

Ruoveden kunta
Ruovedentie 30
34600 RUOVESI
kirjaamo@ruovesi.fi

LAUSUNTO
1.3.2021

HÄMEENLINNAN HALLINTO-OIKEUS

Raatihuoneenkatu 1
13100 Hämeenlinna

ASIA Hämeenlinnan hallinto-oikeuden lausuntopyyntö 4.2.2021.
Dnro 20164/03.04.04.10/2021

LAUSUNNON ANTAJA Ruoveden kunta
Ruovedentie 30
34600 Ruovesi

Ruoveden kunnanvaltuusto hyväksyi 21.12.2020 § 52 kunnanhallituksen esityksen 22.405,42 euron lisämäärärahasta investointiohjelmaan. Valtuutettu Anita Viljanmaa on tehnyt asiasta valituksen Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle. Ruoveden kunta toteaa lausuntonaan seuraavaa.

1. SELOSTUS ASIASTA JA VAATIMUKSEN KIISTÄMINEN

Vinsanvilla Oy halusi vuokrata Ruoveden kunnan omistuksessa olevan ns. Ruhalakodin alueen kiinteistöineen matkailu- ja majoituskäyttöön. Toiminnan tiloissa oli tarkoitus käynnistyä vuoden 2019 loppupuolella. Mainitulle vuokrattavalle alueelle oli valmisteilla kaavamuutos, jossa esitettiin noin 1,1 hehtaarin kokoiselle määrälle matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta.

Mikäli asiassa ilmenisi oleellisia muutoksia, olisi asia tullut tuoda kunnanhallituksen uudelleen käsittelyyn.

Kunnanhallitus päätti 16.9.2019 (§ 147) vuokrata maa-alueen Vinsanvilla Oy:lle ja hyväksyi samassa yhteydessä vuokrasopimuksen alustavana ja valtuutti kunnanjohtajan käymään lopulliset vuokrasopimusneuvottelut. Lopullinen vuokrasopimus suunnilleen sellaisen sisältöisen kuin se oli kunnanhallituksessa esillä, oli määrä vahvistaa ja allekirjoittaa sen jälkeen, kun asemakaava on lainvoimainen. Kunnanhallitus päätti samalla 16.9.2019 (§ 147), että ensin tulee solmia väliaikainen sopimus, kunnes lopullinen on solmittavissa kaavan tullessa lainvoimaiseksi. Tämän päätöksen mukaisesti väliaikainen vuokrasopimus Ruoveden kunnan ja Vinsanvilla Oy:n välillä on päivätty ja allekirjoitettu 30.10.2019. Koska sopimus oli väliaikainen, ei siinä vielä otettu kantaa vuokrakohteen investointivastuisiin. Lopullista, valittajan mainitsemaa, kunnanhallituksessa 16.9.2020 valittajan valituksen liitteenä olevaa maanvuokrasopimusta ei allekirjoitettu eikä hyväksytty sellaisenaan lainkaan. Tästä asiasta tehtiin jäljempänä mainituin tavoin uusi päätös koskien uutta sopimusta.

Kunnanhallitus käsitteli 31.3.2020 (§ 52) Vinsanvilla Oy:n koronasta johtuvaa anomusta väliaikaisen vuokrasopimuksen mukaisen vuokran kohtuullistamisesta. Kunnanhallitus päätti hyväksyä yksimielisesti Vinsanvilla Oy:lle seuraavan maksuaikajärjestelyn:

- Vinsanvilla Oy vapautetaan vuokranmaksuvelvollisuudesta syyskuun 2020 loppuun saakka.
- Vinsanvilla Oy maksaa 30.9.2020 mennessä kertyneet vuokravelvoitteet 18 040,39 euroa (sis. alv 24 %) koko jäljelle olevalle vuokra-ajalle jaettuna siten, että maksuvelvollisuus alkaa 1.10.2020 lukien. Laskelmassa on huomioitu kunnanhallituksen 30.3.2020 (§ 42) tekemä linjaus ulkoisten tilavuokrien väliaikaisesta yleisestä kaikkia vuokralaisia (yrityksiä ja yhdistyksiä) koskevasta järjestelystä.
- Nykyinen vuokra on 2.504,80 €/kk (sis. alv 24 %)
- Uusi vuokra on 1.10.2020 alkaen 2.567,01 €/kk (sis. alv 24 %)
- Lisäsi kunnanhallitus edellytti, että Vinsanvilla Oy hakee kaikkia COVID19 tilanteen vuoksi myönnettäviä tukimuotoja, joita sen on mahdollisuus saada.

