

## Ässähai Oy:n vaatimus Asiointipisteen (Hallituskatu 23) vuokrasta

Kaupunginhallitus 19.12.2022 § 354  
1054/02.06.04/2022

Ässähai Oy on asiamiehensä asianajaja Pekka Suojasen välityksellä lähestynyt kaupunkia vuokravaatimuksella koskien kaupungin Asiointipistettä Hallituskatu 23 sijaitsevassa Ässähai Oy:n omistamassa tilassa. Vuokravaatimuksen suuruus on 31.489,80 euroa lisätynä viivästyskorolla ja asianajokululla (800 euroa). Vaadittava vuokravaatimus koostuu kaupunginhallituksen päätöksen mukaisen 6340 (+ alv 1521,60) euron kuukausivuokrasumman ja ajalla 1.4.2019-1.9.2021 maksetun vuokran 9960,92 euroa/kk erotus. Vaatimus on liitteenä.

### Asian taustaa

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 2.7.2018 § 167 päättänyt vuokrata yhteispalvelupisteen (Asiointipiste) käyttöön liiketilan Ässähai Oy:ltä osoitteesta Hallituskatu 23, Mänttä 594 m2 kokoisen liiketilan ja hyväksynyt vuokrasopimuksen. Vuokrasopimuksessa vuokran määräksi on sovittu 6340 €/kk (vuokraan lisätään arvonlisävero 24 %). Vuokrasopimuksessa vuokra-ajaksi on sovittu 1.8.2018-31.7.2023, jonka jälkeen vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva kuuden kuukauden irtisanomisajalla. Kaupunginhallituksessa 2.7.2018 hyväksytty vuokrasopimus on liitteenä. Kaupunginhallitus ei ole käsitellyt asiaa sen jälkeen eikä hyväksynyt muuta vuokrasopimusta.

Kirjanpidon pääkirjasta selviää kuitenkin, että k.o. liiketilasta on maksettu vuokraa vaihtelevia määriä Ässähai Oy:n lähettämien laskujen mukaisesti tammikuusta 2018 alkaen syyskuuhun 2021 asti, jolloin vuokrasopimuksen vastainen laskutus havaittiin. Kirjallinen reklamaatio yhtiön edustajalle on lähetetty 6.10.2021. Ässähai Oy korjasi reklamaation seurauksena laskutuksensa vuokrasopimuksen mukaiseksi. Ajalla 1.9.2021-30.11.2022 on maksettu Ässähai Oy:n laskuttamaa kaupunginhallituksen päätöksen mukaista vuokrasopimuksen määrää. Täten viivästyskorkoa ei ole voinut syntyä, koska laskut on maksettu Ässähai Oy:n laskuttaman summan mukaisesti.

Ässähai Oy:n edustajien kanssa on neuvoteltu asiasta useita kertoja. Ässähai Oy:n edustajien kertoman mukaan vuokran korotuksen syynä on ollut se, että vuokranantaja maksoi Hallituskatu 23 liiketilan korjaukset. Korjauskuluihin on laskettu omistajan hyväkseen laskema arvonlisävero ja laskennallisen luoton kustannus. Näiden korjauskulujen osalta sopimukset on tehty silloisten kaupungin viranhaltijoiden kanssa suullisesti ja ainoa dokumentti niistä on Ässähai Oy:n asiamiehen toimittama allekirjoittamaton ja vaillinaisesti päivätty muistio. Kaupunginhallitus ei ole käsitellyt eikä hyväksynyt uutta vuokrasopimusta eikä vuokrankorotusta.

Tarkastuslautakunta on päättänyt 14.2.2022 § 7 tilata laajennetun tilintarkastuksen BDO:lta 9.2.2022 saadun tarjouksen mukaisesti. Tarkastuksessa selvitetään kaupungin edun näkökulmasta asiointipisteen sopimustilanne. Tarkastuksessa on tarkoitus ottaa kantaa vuokraan sisällytettyjen kulujen asianmukaisuuteen ja menettelytapaan. Tarkastus on viivästynyt ja on edelleen kesken.

