

Saap. 09-07-2012  
Ant.Dno 5037 - 2011  
(641)**KIINTEISTÖLIIKELAITOKSEN JOHTOKUNNALLE****OIKAISUVAATIMUS****Päätös, jota oikaisuvaatimus koskee**

Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan 19.6.2012 pöytäkirjan 339 §:n kohdalla tekemä päätös siltä osin kuin se koskee Turun kaupungin Lauttarannan kaupunginosan 9. korttelin tontin 1 ja tontin 2 vuokraamista ja niihin liittyvän noin 21 663 m<sup>2</sup>:n suuruisen käyttöoikeusalueen luovuttamista Venetelakka Ramstedt Oy:lle (jäljempänä Päätös).

**Päätöksen tiedoksisaanti**

Päätös on 27.6.2012 lähetetty Nostokonepalvelu Oy:lle

**Oikaisuvaatimuksen tekijä**

Nostokonepalvelu Oy, Turku

**Oikaisuvaatimuksen tekijän asiamies ja prosessiosoite**

Laamanni Leo Laaksonen  
Asianajotoimisto Aura Oy  
Aurakatu 8, 20100 Turku  
Puh. 02-279 0000, fax 02-279 0022  
Sähköposti: [toimisto@auralaw.fi](mailto:toimisto@auralaw.fi)

**Oikaisuvaatimus**

Nostokonepalvelu Oy vaatii, että Päätöstä muutetaan

ensisijaisesti siten, että tontit 853-52-9-1 ja 853-52-9-2 vuokrataan ja niihin liittyvä käyttöoikeusalue luovutetaan Nostokonepalvelulle Oy:lle ja

toissijaisesti siten, että ainakin tontti 853-52-9-2 vuokrataan ja siihen liittyvä käyttöoikeusalue luovutetaan Nostokonepalvelu Oy:lle.

Nostokonepalvelu Oy hyväksyy sen, että tehtävä maanvuokra ja - käyttöoikeussopimus tehdään Päätöksen liitteenä 1 olevin maanvuokra- ja käyttöoikeussopimusehdoin.

## Perustelut

### 1. Päättäneiden vuokrasopimusten merkityksestä

Päätöksen alussa olevassa tiivistelmässä samoin kuin Päätöksen esittelyosassa on asianmukaisesti todettu, että Hirvensalon Telakka Oy:lle vuokratun teollisuustontin Lauttaranta-9-1 ja Kaivinyhtymä Veljet Suominen Ky:lle vuokratun teollisuustontin Lauttaranta-9-2 maanvuokrasopimukset lisäalueineen ovat päättyneet **31.12.2009**. Varsinaisessa päätösehdotuksessa tämä tärkeä seikka on sivuutettu tosiasioiden vastaisella maininnalla

”...maanvuokrasopimukset voidaan todeta päättyneeksi **30.6.2012** ehdolla, että vuokramiehet tai heidän valtuuttamansa ovat maksaneet Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitokselle 1.1.2010 – 30.6.2012 väliseltä ajalta ko. alueiden käytöstä vuokramiehen ja Kiinteistöliikelaitoksen kanssa neuvotteluisa 22.4.2012 sovitun 20.000,00 euron käyttökorvauksen...”.

Sitä tosiasiaa, että Hirvensalon Telakka Oy:n ja Kaivinyhtymä Veljet Suominen Ky:n kanssa tehdyt vuokrasopimukset ovat päättyneet 31.12.2009, ei voi muuttaa sillä, että uusi vuokramies maksaa Kiinteistöliikelaitokselle 1.1.2010 – 30.6.2012 väliseltä ajalta 20.000,00 euron käyttökorvauksen, mikä on vain 21,7 % uuden maanvuokra- ja käyttöoikeussopimuksen mukaisesta perusvuokrasta ja käyttöoikeuskorvauksesta.

Hirvensalon Telakka Oy ja Kaivinyhtymä Veljet Suominen Ky eivät ole maksaneet kaupungille mitään vuokraa tai korvauksia 1.1.2010 jälkeiseltä ajalta. Päinvastoin nämä vuokramiehet ovat rikkoneet tehtyjä vuokrasopimuksia siten, että ne eivät ole kehoituksista huolimatta siirtäneet vuokra-alueella olevia rakennuksia, rakennelmia, koneita ja laitteita pois vuokra-alueelta ja luovuttaneet vuokra-alueita Turun kaupungin vapaaseen käyttöön. Koska Hirvensalon Telakka Oy:llä ja Kaivinyhtymä Veljet Suominen Ky:llä ei ole ollut vuoden 2009 jälkeen voimassa olevaa sopimusta ja koska he päinvastoin ovat rikkoneet vuokrasopimuksen ehtoja laiminlyömällä alueen luovuttamisen kaupungin vapaaseen käyttöön, ei päättäneiden vuokrasopimusten vuokralaisilla ole mitään oikeutta vaikuttaa tehtäviin vuokrasopimuksiin.

Sillä, että Venetelakka Ramstedt Oy on tehnyt 22.4.2012 päivätyn ehdollisen sopimuksen entisten vuokramiesten Hirvensalon Telakka Oy:n ja Kaivinyhtymä Veljet Suominen Ky:n kanssa alueen rakennusten, rakennelmien, koneiden ja laitteiden siirtymisestä vuokramiehelle, saattaa välillinen vaikutus asiassa. Kaupungilla on oikeus panna uuden vuokrasopimuksen ehdoksi, että uusi vuokramies vastaa edellisen vuokramiehen rakennuksista, rakennelmista, koneista ja laitteista sekä maksaa korvauksena kaupungille 20.000 euroa siltä ajalta, jolloin alue ei ole ollut vuokrattuna. Kaupungilla on ollut oikeus hylätä ne ko. tontteihin tehdyt hakemukset, jotka eivät ole sitoutuneet näihin ehtoihin.

Kolmiopalvelu Oy, Lundén-Kiinteistöt Oy, Turku Seaport Oy ja Marinepalvelu Oy eivät tietävästi ole näihin ehtoihin sitoutuneet. **Nostokonepalvelu Oy on sen sijaan sitoutunut noudattamaan Venetelakka Ramstedt Oy:n sekä Hirvensalo Telakka Oy:n ja Kaivinyhtymä Veljet Suominen Ky:n 22.4.2012 tekemän ehdollisen sopimuksen ehtoja ja maksamaan kaupungille korvauksena 20.000 euroa.** Tämä seikka on ilmoitettu 13.6.2012 pidetyssä neuvottelussa Kiinteistöliikelaitoksen edustajille Petri Liskille ja Esa Mettälälle sekä 28.6.2012 pidetyssä neuvottelussa, johon ovat osallistuneet Kiinteistöliikelaitoksen puolesta liikelaitosjohtaja Jouko Turto sekä Timo Nurmi. Tässä neuvottelussa Hirvensalon Telakka Oy:n ja Kaivinyhtymä Veljet Suominen Ky:n edustaja Kari Karu on myös nimenomaisesti ilmoittanut, että entisille vuokramiehille on merkityksetöntä, vastaako 22.4.2012 tehdyn ehdollisen sopimuksen velvoitteista Nostokonepalvelu Oy tai Venetelakka Ramstedt Oy.

2. Päätöksessä on perusteettomasti suosittu Venetelakka Ramstedt Oy:tä

Kun Nostokonepalvelu Oy on edellä esitetyn mukaisesti sitoutunut noudattamaan edellä selostettua 22.4.2012 tehtyä ehdollista sopimusta ja kun Nostokonepalvelu Oy on sitoutunut maksamaan kaupungille 20.000,00 euron korvauksen siltä ajalta, jolloin ko. alueisiin ei ole kohdistunut voimassa olevaa vuokrasopimusta, Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta on menetellyt virheellisesti antaessaan Venetelakka Ramstedt Oy:lle Nostokonepalvelu Oy:öön nähden etusijan vuokramiestä valittaessa.

3. Vuokramiehen valinnassa huomioon otettavia näkökohtia

Nostokonepalvelu Oy on vuokrannut tontin Lauttaranta-9-3, jolle se on rakentanut uuden, ajanmukaisen toimistorakennuksen (liitteenä oleva valokuva 1). Tämä Nostokonepalvelu Oy:n omistama tontti on vuokrauksen kohteena olevan tontin Lauttaranta-9-2 naapuritontti. Nostokonepalvelu Oy:n toimistorakennus on rakennettu niin lähelle tonttien rajaa, että rakennuksen ja rajan välistä ei pääse kulkemaan moottoriajoneuvoilla (liitteenä olevat valokuvat 2 ja 3). Nostokonepalvelu Oy:n toimistorakennus on myös niin lähellä rakennuksen toisella puolella olevaa kaupungin omistamaa naapuritonttia Lauttaranta-9-4, ettei tarvittavaa kulkutilaa ole myöskään toimistorakennuksen ja tontin 4 rajan välillä (liitteenä oleva valokuva 4). Vuokrauksen kohteena oleva tontti 2 on hoitamaton ja sillä on kaikennäköistä rojua ja romua (liitteenä oleva valokuva 5) niin, että se on maisemahaitta herkällä alueella. Mikäli Nostokonepalvelu Oy saa vuokrata Päätöksen tarkoittamat alueet, tulee se välittömästi siistimään alueen, rakentamaan alueelle veneiden talvisäilytyshallin /-hallit. Vuokra-alueella tullaan lisäksi harjoittamaan veneiden charter-toimintaa.

