

JCDecaux Finland Oy
Mekaanikonkatu 11
00810 Helsinki

5. joulukuuta 2012

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
05. 12. 2012	
Dnro/Dnr	HEL 2011-002350
Tehtäväluokka Uppgiftsklass	10 01 01 04

Helsingin kaupungin yleisten töiden lautakunta
PL 10
00099 Helsingin kaupunki

Oikaisuvaatimus / Päättös § 509 Ulkomainoslaitekartat ja ulkomainoslaitepaikkojen vuokrasopimusta koskevan sovintosopimuksen tekeminen Clear Channel Suomi Oy:n kanssa, 13.11.2012

Dno: HEL 2011-002350 T 10 01 01 04; HKR 2011-1162/543

1 Oikaisuvaatimuksen kohde ja oikaisuvaatimusoikeus

- 1.1 Tämä oikaisuvaatimus koskee Helsingin kaupungin yleisten töiden lautakunnan 13.11.2012 tekemää päätöstä ulkomainoslaitekartoista ja ulkomainoslaitepaikkojen vuokrasopimusta koskevan sovintosopimuksen tekemisestä Clear Channel Suomi Oy:n ("CC") kanssa ("Päättös"). Päättös on saatettu yleisesti nähtäväksi 21.11.2012, joten oikaisuvaatimuksen jättämiselle asetettu määräaika päättyy aikaisintaan 5.12.2012 ja asianosaisille 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.
- 1.2 Oikaisuvaatimuksen tekijän, JCDecaux Finland Oy:n ("JCDecaux"), oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen perustuu sen asemaan sekä Helsingin kaupungin jäsenenä että kuntalain 92 §:n tarkoittamana asianosaisena. Oikaistavaksi vaadittu päätös vaikuttaa välittömästi JCDecaux'n oikeuteen ja etuun, koska JCDecaux on Helsingin kaupungin ulkomainospaikkojen vuokrasopimusta koskeneen vuonna 2007 käynnistetyn tarjouskilpailun CC:lle hävinnyt, kilpailussa toiseksi parhaan tarjouksen antanut osapuoli.
- 1.3 JCDecaux varaa oikeuden täydentää oikaisuvaatimustaan saatuaan mahdollisuuden tutustua Helsingin kaupungin rakennusvirastolta pyytämiinsä Vuokrasopimusta (kuten määritelty alla) ja CC:n ulkomainoslaitepaikkoja koskeviin asiakirjoihin, joita sille ei ollut vielä toimitettu oikaisuvaatimuksen jättämishetkeen mennessä.

2 Asian tausta ja yleisperustelut

- 2.1 Helsingin kaupungin kiinteistövirasto käynnisti ulkomainoslaitepaikkojen vuokrauksesta tarjouskilpailun 14.11.2007. Tarjouskilpailun reunaehdot perustuivat 10.5.2005 päivätyyn työryhmän loppuraporttiin "Ulkomainoslaitteiden nykytila ja tulevaisuuden suuntaviivat Helsingissä" sekä rakennusviraston ulkomainoslaitteiden sijoittamisperiaatteita koskeviin, 22.5.2007 päivätyihin rakentamistapaohjeisiin. Tarjouspyynnön mukaan ulkomainoslaitepaikoille ehdotettavien sijoituspaikkojen tuli olla 10.5.2005 päivätyn

loppuraportin mukaisia, jonka sisältämät ohjeet yhdessä rakentamistapaohjeiden kanssa yhä edelleen käsittävät ulkomainoslaittepaikkoja koskevan säännösten.

