



28.11.2023

Asia/19

§ 639

Kaupunkiympäristölautakunnan vastaus valtuutettu Matias Pajulan ym. valtuustoaloitteeseen koskien vuokrasopimusten purkua Teboilin kanssa

HEL 2023-006255 T 00 00 03

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta katsoi valtuustoaloitteen loppuun käsitellyksi.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Timo Laiho, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 35201
timo.laiho(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuustoaloite 10.05.2023 Pajula Matias Vuokrasopimukset Teboilin kanssa on purettava

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Aloitteen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloitteessa on esitetty, että Helsinki ryhtyy välittömiin toimenpiteisiin Teboilin vuokrasopimusten purkamiseksi niin pian kuin mahdollista. Uusia vuokrasopimuksia ei tule enää solmia Teboilin kanssa.

Helsingin kaupungin ja Oy Teboil Ab:n välillä on vuonna 2023 voimassa 11 kpl vuokra-alueen maanvuokrasopimuksia, joista yksi päättyy kaupungin tekemään irtisanomiseen perustuen joulukuussa 2023. Kyseisen sopimuksen irtisanominen johtuu vuokra-alueen maankäytön



muutoksesta. Jäljelle jäävät maanvuokrasopimukset (10 kpl) ovat yhtä lukuun ottamatta voimassa määräajan ja ne päättyvät 31.12.2023 - 31.12.2031 välisenä aikana. Vuoden 2023 lopussa on päättymässä yksi maanvuokrasopimus, jonka vuokraamisen jatkamista vuokralainen on hakenut. Aiemmin vuonna 2023 on uusittu yhden vuokra-alueen sopimus siten, että sopimus on voimassa toistaiseksi kolmen kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin.

Oy Teboil Ab:n kanssa tehdyt maanvuokrasopimukset ovat maanvuokralain 5 luvun mukaisia maanvuokrauksia. Sopimuksiin ei ole kirjattu erityisiä irtisanomisperusteita.

Maanvuokrasopimusten irtisanomisesta ja purkamisesta on voimassa mitä maanvuokralaissa (258/1966) säädetään. Maanvuokralain 22 §:n mukaan milloin vuokrasopimus on tehty määrätyksi ajaksi, päättyy vuokrasuhde vuokrauden kuluttua ilman irtisanomista. Vuokrasopimus, joka on voimassa toistaiseksi, voidaan milloin tahansa sanoa irti.

Maanvuokralain 21 §:ään perustuen vuokranantaja voi purkaa vuokrasopimuksen jos: 1) vuokralainen on maanvuokralain tai vuokrasopimuksen vastaisesti siirtänyt vuokraoikeuden tai luovuttanut vuokra-alueen tai sen osan hallinnan toiselle; 2) vuokralainen on laiminlyönyt suorittaa vuokranmaksun lain tai vuokrasopimuksen mukaisessa ajassa eikä ole kehotuksesta huolimatta täyttänyt maksuvelvollisuuttaan hänelle asetetussa vähintään kuukauden pituisessa määräajassa tai samassa ajassa asettanut hyväksyttävää vakuutta; tai 3) vuokralainen on olennaisesti laiminlyönyt vuokra-alueen ja siihen kuuluvan omaisuuden kunnossapitovelvollisuuden taikka hän on käyttänyt vuokra-aluetta tai siihen kuuluvaa omaisuutta maanvuokralain tai vuokrasopimuksen vastaisesti eikä ole kehotuksesta huolimatta korjannut laiminlyöntiään tai menettelyään hänelle asetetussa kohtuullisessa määräajassa. Lisäksi maanvuokralain 19 §:ään perustuen vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos vuokralaisen omaisuus luovutetaan konkurssiin eikä konkurssipesä ole vuokranantajan asettamassa vähintään yhden kuukauden määräajassa ilmoittanut ottavansa vastatakseen vuokrasopimuksesta konkurssin alkamisen jälkeen aiheutuvien velvollisuuksien täyttämistä. Jos vuokraoikeutta ei saa ilman vuokranantajan lupaa siirtää toiselle, edellytyksenä on lisäksi, ettei vuokralainen ole mainitussa määräajassa asettanut näiden velvollisuuksien täyttämistä vakuutta. Jos vuokralainen asettaa vakuuden vasta määräajan jälkeen, mutta ennen kuin on saanut purkamisilmoituksen tiedoksi, oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen ei kuitenkaan ole.

