

Kunnan vastine oikaisuvaatimukseen koskien vuokrasopimuksen irtisanomispäätöstä kh 3.3.2025 § 40

Ravintola Hullu Poni SPV Ravintolat Oy (jatkossa vuokralainen) on tehnyt oikaisuvaatimuksen koskien kunnanhallituksen päätöstä irtisanoa vuokralaisen vuokrasopimus (päätös 3.3.2025 § 40). Oikaisuvaatimuksessa vuokralainen vaatii Auran kuntaa oikaisemaan ko. päätöksen, koska päätös on vuokralaisen mielestä tehty virheellisin perustein.

Asia 1

Vuokralainen toteaa oikaisuvaatimuksessa seuraavaa:

”Vuokralainen on ilmoittanut hyväksyvänsä hänelle Auran kunnan toimittaman vuokrasopimuksen. Auran kunta ei kuitenkaan allekirjoittanutkaan laatimaansa sopimusta.”

Kunnan vastaus toteamukseen:

Vuokralainen on kunnanjohtajalle 28.2.2025 toimittamassaan sähköpostissa todennut:

”Vuokralainen on ollut valmis tekemään sähköntoimittajan kanssa sopimuksen vuokraamassaan huoneistossa kuluttamastaan sähköstä. Kuten vuokranantajan tekninen toimi selvitti, niin vuokralaisen huoneiston sähkömittarin kautta kulkee sähkö myös mm. kiinteistön ilmastointilaitteelle. Ensisijaisesti katson, että vuokranantajan tulee muuttaa vuokralaisen vuokraaman huoneiston sähkönmittaus sellaiseksi, että se mittaa vain vuokratusta huoneistossa kulutetun sähkön. Muussa tapauksessa on neuvoteltava ja sovittava siitä, minkä osuuden sähkölaskusta maksaa myyjä taikka alentaa vastaavalla määrällä vuokrauksen kohteena olevan huoneiston vuokraa.”

Tämän perusteella kunnanjohtaja on tulkinut, että vuokralainen ei hyväksy kunnan ehdotusta vuokrasopimuksesta. Kunnan ehdotus vuokrasopimusta on käyty suullisesti läpi 25.10.2024 neuvottelussa ja kirjallisesti kunnanjohtajan sähköpostissa 28.1.2025. Kunnan ehdotus on ollut se, että vuokrasopimus päivitetään siten, että jatkossa sähkö ei sisälly vuokraan vaan vuokralainen tekee oman sähkösopimuksen ja hoitaa laskun itse.

Kunnan näkemyksen mukaan ilmastointi on niin keskeinen osa vuokralaisen kiinteistössä harjoittamaa liiketoimintaa, että ilmanvaihdon kulutus on katsottava osaksi käyttösähköä ja näin ollen osaksi vuokralaisen vastuulla olevia kustannuksia. Mikäli vuokralainen katsoo, että hänen kiinteistössä harjoittamaansa liiketoimintaan ei ilmanvaihtoa tarvita, on kiinteistön omistajan eli kunnan puolesta ilmanvaihto mahdollista kytkeä pois. **Asian kiistanalaisuus tukee kunnan tahtotilaa kokonaan uuden vuokrasopimuksen laatimisesta, johon myös kunnanhallituksen päätöksellä 3.3.2025 § 40 pyritään.**

Mikäli vuokralainen oikaisuvaatimuksessaan viittaa johonkin muuhun, aiemmin teknisen johtajan tekemään kompromissiehdotukseen vuokrasopimuksen osalta, on asia käyty läpi 25.10.2024 neuvottelussa vuokralaisen, teknisen johtajan ja kunnanjohtajan kesken. Teknisen johtajan tekemät kompromissiehdotukset ovat olleet alustavia luonnoksia ja edellyttäneet toimivaltaisen viranomaisen eli kunnanhallituksen hyväksyntää. Niitä ei ole voitu tulkita osapuolia sitoviksi, koska tietoisena toimivaltaisesta viranomaisesta on vuokralainen osannut tehdä oikaisuvaatimuksen vuokrasopimuksen sähköön liittyen kunnanhallitukselle 6.11.2023 § 223.

Asia 2

Vuokralainen toteaa oikaisuvaatimuksessa seuraavaa:

"Irtisanotun vuokrasopimuksen on laatinut Auran kunta ja se on astunut voimaan 3.10.2018. Siis kyseessä ei ole siirtynyt vuokrasopimus."