- 2.2 Sekä CC että JCDecaux osallistuivat tarjouskilpailuun mainittujen ohjeiden mukaisesti laadituilla tarjouksillaan. Tarjouksissaan molemmat yhtiöt olivat löytäneet tuolloin voimassa olleiden ohjeiden mukaisen sijoituspaikan jokaiselle tarjouksessaan mainitsemalleen ulkomainoslaitteelle. Kuten tunnettua, tarjouskilpailun voitti CC, joka solmi tarjouksensa mukaisen vuokrasopimuksen Helsingin kaupungin kanssa 31.7.2008 (**"Vuokrasopimus"**).
- 2.3 Vuokrasopimuksen ehtojen mukaan CC:n on kustannuksellaan mm. huolehdittava kunkin ulkomainoslaittepaikan käyttämiseen tarvittavan ao. rakennusvalvontaviranomaisen luvan hakemisesta, sijoitettava ulkomainosvälineet tarjouspyyntöasiakirjoissa osoitetuille paikoille sekä maksettava vuokraa kustakin ulkomainosvälinepaikasta.
- 2.4 Vuokrasopimuksen mukaan uusien ulkomainosvälinepaikkojen osalta vuokranmaksuvelvollisuus alkaa sen kuukauden alusta, jolloin rakennuslupa ulkomainoslaitetypin pystyttämiseen on myönnetty. Vuokrasopimuksen mukaan CC:n oli toimitettava lupahakemukset kunkin paikan osalta luvan myöntävälle viranomaiselle kahden (2) kuukauden kuluttua Vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta eli viimeistään 30.9.2008. Vuokrasopimuksen mukaan CC on sitoutunut kunkin ulkomainoslaitetypin osalta hakemaan tietyn määrän ulkomainoslaittepaikkoja kultakin vyöhykkeeltä, kuten Vuokrasopimuksen liitteestä 1 käy ilmi.
- 2.5 Alla olevasta taulukosta käyvät ilmi yhtäältä Vuokrasopimuksen mukaan CC:n pystytettäväksi tulevien ulkomainoslaitteiden lukumäärä ja toisaalta CC:n tosiasiallisesti vuoteen 2012 mennessä pystyttämien ulkomainoslaitteiden lukumäärä JCDecaux'n laskelmien mukaan.

	Vuokrasopimuksen 31.7.2008 mukainen ulkomainoslaitteiden lukumäärä	CC:n vuoteen 2012 mennessä pystyttämien ulkomainoslaitteiden lukumäärä
Kaupunkimainostaulu	280	228
Jalankulkuopastaulu	20	22
Pyöreä pilari	200	83
Suurtaulu (sisältä valaistu)	60	39
Pylvästaulu	900	650
Suurtaulu	50	22
Kolmiopilari	75	0
Banderolli	300	200
Taksikatos	25	10
Yhteensä	1.910	1.254

- 2.6 Kuten yllä olevasta taulukosta käy ilmi, vuoteen 2012 mennessä, yli neljä vuotta sopimuksessa asetetun määrä-ajan umpeuduttua, CC on tiettävästi rakentanut vain 1.254

Vuokrasopimuksen mukaisesta 1.910 ulkomainoslaitteipaikasta. JCDecaux'n laskelmien mukaan kaupunki on tähän mennessä saanut Vuokrasopimuksen mukaisesta vuokrasta arviolta vain noin 40 %.

- 2.7 JCDecaux'n tietojen mukaan kaupunki ei ole Vuokrasopimuksen voimassaolon aikana vaatinut CC:tä noudattamaan sopimusvelvoitteitaan ja on siten sallinut kaupungille kuuluvan vuokratulon perimättä jättämisen, jonka määrä voi Vuokrasopimuksen voimassaoloaikana nousta yhteensä jopa 31.462.556,48 euroon (ALV 0 %) **liitteen 1** mukaisesti.
- 2.8 Nyt oikaisuvaatimuksen kohteena olevalla Päätöksellään kaupungin yleisten töiden lautakunta on oikeuttanut rakennusviraston allekirjoittamaan Vuokrasopimusta koskevan sovintosopimuksen CC:n kanssa ("**Sovintosopimus**"), jonka mukaisesti sen osapuolet, kaupunki ja CC, luopuvat esittämästä osapuolten Vuokrasopimukseen liittyviä vaatimuksia, joiden peruste on syntynyt ennen Sovintosopimuksen allekirjoittamista.
- 2.9 Sovintosopimuksen kohdassa "Tausta" asiaa perustellaan lakonisesti sillä, että kaupunki ei ole saanut sovittua vuokratuottoa eikä CC suunniteltua mainostuottoa, sekä todetaan edelleen, että Vuokrasopimuksen käsittämien ulkomainoslaitteiden lukumäärä on Sovintosopimuksen tekohetken arvion mukaan liian suuri.
- 2.10 Sovintosopimuksen tekohetken mukaisella ulkomainoslaitteiden lukumäärällä ei ole kuitenkaan mitään merkitystä asiassa, sillä Vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteet perustuvat yksinomaan vuonna 2008 voimassa olleeseen säännöstöön, jotka velvoitteet CC on laiminlyönyt kaupungin siihen puuttumatta. Nyt esitetty väite ulkomainoslaitteiden liian suuresta määrästä vaikuttaa perustuvan yksinomaan ulkomainoslaitteipaikkoja koskeviin vuonna 2012 tehtyihin ohjeellisiin kartta-aineistoihin, jotka yleisten töiden lautakunta on Päätöksellään "päättänyt merkitä tiedoksi".

