

Pelkosenniemen kunnanhallitus

kirjaamo@pelkosenniemi.fi

Antti Oikarinen

[REDACTED]

[REDACTED]

## OIKAISUVAATIMUS

KUNNANHALLITUKSEN PÄÄTÖS 16.5.2024 §184 VAINION TILAN  
VUOKRASOPIMUS/OIKAISUVAATIMUS  
118/10.00.02/2023

Päätös on julkaistu 20.5.2024. Kunnanhallituksen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaatimuksen jättöaika päättyy 10.6.2024. Minulla on oikeus jättää oikaisuvaatimus, koska olen kunnan jäsen.

### VAATIMUS

Vaadin, että päätös kumotaan ja palautetaan valmisteluun.

### PERUSTELUT

Pelkosenniemen hallintosäännön §65 mukaan kunnanhallitus voi luovuttaa tai vuokrata kunnan omaisuutta valtuuston hyväksymien perusteiden mukaisesti. Kunnanhallituksen päätöksessä ei käy ilmi valtuuston määrittämiä perusteita. Päätösvalta kuuluu valtuustolle, jollei erikseen ole toisin säädetty tai jollei valtuusto ole itse siirtänyt toimivaltaansa kunnan muille viranomaisille vahvistamallaan hallintosäännöllä. Koska näin ei ole, kunnanhallitus on ylittänyt toimivaltansa päättäessään valtuustolle kuuluvasta asiasta.

Kunnanhallitus päätti ottaa asian uudelleen käsittelyyn (kohta 4) todeten, että Vainion tilasta on tehty 14.5.2024 päivätty markkinaehtoinen arvio, jossa todetaan, että kohteen vuokrattavuus on yksiselitteisen heikko. Päätöksen liitteenä ei kuitenkaan ole asiakirjaa, josta kävisi ilmi arvion tekijä, hänen pätevyytensä ja asema suhteessa kuntaan sekä Pyhäjärven kyläyhdistykseen. Näinollen arvion puolueettomuutta ei ole mahdollista todentaa. Lisäksi päätöksestä puuttuu itse arviokirja, josta arvioon vaikuttavat perusteet tulisivat esille. Päätös ei ole hyvän hallinnon mukainen. Arvio ei voi perustua ainoastaan rakennuksiin, koska pelkällä tontilla on huomattava arvo. 1,5 hehtaarin Vainion tila sijaitsee keskeisellä paikalla, Pyhätunturin matkailukeskuksen läheisyydessä. Arvioinnissa olisi tullut käyttää perusteena alueen markkinaehtoisia hintoja. Yhden euron vuosivuokra ei voi vastata alueen hintatasoa. Päätöksestä ei käy ilmi, onko kunta noudattanut kuntalain §130 kohtaa, joka edellyttää, että puolueeton arvioija arvioi kiinteistön markkina-arvon tai markkinaperusteisen vuokratason, myös sen sijainnin ja toimintamahdollisuuksien perusteella. Suurin vaikutus kiinteistön arvoon on sen sijainnilla.

Kunta on talousarviovuonna 2023 tehnyt Vainion tilalla sijaitseviin rakennuksiin mittavan -75 697 € investoinnin, joka on nostanut rakennusten arvoa ja antaa lisäaikaa rakennusten kunnostamiseen. Esitetty vuosivuokra ei kata kunnan tekemän investoinnin kustannuksia kolmenkymmenen vuoden vuokra-aikana.

Kolmenkymmen vuoden vuokrasopimuksen tekeminen ilman minkäänlaisia takuita siitä, että vuokralainen olisi kykenevä kunnostamaan ja pitämään rakennuksia kunnossa, ei ole asianmukaista kuntalaisten omaisuuden hoitoa.

Vaikutusten ennakoarviointi (EVA) vaihtoehtoa 2 myynti avoimella tarjouskilpailulla, ei ole vielä selvitetty avoimella tarjouskilpailulla. Perustelujen mukaan myyntiin liittyy huomattavia riskejä. Riski ei ole uskottava perustelu, koska myyjä voi välttää riskit myyntiehdolla ja sopimuksilla. Perustelussa myös spekuloidaan, että korjausvelkaisten rakennusten myyntivoitto on epävarmaa. Kunnan olisi pitänyt laittaa kohde julkisesti myyntiin, jolloin kohteen markkina-arvo ja myyntivoitto, olisi saatu aidosti selvitettyä. Näin päätöksentekijöillä olisi ollut todellinen tieto kohteen arvosta ja myyntivoitosta. Kunta ei ole selvittänyt rakennusten purkumahdollisuutta, 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 pitää itsellään niin halutessaan määrääla rasitteinen niin vuokratessa, kuin myydessä.

Vuokrasopimuksen mukaan ” Vuokralaisella on oikeus alivuokrata 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”. Kunnan omaisuuden edelleen vuokraamisen salliminen ilman kiinteistön omistajan hyväksyntää mahdollistaa kaavan vastaisen toiminnan harjoittamisen ja voi vaarantaa EU:n valtioneuvoston päätöksen toteutumisen.

Pelkosenniemi 3.6.2024

Antti Oikarinen