

Konttilan rakennusten ja pihapiirin vuokrausta koskeva oikaisuvaatimus

Kaupunginhallitus 27.11.2023 § 349
7290/10.00.02/2023

Valmistelijat / lisätiedot:
Kai Andersin, kiinteistökehitysasiantuntija
puh. 044 718 5244
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

kaupunginjohtaja Soile Lahti

Kaupunginhallitus hylkää kiinteistökehitysasiantuntijan päätökseen 19.10.2023 § 1 kohdistuvan Viher Ravinto Oy:n oikaisuvaatimuksen ja päättää kuntalain 143 §:n nojalla panna päätöksen täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

Selostus

Taustaa

Kaupunki julkaisi BusinessKuopio internet-sivuilla ilmoituksen avoimesta yrittäjähausta, joka oli näkyvillä ajalla 19.4.2023 – 22.5.2023. Kuopion kaupunki haki ilmoituksella Konttilan perinnetilalle uutta vuokralaista, koska aiempi vuokrasopimus oli päättymässä 30.9.2023.

Ilmoituksessa tuotiin esille keskeiset kriteerit, joihin perustuen kaupunki tulee tekemään valinnan Konttilan vuokraamisesta. Ilmoituksen mukaan Konttilan yritystoiminnan tulisi muun muassa olla ympärivuotista ja perinneympäristöä kunnioittavaa sekä täydentää Puijon alueen palvelukokonaisuutta. Ilmoituksessa todettiin myös, että valinta tulevasta yrittäjästä tehdään liiketoimintasuunnitelmien ja myöhemmin käytävien jatkoneuvotteluiden perusteella. Yritystoiminnasta kiinnostuneiden tuli toimittaa liiketoimintasuunnitelma Kuopion kaupungille maanantaihin 22.5.2023 mennessä osoitteeseen yrityspalvelu@kuopio.fi.

Annettuun määräaikaan mennessä tuli yhteensä 12 hakuilmoitusta.

Kaupunki perusti Konttilan perinnetilan vuokraamisen osalta erillisen työryhmän, johon osallistui useita kaupungin viranhaltijoita.

Työryhmä tutustui hakemuksiin ja arvioi niitä kokonaisvaltaisesti ilmoituksessa mainittujen kriteerien mukaisesti. Työryhmä valitsi tarkemmin haastateltavaksi yhteensä 6 hakijaa. Haastattelussa oli mahdollista saada tarkempaa selkoa Konttilan perinnetilalla suunnitellusta liiketoiminnasta ja Konttilan perinnetilan olosuhteiden ja palvelujen kehittämisestä. Haastattelut suoritettiin ajalla 5.-14.6.2023. Haastattelujen jälkeen yksi hakija peruutti hakemuksensa.

Hakuilmoitusten, pidettyjen haastattelujen ja hakuilmoituksessa kerrottujen valintakriteerien kokonaisvaltaisten arviointien jälkeen työryhmä teki ehdotuksen, että Konttilan perinnetilan vuokralaisiksi tulisi valita yrittäjäpari Johanna ja Jukka Koskinen.

Kiinteistökehitysasiantuntija päätti Konttilan rakennusten ja niiden pihapiirin vuokrauksesta 19.10.2023 § 1 ja kiinteistöjohtaja Konttilan peltoalueiden vuokrauksesta 19.10.2023 § 40.

Kiinteistökehitysasiantuntijan päätökseen liitetyn muutoksenhakuohjeen mukaan päätökseen voidaan hakea muutosta kaupunginhallitukselle tehtävällä oikaisuvaatimuksella.

Kiinteistöjohtajan päätökseen liitetyn muutoksenhakuohjeen mukaan päätökseen voidaan hakea muutosta kaupunkirakennelautakunnalle tehtävällä oikaisuvaatimuksella.

Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös

Kaupunginhallitus käsittelee oikaisuvaatimuksen siltä osin kun, siinä on haettu muutosta kiinteistökehitysasiantuntijan tekemään päätökseen 19.10.2023 § 1.

Kiinteistöjohtajan päätökseen kohdistuvilta osin oikaisuvaatimuksen käsittelee kaupunkirakennelautakunta.

Kiinteistökehitysasiantuntija päätti edellä mainituin tavoin Konttilan rakennusten ja niiden pihapiirin vuokrauksesta Elämystila Konttila Oy:lle päätöksestä tarkemmin ilmenevällä tavalla. Kiinteistökehitysasiantuntijan päätös on esityslistan liitteenä.

