

Oikaisuvaatimus/Vuokrasopimus Puijon urheilualueen käytöstä suksien huolto-, myynti-, ja esittelytoimintaan/Sporttikojootti Ky

Hyvinvoinnin edistämisen lautakunta 18.01.2023 § 4
981/12.04.02/2022

Valmistelijat / lisätiedot:
Saku Kekäläinen 044 718 2515
Pekka Savolainen 044 718 4101
Vesa Toivanen 044 718 2041
Mika Mäkräinen 044 718 5012
etunimi.sukunimi@kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja HEP KOP Pekka Vähäkangas

Hyvinvoinnin edistämisen lautakunta päättää hyväksyä liikuntapaikkapalveluiden päällikön esityksen.

Päätös

Hyvinvoinnin edistämisen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tanja Tilles-Tirkkonen poistui kokouksesta klo 17.33 asian käsittelyn aikana.

Selostus

Liikuntapaikkapalveluiden päällikkö Saku Kekäläinen:

Asia

APC Ski Ari Pekka Consulting Ski toiminimi, Ari Pekka Pöyhönen on tehnyt oikaisuvaatimuksen Kuopion kaupungin liikuntapalveluiden 1.12.2022, asianumero 918/12.04.02/2022 tekemään päätökseen.

Oikaisuvaatimuksessa esitetään seuraavat vaatimukset:

- Kuopion kaupungin päätös on kumottava, ja Sporttikojootti Ky:n kanssa tehty vuokrasopimus on purettava.
- Sporttikojootti Ky:tä on kiellettävä käyttämästä Puijon urheilualueella suksien huolto myynti ja esittelytoimintaan tai johonkin niistä toiminnoista.
- Kielto on pantava välittömästi toimeen odottamaan asian lainvoimaista ratkaisua.

Oikaisuvaatimuksessa vaatimuksia perustellaan seuraavasti:

APC Ski toiminimi toimii Puijon urheilualueella Kuopion kaupungilta vuokratessa kiinteässä toimipisteessä harjoittaen muun muassa suksien huolto myynti ja esittely toimintaa. Kilpailijan tulo samalle alueelle on omiaan oleellisella tavalla estämään ja vaikeuttamaan APC Skin elinkeinotoimintaa.

Päätöksessään 1.12.2022 Kuopion kaupungin liikuntapaikkapalvelut perustelee Sporttikojootti Ky:n kanssa tehtävää vuokrasopimusta muun muassa niin, että kaupungin tahtotilana on kehittää Puijoa kokonaisuutena ja mahdollistaa palveluiden kehittyminen alueella, sekä sillä, että monipuoliset palvelut tuovat Puijon alueelle lisää liikkujia ja sitä myöten myöskin mahdollisia asiakkaita toimijoille. Perustelu on hyvin ontuva muun muassa siltä osin kuin siinä viitataan monipuolisiin palveluihin. Kuten todettu, APC Ski ja Sporttikojootti Ky toimivat täysin samalla alalla, eikä Sporttikojootti Ky kanssa tehty vuokrasopimus näin ollen yhtään edistä Puijon alueen monipuolisia ja palveluja kuten esimerkiksi nakkioskien tulo alueelle.

APC Ski pystyy täysin tyydyttämään toimialansa palvelutarpeen Puijon alueella. Kuopion kaupunki oli vuokraamassa Sporttikojootti Ky:lle myyntialueen Puijolta jo keväällä 2022, mutta silloin vetäytyi aikeestaan APC Skin kiinnitettyä asiaan huomiota samoilla perusteilla kuin tässä oikaisuvaatimuksessa. Sporttikojootti Ky kanssa nyt tehty vuokrasopimus on täydellisessä ristiriidassa kaupungin keväällä 2022 tekemän em. linjauksen kanssa. Keväällä 2022 tehty linjaus olla vuokraama APC Skin kilpailijalle toimipistettä Puijon alueelta osoittaa sen, että alun perinkin APC Skin ja Kuopion välisessä vuokrasopimuksessa on hiljaisesti edellytetty, että kaupunki ei ota viereen kilpailijaa. Mikäli näin ei olisi edellytetty ja hiljaisesti sovittu, Ari-Pekka Pöyhönen ei toiminimensä puolestaan olisi tehnyt kaupungin kanssa kiinteätä toimipistettä koskevaa vuokrasopimusta lainkaan.

Asiassa on pantava merkitystä myös sille, että Pöyhönen on sitoutunut alueen palvelemiseen jo noin 10 vuoden ajan, rakentanut alueelle toimitilat, maksanut kiinteistöstä vuokraa ja muutenkin toiminut lojaalin sopijakumppanin tavoin suhteessa Kuopion kaupunkiin.

Sopimusoikeudessa on tunnustettu periaate, että sopijakumppaneiden erityisesti pitkäkestoisessa yhteistyössä tulee ajatella myös sopijakumppaninsa etua. Periaatteen vastainen menettely on katsottu oikeuskäytännössä sopimusrikkomukseksi. Periaatteen noudattamista ei Kuopion kaupungin tämä päätös osoita, päinvastoin.

