

SIVENIUS SUVANTO & CO

Puumalan kunta
Kunnanhallitus
Keskustie 14
52200 Puumala

kirjaamo@puumala.fi

ASIA

Oikaisuvaatimus ja täytäntöönpanokieltoa koskeva vaatimus liittyen Puumalan kunnanhallituksen 9.11.2020 tekemään päätökseen pakastamon vuokrasopimusta koskien (PuuDno-2020-213)

OIKAISUVAATIMUKSEN TEKIJÄ

Jääsaukko Oy ("Valittaja")

OIKAISUVAATIMUKSEN TEKIJÄN ASIAMIES

Asianajaja
Asianajotoimisto Sivenius, Suvanto & Co Oy
Mannerheimintie 15 A, 00260 Helsinki

VAATIMUKSET

Valittaja vaatii, että Puumalan kunnanhallituksen päätös kumotaan ja että Puumalan kunnanhallitus ratkaisee pakastamon vuokrasopimusta koskevan asian uudestaan kuntalain 130 §:n edellyttämällä tavalla.

Lisäksi Valittaja vaatii, että päätöksen täytäntöönpano keskeytetään ja että päätöksen täytäntöönpano kielletään.

PERUSTEET

1. Asian tausta

Valittaja on ollut vuodesta 2006 saakka vuokralaisena Puumalan kunnan omistamalla kiinteistöllä, jolla sijaitsee pakastamorakennus. Valittajan ja Puumalan kunnan välinen vuokrasopimus on voimassa 31.12.2020 asti. Valittajalla on rakennuksessa alivuokralaisia, joihin kuuluu mm. Puumalan Hatsapuri Oy. Valittaja on ilmoittanut kunnalle olevansa halukas jatkaamaan vuokrasopimusta myös vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen tai neuvottelemaan kiinteistön ostamisesta.

Kunnanhallitus on 9.11.2020 tehnyt päätöksen, jonka mukaan kiinteistö vuokrataan 1.1.2021 alkaen Puumalan Hatsapuri Oy:lle. Siltä osin kun Puumalan Hatsapuri Oy ei tarvitse vuokrattavana olevia tiloja, on kunnanhallitus valtuuttanut teknisen johtajan solmimaan vuokrasopimuksen Kalakontti Saimaa Oy:n kanssa.

Kunnanhallitus ei vuokrasopimuksesta päättäessään ole toiminut kuntalain 130 §:n edellyttämällä tavalla ja päätös on siten syntynyt virheellisessä järjestyksessä. Päätös ei ole myöskään tarkoituksenmukainen eikä siihen johtanut menettely ole ollut hyväksyttävää eikä puolueetonta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Valittaja on saanut tiedon tämän oikeasuvaatimuksen kohteena olevasta päätöksestä sähköisesti 10.11.2020.

2. Perustelut

2.1. Kunta ei ole järjestänyt kuntalain 130 §:n edellyttämää tarjouskilpailua

Kunnanhallituksen päätös tulee kumota ja asia tulee ratkaista uudelleen. Kunnanhallituksen päätöksestä ei ilmene, että kunta olisi kiinteistöä luovuttaessaan toiminut kuntalain 130 §:n edellyttämällä tavalla.

Kuntalain 130 §:n 1 momentin mukaan kunta voi luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja.

Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi.

Vuokrasopimukset Puumalan Hatsapuri Oy:n ja Kalakontti Saimaa Oy:n kanssa on päätetty solmia ilman, että asiassa olisi järjestetty avoin tarjouskilpailu.

Puumalan Hatsapuri Oy:n kanssa on tehty viiden vuoden määräaikainen vuokrasopimus, jonka jälkeen sopimuksen katsotaan jatkuvan toistaiseksi voimassa olevana, jolloin se on mahdollista irtisanoa yhden vuoden irtisanomisaikaa noudattaen. Viitaten korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen KHO 1604/2020 perusteluihin, Valittaja toteaa, että Puumalan kunnan voidaan katsoa antaneen kiinteistön vuokralle Puumalan Hatsapuri Oy:lle vähintään kymmeneksi vuodeksi. KHO totesi mainitussa päätöksessään, että vuokrasopimuskauden pilkkominen osiin ei estä kuntalain 130 §:n soveltumista.