Neuvottelussa 16.11.2020 kunnan ja vuokralaisen kanssa keskusteltiin vuokralaisen kiinteistöön tekemistä välttämättömistä remonteista, joiden arvo oli 25.345 euroa (sis. alv 24 %). Pakollisten kunnostusten tarve oli tullut esiin muun muassa 24.2.2020 tehdyssä, lakisäteisessä terveysviranomais-tarkastuksessa, jossa todettiin, että keittiötiloissa oli ravitsemistoiminnan kannalta puutteita mm. huuvien ja korvausilmanvaihdon osalta. Kunta oli vuokrannut tilat nimenomaan matkailu- ja majoi-tuskäyttöön. Valittaja toteaa tässä yhteydessä, että kunta on maksanut syksyllä Vinsanvillan re-montteja 6.200 eurolla. Kunnan hallintosäännön liitteenä olevan hankintaohjeen mukaan teknisellä johtajalla on toimivalta päättää hankinnoista 2.000–15.000 euroon saakka. Hankinta toteutetaan tarkoituksenmukaisimmalla menetelmällä ja sen tulee perustua kokonaistaloudellisesti edullisim-man toimijan valintaan. Kunta ei toteuttanut remontteja Vinsanvilla Oy:n hyväksi vaan remontilla toteutettiin välttämättömät, Ruhalakoti-kiinteistön ylläpitokorjaukset. Rakennus oli ollut tyhjänä vuodesta 2014. Edellinen käyttötarkoitus oli kehitysvammaisten hoitolaitos. Tällä kunnossapitotoi-melle tehtiin mm. seinäpintojen maalaukset. Lisäksi kulu sisälsi rakennuksen tyhjentämisestä aiheu-tuneet kulut jätemaksuineen.

Kunnan vastuulla oli, että vuokratilanne oli sellaisessa kunnossa, että siellä voidaan harjoittaa elin-keinotoimintaa. Kunnan osalta oli todellinen riski siitä, että se olisi syllistynyt sopimusrikkomuk-seen. Lisäksi on huomattava, että väliaikaisessa vuokrasopimuksessa ei oltu sovittu korjausinvesto-intien jakautumisesta. Korjausinvestoinnit olivat siis välttämättömiä toiminnan harjoittamisen kannalta ja ylläpitivät tai korottivat kiinteistön arvoa.

Kunnanhallitus käsitteli 20.11.2020 (§ 180) Vinsanvilla Oy:n maanvuokrasopimusta uudelleen. Asi-assa ilmenneiden olennaisten seikkojen myötä sopijapuolet olivat sopineet kunnanhallitukselle esi-tettäväksi, että lopullista sopimusta ei tehdä ja väliaikainen 30.10.2019 allekirjoitettu sopimus rau-keaa. Toimintaa kiinteistöissä ja alueella oli tarkoitus jatkaa ja Vinsanvilla Oy:n kanssa oli neuvoteltu toimitilojen vuokraamisesta ”kiinteistövuokrasopimuksella” (=liikehuoneistoa koskeva vuokrasopi-mus), maanvuokrasopimuksen sijaan. Kunnanhallitus päätti, että väliaikainen maanvuokrasopimus puretaan, toiminta jatkuu ja tehdään uusi ”kiinteistövuokrasopimus”. Uusi vuokrasopimus tuli voi-maan 1.1.2021 ja vuokraksi on sovittu 1.116 euroa/kk(sis. alv 24 %). Vuokran alennus perustui sii-hen, että uusi sopimus on toimitiloja koskeva vuokrasopimus ja siinä ei ole oikeutta maankäyttöön siten, että vuokralainen voisi rakennuttaa uusia rakennuksia.

Uusi vuokrasopimus on allekirjoitettu ja päivätty 31.12.2020 ja se tuli siis voimaan 1.1.2021. Tämä päätös oli tehty kunnanhallituksessa 20.11.2020 (§ 180). *Siitä ei ole valitettu.*

Kunnanhallitus käsitteli 14.12.2020 (§ 192) Vinsanvilla Oy:n väliaikaisen maanvuokrasopimuksen voimassaoloaikana teettämiä liiketoiminnan harjoittamisen kannalta välttämättömiä, osittain terveysviranomaisen vaatimia, edellä mainittuja investointeja. Asia tuotiin kunnanhallituksen käsitteilyyn lisälistalla, joka toimitettiin kunnanhallituksen jäsenille 11.12.2020. Lisälistalla asioiden tuominen käsittelyyn ei ole lainvastainen, eikä erityisen poikkeuksellinen toimintatapana. Ruoveden kunnan hallintosäännössä (§ 136) todetaan, että toimielin voi esittelijän tai jäsenen ehdotuksesta ottaa enemmistöpäätöksellä käsiteltäväksi myös asian, jota ei ole mainittu kokouskutsussa.

