

Oikaisuvaatimus koskien Nurmijärven Onnenkimpale ry:n Heikkarin palvelutalon tilojen irtisanomista

Tekninen lautakunta 25.06.2020 § 46

Nurmijärven kunta on ollut vuokralaisena Heikkarin palvelutalon tiloissa ja vuokrannut edelleen osan tiloista Keusotelle.

Keusote ilmoitti kunnalle 26.5.2020 irtisanovansa Heikkarin palvelutalon tilojen vuokrasopimuksensa. Keusoten irtisanomisaika tiloista on 6 kuukautta.

Tilakeskus kävi nopeita neuvotteluja kunnan sisällä selvittääkseen tilatarvetta. Tiloille ei löytynyt käyttäjää. Keusoten päätös vaikuttaa myös Aleksiaan, jonka ruokapalvelutoiminta menettää merkittävän osan asiakkaistaan.

Tilakeskus irtisanoi Heikkarin tilojen vuokrasopimuksen Nurmijärven Onnenkimpale ry:n kanssa 26.5.2020 päätymään 30.4.2021. Vuokrasopimuksen irtisanomisaika on yksi vuosi.

Yhdistys on tehnyt oikaisuvaatimuksen irtisanomisilmoituksesta. Yhdistys on myös huomauttanut siitä, ettei sille ole toimitettu viranhaltijapäätöstä perusteluineen ja oikaisuvaatimusohjeineen.

Yhdistyksen oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan lautakunnalle esityslistan oheismateriaalina.

Nurmijärven Onnenkimpale ry toteaa oikaisuvaatimuksessaan, että Heikkari on rakennettu kunnan kaavoittamalle Y-tontille ja sillä tarkoituksella, että se palvelee Kirkonkylän keskustan ikäihmisiä. Kunnan vuokratiloyhtiön rakennuttama Toimela valmistui Heikkarin viereen viime syksynä ja Heikkarin läheisyydessä on myös useita vapaarahoitteisia senioritaloja sekä muita kerrostaloja, joissa asuu pääosin ikäihmisiä. Heikkaria on kehitetty ikäihmisten matalan kynnyksen kohtaamispaikkana ja erityisesti Heikkarin Helmessä on käynyt paljon ikäihmisiä. Nurmijärvi – opiston toiminnan kannalta Heikkarin tilat ovat aivan välttämättömiä.

RAY:n myöntämään avustukseen liittyvän avustuksia koskevan valtioneuvon päätöksen (VnA 1552/2016) 9 §:n mukaan avustuksen kohteena olevaa omaisuutta ei saa käyttää pysyvästi muussa kuin avustuspäätöksessä määrättyssä tarkoituksessa 20 vuotena avustuksen myöntämisestä eikä omaisuuden omistus- tai hallintaoikeutta saa luovuttaa tänä aikana toiselle. Avustuksen saaja voi kuitenkin antaa tiloissa harjoitettavan toiminnan tai osan toiminnasta jonkun muun järjestettäväksi tai vuokrata tilat, mutta toiminnan tulee olla avustuksen käyttötarkoituksen mukaista. STEA:lta (entinen RAY) saadun tiedon mukaan Heikkarin palvelutiloja koskevat rajoitukset ovat voimassa vuoden 2024 kevääseen. Avustusehtojen vastainen tilojen käyttö johtaa avustuksen osittaiseen takaisinperintään.

Yhdistys toivoo, että kunta myös edelleen pyrkisi vaikuttamaan päiväkeskuksen toiminnan jatkumiseen tai jonkin muun vastaavan toiminnan jatkumiseen Heikkarissa, koska päiväkeskuksen lähdön myötä myös Heikkarin Helmen toiminta on Aleksian ilmoituksen mukaan vaakalaudalla. Heikkarin Helmen osalta keittiön laitteet on uusittu ja keittiötä remontoitu n. 5 vuotta sitten Aleksian vaatimuksesta. Remonttia varten on otettu Varman laina, jota on vielä jäljellä n. 60 000 euroa. Jos Heikkarin Helmen toiminta loppuu eikä tilalle löydy korvaavaa toimintaa, katsomme että kunta on velvollinen vastaamaan lainan jäljellä olevasta määrästä. Lainalla on kunnan takaus.

Samoin yhdistys katsoo, että kunta on velvollinen suorittamaan RAY:n määräämän mahdollisen sanktion, jos tilat joudutaan vuokraamaan toiseen käyttötarkoitukseen rajoitusten voimassaoloaikana. Takaisinperittävä määrä saattaa olla huomattava.