Lisäksi Valittaja viittaa kunnanhallituksen päätökseen, jossa on todettu seuraavaa: *"Vuokrasopimuksessa on määritelty lisäksi enintään 100.000 euron muutostöiden toteuttamisesta, jotka molemmat osapuolet osaltaan hyväksyvät ja joiden kustannukset lisätään yrityksen vuokraan 20 vuoden poistoajalla."*

Kirjaus huomioiden on selvää, että Puumalan kunnan tarkoituksena on antaa kiinteistö vuokralle ajaksi, joka ylittää kymmenen vuoden vuokrauden.

2.2. Kunta ei ole hankkinut selvitystä vuokran markkinaehtoisuudesta

Kuntalain 130 §:n 2 momentin mukaan kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso.

Kunnanhallituksen päätöksen mukaan Puumalan Hatsapuri Oy:ltä perittävän vuokran veroton määrä on 1.500 euroa kuukaudessa. Päätöksestä ei kuitenkaan ilmene, että Puumalan kunta olisi millään tavalla pyrkinyt ennen päätöksen tekemistä selvittämään markkinaperusteista vuokratasoa käyttämällä puolueetonta arvioijaa kuntalain 130 §:n edellyttämällä tavalla (ks. myös Turun HAO 10.05.2019 19/0123/1).

Kunnanhallituksen päätös on siten tältäkin osin kuntalain 130 §:n vastainen. Arvio markkinaperusteisesta vuokrasta olisi tullut hankkia ennen asiaa koskevaa päätöstä.

2.3. Valtiontukisääntelyn huomioon ottaminen

Kunnanhallituksen päätöksestä ei myöskään ilmene, että päätöstä tehtäessä olisi kiinnitetty huomiota valtiontukisääntelyyn kuntalain edellyttämällä tavalla.

Kuntalain 130 §:n 3 momentin mukaan kunnan antaessa vuokralle omistamansa kiinteistön sen on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään. Päätöstä tehtäessä kunnanhallitus ei ole selvittänyt, onko Puumalan Hattasapuri Oy saanut sellaista taloudellista etua, jota se ei olisi saanut tavanomaisissa kilpailuolosuhteissa tai tavanomaisilla markkinaehdoilla.

Viitaten päätöksen KHO 1604/2020 perusteluihin, korkein hallinto-oikeus on todennut, että *"valtiontukivalvonta on ennakollista valvontaa. Unionin valtiontukisäännökset, kuten myös kuntalain 130 § edellyttävät, että arvio markkinaehtoisuudesta on tehtävä ennen toimenpiteen toteuttamista. Kunnan viranomaisen, tässä tapauksessa kunnanhallituksen, päätöksen esittelytekstissä tai valmisteluasiakirjoissa tulisi kuvata menettely, jolla on selvitetty mahdollisen tuen määrä ja laatu (hyväksyttävyyden peruste) tai jolla todetaan, että päätös ei sisällä valtiontukea."*

Viitaten yllä todettuihin perusteluihin, kunnanhallitus ei millään tavalla ole huomionnut kuntalain 130 §:n asettamia vaatimuksia päätöstä tehdessään. Päätöstä voidaan pitää kuntalain 130 §:n vastaisena.

2.4. Päätös on hyvän hallinnon periaatteiden vastainen

Hallintolain 6 §:ssä lueteltujen periaatteiden mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti sekä käytettävä toimivaltansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Viranomaisen toimien on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Niiden on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia.

Kunnanhallituksen valituksenalainen päätös ei ole yhdenvertaisuusperiaatteen mukainen. Päätöksen mukaan kunnalla ei olisi tiloihin vuokrasopimusta eikä vuokralaista 1.1.2021 alkaen, mikä ei pidä paikkaansa, koska Valittaja olisi halunnut jatkaa tiloissa vuokralaisena. Päätösehdotuksen perustelu, jonka mukaan uhkana on, että ilman tätä päätöstä kunta joutuisi itse harjoittamaan tiloissa pakastusliiketoimintaa, on tätä taustaa vasten suorastaan valheellinen. Valittajalle olisi kuntalain 130 §:ssä asetetut vaatimukset huomioon ottaen tullut vähintäänkin yhtä lailla antaa mahdollisuus osallistua vuokrasopimusta koskeviin neuvotteluihin.

Saneerausmenettely ei ole hyväksyttävä syy jättää Valittajaa vuokrasopimusta koskevien neuvottelujen ulkopuolelle huomioiden erityisesti sen, että Puumalan kunta on jatkanut vuokrasopimusta Valittajan kanssa saneerausmenettelyn tultua vireille. Yrityssaneerauksessa ehdottomana edellytyksenä on se, että menettelyn aikaiset velat maksetaan ajallaan, joten vuokrien saaminen on myös saneerauksessa turvattu. Valittajalla ei ole kunnalle vuokravelkaa saneerausmenettelyn ajalta. Valittajan liiketoiminnan muille tahoille siirtämällä kunta kuitenkin heikentää Valittajan edellytyksiä maksaa saneerausvelan asemassa olevia kunnan vanhoja vuokrasaatavia.

