

Oikaisuvaatimus kaupunginhallituksen 23.2.2026 tekemään päätökseen § 53 Vaarala-nimisen kiinteistön vuokraus

115/00.02.01.00.00/2026

Kaupunginhallitus 30.03.2026 § 87

██████████ on 9.3.2026 toimittanut kaupunginhallitukselle oikaisuvaatimuksen kaupunginhallituksen 23.2.2026 § 53 Vaarala-nimisen kiinteistön vuokrausta koskevaan päätökseen.

Oikaisuvaatimuksessa on esitetty, että kaupunginhallituksen 23.2.2026 § 53 päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä ja oikaisuvaatimuksessa on vaadittu, että päätös on kumottava ja asia on palautettava uudelleen valmisteltavaksi EU:n komission ennakkohyväksyntää varten.

Oikaisuvaatimuksessa on todettu perustuslain (731/1999) 2 §:n 3 momentin velvoittavan noudattamaan tarkoin lakia kaikessa julkisessa toiminnassa. Lisäksi oikaisuvaatimuksessa on esitetty, että keskeiset periaatteet julkisessa toiminnassa ovat lainalaisuusperiaate, tarkka noudattaminen ja oikeus hyvään hallintoon. Oikaisuvaatimuksessa todetaan lisäksi, että hallintolain 31 § ensimmäisen momentin mukaan viranomaisen on huolehdittava asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä hankkimalla asian ratkaisemiseksi tarpeelliset tiedot sekä selvitykset.

Kaupunginhallituksen oikaisuvaatimuksen alaisen päätöksen valmistelussa on noudatettu tarkoin lakia perustuslain 2 §:n 3 momentin mukaisesti ja kaupunginhallituksen vuokrauspäätös on perusteltu hallintolain (434/2003) 45 §:n mukaisesti siten, että perusteluissa on ilmoitettu seikat, jotka ovat asian ratkaisuun vaikuttaneet sekä mainittu sovelletut säännökset.

Kaupunginhallituksella on ollut hallintolain 31 § 1. momentin mukaan riittävät ja asianmukaiset tiedot sekä selvitykset asian ratkaisemiseksi. Kiinteistön vuokraamisesta on keskusteltu kaupunginhallituksen kokouksissa ilta-koulumaisesti useita kertoja ennen asian ratkaisemista. Lisäksi kaupunginhallituksella on ollut käytössään arviokirja, vuokrasopimus luonnos ja sen liitteet, joita ovat olleet mm. pohjakuvat, vastuunjakotaulukko kaupungin ja vuokralaisen välillä sekä insinööritoimiston yksityiskohtainen lausunto. Insinööritoimiston lausunnosta käy selville kiinteistön kunto, kiinteistön ylläpitoon tarvittavat huoltotoimenpiteet sekä pidemmän aikavälin korjaustarpeet kustannusarvioineen. Edellä kerrotut asiakirjat on toimitettu kaupunginhallitukselle kokouskutsun julkaisun yhteydessä kaupungin hallintosäännön (kv 7.4.2025 § 20) 93 §:n mukaisesti. Lisäksi liitteet on käyty kokouksessa läpi kaupunginhallituksen parhaaksi katsomallaan tarkkuudella.

Oikaisuvaatimuksessa on väitetty oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös syntyneen virheellisessä järjestyksessä seuraavin perustein:

Kuntalain 130 §:n noudattamatta jättäminen.

Valtiontukiarvioinnin laiminlyönti.

EU:n komissiolta ennakkohyväksynnän hakemisen laiminlyönti.

Markkinatoimijatestin puuttuminen.

Arviokirjan ja kassavirtalaskelmien oletusarvojen virheellisyys/puutteellisuus sekä ristiriidat kiinteistön kuntoarvion ja vuokran määrän kanssa.

