

KESKUSKENTÄN ROPS-TILOJEN VUOKRAUS

Tausta

Blue Idea Oy jätti Rovaniemen kaupunginhallitukselle (kh 21.8.2017 §407) Keskuskentän ns. RoPS-tiloja koskevan vuokraoikaisupyynnön. Kaupunginhallitus hylkäsi vuokraoikaisupyynnön äänin 7-4. Blue Idea Oy jätti päätöksestä oikaisuvaatimuksen 22.9.2017. Kaupunginhallitus käsitteli oikaisuvaatimusasian liki vuotta myöhemmin (kh 25.6.2018 §284). Kaupunginhallitus hylkäsi oikaisuvaatimuksen, mutta päätti samalla käynnistää neuvottelut Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy:n kanssa vuokran alentamisesta 1 eurolla; 24 euroon ja välivuokrausmallista luopumiseksi. Tämän jälkeen:

- 1) Kaupunki lopetti vuokralaskujen lähettämisen Blue Idea Oy:lle (kesäkuun 2018 jälkeen)
- 2) Kaupungilta tai Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy:ltä ei ole yrityksistä huolimatta saatu selvitystä siitä, miten em. kaupunginhallituksen päätöksessä sovitut neuvottelut vuokran alentamisesta ja välivuokrauksesta luopumisesta ovat edenneet
- 3) Kaupunki ilmoitti syksyllä 2019, että vuokrat ovat maksamatta vuoden 2018 kesästä lähtien
- 4) Rovaniemen kaupunki on marraskuussa 2019 ilmoittanut laittavansa vuokrasaatavan perintään kaupungin lakiyksikön kautta Lapin käräjäoikeuteen.

Blue Idea Oy:n käsitys oikeasta vuokran määrästä

Kaupungilla ja Blue Idea Oy:llä on ollut erilainen käsitys vuokran oikeasta määrästä. Blue Idea Oy:n käsitys vuokran laskemisen perusteista ja oikeasta määrästä on edelleen se, mikä ilmenee oikaisuvaatimuksesta 2.9.2017. Oikaisuvaatimuksesta ilmeneviin, vaatimuksen perusteena vedottuihin seikkoihin joudumme vetoamaan myös mahdollisessa kaupungin nostamassa velkomusprosessissa.

Avoinna olevia kysymyksiä

Blue Idealta tiedossa ei edelleenkään ole:

- 1) Mistä johtuu, että saman kohteen eri asiakirjoissa vuokranmäärityslaskelmien parametrit vaihtelevat niin suuresti toisistaan (mm. pääoman korko ja neliömäärät)
- 2) Miksi hoitokuluvuokran määrä vaihtelee välillä 3,07 – 15,50 e / m² ja pääomavuokran määrä välillä 7,12 – 21,93 e / m² samasta tilasta?

- 3) Miksi Kaupunkikiinteistöt näyttää ainakin vuokrasopimusten mukaan perivän ns. RoPS-tiloista ylläpitovuokran kahteen kertaan eli sekä kaupungin liikuntatoimelta että elinkeinotoimelta?
- 4) Mitkä ovat toteutuneet hoitokulut?
- 5) Mihin laskelmaan perustuu Blue Idea Oy:n vuokraamien tilojen investointikustannus 584.939 euroa (liite 10514B: $11,9455\% \times 4.896.733 \text{ e}$)?
- 6) Miten käsitellään katselmuksessa todettu sopimusta pienempi neliömäärä ($199,5/\text{m}^2$ / $194,05 \text{ m}^2$)?

Lisäksi haluamme kiinnittää huomiota siihen, että

- Trellum Oy:n laatimassa lausunnossa mainittu tasapuolinen ja yhdenvertainen vuokralaisten ja eri osapuolien välinen kohtelu ei käsityksemme mukaan ole toteutunut vuokran määrittämisprosessissa
- Pääomavuokran laskentatavasta on kaksi eriävää asiantuntijalausuntoa
- Vuokran määrittäminen ei käsityksemme mukaan noudata Rovaniemen kaupunginhallituksen aikanaan 1.9.2014 tekemää päätöstä, johon myös vuokrasopimuksessa viitataan