Kunnan vastaus toteamukseen:

Sopimus on tehty ja allekirjoitettu teknisen johtajan toimesta 3.10.2018 käytännössä saman sisältöisenä kuin aiempi sopimus. Viranhaltijan virheen johdosta vuokrasuhde on jatkunut tuosta asti kunnan näkökulmasta kohtuuttomoin ehdoin ja lainvastaisena. Hallintolain 50 §:n mukaan viranomaisen voi poistaa virheellisen päätöksensä ja ratkaista asian uudelleen, jos päätös perustuu selvästi virheelliseen tai puutteelliseen selvitykseen, päätös perustuu ilmeisen väärään lain soveltamiseen, päätöstä tehtäessä on tapahtunut menettelyvirhe tai asiaan on tullut sellaista uutta selvitystä, joka voi olennaisesti vaikuttaa päätökseen.

Asian ratkaisemisen kannalta ei ole olennaista, onko sopimus siirtynyt vai ei, virheen havaittuaan viranomaisen on täytynyt käynnistää prosessi olennaisen virheen korjaamiseksi. Vuokralainen asianosaisena on hyväksynyt vuokrasopimuksen korjaamisen muulta kuin ilmanvaihdon osalta.

Asia 3

Vuokralainen toteaa oikaisuvaatimuksessa seuraavaa:

"Kylmiöt ovat vuokralaisen omistuksessa ja niiden huolto- ja kunnossapito vuokralaisen vastuulla. Vuokralainen on toiminut todisteellisesti vastuunjakotaulukon mukaisesti."

Kunnan vastaus toteamukseen:

Kunnan käsityksen mukaan tämä ei ole kiistanalaista.

Asia 4

Vuokralainen toteaa oikaisuvaatimuksessa seuraavaa:

"Auran kunta esittää seuraavaa perusteettomasti: Sähkön käyttö ja sähkön kulu nousu on vuokralaisen toimivallan piirissä. Koska kunta ei kykene vaikuttamaan sähkönkulutuksen määrään, sopimusehtoa voidaan pitää kohtuuttomana."

Sopimusehdon kohtuuttomuudelle ei ole perustetta koska Auran kunnan toimivallassa on erilliskorvauksella laskuttaa sähkön kulutus vuokralaiselta. Auran kunta ei ole käyttäytynyt huolellisen miehen tavoin vaan on jättänyt tämän vuokrasopimuksessa olevan mahdollisuuden käyttämättä."

Auran kunta antaa virheellisesti ymmärtää, että erilliskorvaus olisi sidottu elinkustannusindeksiin. Erilliskorvausta ei ole sopimuksessa sidottu elinkustannusindeksiin vaan Auran kunta olisi voinut laskuttaa sähkön kulutuksen mukaan."

Kunnan mukaan Auran kunnan mukaan SPV Ravintolan vuokrasopimus ei ole linjassa kunnan muiden yritysten kanssa laadittujen vuokrasopimusten kanssa koskien sähkömaksua, joissa sähkö on vuokralaisen vastuulla.

Kyseinen Auran kunnan väite on väärä. Nyt irtisanotun sopimuksen mukaisesti sähkömaksu on ollut vuokralaisen. Tämä oli määritelty tässä Aura kunnan laatimassa sopimuksessa erilliskorvauksella, jolla Auran kunta olisi voinut laskuttaa sähköön kulutuksen vuokralaiselta.”

Kunnan vastaus toteamukseen:

Sopimukseen sovelletaan liikehuoneiston vuokrauksessa sovellettavaa lakia (482/1995). Lain 5 §:ssä todetaan, että jos vuokrasopimuksen ehdon soveltaminen olisi vuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan vastaista tai muutoin kohtuutonta, ehtoa voidaan sovitella tai jättää se huomioon ottamatta.

Vuokrasopimuksen Liitteessä 1 kohdassa 3 on todettu, että vuokran määrässä on otettu huomioon, että vuokralaisella on korjaus- ja kunnossapitovastuu. Vuokralainen myös vastaa oman toimintansa huoneistolle asettamien vaatimusten täyttämistä ja sen vuokrahuoneistolle aiheuttamasta kulutuksesta, rasituksesta ja korjaustarpeesta. Sähkön käyttö ja sähkön kulutuksen nousu on yksinomaan vuokralaisen toimivallan piirissä. Koska kunta ei kykene vaikuttamaan sähkönkulutuksen määrään, sopimusehtoa voidaan pitää kohtuuttomana.