Palo- ja turvallisuusasioiden kustannusarvion perusteiden puuttuminen. Näiden järjestelmien kuntoarvion puuttuminen ja siten Kiteen kaupungin vastuulle lankeavien velvoitteiden esiin tuomisen laiminlyönti. Lain liikehuoneistojen vuokrauksesta (482/1995) 52 § noudattamatta jättäminen.

Oikaisuvaatimuksessa esitetty väite kuntalain (410/2015) 130 §:n noudattamatta jättämisestä on virheellinen. Kaupunginhallituksen päätös on noudattanut kuntalain 130 §, joka velvoittaa kuntia hankkimaan puolueettoman arvioijan arvion kiinteistön markkina-arvosta tai markkinaperusteisesta vuokratasosta antaessaan omistamansa kiinteistönsä vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi. Kiinteistön arvo ja markkinaperusteinen vuokrataso on selvitetty päätöksen oheismateriaalina olleella kiinteistöarviolla.

Vuokratuotossa on otettu huomioon markkinaperusteinen vuokratason lisäksi vuokralaisen ylläpitovastuu ja siitä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselle. Vuokralaisen ylläpitovastuuta ei ole huomioutu kiinteistöarviokirjassa markkinaperusteista vuokratasoa määrittäessä. Vuokra on vuokranmaksuvelvoitteen alkaessa 11 700 €/kk lisättynä kulloinkin voimassa olevan arvonlisäveron määrällä koko vuokrattavan kiinteistön osalta. Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Määritellyllä vuokratasolla nettotuotto on 12,9 % kauppahinnasta laskettuna. Nettotuottoa voidaan pitää hyvänä ja yleistä vuokratasoa parempana, jos sitä verrataan alueella vuokrattujen liike- ja tuotantotilojen yleiseen vuokratuottotasoon. Vuokralaisen ylläpitovastuu on kuvattu tarkemmin päätöksen oheismateriaalissa olleessa vastuujakotaulukossa.

Oikaisuvaatimuksessa on esitetty, että päätöksen yhteydessä on laiminlyöty valtiontukiarviointia, EU:n komissiolta ennakkohyväksynnän hakemista sekä markkinatoimijatestin puuttumista. Koska kyseisessä päätöksessä on varmuudella pystytty ennen kiinteistön luovutusta taikka muuta järjestelyä koskevaa päätöksentekoa asianmukaisesti sulkemaan pois valtiontukisäännösten soveltuminen, ei valtiontukisäännösten soveltamista ole tarvinnut enää erikseen ottaa päätöksenteossa huomioon.

Kiinteistön käyvän arvon määrittelyn yhteydessä on arvioitu myös vuokrauksen markkinaehtoisuus sekä EU:n valtiontukisäännösten ja -määräysten mahdollinen soveltuvuus. Vuokrausta ei voida katsoa EU:n valtiontukisääntelyn alaiseksi tueksi yritykselle, minkä takia asiassa ei ole tarvinnut hakea EU:n komissiolta ennakkohyväksyntää, eikä siten asiassa ole tapahtunut laiminlyöntiä. Samaisesta syystä myöskään markkinatoimijatestiä (MEOT), jolla arvioidaan, toimisiko kunta samalla tavalla kuin markkinaehtoinen sijoittaja kyseessä olevassa tilanteessa, ei ole pidetty tarkoituksenmukaisena.

EU:n valtiontukisäännösten ja -määräysten näkökulmasta on keskeistä etukäteen luotettavasti selvittää kiinteistön kaupan ja kauppahinnan tai vuokrauksen markkinaehtoisuus sekä valtiontukisäännösten ja -määräysten mahdollinen soveltuminen asiaan. Kyse ei ole kielletystä valtiontuesta, jos kiinteistön vuokraehdot ja vuokra ovat luovutushetkellä markkinaehtoisia. Koska kaupunginhallituksen päätös kiinteistön vuokraamisesta ja vuokrahinnan määrittely on pohjautunut edellä kerrottuihin seikkoihin, eli arviokirjaan ja ylläpitovastuuseen sekä ottaen huomioon sen, että nettotuotto vuokrauksesta on yleistä vuokratasoa

huomattavasti parempi, on päätös kiinteistön vuokraamisesta ollut markkinaehtoinen eikä päätökseen sisälly kiellettyä valtiontukea.

