

Oikaisuvaatimus kunnanhallituksen päätökseen 23.1.2023 § 13, Vepsänjoentie 10 teollisuusrakennusta koskevan vuokrasopimuksen muuttaminen.

Kunnanhallitus 13.03.2023 § 47
155/10.03.02.01/2022

Valmistelija Kunnanjohtaja Henri Tanskanen

Asian tausta Oikaisuvaatimus kunnanhallituksen päätöksestä 13.1.2023 (§ 13) on jätetty Juuan kuntaan 10.2.2023. Kyseessä oleva asia koskee Vepsänjoentie 10 teollisuusrakennusta koskevan vuokrasopimuksen täsmentämistä.

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan kunnanhallitusta kumoamaan päätöksensä 13.1.2023 (§ 13).

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan päätös on:

1. Syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
2. Päätöstä tehdessään kunnanhallitus on ylittänyt toimivaltansa,
3. Päätöksen perustelut ovat asiaan kuulumattomat ja virheelliset, ja
4. Päätös on valmisteltu ja päätetty vastoin hyvää hallintotapaa.

Oikaisuvaatimus on liitteenä.

Muutoksenhakukelpoisuuden arviointi:

Kuntalain 137 §:ssä säädetään, että oikaisuvaatimuksen ja kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimuksen tekijä ei asu Juuan kunnan alueella, eikä päätöstä ole kohdistettu suoraan häneen. Päätös ei myöskään vaikuta häneen asianosaisena.

Asiassa on kuitenkin ilmennyt, että oikaisuvaatimuksen tekijällä on kunnan alueella yksi tai useampi kiinteistö. Hän on siten kunnan jäsen.

Kuntalain 138 §:ssä säädetään lisäksi siitä, että oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän ja kunnallisvalitus 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Saman lain 140 §:n mukaan kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Kunnan kirjaamosta saatujen tietojen perusteella oikaisuvaatimus on saapunut kuntaan määräaikojen puitteissa.

Perustelut oikaisuvaatimuksen sisältöä koskien

Oikaisuvaatimuksen tekijä on esittänyt, että käsillä olevaa päätöstä tehdessään kunnanhallitus on ylittänyt toimivaltansa, sillä oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kunnanhallitus on päättänyt mahdollisen tulevan kaupan ehdoista toimivaltansa ylittävällä tavalla.

Kunnan jäsen esittää oikaisuvaatimuksessaan moitteita kunnan menettely- ja päätöstopaa kohtaan. Hänen mukaansa samasta asiasta ei voi antaa kahta erilaista laillisuusvalvontamenettelyä ja asia tulisi käsitellä uudelleen kokonaisuutena.

Vastauksena kunnan jäsenen tekemään oikaisuvaatimukseen esitän ensinnäkin, että hallintolain (6.6.2003/434, HL) 49 g §:n mukaan viranomaisella voi oikaisuvaatimuksen tutkittavakseen otettuaan muuttaa hallintopäätöstä, kumota päätöksen tai hylätä oikaisuvaatimuksen.

Kunnan jäsenen oikaisuvaatimuksessa esitetään, ettei esteellisen henkilön osallistumista päätöksentekoon voida korjata asiavirheenä, vaan päätös on kumottava. Edelleen todettakoon, että viranomaisella HL 49 g § 2 momentin mukaisesti voi samassa yhteydessä ilman eri vaatimusta tehdä virheen korjaamista koskevan päätöksen hallintolain 50–53 §:n mukaisesti. Hallintolain 50 §:n (11.6.2010/581) 1 momentin 3 kohdan mukaisesti viranomaisella voi poistaa virheellisen päätöksensä ja ratkaista asian uudelleen, jos päätöstä tehtäessä on tapahtunut menettelyvirhe. HL 50.1,3 §:n mukaisena menettelyvirheenä voidaan pitää sitä, että asiaa koskevaan päätöksentekoon on osallistunut esteellinen jäsen. Menettelyvirhe voidaan poistaa poistamalla virheellinen päätös ja käsittelemällä asia uudelleen niin, että virhe korjaantuu. Aiemman päätöksenteon yhteydessä kunnanhallituksen jäsenen liskolan esteellisyys on siis korjattu edellä mainittujen hallintolain säännösten mukaisesti menettelyvirheenä.

