

## MARKKINAOIKEUDELLE

<b>Asia</b>	Oikaisuvaatimus, Merisalin vuokraamista koskeva kilpailutus
<b>Valituksenalainen päätös</b>	Kaupunginhallitus 15.5.2023 § 144 1303/10.00.02.01/2022
<b>Valittaja</b>	Kiila Food & Bar
<b>Valittajan asiamies ja prosessiosoite</b>	Olli Vuoksinen, OTK, KTM, lupalakimies Lakiasiaintoimisto Juutilainen & Co Oy Metsänneidonkuja 10 02310 Espoo

Pyydämme kunnioittaen, että markkinaoikeus

1. kumooa valituksenalaisen päätöksen;
2. muuttaa sitä niin, että valittajan tarjous hyväksytään; ja

että markkinaoikeus velvoittaa Naantalın kaupungin korvaamaan valittajalle

3. hyvitysmaksun 150 000 euroa;
4. kertyneet oikeudenkäyntikulut myöhemmin täsmennettävällä määrällä; ja
5. että markkinaoikeus velvoittaa joka tapauksessa Naantalın kaupungin maksamaan oikeudenkäyntimaksun asiassa.

Valittaja on tehnyt tarjouksen Merisalin vuokraamiseen liittyen. Valittaja on tehnyt tarjouksen Naantalın kaupungin alueella ravintolatoiminnan harjoittamisesta ja kiinteistön vuokraamisesta. Valittajan tarjous on vastannut tarjouspyyntöä. Valittajan tarjous on sijoittunut vertailussa toiseksi. Katsomme, että menettelyssä ensimmäiseksi asetettu tarjous on tullut valituksi liian avoimia perusteluja käyttäen.

Tässä asiassa on kysymys ravintolatoiminnan harjoittamisesta. Kaupunki on valinnut toimintaa harjoittamaan ja vuokralaiseksi Kultaranta Resort Oy -nimisen yrityksen. Vuokrankausi on erittäin pitkä 1.1.2024-31.12.2033. Ensinnäkin toteamme, että vuokrankausi on niin pitkä, että se rajoittaa huomattavasti toiminnan harjoittamista po. kohteessa. Nähdäksemme näin pitkän vuokrankausimuksen sopiminen kerralla ei vastaa vuokrankausitajan etua. Vuokrankauden tulisi joka

tapauksessa olla lyhyempi, jotta käytännössä kaupungin omistamaa arvokasta kohdetta ei luovutettaisi yhden toimijan liiketoiminnan käyttöön vuosikymmeneksi. Ottaen huomioon äärimmäisen pitkän vuokrakauden muodostaman rajoitteen, ei menettelyllä saada aikaan minkäänlaisia sellaisia etuja, jotka puoltaisivat näin voimakasta toiminnan rajoittamista. Päätös voidaan käytännössä rinnastaa lähes pysyvään kiinteistön luovuttamiseen. Tämänkin vuoksi päätöstä on pidettävä syrjivänä ja lainvastaisen. Valituksenalaisessa päätöksessä ei ole edes pyritty perustelemaan tätä vuokra-ajan pituutta. Pitkä vuokra-aika jo sinänsä sisältää riskin ja tämänkaltaisen riski tulisi pyrkiä perustelemaan, jotta asiaa olisi mahdollista arvioida objektiivisin perustein. Menettelytapa, jolla merkittävä kiinteistö käytännössä luovutetaan lähes pysyvästi yhden tahon käyttöön, on moitittavaa, ja edellyttää erittäin painavia syitä.

Muiltakin osin voidaan todeta, että harkinnassa on käytetty kriteerejä tavalla, joka ei vastaa hankintalain esittämiä edellytyksiä. Päätös on siis usealla tavalla virheellinen, ja on kumottava.

Lisäksi on syytä epäillä, että päätöksenteossa on mukana ollut taholla, joiden osallistumista rajoittaa jääviysperuste. Kilpailun voittaneen yrityksen edustaja ja Naantalın matkailutoimitusjohtaja ovat yhteistoiminnassa muissakin asiayhteyksissä. Tämä perustaa aiheellisen epäilyn siitä, että päätöksen sisältöön on ollut vaikuttamassa muitakin tekijöitä kuin tarjouskilpailussa mainitut. Valituksen tekijällä ei ole mahdollisuutta saada tarkkaa tietoa päätökseen osallistuneiden henkilöiden yhteyksistä, vaan näiden esilletuominen on henkilöiden omalla vastuulla. Mikäli kuitenkin olisi niin, että valittajan esittämä arvio tämänkaltaisesta yhteydestä pitäisi paikkansa, tulisi päätös kumota. Se antaisi aiheen epäillä, että päätökseen on vaikuttanut muutenkin kuin objektiivisesti todettavissa olevat seikat.

