



Oikaisuvaatimus asumisasioiden päällikön päätökseen kiinteistökauppa-asiassa / Takaisin Elämään ry / AK

VD/6731/10.03.02.10/2017

AK/ERa/JLu/SLi/JH/KN

Takaisin Elämään ry on tehnyt oikaisuvaatimuksen asumisasioiden päällikön päätöksestä § 2/2023. Asumisasioiden päällikön päätös on koskenut kiinteistön 92-86-43-3 myyntiä. Esitetään, että oikaisuvaatimus hylätään.

Asumisasioiden päällikkö on päätöksellään § 2/2023 päättänyt Nikinmäessä osoitteessa Lahdentie 81 sijaitsevan kiinteistön 92-86-43-3 (entinen Jokivarren koulu) myymisestä Takaisin Elämään ry:lle. Yhdistys on toiminut tiloissa vuokralla vuodesta 2017. Vuokrasopimukseen on sisältynyt osto-optio, jonka käyttöön yhdistys on ilmoittanut halukkuutensa. Kaupan ehdot on muotoiltu asumisasioiden päällikön viranhaltijapäätöksessä seuraavasti:

- tontti 92-86-43-3 ja sillä olevat rakennukset myydään Takaisin Elämään ry:lle 135 000 euron kauppahinnalla
- tontin myynnissä noudatetaan kaupunginhallituksen päättämiä luovutushetkellä voimassa olevia erityispalvelutonttien luovutusehtoja
- tontin ostajalta peritään tontin lohkomiskustannukset, mikäli niitä ei ole aiemmin maksettu
- kiinteistöön kohdistuvat vuokratästit on maksettava tai sovittava kaupungin niistä päättävän tahon kanssa ennen kaupan allekirjoittamista
- päätös raukeaa, mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.10.2023 mennessä

Takaisin Elämään ry on tehnyt päätöksestä oikaisuvaatimuksen 4.7.2023. Yhdistys pitää vuokratästien maksamista koskevaa ehtoa kohtuuttomana, ja vetoaa sekä aiempiin virheellisiksi katsomiinsa vuokranhyvityspäätöksiin sekä kaupungin sisäisen tiedonkulun puutteista johtuneeseen kaupankäynnin viivästymiseen.

Yhdistykselle on aiemmin myönnetty vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti vuokranhyvitystä yhteensä 38 374,86 euron arvosta. Hyvitykset on myönnetty vapaakuukausina maaliskuusta 2020 alkaen. Summa perustui yhdistyksen kiinteistöllä tekemiin kunnostustöihin. Kaupunki otti vuokrahyvityksen hyväksymisessä huomioon vain sellaiset investointimenot luettavissa olevat kustannukset, joista yhdistys on esittänyt asianmukaiset tositteet ja jotka on voitu todentaa yhdistyksen toimittamista pääkirjoista, ts. tosiasialliset investointikustannukset, jotka voitiin kohdentaa vuokrakiinteistöön. Hyvityksestä päätettiin talous- ja hallintojohtajan päätöksellä § 23/2020. Yhdistys valitti päätöksestä tekniselle lautakunnalle, joka hylkäsi oikaisuvaatimuksen päätöksellään 9.9.2020 § 10. Teknisen lautakunnan päätös sai lainvoiman loppuvuodesta 2020, kun siitä ei tehty valitusta Helsingin hallinto-oikeuteen.

Yhdistyksen vuokrasopimus on päättynyt 30.6.2022. Sopimuksessa oli kuitenkin todettu, että yhdistyksen näin halutessa vuokrausta voidaan jatkaa vuoden 2027 loppuun. Yhdistys ei ole luovuttanut kiinteistöä takaisin kaupungin hallintaan, minkä vuoksi kaupunki on tulkinnut yhdistyksen haluavan jatkaa vuokrasopimusta.