Oy Teboil Ab ei ole, käytettävissä olevien tietojemme mukaan, siirtänyt vuokraoikeuksiaan toiselle tai luovuttanut vuokra-alueidensa hallintaa sopimusten vastaisesti toiselle, eikä vuokralainen ole laiminlyönyt vuok-



ra-alueiden tai niillä sijaitsevan omaisuuden kunnossapitovelvollisuutta taikka käyttänyt vuokra-aluetta tai siihen kuuluvaa omaisuutta maanvuokralain tai vuokrasopimuksen vastaisesti. Vuokralainen on maksanut vuokransa, eikä vuokralaisen omaisuutta ole luovutettu konkurssiin. Perusteita voimassa olevien määräaikaisten maanvuokrasopimusten purkamiseen ei siten maanvuokralain perusteella ole.

Valtuustoaloitteessa mainittujen uusien vuokrausten solmimisen lopettaminen tulee kyseeseen kahdessa tilanteessa: 1) kokonaan uudet vuokra-alueet; 2) voimassa olevat, päättyvät vuokrasopimukset.

Kokonaan uusien vuokra-alueiden osalta kaupungilla on lähtökohtaisesti itsehallintoonsa perustuen laaja harkintavalta päättää maa-alueidensa luovuttamisesta ja luovuttamisen ehdoista. Kaupunginhallituksen 1.4.2019 hyväksymät tontinluovutuslinjaukset mahdollistavat yritystonttien luovuttamisen niin hakumenettelyin, kilpailuttamalla kuin suoravarauksinkin. Hallintolain 6 §:n mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti sekä käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Viranomaisen toimien on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Niiden on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia.

Päättyvien sopimusten uusimisessa tulee ottaa huomioon, mitä sopimukseen on mahdollisesti kirjattu vuokra-alueen uudelleen vuokraamisesta. Sopimukseen on, kolmea (3) määräaikaista sopimusta ja yhtä (1) toistaiseksi voimassa olevaa sopimusta lukuun ottamatta, kirjattu kaupungin normaalin sopimuskäytännön mukaisesti ehto, jonka mukaan vuokralaisella on huoltoaseman ja jakeluaseman alkuperäisen vuokraajan päätyttyä oikeus saada vuokra-alue edelleen vuokralle edellyttäen, ettei kaupunki tarvitse aluetta muuhun tarkoitukseen ja ettei muitakaan esteitä alueen edelleen vuokraamiselle tai muistutuksia vuokralaista vastaan ole. Kolme määräaikaista sopimusta, joihin ei kyseistä uudelleen vuokraamisen mahdollistavaa ehtoa ole kirjattu, päättyvät vuosien 2027 (1 kpl) ja 2029 (2 kpl) lopussa.

Maa-alueiden luovuttamisen harkinnassa vuokralaisen uudelleen käyttöön on, maankäytön käyttötarkoituksien tai mahdollisten muiden maa-alueiden ohella, otettava huomioon yritykseen ja sen omistajiin mahdollisesti kohdistuvat pakotteet.

Vuokralaiselta, Oy Teboil Ab:lta, saatujen tietojen mukaan Teboilin lopullinen omistaja on venäläinen PJSC LUKOIL. Teboilin suora omistaja on Sveitsiläinen Litasco SA, jonka suora omistaja on LUKOIL International GmbH (Itävalta).



Euroopan neuvosto antoi 8.4.2022 asetuksen EU N:o 2022/576 rajoittavista toimenpiteistä Ukrainan tilannetta epävakauttavien Venäjän toimien johdosta asetuksen (EU) N:o 833/2014 muuttamisesta. Pakoteasetuksessa on säädetty useisiin toimialoihin vaikuttavista pakotteista.