Hankinnoista ja töistä on toimitettu laskukopiot kunnalle ja töiden suoritukset on tarkastettu paikan päällä. Investoinneiksi hyväksi luettavien töiden hankinta-arvo vuokralaiselle on ollut siis yhteensä 25.345,50 euroa (sis. alv 24 %). Kunnassa on yleisesti ottaen lunastusarvo määritelty siten, että 25 vuoden vuokra-ajan jälkeen arvo on 50 % investoinneista ja 0-vuoden vuokra-ajan jälkeen 90 % investoinneista. Mahdollisten Investoinnin lunastusarvo määräytyy em.arvoista muodostettavalla lineaarisella laskutavalla, mikäli lunastusikä sijoittuu tälle aikavälille. Rakennuksen lunastusprosentti A lasketaan kaavalla $A = 90 - 40 \times (\frac{\text{ikä}}{25})$, jossa ikä on rakennuksen ikä. Koska tässä tapauksessa investoinnit on toteutettu pääasiassa vuoden aikana, on hyväksi laskettava lunastusarvoprosentti $A = (90 - 40 \times (1/25)) = 88,4$ %. Lunastusarvo on tällöin 22.405,42 euroa.

Jotta ko.hankinnat voidaan lukea investoinneiksi kirjanpitoon, tulee niille olla varaus kunnan investointiohjelmassa. Talousarvioon sisältyvässä investointiohjelmassa kohteelle ei ollut määräraha-vaarausta ja tämän vuoksi kunnanhallitus päätti 14.12.2020 (§ 192) esittää valtuustolle, että Vinsanvillan vuokraaman Ruhalakodin parannusinvestoinneille merkitään 22.405,42 euron määräraha vuoden 2020 investointiohjelmassa. *Tästä kunnanhallituksen päätöksestä ei ole valitettu.*

Kunnanvaltuusto hyväksyi 21.12.2020 § 52 kunnanhallituksen esityksen lisämäärärahasta investointiohjelmassa. Tästä kunnanvaltuuston päätöksestä valittaja on valittanut seuraavilla perusteilla:

- Asian käsittelyssä olisi ollut virhe ("huomautettava")
- Päätäjien esteellisyys
- Pöytäkirjan puutteellisuus liiteasiakirjan osalta
- Vuokralainen (Vinsanvilla Oy) olisi vuokrasopimuksessa sitoutunut vastaamaan investointikustannuksista
- Lopullinen sopimus on jäänyt tekemättä
- Kunta on korvannut yrittäjälle remontteja
- Vuokralaiselle on kertynyt maksamattomia vuokria
- Kuntalaisten yhteisvertaisuus

Ruoveden kunta toteaa, että kaikki edellä mainitut valituksiin liittyvät väitteet ovat edellä ja jäljempänä mainituilla perusteilla perusteettomia ja valitus tulee kokonaisuudessaan hylätä. Päätös on tehty laillisessa järjestyksessä eikä siinä ole muutoinkaan sellaista virhettä, mikä oikeuttaisi päätöksen kumoamiseen.

2. VASTAUS VALITTAJAN ESITTÄMIIN VAATIMUKSIIN PERUSTELUINEEN

2.1. Kunnanvaltuuston päätöksen laillisuus

Kunnanvaltuuston valituksen kohteena oleva päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, eikä asian käsittelyssä ole tapahtunut menettely- eikä muutakaan virhettä. Asian käsittely kunnanvaltuustossa tapahtui kunnanhallituksen yksimielisestä esityksestä valtuustolle. Toisin kuin valittaja väittää, päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, vaan lisämäärärahasta päätettäessä toimivalta on kunnanvaltuustolla. Kukaan päätöksentekoon osallistunut valtuutettu ei ollut esteellinen ottamaan osaa päätöksentekoon, koska kaksi esteelliset valtuutetut poistuivat kokouksesta osallisuusjääveinä käsittelyn ajaksi. Valtuustolla oli myös käytettävissä kaikki päätöksentekoon tarvittavat asiakirjat.

Valittaja vaati valtuuston jäsenenä kunnanhallituksen esityksen hylkäämistä. Kunnanhallituksen esitys voitti valittajan vastaesityksen äänin 13-2, neljän valtuutetun äänestäessä tyhjää. Todettakoon, että yksi valtuutettu esitti asian pöydälle jättämistä, mutta tätä esitystä ei kannatettu.

Sillä, että päätöspöytäkirjaan kirjatusta valittajan eriävästä mielipiteestä on väliaikaisesti puuttunut jokin liiteasiakirja, ei ole mitään merkitystä päätöksen laillisuuden osalta.

