

Lausunto Itä-Suomen hallinto-oikeudelle Jouko Päivisen valitukseen kunnanvaltuuston päätöksestä 22.8.2022 § 37 Kiinteistö Oy Rääkkylän Vuokratalo Oy:n SVOP-rahoitushakemus

Kunnanhallitus 10.10.2022 § 141
101/02.05.03/2022

Valtuusto päätti päätöksellään 22.8.2022 § 37 SVOP rahoituksen myöntämisestä Kiinteistö Oy Rääkkylän Vuokratalot Oy:lle. Kyseinen yhtiö on kunnan sataprosenttisesti omistama tytäryhtiö.

Jouko Päivinen on jättänyt päätöksestä valituksen Itä-Suomen hallinto-oikeudelle, joka on pyytänyt kunnanhallitusta antamaan asiassa lausuntonsa tai mikäli hallintosäännön määräykset sitä edellyttävät, hankkimaan asiassa valtuuston lausunnon. Niin ikään hallinto-oikeus pyytää kunnanhallitusta vastaamaan valittajan esittämiin vaatimuksiin mukaan lukien päätöksen täytäntöönpanon kieltämistä koskevaan vaatimukseen ja niiden perusteluihin sekä lausumaan esitetystä selvityksestä sekä toimittamaan hallinto-oikeudelle kaikki valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat ja muu tarvittava selvitys, joita ovat ainakin:

- Kiinteistö Oy Rääkkylän Vuokratalo Oy:n rahoitushakemus
- kunnan vuoden 2022 talousarvio.

Kunnan voimassaolevan hallintosäännön 16 § 3. momentin 9. kohdan mukaan kunnanhallitus ratkaisee asiat, jotka koskevat selityksen antamista kunnanvaltuuston päätöstä koskevan valituksen johdosta, jos kunnanhallitus katsoo voivansa yhtyä kunnanvaltuuston päätöksen lopputulokseen.

valmistelija: kunnanjohtaja Esko Rautiainen, puhelin 0401053001 sekä sähköpostitse esko.rautiainen(at)raakkyla.fi

Päätösehdotus

Kunnanhallitus antaa Jouko Päivisen valituksesta seuraavanlaisen selityksen:

Täytäntöönpanokieltä koskeva vaatimus:

Kyseisellä valtuuston päätöksellä ei ole ratkaistu rakennuksen purkamista eikä valtuusto ole toimivaltainen päättämään siitä, vaan rakennuksen purkupäätös kuuluu Kiinteistö Oy Rääkkylän Vuokratalot Oy:n hallituksen toimivaltaan. Kunnanhallitus katsoo, ettei valittaja ole esittänyt laillista perustetta päätöksen (SVOP rahoituksen myöntäminen) täytäntöönpanoa koskevalta osalta, joten kunnanhallitus pyytää Itä-Suomen hallinto-oikeutta epäämään valittajan vaatimuksen päätöksen täytäntöönpanokiellosta.

Muut valitusperusteet:

Kiinteistön kunnosta eikä kunnostustarpeista ei ole esitetty minkäänlaista kustannusarviota joihin purkamispäätös perustuisi.

Kiinteistöstä on tehty 15.9.2021 kuntotarkastus ja korjaustarvekartoitus ulkopuolisen konsultin toimesta, jonka raportti päivätty 30.9.2021 ja jossa ilmenee kohteen kunnostustarpeet (arvio 430.647,- €) joihin purkamispäätös osaltaan perustuu.

Kiinteistön purkukustannuksista ei myöskään minkäänlaisia laskennallisia lukuja. Eikä myöskään ole pyydetty yhtään tarjousta ko. rakennuksen

purkukustannuksista.

Kohteen purkuavustuksen myöntäneelle ARA:lle on toimitettu arvioidut purkukustannukset ja jotka ARA on hyväksynyt päätöksessään 16.11.2021. Kohteen purkamisen kilpailutus voidaan tehdä vasta purkusuunnitelman, johon mm. haitta-ainekartoitus sisältyy, tekemisen jälkeen. Valituksenalainen rahoitushakemus omistajalle, kohdistuu osittain juuri näihin toimenpiteisiin.

Ennen asian tuomista päätettäväksi, nuo edellä mainitut asiat olisi pitänyt olla valtuutettujen tiedossa, koska muutoin lainanmyöntämisperusteille ei ole mitään todellisuuspohjaa.

Nämä tiedot on käsitelty yhtiön hallituksessa ja annettu tiedoksi kunnanhallitukselle ja valtuustolle. Rääkkylän kunnan tekninen johtaja on ollut esittelemässä ja vastaamassa esitettyihin kysymyksiin sekä kunnanhallituksessa, että valtuustossa ko. asian käsittelyiden yhteydessä. Huomattava on, että Kiinteistö Oy Rääkkylän Vuokratalot hakee omistajalta SVOP-rahoitusta, ei lainaa.

