

Pelkosenniemen kunnanhallitus

kirjaamo@pelkosenniemi.fi

Antti Oikarinen



OIKAISUVAATIMUS

KUNNANHALLITUKSEN PÄÄTÖS 27.3.2024 §123 VAINION TILAN VUOKRASOPIMUS

118/10.00.02/2023

Päätös on julkaistu 2.4.2024. Kunnanhallituksen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaatimuksen jättöaika päättyy 22.4.2024. Minulla on oikeus jättää oikaisuvaatimus, koska olen kunnan jäsen.

VAATIMUS

Vaadin, että päätös kumotaan.

PERUSTELUT

Päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä ja on muutoinkin lainvastainen.

Päätöksentekoon kunnanhallituksessa on osallistunut valtuuston varapuheenjohtaja Jouko Viitamäki, joka on Pyhän kyläyhdistyksen puheenjohtajan Liisa Pyhäjärvi-Viitamäen puoliso. Yhdistyksen kanssa on käyty neuvotteluja syksystä 2023 - alkuvuonna 2024, joiden pohjalta on lopulta laadittu sopimusluonnos. Pyhäjärvi-Viitamäki on ollut neuvotteluissa yhdistyksen puheenjohtajana. Tästä johtuen Viitamäki on ollut esteellisenä paikalla, joten päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä ja on kumottava.

Pelkosenniemen hallintosäännön §65 mukaan kunnanhallitus voi luovuttaa tai vuokrata kunnan omaisuutta valtuuston hyväksymien perusteiden mukaisesti. Kunnanhallituksen päätöksessä ei käy ilmi valtuuston määrittämiä perusteita. Perusteita ei ollut löydettävissä yleisestä tietoverkosta tavanomaisilla it-valmiuksilla. Lain mukaan perusteet tulisi olla löydettävissä selkeästi yleisestä tietoverkosta. Koska näin ei ole, kunnanhallitus on ylittänyt toimivaltansa ja asia olisi tullut ratkaista valtuustossa. Tämän vuoksi päätös on kumottava.

Vainion tila on ollut vuokrattuna matkailuyrittäjälle 1970- luvun lopulta asti. Vuokra on ollut huomattavan pieni, koska vuokrasopimukseen on sisältynyt ehtoja mm. kiinteistön kunnosta huolehtimisesta. Vuokralainen ei ole noudattanut vuokrasopimuksen ehtoja ja kunta on vuokranantajana laiminlyönyt vuokraehtojen toteutumisen seuranta. Vastaavanlaisen vuokrasopimuksen tekeminen uuden toimijan kanssa ilman minkäänlaisia takuita on vastuutonta ja vaarantaa kunnan omaisuutta.

Kuntalain 130§ 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. 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. Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.”

Yhdessäkään kunnanhallituksen selvityksen vaihtoehtoissa ei ole noudatettu § 130 vaatimuksia, joten päätös on laiton ja näin ollen kumottava.

Kunnanhallitukselle on perusteltu asiaa virheellisesti. Kohteella on rakennushistoriallista arvoa M+ verran, mutta se ei estä kohteen asianmukaista arvonmäärittystä ja myyntiä. Perustelun mukaan vaihtoehto 1b vaikuttaa tuottavan eniten yleisen edun mukaiselle, toteuttaa kuntastrategiaa ja sen arvoja. Yhden kyläyhdistyksen etu ei kuitenkaan voi olla yleinen etu.

2 vaihtoehto, avoin tarjouskilpailu. Perustelujen mukaan myyntiin liittyy huomattavia riskejä. Riski ei kuitenkaan ole uskottava perustelu, koska sen voi välttää myyntiehdolla ja sopimuksilla Perustelussa myös spekuloidaan, että korjausvelkaisten rakennusten myyntivoitto on epävarmaa. Kunnan olisi tullut laittaa kohde julkiseen myyntiin, jolloin kohteen todellinen markkina-arvo ja myyntivoitto olisi saatu aidosti selvitettyä. Näin päätöksentekijöillä olisi ollut todellinen tieto kohteen arvosta ja myyntivoitosta. Kunta ei myöskään ole selvittänyt mahdollisuutta purkaa rakennuksia, joka voisi lisätä kohteen kiinnostavuutta.

Perustelu, että kunta menettää myynnin kautta oikeuden rantoineen, on perusteeton, koska kunta menettää sen joka tapauksessa pitkän vuokrasopimuksen myötä. Kunnalla on oikeus myydessään, tai vuokratessaan pidättää itsellään määräala rasitteineen.

Vuokrasopimuksen mukaan “Vuokralaisella on oikeus vuokrata vuokrakohde osittain tai kokonaan kolmannelle osapuolelle, joka harjoittaa yleishyödyllistä tai yhteisöllistä yhteiskunnallista toimintaa ja joka toiminnallaan edistää kylän ja kunnan hyvinvointia ja elinvoimaisuutta siten, että vuokrakohteen käyttötarkoitus ei olennaisesti muutu.” Millä vuokranantaja varmistaa, että kohdetta ei käytetä yritystoimintaan ja kilpailla markkinaehtoisesti toimivien yritysten kanssa. Oikeus hyväksyä tai hylätä alivuokralainen tulee olla vuokranantajalla. Kunta on antamassa lähes vastikkeetta (1 euro/vuosi) omistamansa kiinteistön yritystoiminnan käyttöön. Tämä on kuntalain vastaista.