



#### OIKAISUVAATIMUS KUNNANHALLITUKSEN PÄÄTÖKSEEN 23.1.2023 § 13

Aluksi totean, että mielestäni edellä määritellystä päätöksestä annetut valitusosoitus ja oikaisuvaatimusohje ovat keskenään ristiriidassa ja virheellisesti annettu, samasta asiasta/pykälästä ei voi olla samanaikaisesti kahta erilaista laillisuusvalvontamenettelyä, vaan päätöstä on tarkasteltava yhtenä kokonaisuutena ja sen laillisuusvalvonnalle tulee olla vain yksi osoitus. Erikseen selvitettäväksi jää, onko kunnanhallitus tässä suhteessa toiminut oikein, mutta toimin minulle annetun valitusosoituksen ja oikaisuvaatimusohjeen mukaisesti.

Alempana mainituin perustein vaadin, että kunnanhallitus kumoaa päätöksensä 23.1.2023 § 13 ainakin esittelyltään ja sisällöltään sekavan päätöksen päätösosion kohdan 4 osalta, mutta esitän vaatimuksen myös koko pykälän osalta, jota ei mielestäni ole edes muodollisesti ratkaistu siten kuin oikaisuvaatimus tulee käsitellä ja ratkaista.

Pääsääntöisesti oikaisuvaatimuksen ratkaisu on joko päätöksen kumoaminen tai oikaisuvaatimuksen hylkääminen. Välimuotoja ei ole. Nyt annetussa päätöksessä ei toteudu kumpikaan vaihtoehto, kun kunnanhallitus "käsittelee asian uudelleen, kumosi aikaisemman päätöksensä ja teki asiassa uuden päätöksen, jolla hyväksyttiin Vepsänjoentie 10 vuokrasopimuksen muutos liitteessä ilmenevin ehdoin".

Annettu valitusosoitus osasta päätöstä ja annettu oikaisuvaatimusohje osaan päätöksestä on ristiriidassa tavanomaisen hallintomenettelyn kanssa johtuen siitä, että kunnanhallitus on sisällyttänyt päätökseensä muutakin kuin oikaisuvaatimuksen käsittelyn ja siitä annettavan päätöksen. Sillä ei ole ratkaisevaa merkitystä, mitä mieltä kunnanhallitus on ollut kustakin oikaisuvaatimuksessa esitetystä päätöksen kumoamisesta perustelevasta näkemyksestä, vaan yksikin menettelytapavirhe tai lainvastaisuusperuste riittää päätöksen kumoamiseen. Toisin kuin kunnanhallitukselle on esitelty, 12.12.2022 § 365 päätökseen sisältyy niin vakava menettelytapavirhe, että se yksin on riittävä peruste kyseisen päätöksen kumoamiseen. Kyseistä virhettä ei voi oikaista jälkikäteen "oikaistavana asiavirheenä", vaan kyseinen päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta yksiselitteisesti kumottava, ja koko asia on erikseen otettava uuteen käsittelyyn. Esteellisen henkilön osallistumista päätöksentekoon ei voi korjata asiavirheenä, vaan päätös on kumottava ja käynnistettävä uusi päätösprosessi.

23.01.2023 kunnanhallitus ei ratkaissut oikaisuvaatimusta kumoamalla 12.12.2023 päätöstään tai hylkäämällä oikaisuvaatimuksen. Sen sijaan kunnanhallitus otti asian omaehtoisesti uuteen käsittelyyn ja kumosi aiemman päätöksensä. Menettely on virheellinen, koska asiaa ei ole voinut ottaa uuteen käsittelyyn ennenkuin entinen päätös on kumottu. Nyt kumoaminen tapahtui pöytäkirjan mukaan kunnanhallituksen otettua asian uuteen käsittelyyn ja vasta sen jälkeen päätettyä kumoamisesta, ei ennen sitä. Näin tehty päätöksen kumoaminen ei ollut ratkaisu oikaisuvaatimukseen. Kunnanhallituksen omaehtoiseen asian uudelleen käsittelyyn ei myöskään ole ollut perusteita päätöksen kohdassa 4. kappaleessa yksi tehdyn asiavirheen oikaisun johdosta, joskaan sillä ei ole voitu korjata menettelytapavirhettä 12.12.2023 esteellisen

henkilön osallistuessa päätöksen tekoon, kuten asian esittelijä "asiavirheen korjaamisella" ydinongelman on halunnut ratkaista. Asiavirheen korjaaminen pöytäkirjassa kuvatulla tavalla on merkityksetön.

