



ASTREA

Turku 06.03.2013

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 palaveriin 12.02.2013 Puolimatka, Panchin, Kuusisto 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) ja vuokrasopimusten ehtoja ja niiden tulkintaa koskevia erimielisyyksiä.

Asian taustasta voidaan todeta, että

- Kiinteistö Oy Turun Ilmarisenkatu 4-6 on ilmoittanut vuokrasopimusten ehtojen mukaisesti jo 02/2006 ja Kiinteistö Oy Turun Itäportti jo 02/2011 haluavansa jatkaa vuokrasopimuksia vuokrasopimusten edellyttämin ehdoin ja määräyksiin vuokraehtojen säilyessä muutoin ennallaan. Edelleen vuokralaiset ovat todenneet, että vuokrasopimusten mukainen ehto vuokran määrän määrittämiseksi ei ole vuokralaisten arvion mukaan välttämätön tässä tapauksessa, kun vuokran määrät on sidottu elinkustannusindeksiin ja siten vuokra on jatkuvasti päivittynyt ja vastaa edelleen alkuperäisen vuokrasopimusten tarkoituksena ollutta vuokrata-soa. Turun kaupunki on puolestaan halunnut unohtaa vanhat vuokrasopimukset ja niiden mukaiset ehdot kokonaisuudessaan ja kaupunki on lähtenyt siitä, että vuokrasopimuksia ei jatketa vanhoin vuokraehdoin, ja mikäli kiinteistöt annetaan vuokralle, ne voidaan vuokrata vain kaupungin sanelemin uusien vuokraehtojen ja

ASTREA OY
ASIANAJOTOIMISTO
ADVOKATBYRÅ
ATTORNEYS AT LAW
www.astrea.fi

■ Pieni Roobertinkatu 11
00130 Helsinki
TEL.: +358 9 6818 290
FAX: +358 9 6818 2910

■ Rantakatu 4 PL 557
90101 Oulu
TEL.: +358 40 5838 043
FAX: +358 8 3120 683

■ Kauppiaskatu 5
20100 Turku
TEL.: +358 2 273 0200
FAX: +358 2 251 3913

1714539-6 HELSINKI
Finland

uusituilla kaupungin yksipuolisesti päättämällä moninkertaisilla vuokrilla, mutta kuitenkin vain 20 vuoden vuokra-ajaksi. Vuokralaisten käsityksen mukaan kaupungin kanta on vastoin olemassa olevien vuokrasopimusten sanamuotoja ja tarkoitusta.

- Kaupunki ei ole ryhtynyt missään muodossa toimenpiteisiin jotka noudattaisivat voimassa olleiden vuokrasopimusten jatkoa. Kaupunki ei ole myöskään laittanut vireille vuokrasopimusten mukaista välimiesmenettelyä vuokran määrän määrittämiseksi (mikäli se katsoo, että indeksistä huolimatta vuokran määrä tulisi määrittää uudelleen), eikä kaupunki ole lähettänyt vuokralaisille mitään vanhan sopimuksen ehtoja vastaavaa vuokra-arvolaskelmaa tai vuokrien maksulappuja. Tilanne ei ole edennyt vielä mitenkään.

Vuokralaiset ovat omalta osaltaan noudattaneet vuokrasopimuksen ehtoja toimineet niin huolellisesti kuin mahdollista sekä ilmoittaneet vuokrasopimusten ehtojen mukaan jatko- halukkuudesta jo useita vuosia sitten. Tästä huolimatta asia on edelleen avoinna. Jotta asiassa päästäisiin viimein eteenpäin ja edellä kuvatut sekä lisäksi kiinteistöä 853-12-32-8 koskevat tarpeettomat erimielisyydet saataisiin ratkaistuiksi ja mahdolliset oikeusprosessit vältettyä, Kiinteistö Oy Turun Ilmarisenkatu 4-6, Kiinteistö Oy Turun Itäportti ja RP-Yhtiöt Oy esittävät Turun kaupungin mietittäväksi sovinnollista kokonaisratkaisua seuraavan päälinjan mukaisesti:

1) Kiinteistö 853-12-34-10, Ilmarisenkatu 6, 20520 Turku ja 853-12-34-9, Ilmarisenkatu 4, 20520 Turku osalta solmittaisiin 12.02.2013 lukien uudet vuokrasopimukset minimissään 40-50 vuodeksi ja muutoin Turun kaupungin uusien ehtojen ja vuokran mukaisena – vähäisiltä osin ehtoja täsmennettynä ja vuokran määrän nousu kohtuullisesti porrastettuna. Ennen uutta vuokrasopimusta 12.02.2013 vuokra olisi vanhojen vuokrasopimusten mukainen;

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

3) Kiinteistön 853-12-32-8, Teollisuuskatu 22, 20520 Turku osalta 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).

Pyydämme Turun kaupungin kannanottoa edellä kuvattuun kokonaisratkaisuun. Samalla haluamme korostaa, että kyse on nimenomaan kokonaisratkaisusta, eli tätä alustavaa neuvotteluehdotusta tulee käsitellä kokonaisuutena.

Ystävällisin terveisin

Kiinteistö Oy Turun Ilmarisenkatu 4-6

Kiinteistö Oy Turun Itäportti

RP-Yhtiöt Oy

Laati:



Kalle Kuusisto

asianajajaja, varatuomari, Turku