

00560 HELSINKI

OIKAISUVAATIMUS

2.12.2019

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta

[helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi)

RE: HEL 2019-011075 T 10 01 01 02, maanvuokrasopimus koskien Helsingin kaupungin 24. kaupunginosan (Kumpula) korttelin 2 [REDACTED] vuokrasopimusta ajalle 2.1.2020-31.12.2075

Olemme saaneet 27.11.2019 tiedoksi Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tiimpäällikön tekemän päätöksen tonttimme vuokrauksesta ja vuokrasta ensi vuoden alusta lähtien. Ehdotetun vuokran suuruus perustuu liian suureen kerrosalamäärään. Se on laskettu piirustuksista, jotka eivät vastaa talomme nykyistä tilannetta. Tieto vanhentuneista piirustuksista sekä talon nykytilanne ovat olleet tonttiosaston tiedossa vuokrapäätöstä tehdessä, mutta niitä ei ole otettu huomioon ehdotetun vuokran määrää laskettaessa.

Olemme saaneet kaupungin viranomaisilta ristiriitaisia ja osin harhaanjohtavia tietoja siitä, miten meidän olisi pitänyt menetellä saadaksemme laskelmien pohjaksi nykyistä tilannetta vastaavat rakennuslupapiirustukset. Siksi edellytämme, että vuokran euromäärä lasketaan uudelleen nykytilannetta vastaavaksi ja vuokrankorotus astuu voimaan vasta tämän jälkeen.

Taustaa

Saatuamme **24.4.2019** päivätyn kirjeen, jossa oli tonttimme vuokrasopimusluonnos, ilmoitimme **14.5.2019** kiinteistölakimies Anu Kumaralle, että ehdotettu vuokra perustuu virheellisiin laskelmiin ja liitimme kirjeeseen kopion nykyhetkeä vastaavista piirroksista.

Viestien vaihto jatkui seuraavana päivänä, ja toimitimme lisää selvityksiä talon kellaritiloista. **21.5. 2019** saimme Anu Kumaralta seuraavan viestin:

*"Olen selvittänyt asiaanne ja koska ilmoittamienne tietojen ja lähettämienne kuvien perusteella rakennuksenne tosiasiallinen tilanne ei vastaa virallisia lupapiirustuksia, vaatii tilanne katselmuksen. Tämä on edellytys vuokranmäärän korjaamiseksi ja näin ollen **lisäsin tiedät katselmusjonoon**, jonka johdosta teihin otetaan yhteyttä sopivan ajankohdan löytymiseksi. Tarkempaa ajankohtaa katselmukselle en osaa arvioida, se riippuu niitä tekevien aikatauluista. Tieto ilmoituksestanne menee myös rakennusvalvontaan. Vuokralainen on velvollinen toimittamaan rakennusvalvonnan mahdollisesti edellyttämät selvitykset ja toimimaan rakennusvalvonnan edellyttämällä tavalla, jotta mahdollinen muutos vuokranmäärään voidaan tehdä. Joka tapauksessa vuokranmäärän korjaamisessa ei perusteena voida käyttää asiakkaan toimittamia piirustuksia, vaan virallisia lupakuvia.*

*Eli kun lähettämämme kuvat on saatu rakennuksenne virallisiksi kuviksi rakennusvalvonnan edellyttämällä tavalla, voimme tarkastaa vuokranmäärän niiden perusteella. **Nyt tilanne jää odottamaan yhteydenottoa katselmuksen järjestämiseksi.**" (lihavoinnit AV)*

Seuraava saamamme viesti oli **8.10.2019** Rakennusvalvonnalta (Stefan Friman):  
"Tiedoksi, käyn parhaillaan läpi tontinvuokrauksen osalta keskeneräiset rakennusvalvontaan kuuluvia asioita. Olette meille ilmoittaneet että teidän lupakuvat eivät täysin vastaa tosiasiallista tilannetta (mm 2. krs kylpyhuone, kellarin pesutila pienempi).

**Tiedoksi, nämä yllä olevat asiat eivät aiheuta rakennusvalvonnassa mitään lisätoimenpiteitä.**

Toivotan teille mukavaa syksyn jatkoa." (lihavointi AV)

Tätä viestiä seurasi puhelinkeskusteluja ja viestejä meiltä Anu Kumaralle (tiedoksi Stefan Friman), joissa selvisi, ettei luvattua ja odottamaamme katselmusta ole tulossa ja toisin kuin Rakennusvalvonnalta saamassamme viestissä todettiin, tontinvuokran korjaamiseksi talon nykytilannetta vastaavaksi meiltä edellytetään toimenpiteitä.

Olemme nyt antaneet arkkitehdille toimeksiannon tuottaa päivitetty piirustukset talostamme ja toimittaa ne lupa.fi-palvelun kautta rakennusvalvonnan hyväksyttäviksi. Kuten edellä referoidusta meidän ja kaupungin viranhaltijoiden välisestä viestittelystä selviää, olemme 1. odottaneet turhaan luvattua katselumusta liki viisi kuukautta ja 2. saaneet ristiriitaista tietoa tonttiosastolta ja rakennusvalvonnalta siitä, mitä toimenpiteitä meiltä edellytetään. Siksi edellytämme, että vuokramme korotetaan vasta, kun oikea taso pystytään määrittelemään lupaprosessin jälkeen eli kun nykyistä tilannetta vastaavat rakennuspiirustukset on hyväksytty rakennusvalvonnassa.

Helsingin Kumpulassa 2.12.2019

[REDACTED]

[REDACTED] kiinteistön omistajat ja tontin [REDACTED] vuokralaiset

Lisäksi huomioitavaksi

Postilakon takia olemme saaneet 11.11. päivätyn ja 13.11.2019 lähetetyn pöytäkirjanotteen vuokrauspäätöksestä vasta 27.11.2019.