



§ 546

Oikaisuvaatimus tilat-palveluiden myynti- ja vuokraustiimin tiimipäällikön tekemästä, Runebergin Esplanadin puistossa sijaitsevan kioskin 4/05 vuokrauspäätöksen asia- ja kirjoitusvirheiden korjaamista koskevasta päätöksestä 26.8.2024 (127 §)

HEL 2024-010105 T 10 01 03

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä Lempo Partners Oy:n oikaisuvaatimuksen, joka koskee tilat-palveluiden myynti- ja vuokraustiimin tiimipäällikön tekemää, Esplanadin puistossa sijaitsevan Esplanadin kioskin 4/05 vuokrauspäätöksen asia- ja kirjoitusvirheiden korjaamis- päätöstä 26.8.2024 (127 §).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Marjaana Santala, lakimies, puhelin: 09 310 34108
marjaana.santala(a)hel.fi

Liitteet

1 Oikaisuvaatimus, Lempo Partners Oy 31.8.2024

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta
annettu päätös

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Päätös, jota oikaisuvaatimus koskee

Yritysvuokrauksen myynti- ja vuokraustiimin päällikkö päätti 26.8.2024 (127 §) korjata hallintolain 50 §:n mukaisesti aiemmassa asiaa koskevassa päätöksessä 16.7.2024 (112 §) olleet asiavirheet niin, että pää-



22.10.2024

tökseen virheellisesti kirjattu talvikuukausilta perittävän vuokran määrä korjataan, päätökseen lisätään valtioneuvoston päätökseen ja päätöksestä korjataan yksittäisiä kirjoitusvirheitä hallintolain 51 §:n mukaisesti.

Samalla yritysvuokrauksen myynti- ja vuokraustiimin päällikkö päätti vuokrata tarjouskilpailussa korkeimman tarjouksen tehneelle Amazon Mix:lle Runebergin Esplanadin puistossa, 00130 Helsinki, sijaitsevan 6,5 neliömetrin suuruisen lippakioskin 4/05 toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella 1.9.2024 alkaen siten, että kuukausivuokra on 800 euroa + alv 25,5 %.

Oikaisuvaatimus ja sen perusteet

Kioskin vuokrausta koskevaan tarjouskilpailuun osallistunut Lempo Partners Oy (myöhemmin hakija) on tehnyt korjaamispäätökseen kohdistuvan oikaisuvaatimuksen. Hakija vaatii, että kaupunki hylkää kaikki tarjoukset ja kilpailuttaa vuokrauksen uudelleen kilpailutuksen osallistuneiden kesken tai vaihtoehtoisesti kilpailuttaa vuokrauksen kokonaan uudelleen kaikille avoimella tarjouskilpailulla.

Oikaisuvaatimuksensa tueksi hakija vetoaa muun muassa siihen, että kilpailutuksessa valintaperusteena on käytetty kokonaisvaltaisesti halvinta hintaa sekä yrityksen toimittamaa kehityssuunnitelmaa ja käyttötarkoitusta. Kehityssuunnitelmalle ei ole asetettu tarjouspyynnössä painoarvoa tai listattu sille pisteytysjärjestelmää.

Hakijan mukaan siitä syystä, että osa tarjoajista osallistui kaupungin järjestämään näyttöön, ”On todennäköistä, että jollekin tarjouksen tehneelle yritykselle on kerrottu tai saatettu tietoon, että talvikaudelta maksetaan kesäkautta alempaa perusvuokraa, joka vaikuttaa oleellisesti tarjottuun kokonaisvuokraan. Tästä johtuen ei voida yksiselitteisesti varmistua siitä, että kaikilla tarjoajilla on ollut käytössään samat tiedot ja resurssit tarjouspyynnön sisällöstä.”

Hakija katsoo vielä, että korjaamispäätös ei ole hallintolain mukainen, sillä hallintolain 8. luvussa tarkoitettu kuuleminen olisi hakijan mukaan tullut laajentaa koskemaan myös muita tarjoajia, kuin vain sitä tarjoajaa johon valinta kohdistui.

Oikaisuvaatimuksen tutkittavaksi ottaminen

Kuntalain (410/2015) 134 §:n mukaan lautakunnan sen jaoston sekä niiden alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaatimus tehdään lautakunnan sekä sen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle lautakunnalle. Kuntalain 137 §:n mukaan oikaisuvaatimuksen ja kunnallisvalituksen saa tehdä se,



johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimuksen tehnyt hakija on asianosainen.

Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kuntalain 139 §:n mukaan päätöksen tiedoksiantoon asianosaiselle sovelletaan, mitä hallintolain 59 §:ssä säädetään tavallisesta tiedoksiannosta ja sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:ssä säädetään tavallisesta sähköisestä tiedoksiannosta. Hallintolain 59 §:n mukaan tavallinen tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle. Vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämistä, jollei muuta näytetä. Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:n mukaan asiakirja voidaan lainkohdasta tarkemmin ilmenevällä tavalla antaa tiedoksi asianomaiselle sähköisenä viestinä. Asiakirja katsotaan annetun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämistä, jollei muuta näytetä. Kuntalain 140 §:n mukaan kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Pöytäkirjanote on lähetetty sähköisesti tiedoksi 26.8.2024. Oikaisuvaatimus on kirjattu saapuneeksi Helsingin kaupungin kirjaamoon 31.8.2024, joten se on saapunut määräajassa.

Perustelut

Helsingin kaupunki omistaa Runebergin Esplanadin puistossa sijaitsevan 6,5 neliömetrin suuruisen Esplanadin lippakioskin 4/05. Kohde ilmoitettiin vuokrattavaksi avoimella tarjouskilpailulla 3.6.- 3.7.2024 oikotie.fi -palvelussa.

Määräaikana tarjouksia saapui viisi kappaletta. Tarjouskilpailun voitti Amazon Mix, joka teki korkeimman tarjouksen, 800 euroa + alv 24 % kuukaudessa.

Kuntalain 130 §:n mukaan kunta voi luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi. Kilpailutukseen ei sovelleta hankintalakia.

Maa-alueiden ja rakennusten myynti riittävästi julkistetulla, huutokauppaan verrattavalla avoimella tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja ja jossa hyväksytään paras tai ainoa tarjous, tapahtuu markkinahintaan, eikä siihen siten sisälly valtion tukea (komission tiedonanto julkisten viranomaisten tekemiä maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin



sisältyvistä tuista (97/C 209/03), kohta II, alakohta 1). Tätä periaatetta voidaan soveltaa maa-alueiden ja rakennusten myynnin lisäksi myös liikehuoneiston vuokraukseen.

Kioskin vuokralainen on valittu avoimella tarjouskilpailulla ja vuokraus on tapahtunut markkinahintaan, joten vuokrasopimus ei sisällä SEUT 107(1) artiklan mukaista valtioneuvoston päätöstä.

Tarjouskilpailussa ainoana valintakriteerinä on ollut korkein hinta. Tarjoajilta pyydetyn kehittämissuunnitelman avulla varmistettiin vain, että tarjoajan suunnittelema liiketoiminta on vuokrasopimusluonnoksen mukaista. Kehittämissuunnitelmalla ei ole ollut muuta painoarvoa tarjouskilpailussa.

Hallintolain mukaisin perustein viranomaisen voi oma-aloitteisesti ottaa aiemman myönteisen päätöksensä uudelleen käsiteltäväksi. Tällöin asiassa aiemmin tehty päätös kumoutuu ja siihen mahdollisesti kohdistunut muutoksenhaku raukeaa. Päätökseen, jolla viranomaisen on korjannut aiemman päätöksensä saa hakea muutosta vastaavalla tavalla kuin alkuperäiseen päätökseen olisi saanut hakea.

Vuokrauspäätöksen sisältämien asia- ja kirjoitusvirheiden korjaamisen johdosta asiassa 16.7.2024 (112 §) tehty päätös kumoutui ja hakijan siihen kohdistama 29.7.2024 tekemä muutoksenhaku raukesi.

Tarjouskilpailun voittanut Amazon Mix on antanut suostumuksensa 16.7.2024 tehdyn vuokrauspäätöksen asia- ja kirjoitusvirheiden korjaamiseen. Asia- ja kirjoitusvirheiden korjaamispäätöksellä ei ole ollut sellaista vaikutusta muiden tarjoajien oikeuksiin tai etuihin mikä olisi edellyttänyt myös heidän kuulemistaan ennen päätöksen korjaamista.

Asiassa on tehty uusi päätös 26.8.2024 (127§). Tämä päätös muutoksenhakuohjeineen on annettu tiedoksi kaikille kilpailutukseen osallistuneille. Jokaisella heistä on ollut yhtäläinen ja vastaava oikeus hakea muutosta 26.8.2024 tehtyyn päätökseen kuin mitä heillä oli 16.7.2024 tehtyyn päätökseen.