Yhdistyksen oikaisuvaatimuksen mukaan sillä ei ole mahdollisuutta ylläpitää palvelutiloja omalla kustannuksellaan. Vaarana on siis myös koko yhdistyksen toiminta mukaan lukien Kissankellon allasosaston toiminta, 24 ympärivuorokautista palveluasumispaikkaa ja 29 tavallista palveluasuntoa. Lisäksi vielä oikaisuvaatimuksessa todetaan, että kunnan toimittamassa irtisanomisilmoituksessa vuoden mittainen irtisanomisaika on laskettu väärin ja vuokrasopimus siis päättyisi 31.5.2021 (eikä 30.4.2021).

Oikaisuvaatimuksen johdosta tilakeskus toteaa seuraavaa:

Vuokrasopimuksen irtisanomisesta ei tehdä viranhaltijapäätöstä, koska kyse on aikanaan päätetyn vuokrasopimuksen täytäntöönpanoa koskevasta toimesta. Kirjallinen sähköpostilla lähetetty irtisanomisilmoitus on sopimuksen irtisanomisehdon mukaista sopimuksen täytäntöönpanoa. Tilakeskuksen päälliköllä oli lisäksi irtisanomishetkellä teknisen lautakunnan 19.3.2020 delegoima koronavirusepidemian aikainen poikkeusvaltuus liike- ja palvelutilojen vuokrausasioissa. Tekninen lautakunta on kumonnut kyseisen toimivallan siirtämistä koskevan päätöksensä 28.5.2020. Selvytyksen vuoksi tekninen lautakunta toteaa, että vuokrasopimus on siten kunnan toimesta toimivaltaisesti irtisanottu 26.5.2020 ja että lautakunta hyväksyy tämän irtisanomistoimen.

Liikehuoneistojen vuokrauksesta annetun lain 41 §:n nojalla toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus päättyy irtisanomisen johdosta irtisanomisajan kuluttua, jollei toisin sovita taikka laista muuta johdu.

Liikehuoneistojen vuokrauksesta annetun lain 43 §:n mukaan vuokralaisen irtisanoessa vuokrasopimuksen on vuokranantajalle tai sille, jolle vuokranantaja on antanut tehtäväksi periä vuokran, ei kuitenkaan rahalaitokselle, annettava kirjallinen irtisanomisilmoitus. Samalla on mainittava irtisanomisen peruste, jos irtisanominen edellyttää tämän tai muun lain mukaan erityistä perustetta. Kyseisen vuokrasopimuksen osalta ei ole lain edellyttämää erityistä perustetta.

Nurmijärven Onnenkimpale ry:n tilanne tilojen suhteen on oikaisuvaatimuksen mukaan hankala, koska yhdistyksellä ei ole mahdollisuutta ylläpitää palvelutiloja omalla kustannuksellaan. Tilakeskus huolehtii kunnan toimitiloista, tilakannan kehittämisestä ja tarkoituksenmukaisesta käytöstä. Vuokrattuja tiloja ei kannata pitää, jos niille ei ole käyttäjiä ja siten tarvetta. Tilakeskuksen ja teknisen lautakunnan tulee toiminnassaan arvioida tilantarpeita ja tarkoituksenmukaista käyttöä tasapuolisesti, eikä sen tehtäviin toisaalta kuulu yksittäisten organisaatioiden toimintaan ja taloudelliseen asemaan liittyvien seikkojen arvioiminen tai toiminnan tukeminen.

Irtisanomisaika on kuitenkin pitkä, jonka aikana voidaan etsiä käyttäjiä tiloille. Eri opistot ja yhdistykset voivat vuokrata tiloja suoraan Onnenkimpale ry:ltä ilman, että kunta on välissä.

Vuokrasopimuksen irtisanomisaika oli laskettu väärin, oikea vuokrasopimuksen päättymisaika on 31.5.2021. Irtisanomisilmoitus on laillisesti annettu, vaikka irtisanomisaika olisi väärin laskettu, sillä vuokrasopimuksen irtisanomisajan merkitseminen on riittävä. Irtisanomisilmoituksessa on ilmoitettu vuokrasopimuksen irtisanomisajan olevan yksi vuosi.

Esittelijä

Tekninen johtaja Jouko Lehtonen, puh. 040 317 2300

Esitys

Tekninen lautakunta hylkää Nurmijärven Onnenkimpale ry:n oikaisuvaatimuksen perusteettomana esittelytekstissä ilmenevien perusteiden.

Tekninen lautakunta toteaa, että vuokrasopimus päättyy 31.5.2021.

