

**Liite kunnanhallituksen
esityslistaan/pöytäkirjaan kh
13.6.2024 § 123**

7.6.2024 / pva

Perustelut Oikarisen oikaisuvaatimuksen johdosta

Kunnanhallitus on päättänyt 27.3.2024 § 123: 1) hyväksyä Vainiotilan vuokrasopimuksen ja 2) valtuuttaa vt. teknisen johtajan tekemään siihen teknisluontoisia korjauksia ja allekirjoittamaan sopimuksen.

Antti Oikarinen on tehnyt päätöksestä § 123 oikaisuvaatimuksen, jossa vaaditaan, että kunnanhallituksen päätös kumotaan, sillä se on syntynyt väärässä järjestyksessä ja se on muutoinkin lainvastainen.

Kunnanhallitus on käsitellyt oikaisuvaatimuksen 16.5.2024 § 184 hyväksyen oikaisuvaatimuksen ja käsitellen vuokrasopimusasian uudelleen. Päätöksen liitteenä on selvitys oikaisuvaatimuksen johdosta. Selvitys pohjautuu Kuntaliiton lakimiehen ja Suomen Kylät ry:n lakimiehen kannanottoihin sekä Työ- ja elinkeinoministeriön ja Kuntaliiton ohjeisiin.

Oikarinen on tehnyt uuden oikaisuvaatimuksen kunnanhallituksen päätöksestä § 184. Oikaisuvaatimuksessa 3.6.2024 vaaditaan, että kunnanhallituksen päätös kumotaan ja palautetaan valmisteluun.

Seuraavassa tarkastellaan 3.6. päivätyssä oikaisuvaatimuksessa esitettyjä vaatimuksia ja esitetään kunnanhallituksen näkemykset ja johtopäätökset:

Toimivalta kunnan omaisuuden vuokraamiseen

Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että koska kunnanhallituksen päätöksessä ei käy ilmi valtuuston määrittämiä perusteita omaisuuden vuokraamiseen, on kunnanhallitus ylittänyt toimivaltansa ja asia olisi tullut ratkaista valtuustossa.

Kunnanhallitus toteaa, että kunnan voimassa olevan hallintosäännön (kvalt 15.12.2023 65 § 149) § 65 mukaan *”Kunnan omaisuuden luovuttamisesta ja vuokraamisesta päättää kunnanhallitus valtuuston hyväksymien perusteiden mukaisesti.”* Hallintosäännössä § 22 on kunnanhallituksen tehtävistä ja toimivallasta todettu seuraavaa: *”Kunnanhallitus vastaa kunnan hyvinvointipalveluista, elinvoimapalveluista ja teknisistä palveluista sekä johdon tukipalveluista. Kunnanhallitus johtaa kunnan toimintaa, hallintoa ja taloutta, vastaa kuntalaissa säädetyistä tehtävistä sekä päättää (kohta 4.) toimialan hallinnassa olevien tilojen vuokrauksesta tai muun käyttöoikeuden antamisesta yli 1 vuoden ajaksi.”*

Kunnan hallintosäännössä on kysymys kunnan sisäisen hallinnon ja toiminnan järjestämisestä. Kun valtuusto ei ole määrittänyt tarkempia perusteita kuin edellä esitetty delegointi kunnan hallinnassa olevan omaisuuden vuokraamisesta yli 1 vuoden ajaksi, on toimivalta päättää vuokrasopimuksesta hallintosäännön nojalla kunnanhallituksella.

Kyseinen vuokrauskohteena oleva Vainion tila on ollut pitkään vuokrattuna yksityiselle toimijalle, mutta vuokrasopimus on päätynyt, ja tila on palautunut kunnan hallintaan. Kunnanhallitus katsoo, että sillä on ollut edellä olevalla valtuuston delegoinnilla riittävä toimivalta hallinnassaan olevan tilan vuokraamisesta.

Johtopäätös:

Oikaisuvaatimus on kunnanhallituksen toimivaltaa koskien perusteeton.