Päätös on myös vastoin vuoden 2022 sitovaa talousarviota, koska talousarviossa ei ole varattu kyseisen kiinteistön purkamiseen varattuja varoja. eikä myöskään kunnanhallitus ole esittänyt kustannusarviota ko. purkamiselle.

Valtiokonttorilta saatu purkuakordi, joka on omistajan asettama edellytys purkamiselle, on saatu 13.4.2022, eikä siten ole ollut tiedossa kunnan talousarvion valmistelun yhteydessä. Purkukustannusarvio on selvitetty sekä kunnanhallituksessa että valtuustossa ko. asian käsittelyiden yhteydessä.

Valtionvarainministeriön asettama selvitystyöryhmä edellyttää talousarvion noudattamista kaikissa talouden pitoon liittyvissä päätöksissä.

Jo kuluvalle tilikaudella akordin takia saadaan konsernille huomattava tuloksen parantuminen. Valtiovarainministeriö ei kiellä tekemästä kuntakonsernia koskevia kokonaistaloutta parantavia toimenpiteitä. Purkuakordin, kiinteistön korjaustarpeiden ja käyttökustannusten jälkeen kuntakonsernin kulut pienenevät yli 800.000,- euroa seuraavan kymmenen vuoden aikana. Koska asukkaat siirtyvät tyhjillään oleviin vuokratalojen huoneistoihin, konsernin tuloihin ei tule vähennystä.

Kunnalle ei maksumiehen roolissa synny juurikaan todellista säästöä, vaan kunnasta häviää yksi asumiskuntoinen rivitalo.

Rääkkylän kunnan hyväksymä kiinteistöstrategia edellyttää kunnan omistaman asuntokannan suhteuttamista kysyntään. Kiinteistö Oy Rääkkylän Vuokratalojen vuonna 2018 aloittama tervehdyttämisohjelma, jota on toteutettu yhdessä velkojien kanssa, edellyttää kuntaa omistajana osallistumaan tähän prosessiin. Valtiokonttorin myöntämän purkuakordin edellytyksenä on nimenomaan kyseisen rivitalon purkaminen. Valtiokonttorin tekemä akordipäätös sekä ARA:n myöntämät purkulupa ja purkuavustus perustuvat sekä ko. kohdetta, että koko vuokrataloyhtiötä käsittelevään perusteelliseen taloudelliseen selvitykseen.

Kyseisen rivitalon käyttöaste on ollut hyvä eikä kunnalla ole tarjota vastaavasti (saunallisia) varusteltuja vuokra-asuntoja.

Kyseisen rivitalon käyttöaste on tällä hetkellä 36,7 % ja se on ollut jo vuosia huomattavalla vajaakäytöllä. Lisäksi valtaosassa vapaista huoneistoista on merkittäviä korjaustarpeita, jotka ulottuvat varsinaisiin talon runko-/lattiarakenteisiin. Vuokrataloilla on tarjottavana saunallisia huoneistoja.

Katson, että ko. talon purkamisen perusteena on joku muu kuin rakennuksen kunto tai käyttöaste.

Rakennuksen kunnon ja käyttöasteen lisäksi talon purkamisen perusteena on vuokrataloyhtiön haastava taloudellinen tilanne, joka johtuu voimakkaasta väestön vähenemisestä.

Laissa ei ole säädetty, mitä valtuustoasioiden valmisteluun kuuluu, joten valtuuston on itsensä arvioitava, onko valmistelu ollut riittävää, eli onko valtuustolla ollut käytettävissään riittävät tiedot asian ratkaisemiseksi. Kunnanhallitus toteaa, ettei valtuuston kokouksessa tehty esitystä asian palauttamisesta uudelleen valmisteltavaksi. Kunnan tekninen johtaja on ollut asiantuntijana läsnä sekä kunnanhallituksen ja valtuuston kokouksessa vastaamassa kaikkiin päätöksentekijöiden esittämiin kysymyksiin.

SVOP rahoituksen myöntäminen Kiinteistö OY Rääkkylän Vuokratalot Oy:lle on asiallisesti ottaen vuoden 2022 talousarvioon tehty muutos, jonka muuttamiseen valtuustolla on talousarviovuoden aikana täysi oikeus.

Kunnanhallitus katsoo, että valtuuston päätös 22.8.2022 § 37 on syntynyt laillisessa järjestyksessä, päätös kuuluu valtuuston toimivaltaan eikä se sisällä muuta lainvastaisuutta, joten kunnanhallitus lausuntonaan esittää Itä-Suomen hallinto-oikeudelle Jouko Päivisen tekemää kunnallisvalitusta hylättäväksi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kunnanhallituksen jäsen Marjukka Konttinen-Lappalainen poistui esteellisinä kokoushuoneesta, eikä osallistunut asian käsittelyyn ja päätöksentekoon.