Esitys asian jatkotoimista

Edellä mainituista seikoista johtuen Blue Idea Oy pitää kohtuuttomana Rovaniemen kaupungin ilmoitusta vuokrasaatavien perinnästä / haasteen jättämisestä Lapin käräjäoikeuteen. Blue Idea Oy pitää riidattomana oikaisuvaatimuksensa mukaista pääomavuokraa $14,83 \text{ e} / \text{m}^2$. Muilta osin asiassa on useita avoimia kysymyksiä, joiden selvittelyä osapuolten kesken pidämme järkevänä, ennen kuin asian käsittely mahdollisen oikeusprosessin seurauksena muuttuu riitelyksi ja julkiseksi. Se ei liene kenenkään etu.

Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy:n hallituksen puheenjohtaja on perjantaina 29.11.2019 ilmoittanut, että mahdollisen kokonaan uuden vuokrasopimuksen tekeminen suoraan Kaupunkikiinteistöjen ja Blue Idean välillä on esillä yhtiön seuraavassa hallituksen kokouksessa. Blue Idea Oy:lle ja RoPS:ille on tietysti ensiarvoisen tärkeää saada Kaupunkikiinteistöiltä ”virallinen” päätös / varmistus siitä, että he ovat valmiit tekemään uuden sopimuksen suoraan Blue Idean kanssa. Ymmärrämme myös sen, että uuden sopimuksen tekeminen jäisi riippumaan siitä, että aiemmat velvoitteet Blue Idean ja kaupungin välillä on saatu sovittua. Tämä olisi mahdollista hoitaa siten, että Kaupunkikiinteistöjen ja Blue Idean välillä laaditaan esisopimus, jossa lopullisen sopimuksen tekemisen ehdoksi laitetaan se, että rästivuokrien määrästä ja maksusta on kaupungin ja Blue Idean välillä saatu sovittua. Uskomme, että tällä etenemistavalla voisimme päästä asiassa kaikkia osapuolia tyydyttävään ratkaisuun.

Tällä hetkellä tiedossamme ei ole, milloin Kaupunkikiinteistöjen hallitus kokoontuu. Toivomme tietysti, että kokous pidetään mahdollisimman pian.

Toivottavasti voimme edetä asiassa sovinnollisesti esittämällämme tavalla.

Kunnioittaen

Blue Idea Oy:n puolesta

Risto Niva

Rovaniemen kaupunki
Hyvinvointilautakunta
kirjaamo@rovaniemi.fi

Asia

Oikaisuvaatimus

Päätös, jota

oikaisuvaatimus koskee

Rovaniemen hyvinvointilautakunnan kokouksen 7.6.2023 päätös § 68. Hyvinvointilautakunnan päätös koskee Rovaniemen kaupungin saatavia Rovaniemen Palloseura ry:ltä ja Blue Idea Oy:ltä.

**Oikaisuvaatimuksen
esittäjä**

Rovaniemen Palloseura ry (Y-tunnus: 0192429-9)
Hallituskatu 26
96100 Rovaniemi
matti.poikajarvi@rops.fi
p. 040 538 8325

Vaatus

RoPS ry vaatii päätöksen kumoamista ja asian palauttamista uuteen käsittelyyn, koska päätöksenteko on perustunut virheellisiin ja vajavaisiin tietoihin.

Perustelut

Hyvinvointilautakunnan päätös on sekä lain- että tarkoituksenmukaisuusperusteiden vastainen. Selvyden vuoksi on todettava, että asiassa ei ole eikä ole ollut missään vaiheessa kyse vuokranalennusvaatimuksesta. Kyse on vuokran oikaisuvaatimuksesta, pääomavuokran oikeasta laskentatavasta ja mahdollisesta kielletystä valtion tuesta. Rovaniemen kaupunki ei ole ottanut kantaa Blue Idea Oy:n eikä RoPS Ry:n esittämiin perusteluihin asiassa.

**Asian tausta
2014-2021**

RoPS Ry:n mielestä päätöksen esittelyssä tulee tuoda esille RoPS Ry:n perustelut ja prosessin kulku asian käsittelyssä. Tältä osin esitys ja päätös on täydellisen puutteellinen.