Tilat-palveluiden myynti- ja vuokraustiimin tiimpäällikön 26.8.2024 (127 §) tekemä päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, viranomaisen ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutoinkaan lainvastainen. Viranhaltija on ollut toimivaltainen ja tehnyt päätöksen harkintavaltansa rajoissa.

Sovelletut säännökset

Kuntalaki (410/2015) 130§, 134 §, 137 §, 138 §, 139 §, 140 §

Hallintolaki 50§, 51 §



Toimivalta

Kuntalain (410/2015) 134 §:n mukaan oikaisuvaatimus lautakunnan sekä lautakunnan alaisen viranomaisen päätöksestä tehdään asianomaiselle lautakunnalle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmoskoski

Lisätiedot

Marjaana Santala, lakimies, puhelin: 09 310 34108
marjaana.santala(a)hel.fi

Liitteet

1 Oikaisuvaatimus, Lempo Partners Oy 31.8.2024

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta
annettu päätös

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus Tilat -palvelu Erytistilat Myynti- ja vuokraustiimi Tiimipäällikkö 26.08.2024 § 127

HEL 2024-010105 T 10 01 03

Päätös

Myynti- ja vuokraustiimin päällikkö päätti hallintolain 50 §:n mukaisesti korjata päätöksessä 16.07.2024 § 112 olleet asiavirheet niin, että päätökseen kirjattu virheellinen vuokran määrä korjataan ja päätökseen lisätään valtioneuvoston päätös. Samalla päätöksestä korjataan yksittäisiä kirjoitusvirheitä hallintolain 51 §:n mukaisesti. Tämä päätös korvaa päätöksen 16.07.2024 § 112.

Yritysvuokrauksen myynti- ja vuokraustiimin päällikkö päätti vuokrata Amazon Mix:lle Runebergin Esplanadin puistossa, 00130 Helsinki, sijaitsevan 6,5 neliömetrin suuruisen lippakioskin 4/05. Tila vuokrataan toistaiseksi voimassaolevalla vuokrasopimuksella 1.9.2024 alkaen si-



ten, että kuukausivuokra 800 euroa + alv 25,5 %. Uusi vuokrasopimus osapuolten välille syntyy vuokrasopimuksen allekirjoituksella.

Päätöksen perustelut

Tarjouskilpailu

Helsingin kaupunki omistaa Runebergin Esplanadin puistossa sijaitsevan 6,5 neliömetrin suuruisen lippakioskin 4/05. Kohde ilmoitettiin vuokrattavaksi tarjouskilpailulla 3.6.- 3.7.2024 oikotie.fi -palvelussa. Kohteessa järjestettiin sopimuksen mukaan kaksi näyttöä ja oikotie.fi palvelussa kirjattiin yhteensä 489 kävijää.

Tarjouksia saapui määräaikaan mennessä viisi kappaletta ja korkein tarjottu summa oli 800 euroa + alv. Tarjouksen teki Amazon Mix.

Asiavirheiden korjaaminen

Päätöksessä 16.07.2024 § 112 on virheellisesti todettu, että talvikausilta (1.11.-30.4.) peritään vain indeksikorjattua perusvuokraa 200 euroa + alv 25,5 % kuukaudessa, ja että vuokra peritään talvikauden ja kesäkauden keskiarvon mukaan kuukausittain. Päätöstä korjataan niin, että tämä maininta talvikauden alennetusta vuokrasta poistetaan. Päätöksen korjaamiseen asianosaisen vahingoksi on saatu asianosaisen eli Amazon Mix:n suostumus hallintolain 50 §:n 2 momentin edellyttämällä tavalla.

Päätöksestä 16.07.2024 § 112 on lisäksi puuttunut valtioneuvoston päätös, joka lisätään tämän päätöksen yhteyteen. Tältä osin korjaaminen ei aiheuta asianosaiselle etua eikä vahinkoa.

Valtioneuvoston päätös

Vuokrasopimuksen valmistelun yhteydessä on arvioitu, sisältyykö sopimukseen SEUT 107(1) artiklan mukaista valtioneuvoston tukea.

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107(1) mukaan jollei perussopimuksissa toisin määrätä, jäsenvaltion myöntämä tuki, joka väärin tai uhkaa väärin kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Maa-alueiden ja rakennusten myynti riittävästi julkistetulla, huutokauppaan verrattavalla avoimella tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja ja jossa hyväksytään paras tai ainoa tarjous, tapahtuu jo määritelmiänsä markkinahintaan, eikä siihen siten sisälly valtion tukea. Tarjouskilpailulle ei ole asetettu ehtoja, jos kuka tahansa ostaja, riippumatta siitä



22.10.2024

harjoittaako hän liiketoimintaa tai riippumatta harjoitetun liiketoiminnan luonteesta, voi yleensä hankkia maa-alueet ja rakennukset ja käyttää niitä omiin tarkoituksiinsa. Rajoituksia voidaan asettaa yleisen häiriön ehkäisemiseksi, ympäristön suojelemiseksi tai puhtaasti keinotellutarjoituksessa tehtyjen tarjousten torjumiseksi (komission tiedonanto julkisten viranomaisten tekemiä maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin sisältyvistä tuista (97/C 209/03), kohta 1).

