

Oikaisuvaatimus kh:n päätökseen 13.1.2026 § 16: Esisopimuksen mukaiseen määräalan kiinteistökauppaan tilasta Vonkka Rn:o 1:52 liittyvästä Tarvan tuvan kaupasta sopiminen

KH 24.02.2026 § 38
204/10.00.02.00/2025

Yksityishenkilö on tehnyt oikaisuvaatimuksen kunnanhallituksen 13.1.2026 § 16 päätöksestä Esisopimuksen mukaiseen määräalan kiinteistökauppaan tilasta Vonkka Rn:o 1:52 liittyvästä Tarvan tuvan kaupasta sopiminen.

Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää, että kunnanhallituksen päätös tulisi kumota kaikilta osin. Oikaisuvaatimuksen perusteluissa esitetään, että Tarvan tupa -rakennus sijaitsee kaupan kohteena olevan määräalan ulkopuolella, eikä siitä ole mainintaa kiinteistökaupan esisopimuksessa tai vuokrasopimuksessa. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kiinteistön ostaja ei ole myöskään tuonut ilmi missään vaiheessa, että olisi ymmärtänyt Tarvan tuvan olevan hänen hallinnassaan. Kohteessa ei ole toteutettu kummankaan osapuolen vaateesta kuntokartoitusta, jonka perusteella ostaja ei olisi ollut oikeutettu mihinkään toimenpiteisiin kunnan toimesta käytöstä poistetun huoltorakennuksen osalta. Oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo myös, että luovuttaessaan ns. Tarvan tuvan ilman korvausta sekä mahdollisesti vuokraamalla tontin käypää ja kunnassa yleisesti käytettävää vuokraa halvemmalla kunta ei kohtele kuntalaisia tasapuolisesti sekä toimii Kuntalain 130 § vastaisesti. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä esittää, että kiinteistön ostajalta tulee periä vakuutusmaksut koko vuokrakauden ajalta liikehuoneiston vuokrasopimuksen vakutuksia koskevan kohdan 7 perusteella. Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on oheismateriaalina.

Kunnanhallitus on hyväksynyt 2.12.2025 § 195 esisopimuksen mukaisen määräalan kaupan tilasta Vonkka Rn:o 1:52. Tässä yhteydessä myös kunnanhallitus on todennut, että kiinteistökaupan esisopimus tai vuokrasopimus eivät sisällä määräalan ulkopuolella olevaa ns. Tarvan tupa -rakennusta. Tarvan tupa sijaitsee kuitenkin kiinteästi leirintäalueen yhteydessä ja on mukana liikehuoneiston vuokrasopimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen ja kauppakirjan lomamökkien lukumäärässä (16 kpl). Lisäksi yrittäjä on tosiasiallisesti käyttänyt Tarvan tupa -rakennusta osana liiketoimintaansa koko vuokrakauden ajan 2015-2025. Tarvan tuvan käyttö on kunnan toimesta mahdollistettu ja sallittu yrittäjälle. Näin ollen voidaan katsoa, että yrittäjä on perustellusti mieltänyt tämän rakennuksen kuuluneen vuokra- ja esikauppasopimuksensa piiriin ja olleen näiden sopimusten mukaisen lunastusehdon alainen, vaikka Tarvan tupa sijaitsee vuokrauksen ja myöhemmin kaupan kohteena olevan määräalan ulkopuolella. Kompensaationa kiinteistökaupan esisopimuksessa ja kauppakirjassa tekemästään virheellisestä lomamökkien lukumäärän (16 kpl) kirjauksesta kunta katsoo, että yrittäjällä on lunastusehdon mukainen lunastusoikeus myös Tarvan

tupa -rakennukseen. Kunta ei voi asettaa yrittäjää haitankärsijäksi tekemästään virheestä.

Kiinteistökaupan esisopimuksen ja vuokrasopimuksen kohteena ovat olleet määräala ja sillä olevat rakennukset. Vuokrakohde on luovutettu vuokralaiselle siinä kunnossa, kuin se on sopimuksen allekirjoitushetkellä. Hallinnan luovutushetkellä on suoritettu kohdekatselmus, josta on laadittu pöytäkirja 28.4.2015.

Oikaisuvaatimuksen tekijä ilmoittaa, ettei ole saanut ko. pöytäkirjaa, mutta se on toimitettu hänelle pyynnöstään 3.2.2026 ja on myös oikaisuvaatimuksen liitteenä. Kunnalla ei ole tiedossaan tietopyyntöä, jossa oikaisuvaatimuksen tekijä olisi aiemmin pyytänyt ko. pöytäkirjaa. Kyseistä pöytäkirjaa ei ole esitetty asiaa koskevassa päätöksenteossa, koska siinä ei ole päätöksenteon kannalta merkityksellistä sisältöä. Kohdekatselmus on todentava dokumentti eikä ole samalla tavalla sitova ja velvoittava kuten sopimukset. Pöytäkirja 28.4.2015 suoritetusta katselmuksesta on oheismateriaalina.

Vuokrasopimuksen mukaan kumman tahansa osapuolen vaatimuksesta vuokrakohteessa tehdään ennen hallinnan luovuttamista kuntokartoitus. Kuntokartoitusta ei ole tuolloin kumpikaan osapuoli vaatinut, eikä sitä ole tehty. Kunnalla ei olisi tämän johdosta ollut velvoitetta ryhtyä kustannuksellaan käytöstä poistetun huoltorakennuksen purkamiseen. Käytöstä poistetun rakennuksen purkaminen vuonna 2018 toteutettiin kuitenkin turvallisuussyistä. Rakennus oli huonokuntoinen ja sen käyttö tai korjaaminen olisi ollut mahdotonta.