Ko. vuokra-alueen tarkoituksenmukainen käyttö tulee parhaiten toteutuneeksi siten, että se vuokrataan Nostokonepalvelu Oy:lle, joka naapuritontin haltijana on välttämättä lisäalueen tarpeessa.

Venetelakka Ramstedt Oy:llä on jo ennestään alueella vajaakäytössä olevat laajat vuokra-alueet.

#### 4. Vuokrausneuvotteluista ja päätöksenteosta

Hajanaisten neuvottelujen jälkeen Nostokonepalvelu Oy sai tonttipäällikkö Petri Liskiltä 15.5.2012 päivätyn kirjeen, jossa Kiinteistöliikelaitos kehotti Nostokonepalvelu Oy:tä käynnistämään neuvottelut Hirvensalon Telakka Oy:n ja Kaivinyhtymä Veljet Suominen Ky:n edustajan Kari Karrun kanssa ja ilmoittamaan neuvottelun tuloksen ja mahdollisen sopimuksen Kiinteistöliikelaitokselle viimeistään 31.5.2012 mennessä. Neuvotteluasetelma oli Nostokonepalvelu Oy:n kannalta tuossa vaiheessa hyvin epäedullinen, koska Hirvensalon Telakka Oy ja Kaivinyhtymä Veljet Suominen Ky sekä Venetelakka Ramstedt Oy olivat jo tehneet edellä viitatus 22.4.2012 päivätyn ehdollisen sopimuksen.

Allekirjoittanut Nostokonepalvelu Oy:n asiamies neuvotteli tonttipäällikkö Petri Liskin kanssa vuokrasopimustilanteesta 13.6.2012. Ennen neuvottelua Kari Karru oli ilmoittanut puhelimitse allekirjoittaneelle, että ko. alueet voidaan Hirvensalon Telakka Oy:n ja Kaivinyhtymä Veljet Suominen Ky:n puolesta vuokrata yhtä hyvin Nostokonepalvelu Oy:lle kuin Venetelakka Ramstedt Oy:lle, jos Nostokonepalvelu Oy suostuu samoihin ehtoihin kuin Venetelakka Ramstedt Oy. Olin ilmoittanut neuvottelun ajankohdasta Venetelakka Ramstedt Oy:n Jouni Haloselle, joka kuitenkin ilmoitti, ettei voi kiireidensä vuoksi osallistua neuvotteluun. Neuvottelussa 13.6.2012 Liskin ja Esa Mettälän kanssa sovittiin, että vuokrausasiaa ei käsitellä Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan kesäkuun kokouksessa, vaan vasta elokuun kokouksessa. Samalla sovittiin, että neuvotteluja Venetelakka Ramstedt Oy:n ja entisten vuokramiesten kanssa tullaan jatkamaan. Yrittäessäni 13.6.2012 neuvottelun jälkeen sopia neuvotteluajasta Halosen kanssa tämä suhtautui välttelevästi neuvottelun järjestämiseen.

Kahden päivän kuluttua 15.6.2012 tonttipäällikkö Liski ilmoitti allekirjoittaneelle sähköpostitse yllättäen tilanteen muuttuneen niin, että asia käsitelläänkin jo kesäkuun kokouksessa.

Vaikka asia ei ollut mainittuna kokouskutsussa, Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan kokouksessa 19.6.2012 tehtiin Päätös, jossa oli seuraava ehto: "Liikelaitosjohtajalla on oikeus tehdä ja hyväksyä muutoksia nyt puheena oleviin vuokra-alueisiin ja sopimukseen Nostokonepalvelu Oy:n hyväksi liitteenä olevassa vuokrasopimuksessa määritellyin vuokranmääräytymisperustein, mikäli kaikki osapuolet näin yhteisesti sopivat". Liikelaitosjohtaja Turton johdolla käytiin kaikkien asianosaisten kesken neuvottelu 28.6.2012. Epätasapainoisesta neuvotteluasetelmasta johtuen neuvottelussa ei päästy sopimukseen. Samana päivänä sovin Venetelakka Ramstedt Oy:n Halosen kanssa, että hän ottaa 29.6.2012 yhteyden Nostokonepalvelu Oy:n toimitusjohtaja Kalervo Niemiseen ja että Halonen ja minä neuvottelemme asian johdosta 2.7.2012 kello 9.00 alkaen. Sovitusta huolimatta Halonen ei ottanut yhteyttä Kalervo Niemiseen eikä tullut sovittuun neuvotteluun 2.7.2012.

Turussa heinäkuun 6. päivänä 2012

Nostokonepalvelu Oy  
osakeyhtiö, Turku

Laati



Leo Laaksonen  
Laamanni, Naantali  
Nostokonepalvelu Oy:n asiamiehenä

Liitteet

- Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan päätös 19.6.2012
- valtakirja
- viisi valokuvaa