

Oikaisuvaatimus viranhaltijapäätökseen Tuulensuojan toimitilan vuokraamisesta

Tekninen lautakunta 29.04.2026
932/10.00.02.01/2025

Valmistelija

Kaupunginjuristi Turo Järvinen

Kiinteistöpäällikkö on viranhaltijapäätöksellään 10.4.2026 nro 8/2026 päättänyt Tuulensuojan vuokraamisesta 1.5.2026–30.9.2027. Viranhaltijapäätöksestä on tehty oikaisuvaatimus.

Oheismateriaalit:

- Viranhaltijapäätös
- Oikaisuvaatimus
- Huutokauppailmoitus

Oikaisuvaatimus on saapunut ajoissa ja se on tutkittava.

Oikaisuvaatimuksen vaatimus

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii kumoamaan viranhaltijapäätöksen ja järjestämään kilpailun uudelleen. Hänen mukaansa menettelyssä on tapahtunut useita virheitä, jotka ovat vaarantaneet osapuolten tasapuolisen ja syrjimättömän kohtelun sekä menettelyn avoimuuden. Virheet ovat johtaneet siihen, ettei kaupungin varojen taloudellisesta ja asianmukaisesta käytöstä voida varmistua.

Väite 1: Valintoihin vaikuttavat kriteerit olivat epäselviä

Kriteerit olivat selvät ja ne oli lueteltu huutokauppailmoituksessa. Arviointikriteereiksi oli todettu hinnan lisäksi:

- Suunniteltu liiketoiminta ja sen soveltuvuus alueelle
- Tarjoajan kokemus ja taloudelliset valmiudet
- Mahdolliset muutostarpeet tilassa
- Toiminnan työllistävyys eri sesongeissa
- Suunnitellut aukioloajat eri sesongeissa
- Liiketoiminnan tuotto-odotus ja sen realistisuus

Huutokauppailmoituksen mukaan tarjoajan tulee jättää osallistumisilmoitus, jossa tarjoaja kertoo arviointikriteerien toteutumisesta suunnitellussa toiminnassaan. Kaupunki valitsee ilmoituksen perusteella 2–4 toimijaa kriteerien toteutumisen perusteella huutokaupan toiseen vaiheeseen, jossa käydään valittujen toimijoiden keskinäinen suljettu huutokauppa.

Huutokaupat.com-sivustolla kävi 1 910 katselijaa ja 40 asetti sivuston seurattavakseen. Huutokauppailmoituksen mukaisen osallistumisilmoituksen jätti 2 toimijaa. Lisäksi tietonsa kohteen sivustolle ilman osallistumisilmoitusta jätti lisäksi viisi toimijaa.

Suljettuun huutokauppaan valittiin kyseiset kaksi osallistumiset jättänyttä toimijaa.

Väite 2: Informaation antaminen menettelystä ei ollut tasapuolista eikä yhdenvertaista.

Oikaisuvaatimuksen laatija toteaa, että Mukelomesta Oy oli saanut erehdyksessä tiedon suljettuun huutokauppaan valituista toimijoista. Näin on todettu tapahtuneen. Oikaisuvaatimuksesta kuitenkin ilmenee, että sama tieto oli tullut myös oikaisuvaatimuksen tekijän tietoon hyvissä ajoin ennen huutokauppaa.

Se, että huutokauppaan osallistujat tuntevat toisensa, ei estä huutokaupan toteuttamista eikä sellaisenaan vaaranna tasapuolista kohtelua.

Reuseful Oy piti tiedottamista huutokauppajärjestelyistä osittain sekavana. Huutokaupat.com-portaalin käytössä onkin haasteellisia piirteitä silloin, kun sitä käytetään kaupungin vuokrakohteen suljetussa huutokauppakilpailussa. Haaste aiheutuu kahden toimijan erillisesti järjestämästä kilpailusta. Kaupunki kilpailuttaa oman materiaalinsa perusteella suljettuun huutokauppaan valittavat. Huutokaupat.com ilmoittaa sen jälkeen valituille suljetun huutokaupan ajankohdan ja tiedottaa järjestelyistä.

Huutokaupat.com-portaali on myös huutojen arvonlisäverotulkinnan osalta osallistujalle haasteellinen.

Huutokauppaan valituille ilmoitettiin valinnasta 27.3.2026. Samalla kerrottiin, että Huutokaupat.com ottaa heihin yhteyttä ja kertoo huutokaupan ajankohdan ja järjestelyt. Yrittäjien aikatauluusteiden takia huutokaupan pitäminen jäi maanantaille 30.3.2026. Molemmat osallistujat saivat ilmoituksen huutokaupasta Huutokaupat.comin edustajalta muutamaa tuntia aiemmin.

Vaikka järjestely ei ole ihanteellinen, se toteutui kuitenkin tosiasiallisesti tasapuolisesti ja syrjimättömästi kummankin osallistujan kannalta.

Voittanut huuto oli 1 500 euroa/kk (19,74 e/m²/kk). Hintaan lisätään 25,5 % arvonlisäveroa. Huutajat olivat tulkinneet huutonsa arvonlisäverollisuuden Huutokaupat.com-portaalissa toisistaan poikkeavasti. Erimielisyyden ilmenemisen jälkeen voittaneen huudon tekijä ilmoitti hänen huutonsa olevan arvoltaan arvonlisäveroton ja että siihen lisätään arvonlisäveroa 25,5 %. Huutojen arvonlisäverollisuudesta ei jäänyt tällöin erimielisyyttä.

Huutokaupan korkein huuto oli arvoltaan sellainen, että huutokauppa on todettava onnistuneeksi myös kaupungin näkökulmasta. Voittanut huuto on selvästi rakennuksen muiden tilojen vuokratasoa korkeampi. Muiden vuokrattavien tilojen neliövuokrat ovat 13,8 e/m²/kk (alakerta) ja 3,7 e/m²/kk (yläkerta). Hinnoissa on mukana sähkömaksu. Yläkerran tila on osittain matala.

Väite 3: Osallistumisilmoitus on liikesalaisuustietoa

Kaupungin virkamiehistä nimitetty arviointiraati kävi läpi 17.3.2026 osallistumisilmoitukset. Ilmoituksista laadittiin laatuvertailu. Osallistumisilmoituksissa ilmoitetuilla perusteilla ei saatu selvää eroa ehdokkaiden välille. Laatuvertailun tulos on seuraava:

Tuulensuojan toimitilan laatupistevertailu			
	Reuseful Oy	Mukelomesta Oy	Maksimi
2 Suunniteltu liiketoiminta			
Liikeidea ja toiminnan kuvaus	5	5	5
Toiminnan soveltuvuus alueelle	5	5	5
3 Kokemus ja taloudelliset edellytykset			
Aiempi toimialakokemus ja referenssit	4	5	5
Taloudelliset edellytykset	4	5	5
4 Muutostarpeet vuokrattavaan tilaan	5	5	5
5 Toiminnan työllistävyys	4	4	5
6 Aukioloajat joihin yritys sitoutuu	5	3	5
7 Liiketoiminnan tuotto-odotus	4	4	5
8 Tilaajavastuuseelvitykset	OK	OK	
	26	26	30

Oikaisuvaatimuksen tekijä oli pyytänyt toisen tarjoajan osallistumisilmoituksesta kopion itselleen. Kaupungin edustaja kieltäytyi antamasta, koska tämä tarjoaja oli aiemmin ilmoittanut, että osallistumisilmoituksessa on liikesalaisuustietoja. Menettely oli asiassa perusteltu.

Kaupungin edustaja on oikaisuvaatimuksen saapumisen jälkeen saanut tältä toiselta tarjoajalta luvan osallistumisilmoituksen julkaisemiseen.

Huutokauppaan osallistuneiden kahden tarjoajan osallistumisilmoitukset liitetään asiakohdan oheismateriaaliin.

Oheismateriaali

- Osallistumisilmoitukset
- Laatuvertailu

Väite 4: Vuokravakuuden suuruuden muuttaminen

Suljetun huutokaupan huutojen pohjana olevaa vuokrasopimusluonnosta päivitettiin ennen huutokaupan toteutusta. Päivitetystä sopimusehdotuksessa vuokra muutettiin vuosivuokrasta kuukausivuokraksi. Kuukausivuokra vähensi vuokravakuustarvetta. Vuokravakuus muutettiin 2 000 euroksi, kun se oli vuosivuokran tapauksessa 10 000 euroa. Päivitys tehtiin suljetun huutokaupan osapuolia kuullen. Ehdotus vuokravakuuden laskemisesta tuli Reuseful Oy:ltä. Vuokravakuus saattoi huutokauppaan osallistujat tarjouksentekokyvyltään tasaveroisempaan asemaan ilman, että kaupungin etu vaarantui.

Ratkaisuvalta

Kuntalaki § 134

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää

1. hylätä oikaisuvaatimuksen
2. pitää voimassa kiinteistöpäällikön 10.4.2026 tekemän viranhaltijapäätöksen (§ 8/2026) Tuulensuojan toimitilan vuokraamisesta.
3. Perustelut
 - Oikaisuvaatimuksen tutkittavuus
Oikaisuvaatimus on tehty kuntalain 134 §:ssä säädettyssä määräjassa ja on siten tutkittava.
 - Päätöksen toimivalta ja menettely
Kiinteistöpäällikkö on ollut toimivaltainen tekemään asiassa päätöksen. Menettely täyttää kuntalain

6 §:ssä säädetyt hyvän hallinnon periaatteet, kuten tasapuolisuuden, syrjimättömyyden ja avoimuuden vaatimukset.

- Väitteet arviointikriteerien epäselvyydestä
Huutokauppailmoituksessa on yksilöity selkeästi valintaan vaikuttaneet arviointikriteerit. Kriteerit on ilmoitettu ennakolta kaikille osallistujille, eikä niiden soveltamisessa ole ilmennyt mielivaltaa tai syrjivää menettelyä. Tarjoajat on kutsuttu suljettuun huutokauppaan ilmoitettujen ehtojen mukaisesti.
- Väitteet epätasa-arvoisesta tiedottamisesta
Vaikka menettelyssä on tapahtunut yksittäinen virhe tiedon välittämisessä huutokauppaan valituista toimijoista, ei virhe ole tosiasiallisesti vaarantanut osallistujien tasapuolista kohtelua eikä vaikuttanut lopputulokseen. Molemmilla huutokauppaan osallistuneilla oli tieto toisistaan ennen huutokauppaa, eikä asiasta ole syntynyt kuntalain tarkoittamaa olennaista menettelyvirhettä.
- Väitteet liikesalaisuuksien käsittelystä
Kaupunki on menettänyt julkisuuslain ja kuntalain mukaisesti kieltäytyessään luovuttamasta osallistumisilmoitusta ilman tarjoajan lupaa. Oikaisuvaatimuksen käsittelyn yhteydessä osallistumisilmoitukset on sittemmin liitetty asiakirjoihin tarjoajan suostumuksella, eikä menettely ole ollut virheellistä päätöksentekohetkellä.
- Vuokravakuuden muuttaminen
Vuokrasopimusluonnoksen muutos (vuosivuokrasta kuukausivuokraan ja vakuuden alentaminen) on tehty ennen huutokauppaa ja kuullen molempia osapuolia. Muutos on parantanut tarjoajien tosiasiallisia mahdollisuuksia osallistua kilpailuun eikä ole heikentänyt kaupungin etua. Menettely on näin ollen ollut tasapuolinen ja tarkoituksenmukainen.
- Kokonaisharkinta
Menettely ei sisällä sellaisia kuntalain 135 §:ssä tarkoitettuja virheitä, joiden perusteella viranhaltijapäätös tulisi kumota tai muuttaa. Päätös on ollut kaupungin edun mukainen, ja vuokra on selvästi markkinatasoa korkeampi verrattuna kiinteistön muihin tiloihin.

Päätös