Oikaisuvaatimuksen kohteena olevassa päätöksessä todetaan, että mikäli kyseinen määräala myydään yrittäjälle, hintana käytetään valtuuston 20.3.2017 alueelle hyväksymää hinnoittelua. Määräala on ollut myynnissä kyseisillä hinnoilla vuodesta 2017 saakka ja on edelleen, jolloin kenellä tahansa kiinnostuneella on ollut mahdollisuus se ostaa. Päätöksessä ei määritellä tarkemmin, millaista vuokraa perittäisiin, mikäli päädyttäisiin määräalan vuokraukseen. Yleinen tapa määrittää vuokrahinta on kunnassa vastaavissa tilanteissa käytetty vuokrahinta ja/tai markkinaperusteisesti määritelty vuokrataso. Yrittäjän kanssa nyt käytävät neuvottelut alueen myynnistä tai vuokrauksesta eivät siten aiheuta ristiriitaa tasapuolisen kohtelun suhteen eivätkä ole kuntalain vastaisia. Määräalan myynti tai vuokraaminen kolmannelle taholle on myös melko epätodennäköistä johtuen sen sijainnista leirintäalueen ja kunnan yleisen uimarannan välittömässä läheisyydessä.

Tarvan tupa -rakennus on voimassa olevassa kaavassa merkitty sr -merkinnällä. Merkinnän mukaan "Rakennus on suojeltava rakennus, jota ei saa ilman pakottavaa syytä purkaa tai ulkoasua muuttaa. Rakennus on paikallishistoriallisesti arvokas leirintäalueen tyyppirakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus ja muutostöissä säilyttää." Rakennuksen suojelumerkintä rajoittaa sen ja kyseisen määräalan käyttöä heikentäen näin alueen vuokraus- tai myyntimahdollisuuksia kolmannelle osapuolelle.

Kokonaisuutena, kun huomioidaan rakennuksen suojelumerkintä, rakennuksen ikä ja vähäinen arvo (laskennallisesti 6000 € vuonna 2017, jonka jälkeen rakennusta ei ole omistajan toimesta kunnostettu tai parannettu), sen kuuluminen olennaisena osana leirintäalueeseen sekä edellytyksenä rakennuksen käytölle sitä ympäröivän määräalan ostaminen tai vuokraaminen, voidaan katsoa, että rakennuksen vastikkeettomalla luovuttamisella ei ole kohdeltu kuntalaisia eriarvoisesti eikä rikottu kuntalain määräyksiä. Asiassa on huomioitava myös luottamuksensuojaperiaatteen mukaisesti yksilön oikeutetut odotukset viranomaisen toiminnan oikeellisuuteen. Sopimusedokumentteihin on kirjattu lomamökkien määräksi 16 lomamökkiä, vaikkakin yksi mökki sijaitsee sopimuksen kohteena olevan määräalan ulkopuolella. Lisäksi yrittäjän on annettu kymmenen vuoden ajan käyttää myös kyseistä mökkiä täysin muita mökkejä vastaavasti.

Vuokrasopimuksessa on edellytetty vuokralaiselta vuokrakohdetta koskevan kiinteistön täysarvovakuutuksen ottaminen ja ylläpito vuokrakauden ajan. Vuokralainen ei ole kuitenkaan kyennyt ottamaan esitettyä vakuutusta, koska sen voi ottaa vain kiinteistön omistaja. Vuokrasopimuksen ehto on tältä osin virheellinen. Kunta on siis maksanut normaalin käytännön mukaisesti vuokratun alueen ja sillä sijaitsevien rakennusten vakuutusmaksut koko vuokra-ajalta. Näin toimitaan myös muissa kunnan kiinteistöjen vuokrasopimuksissa, ellei vakuutusmaksujen laskuttamisesta käyttäjältä ole erikseen sovittu. Vuokralainen puolestaan vastaa irtaimistonsa vakuuttamisesta sekä mahdollisesta vastuuvakuutuksesta.

Vuokrasopimuksessa, kiinteistökaupan esisopimuksessa tai niitä koskevassa päätöksenteossa ei ole sellaista vakuutuksia koskevaa mainintaa, jonka perusteella vuokralaiselta voitaisiin periä kunnan maksamia vakuutusmaksuja. Omaisuuden vakuuttaminen kuuluu omistajan rooliin ja vakuutukset siirtyivätkin kiinteistökaupan toteuduttua yrittäjän vastuulle 1.2.2026 alkaen, lukuun ottamatta kiinteistökaupan ulkopuolelle jäänyttä Tarvan tupaa sekä kunnan uimarantaa palvelevia WC-rakennusta ja uimarannan pukukoppia.

Lisätietoja asiasta antaa kunnanjohtaja Jouni Ponnikas, jouni.ponnikas@hyrynsalmi.fi, p. 040 5740804 ja hallintopäällikkö Heini Pirttiaho, heini.pirttiaho@hyrynsalmi.fi, p. 044 7104406.

KUNNANJOHTAJA:

Kunnanhallitus päättää hylätä oikaisuvaatimuksen kokonaisuudessaan perusteettomana.

Päätös:

Kunnanhallitus hyväksyi esityksen.

Heimo Moilanen poistui kokouksesta klo 17:36 esteellisenä (Hallintolaki 28.1 § kohta 7, yleislausekejäävi / valittajana aikaisemmassa kohdetta koskevassa päätöksenteossa) tämän asian

käsittelyn ajaksi. Hän palasi kokoukseen klo 17:39 asian käsittelyn jälkeen.