Oikaisuvaatimus

Viher Ravinto Oy on ensisijaisesti vaatinut, että oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös, joka koskee Konttilan rakennusten ja niiden pihapiirin vuokraamista, kumotaan ja asia palautetaan uudelleen käsiteltäväksi. Toissijaisesti Viher Ravinto Oy on vaatinut päätöksen muuttamista siten, että vuokrauspäätös tehdään vuokrauspäätöksissä mainituilla ehdoilla Viher Ravinto Oy:n kanssa. Vielä Viher Ravinto Oy on vaatinut, että oikaisuvaatimuksen kohteena olevan päätöksen täytäntöönpano kielletään, kunnes asia on saanut lainvoiman.

Oikaisuvaatimuksen mukaan vuokrauspäätöksessä ei ole lainkaan perusteltu sitä, millä perusteluilla vuokrasopimus on päätetty tehdä uusien yrittäjien kanssa. Oikaisuvaatimuksen mukaan päätös ei perusteluiltaan täytä hyvän hallinnon ja lain edellyttämiä vaatimuksia. Viher Ravinto Oy on tältä osin vedonnut hallintolain 6 §:n ja 45 §:n säännöksiin.

Oikaisuvaatimuksen mukaan vuokrauspäätös on tehty osittain puutteellisista lähtökohdista. Oikaisuvaatimuksen mukaan Viher Ravinto Oy on tehnyt jatkotoiminnan osalta varteenotettavia suunnitelmia mukaan lukien sosiaalista kuntoutusta, joka perustuisi eläinterapiaan. Oikaisuvaatimuksessa on väitetty, että Viher Ravinto Oy ei saanut tilaisuutta esitellä sosiaalisen kuntoutuksen toimintaa kaupungille/valitsijahenkilöille, koska siihen ei ollut varattu tilaisuutta yhtiön edustajan esittämistä pyynnöistä huolimatta. Oikaisuvaatimuksen mukaan Viher Ravinto Oy:n mahdollisuuteen vaikuttaa vuokrasuhteen jatkamiseen olisi edellyttänyt sitä, että se olisi päässyt esittelemään eläinterapiakonseptiaan valitsijoille. Viher Ravinto Oy on väittänyt, että valintamenettelyssä on tapahtunut virhe, joka on voinut vaikuttaa tehtyjen päätösten sisältöön.

Oikaisuvaatimuksen mukaan Viher Ravinto Oy on pyytänyt jo useita vuosia aiemmin vesihuollon järjestämistä tilalle. Viher Ravinto Oy on toiminnan harjoittamisessaan ollut omalla kustannuksellaan kunnostamansa talouskaivon varassa.

Vuokrauspäätöstä ei Viher Ravinto Oy:n mukaan voida perustella pelkästään sillä, että liiketoiminnan harjoittamisen edellytykset olisivat olleet puutteelliset Viher Ravinto Oy:stä johtuvasta syystä eikä vesihuollon puuttumisesta johtuneita seikkoja voida katsoa jäävän Viher Ravinto Oy:n vahingoksi vuokralaisen valinnassa.

Oikaisuvaatimuksen mukaan Konttilan tilaa ja rakennuksia ei ole käytetty pelkkänä kahvilana, vaan kahvilatoimintaa on harjoitettu muun monipuolisen toiminnan lisänä. Viher Ravinto Oy:n toiminnan harjoittamisedellytyksiin on vaikuttanut se, että kaupunki ei yhtiön pyynnöstä ole järjestänyt vesihuoltoa ja keittiöasioita toiminnan harjoittamisen kannalta tarkoituksenmukaisella tavalla.

Viher Ravinto Oy vetoaa oikaisuvaatimuksessa myös aiempaan maanvuokraan ja liikeyhteisön vuokraan perustuvaan pitkäaikaiseen vuokrasuhteeseen ja liikeyhteisöön. Oikaisuvaatimuksen mukaan ne muodostavat osapuolten kesken sopimussuhteessa nautittavan luottamuksen ja lojaliteettivelvollisuuden, jotka ovat kantavia periaatteita sopimusoikeudessa. Viher Ravinto Oy on harjoittanut Konttilan tilalla toimintaa jo vuodesta 2003 ja tehnyt merkittäviä parannuksia Konttilan tilaan ja sen rakennuksiin. Toimintaa on harjoitettu erittäin pitkäkestoisesti. Oikaisuvaatimuksen mukaan nämä seikat muodostavat kaupungille erityisen velvollisuuden ottaa huomioon Viher Ravinto Oy:n edut ja intressit. Oikaisuvaatimuksen mukaan lojaalisuus tulee erityisesti ottaa huomioon pitkäkestoisen sopimuksen päättymisen aikaan.