Rovaniemen kaupunginhallitus on 1.9.2014 §374 hyväksynyt RoPS ry:n ja ja kaupungin välisen esivuokrasopimuksen keskuskentän katsomorakennuksen tiloista. Esisopimus on allekirjoitettu 2.9.2014. Rovaniemen kaupunki on tehnyt Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy:n kanssa vuokrasopimuksen RoPS:n käyttämistä katsomorakenteiden tiloista 10.7.2015-9.7.2035. Sopimus on allekirjoitettu 28.12.2015. Kaupunki on vuokrannut tilat edelleen Blue Idea Oy:lle. Blue Idea Oy on RoPS ry:n kokonaan omistama osakeyhtiö. Vuokrasopimus 10.7.2015-

9.7.2035 kaupungin ja vuokrasopimuksen Blue Idea Oy:n kesken on allekirjoitettu 2.7.2015.

Blue Idea Oy on tehnyt Rovaniemen kaupunginhallitukselle esityksen vuokran oikaisusta. Kaupunginhallitus on käsitellyt asiaa 21.8.2017 § 407. Blue Idea Oy on tehnyt kaupunginhallituksen päätöksestä oikaisuvaatimuksen 22.9.2017. (liite 1) Kaupunginhallitus on käsitellyt oikaisuvaatimuksen vasta 25.6.2018 §284. Kaupunginhallitus on hylännyt oikaisuvaatimuksen, Kaupunginhallitus päätti kuitenkin käynnistää neuvottelut Rovaniemen kaupunkikiinteistöt kanssa välivuokrausmallista luopumiseksi ja vuokran alentamiseksi 1 € / m² / kk (liite 2). Vuokraneuvottelu RoPS Ry:n käytössä olevista ja Blue Idea Oy:n vuokraamista tiloista ei ole toteutunut oikeiden tietojen, Kaupunginhallituksen päätöksen 1.9.2014 eikä oikean laskentatavan mukaisesti. (liite 2 ja 3)

Rovaniemen kaupunki keskeytti vuokran laskuttamisen Blue Idea Oy:ltä kesäkuussa 2018 samanaikaisesti kaupungin hallituksen kesäkuun 2018 päätöksen kanssa.

Neuvottelua Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy:n tai Blue Idea Oy:n kanssa ei koskaan käynnistetty. Rovaniemen kaupunki laskutti kesäkuussa 2019 kerralla 13 kuukauden vuokran Blue Idea Oy:ltä. 19.11.2019 kaupunginjohtaja Lotvonen ilmoitti, että velka lähtee lakiyksikön kautta Lapin käräjäoikeuteen.

1.12.2019 Blue Idea Oy lähetti kirjeen Rovaniemen kaupungille taustoitti asiaa, toisti näkemyserot vuokrassa sekä muistutti, että kaupunginhallituksen 25.6.2018 mukaisia neuvotteluita ei ole käyty ja toivoi edelleen osapuolten välisen, vuokraan liittyvän näkemyseron käsittelyä. (Sähköposti Niva / Lotvonen 1.12.2019, liite 4)

Blue Idea Oy ja Rovaniemen kaupunki kävivät huhtikuussa 2020 neuvottelun vuokravelan pääomaan liittyvästä näkemyserosta. Neuvottelussa RoPS Ry pääsi ratkaisuun elinkeinojohtajan ja kaupunginjohtajan kanssa (liite 5). Rovaniemen kaupunki käynnisti neuvotteluratkaisun mukaiset toimenpiteet. Marraskuussa 2020 Rovaniemen kaupunki ilmoitti, että sovittu neuvotteluratkaisu ei etene.

Neuvotteluita jatkettiin seuraavan Elinvoimalautakunnan puheenjohtajan Matti Henttusen ja elinvoimajohtaja Jaakko Rantsin kanssa syyskuussa 2021. Heille kerrottiin aiempi ratkaisumalli. Neuvottelut eivät edenneet eikä Blue Idea Oy:n / RoPS Ry:n esittämiä perusteluita näkemyserosta kuultu.