EU:n pakoteasetuksen 5k artikla kieltää julkisten hankintojen täytäntönnäpän jatkamisen 10.10.2022 jälkeen, jos sopimuksen toisena osapuolena on oikeushenkilö, yhteisö tai elin, jonka omistuksesta yli 50 prosenttia on venäläistä. 5k artiklaa ei kuitenkaan sovelleta maanvuokrasopimuksiin.

Teboilin toimintaan vaikuttaa myös pakoteasetuksen 3m artikla, joka kieltää 5.2.2023 jälkeen asetuksen liitteessä XXV lueteltujen, raakaöljyn tai öljytuotteiden oston, tuonnin tai siirron, jos ne ovat peräisin Venäjältä. Oy Teboil Ab on ilmoittanut, ettei se käytä Venäjältä peräisin olevia em. tuotteita.

Teboiliin tai sen omistajiin ei kohdistu niin sanottuja henkilöpakotteita.

Teboilin omistaja LUKOIL mainitaan USA:n Office of Foreign Assets Controlin ("OFAC") hallinnoimalla pakotelistalla (Sectoral Sanctions Identifications List, "SSI-lista"), joka perustuu täytäntönnäpänasetukseen (Executive Order 13662) ja sen perusteella annettuun direktiiviin ("Direktiivi 4"). Direktiivi 4:n kiellot koskevat seuraavia toimia tai tarkoituksia: Tavaroiden, palveluiden (lukuun ottamatta rahoituspalveluiden) tai teknologian tarjoaminen, vienti tai jälleenvienti, jolla suoraan tai välillisesti tuetaan sellaista tutkimusta tai tuotantoa koskien syvänmeren projekteja, arktisen merialueen projekteja tai liuskeöljyprojekteja 1. (i) joilla on potentiaalia tuottaa öljyä Venäjän federaatiossa tai Venäjän federaation hallinnoimalla merialueella, joka ulottuu sen alueelta; ja (ii) siihen liittyy joku henkilö, jonka on katsottu kuuluvan Direktiivi 4:n tai sen aikaisemman version soveltamisalaan (eli taho on SSI-listalla), sen omaisuus tai sen omaisuuteen liittyvät oikeutensa; tai 2. (i) jotka on aloitettu 29.1.2018 tai sen jälkeen; ja (ii) joilla on potentiaalia tuottaa öljyä missä tahansa paikassa; ja (iii) jossa jollain henkilöllä, jonka on katsottu kuuluvan Direktiivi 4:n tai sen aikaisemman version soveltamisalaan (eli taho on SSI-listalla), sen omaisuudella tai sen omaisuuteen liittyvillä oikeuksilla (a) on 33 prosenttia tai suurempi omistusosuus, tai (b) se omistaa enemmistön äänioikeuksista. Teboilin ja Helsingin kaupungin välinen maanvuokrasuhde ei liity Direktiivi 4:ssä tarkoitettuihin toimiin tai tarkoituksiin.

Tehdyn tarkastelun perusteella oikeudellisia perusteita vuokrausten jatkamatta jättämiselle ei ole. Mikäli vuokra-alueen voimassa oleva sopimusehto antaa vuokralaiselle oikeuden jatkaa alueen vuokraamista, eikä maankäyttöllisiä, alueen käyttämiseen liittyviä tai muitakaan syitä



alueiden vuokraamatta jättämiselle ole, kaupunki voi jatkaa alueiden vuokraamista uusin sopimusehdoin. Sopimukseen sisällytetään tällöin mm. ehto sopimuksen purkamisesta niissä tilanteissa, mikäli vuokralaiseen tai sen suoraan tai välilliseen omistajaan kohdistuu Euroopan unionin (EU) tai Yhdistyneiden kansakuntien (YK) asettama pakote taikka Suomen viranomaisen asettama pakote tai varojen jäädyttämiss päätös, mikä vaikuttaa sopimuksen täyttämiseen tai estää sen kokonaan, taikka jos Euroopan unionin tai Yhdistyneiden kansakuntien asettamien rajoitteiden vuoksi vuokranantaja ei voi jatkaa vuokrasopimusta vuokralaisen kanssa, vuokrasopimus merkitään päättyväksi päivälle, jolloin rajoite astuu voimaan. Lisäksi sopimuksissa edellytetään lisävaakuden asettamista sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä vuokra-alueen vuokralaisen vastuulla olevien alueen rakenteiden purkamisen, poisviennin ja maaperän kunnostuksen varmistamiseksi.