Normaaliin hyvään hallintotapaan kuuluisi, että kun aiempi päätös on kumottu menettelytapavirheen tai muun laillisuusperusteen vuoksi, asiasta - jos päätösprosessia halutaan jatkaa - uudelleen päättäminen aloitetaan alusta omana pykälänään, josta ilmenee asian esittely koko laajuudessaan, ja näin muodostuu uusi pykälä, jonka laillisuusvalvonta pohjautuu kaikkeen siihen mitä, mitä uudessa päätöksessä on esitetty. Nyt kunnanhallitus teki uuden päätöksen 11 sanalla asiaa lainkaan esittelemättä oikaisuvaatimuksen käsittelyn yhteydessä. Vaadin että kunnanhallitus - jollei se kumoa päätöstään 23.1.2023 § 13 ja ota sitä uudeen käsittelyyn- kumoa päätöksensä ainakin siltä osin kuin se on hyväksynyt Vepsänjoentie 10 vuokrasopimuksen muutoksen menettelytapavirheen korjauksena ja tässä asiayhteydessä puutteellisin tiedoin päätettynä.

Siltä varalta, että kunnanhallitus ei halua noudattaa normaalia hyvää hallintotapaa ja asianmukaista päätösprosessia vaadin kunnanhallituksen päätöksen kumoamista vuokrasopimuksen muutoksen hyväksymisestä seuraavin perustein.

Hyväksyessään vuokrasopimuksen muutoksen kunnanhallitus on sitonut kunnanvaltuuston vapaat kädet päättää omistamansa kiinteiston käytöstä. Hallitus on päätöksellään sitoutunut valtuuston tietämättä maksamaan 800.000 euroa, jos valtuusto ei päättäisi luvuttamaan kiinteistöä Puljongille 2,5 vuoden kuluessa. Näin toimiessaan hallitus ylittää toimivaltansa, ja koska vastapuolella siitä huolimatta on oikeus luottaa ja vedota sopimukseen siinäkin tapauksessa, ettei valtuusto päättäisi myynnistä Puljongille tai myysi kiinteistön jollekin kiinteistösijoittajalle, hallituksen hyväksymä sopimus oikeuttaa vuokralaisen saamaan 800.000 euron korvauksen. Tästä korvauksesta hallituksen jäsenet ja esittelijä ovat henkilökohtaisessa vastuussa aina siihen saakka, kunnes valtuusto on siitä päättänyt ja valtuuston päätös on saanut lain voiman.

Ei ole hyväksyttävää, että tavanomaiseen vuokrasopimukseen kuulumattomana asiana vuokrasopimukseen on sisällytetty (muutoskohta 4.2) velvoite, että jos kiinteistökauppaa osapuolten välillä ei määräajassa tehdä, kunta on velvollinen korvaamaan vuokralaiselle 800.000 euroa. Tämän lisäksi muutoskohdassa 4.1 on niinkään sovittu ennakkoimattomista kustannuksista, jotka tulevat kunnan vastattavaksi, jos kiinteistökauppaa ei synny 2 v 6 kk kuluessa. Maakaaren mukaan kiinteistökaupan ehdot on sovittava laadittavassa kauppakirjassa. Muut sopimukset ovat pätemättömiä, ja käänteistä menettelyä "jos kauppaa ei synny" ei voida pitää tavanomaisena vuokrasopimusehtona ja sitä on pidettävä kiinteistökauppasta päättämiseen liittyvänä osapuolia sitovana ennakkoehtona. Sen tosiasiallinen tavoite on sitoa osapuolet tulevaan kauppaan mittavan sanktion sanelemana, vaikka yksistään EU-säännösten mukaan vapaata harkintaa osapuolten väliseen kauppaan ei ole eikä tässä päätöstilanteessa voida edes ennakoita, onko osapuolten väliselle kaupalle lainsäädännön vaatimia edellytyksiä.