Sopimusoikeuden periaatteet mukaan osapuolet ovat sidottuja paitsi sopimukseen kirjalliseen ilmiasuun myös siihen mitä sopimusta tehtäessä on yhteisesti muutenkin sopimuksen sisällöstä ymmärretty. Tällä perusteella Kuopion kaupunkiin saattaa jopa olla syylistynyt sopimusrikkomukseen APC Ski:tä kohtaan.

APC Ski haluaa edetä asiassa sovinnollisissa merkeissä, mutta katsoo olevansa oikeutettu pitämään määrätietoisesti puoliaan tässä itselleen ja Kuopiolle erittäin tärkeässä asiassa.

Kuopion kaupungin liikuntapaikkapalveluiden perustelut päätökselle

Sporttikojootti Ky on lähestynyt Kuopion kaupunkia halukkuudestaan vuokrata maa-alue myyntiautoaan varten Puijon urheilulaakson alueelta. Sporttikojootti Ky:llä on tarkoituksena tarjota alueen liikkujille ja muille asiakkaille suksien huolto-, myynti- ja esittelytoimintaa talvikaudella 2022–2023 (1.12.2022-11.4.2023). Talvikaudella 2021–2022 Sporttikojootti Ky harjoitti vastaavaa liiketoimintaa Puijon urheilulaakson alueella tehdyn maanvuokrasopimuksen mukaisesti.

Puijon urheilulaakson alueella sijaitsee vastaavaa liiketoimintaa harjoittava toimija (APC-SKI). Yrittäjä toimii Kuopion kaupungin omistamassa liikehuoneistossa, jonka vuokrasopimuksen on tehnyt tilapalvelut. Vuokrasopimuksessa ei ole yrittäjälle sovittu alueen yksinoikeutta. Yrittäjää on kuultu toisen toimijan tulemisesta alueelle ja yrittäjän 14.11.2022 lähettämän sähköpostin mukaan hän ei hyväksy toisen toimijan tulemistä alueelle.

Kuopion kaupungin strategian mukaan kaupunki haluaa olla houkutteleva osaajille ja yrityksille. Neuvoteltu sopimus edistää kilpailukykyistä ja kannustavaa yrittäjyysympäristöä. Kaupungin tahtotilana on kehittää Puijoa kokonaisuutena ja mahdollistaa palveluiden kehittyminen alueella. Monipuoliset palvelut tuovat

mahdollisesti alueelle lisää liikkujia ja sitä myöden myöskin mahdollisia asiakkaita alueen toimijoille.

Neuvoteltu sopimus pohjautuu maanvuokralain 5. luvun mukaisena vuokrauksena Kuopion kaupungin kiinteistöstä 297–12-9904-0 (Puijon urheilualue). Vuokra-alueen sopimushinnaksi on neuvoteltu kauppa- ja satamatorin neliöhinta. Tässä sopimuksessa myyntialueeksi on sovittu 5x5 m, jonka hinnat ovat seuraavat:

- o päivä 17€
- o 1 kuukausi 290€
- o 2 kuukautta 560€
- o 3 kuukautta 830€
- o hinnat sisältävät alv 24%

Neuvoteltu aika vuokraukselle on 1.12.2022-11.4.2023. Sopimuksen vuokra on 1 307 € sis. alv 24%.

Päätökseen sovelletaan kuntalain 143 §:ää ja päätös pannaan voimaan mahdollisista muutoksenhausta huolimatta.

Maanvuokralaki 29.4.1966/258 5. luku käsittää maa-alueen muuta maavuokraa. Kuopion kaupungilla on oikeus tehdä maavuokrasopimuksia omistamallaan maa-alueilla. 1.12.2022 tehdyn päätöksen mukaisesti maa-alueen vuokrasta on tehty sopimus, joka on esityksen liitteenä.

Päätöksen täytäntöönpanokelpoisuutena on käytetty kuntalain 143§, jonka mukaisesti päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman. Täytäntöönpanoon ei kuitenkaan saa ryhtyä, jos oikaisuvaatimus tai valitus käy täytäntöönpanon johdosta hyödyttömäksi taikka jos oikaisuvaatimuksen käsittelevä toimielin tai valitusviranomainen kieltää täytäntöönpanon.

Vaikutusten arviointi

-

Esitys

Esitän, että lautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen perusteettomana, koska maanvuokralain 29.4.1966/258 mukaisesti Kuopion kaupungilla on oikeus päättää omistamiensa maa-alueiden vuokraamisesta. Lisäksi päätös perustuu kuntalain mukaiseen kunnalle kuuluvaan tarkoituksenmukaisuusharkintaan, eikä päätös ole kuntalain tai muun lainsäädännön vastainen.

Liitteet

Viranhaltijapäätös
Vuokrasopimus
Sporttikojootin myyntiauton sijainti (1)
Oikaisuvaatimus
KORJATTU VERSIO Oikaisuvaatimus
Pyyntö Oikaisuvaatimuksen käsittelyn kiirehtiminen