3 Oikaisuvaatimuksen yksityiskohtaiset perustelut

3.1 Sovintosopimuksen solmiminen on perusteetonta

- 3.1.1 JCDecaux ei ole kiinteistövirastolle ja rakennusvirastolle osoitetuista useista tiedusteluistaan huolimatta tähän mennessä saanut kirjallista selvitystä siitä, onko CC täyttänyt Vuokrasopimuksen mukaisen velvollisuutensa hakea rakennuslupia saati siitä onko rakennusvirasto tai sen edeltäjä, tilakeskus, vaatinut CC:ltä sen sopimusvelvoitteiden täyttämistä ja Vuokrasopimuksen mukaisten vuokrien maksamista kaikista Vuokrasopimuksen mukaisista ulkomainoslaitteipaikoista.
- 3.1.2 Muun selvityksen puuttuessa sekä Vuokrasopimuksen ehtoja ja CC:n pystyttämien ulkomainoslaitteiden tosiasiallista määrää verrattaessa JCDecaux'lla on ilmeinen syy olettaa, ettei CC ole edes yrittänyt hakea kaikkia Vuokrasopimuksen edellyttämiä lupia, saati että CC olisi tehnyt näin sille asetetussa kahden (2) kuukauden määräajassa. CC on siten syyllistynyt Vuokrasopimusta koskevaan olennaiseen sopimusrikkomukseen, jonka kaupunki yhtäältä toiminnallaan ja toisaalta passiivisuudellaan on hyväksynyt. Kaupunki ei liioin ole ryhtynyt perimis- tai muihin toimenpiteisiin maksamattoman vuokran osalta.

