

Oikaisuvaatimus koskien Kemin kaupunginhallituksen (13.1.2025 8§) päätöstä sovintosopimuksesta Kemin VPK-säätiön kanssa

Kaupunginhallitus 24.02.2025 § 66
713/02.06.04/2022

Valmistelu

Kemin kaupunginhallitukselle on toimitettu oikaisuvaatimus koskien Kemin kaupunginhallituksen päätöstä sovintosopimuksesta Kemin VPK-säätiön kanssa. Oikaisuvaatimus liitteenä. Oikaisuvaatimuksen mukaan päätös perustuu virheelliseen ja puutteelliseen laintuntemukseen ja selvitykseen.

Oikaisuvaatimuksessa perustellaan oikaisuvaatimusta keskeisiltä osin siten, että asian aiempi valmistelu olisi tehty kohtuullisen kattavasti ja kyseinen vuokrasuhde olisi irtisanottu silloisen vt. teatterijohtajan asemavaltuutuksen perusteella. Oikaisuvaatimuksen tekijän näkemyksen mukaan kaupunginhallituksen päätös ja neuvoteltu sopimus perustuu puutteelliseen ja virheelliseen laintuntemukseen sekä puutteelliseen ja virheelliseen muuhun selvitykseen ja esittelyyn, minkä seurauksena esitetty kaupunginhallituksen päättämä sopimusesitys tulee hylätä.

Kaupunginjohtaja veti ko. asiasta annetun aiemman esityksen 30.10.2024 pois hallituksen listalta ennen asian käsittelyä. Tämä johtui siitä, että ko. asian valmistelun osalta oli useita epäselviä ja toteen näyttämättä olevia kohtia, joiden juridinen pitävyyys tuli varmistaa ennen kuin asia esitellään kaupunginhallitukselle.

Esityksen poistaminen kaupunginhallituksen esityslistalta 30.10.2024 oli jälkikäteenkin arvioituna perusteltua, koska edeltävä valmistelu oli nojannut osittain väärään lakiin. Asiassa olevat näyttövastuut ja myös irtisanomisen ajankohta oli arvioitu puutteellisesti ja tavalla, joka olisi saattanut kaupungin vuokrauksesta vastaavana toimijana myös sen mukaisiin vastuisiin.

Asian aiemmassa valmistelussa esitettyjen korvausten epäämistä perusteltiin vahingonkorvauslain säännöksiin viitaten, siitä huolimatta, että vuokrasopimussuhteeseen ei sovelleta vahingonkorvauslakia. Kyseessä olevat vastuut on jo lähtökohtaisesti määritelty laissa liikehuoneiston vuokrauksesta. Vuokrasopimuksen asiallista irtisanomisajankohtaa määriteltäessä, ei oikaisuvaatimuksen laatijan näkemystä asemavaltuutuksesta ole, johtuen kunnan hallintosäännöstä. Hallintosäännössä on selkeästi määritelty toimivallat eri toimijoiden ja toimielinten osalta ja niitä ei ollut asianmukaisesti asiassa noudatettu.

Tästä johtuen, ja kaupungin etu huomioiden, oli perusteltua pyrkiä saamaan aikaan sovinto asiassa. Irtisanomisajan määrittelyn osalta vastapuolella oli selkeästi perusteet vaatia vuokrasopimus päättymään siten kuin se vuokrasopimuksessa oli sovittu. Vuokrasopimuksessa on selkeästi sovittu katselmuksesta vuokrasuhteen päättyessä, joka toteutui vasta elokuussa 2023. Huoneiston avaimet palautettiin vasta pidetyn katselmuksen yhteydessä, jolloin on myös riidattomasti todettu havaitut vauriot. Lisäksi tilan käytön rajoitteisiin liittyvät perusteet eivät ole niin yksiselitteiset kuin mitä asiassa oli esitetty. Koko tilan käyttöä ei rajoitettu vaan ainoastaan osa siitä. Tilasta on useita poistumisteitä, asiassa ja niihin liittyvien korjausten osalta käyttäjän ja tilan omistajan näkemysten osalta on merkittäviä eroavaisuuksia. Lain liikehuoneiston vuokrauksesta

perusteella toteutetaan vuokrakohteelle aiheutettujen vahinkojen osalta käänteistä näyttövelvollisuutta, jossa vuokralaisella on velvollisuus osoittaa, ettei vahinko johdu vuokralaisen omasta tuottamuksesta. Kaupungin aiempi valmistelun lähtökohta oli päinvastainen.

Näillä perusteilla asia tuli arvioida ja valmistella tarpeellisilta osin uudelleen ja pyrkiä pääsemään sovintoratkaisuun asiassa. Keskeiset vuokranantajan vaatimukset koskivat maksamattomia vuokria- ja irtisanomisajan vuokria sekä niihin liittyviä viivästyskorkoja (167 000€), tiloihin tulleita vaurioita ja virheellisen laitteiston käytön kustannusseuraamuksia (20 000€), sekä korvausta tilan vuokrakäytölle tulleista rajoitteista ja mainehaitasta (20 000€).

Asiasta käydyn neuvottelun perusteella asiasta päästiin sovintosopimukseen, jossa oli kokonaisuudessaan huomioitu maksamattomat vuokrat, niiden viivästyskorot sekä tiloihin tulleiden vaurioiden korjaukset sekä muut asiasta niin vuokralaiselle kuin vuokranantajalle syntynyt haitta.

Yhteenvedona todettakoon, että oikaisuvaatimuksen laatijan väite, että ”Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva kaupunginhallituksen päätös ja kaupunginjohtajan neuvottelema sopimus perustuvat puutteelliseen ja virheelliseen laintuntemukseen, sekä puutteelliseen ja virheelliseen muuhun asian selvitykseen ja esittelyyn...” on vailla perusteita.

Oikaisuvaatimuksen pohjalta asian uudelleen arviointi vain vahvistaa sen, että kaupunginhallituksen päätös 13.1.2025 8 § ei perustu puutteelliseen ja virheelliseen laintuntemukseen eikä myöskään puutteelliseen ja virheelliseen muuhun asian selvitykseen ja esittelyyn. Lisäksi on hyvä huomioida, että sovintosopimus sinänsä ei perustu mihinkään lainsäännökseen vaan keskinäiseen sopimiseen ongelmatilanteissa. Laissa ei ole säännöksiä siitä, millaiseen sovintoon tulisi päätyä.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Matti Ruotsalainen

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus merkitsee oikaisuvaatimuksen tietoon saatetuksi.
Kaupunginhallitus hylkää oikaisuvaatimuksen perusteettomana.

Päätös

Marko Lescelius ilmoitti esteellisyytensä (yhteisöjäävi) asian käsittelyyn ja poistui kokoushuoneesta asian käsittelyn ajaksi.

Kaupunginhallitus merkitsi oikaisuvaatimuksen tietoon saatetuksi.
Kaupunginhallitus hylkäsi oikaisuvaatimuksen perusteettomana.

Kaupunginhallitus tarkasti pöytäkirjan kokouksessa tämän pykälän osalta.