

Oikaisuvaatimus kaupunginhallituksen 26.7.2023 päätökseen §242 Aiesopimus KOy Orimattilan kehräämön tilojen vuokraamisen valmisteleemisestä

Kaupunginhallitus 21.08.2023 § 254
216/02.08.00/2023

Valmistelu ja lisätiedot hallintojohtaja Lilli Peltonen, lilli.peltonen(at)orimattila.fi
kaupunginjohtaja Kalle Larsson, kalle.larsson(at)orimattila.fi

Kaupunginhallitus on päätöksellä 26.07.2023 § 242 päättänyt hyväksyä aiesopimuksen KOy Orimattilan kehräämön tilojen vuokraamisen valmistelemiseksi liitteenä olevan liitteen mukaisesti. Jussi Karinen on esittänyt kaupunginhallitukselle liitteenä olevan oikaisuvaatimuksen.

Päätöksen talousarvion mukaisuus Karinen on esittänyt, että kaupunginhallitus on toiminut vastoin kuntalain 110 §:ssä säädettyä ja valtuustolle kuuluvaa talousarviovaltaa loukaten. Päätös ei kuitenkaan ole kaupunginvaltuuston hyväksymän Orimattilan kaupungin talousarvion 2023 vastainen. Talousarvion käyttötalousosan tulot ja menot ovat valtuustoon nähden sitovia vain toimialatasolla (s. 28). Tämä tarkoittaa, että talousarvio ei määritä toimialojen toimenpiteiden tuloja ja menoja toimenpidekohtaisesti, vaan ne jäävät toimialakohtaisesti määritettäväksi. Talousarvio sisältää myös kaupungin strategian. Kaupunginhallituksen päätös on strategian mukainen. Strategiassa todetaan muun ohella seuraavaa: "Orimattila tarvitsee jatkossa entistä tiiviimmän palveluverkon, joka mahdollistaa toiminnan laadullisen kehittämisen sekä ajanmukaiset, terveelliset ja turvalliset toimitilat." (s. 7) "Uusi yhteisöllinen kirjasto voi olla jatkossa osa suurempaa palvelukeskittymää (Orimattila-talo), joka kokoaa nykyisiä ja uusia palveluita helposti saavutettaviksi tarjoten toimitiloja ja toimintamahdollisuuksia myös kolmannen sektorin toimijoille tai jopa yrityksille." (s. 8) "Kehitämme keskustaa kaupunkilaisten olohuoneena siten, että puitteet tapahtumatarjonnalle, kokoontumiselle ja viihtymiselle toteutuvat." (s. 9) "Toteutamme kaupungin tilojen suunnittelussa ja käytössä monikäyttöisyyttä ja nostamme tilojen käyttöastetta." (s. 10) Edelleen talousarviossa sivistystoimialan toiminnalliseksi tavoitteeksi on määritelty muun ohella seuraava: "Ratkaistavana haasteena on useat eri rakennukset ja toiminnot: päiväkodit, koulut, kirjasto, taidemuseo, nuoriso- sekä hallintotilat. Yksittäisten hankkeiden sijaan tavoitteena toimiala- ja kaupunkitasoiset kokonaisratkaisut (monitoimitalot) huomioiden hyväksytyt palveluverkkoa ohjaavat periaatteet." (s. 52) Aiesopimuksella kaupunginhallitus pyrki edistämään mainittuja talousarvion sisältämän strategian mukaisia tavoitteita

Päätöksen toimialan mukaisuus
Karinén on esittänyt, että päätöstä voidaan pitää kuntalain 7 §:n toimialasäännöksen vastaisena. Päätös ei kuitenkaan ole kuntalain 7