- 3.1.3 JCDecaux katsoo, että Päätöksestä ilmenevät perustelut Sovintosopimuksen solmimiselle ovat ilmeisen virheelliset. Päätöksen mukaan CC on vaatinut korvausta ylimääräisistä kustannuksista, jotka perustuvat Vuokrasopimuksen liian suuriin laitemääriin, työlääseen lupaprosessiin sekä maksettuihin vuokriin mainoslaitepaikoista, jotka eivät ole olleet käytettävissä esimerkiksi työmaiden takia. JCDecaux kuitenkin huomauttaa, että mitään näyttöä siitä, ettei kaikkia Vuokrasopimuksen mukaisia mainoslaitepaikkoja yhtäkkiä olisikaan tai ettei niitä voisi hakea, ei ole esitetty.
- 3.1.4 Päinvastoin kaikilla vyöhykkeillä, ja erityisesti 3-vyöhykkeellä sijaitsee lukuisia voimassa olevien ohjeiden mukaisia ulkomainoslaitepaikkoja, joille CC vain ei ilmeisesti ko. vyöhykkeeltä saatavan alhaisemman mainostuoton tai jonkin muun syyn vuoksi ole sopimusvelvoitteestaan huolimatta halunnut hakea lupia. Näin siis siitä huolimatta, että CC:llä on ollut kiistaton velvollisuus hakea kaikkia Vuokrasopimuksen mukaisia lupia, ja mikäli lupia ei jostain syystä myönnettäisi, hylättyjä lupia korvaavia lupia, jotta kaikki 1.910 ulkomainoslaitetta tulisivat sijoitetuiksi kaupungin alueelle.
- 3.1.5 Lupaprosessin työläys CC:n korvausvaateen perusteena ei ole kestävä, sillä Vuokrasopimuksessa nimenomaisesti todetaan lupien hankkimisen olevan CC:n vastuulla ja CC:n yksin vastaavan siitä aiheutuneista kustannuksista. Ulkomainosalan ammattilaisena ja koska mm. tarjouspyynnössä on tarjoajilta edellytetty ko. toimialan pitkää kokemusta, on CC:n tullut tuntea lupaprosessi Vuokrasopimusta tehdessään eikä se näin ollen voi vedota lupaprosessin odottamattomaan työläyteen korvausperusteena.
- 3.1.6 Myös CC:n korvausvaateen kolmas aihe eli menettely silloin kun ulkomainoslaitepaikkaa ei esimerkiksi korjaustöiden vuoksi voida käyttää, on Vuokrasopimuksen 7. kohdassa nimenomaisesti säännelty eikä erityisesti siksi voi toimia perusteluna CC:n kannalta erittäin edullisen Sovintosopimuksen solmimiseen.
- 3.1.7 Yllä esitetty huomioon ottaen Sovintosopimuksen solmiminen ja CC:n sopimusrikkomusten anteeksi antaminen on sekä perusteetonta että hallintolain 1 ja 6 §:n sisältämien hyvän hallinnon, luottamuksensuojan- ja yhdenvertaisuusperiaatteiden vastaista. Julkisen tahon järjestämien tarjouskilpailujen tarkoituksen toteutumisen ehdoton edellytys on voittaneen tarjouksen velvoittavuus sen tehnyt liikeyritystä kohtaan, mitä ilman tarjouskilpailulla turvattava verovarojen mahdollisimman tehokas käyttö ja terveen kilpailun edistäminen eivät toteudu. Riski tarjouksen liiketaloudellisesta kannattavuudesta kuuluu tarjouksen tehneelle liikeyritykselle, tässä tapauksessa CC:lle, eikä CC:n saamistaan mainostuotoista tekemä virhearvio voi oikeuttaa sitä sopimuksen sovitteluun.
- 3.1.8 Vuoden 2007 lopussa järjestettyyn tarjouskilpailuun osallistuessaan JCDecaux on jättänyt oman tarjouksensa luottaen näihin periaatteisiin ja siihen, ettei kaupunki perusteettomasti anna tarjouskilpailun voittajan sopimusvelvoitteita myöhemmin anteeksi, etenkin kun Vuokrasopimuksen tekoheikellä ei ollut olemassa mitään esteitä sille, ettei CC olisi voinut saada sijoitettua kaikki tarjouksen mukaiset ulkomainoslaitteet tarjouksen mukaisille sijoituspaikoille. Vastaavasti tulee myös Helsingin kaupungin asukkaiden voida luottaa siihen,

että kaupunki valvoo sopimuskumppaniensa sopimusvelvoitteiden noudattamista eikä tuhlaa resurssejaan yritysten perusteettomaan ja kilpailua vääristävään subventointiin.