Oikaisuvaatimuksessa todetaan, että molemminpuolisen lojaliteettivelvollisuuden kannalta olisi ollut perusteltua, että Viher Ravinto Oy olisi jatkanut vuokralaisena, koska uusien yrittäjien konsepti ei ole siinä määrin poikennut yhtiön konseptista, että valinta olisi ollut tarkoituksenmukainen. Oikaisuvaatimuksen mukaan vuokrasopimuksen jatkuvuus on ollut tarkoituksena alkuperäistä vuokrasopimusta solmittaessa. Oikaisuvaatimuksen mukaan tätä tukee myös se, että alkuperäistä 31.5.2002 solmitun vuokrasopimusta on myöhemmin jatkettu uudella 10 vuoden pituisella vuokrasopimuksella. Oikaisuvaatimuksen mukaan näistä syistä yhtiölle ei ole varattu lojaliteettivelvollisuuden perusteella kohtuullista tilaisuutta toiminnan jatkamiseen.

Oikaisuvaatimuksessa vaadittua päätösten täytäntöönpanokieltoa perusteellaan sillä, että vuokrauspäätösten täytäntöönpano johtaisi kohtuuttomaan lopputulokseen. Se tarkoittaisi Viher Ravinto Oy:n mukaan sitä, että yhtiön liiketoiminta joudutaan ajamaan alas ja lisäksi tilalla olevien eläinten ja tarhamehiläisten uudelleen sijoittaminen tällä aikataululla on ongelmallista.

Oikaisuvaatimus perusteluineen on esityslistan liitteenä.

Oikaisuvaatimus on tehty laissa säädetyssä määräajassa ja se on käsiteltävä.

Arviointia ja johtopäätökset

Asiassa on riidatonta, että kaupunki on käynnistänyt aiemman vuokrasopimuksen 30.9.2023 tapahtuvaan päättymiseen liittyen Konttilan perinnetilan vuokraamiseksi avoimen hakumenettelyn edellä kerrotulla tavalla siten, että hakuaika on ollut ajalla 19.4.2023 – 22.5.2023.

Asiassa on myös riidatonta, että Viher Ravinto Oy:n vuokrasopimus oli jo päättynyt 30.9.2023 eli ennen oikaisuvaatimuksen kohteena olevan päätöksen tekemistä.

On myös riidatonta, että päättyneeseen vuokrasopimukseen ei ole sisältynyt ehtoa, jonka mukaan vuokralaisella olisi ollut etuoikeus Konttilan perinnetilan uudelleen vuokraamiseen. Näin ollen oikaisuvaatimuksessa tältä osin esitetyt väitteet sopimusrikkomuksesta, vuokralaisen kuulematta jättämisestä tai lojaliteettiperiaatteen vastaisesta toiminnasta ovat virheellisiä ja perusteettomia. Asiassa ei siten ole ollut mitään osin kyse aiemman vuokralaisen eli Viher Ravinto Oy:n etuun, oikeuteen tai velvollisuuteen välittömästi liittyvästä asiasta, vaan uuden vuokrauspäätöksen tekemisestä aiemman sopimuksen päätyttyä.

Oikaisuvaatimuksen kohteena olevan päätöksen tekemisen osalta ei ole merkitystä aikaisemmillä vuokrasuhteilla tai vuokralaisen tuolloin tekemillä toimenpiteillä. Asiassa ei myöskään ole kyse ns. lojaliteettiperiaatteen vastaisesta toiminnasta myöskään siksi, että aiemmalla vuokralaisella ei ole vuokrasopimukseen tai lakiin perustuvaa etu- tai yksinoikeutta saada aluetta itselleen uudelleen vuokrattua.

Kaupunki on toimivaltainen päättämään omistamiensa rakennusten ja kiinteistöjen vuokraamisesta kaupungin tarkoituksenmukaiseksi harkitsemalla tavalla. Kaupungilla on laaja harkintavalta siitä, miten kaupungin rakennusten ja kiinteistöjen vuokraaminen tullaan tekemään. Näin ollen kaupunki on voinut julkaista avoimen ilmoituksen, jossa se on hakenut Konttilan perinnetilalle uutta vuokralaista ja kertonut samalla hakuilmoituksessa keskeiset kriteerit, joihin perustuen valinta uudesta vuokralaisesta ja tehtävistä vuokrasopimuksista tullaan tekemään.

Oikaisuvaatimuksen kohteena olevassa päätöksessä on kerrottu perustellusti, että kaupunki on tehnyt vuokrauspäätöksen hakuilmoituksessa esitettyjen kriteerien, esitettyjen liiketoimintasuunnitelmien, kuopiolaisten esittämien toiveiden ja kaupungin itse asettamien tavoitteiden mukaisesti siten, että Konttilan perinnetilan olosuhteet ja alueen palvelut kehittyvät myönteisellä tavalla Konttilan perinnetilan vaatimukset huomioon ottaen. Nämä seikat käyvät riittävällä tavoin ilmi myös oikaisuvaatimuksen kohteena olevassa vuokrauspäätöksessä.

Kaupunki on toiminut Konttilan perinnetilan vuokrausasiassa avoimesti julkaisemalla avoimen hakuilmoituksen, jossa on asetettu kohtuullinen määräaika hakemuksen tekemiselle. Kaupunki on menetellyt asiassa tasapuolisuuden vaatimukset huomioon ottaen, kun se on arvioinut kaikkia hakuajan kuluessa saapuneita hakemuksia ja haastattelujen myötä hakijoilta saatuja tarkempia tietoja ja näkemyksiä, muun muassa liiketoimintasuunnitelmasta ja hakijan esittämiä näkemyksiä alueen kokonaisvaltaisesta palvelujen ja toimintojen kehittämisestä, kokonaisarviointiin perustuen.

Viher Ravinto Oy on toimittanut oikaisuvaatimuksessa mainitun esityksen eläinterapiakonseptista hakemusten toimittamiseen vaaditun määräajan jälkeen. Ottaen huomioon hakijoiden tasapuolisen kohtelun vaatimukset oikaisuvaatimuksen tekijän vasta hakuilmoituksessa asetetun määräajan jälkeen esittämää uutta esitystä ei ole ollut tarpeellista ottaa enää huomioon asiaa valmisteltaessa ja kaupunki on voinut tehdä harkintansa mukaan vuokrauspäätöksen määräaikana saapuneiden asiakirjojen ja niiden pohjalta tehdyn valmistelun perusteella. Oikaisuvaatimuksessa esitetty väite, että asiassa olisi tapahtunut tältä osin asian käsittelyn tai päätöksen perustelujen osalta menettelyvirhe tai että kaupunki olisi muutoin menetellyt asiassa hallintolain tai muutoin lainvastaisesti, on ilmeisen perusteeton.

Kaupungin toiminta vuokrausasiassa täyttää kaikilta osin hallintolain, kuntalain ja myös hyvän hallinnon vaatimukset. Kaupunki on tehnyt vuokraamista koskevan

päätöksen hakuilmoituksessa esitettyjen valintakriteerien ja hakijoiden hakemuksessa ja haastatteluissa esittämien tietojen ja suunnitelmien kokonaisvaltaiseen arviointiin perustuen sekä kuntalaissa säädettyyn kunnan laajaan harkintavaltaan perustuen. Kaupunki on päätöstä tehdessään antanut merkitystä muun ohella kuopiolaisten antamille näkemyksille sekä kaupungin omille tavoitteille alueen toiminnan ja palvelujen kehittämisen osalta.

Edellä lausuttuun perustuen voidaan todeta, että oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, eikä päätöksen tehnyt viranomainen ole päätöstä tehdessään ylittänyt toimivaltaansa eikä tehty vuokrauspäätös ole muutoinkaan lainvastainen. Oikaisuvaatimus ei muutoinkaan anna aihetta aiemman päätöksen muuttamiselle. Tämän vuoksi tehty oikaisuvaatimus tulee kaikilta osin hylätä perusteettomana ja kiinteistökehitysasiantuntijan tekemä päätös tulee pysyttää voimassa.

Kaupunginhallitukselle esitetään lisäksi, että valituksenalainen päätös laitetaan asian laatu huomioon ottaen kuntalain 143 §:n mukaisesti ehdollisena heti täytäntöön mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta. Kaupunki tekee asiassa ehdollisen vuokrasopimuksen, joka purkautuu ilman korvausvelvollisuutta, mikäli kaupungin tekemä vuokrauspäätös kumotaan mahdollisen muutoksenhaun myötä ja tällainen päätös jää lainvoimaiseksi.

Vaikutusten arviointi -

Liitteet Oikaisuvaatimus viranhaltijapäätöksiä koskevassa asiassa Viher Ravinto Oy (oikaisuvaatimusta ei julkaista)
Konttilan rakennusten ja pihapiirin vuokraus (2)