Lähtökohtana vuokrasuhteissa ja niihin sovellettavassa lainsäädännössä on, että vuokraa korotetaan vain ja ainoastaan sen mukaan, kun asiasta on sopimuksessa sovittu. Kunta on laskuttanut sähköstä vuokralaiselta vuokrasopimuksen mukaisen 93 euroa/kuukausi, vaikka periaatteessa vastuunjakotaulukon mukaan käyttö-sähkö on vuokralaisen vastuulla. Vuokrasopimus ja vastuunjakotaulukko ovat siten tältä osin keskenään tulkinnanvaraiset ja kunta on tulkinnut vuokralaisen eduksi vuokrasopimuksen vahvemiksi painoarvoltaan kuin sen liitteenä olleen vastuunjakotaulukon. Vuokralainen on maksanut sähköstä vuokrasopimuksen mukaisen 93 euroa kuussa mutta ko. summan ylittävältä osalta sähkökustannukset ovat koko ajan olleet kiistanalaiset.

Erityisen huomionarvoista on myös, että vuokralainen teki vuodelle 2024 oman sähkösopimuksen Turku Energian ja Carunan kanssa mutta laskutti kunnalta vuoden 2024 lopussa selosteella: *”Tasauslasku vuokralalennukset huomioon ottaen koko vuodelta 2024 ja sähkölaskutus vuodelta 2024 tammikuu – lokakuu.”* Eli vuokralaisen oikaisuvaatimuksessa mainitsema näkökulma kunnan mahdollisuudesta laskuttaa sähkö vuokralaiselta kokonaisuudessaan, on vuokralaiselta kokonaan uusi aiemmasta linjasta poikkeava näkökulma. Neuvottelussa 25.10.2024 vuokralainen oli jyrkästi sitä mieltä, että vaikka hän on tehnyt oman sähkösopimuksen ja maksanut vuodelta 2024 sähkölaskunsa itse, ei hiljaista sopimusta ole syntynyt vaan edelleen tulee noudattaa vuonna 2018 allekirjoitettua vuokrasopimusta ja siinä mainittua 93 euron kuukausihintaa sähkölle. Tämän perusteella hän on myös kunnalta maksamiaan sähköjä laskuttanut.

Vuokrasopimuksen ja vastuunjakotaulukon keskinäinen ristiriitaisuus ja oikaisuvaatimuksessa ilmennyt uusi tulkinta laskutettavien sähkökustannusten osalta tukee kunnan tahtotilaa kokonaan uuden vuokrasopimuksen laatimisesta, johon myös kunnanhallituksen päätöksellä 3.3.2025 § 40 pyritään.

Asia 5

Vuokralainen toteaa oikaisuvaatimuksessa seuraavaa:

”Pöytäkirjassa ilmoitetaan virheellisesti, että vuokraa ei ole korotettu viimeisen 3 vuoden aikana. Todellisuudessa Auran kunta on laiminlyönyt vuokrankorotukset 5 vuoden aikana.”

Kunnan vastaus toteamukseen:

Auran kunta ei ole laiminlyönyt vuokrankorotuksia. Indeksikorotusten toteuttamatta jättämisellä on haluttu edesauttaa vuokralaisten toiminnan palautumista normaalitasolle muun muassa koronan, Venäjän hyökkäyssodan aiheuttaman hintojen nousun ja inflaation sekä heikentyneen ostovoiman vuoksi.

Tarve indeksi- ja muiden sopimuskorotusten selkeämmälle kirjaamiselle ja tulkinnanvaraa jättämättömälle toimeenpanolle tukee kunnan tahtotilaa kokonaan uuden vuokrasopimuksen laatimisesta, johon myös kunnanhallituksen päätöksellä 3.3.2025 § 40 pyritään.

Asia 6

Vuokralainen toteaa oikaisuvaatimuksessa seuraavaa:

”Kunnan tulee noudattaa myös 1. yhdenvertaisuus-, 2. tarkoitussidonnaisuus- ja objektiviteettiperiaatteita.