Tapahtumat 2022-2023

- 5.12.2022** RoPS Ry:n uusi johtokunta aloitti 28.11.2022. Puheenjohtaja kutsui RoPS Ry:n velkojat kokoukseen velkojen maksuohjelmien sopimiseksi. Rovaniemen kaupungilta pyydettiin tapaamista 5.12.2022. (Sähköposti Vainio 5.12.2022)
- 22.12.2022** Ensimmäinen tapaaminen järjestettiin 22.12.2022. (Roi Kki: Vainio, Junttila, Sandgren / RoPS Ry Poikajärvi, Näsman, Katermaa). Neuvottelujen asialista: 1) RoPS tilannekatsaus 2) Velkapääoma, 3) Viivästyskorot 4) Maksuaikataulu. Neuvotteluiden yhteisenä tavoitteena oli rakentaa kokonaisratkaisu, jolla turvataan velkojen saamisen suoritus ja toiminnan jatkuminen. Aikataulutavoitteeksi asetettiin kaupunginhallituksen kokous 20.3.2023. Kesken neuvotteluiden helmikuussa 2023 Rops Ry ja Blue Idea Oy saivat tiedon, että saatavat on haastettu käräjille (liite 6).
- 17.3.2023** Neuvottelu Rantsi, Lassila, Sandgren, Pessa, johon Poikajärvi on pyydetty valmistelevaan esitys. Esityksessä prosessin kulku riitaisessa vuokravelka-asiassa ja perustelut näkemyseroon velkapääomassa. Palaverin aluksi ilmoitetaan, että näkemyseroa ei käsitellä. Vain maksuaikataulua koko pääomalle.
- 23.3.2023** Talouspäällikkö Sandgren pyytää 23.3.2023 RoPS Ry:ltä maksusuunnitelman 30.3.2023 mennessä velan hoitamisesta koko velkapääoman osalta. "Jos vastausta ei toimiteta määräpäivään mennessä, jatkamme perintää normaalin prosessin mukaisesti." (Sandgren sähköposti)
- 30.3.2023** RoPS Ry toimittaa maksusuunnitelman perusteluineen 30.3.2023 ja piti kohtuullisena velkapääomaan liittyvän näkemyseron käsittelyä sovitun mukaisesti ja neuvottelua viivästyskoron perimisestä.
- 6.4.2023** RoPS ry:n puheenjohtaja Matti Poikajärvi tiedustelee, onko RoPS:n esitys tullut perille. Kaupunginhallituksen pj ilmoittaa, että "Viestit ovat tulleet perille, kiitos! Minulla on se käsitys, että toimialat ja talousyksikkö valmistelevat asiaa." (Sähköposti Junttila) RoPS Ry olettaa, että neuvotteluyhteys on olemassa. Talouspäällikkö Sandgren kysyy, onko muita perusteita muita pääoman alentamisperusteita, kuin viivästyskorot ja perintäkulut. (sähköposti Sandgren 6.4.2023)
- Samana päivänä myöhemmin RoPS Ry saa tiedon käräjäoikeudesta puhelimitse, että haaste RoPS Ry:n velasta on etenemässä käsittelyyn. Kyseessä ovat riidattomat velat kenttämaksuista vuodelta 2022.

- 8.4.2023** Edellisenä päivänä 5.4.2023 Blue Idea Oy:n vuokravelka on edennyt Lapin käräjäoikeudessa velkomustuomioksi. Tieto saavuttaa RoPS Ry:n Ilta-Sanomista 8.4.2023.
- 12.4.2023** Elinvoimajohtaja ilmoittaa, että ”Asiassa on kyse yksityisoikeudellisista saatavista, joten Rovaniemen kaupungin hallintosäännön mukaisesti toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella. KH voi päättää perinnän keskeyttämisestä. Asia on valmisteltu kaupunginhallituksen seuraavaan kokoukseen, joka pidetään 24.4.2023.” (sähköposti Rantsi)
- 13.4.2023** RoPS Ry lähettää pyydetyt ja täydennetyt yhteenvedon näkemyserosta perusteluineen vuokravelan pääomassa. RoPS Ry:n perusteluja ei tuoda esille elinvoimalautakunnan eikä hyvinvointilautakunnan päätöksenteossa luottamushenkilöille.
- 24.4.2023** Kaupunginhallitus päättää, että velkojen perintä voidaan keskeyttää velkojen maksujärjestelyiden käsittelyn ajaksi, maksujärjestelyt ja niitä koskevat sopimukset tulee olla molempien osapuolten toimivaltaisten elimien hyväksymiä ja allekirjoittamia 30.6.2023 mennessä. Mikäli tämä ei toteudu määräaikaan mennessä tai neuvottelut Rops Ry:n kanssa päättyvät tuloksettomina, kaupunki siirtää velat takaisin perintään.
- RoPS Ry kutsutaan neuvotteluun. Neuvottelussa esitetään kaupungin maksusopimusesitys 6/2023. Kysymykseen näkemyserosta velkapääomassa vastataan: ”Juurisyys pääomavuokran näkemyseroon on tiedossa, mutta se on kaupungin sisäinen asia.” Näkemyseroa velkapääomassa ei käsitellä. ”Vuokra on määräytynyt vastaavalla tavalla kuin Rovaseudun Markkinakiinteistöt Oy ja Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy veloittavat kaupunkia esim. monitoimitaloista.”
- 14.6.2023** RoPS ry:n ylimääräinen vuosikokous päättää, että Rovaniemen kaupungin maksusopimusesitystä ei hyväksytä kaikilta osin. RoPS Ry lähettää vastauksen Rovaniemen kaupungille ja julkaisee sen sisällön verkkosivuillaan.