Yleisesti ottaen viranomaisella voi korjata päätöksessään olevan asiavirheen tai kirjoitusvirheen, vaikka päätöksestä olisi tehty oikaisuvaatimus. Asiavirheen korjaaminen tarkoittaa, että aiempi päätös poistetaan, asia käsitellään uudelleen ja tehdään uusi päätös. Oikaisuvaatimuksen voi tehdä uudesta päätöksestä, kuten käsillä olevassa asiassa.

Kunnanhallituksen 23.1.2023 (§ 13) Kohdassa 4 mainitaan lisäksi selkeästi, että kunnanhallitus käsittelee asian uudelleen, kumosi aiemman päätöksensä ja teki asiassa uuden päätöksen, jolla hyväksyttiin Vepsänjoentie 10 vuokrasopimuksen muutos liitteestä ilmenevin tiedoin.

Kunnan jäsenillä sekä muilla on siten ollut kaikki se tieto asian tultua uudelleen ratkaistuksi kuin 12.12.2022 tehdyssä ratkaisussa.

Asiassa on lisäksi annettu uusi oikaisuvaatimusosoitus, joten muutoksenhakuoikeuteen menetystä ei ole tullut miltei osin.

Selvyyden vuoksi ja koska oikaisuvaatimuksen tekijä on edellyttänyt asian käsittelyä laajemmin todettakoon tässä uudelleen ne perustelut ja liitteet, jotka on esitetty jo kunnanhallituksen päätöksessä 12.12.2022 (§ 365).

Vepsänjoentie 10 sijaitsevan teollisuusrakennuksen kuntoa on pidettävä haasteellisena. Viime kädessä Juuan kunta vastaa kohteen riittävästä kunnosta vuokrasopimuksen mukaisella tavalla.

Juuan kunta ja Puljonki Oy ovat sittemmin neuvotelleet myös siitä, että vuokrasopimusta tulisi edelleen muuttaa siten, että mahdollinen tuleva omistusoikeuden siirtyminen tulisi paremmin huomioitavaksi nykyisessä vuokrasopimuksessa (ks. liite)

Sopimukseen tulisi vuokranantajalle kustannuksia koskeva kustannuskatto, jonka ylimenevältä osalta Puljonki Oy vastaisi. Lisäksi, Mikäli vuokralainen

haluaisi välttämättömien toimenpiteiden yhteydessä tehdä kohteen tasoa parantavia toimenpiteitä, vastaisi vuokralainen näistä kustannuksista lopullisesti itse, ellei kohteen tasoa parantavat toimenpiteet ole rakennusmääräyksen, viranomaisen määräyksen tai muun pakottavan syyn takia tarpeellisia.

Juuan kunta toteaa, ettei kokouksessa 23.5.2022 § 246 ole mahdollistettu edellä mainittua järjestelyä vaan sopimusta täsmentämä muutos tulee uudelleen alistaa kunnanhallituksen käsittelyyn.

Sinänsä sopimuksen täsmentämiselle ei ole tältä osin estettä, sillä periaatteellinen idea on edelleen sama: vuokranantajalle kuuluvia tai kuuluneita investointikuluja siirretään vuokralaisen vastuulla ja ellei omistusoikeuden siirtoa saada tehtyä, lopullinen maksaja määräytyy sopimuksen alkuperäisestä tarkoituksesta käsin. Perusparannus/korjauskustannusten lopullinen maksaja määräytyy sen mukaan, toteutuuko osapuolten välinen kiinteistön määräalan kauppa.

Ottaen kuitenkin huomioon sen, että vuokranantaja saa kohtuullista vuokratuottoa edelleen siihen asti, kunnes kiinteistön kauppa on neuvoteltu uudelleen ja saanut lainvoiman, kohtuullinen osa korjauskustannuksista jää edelleen vuokranantajan vastuulle. Tämä vuotuinen vuokranantajalle jäävä summa on sovittu 75 000 euroon, jonka ylimenevä osuus menee vuokralaisen kustannettavaksi.