Lisäksi kunnanhallituksen päätöksen perustelut huomioiden, päätöksestä on saanut etua yksinomaan Puumalan Hatsapuri Oy sekä Kalakontti Saimaa Oy, mikä osaltaan on vastoin yhdenvertaisuusperiaatetta. Kunnanhallituksen päätöksestä ilmenee, että päätöksen tarkoituksena on ollut osittain Puumalan Hatsapuri Oy:n liiketoiminnan edistäminen Valittajan liiketoiminnan kustannuksella, mikä ei kuulu kunnan tehtäviin eikä ole lainmukaista. Kunnan etujen mukaista ei ole vuokrata tiloja jatkossa kahdelle eri taholle yhden vuokralaisen sijaan.

Päätöksen mukaan tiloihin tehtäisiin 100.000 euron muutostyöt, joiden kustannukset lisätään vuokraan 20 vuoden poistoajalla. Vuokrasopimus ei kuitenkaan sido vuokralaista kuin viisi vuotta, joten kunnalla ei ole mitään takeita investoinnin takaisinmaksusta. Tällaisen sopimuksen tekeminen ei ole kunnan etujen mukaista ja tarkoittaisi lain vastaista tukea Puumalan Hatsapuri Oy:lle.

Valittaja huomauttaa Puumalan kunnan Valittajaa syrjivästä menettelystä myös siltä osin, kun kunnan edustaja on Valittajan saamien tietojen mukaan käynyt Valittajan tietämättä keskusteluja Valittajan asiakkaiden, työntekijöiden ja erityisesti Puumalan Hatsapuri Oy:n kanssa Valittajan liiketoiminnan, asiakkaiden ja työntekijöiden siirtämisestä Puumalan Hatsapuri Oy:lle. Valittaja huomauttaa, että kunta ei voi millään perusteella puuttua yksityisten toimijoiden liiketoiminnan harjoittamiseen, eikä kunnan tehtävä ole edistää yksityisten toimijoiden liiketoimintaa muiden kustannuksella päätösehdotuksen perustelujen mukaisella tavalla. Kunnan tehtävänä ei myöskään ole parantaa yhden yrityksen kilpailukykyä, mikä mainitaan päätösehdotuksen perusteena, muiden yritysten kustannuksella. Kunnan menettely on vaikuttanut Valittajan liiketoimintaan negatiivisesti.

3. Päätöksen täytäntöönpano

Kunnanhallituksen päätöksen mukaan päätös pannaan täytäntöön kuntalain 143 §:n mukaan välittömästi.

Kuitenkin kuntalain 143 §:ssä säädetään, että täytäntöönpanoon ei saa ryhtyä, jos oikaisuvaatimus tai valitus käy täytäntöönpanon johdosta hyödyttömäksi taikka jos oikaisuvaatimuksen käsittelevä toimielin tai valitusviranomainen kieltää täytäntöönpanon.

Vuokrasopimuksen allekirjoittaminen tarkoittaa käytännössä sitä, että Valittajan tekemä oikaisuvaatimus käy hyödyttömäksi, jos kunta sitoutuu vuokrasopimuksen mukaisten ehtojen noudattamiseen ilman, että kunta varautuu kunnanhallituksen päätöksen mahdolliseen kumoutumiseen.

Valittajan käsityksen mukaan Puumalan kunta on jo allekirjoittanut vuokrasopimuksen Puumalan Hatsapuri Oy:n kanssa. Vuokrasopimuksesta on liitetty luonnos kunnanhallituksen päätökseen ja Valittajan käsityksen mukaan sopimus ei sisällä lykkäävää ehtoa, joka oikeuttaisi kunnan perääntymään sopimusvelvoitteista kunnanhallituksen päätöksen kumoutessa. Huomioiden päätöksen lainvastaisuus ja se, ettei päätöksen välittömälle täytäntöönpanolle ole erittäin painavia syitä, tulee päätöksen täytäntöönpano keskeyttää ja kieltää välittömästi.

Helsingissä 23. marraskuuta 2020

Jääsaukko Oy

Laati:

Asianajaja, Helsinki