Kunnan maaomaisuuden luovuttamisesta päättää kunnanvaltuusto. Kun kunnanvaltuuston aiempi myyntipäätös on lainvoiman saaneella Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätöksellä kumottu, kunnanhallituksella pitäisi olla riittävästi tietoa ymmärtää, ettei ole kunnan edun mukaista eikä laillistakaan sopia mistään sellaisesta, jolla on merkitystä kunnan mahdollisessa myöhemmässä harkinnassa kiinteistön luovutuksesta. Kunnanhallitus on päättäessään tulevan kaupan torppamisesta johtuvista mittavista seurauksista ylittänyt päättävältänsä. Siitä voi päättää vain kunnanvaltuusto, ja senkin harkintaa sitoo edellytetty lainmukaisuus. Kiinteistöjen luovutusperusteista päättää valtuusto ja kunnanhallituksen yleinen toimivalta on määrärahasidonnaista. Hallituksen toimivalta ei riitä sitoutua 800.000 e korvaukseen ilman

valtuuston valtuutusta tai osoittamaa määrärahaa. Myöskään 800.000 euron perusteista ei ole esitetty sellaista yksityiskohtaista perustelua, joka osoittaisi vastuun siitä voimassa olevan vuokrasopimuksen tarkoittamalla tavalla kuuluvan kunnalle, eikä senkään vuoksi vuokrassopimukseen nyt päätettäville kustannusvastuumuutoksille ole perusteita. Nykyisen vuokrasopimuksen mukaan kunnan vastuu rajoittuu talonrakennuksen kunnossapitoon, ei mihinkään muuhun.

Kunnan toimivaltaan ei kuulu ottaa vastattavakseen vuokralaisensa yritystoiminnan tavanomaisia kustannuksia, eikä kunnalla ole vapaata harkintavaltaa sopiessaan yritysyhteistyöstä, kuten Itä-Suomen hallinto-oikeus totesi kumotessaan kunnanvaltuuston päätöksen Puljongin kiinteiston kaupasta. Ns kielletyn yritystuen reunaehdot on otettava huomioon kaikessa päätöksenteossa, ja mielestäni nyt päätetyt vuokrasopimuksen muutokseen sisältyvät taloudelliset uudet velvoitteet kunnalle on päätöksen sisältämien 11 sanan perusteella lähtökohtaisesti kiellettyä yritystukea. Liitteenä olevassa "Liite teollisuustilan vuokrasopimukseen" määritellyille jälkikäteen (jos kaupaa ei synny) kunnan vastattavaksi siirrettäville mittaville kustannuksille ei ole esitetty perusteita, joista voisi päätellä ettei kysymyksessä ole yritystuki. Päinvastoin. Kohdassa 4.2 ilmenee, että kunnan vastattaviin mahdollisiin jälkikäteiskorvauksiin sisältyy vuokralaisen omista tarpeista ja vuokralaisen asennuttamien laitteistojen, putkistojen, ilmanvaihtokanavien ym kustannuksia, joiden määrästä sopimusta hyväksyttäessä ei ole ollut tietoaakaan. Avoimen vekselin kaltainen sopimus ei ole hyväksyttävä, ei kunnan edun eikä yhteisön tukisäännösten mukainen puhumattakaan että menettely kunnanhallituksen yrittämällä tavalla olisi lainmukainen.

Kunnanhallituksen päätösten 12.12.2022 §365 ja 23.1.2023 § 13 laillisuusvalvonnassa valitusoikeuden käyttämisen tarve riippuu siitä, kuinka ja missä ajassa kunnanhallitus tämän oikaisuvaatimuksen käsittelee. Käsillä olevien kahden päätöksen kumoaminen mahdollistaa palaamisen puhtaalle pöydälle.

Sotkamossa. 10.2.2023

Ahti Puumalainen

Juuan kunnan jäsen