§:n toimialasäännöksen vastainen. Kuntalain 7 §:n 1 momentin mukaan kunta hoitaa itsehallinnon nojalla itselleen ottamansa tehtävät ja järjestää sille laissa erikseen säädetyt tehtävät. Päätös koskee kaupungin tehtävien, erityisesti sivistys-, nuorten työvoimasekä työllisyyspalveluiden ja tarkalleen ottaen niiden tarvitsemien toimitilojen järjestämistä. Kaupungin toimialaan kuuluvien palveluiden tarvitsemien toimitilojen järjestäminen kuuluu kaupungin toimialaan siitakin huolimatta, että toimitilojen järjestämiseen sisältyy aina riskejä. Sinänsä totta on, että aiesopimuksen mukaisen järjestelyn edistämiseen sisältyy kaupungin kannalta taloudellinen riski. Mikäli neuvottelut päättyvät tuloksettomina, kaupunki voi tietyssä tilanteessa olla velvollinen osallistumaan järjestelyn edistämistä varten tilattavien selvitysten kustannuksiin. Koska järjestely kuitenkin on sen luontoinen, että kaupunki ei voi päättää myöhempään pääsopimukseen sitoutumisestaan ennen kuin sitä koskien on teetetty selvityksiä, on väistämätöntä, että järjestelyn osapuolet joutuvat sopimaan siitä, miten neuvotteluiden aikaiset kustannukset jaetaan osapuolten välillä. Karisen oikaisuvaatimuksen mukaan kaupunki sitoutuu päätöksellä maksamaan tässä vaiheessa vain arvioon perustuvan määrän kuluja. Väite ei pidä täysin paikkaansa. Päätös aiesopimuksen hyväksymisestä ei yksinään johda kaupungin velvollisuuteen korvata kuluja. Kaupungin velvollisuus tietyssä tilanteessa osallistua järjestelyn edistämisen kustannuksiin edellyttää, että kaupunki on erikseen etukäteen kirjallisesti hyväksynyt kulloinkin kyseessä olevan selvityksen tai suunnitelman tilaamisen kustannuksineen. Karisen oikaisuvaatimuksen mukaan kaupungin tietyissä tilanteissa realisoituva velvollisuus osallistua sopimusneuvotteluiden aikana muodostuviin kustannuksiin on tosiasiallista yksityisen yrittäjän tukemista. Oikaisuvaatimuksesta ei ilmene, minkä yrittäjän tukemiseksi Karinen kaupungin sopimusriskin katsoo. Joka tapauksessa ainakaan sopimusneuvotteluiden toisena osapuolena oleva mahdollinen vuokranantaja ei voi saada hyötyä sopimusneuvotteluiden aiheuttamien kustannusten jaosta, koska osapuolten väillä jaetaan ainoastaan aiheutuneet ulkopuolisten toimijoiden kustannukset. Edelleen Karinen on oikaisuvaatimuksessaan katsonut kiinteistön heikon kunnon huomioiden todelliseksi vaihtoehdoksi, että vuokrasopimusta ei aikanaan synny ja että sen vuoksi kaupunki joutuu osallistumaan siihenastisten suunnittelukulujen maksamiseen. Tämän riskin osalta on huomioitava, että ennen kuin kaupunki on tutustunut kiinteistön kuntoa koskeviin selvityksiin, ei kaupungin tarkoituksena ole antaa suostumustaan kolmansilta tilattavaan toimitilojen suunnitteluun, vaan ainoastaan kaupungin sisäisesti suunnitella mahdollisesti siirrettäviä palveluita ja niiden toimitilatarpeita.

Päätöksen tarkoituksenmukaisuus Karinen on esittänyt, että aiottu siirtyminen vuokratiloihin aiheuttaa kaupungille merkittävän käyttötalouden menojen kasvun, että tiloihin siirtymiseen liittyy riskejä ja että välimiesmenettelyn käyttäminen erimielisyyksien ratkaisuforumina ei ole kaupungin edun mukaista. Nyt tehty päätös ei kuitenkaan itsessään aiheuta tulevien vuosien käyttötalouden menojen kasvua. Arviointi vuokratiloihin siirtymisen taloudellisista vaikutuksista on vasta valmistelussa. Edellä talousarvion osalta

esitetyn mukaisesti asian selvittäminen on kuitenkin kaupungin strategian mukaista. Myöhemmin mahdollisesta tiloihin siirtymisestä päätettäessä tulee huomioitavaksi, onko siirtyminen sen kustannusvaikutukset huomioiden tarkoituksenmukaista. Nyt tehty päätös ei itsessään merkitse myöskään tiloihin siirtymistä. Myös tiloihin siirtymisen riskien arviointi on vasta valmistelussa. Myöhempien selvitysten perusteella tulee myöhemmin mahdollisesta tiloihin siirtymisestä päätettäessä huomioitavaksi, sisältyykö tiloihin siirtymiseen terveystarpeita ja miten ne otetaan huomioon päätöstä tehtäessä. Päätöksen kohteena olevan aiesopimuksen tapauksessa välimiesmenettelyn käyttämisen sopimuskumppanien välisenä riidanratkaisumenettelynä hyötyjä ovat muun ohella käsittelyn nopeus, ratkaisun lopullisuus ja ratkaisijan erikoistuminen.

Päätöksen valmistelu

Karinen on esittänyt, että sopimuksesta olisi pyydettävä Suomen Kuntaliiton lainopillisen yksikön lausunto. Kaupunginhallituksen näkemyksen mukaan mainitun lausunnon pyytäminen ei kokonaisuutena arvioiden ole kannattavaa, kun huomioidaan erityisesti päätöksen kohteena olevassa aiesopimuksessa käsiteltävien neuvotteluiden edistämiseen liittyvät aikataulusyyt.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Kalle Larsson

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää hylätä Jussi Karisen oikaisuvaatimuksen.

Päätös Kaupunginhallitus päätti hylätä Jussi Karisen oikaisuvaatimuksen.

Täytäntöönpano:

Pöytäkirjanote: Jussi Karinen