Asumisasioiden päällikön päätöksessä on todettu, että vuokratästit on maksettava tai sovittava kaupungin niistä päättävän tahon kanssa ennen kaupan allekirjoittamista. Päätöksessä ei ole siis



suoranaisesti otettu kantaa siihen, paljonko vuokratästejä yhdistyksen on maksettava, vaan ainoastaan ohjattu selvittämään tilanne kaupungin edustajien kanssa. Toimivalta vuokratästeasioissa on kaupunkiympäristön toimialan talous- ja hallintojohtajalla (kaupunkitalalautakunnan delegointipäätös 16.2.2022 § 6), ja vuokratästeasiat valmistellaan kiinteistöjen ja tilojen asuntovuokrauksen yksikössä. Kaupungin asuntovuokraluoksesta saadun selvityksen mukaan yhdistyksellä on elokuun loppuun mennessä maksamattomia vuokratia yhteensä 3 918,91 euroa. Summasta on vähennetty yhdistykselle aiemmin myönnettyt jäljellä olleet vapaakuukaudet. Alun perin kaupungin reskontrassa näkyi maksamattomia vuokratia huomattavasti enemmän, mikä asiaa selvitellessä osoittautui inhimilliseksi erehdykseksi. Sopimuskauden vaihtuessa yhdistyksellä aiemman täteytpäätöksen perusteella jäljellä olleita vapaakuukausia ei ollut huomioitu. Kaupunki on korjannut virheen ja samassa yhteydessä todennut, että koska virhe johtui kaupungin toiminnasta, vuokratästealta ei peritä tilanteen aikana syntyneitä perintäkuluja.

Yhdistykselle on ilmoitettu maksettavien vuokratästien ajantasainen määrä (3 918,91 euroa) elokuussa 2023. Samalla on ilmoitettu, että vuokratäste voidaan kaupungin puolesta päätätä elokuun loppuun, mikäli yhdistys palauttaa kaupungille kiinteistöön avaimet elokuun aikana.

Kaupunki katsoo, että kiinteistökaupan valmistelussa ei ole tapahtunut sellaista viivästystä, joka oikeuttaisi vuokratästeilyksiin. Kaupunki on ollut kesäkuussa 2022 yhteydessä yhdistykseen ja ilmoittanut, että kaupat voidaan tehdä lomakauden jälkeen. Asiaa on toimialalla valmisteltu elosyyskuussa 2022. Lokakuun alussa 2022 yhdistyksen kanssa käydyissä neuvotteluissa on käynyt ilmi, että yhdistyksen pitää vielä järjestää kaupan rahoitus. Yhdistystä kehotettiin olemaan yhteydessä kaupunkiin, kunhan ovat saaneet rahoituksen järjestettyä. Yhdistys kuitenkin neuvotteli rahoitusjärjestelyiden yksityiskohdista loppukevääseen 2023 saakka. Näin ollen kaupunki katsoo, että kaupanteon viivästyminen on ollut lähtöisin yhdistyksestä johtuvista syistä, eikä kaupungin toiminta asiassa ole mitenkään eronnut tavanomaisesta kiinteistökauppa-asiasta.

Takaisin Elämään ry on oikaisuvaatimuksessaan vaatinut myös, että kiinteistöön lohkomiskustannukset pitää jättää kaupungin maksettavaksi. Kaupunginhallitus on päättänyt 5.3.2018 § 19 tuottajamuotoisten asuntotonttien ja erityispalvelutonttien yleisten luovutusperiaatteiden, luovutushintojen ja luovutusehtojen hyväksymisestä. Päätöksen mukaan tontit pyritään luovuttamaan kiinteistörekisteriin merkittyinä itsenäisinä kiinteistöinä ja tontinsaajilta peritään tonttien lohkomiskustannukset. Näin ollen kaupungilla ei ole perustetta jättää perimättä tontin lohkomiskustannuksia. Mikäli lohkomiskustannuksia ei perittäisi, niin menettely olisi vastoin kaupunginhallituksen päätöstä.

Takaisin Elämään ry on lisäksi nostanut oikaisuvaatimuksessaan esiin asioita, jotka eivät liity muutoksenhaun alaisena olevaan kiinteistöönmyyntipäätökseen, ja joita esitetään siksi jätettäväksi tutkimatta. Näitä ovat yhdistyksen vaade aikaisemman, jo lainvoimaisen, vuokratästeilyspäätöksen uudelleenksittelystä ("reklamaatio 1") sekä aiemmin maksettujen vuokratien takaisinmaksuvaade ("reklamaatio 3").

Kaupunkitalalautakunta 6.9.2023 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittelyosassa esitetyn perustein

- jättää tutkimatta Takaisin Elämään ry:n oikaisuvaatimus kohtien 1 ja 3 osalta, ja
- muilta osin hylätä Takaisin Elämään ry:n oikaisuvaatimus.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Reklamaatio / Reklamaatit vuokranperimisestä liitteineen / Toimitilan vuokraus Lahdentie 81 / henkilötiedot peitetty

Täytäntöönpano: Laki- ja valmistelupalvelut

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:

talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti, puh, 044 549 7991
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi