

RAISION VAPAA-AIKALAUTAKUNNALLE

Asia Oikaisuvaatimus Rasion vapaa-aikalautakunnan 16.08.2022 tekemään päätöksestä koskien Uintikeskus Ulpukan kahvion vuokrasopimuksen irtisanomista ja uudelleen kilpailutusta

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Seija Meriläinen
c/o Cafe Ulpukka
Eeronkulja 5, 21200 Raisio
info@cafeulpukka.fi

Asiamies

Varatuomari Timo Tavio
c/o Turun Seudun Lakimiespalvelu Oy
Haikarinkatu 8 B 17, 21110 Naantali
timo@tavio.fi

Viranomainen

Rasion vapaa-aikalautakunta (jäljempänä lautakunta)

Päätös ja määräaika

Päätös asiassa on tehty 16.8.2022 § 76 kohdalla
Asia pöydälle aiemmassa kokouksessa 14.06.2022 § 61

OIKAISUVAATIMUS

Vaatimukset

- 1) Raision sivistys- ja vapaa-aikalautakunnan tulee muuttaa ja perua päätöksensä Cafe Ulpukan ja Seija Meriläisen vuokrasopimuksen irtisanominen perusteettomana
- 2) Cafe Ulpukan kahviotoiminnan kilpailutusta koskevaa avointa kilpailutusta ei pidä aloittamaan valmistelemaan eikä tarjouskilpailua pidä käynnistää perusteettomana sopimuksen ja lain vastaisena
- 3) Seija Meriläinen pyytää, että lautakunta määrää kummankin kohdan osalta täytäntöönpanokiellon, kunnes asia on lainvoimaisesti ratkaistu.

Perusteet

Sopimuksen 16.8.2008 kohdan 1) mukaan vuokra-aika on alkanut takautuvasti 15.6.1997 ja jatkuu toistaiseksi.

Vuokrasopimus voidaan sopimuksen mukaan irtisanoa 4 kk irtisanomisaikaa noudattaen.

Jäljempänä vuokrasopimuksen kohdassa 12) todetaan, että mikäli tästä vuokrasopimuksesta ei muuta johdu, noudatetaan muilta osin voimassa olevan liikehuoneiston vuokraamisesta annetun lain säännöksiä.

Vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen on tämän ilmoitettava irtisanomisen peruste.

LHVL 44 §:n mukaan tuomioistuin voi vuokralaisen vaatimuksesta julistaa toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen irtisanomisen tehottomaksi jos

- 2) irtisanomista on vuokralaisen olosuhteet huomioon ottaen pidettävä kohtuuttomana eikä irtisanomiseen ole hyväksyttävää syytä.

Raision kaupunki on nyt irtisanomassa Meriläisen vuokrasopimusta ensimmäisessä kokouksessa 14.06.2022 sillä perusteella, ettei Uintikeskus Ulpukan kahviotilan kilpailutusta olisi lainkaan aiemmin kilpailutettu.

Kun asia pantiin tuossa kokouksessa pöydälle ja jatkovalmistelussa todettiin

1. kokouksen väittämä vääräksi, niin asiaa ei kuitenkaan vedetty pois.

Perusteena käytettiin kummassakin kokouksessa sitä, että sivistys- ja vapaa-aikalautakunta on kilpailuttanut vuosien 2021–2022 aikana Krookilan kotiseutukeskuksen sekä Kirjastotalon kahvilan ulkopuoliselle toimijalle.

Edelleen kaupungin taholta on väitetty, että sekä yrittäjän että kaupungin näkökulmasta sopimuksen päivittämiselle on tarvetta.

Miten kaupungin viranomaiset voivat puhua yrittäjän suulla tilanteessa, jossa yrittäjä/sopimuskumppani vastustaa uudelleen kilpailutusta.

Kuntalaki 127 § n mukainen kilpailutus on tehty Krookilan – ja Raision kirjaston kahvion osalta, koska niissä on ollut uusi yrittäjä.

Sen sijaan Meriläisellä on toistaiseksi voimassa oleva sopimus, jota ei lainkaan tarvitse uudelleen kilpailuttaa, oinhan se jo kertaalleen kilpailutettu.

Sopimusta voidaan aina tarkentaa ja muuttaa ilman kilpailutusta.

Tämä on yleinen käytäntö sopimusoikeudessa.

Olisi suorastaan järjetöntä byrokratiaa, että aina kun esim. vuokran määrään tai

johonkin muuhun sopimusehtoon tehdään joku muutos, sopimus tulisi kilpailuttaa uudelleen. Tätä ei lainsäätäjät ole tarkoittaneet.