Kun julkisyhteisöt myyvät omaisuutta, tavaroita ja palveluja, ainoana merkityksellisenä kriteerinä ostajan valitsemiseksi olisi oltava korkein hinta, ottaen huomioon myös pyydetty sopimusjärjestelyt (esimerkiksi myyjän myyntitakuu tai muut myynninjälkeiset sitoumukset). Ainoastaan uskottavat ja sitovat tarjoukset olisi otettava huomioon (komission tiedonanto valtioneuvoston päätöksestä 2016/C 262/01, kohta 95).

Edellä kuvattuja myyntiä koskevia periaatteita voidaan soveltaa myös liikehuoneiston vuokran markkinaehtoisuuden varmistamisessa. Tarjouskilpailussa ainoana kriteerinä on ollut korkein hinta. Tarjoajia on lisäksi pyydetty toimittamaan kioskitoiminnan kehittämissuunnitelma, jolla on varmistettu, että tarjoajan kioskiin suunnittelema toiminta on vuokrasopimusluonnoksen mukaista. Kehittämissuunnitelmalla ei ole ollut muuta painoarvoa tarjouskilpailussa, vaan sen tehtävänä on ollut ainoastaan tarjouksen uskottavuuden arviointi.

Vuokrasopimus ei sisällä SEUT 107(1) artiklan mukaista valtioneuvoston päätöksestä, sillä vuokralainen on valittu avoimella tarjouskilpailulla, ja vuokraus tapahtuu siten markkinahintaan.

Lisätiedot

Heidi Levänen, vuokraneuvottelija, puhelin: 09 310 42102
heidi.levanen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus Tilat -palvelu Yritystilat-yksikkö Myynti- ja vuokraustiimi Tiimipäällikkö 16.07.2024 § 112

HEL 2024-010105 T 10 01 03

Päätös

Yritysvuokrauksen myynti- ja vuokraustiimin päällikkö päätti vuokrata Amazon Mix:lle Runebergin Esplanadin puistossa, 00130 Helsinki, sijaitsevan 6,5 neliömetrin suuruisen 4/05 lippakioskin.

Tila vuokrataan toistaiseksi voimassaolevalla vuokrasopimuksella 1.9.2024 alkaen siten, että kuukausivuokra on kesäkautena (1.5.-31.10.) 800 euroa + alv 24 %. Talvikuukausilta (1.11.-30.4.) peritään



vain indeksikorjattua perusvuokraa 200 euroa + alv 24 % kuukaudessa. Vuokra peritään talvikauden ja kesäkauden keskiarvon mukaan kuukausittain.

Uusi vuokrasopimus osapuolten välille syntyy vuokrasopimuksen allekirjoituksella ja sillä ehdolla, ettei tätä päätöstä oteta ylemmän toimielimen käsiteltäväksi kuntalain 51 §:ssä tarkoitetulla tavalla. Muilta osin vuokrasopimus solmitaan noudattaen Yritystilat-yksikön tavanomaisia liikehuoneiston vuokrasopimuksen mukaisia ehtoja.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupunki omistaa Runebergin Esplanadin puistossa sijaitsevan 6,5 neliömetrin suuruisen 4/05 lippakioskin. Kohde ilmoitettiin vuokrattavaksi tarjouskilpailulla 3.6.- 3.7.2024 oikotie.fi -palvelussa. Kohteessa järjestettiin sopimuksen mukaan kaksi näyttöä ja oikotie.fi-palvelussa kirjattiin yhteensä 489 kävijää.

Tarjouksia saapui määräaikaan mennessä viisi kappaletta ja korkein tarjottu summa oli 800 euroa + alv. tarjouksen teki Amazon Mix. Yrityksen valintaan vaikuttivat myös sen suunnittelema toiminta ja käyttötarkoitus.

Tarjouksen hyväksymiselle ei ole estettä.

Lisätiedot

Heidi Levänen, vuokraneuvottelija, puhelin: 31042102
heidi.levanen(a)hel.fi