Kiinteistön markkinaehtoisesta vuokratason määrittely

Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että kunnanhallituksen päätöksen § 184 liitteenä ei ole kiinteistön markkinaehtoisesta arvioinnista asiakirjaa, josta olisi nähtävillä mm. arvioijan pätevyys ja puolueettomuus. Oikaisuvaatimuksessa todetaan, että arvioi ei voi perustua ainoastaan rakennuksiin, koska pelkällä tontilla on huomattava arvo.

Oikaisuvaatimuksen mukaan kunnanhallituksen 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.

Kunnanhallitus toteaa, että

- 1) Arvion kohteena on Pelkosenniemen Pyhäjärven kylässä Vainio -niminen tila (kiinteistötunnus 583-403-6-4) ja sillä olevat vanhat koulu- ja asuntolarakennukset aputiloineen, eli pihasauna, varastorakennus sekä tulistelupaikka. Arviokirjassa on todettu, että kohde sijaitsee Pyhäjärven pohjoisrannalla osoitteessa Oravanranta 13, 98530 Pyhäjärvi. Kohteen välittömässä lähiympäristössä sijaitsee leirintäalue ja asuinrakennuksia. Pyhänturin matkailukeskukseen on matkaa noin 9 km. Alueen, jonka pinta-ala on 15.000 m², sijainti on rajattu karttaan.
- 2) Arvioinnin on suorittanut auktorisoitu ja Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistöarvioija, joka vakuuttaa arviokirjassa, että arvioitsija on suorittanut kohteen arvioinnin itsenäisenä ja ulkopuolisena arvioitsijana ja että hänellä on riittävä ammatillinen koulutus ja kokemusta sijaintialueesta sekä kohteen tyyppisten kiinteistöjen arvioinnista. Arvioijalla ei eturistiriitoja toimeksiantoon liittyen.

Kunnanhallituksella on ollut nähtävillä päätöksenteon yhteydessä arviokirja (Vuokratasolausunto 16.5.2024), joka on määritelty luottamukselliseksi. Kuntalaisella on mahdollisuus tarvittaessa tutustua asiakirjaan kunnanvirastolla.

Kunnanhallitus on päätöksessään § 184 todennut, että Vainion tilasta on tehty 14.5.2024 päivätty markkinaehtoinen arvio Kuntalain § 130 edellyttämällä tavalla.

Johtopäätös:

Oikaisuvaatimus on kiinteistön markkinaehtoisesta vuokratason määrittelyn osalta perusteeton.

EU:n valtiotukisäädösten noudattaminen

Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että 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.

Kunnanhallitus toteaa, että kiinteistöistä laaditussa markkinaehtoisessa arviossa (Vuokratasolausunto 16.5.2024), on otettu huomioon, että vesikate on uusittu koulu- ja asuntolarakennuksissa vuonna 2023. Kyseisen investoinnin perusteet ovat lähinnä MRL 166 § velvoitteiden noudattamista. Kiinteistön vuokrasopimukseen on kirjattu selkeät kunnossapitovelvoitteet.

MRL 166 §

Rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä.

Kaavassa suojelluksi määrätyn tai rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla suojellun rakennuksen käytössä ja kunnossapidämisessä on lisäksi otettava huomioon rakennussuojelun tarkoitus. (4.6.2010/499)

Oikaisuvaatimuksessa väitetään, että kunta ei ole selvittänyt rakennusten purkumahdollisuutta.

Kunnanhallitus toteaa, että kunnan hyväksymässä yleiskaavassa rakennuksille on osoitettu suojelumerkintä, eli kaava kieltää rakennusten purkamisen.

Oikaisuvaatimuksessa väitetään, että kunnan omaisuuden edelleen vuokraamisen salliminen ilman kiinteistön omistajan hyväksyntää mahdollistaa kaavan vastaisen toiminnan harjoittamisen ja voi vaarantaa EU:n valtioneuvoston päätöksen toteutumisen.

Kunnanhallitus toteaa, että ei omistus- tai hallintamuoto mahdollista kaavan vastaista toimintaa. EU:n valtioneuvoston päätöksen huomioon ottamisesta on annettu selvitys kunnanhallituksen päätöksessä 16.5.2024 § 184 ja sen liitteessä.

Johtopäätös:

Oikaisuvaatimus on perusteeton myös muihin vuokrasopimukseen kohdistuvien moitteiden osalta.