

Turun kaupungin kaupunkiympäristölautakunta  
PL 355  
20101 Turku  
kaupunkiymparistotoimiala@turku.fi

**SAAPUNUT****26 -02- 2020****Oikaisuvaatimus****1 Asia**

Päätös olla myymättä teollisuustonttia 853-12-49-11, 07.02.2020, numero 824-2020

**2 Oikaisuvaatimuksen esittäjä**

Vuokralainen M-Hallit Oy

**3 Vaatimus**

M-Hallit Oy vaatii oikaisuvaatimuksen kohteena olevan päätöksen uudelleen käsittelyä ja teollisuustontin kiinteistötunnus 853-12-49-11 myymistä 22.6.1964 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen perusteella ja sen mukaisilla ehdoin.

**4 Perustelut**

Vuokralainen on harjoittanut kyseisellä teollisuustontilla elinkeinotoimintaa vuodesta 1964 lähtien (vuokrasopimus ja tontti on ollut saman suvun hallinnassa ja isoisä on tehnyt alkuperäisen sopimuksen kaupungin kanssa) ja on investoinut vuosikymmenien saatossa huomattavat määrät resursseja sillä oleviin rakennuksiin. Tontilla harjoitettu liiketoiminta on lisäksi vahvasti sidoksissa kyseiseen paikkaan. Edellä mainituilla perusteilla M-Hallit Oy:llä on elinkeinotoimintansa jatkuvuuden turvaamiseksi olennaisen tärkeä intressi turvata elinkeinotoiminnan jatkuvuus kyseisessä paikassa.

Turun kaupungin ja vuokralaisen välistä maanvuokrasopimusta on noudatettu 22.6.1964 lähtien ja vuokralainen on maksanut maanvuokraa noin 56 vuotta Turun kaupungille ja vuokralainen on perustanut elinkeinotoimintansa kyseisessä paikassa luottamukseen maanvuokrasopimuksen pätevyydestä. Maanvuokrasopimuksessa on todettu vuokramiehen oikeudesta lunastaa teollisuustontti itselleen ainoastaan seuraavaa: ”Osapuolten välisen vuokrasopimuksen kohdan § 18 mukaan vuokralaisella on vuokrasuhteen voimassaoloaikana halutessaan oikeus ostaa vuokrasopimuksen kohteena oleva tontti käypään

SAAPUNUT  
26-02-2020

hintaan". M-Hallit Oy:llä on ollut oikeus luottaa maanvuokrasopimuksen sanamuotoon.


Turun kaupunki on viitannut päätöksessään mm. vuonna 2009 kaupunginvaltuuston vahvistamaan asunto- ja maankäyttöohjelmaan ja siinä kirjattuun periaatteeseen, että jos vuokra-alue vuokra-aikana myydään, se myydään ensisijaisesti vuokramiehelle, jos alue on edelleen siinä käyttötarkoituksessa, mihin se on vuokrattu eikä alueella ole vireillä oleellisia kaavallisia muutoksia tai suunnitelmia. Lisäksi sopimukseen on haluttu yleisesti kirjata kaupunginvaltuustolle oikeus päättää myynnin ehdoista.

Todettakoon, että kaupungin vuonna 2009 vahvistama sisäinen ohjelma ei voi sopimusoikeudellisesti tulla osaksi osapuolten välistä vuonna 1964 tekemää maanvuokrasopimusta. Kyseinen tontti on joka tapauksessa edelleen siinä käyttötarkoituksessa, johon se on vuokrattu. Ohjelmassa on ollut lähtökohtana, että vuokra-alueita myydään nimenomaan M-Hallit Oy:n kaltaisille pitkäaikaisille elinkeinonharjoittajille, jotka ovat sitoutuneita pysyvään elinkeinotoimintaan vuokra-alueella. Ohjelmassa on linjattu, että vuokrasopimukseen on haluttu yleisesti kirjata kaupunginvaltuustolle oikeus päättää myynnin ehdoista. Tämä on toiminut viitteellisenä ohjeena kaupungin tonttipalveluille 2009 jälkeen tehtäviä maanvuokrasopimuksia varten. Selvyyden vuoksi todettakoon, että tällaista ehtoa ei ole kirjattu M-Hallit Oy:n vuokrasopimukseen, jolloin sellaiseen ei voida myöskään vedota.

Oikaisuvaatimuksen kohteena olevassa päätöksessä on todettu, että Newsec Valuation Oy on laatinut arvonmäärityksen aluehinnoittelusta ja tämän perusteella kyseisen teollisuustontin arvo johtaa siihen, että päätösvalta asiassa on kiinteistökehityspäälliköllä. Turun kaupunki on toisin sanoen teettänyt arvion teollisuustontin käyvästä arvosta.

M-Hallit Oy vaatii kaupunkiympäristölautakuntaa oikaisemaan kyseistä päätöstä ja Turun kaupunkia noudattamaan maanvuokrasopimusta ja velvoittamaan tonttipalveluita myymään kyseisen vuokrasopimuksen kohteena oleva tontti Newsec Valuation Oy:n teettämän arvion mukaiseen käypään hintaan.

Turussa 26.2.2020



Mika Viinanen, M-Hallit Oy:n puolesta  
Sampsankatu 3, 20520 Turku. Puh: 044-5484581  
mikaviinanen37@gmail.com