Oikaisuvaatimuksessa väitetään virheellisesti vuokran määräytymisperusteena käytettyjen oletusarvojen olevan virheellisiä ja puutteellisia sekä ristiriidassa vuokran määrän kanssa. Oletusarvot perustuvat huolellisesti laadittuun asiantuntijalausuntoon ja vuokran määräytymisperusteet suhteessa arviokirjan vuokra-arvioon ja kiinteistön kuntoarvioon on avattu asian käsittelyn yhteydessä yksityiskohtaisesti, joten oikaisuvaatimuksen väite on perusteeton.

Oikaisuvaatimuksessa väitetään, että palo- ja turvallisuusasioiden kustannusarvion perusteet ovat puuttuneet, näiden järjestelmien kuntoarvio on puuttunut ja myös siten on laiminlyöty Kiteen kaupungin vastuulle lankeavien velvoitteiden esille tuontia. Päätöksen oheismateriaalina olevassa insinööritoimiston lausunnossa on todettu, ettei paloilmoitinjärjestelmän uusimista ole pidetty tarpeellisena ainakaan 10 vuoden aikana. Lisäksi päätöksen oheismateriaalina olevassa vastuunjakotaulukossa on kerrottu, että vuokralainen vastaa kiinteistön ylläpitokuluista ja ainoastaan lain mukaiset palo- ja turvallisuusasiat kuuluvat vuokranantajalle. Kyseisten palo- ja turvallisuusasioiden yksilöinti vuokrasopimuksen liitteeksi laaditussa vastuun-jakotaulukossa on kokonaisuus huomioiden tehty riittävällä tarkkuudella. Näin ollen oikaisuvaatimuksessa esitetty näkemys järjestelmien kuntoarvion puuttumisesta ja siten Kiteen kaupungin vastuulle lankeavien velvoitteiden esiin tuomisen laiminlyönnistä on virheellinen, sillä kaupunginhallituksella on ollut edellä kerrotuin perustein riittävä tieto kyseisten järjestelmien osalta.

Oikaisuvaatimuksessa on vedottu liikehuoneistojen vuokrauksesta annetun lain (482/1995) 52 §:n noudattamatta jättämiseen. Kyseisessä pykälässä on määritelty kielletyt ehdot vuokrasopimuksen purkamisesta. Koska oikaisuvaatimuksessa ei ole viitattu suoraan kyseisen pykälän tiettyyn momenttiin, ei ole selvillä mihin oikaisuvaatimuksen tekijä on väitteellään viitannut. Vuokrasopimusluonnos noudattaa kaikilta osin Suomen lakia ja juristi on tarkastanut sopimuksen olevan asianmukainen.

Kaupunginhallituksen 23.2.2026 § 53 päätöksessä ei ole oikaisuvaatimuksessa väitettyjä laillisuusvirheitä.

Oheismateriaalina tehty oikaisuvaatimus.

Valmistelija: hallintopäällikkö Tuuli Ikäheimonen, puh. 040 105 1011, tuuli.ikaheimonen@kitee.fi

Esittelijä: kaupunginjohtaja Pekka Hirvonen, puh. 040 105 1001, pekka.hirvonen@kitee.fi

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää hylätä oikaisuvaatimuksen.
Kaupunginhallituksen päätöstä 23.2.226 § 53 ei muuteta.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkintä: kaupunginhallituksen jäsen Juha Lintumäki ilmoitti olevansa esteellinen (osallisuusjäävi: asianosainen) ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Osmo Pirhonen (Juha Lintumäen varajäsen) osallistui kokoukseen asian käsittelyn ja päätöksenteon ajan.