Valtuustoaloite

Valtuutettu Matias Pajula ja 11 muuta valtuutettua ovat tehneet 10.5.2023 seuraavan valtuustoaloitteen:

Vuokrasopimukset Teboilin kanssa on purettava

Venäjän raukkamainen hyökkäyssota Ukrainassa on jatkunut kohta vuoden ajan. Ukraina ja ukrainalaiset taistelevat niin oman maansa kuin koko Euroopan vapauden puolesta jokainen päivä. On ensisijaisen tärkeää, että me Suomessa, Euroopassa ja myös Helsingissä teemme kaikkemme ukrainalaisten tukemiseksi. Konkreettisesti tämä tarkoittaa Ukrainan tukemista kaikin keinoin, välinein ja tarvikkein sekä voimakkaimpien mahdollisten pakotteiden asettamista Venäjää ja Venäjään kytkeytyviä yrityksiä ja toimijoita kohtaan. Sellaisilla yrityksillä, joiden tuottoja käytetään Venäjän sodan rahoittamiseen, ei tulisi olla mitään asiaa Suomeen tai Helsinkiin. Yksi tällainen yritys on huoltoasemaketju Teboil, jonka omistaa kokonaisuudessaan venäläinen öljyyhtiö Lukoil. Teboilin toiminnasta syntyvät tuotot siirtyvät siis suoraan venäläiselle yhtiölle ja sen kautta rahoittamaan Venäjän hyökkäyssotaa Ukrainassa. Tästä huolimatta Helsingin kaupunki uusinut jo kolme vuokrasopimusta Teboilin kanssa Venäjän hyökkäyssodan alkamisen jälkeen ja toimillaan mahdollistanut Teboilin jatkamisen ja tuottojen keräämisen Helsingin alueella. Tälle on tullava loppu. Esimerkiksi Lahdessa on tehty poliittinen päätös, jonka perusteella kaupunki on katkaissut Teboilin kanssa tekemiään vuokrasopimuksia. Helsingissä tällaista päätöstä ei vielä ole tehty, vaan kaupunki on uusinut sopimuksia viranhaltijapäätöksillä. Helsingin on tehtävä viipymättä vastaava poliittinen päätös kuin Lahdessa, ja siksi Me allekirjoittaneet valtuutetut esitämme, että Helsinki ryhtyy välittömiin toimenpiteisiin Teboilin vuokrasopimusten pur-



28.11.2023

Asia/19

kamiseksi niin pian kuin mahdollista. Uusia vuokrasopimuksia ei tule enää solmia Teboilin kanssa.

Toimivalta

Hallintosäännön 30 luvun 11 §:n 2 momentin mukaan kaupunginhallituksen on osoitettava aloite vastattavaksi sille lautakunnalle tai johtokunnalle, jonka toimivaltaan tai jonka alaisen viranomaisen toimivaltaan aloitteessa esitetty toimenpide kuuluu.

Aloitteessa esitetty toimenpide kuuluu kaupunkiympäristölautakunnan tai sen alaisen viranomaisen toimivaltaan.

Kaupunginhallitus päätti 22.5.2023 § 338, että kaupunginvaltuuston kokouksessa 10.5.2023 jätettyyn aloitteeseen ”Vuokrasopimukset Teboilin kanssa on purettava” vastataan kaupunkiympäristölautakunnassa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Timo Laiho, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 35201
timo.laiho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Valtuustoaloite 10.05.2023 Pajula Matias Vuokrasopimukset Teboilin kanssa on purettava

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Aloitteen tekijä

Otteen liitteet

Esiteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano