



Oikaisuvaatimus vuokranalennusvaatimuksen hylkäävään päätökseen

VD/9218/02.03.00.02/2015

HP/PL/TH

Vantaan kaupunki on vuokrannut ravintolatilat osoitteessa Kilterinraitti 6, 01600 Vantaa, Darra Oy:lle määräaikaisella liikehuoneiston vuokrasopimuksella Nro 22903 31.12.2017 saakka. Vuokrasopimus on siirretty Isgel34 Oy:lle vuokrasopimuksen siirtosopimuksella 1.4.2015 alkaen.

Vuokralainen on 16.4.2015 päivätyllä hakemuksellaan sekä myöhemmässä yhteydenpidossa esittänyt kolmen kuukauden osalta vapautusta vuokrasuorituksista tilan muutostöiden johdosta sekä tilojen normien vastaisuuden perusteella. Talous- ja hallintojohtaja vs. on 24.11.2015 päivätyllä viranhaltijapäätöksellä päättänyt, ettei vuokralaisen esittämää vapautusta vuokrasuorituksista myönnetä.

Perusteluina on todettu mm. että valtuutus rakennusluvan hakemiseen ei ole sitoumus osallistumisesta muutostöiden kustannuksiin, tilojen normien vastaisuudesta ei ole näyttöä ja LVI-tarkastuksessa todetut puutteet liittyvät vuokralaisen teettämiin muutostöihin.

Vuokralainen on tehnyt oikaisuvaatimuksen viranhaltijapäätökseen § 25 2015. Vuokralainen vaatii, että Vantaan tekninen lautakunta kumoaa viranhaltijapäätöksen ja myöntää hakijalle kolmen kuukauden osalta vapautusta vuokranmaksusta.

Vuokrasopimuksen mukaan ”vuokralaisella on oikeus, omalla kustannuksellaan ja sovittuaan niistä etukäteen kirjallisesti vuokranantajan kanssa, suorittaa huoneistoon muutos- ja parannustöitä. Samalla on etukäteen sovittava mahdollisista katselmuksista sekä kenen hallintaan ja omistukseen muutostöinä toteutetut rakenteet jäävät vuokrasopimuksen päättyessä. Lisäksi on sovittava mahdollisista korvauksista vuokrasopimuksen päättyessä. Vuokralainen vastaa omalla kustannuksellaan muutostöihin tarvittavien lupien hankkimisesta.”

Asiassa on kiistatonta, että vuokralainen on remontoanut vuokraamiaan ravintolatilat vuokrasopimuksen vastaisesti sopimatta asiaa etukäteen kirjallisesti vuokranantajan kanssa. Myöskään suullista lupaa remontin aloittamiselle ei ole annettu toisin kuin oikaisuvaatimuksessa väitetään. Vuokrasopimus liitteineen on käyty läpi vuokralaisen kanssa huhtikuussa 2015, joten vuokralainen on ollut tietoinen vuokrasopimuksen ehdoista. Vuokralaiselle annettu valtakirja rakennusluvan hakemista varten ei ole poistanut vuokrasopimuksen mukaista velvollisuutta sopia muutostöistä etukäteen.

On lisäksi huomattava, että vuokrasopimuksessa ei ole ehtoa, jonka perusteella vuokralainen voi vapautua tietyissä tilanteissa vuokranmaksuvelvollisuudesta. Vuokralaiselle ei ole suullisesti eikä kirjallisesti missään vaiheessa vuokrasopimuksen aikana luvattu vapautusta vuokranmaksuvelvollisuudesta.

Todettakoon myös, että mitään asianmukaista selvitystä tiloihin tehdyistä muutostöistä ei ole vuokranantajalle esitetty. Vuokranantajan käsityksen mukaan mahdolliset puutteet tiloissa johtuvat vuokralaisen toiminnasta.

Edellä esitetyn perusteella voidaan todeta, että oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista perustetta, joka antaisi aiheutta puuttua päätökseen, jolla vuokranalennusvaatimus on hylätty. Näin ollen oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Tekninen lautakunta 19.1.2016 § 8

Apulaiskaupunginjohtaja vs:n esitys:

Päätetään hylätä Isgel34 Oy:n oikaisuvaatimus.

Päätös

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Ote oikaisuvaatimuksentekijä

Muutoksenhakuohje: 2.



Vantaa

Lisätiedot:

Pirjo Luopajarvi, puh. 09 839 25006, [etunimi.sukunimi\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)