Edellä mainituilla perusteilla kunnanvaltuuston päätös on tehty laillisessa järjestyksessä ja kunnanvaltuustolla on ollut oikeus päättää asiasta tehdyllä tavalla.

Pelkästään edellä lausutuilla perusteilla valittajan valitus tulee hylätä.

2.2. Kunnan ja vuokralaisen väliset sopimussuhteet sekä niihin päätöksenteko

Joka tapauksessa edellä 1. kohdassa on selvitetty kunnan ja Vinsanvilla Oy:n välisiä sopimussuhteita ja niihin liittyviä neuvotteluja sekä kunnanhallituksen tekemiä lainvoimaisia päätöksiä. Kaikki päätökset ovat tapahtuneet laillisessa järjestyksessä sekä kunnan edut ja velvoitteet huomioon ottaen.

Kunta ei ole toiminut solmittujen sopimusten vastaisesti. Vuokralainen ei ole sitoutunut vastaamaan investointikustannuksista, kuten valittaja virheellisesti väittää. Valittaja on virheellisesti viitannut sellaiseen sopimusasiakirjaan, joka ei ole koskaan tullut voimaan. Kunta on voinut ottaa laillisesti vastatakseen korjausinvestointikustannuksista.

Valittajan väite, että kunta on korvannut yrittäjälle remontteja, on virheellinen. Kaikki remontit, niin kunnossapidon kuin investoinnin osalta, ovat kohdistuneet kiinteistöön omistajan hyödyksi.

Valittaja on oikeassa siinä, että lopullinen 16.9.2019 kunnanhallituksessa esillä ollut maanvuokrasopimus on jäänyt sen sisältöisenä solmimatta. Tämä perustui kunnanhallituksen päätökseen, missä ensin kunnanjohtajan tuli solmia väliaikainen maanvuokrasopimus. Edellä 1. kohdassa on selvitetty sitä, miksi valittajan mainitsema lopullinen maanvuokrasopimus ei tullut koskaan voimaan. Kunnanhallitus on tästä asiasta tehnyt erillisen uuden lainvoimaisen päätöksen, missä vuokralaiselle vuokrattiin toimitilat liikehuoneiston vuokraamisesta annetun lain mukaisesti, eikä enää maanvuokralain mukaisesti.

Vuokralaisella oli koronapandemiasta johtuvasta syystä jäänyt maksamatta vuokria. Tämä asia on kuitenkin käsitelty muun ohella kunnanhallituksessa 30.3.2020 ja päätös on lainvoimainen. Nyt valituksen alainen valtuuston päätös ei koske maksamattomia vuokria. Tosin vuokralaisen vuoden 2020 loppuun maksamattomat vuokrat tulevat kuitatuksi tällä valtuuston investointipäätöksellä.

Kunta on kohdellut kaikkia kunnan vuokratiiloissa toimivia vuokralaisia yhdenvertaisesti myöntämällä kunnanhallituksen päätöksellä 31.03.2020 § 42 yhdenmukaisen vuokrahuojennuksen, joka oli kaikille kunnan kiinteistöissä vuokralla oleville yrityksille ja yhdistyksille 50 %:n alennus vuokriin kolmen kuukauden ajaksi alkaen huhtikuun alusta 2020. Kunnanhallitus on tehnyt myös päätöksen 31.03.2020 § 52 Vinsanvillan vuokran maksuaikajärjestelyistä, jossa kyseinen vuokrahuojennus huomioidaan.

Kunta kiistää, että kunnanhallituksen puheenjohtajan ja kunnanvaltuutetun omistama yritys olisi valittajan esittämällä tavalla erityisasemassa.

Valtuuston päätös ei loukkaa kuntalaisten yhdenvertaisuutta.

Edellä lausutuilla perusteilla valittajan valitus on perusteettomana hylättävä.

3. LIITTEET

Kunnanhallituksen päätös § 147 16.09.2020

Kunnanhallituksen päätös § 42 31.03.2020

Kunnanhallituksen päätös § 52 31.03.2020

Kunnanhallituksen päätös § 180 20.11.2020

Kunnanhallituksen päätös § 192 14.12.2020

Kunnanvaltuuston päätös § 52 21.12.2020

Väliaikainen 30.10.2019 allekirjoitettu Ruoveden kunnan ja Vinsanvilla Oy:n vuokrasopimus

Ruoveden kunnan hallintosääntö

Terveystarkastajan tarkastuskertomus 9.3.2020

1.1.2021 Voimaan tullut vuokrasopimus

Ruovedellä 1. päivänä maaliskuuta 2021

Ruoveden kunnanhallitus

Eeva Viitanen, kunnanjohtaja