1. Yhdenvertaisuuslaki 1 § Tämän lain tarkoituksena on edistää ja turvata yhdenvertaisuuden toteutumista sekä tehostaa syrjinnän kohteeksi joutuneen oikeussuojaa lain soveltamisalaan kuuluvissa syrjintätilanteissa. Lain soveltamisalaan kuuluvat mm. ammatin harjoittamisen edellytykset, työolot, työhönottoperusteet, uudelleenoulutukset, etniseen alkuperään liittyvä syrjintä jne.

2. Tarkoitussidonnaisuuden periaate hallinnon oikeusperiaatteena. Tämän periaatteen mukaan viranomaisen on käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain hyväksyntään tarkoituksiin jne.

3. Objektiviteettiperiaate. Sen mukaan hallinnon tulee olla puolueetonta, riippumatonta, asianmukaista. Viranomaisen toiminta ei saa perustua epäasiallisiin perusteisiin. Viranomainen ei saa esim. suosia ystäviään tai tavoitella itselleen hyötyä jne.

Auran kunta ei tällä laatimallaan sopimuksella ole rikkonut kyseisiä periaatteita.”

Kunnan vastaus toteamukseen:

Kunnan toiminnan ja julkisen vallan käytön tulee perustua lakiin. Kuntalain (410/2015) 130 §:n säätelee kunnan omistaman vuokrasopimuksen markkinaehtoisuudesta. Kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman 130 §:n 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 eli otettava huomioon, että kiinteistön vuokraus on markkinaehtoista eikä sisällä kiellettyä valtiontukea. Myös lain esitöissä (HaVM 55/2014 vp. s. 17) on todettu, että kuntien tulee huomioida EU-säätely vuokrauksen osalta. Kunnan tulee turvata tasapuoliset kilpailun edellytykset eri toimijoiden välillä. Lain kohta säätelee tilannetta, missä kunta luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi kunnan omistaman kiinteistön. Laki ei kuitenkaan määrittele vuokra-aikaista toimintaa.

Kuitenkin kuntalain 130 §:n lisäksi kunnan tulee noudattaa myös yhdenvertaisuus-, tarkoitussidonnaisuus- ja objektiviteettiperiaatteita (PeL731/1999, 6 §; HL 434/2003, 6 §). Kunnan tulee siis kohdella kaikkia alueensa yrittäjiä tasapuolisesti, käyttää toimivaltaansa vain lain hyväksyntään tarkoituksiin sekä tehdä päätöksensä asiallisin perustein (PeL 6 §; HL 6 §). Yhdenvertaisuusperiaatteeseen kuuluu myös yksityisen tuen kieltö ilman erityistä perustetta. Koska kunnalle kiinteistökaupassa siirtynyt toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus on siirron yhteydessä jäänyt päivittämättä, on todettava, että kunnan ja SPV Ravintoloiden välisessä vuokrasopimuksessa ei ole noudatettu kuntalain 130 §:n mukaisia menettelytapoja.

Mainitun lainsäädännön ja siinä määriteltyjen periaatteiden toteutumisen turvaaminen tukee kunnan tahtotilaa kokonaan uuden vuokrasopimuksen laatimisesta, johon myös kunnanhallituksen päätöksellä 3.3.2025 § 40 pyritään.

Asia 7

Vuokralainen toteaa oikaisuvaatimuksessa seuraavaa:

Kommenttina kunnan mainintaan siitä, että tuotoilla katetaan kaikki toiminnan kustannukset sekä kohtuullinen tuotto.

”Tämän sopimuksen mukaan nämäkin tavoitteet olivat toteutuneet mikäli Auran kunta olisi tehnyt vuosittaiset indeksikorotukset vuokraan ja käyttäneet erilliskorotusoikeutta sähkölaskuihin.”

Kunnan vastaus toteamukseen:

Viittaus aiempaan **Asia 4** -kohdassa mainittuun vuokralaisen muuttuneeseen tulkintalinjaan mahdollisuudesta laskuttaa sähköstä yli vuokrasopimuksessa mainitun 93 euroa kuussa.