Käsillä olevassa asiassa tulee siis osapuolten välillä sopia niin, ettei mikäli omistusoikeuden siirto toteutuisi ollenkaan pitkän ajan kuluessa, vuokranantaja kantaisi alkuperäisen ja jo vuonna 2001 solmitun sopimuksen mukaisesti vastuussa kustannuksista.

Kunnalla ei ole varattuna investointirahaa teollisuusrakennuksen perusparannuksiin ja ottaen huomioon sen, ettei teollisuusrakennukseen tehty investointi ole kunnan päätoimialaa, on tarkoituksenmukaista edelleen se, että vuokralainen, jolla on selkeä intressi ostaa kohde, tekee tarvittavat sijoitukset.

Koska vuokralaisen tarkoituksena on ostaa kiinteistön määräala rakennuksineen kunnalta, on tarkoituksenmukaista, että 22.11.2001 tehtyyn vuokrasopimukseen tehdään liite, jolla saatetaan voimaan muutos, joka on voimassa siihen asti, kunnes mahdollinen kiinteistön kauppa astuu voimaan osapuolten välillä. Jos kiinteistön kauppaa ei saada tehtyä, kunta maksaa perusparannuskustannukset takaisin vuokralaiselle, mikä nykyisessä vuokrasopimuksessa olisi joka tapauksessa pääsääntö.

Muutoin perustelut ovat samat kuin 23.5.2022 § 247 kunnanhallituksen lainvoimaisessa päätöksessä: *kunnan taloudellinen etu tukee tämän muutoksen tekemistä. Ellei vuokrasopimuksen muutosta tehdä, kunta joutuisi vuokrasopimuksen voimassa olevien ehtojen mukaisesti ottamaan vastuulleen merkittävät korjauskustannukset. Tämä ei ole tarkoituksenmukaista ottaen huomioon sen, että kunnan tarkoituksena on myydä määräala kiinteistöstä sillä sijaitsevina rakennuksineen.*

Asiasta päättäminen mahdollistaa kunnan korjauskustannuksilta välttymisen sekä tukee kunnan tavoitteita tulevaisuudessa tapahtuvan kiinteistön kauppaan liittyen.

Uusissa neuvotteluissa tulee huomioida IsHaO:n 3.11.2022 (dnro. 2448/2022) päätöksestä ilmenevät perusteet. Päätöksen mukaan myyjän on

huolehdittava kiinteistön osalta kuntotarkastuksen toimittamisesta ja lisäksi tulee huomioida Euroopan unionin valtiotukea koskevat säännökset entistä tarkemmin.

Oikaisuvaatimuksen alainen kunnanhallituksen päätös 13.1.2023 (§ 13), kuten sitä edeltänyt kunnanhallituksen päätös 12.12.2022 (§ 365) koskee vuokrasopimuksen ehtojen täsmentämistä. Kuten jo aiempien päätösten esittelyissä ja perusteluissa on todettu, kyse ei siis ole oikaisuvaatimuksen perusteluiden mukaisesti kiinteistökaupasta, eikä vuokrasopimusta täsmentävässä liitteessä miltei osin sovita kiinteistökaupasta.

Kyseisessä muutoksessa ei myöskään lisätä kunnan vastuita taikka muuteta vuokrasopimuksen vastuita kunnan haitaksi. Vuokrasopimuksen täsmentämisessä sovitaan ainoastaan siitä, että syntyneet vuokrakohteen perusparannus- ja korjauskustannukset pysyvät siirtymäajan vuokralaisella myös siltä osin kuin ne kuuluisivat vuokrasopimuksen perusteella kunnalle.

Osapuolten lopullinen kustannusvastuuhan määrittyy vuokrasopimuksen mukaisesti. Vuokranantajan vastuu takaisinmaksettavista kustannuksista rajoittuu siten osapuolten välillä voimassaolevan vuokrasopimuksen mukaiseen vuokranantajan vastuuseen ja sellaisten toimenpiteiden kulut, jotka vuokrasopimuksen vastuunjaon perusteella kuuluvat lopullisesti vuokralaiselle edellä mainitun perusteella, jäävät lopullisesti vuokralaisen kannettavaksi.