Yksityiskohtaiset perustelut

Blue Idea Oy ja RoPS Ry ei ole vaatinut missään vaiheessa vuokran alennusta, vastoin kuin hyvinvointilautakunnan päätöksen esittelyssä kirjoitetaan. Kyseessä on vuokran oikaisuvaatimus, jonka perustelut löytyvät yksityiskohtaisesti liitteestä 1.

Rovaniemen kaupunki on toistuvasti aloittanut neuvottelut Blue Idea Oy:n ja RoPS Ry: kanssa näkemyserosta velkapääomassa. Viimeksi 22.12.2022 alkaen.

Blue Idea Oy:n ja RoPS Ry:n perusteluista eikä prosessin vaiheita ole tuotu luottamushenkilöiden tietoon. Blue Idea Oy:lle ja RoPS Ry:lle ei ole selvinnyt, miksi sopimusosapuolena vuokrasuhteessa on välillä Rovaniemen Markkinakiinteistöt Oy ja välillä Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy.

Näkemysero velkapääomasta ei vaikuta kaupungin RoPS Ry:lle laatiman maksusopimusesityksen kuukausierien euromäärään. Näkemysero vaikuttaa kaupungin maksusopimusesityksen kuukausittaisten maksuerien kappalemäärään. Käytännössä RoPS Ry on sitoutunut kaupungin esittämään maksuohjelmaan joka tapauksessa maaliskuuhun 2027 saakka. Maksuohjelmaan, jota RoPS Ry on noudattanut jo syksystä 2022 alkaen.

Maksusopimusesityksessä kirjoitetaan "Jos Rovaniemen Palloseura Ry saa vahingonkorvauksia, näillä lyhennetään täysimääräisesti Rovaniemen kaupungin saatavia". RoPS Ry:n mielestä sopimusesitys tältä osin tarkoittaa yhden velkojan suosimista ja sopimuskohta loukkaa muita velkojia. Velkojan suosiminen on rangaistava teko.

Hyvinvointilautakunnan esittelytekstissä kirjoitetaan: "Elinvoimalautakunta on hyväksynyt vuokrasopimuksen irtisanomisen 25.8.2020 § 106, jolloin Blue Idea Oy on tehnyt vuokrasopimuksen suoraan Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy:n kanssa." On riidatonta, että Blue Idea Oy ei ole tehnyt vuokrasopimusta ko. tiloista Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy:n kanssa.

Hyvinvointilautakunnan esittelytekstissä kirjoitetaan: "Blue Idea Oy ei ole hoitanut velvoitteitaan kaupunkia kohtaan vuosina 2018-2020. Elinvoimalautakunta on hyväksynyt Blue Idea Oy:n ja Rops ry:n kanssa tehdyn maksusuunnitelman 28.9.2021 § 155. Maksusuunnitelmaa ei ole noudatettu." Blue Idea Oy ei ole hyväksynyt esitettyä maksuohjelmaa, koska maksuohjelman velkapääoma on ollut riidanalainen.

Rovaniemellä 29.6.2023

Rovaniemen Palloseura Ry

Matti Poikajärvi
puheenjohtaja