Kuntalain 128 § mukaisesti kunnan toimiessa 127 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa kilpailutilanteessa markkinoilla sen on hinnoiteltava toimintansa markkinaperusteisesti. Julkisyhteisön tulee hinnoitella tuotteensa ja palvelunsa siten, että markkinoilla tapahtuva toiminta on kannattavaa. Hinnoittelun markkinaperusteisuutta arvioitaessa tämä tarkoittaa, että tuotoilla katetaan kaikki toiminnan kustannukset sekä kohtuullinen tuotto toimintaan sitoutuneelle pääomalle. SPV Ravintolan kanssa solmittu vuokrasopimus on kunnan näkökulmasta alihinnoiteltu eikä kata toiminnan kustannuksia.

Tarve markkinaperusteiselle vuokratason määrittelylle tukee kunnan tahtotilaa kokonaan uuden vuokrasopimuksen laatimisesta, johon myös kunnanhallituksen päätöksellä 3.3.2025 § 40 pyritään.

Asia 8

Vuokralainen toteaa oikaisuvaatimuksessa seuraavaa:

”Vuokralaisella ei ole ollut mahdollisuutta vaikuttaa siihen, että Auran kunta oli hankkinut erittäin kalliin sähkösopimuksen.”

Kunnan vastaus toteamukseen:

Kunnan sähköt on kilpailutettu ja hintataso markkinoiden edullisimmasta päästä. Sähkön hintaa tehdään hintakiinnityksiä vuosittain, pohjoismaiden johtavimman sähkönhankintayrityksen toimesta. Yleiseen hintakehitykseen ei myöskään kunta pysty itse vaikuttamaan.

Vuokralaisen toiminnasta aiheutuvien kulujen siirtäminen kokonaan vuokralaisen vastuulle tukee kunnan tahtotilaa kokonaan uuden vuokrasopimuksen laatimisesta, johon myös kunnanhallituksen päätöksellä 3.3.2025 § 40 pyritään.

Johtopäätökset

Edellä asiakohdissa 1 – 8 eritellyissä kunnan vastauksissa perustellaan kunnanhallituksen 3.3.2025 § 40 tekemää päätöstä.

Päätöksen mukaan kunnanhallitus päätti irtisanoa SPV Ravintolat Oy:n vuokrasopimuksen seuraavin perustein:

- Sopimus on kunnalle kohtuuton.

- Sopimuksen vuokratasoa ei ole määritelty Kuntalain edellyttämällä tavalla markkinaehtoisuusvelvoitetta noudattaen, minkä perusteella sopimus on lainvastainen.
- Sopimus rikkoo yhdenvertaisuus-, tarkoitussidonnaisuus- sekä objektiviteettiperiaatteita, minkä perusteella sopimus on lainvastainen.

Lisäksi kunnanhallitus päätti,

- että vuokrasopimuksen mukainen irtisanomisaika lasketaan 1.4.2025 alkaen, jolloin vuokrasopimus päättyy 30.9.2025.
- merkitä yrittäjän 18.2.2025 antaman kirjallisen vastineen tietoon saatetuksi.
- että vuokrasuhdetta nykyisen yrittäjän kanssa on mahdollista jatkaa uudella sopimuksella välittömästi, kun vuokrataso on määritelty lain mukaisesti markkinaehtoisesti ja sähkö-, vesi- ja muut vuokrasopimuksen kohteena olevan tilan käytöstä aiheutuvat kustannukset ovat kokonaisuudessaan vuokralaisen vastuulla.
- että mikäli nykyinen vuokralainen ei ole kiinnostunut toiminnan jatkamisesta uusin, lainmukaisin ehdoin, voidaan tila vuokrata 1.10.2025 alkaen uudelle toimijalle.

Kunnan tahtotila on jatkaa vuokrasuhdetta vuokralaisen kanssa. Selkeästi laadittu uusi vuokrasopimus on kunnan näkemyksen mukaan molempien osapuolten etu. Uusi vuokrasopimus tulisi laatia yhteistyössä osapuolten kesken siten, ettei kummallakaan osapuolella ole sopimuksen tulkinnan suhteen toisistaan eriävää käsitystä.

Vuokralaisen oikaisuvaatimuksessa ei tuoda esiin mitään sellaista olennaista, mikä antaisi aihetta oikaisuvaatimuksen kohteena olevan päätöksen kumoamiseen. Edellä asiakohdissa 1 – 8 kunnan vastausten perusteella oikaisuvaatimus tuleekin hylätä kokonaisuudessaan perusteettomana.