

Päätös oikaisuvaatimukseen kh 13.01.2025 §14, kh 20.01.2025 § 18 ja kh 20.01.2025 § 17

Kh 10.02.2025 § 36
55/02.07.00/2025

Valmistelija Kunnanjohtaja Sami Alasara

■■■■■ on tehnyt 30.1.2025 päivätyn oikaisuvaatimuksen koskien seuraavia kunnanhallituksen päätöksiä vuokrasopimuksista

- Lappajärven kunnanhallituksen päätös (Kh 13.01.2025 § 14) vuokrata Lappajärven kunnan omistama Hotelli Kivitippu majoituskäyttöön Lappajärven Loma-Golf Oy:lle 13.1.2025.
- Lappajärven kunnanhallituksen päätös (Kh 20.01.2025 § 18) vuokrata Lappajärven kunnan omistama Hotelli Kivitipun ravintolatoiminta Daniel's Grillbar Oy:lle 20.1.2025.
- Lappajärven kunnanhallituksen päätös (Kh 20.01.2025 § 17) vuokrata Lappajärven kunnan omistama Hotelli Kivitipun yhteydessä oleva kesäravintola, Rantakirpun, Lappajärven Kesäteatteri Oy:lle 20.1.2025.

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksessa on vaadittu vaatinut Lappajärven kunnanhallitusta selvittämään, onko kunnanhallituksen 13.1.2025 ja 20.1.2025 pidetyissä kokouksissa hyväksytyjen vuokrasopimuksia koskevissa päätöksissä menetely hankintalainsäätöjen vastaisesti. Oikaisuvaatimuksen mukaan Lappajärven kunnanhallituksen tekemiä vuokrasopimuksia ei ole julkisesti kilpailutettu.

Oikaisuvaatimuksen käsittely

Lappajärven kunnan velvollisuutta kilpailuttaa kyseessä olevat vuokrasopimukset arvioidaan Julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, jäljempänä hankintalaki) sekä kuntalain (410/2015 perusteella).

Hankintalain mukaan kunnan tulee kilpailuttaa hankintansa. Hankintalakia ei kuitenkaan sovelleta tilanteeseen, jossa kunta myy tai antaa vuokralle.

Vuokrasopimuksissa ei ole kyse myöskään palveluita koskevasta käyttöoikeussopimuksista. Vuokrasopimuksilla ei siirretä palveluiden tarjoamista, hallinnoimista ja toiminnallista riskiä palveluiden käyttöoikeutta vastaan. Lappajärven kunta ei vuokrasopimuksilla hanki mitään palvelua, vaan saa tavanomaisen ja markkinaehtoisin vuokrasopimuksen perusteella vuokran vuokralaiselta, ja vuokralainen harjoittaa itsenäisesti toimintaa vuokraamissaan tiloissa. Vuokrasopimuksissa ei myöskään aseteta muita kuin tavanomaisia ja yleisluontoisia vaatimuksia vuokralaisen harjoittamalle toiminnalle. Lappajärven kunnalla ei siten ole käyttöoikeussopimukselta edellytettävää välitöntä taloudellista intressiä vuokralaisen tuottamiin palveluihin vuokralaisen vastatessa itsenäisesti toiminnastaan tavanomaisen vuokrasopimuksen perusteella.

Vuokrasopimukset on myös tarkoitettu lyhytaikaisiksi turvamaan hotelli- ja ravintolatoiminta vain sille ajalle, että Lappajärven kunta löytää pitkäaikaisen toimijan jatkamaan taloudellisesti kannattavaa hotelli- ja ravintolatoimintaa. Vuokrasopimusten arvo ei myöskään ylitä hankintalain 25 §:n

käyttöoikeussopimuksille asetettua 500.000 euron kynnyksarvoa. Lappajärven kunnalla ei siten ole velvollisuutta kilpailuttaa vuokrasopimuksia noudattaen hankintalakia.

Kuntalain 130 §:n mukaan kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön, tulee luovutuksesta tai vuokrauksesta järjestää avoin tarjouskilpailu tai puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistö markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso.

