

## Oikaisuvaatimus ravintolakiinteistön vuokraamista koskevassa asiassa

Kaupunginhallitus 19.06.2023 § 203  
1303/10.00.02.01/2022

Valmistelija Kaupunginlakimies Turo Järvinen

Kiila Food & Bar on 7.6.2023 toimittanut oikaisuvaatimuksen kaupunginhallituksen päätöksestä 15.5.2023 § 144, joka koskee Merisalin ravintolakiinteistön vuokralle antamista. Oikaisuvaatimus on liitteenä.

Liite 1, KH 19.6.2023

Kuntalain 134 §:ssä säädetään oikaisuvaatimuksesta seuraavaa:

*Kunnanhallituksen, lautakunnan ja valiokunnan, niiden jaoston sekä niiden alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua.*

*Oikaisuvaatimus tehdään 1 momentissa tarkoitetun toimielimen ja sen jaoston sekä sen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielimelle. Oikaisuvaatimus kunnallisen liikelaitoksen johtokunnan 67 §:n 3 momentissa ja liikelaitoskuntayhtymän johtokunnan 67 §:n 5 momentissa tarkoitetusta päätöksestä tehdään päätöksen tehneelle johtokunnalle. Jos hallintosäännössä on 92 §:n nojalla määrätty, että päätös voidaan ottaa liikelaitoksen johtokunnan käsiteltäväksi, oikaisuvaatimus johtokunnan ja sen alaisen viranomaisen päätöksestä tehdään johtokunnalle. Oikaisuvaatimus on käsiteltävä kiireellisenä.*

*Jos kunnanhallitus on 92 §:n nojalla ottanut alaisensa viranomaisen tai jaostonsa päättämän asian käsiteltäväkseen, päätöksestä tehty oikaisuvaatimus on käsiteltävä kunnanhallituksessa.*

Oikaisuvaatimus on osoitettu markkinaoikeudelle ja sisältää vaatimuksen siitä, että markkinaoikeus kumoaisi kaupunginhallituksen päätöksen, muuttaisi kaupunginhallituksen päätöksen siten, että valittajan tarjous hyväksyttäisiin eli että valittaja valittaisiin vuokralaiseksi Merisalin ravintolakiinteistöön ja että markkinaoikeus velvoittaisi kaupungin korvaamaan valittajalle hyvitysmaksuna 150 000 euroa, oikeudenkäyntikulut asiassa sekä oikeudenkäyntimaksun asiassa.

Kaupunginhallituksen päätös 15.5.2023 § 144 koskee kaupungin omistaman ravintolakiinteistön vuokralle antamista kuntalain 130 §:n mukaisesti:

**130 §. Kunnan omistaman kiinteistön luovutuksen tai vuokrasopimuksen markkinaehtoisuuden määrittely.**

*Kunta voi luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi.*

*Kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso.*

*Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.*

Kaupunginhallituksen päätös ei koske hankintalain soveltamisalaa, joka on kyseisen lain 6 §:ssä on rajattu hankintayksikön (kaupungin) suorittamiin hankintoihin ja käyttöoikeussopimuksiin siten kuin jäljempänä edellä mainitussa laissa säädetään. Hankintalain määritelmien mukaan tarkoitetaan:

*hankintasopimuksella* kirjallista sopimusta, joka on tehty yhden tai usean hankintayksikön ja yhden tai usean toimittajan välillä ja jonka tarkoituksena on rakennusurakan toteuttaminen, tavaran hankinta tai palvelun suorittaminen taloudellista vastiketta vastaan;  
*palveluhankintasopimuksella* muuta kuin julkista rakennusurakkaa koskevaa hankintasopimusta, jonka kohteena on palvelujen suorittaminen;  
palveluja koskevalla *käyttöoikeussopimuksella* taloudellista vastiketta vastaan tehtyä kirjallista sopimusta, jolla yksi tai usea hankintayksikkö siirtää muiden kuin käyttöoikeusurakkaa koskevien palvelujen tarjoamisen ja hallinnoimisen sekä siihen liittyvän toiminnallisen riskin yhdelle tai usealle toimittajalle ja jossa siirtämisen vastikkeena on joko yksinomaan palvelujen käyttöoikeus tai tällainen oikeus ja maksu yhdessä.

Kaupunginhallituksen päätökseen on muutoksenhakuohjeena siten ilmoitettu kuntalain 134 §:n mukaisesti oikaisuvaatimuksen tekeminen kaupunginhallitukselle, ei hankintavalituksen markkinaoikeuteen. Hallintolain 21 §:n perusteella kaupunginhallitus käsittelee markkinaoikeudelle osoitetun oikaisuvaatimuksen muutoksenhakuohjeen mukaisena oikaisuvaatimuksena.