3.2 Uusien kartta-aineistojen merkitys ja hyväksyttävyyys

- 3.2.1 Sovintosopimuksen hyväksymisen lisäksi Päätöksellä ”merkitään tiedoksi” sen liitteenä olevat ohjeelliset kartta-aineistot. Kyseisten kartta-aineistojen merkitystä ja suhdetta voimassa olevaan ulkomainoslaittepaikkoja koskeviin ohjeisiin ei ole Päätöksessä käsitelty mitenkään. Kartta-aineistojen tiedoksi merkitsemisen asiayhteydestä voidaan kuitenkin päätellä, ettei niitä ole otettu esiin tässä yhteydessä sattumalta vaan, että niillä pyritään perustelemaan väittämää, jonka mukaan Vuokrasopimuksen laitemäärät ovat liian suuria ja näin edelleen oikeuttamaan Sovintosopimuksen hyväksyminen.
- 3.2.2 JCDecaux kuitenkin katsoo, että Sovintosopimuksen solmimisen perusteleminen sillä, että vuosina 2005 ja 2007 voimaantulleeseen ja vuonna 2008 voimassa olleeseen säännöstöön perustuvilla, sovituilla ulkomainoslaittepaikoille ei enää Päätöksellä hyväksytyjen uusien, ohjeellisten kartta-aineistojen perusteella olisi tilaa, on virheellistä. CC:n Vuokrasopimuksen mukaiset ulkomainoslaittepaikat ovat perustuneet tuolloin voimassa oleviin määräyksiin ja ohjeisiin eikä nyt Päätöksellä tiedoksi merkityillä uusilla kartta-aineistoilla ole mitään merkitystä arvioitaessa CC:n Vuokrasopimuksen mukaisia velvoitteita. Nyt, vuoden 2012 lopussa tiedoksi annettaviin kartta-aineistoihin vedoten ei voida takautuvasti muuttaa vuonna 2008 voimassa ollutta säännöstöä ja se mukaisesti tehtyä Vuokrasopimusta antamalla anteeksi niitä velvoitteita, joihin sitoutumalla CC alun perin voitti tarjouskilpailun ulkomainoslaittepaikkojen vuokrauksesta.
- 3.2.3 JCDecaux ei voi välttyä ajatukselta, että uusien kartta-aineistojen laatiminen olisi tapahtunut ilmeisen tarkoitushakuisesti Sovintosopimuksen laatimisen yhteydessä, jotta voitaisiin todeta, että ulkomainoslaittepaikkoja ei löydykään 2008 tehdyssä Vuokrasopimuksessa mainittua määrää. Tätä olettamaa vahvistaa se, että CC:n Vuokrasopimuksessa vuonna 2008 esittämät ulkomainoslaittepaikat on laadittu ja niitä on tuolloin haettu CC:n toimeksiannosta saman konsulttiyhtiön, WSP Finland Oy:n toimesta, joka on ollut nyt vuonna 2012 myös laatimassa kaupungille uusia kartta-aineistoja.
- 3.2.4 Toisin sanoen WSP Finland Oy on siis vuonna 2008 löytänyt vuonna 2008 ja tänä päivänä voimassa olevan säännöston mukaiset ulkomainoslaittepaikat CC:n Vuokrasopimusta varten, mutta vuonna 2012 CC:n sopimusvelvoitteita arvioitaessa kyseisiä ulkomainoslaittepaikkoja ei enää löydykään, olkoonkin, että vuonna 2008 voimassa ollut säännöstö on edelleen voimassa muuttumattomana. JCDecaux pitää WSP Finland Oy:n kaksoisroolia yhtäältä CC:n ja toisaalta kaupungin konsulttina erittäin arveluttavana, minkä jo itsessään olisi hyvän hallinnon periaatteiden mukaisesti tullut estää kartta-aineistojen hyväksyminen saati niihin vetoaminen Sovintosopimuksen perusteena.
- 3.2.5 Lopuksi on todettava, että rakennusviraston teettämät uudet kartta-aineistot vaikuttavat sisältävän merkittäviä tiukennuksia edelleen voimassa olevaan säännöstöön vaikka minkäänlaisia perusteita selkeästi tiukemmille näkemyksille ei ole esitetty eikä eri toimijoille ole annettu mahdollisuutta kommentoida laadittuja kartta-aineistoja ja niiden säännöston

mukaisuutta. Tämä tosiseikka huomioon ottaen on ilmeistä, että uusien kartta-aineistojen laatiminen ei ole tapahtunut hyvän hallinnon periaatteiden mukaisesti.