## Vaihtoehdot

Oikeudellisen arvion mukaan vaihtoehdot asian ratkaisemiseksi ovat seuraavat:

1. Kaupunki hyväksyy vuokravaatimuksen sisällön ja vaatimuksen, koska:
  - a. Käytännössä näyttäisi siltä, että vuokrasopimuksen (allekirjoittamaton) ehdot tiloihin kohdistuvista muutostöistä ja toimitettu muistio noudattavat toisiaan.
  - b. Kaupunki on sinänsä toteuttanut näitä maksuja ja suunnitelmaa jo pidemmän ajan (muodostunut hiljainen hyväksyntä)
2. Kaupunki ei hyväksy vuokravaatimusta, jota vastaan ovat seuraavat seikat:
  - a. Mikäli todetaan ja todistelussa käy selväksi, että muistio on tosiasiallisesti tehty kaupungin hallinnossa voidaan katsoa, että sopimus on jollakin tasolla syntynyt.
  - b. Kaupunki on kuitenkin maksanut korotettuja vuokria.

Ja puolestaan vuokravaatimuksen vastustamista puoltavat seuraavat seikat:

- a. Vuokrasopimus on allekirjoittamaton, kaupunginhallitus ei ole tehnyt sopimuksesta uutta päätöstä;
- b. Kustannusten käsittely ja laskutus ei vastaa kaupunginhallituksessa 2.7.2018 hyväksyttyä vuokrasopimusta ja kaupunginhallituksen päätöstä; ja
- c. Korjauskuluja ei ole yksilöity korotetun vuokran perusteeksi ja on epäselvää edelleen onko kustannukset hyväksytyt kaupungin taholta sekä todenmukaiset siten, että kaupungille ei ole syntynyt ylimääräisiä kustannuksia.

Oikeudellisen arvion mukaan, vaikka sopimusta ei ole allekirjoitettu eikä uutta vuokrasopimusta ole tehty eikä hyväksytty, näyttäisi siltä, että käytännössä muutokset vuokrasopimukseen on hyväksytty suoritetuilla maksuilla jo pitkään (18 kuukautta).

Valmistelu ja lisätiedot:

hallintojohtaja Anitta Hietaniemi

[anitta.hietaniemi\(at\)taidekaupunki.fi](mailto:anitta.hietaniemi(at)taidekaupunki.fi), p. 044 097 9202

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Anne Heusala

Päätösesitys

Kaupunginhallitus päättää

1. maksaa vuokravaatimuksen mukaiset vuokrat ilman viivästyskorkoja ja asiamieskuluja;
2. hyväksyy vuokrasopimuksen muutoksena, että vuokra on 9960,92 €/kk (sis. alvin) 31.7.2023 asti; ja
3. selvittää onko asiassa aihetta ryhtyä vahingonkorvauksen hakemiseen aiemmilta asiasta vastuussa olleilta kaupungin palveluksessa olleita viranhaltijoilta ja työntekijöiltä.

Käsittely kokouksessa

Kaupunginjohtaja muutti päätösesityksensä kuulumaan seuraavasti:

Kaupunginhallitus päättää

1. maksaa vuokravaatimuksen mukaiset vuokrat ilman viivästyskorkoja ja asiamieskuluja;
2. hyväksyy vuokrasopimuksen muutoksena, että vuokra on 9960,92 €/kk (sis. alvin) 31.7.2023 asti; ja
3. selvittää tilintarkastuksen jälkeen onko asiassa aihetta ryhtyä vahingonkorvauksen hakemiseen aiemmilta asiasta vastuussa olleilta kaupungin palveluksessa olleita viranhaltijoilta ja työntekijöiltä

Auli Välimäki esitti Mira Anttilan kannattamana, että viivästyskorko maksetaan.

Auli Välimäki esitti, että päätösesityksen kohta 3. poistetaan. Esitys raukesi kannattamattomana.

Puheenjohtaja totesi, että koska oli tehty pohjaesityksestä poikkeava kannatettu päätösesitys, on asiasta äänestettävä. Puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: ne, jotka kannattavat pohjaesitystä äänestävät JAA ja ne, jotka ovat Auli Välimäen esittämän ja Mira Anttilan kannattaman esityksen kannalla, äänestävät EI. Äänestysesitys hyväksyttiin. Puheenjohtaja esitti, että äänestys suoritetaan kättennostoäänestyksenä. Äänestystapaesitys hyväksyttiin.

Äänestys suoritettiin. Toimitetussa äänestyksessä annettiin 6 JAA-ääntä (Ala-Herttua, Lasse Anttila, Kivilahti, Lehtonen, Pietiläinen ja Päivärinta) ja 2 EI-ääntä (Välimäki ja Mira Anttila) sekä yksi tyhjä ääni (Lehtinen).

Puheenjohtaja totesi, että kaupunginhallitus päätti äänin 6/2/1, että kaupunginjohtajan esitys tulee kaupunginhallituksen päätökseksi.

Päätös

Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.