Hankintayksikkö on arvioinut/käyttänyt hankinnassa kriteerejä, jotka mahdollistavat tarjouksen arvioinnin tavalla, joka on täysin sääntelemätön. Kriteerien asettaminen ja päätöksen tekeminen näiden perusteella on tapahtunut tavalla, jota hankintayksikkö ei ole dokumentoinut. Hankintayksikkö on asettanut tarjouspyyntöön kriteerit, jotka mahdollistavat menettelyn, jossa voidaan suosia perusteettomasti joitain tarjouksen tekijöistä ja joka estää avoimen, tasapuolisen ja syrjimättömän vertailun. Nähdäksemme hankintayksikön menettely vaarantaa tasapuolisen ja syrjimättömän kohtelun kilpailutusvaiheessa. Hankintamenettelyn tulee kaikilta osina vastata lakia julkisista hankinnoista ja siinä tarjousmenettelylle edellytetyjä kriteerejä.

Hankintamenettelyn tulee estää lainvastainen menettely ja mm. vertailu, joka perustuisi tulkinanvaraisiin ja epätarkkoihin kriteereihin. Nähdäksemme ko. päätös on perusteltu tavalla, joka mahdollistaa käytännössä vertailun vailla kriteerejä. Hankintamenettelyn periaatteiden tulee toteutua menettelyn jokaisessa vaiheessa. Syrjimättömyys-, yhdenvertaisuus-, avoimuus- ja suhteellisuusperiaatteiden tulee toteutua menettelyn kaikissa vaiheissa. Hankintalainsäädännön keskeinen periaate on syrjintäkielto. Tämä tarkoittaa myös sitä, että mitään tahoa ei saa suosia, vaan kaikkia tarjouksia tulee arvioida samoista lähtökohdista.

Mikäli kyseessä on tilanne, jossa lain periaatteita ei toteuteta, tulee päätös kumota. Hankintayksikkö ei voi toteuttaa päätöstä, joka on syntynyt menettelyssä, jossa lain periaatteita ei noudateta.

Hankintayksikön asettamat kriteerit ovat monelta osin liian tulkinnanvaraisia, eikä niiden sisältöä ole mahdollista tarkastella objektiivisesti. Subjektiiivista harkintaa on toteutettu tavalla, joka ei vastaa lain säännöksiä. Otamme esimerkiksi ilmoituksen aiotusta liikevaihdosta. Valittaja on ilmoittanut tähän samansuuruisen liikevaihtoarvion kuin tarjouksen tehnyt NoHo Partners. Tätä voidaan pitää pätevänä arviona. Voittaneen tarjouksen tekijä oli esittänyt arviona huomattavasti suuremman myynnin määrän. Tältä osin todettakoon, että hankintayksikkö on ilmeisesti halunnut perustaa päätöksen tältä osin jonkinlaiseen kuvitelmaan. Tätä ei voi pitää lainmukaisena kriteerinä eikä se osoita objektiivista harkintaa.

Yhtenä kriteerinä on ollut kokemus ravintolatoiminnasta. Voittaneen tarjouksen tekijä ei ole lainkaan kokenut ravintolatoiminnassa. Golf-kentän ylläpito poikkeaa huomattavasti ravintolatoiminnasta, eikä sitä käsittääksemme voida ottaa huomioon ravintolakokemuksena. Tältä osin harkinta perustuu subjektiiviseen näkemykseen. Tässä yhteydessä todettakoon, että syrjimättömyysperiaate tarkoittaa mm. sitä, että paikallisia yrityksiä ei saa suosia. Koska vaikuttaa siltä, että hankintamenettely ei ole täyttänyt lainmukaisia periaatteita, katsomme, että päätös on kumottava. Vaikuttaa siltä, että hankintayksikkö on suosinut paikallista isoa toimijaa. Tämän kaltaisen suosiminen on hankintalain vastaista ja muodostaa perusteen päätöksen kumoamiselle.

Pyydämme päätöksen kumoamista, ja toteamme että asiassa on esitetty perusteltuja syitä sille, että päätös kumotaan.

Espoossa kesäkuun 6 päivänä 2023

Kiila Food & Bar

### **Laatinut**

Olli Vuoksinen  
OTK, KTM, luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja