

Turku 31.05.2013

Turun kaupunki, Kiinteistöliikelaitos
Suvi Panschin
Puutarhakatu 1
20100 Turku

Email: suvi.panschin@turku.fi

**KIINTEISTÖ OY TURUN ILMARISENKATU 4-6, KIINTEISTÖ OY TURUN
ITÄPORTTI, RP-YHTIÖT OY / TURUN KAUPUNKI,
KIINTEISTÖLIIKELAITOS; VUOKRASOPIMUSTEN JATKO YM.**

Viitaamme Turun kaupungin vastineeseen 22.04.2013 koskien Itäharjun kiinteistöjä 853-12-34-10 (Kiinteistö Oy Turun Ilmarisenkatu 4-6), 853-12-32-14 (Kiinteistö Oy Turun Itäportti), 853-12-34-9 (Kiinteistö Oy Turun Ilmarisenkatu 4-6) ja 853-12-32-8 (RP-Yhtiöt Oy).

Kuten Turun kaupungin vastineessa todetaan, riidatonta lienee, että kaikki edellä mainitut vuokralaiset ovat vuokrasopimusten edellyttämien ehtojen mukaisesti hyvissä ajoin ennen vuokrasopimusten päättymistä ilmoittaneet haluavansa jatkaa vuokrasopimuksia vuokrasopimusten mukaiselle jatkokaudelle vuokrasopimuksen mukaisesti vuokraehtojen säilyessä ennallaan. Mikäli tällöin esim. vuokran määrästä ei päästä yhteisymmärrykseen, vuokran määrää viimekädessä välimiesoikeus. Minkäänlaisia muita poikkeavia sopimuksia ja ehtoja ei alkuperäiseen sopimukseen kuulu. Välimiesoikeuden tarpeesta osapuolilla on erilainen näkemys.

Vuokralaisten aiemmin esittämin tavoin Turun kaupunki ei ole ryhtynyt toimenpiteisiin jotka noudattaisivat voimassa olleiden vuokrasopimusten jatkamista. Turun kaupunki ei ole myöskään laittanut vireille vuokrasopimusten mukaista välimiesmenettelyä vuokran

määrän määrittelemiseksi (mikäli se tosiasiaassa olisi katsonut, että indeksistä huolimatta vuokran määrä tulisi määrittää uudelleen), eikä kaupunki ole esittänyt vuokravaatimuksia. Päinvastoin kuin Turun kaupunki esittää, tähän olisi ollut kaikki mahdollisuudet, koska esim. Kiinteistö Oy Turun Ilmarisenkatu 4-6 on jo alkuvuonna 2006 ilmoittanut Turun kaupungille vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti haluavansa jatkaa vuokrasopimuksia kiinteistön 853-12-34-10 Ilmarisenkatu 6 ja kiinteistön 853-12-34-9 Ilmarisenkatu 4 osalta. Turun kaupungilla on ollut runsaasti aikaa paneutua vuokrasopimusten jatkoon. Turun kaupunki on ilmoittanut, että se noudattaa ja voi noudattaa vain ja ainoastaan vuonna 2007 valtuuston hyväksymiä uusia sopimusehtoja, eikä kaupungin mukaan sillä edes ole muita vaihtoehtoja. Tilanteen jäätyä avoimeksi Turun kaupungista johtuvista syistä, vuokralaiset eivät ole voineet varmuudella tietää onko kuluvana väliaikana sopimusta olemassa ja missä muodossa tai onko kaupunki tosissaan purkamassa vuokrasopimuksia. Turun kaupungin passiivisuuden ja uusien vuokraehtojen vaatimisen seurauksena voidaan jopa katsoa, että Turun kaupunki on purkanut vuokrasopimukset. Turun kaupungin passiivisuuden johdosta mainittuja vuokrasopimuksia (853-12-34-10 Ilmarisenkatu 6 ja 853-12-34-9 Ilmarisenkatu 4) koskevat vuokravaatimukset tältä väliajalta (01.03.2008 ja 01.03.2007 jälkeiseltä ajalta) ovat joka tapauksessa nyttemmin jo vanhentuneet.