Valmistelija

tilakeskuksen päällikkö Ville Könönen, puh. 040 317 2306

Asian käsittely

Keskustelun kuluessa Sandberg esitti mm. Laineen kannattamana asia palauttamista uudelleen valmisteltavaksi, jotta lautakunta saa paremman selvyyden asiasta. Lautakunnan toimivaltaan kuulu tässä asiassa vain vuokrasopimuksen irtisanomiseen liittyvät asiat.

Koska oli tehty kannatettu esitys asian palauttamisesta uudelleen valmisteltavaksi, puheenjohtaja määräsi seuraavan äänestyksen:

jaa = asian käsittelyn jatkaminen

ei = asian palauttaminen uudelleen valmisteltavaksi

Äänestyksen tulos:

jaa 2 ääntä: Jaakola-Siimes, Tarikka

ei 7 ääntä: Aittakallio, Jalava, Laine, Lounela, Luostarinen, Pukarinen, Sandberg

vaiti 2: Vuorisalo, Tapiolinna

Päätös

Tekninen lautakunta oli äänin 2-7-2 (vaiti) palauttanut asian uudelleen valmisteltavaksi, jotta lautakunta saa paremman selvyyden asiasta. Lautakunnan toimivaltaan kuulu tässä asiassa vain vuokrasopimuksen irtisanomiseen liittyvät asiat.

Juuso Jaakola-Siimes ilmoitti päätöksestä eriävän mielipiteen ja ilmoitti toimittavansa kirjallisen perustellun eriävän mielipiteen.

Tekninen lautakunta 03.09.2020 § 55
965/03.01.03/2020

Heikkarin tilojen vuokrarahavirta kunnan näkökulmasta on seuraava:

Kunta/Tilakeskus maksaa vuokraa	-10 650 e/kk
Kunta/Tilakeskus saa vuokratuloja	
Henkilöstöhallinto (sisäinen vuokra)	+141 e/kk
Kunnanhallitus (sisäinen vuokra)	+1 931 e/kk
Aleksia (sisäinen vuokra)	+566 e/kk
Keusote	+5 604 e/kk

Keusoten lopettaessa toimintansa Heikkarissa, toimintansa lopettaa myös Aleksia. Toiminnan tappio kasvaa kuukausitasolla, kun vuokratuotot laskevat entisestään. Keusoten ja Aleksian poistuttua tilakeskuksen tappio on siis noin - 8 580 e/kk. Kuntatasolla tappio on - 10 650 e/kk.

Aleksian palvelujohtaja on tehnyt viranhaltijapäätöksen Heikkarin Helmi ravintolatoiminnan lopettamisesta 1.10.2020 alkaen. Päätös ei ole vielä lainvoimainen.

Tilakeskus ja sivistys- ja hyvinvointitoimiala yrittivät saada tiloja lukio-opetuskäyttöön. Onnenkimpale ry:n hallitus päätti 24.8.2020, ettei se hyväksy tilojen käyttöä opetustarkoitukseen.

Tilojen yhdistyskäyttäjille etsitään tarvittaessa korvaavia tiloja kunnan noin 180 000 h^m2 tilakannasta. Tilojen luovutus tapahtuu rakennusten pääkäyttäjien suostumuksella noudattaen tilahallinnan yleisiä periaatteita. Yhdistykset voivat solmia myös suoria vuokrasopimuksia Onnenkimpale ry:n kanssa.

Käsiteltävänä olevassa asiassa teknisen lautakunnan toimivaltaan kuuluvat oikaisuvaatimukseen annettavan päätöksen tekeminen liittyen oikaisuvaatimuksessa esitettyihin vaatimuksiin, jotka koskevat vuokrasopimuksen irtisanomista koskevien menettelyiden lain- ja tarkoituksenmukaisuutta. Kunnan hallintosäännön 18 § 1 mom 3-kohdan nojalla lautakunnan tulee edistää toiminnan tuloksellisuutta sekä edistää yhteistyötä toimialojen tulosalueiden välillä.

Lautakunta pitäytyy siten päätöksenteossaan edellä kerrotuissa perusteluissa, joiden nojalla vuokrasopimuksen jatkamiseen ei ole kestäviä perusteita.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Tekninen lautakunta hylkää Nurmijärven Onnenkimpale ry:n oikaisuvaatimuksen perusteettomana esittelytekstissä ilmenevien perusteiden.

Tekninen lautakunta toteaa, että vuokrasopimus päättyy 31.5.2021.

Valmistelija

tilakeskuksen päällikkö Ville Könönen, ville.kononen@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.