Myös kaupungin tulee kunnioittaa sopimuskumppanin eli tässä tapauksessa Seija Meriläisen oikeuksia normaaleilla sopimusoikeudellisilla tulkinnoilla.

(lojaliteetti velvollisuus)

Vuokrasopimuksesta

Liikehuoneiston vuokrasopimuksen irtisanominen ei vaadi mitään erityistä lakiin perustuvaa perustetta, mutta syyn pitää olla hyväksyttävä joten se ei saa olla hyvän tavan vastainen.

Raisio kaupunki on irtisanomassa siis vuokrasopimuksen siksi, että kaupungin muissakin kiinteistöissä on kahvilat kilpailutettu.

Toisin sanoen kaupunki on vaatimassa omilla keksimillään tarkoituksenmukaisuussyillä kilpailutusta.

Mikäli Seija Meriläisen Cafe Ulpukan kahvion vuokrasopimus haluttaisiin kilpailuttaa, pitäisi kaupungin irtisanoa se ilman hyväksyttävää syytä.

Kun hyväksyttävää syytä sopimuksen ja vuokrasopimuksen irtisanomiselle ei yllättäen kilpailutuksen puutteen takia olekaan, käynnisti Lautakunnan valmistelija **perättömän huhun perusteella oman tutkinnan Seija Meriläistä vastaan**, mikä menettely on todella hyvän virkamiestavan vastaista ja Meriläistä sekä uimahallin työntekijöitä kohtaan loukkaavaa, epäilläänhän siinä samalla jonkun syylliseen rikokseen tai rikkomukseen.

Tässä kohden ei voi välttyä ajatukselta, miksi joku haluaa Seija Meriläisen pois Ulpukan kahvion pidosta keinoja kaihtamatta.

Kaikki kahvilan oheistoiminnot on tehty kaupungin tieteen ja suostumuksella.

Kilpailutus ei saa olla itsetarkoitus.

Kuntalain 127 §:ssä ei ole mainittu mitään määräaikaa, milloin kilpailutus on pitänyt tapahtua. Kilpailutus on Meriläisen osalta jo tapahtunut.

Usein unohtuu, että hankintasäännökset koskevat nimenomaisesti julkisen sektorin toimintaa ostajana tai vuokralaisena, ei siis vuokranantajana. Kuntalain 127 § on poikkeus 126 §:n mainitsemasta kunnan yhtiöittämisvelvollisuudesta.

(Julkiset hankinnat Alma Talent 2017 sivu 92.)

Kuntalaissa ei ole omia säännöksiä hankintasäännöksistä.

Kohtuuttomuus

Mikäli Seija Meriläinen menettäisi lain ja sopimuksen vastaisesti kahvilan pidon Ulpukassa, aiheuttaisi se Meriläiselle kaiken lisäksi kohtuuttomat inhimilliset menetykset suhteessa varsinkin hänen suureen työmäärään kahvion ja lisätoimintojen kehittäjänä, mitkä toiminnot ovat oleellisesti parantaneet Raision kaupungin palvelutarjontaa.

Kaikki uimahallin asiakkaat tuntevat Seija Meriläisen palvelualltiina kahvion pitäjänä, joka on uimahallin johdon ja muiden kaupungin virkamiesten kanssa kehittänyt uimahallin yhteyteen toimintaa pienille lapsille. Samalla uimarien lukumäärä nousee, kun vanhemmat tulevat uimaan ja uimahallin tulot ovat kasvaneet.

Myös muu lisäpalvelu on lisännyt myös kaupungin tuloja ja parantanut imagoa.

Seija Meriläinen on 78-vuotias henkilö, jolla ei ole enää montaa työvuotta jäljellä. Olisi kohtuutonta, että Meriläinen menettäisi asuntonsa, kun ei pystyisi enää maksamaan asuntolainansa tulojen menetyksen vuoksi.

Tämän kohtuuttomuuden on myös lainsäätäjät huomioinut LHV 44 § :ssä kun puhutaan tehottomasta vuokrasopimuksen irtisanomisesta.

Naantalissa 5.9.2022



Timo Tavio

varatuomari

Seija Meriläisen asiamiehenä

LIITTEET oikaisuvaatimuksen kohteena oleva
- päätös 16.08.2022 § 76
- edeltävä kokous 14.06.2022 § 61
- avoin asianajovaltakirja