Nyt esillä olevassa tilanteessa ei ole kyse kiinteistön vuokraamisesta vähintään kymmeneksi vuodeksi vuokrasopimusten ollessa lyhytaikaisia. Lappajärven kunnalla ei siten ole myöskään kuntalain perusteella velvollisuutta järjestää tarjouskilpailua vuokrasopimuksista.

Lappajärven kunta on joka tapauksessa avoimesti tiedottanut sekä kartoittanut halukkaat jatkajat hotelli- ja ravintolatoiminnalle. Toiminnan jatkamisesta kiinnostuneille yrittäjille ja sijoittajille on tarjottu mahdollisuutta keskustella asiasta kunnanjohtajan kanssa. Hotelli Kivitiipun infotilaisuus järjestettiin 26.11.2024. Kartoituksen perusteella muita jatkajia hotelli- ja ravintolatoiminnalle ei ole ilmoittanut. Lyhytaikaisten vuokrasopimusten sekä avoimen kartoituksen perusteella vuokrasopimukseen ei sisälly myöskään muulla tavoin Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklan mukaista kiellettyä valtiontukea.

Näin ollen oikaisuvaatimus on perusteeton siltä osin kuin siinä on vaadittu vuokrasopimusten kilpailuttamista.

Siltä osin kuin oikaisuvaatimuksessa on vaadittu vuokrasopimusten katsomista julkisiksi, Lappajärven kunta katsoo, että vuokrasopimukset ovat muilta osin julkisia, mutta vuokran määrää koskevat ehdot ovat viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999) 24 §:n 1 momentin 17 ja 20 kohdan perusteella salassa pidettäviä. Sovittu vuokran määrä on sekä Lappajärven kunnan että vuokralaisen liikesalaisuus, josta tiedon antamisesta aiheutuisi merkittävää haittaa Lappajärven kunnalle sekä vuokralaiselle mahdollisessa myöhemmässä tarjouskilpailussa pidempiaikaisista vuokrasopimuksista.

Jatkoneuvotteluiden perusteella Lappajärven kunta/Lappajärven Kesäteatteri Oy sekä Lappajärven kunta/Lappajärven Loma-Golf Oy välistä vuokrasopimusta muutetaan siten, että vuokrasopimus on voimassa määräaikaisena, ja molemmin puolin irtisanottavissa noudattaen kolmen (3) kuukauden irtisanomisaikaa.

Vuokrasopimusten allekirjoittaminen mahdollisimman pian on tarpeen toiminnan käynnistämiseksi kesäkaudelle 2025.

Kunnanvaltuuston päätökseen 11.11.2024 § 54 lisätyn ponsin mukaisesti kunta on asettanut toiminnalle deadlineen syyskuun 2025 loppuun mennessä. Kyseessä ovat siten lyhytaikaiset ja väliaikaiset vuokrasopimukset. Vuokraustoiminnan ollessa vähäistä ja satunnaista, Lappajärven kunnalla ei ole esimerkiksi velvollisuutta yhtiöittää toimintaa (kuntalaki 127 § 1 momentin 1 kohta). Mikäli hotelli- ja ravintolatoimintojen vuokraamista jatketaan nykyisiä vuokrasopimuksia pidempään, tulee Lappajärven kunnan yhtiöittää toiminta.

Esittelijä Kunnanjohtaja Sami Alasara

Päätösehdotus Kunnanhallitus päättää:

1.hylätä oikaisuvaatimuksen perusteettomana,

2.pitää salassa vuokrasopimusten vuokran määräytymistä koskevat ehdot;

3.tehdä Lappajärven Kesäteatteri Oy ja Lappajärven Loma-Golf Oy kanssa tehtävät vuokrasopimukset määräaikaisina siten, että vuokrasopimukset on molemmin puolin irtisanottavissa noudattaen kolmen (3) kuukauden irtisanomisaikaa.

4.Valtuuttaa kunnanjohtaja ja tekninen johtaja allekirjoittamaan vuokrasopimukset viipymättä.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti päätösehdotus.

Lisätietoja antaa

Kunnanjohtaja Sami Alasara, [sami.alasara\(at\)lappajarvi.fi](mailto:sami.alasara(at)lappajarvi.fi) tai puh. 044-3699 611