Turun kaupunki on painottanut saatavilla olevaa pidempää vuokra-aikaa ja sen tuomia etuja vuokralaiselle muun muassa Itäharjulle syntyvien ja syntyneiden investointien muodossa. Ensinnäkin on syytä korostaa, että kaikissa tapauksissa mikäli tontti päätetään antaa uudestaan vuokralle entiseen tarkoitukseensa, vuokralaisella on joka tapauksessa etuoikeus saada tontti vuokralle – myös 20 vuoden jatkokauden jälkeen. Toisekseen nyt tällä hetkellä kyseessä olevien kiinteistöjen ympäristöllä ei ole rakentamiselle muuta rakentamista tukevaa tai sallivaa kaavaa kuin vanha T1 ja T3 kaava. Vuokralaisten käsityksen mukaan tällaista lähinnä varastorakentamista ei Itäharjun vanhan alueen uudistamisessa kuitenkaan toivota. Kolmanneksi Itäharjun alueelle ei ole toistaiseksi syntynyt investointeja, vaan alue on vanhasta kaavasta ja kaupungin valvonnan puutteesta johtuen pääasiasa erilaisten purkukuntoisten varastorakennusten runtelema ja kehityksestä jälkeenyäännyt varasto- ja teollisuusalue. Mikäli alueelle ei saada uuteen ja yhdenmukaiseen uuden ilmeen mukaiseen rakentamiseen velvoittavaa kaavaa, niin alue tulee myös pysymään seuraavat vuosikymmenet nykyisenlaisena hyljeksittynä ja arvottomana. Tätä tukee muun muassa neuvottelussamme 22.04.2013 Turun kaupungin esimerkkinä pitämä kiinteistö 34-12 eli ko. vuokratonttimme naapuritontti ja sillä sijaitseva kaupungin mukaan juuri uudistettu hieno rakennus, joka neuvottelumme jälkeen pitämässämme tarkastuksessa osoittautui alkuperäiseksi ja purkukuntoiseksi sekä hengenvaaralliseksi vanhaksi tehdasrakennukseksi (liite 1).

Turun kaupungin kirjeessä mainitsevat valtion tukea ja yhdenvertaisuutta koskevat seikat ovat sinällään tärkeitä ja huomionarvoisia asioita, mutta eivät koske nyt kyseessä olevaa tilannetta. Turun kaupungin ja vuokralaisten välillä kyse on nimittäin ollut jo tehtyjen sopimusten ja ehtojen noudattamisesta sekä sopimuksen mukaisesta jatkamisesta tai purkamisesta olemassa olevien osapuolia sitovien vanhojen vuokrasopimusten ehtojen mukaisesti.

Vuokralaiset esittävätkin Turun kaupungin mietittäväksi sovinnollista ratkaisua seuraavasti:

1) Kiinteistö 853-12-34-10, Ilmarisenkatu 6, 20520 Turku ja 853-12-34-9, Ilmarisenkatu 4, 20520 Turku osalta solmittaisiin uudet vuokrasopimukset Turun kaupungin esittämäksi 50 vuoden vuokra-ajaksi (22.04.2013-21.04.2063) Turun kaupungin uusien vuokraehtojen mukaisena, kuitenkin vuokrasopimuksen ehtoja vähäisiltä osin muokattuna. Vuokran määrä olisi Turun kaupungin kirjeessä 22.4.2013 esittämä (vuosivuokra 6281 euroa ja 6198,5 euroa). Ajalta ennen 16.11.2012 vuokrat ovat vanhentuneet eikä niitä peritä/makseta ja ajalta 17.11.2012-21.04.2013 vuokraa peritään vanhan sopimuksen mukaisesti. Lisäksi uusien vuokraehtojen käsittelemä rakentamisvelvollisuus muutetaan siten että tämä tulee voimaan vasta sitten kun tontille ja sen ympäristöön on toteutunut uusi kaava tai esim. kaavoitusta vastaava kokonaisvaltainen uudisrakentaminen jossa alueen tuleva käyttösuunnitelma on saanut Turun kaupunginvaltuuston hyväksynnän.

2) Kiinteistön 853-12-32-8, Teollisuuskatu 22, 20520 Turku osalta joko solmittaisiin uusi vuokrasopimus, jossa kiinteistön rakentamisvelvollisuus (uudelleen rakentaminen) alkaa uuden tulevan kaavan saadessa lainvoiman ja vastaavasti vuokrasopimuksen pituudeksi sovittaisiin n. 50 vuotta kiinteistöä koskevan uuden kaavan lainvoimaistumisesta. Muilta osin Turun kaupungin uudet vuokraehdot (kuten kiinteistöissä 853-12-34-10, 853-12-34-9),

tai

Kiinteistön 853-12-32-8, Teollisuuskatu 22, 20520 Turku osalta jatketaan voimassaolevan vuokrasopimuksen mukaiselle 20 vuoden jatkokaudelle ja mikäli Turun kaupungin kanta on, että vuokran määrää tulee tarkistaa, välimiesoikeus määrää/vahvistaa vuokran ja muilta osin vuokrasuhteen ehdot säilyvät entisinä.

3) Kiinteistön 853-12-32-14, Teollisuuskatu 16, 20520 Turku osalta neuvoteltaisiin kiinteistön kaupasta, jossa vuokralainen tai määräämänsä ostaa kiinteistön. Vuokralainen

toimittaa suunnitelmat ja piirustukset tontin tulevasta käytöstä ja kehittämisestä ensitilassa sen jälkeen, kun alueelle on saatu uusi lainvoimainen kaava tai tontin ympäristön ja naapuritonttien uudistamisesta ja käytöstä on kokonaisvaltainen päätös.

Pyydämme Turun kaupungin kannanottoa ja edellä kuvattuun ehdotukseen.

Ystävällisin terveisin

Kiinteistö Oy Turun Ilmarisenkatu 4-6

Kiinteistö Oy Turun Itäportti

RP-Yhtiöt Oy

Laati:



Kalle Kuusisto

asianajaja, varatuomari, Turku

Liitteet:

1) valokuvaliite

LIITE 1.