3.3 Laiton valtiontuki CC:lle

3.3.1 Hyvän hallinnon, luottamuksensuojan- ja yhdenvertaisuusperiaatteiden ohella JCDecaux katsoo kaupungin rikkovan niin ikään sitä velvoittavia Euroopan unionin valtiontukisäännöksiä.

3.3.2 Sallimalla CC:n yllä mainitun olennaisen sopimusrikkomuksen ja siten antamalla anteeksi kaupungille Vuokrasopimuksen perusteella kuuluvia vuokria kaupunki käytännössä antaa laitonta valtiontukea CC:lle alun perin sovittua alempien vuokrien muodossa.

3.3.3 Euroopan Unionin oikeuden mukaan sen säännösten vastaisesti myönnetty valtiontuki on perittävä takaisin, jotta Euroopan komissio voi tutkia tukitoimen soveltuvuuden yhteismarkkinoille. Mikäli kaupunki ei ryhdy takaisinperintätoimiin vapaaehtoisesti, JCDecaux on valmis hakemaan takaisinperintään velvoittavaa päätöstä hallinto-oikeudelta.

4 Oikaisuvaatimus

4.1 Yllä esitetyillä perusteilla JCDecaux vaatii, että yleisten töiden lautakunta

1) oikaisee Päätöstään kumoamalla

- a. rakennusvirastolle antamansa oikeutuksen Sovintosopimuksen solmimiseen; ja
- b. päätöksen liitteinä 1–6 olevat ohjeelliset ulkomainospaikkoja koskevat kartta-aineistot; sekä

2)

- a. ensisijaisesti vaatii CC:tä hakemaan Vuokrasopimuksen edellyttämät rakennusluvut sekä maksamaan kaupungille Vuokrasopimuksen mukaisten ulkomainoslaitepaikkojen lukumäärän perusteella kaupungille kuuluvan, tähän asti saamatta jääneen vuokran viivästyskorkoineen; ja
- b. toissijaisesti palauttaa CC Vuokrasopimuksen rikkomisen perusteelliseen uudelleen käsittelyyn ja teettää kattavat ja läpinäkyvät selvitykset asian käsittelyn tueksi.

Kunnioittavasti,

JCDECAUX FINLAND OY



Klaus Kuhanen

Clear Channel Suomi Oy:n maksamat vuokrat vs. sopimusvelvoite (ALV 0 %)

	CC:n rakentama KPL	Sopimus KPL	a' vuokra	%	Sovinto- sopimus	Tarjous	Erotus
Kaupunkimainostaulu	228	280	754,16	81 %	2 063 381,76	2 533 977,60	470 595,84
Jalankulkuopastaulu	22	20	754,16	110 %	199 098,24	180 998,40	- 18 099,84
Pyöreä pilari	83	200	425,00	42 %	423 300,00	1 020 000,00	596 700,00
Suurtaulu (sisältää valaistu)	39	60	1 175,00	65 %	549 900,00	846 000,00	296 100,00
Pyvästaulu	650	900	16,67	72 %	130 026,00	180 036,00	50 010,00
Suurtaulu	22	50	108,33	44 %	28 599,12	64 998,00	36 398,88
Kolmiopilari	0	75	241,00	0 %	-	216 900,00	216 900,00
Banderolli	200	300	18,34	67 %	44 016,00	66 024,00	22 008,00
Taksikatos	10	25	361,66	40 %	43 399,20	108 498,00	65 098,80
YHTEENSÄ	1254	1910	3 492,66	58 %	3 481 720,32	5 217 432,00	1 735 711,68

Vuosi	Vuokravaje
2009	1 500 000,00
2010	2 000 000,00
2011	2 500 000,00
2012	2 500 000,00
YHT:	8 500 000,00
2013	1 735 711,68
2014	1 735 711,68
2015	1 735 711,68
2016	1 735 711,68
2017	1 735 711,68
2018	1 735 711,68
2019	1 735 711,68
2020	1 735 711,68
2021	1 735 711,68
2022	1 735 711,68
2023	1 735 711,68

YHT: 31 462 556,48 KOKO SOPIMUSKAUDELLA