#### **Hallintolaki 21 §. Asiakirjan siirto.**

*Viranomaisen, jolle on erehdyksestä toimitettu asiakirja sen toimivaltaan kuulumattoman asian käsittelemiseksi, on viipymättä siirrettävä asiakirja toimivaltaiseksi katsomalleen viranomaiselle. Siirrosta on ilmoitettava asiakirjan lähettäjälle.*

*Asiakirjaa siirrettäessä asian tutkimatta jättämisestä ei tarvitse tehdä päätöstä.*

*Siirrettäessä asiakirja, joka on toimitettava viranomaiselle määräajassa, määräaikaa katsotaan noudatetun, jos toimivaltainen viranomainen saa asiakirjan määräjän kuluessa.*

Oikaisua voidaan hakea vain itse päätökseen, mutta ei sen perusteluihin.

Kiila Food & Bar:n oikaisuvaatimuksen perusteissa on pelkistettynä kysymys siitä, että yritys katsoo vuokra-ajan 1.1.2024 – 31.12.2033 olevan erittäin pitkä ja siten syrjivä sekä lainvastainen, asiantuntijoista koostuneen arvioryhmän jäsenen esteellisyyteen ja että tarjousten arvioinnissa sekä päätöksenteossa ei ole noudatettu julkisista hankinnoista annetussa laissa säädettyä hankintamenettelyä.

Oikaisua voidaan hakea vain itse päätökseen, mutta ei sen perusteluihin. Edellä selostetuin tavoin kaupunginhallituksen päätös 15.5.2023 § 144 koskee kuntalain 130 §:ssä säädettyä kunnan omistaman kiinteistön vuokrasopimuksen markkinaehtoisuuden määrittelyä tarjouskilpailulla vuokra-ajan ollessa 10 vuotta.

Kunnan viranhaltijan ja työntekijän esteellisyydestä säädetään kuntalain 97 §:ssä, jonka mukaan esteellisyys määräytyy hallintolain 27-30 §:ien perusteella. Oikaisuvaatimuksessa mainittu Naantalin Matkailu Oy:n toimitusjohtaja ei ole kaupungin viranhaltija eikä työntekijä. Hallintolain

mukaan myöskään yhteistyö tai tuttavuus eivät ole sellaisenaan esteellisyysperusteita. Hallintolain 28 §:n 7 -kohdan mukainen niin sanottu yleisjäävilausekkeen mukaan (virka-)henkilö on esteellinen jos luottamus hänen puolueettomuuteensa muusta erityisestä syystä vaarantuu. Synn puolueettomuuden vaarantumiseen on oltava suunnilleen samanasteinen kuin hallintolaissa erikseen säädetyissä esteellisyysperusteissa. Esteellisyyden syntyminen edellyttää siten yleensä, että käsiteltävänä olevassa asiassa on henkilön omia tai hänen läheistensä intressejä. Tällaisia erityisiä perusteita ei oikaisuvaatimuksessa ole esitetty.

Kunnallista päätöksentekoa ohjaa hallintolain 6 §:ssä säädetyt hallinnon oikeusperiaatteet, joiden mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti sekä käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Viranomaisen toimien on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Niiden on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia.

Jo edellä selostetulla tavalla hankintalaki ei tule sovellettavaksi kunnan luovuttaessa omistamansa kiinteistön vuokraoikeutta kuntalain 130 §:n mukaisesti tarjouskilpailulla. Kaupunginhallitus on päätöksellään 19.12.2022 § 374 Merisalin vuokraamisen kilpailutuksesta päättäessään ilmoittanut seitsemän valintaan vaikuttavaa kokonaisuutta niistä annettavine pisteineen, jonka jälkeen vuokralainen valitaan neuvottelumenettelyn jälkeen, mikäli raadin arvioimien tarjousten perusteella ei löydy selvää voittajaa.

Neuvottelumenettely käytiin kolmen eniten arviointiraadin pisteitä saaneen tarjoajan kanssa. Kaupunginhallituksen päätöksen perustelujen mukaan neuvottelumenettelyssä ei tullut sellaisia muutoksia tai tarkennuksia tarjoajien välillä, joilla olisi ollut merkitystä arviointiraadin pisteytykseen mukaiseen järjestykseen.

Kaupunginhallituksen päätös ei siten ole ollut kunta- tai hallintolain vastainen. Koska hankintalaki ei sovellu edellä selostetuin tavoin kuntalain 130 §:ssä tarkoitetun vuokraoikeuden luovuttamiseen, ei päätös ole ollut myöskään hankintalain vastainen. Kaupunginhallitus on tehnyt päätöksen sille kuuluvan harkintavallan rajoissa eikä päätös loukkaa tarjoajien tai kuntalaisten yhdenvertaisuutta. Päätös ei ole oikaisuvaatimuksessa esitetyillä muillakaan perusteilla virheellisessä järjestyksessä syntynyt eikä muutoinkaan lainvastainen. Kaupunginhallituksen päätöksen esittelytekstin ja perusteluiden mukaan päätös on myös ollut tarkoituksenmukainen.

Esitän, että kaupunginhallitus hylkää oikaisuvaatimuksen ja pysyttää aiemman päätöksensä voimassa.

Kaupunginlakimies Turo Järvinen on läsnä kokouksessa asiantuntijana.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus hylkää oikaisuvaatimuksen ja pysyttää voimassa päätöksensä 15.5.2023 § 144.

Kokouskäsitely

Merkittiin, että kaupunginlakimies Turo Järvinen oli läsnä kokouksessa asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.