

Lausunto Itä-Suomen hallinto-oikeudelle

Kaupunkirakennelautakunta 07.02.2024 § 11
7290/10.00.02/2023

Valmistelijat / lisätiedot:
kaupunginlakimies Vesa Toivanen
puh. 044 718 2041
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

kaupungininsinööri Ismo Heikkinen

Kaupunkirakennelautakunta antaa asiassa lausunnon selostuksen mukaisena.

Päätös

Merkitään, että kaupunginlakimies Vesa Toivanen saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn ajaksi.

Merkitään, että Mirja Wihuri saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Valituksenalainen päätös ja valitus

Viher Ravinto Oy (jäljempänä Yhtiö) on valittanut Itä-Suomen hallinto-oikeudelle kaupunkirakennelautakunnan päätöksestä 29.11.2023 § 185, jolla lautakunta hylkäsi Yhtiön oikaisuvaatimuksen kiinteistöjohtajan päätöksestä 19.10.2023 koskien Konttilan peltoalueiden vuokrausta.

Itä-Suomen hallinto-oikeus on pyytänyt valituksen johdosta kaupunkirakennelautakunnalta lausuntoa 16.2 mennessä.

Yhtiö on vaatinut valituksessaan lautakunnan päätöksen kumoamista ja asian palauttamista uudelleen käsiteltäväksi. Toissijaisesti Yhtiö on vaatinut, että päätökset vuokrauksesta tehdään Yhtiön kanssa. Yhtiön valituksessa esittämät valitusperusteet ovat muutoin pääosin samansisältöiset kuin oikaisuvaatimuksessa. Yhtiö on myös vaatinut vuokrauspäätöksen asettamista täytäntöönpanokieltoon.

Lausunto valitukseen

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.

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

Asiassa on riidatonta, että kaupungin ja Yhtiön välinen peltoalueita koskeva vuokrasopimus on päättynyt 30.9.2023 ja siten ennen valituksen kohteena olevan päätöksen tekemistä.

Vuokrasopimus ei ole sisältänyt ehtoa, jonka mukaan vuokralaisella olisi etuoikeus Konttilan perinnetilan uudelleen vuokraamiseen. Oikaisuvaatimuksessa ja valituksessa tältä osin esitetyt väitteet sopimusrikkomuksesta, vuokralaisen kuulematta jättämisestä tai lojaliteettiperiaatteen vastaisesta toiminnasta ovat virheellisiä ja perusteettomia. Asiassa ei siten ole ollut miltään osin kyse Yhtiön etuun, oikeuteen tai velvollisuuteen välittömästi liittyvästä asiasta vaan uuden vuokrauspäätöksen tekemisestä aiemman sopimuksen päätyttyä.

Valituksen kohteena olevan päätöksen tekemisen osalta ei ole merkitystä aikaisemmilla 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.

Peltoalueiden vuokrausta koskevassa päätöksessä on kerrottu selkeästi, 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.

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 kehittamisestä, kokonaisarviointiin perustuen.

Vuokrauspäätöstä ei ole tehty muutoinkaan puutteellisista lähtökohdista Yhtiön esittämin tavoin. Yhtiö on toimittanut valituksessa ja oikaisuvaatimuksessa mainitun esityksen eläinterapiakonseptista hakemusten toimittamiseen vaaditun määräajan jälkeen. Ottaen huomioon hakijoiden tasapuolisen kohtelun vaatimukset, 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. Väite siitä, 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.

Kaupunki on toimivaltainen päättämään omistamiensa rakennusten ja kiinteistöjen vuokraamisesta kaupungin tarkoituksenmukaiseksi harkitseamalla tavalla. Kaupungilla on siten laaja harkintavalta siitä, miten kaupungin rakennusten ja kiinteistöjen vuokraaminen tullaan tekemään. Kuntalaisia tai muuallakaan lainsäädännössä ei ole säädetty vuokraamisen ehdoista tai siitä, kuka vuokralaiseksi valitaan.

Kaupunki toteaa lausuntonaan, että muutoksenhaun kohteena oleva päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, eikä päätöksen tehnyt viranomainen ole päätöstä tehdessään ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutoinkaan lainvastainen. Kunnallisvalitusta ei voida tehdä tarkoituksenmukaisuusperustein.

Valitus tulee siten hylätä perusteettomana.

Ottaen huomioon edellä esitetyt perusteet valituksen hylkäämiselle, vuokrauspäätöstä ei myöskään syytä asettaa täytäntöönpanokieltoon. Yhtiö ei ole luovuttanut vuokrasopimuksen päättymisestä huolimatta rakennuksia ja maa-alueita kaupungin hallintaan. Tämä puolestaan estää kaupunkia luovuttamasta mainittuja kohteita edelleen. Kaupunki on joutunut Yhtiön toiminnan vuoksi käynnistämään asiassa häätötoimenpiteet.

Vaikutusten arviointi

-

Liitteet