Muutoksessa sovitaan myös teknisen kunnossapidon vuosikustannuksen maksimimäärästä, josta kunta vastaa siirtymäaikana. Vuokrasopimuksen täsmennyksessä ei ole sovittu, että kunta ottaa 800 000 euron vastuun kustannuksista toisin kuin oikaisuvaatimuksen tekijä väittää. Mikäli omistusoikeus olisi yhä kunnalla siirtymäajan jälkeen, kustannusten jako tapahtuisi vuokrasopimusten vastuiden mukaisesti.

Kunnanhallitus ei siten ole ylittänyt toimivaltaansa ja päätös ei ole kunnan edunvastainen. Päinvastoin sillä rajataan kunnalle kuuluvia vastuita, ja mikäli muutosta ei tehtäisi, kiinteistökokonaisuuden osalta kustannuksille ei olisi mitään rajoitteita.

Kunnanvaltuustolle ei ole delegoitua tai lailla säädettyä toimivaltaa käsillä olevan asian suhteen. Asiaa ei kuitenkaan ole päätetty kunnanvaltuuston tietämättä, sillä kuntalain mukaisesti kunnanvaltuuston puheenjohtajisto on ollut läsnä ja puheoikeudelle kunnanhallituksen kokouksessa, missä asia on päätetty.

Tiivistettynä:

Vuokrasopimuksen täsmentämisessä sovitaan ainoastaan siitä, että syntyneet vuokrakohteen perusparannus- ja korjauskustannukset pysyvät siirtymäajan vuokralaisella myös siltä osin kuin ne kuuluisivat vuokrasopimuksen perusteella kunnalle.

Muutoksessa sovitaan myös teknisen kunnossapidon vuosikustannuksen maksimimäärästä, josta kunta vastaa siirtymäaikana. Vuokrasopimuksen täsmennyksessä ei ole sovittu, että kunta ottaa 800 000 euron vastuun kustannuksista, kuten edellä selkeästi todetaan. Kunnanhallitus ei ole ylittänyt toimivaltaansa, eikä päätös ole kunnan edun vastainen.

Hallintosäännössä todetaan selvästi, että kunnanhallituksella on toimivalta kiinteän omaisuuden, rakennusten ja huoneistojen vuokraamisesta,

luovuttamisesta ja ylläpitoa koskevista asioista. Lisäksi kunnanhallituksella on oikeus päättää sellaisenkin maksun suorittamisesta, joka on kuntaa sitova ja kiireellisesti maksettava vaikka määrärahaa ei olisi käytettävissä.

Kiinteistökauppa on tästä asiasta erillinen ja sen osalta on todettava, etteivät alkuperäiset, vuonna 2021 tehdyt hinta-arviot Puljongin teollisuusrakennuksia koskien ole enää relevantteja, sillä yleinen kustannustaso on noussut voimakkaasti ja etenkin rakennuksiin liittyvät kulut ovat kasvaneet. Asian viivästyminen on siten todennäköisesti aiheuttanut suoraa taloudellista vahinkoa.

Kunnan etu puoltaa jopa aiempaa enemmän rakennuksista luopumista kasvavista kuluista ja vastuista johtuen, varsinkaan kun kyse ei ole kunnan lakisääteisten tehtävien hoidosta.

Kunta pyytää Suomen Kuntaliitolta lausuntoa siltä osin kun kyse on kuntalaissa säädetyn 130 §:n soveltamisesta kiinteistökaupasta.

Päätöksen liitteenä asian ratkaisemiseksi oleelliset asiakirjat.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Tanskanen Henri
Päätösehdotus	Esitän kunnanhallitukselle, että 1. Asia otetaan ylimääräisenä käsittelyyn 2. Oikaisuvaatimus hylätään
Perustelut	Edellä esitetyt sekä aiemmin kunnanhallituksen 12.12.2022 (§ 365) ja 13.1.2023 (§ 13) perusteluissa esitetyt.
Sovellettavat säädökset	Hallintolaki 49 g §, hallintolain 50 §:n 1 momentin 3 kohta, Juuan hallintosäännön 5 luvun 2 §:n 2 momentin 8 ja 10 kohta, 17 luvun 16 § ja 10 luvun 4 §:n 2 momentti. Kuntalain sovellettavat säännökset oikaisuvaatimuksen käsittelyä koskien.
Päätös	Kai liskola poistui yleislausekejäävinä kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi. Päätösehdotus hyväksyttiin.