

Tottinkadun pysäköintihallin yhtiöittäminen

TL 23.08.2022 § 125

Valmistelija

tekninen johtaja Kari Tikkanen, 044 417 4600

Selostus

Savonlinnan kaupunki on rakennuttanut vuonna 1997 pysäköintihallin, TL 18.2.1997 64 §, johon alkuperäisen päätöksen mukaan piti tulla 200 autopaikkaa. Päätös kokousmateriaalina extranetissa. Rakennuksen pinta-ala on 2125 m². Näistä autopaikoista 70 oli tarkoitettu kiinteistöjä 1-14-13 ja 14 varten. Kiinteistöt olivat Savonlinnan Opiskelija- ja Nuorisotasunnot Oy:n (SAO) omistuksessa. Kiinteistöille 1-34-5 ja 1-34-6 oli osoitettu 30 autopaikkaa ja loput 100 paikkaa kaupungille. Rakennushankkeessa oli tarkoitus jakaa rakennuskustannukset autopaikkojen suhteessa osapuolten kesken. Kaupunki laati erillisen sopimuksen SAO:n kanssa pääomakustannusten maksamisesta 25 vuoden aikana annuiteettiperiaatteella. Ylläpitokustannukset sovittiin jaettavan autopaikkojen suhteessa. Kaupunki ja Asunto Oy Savonlinnan Linnanhelmi, jonka hallinnassa alkuperäisen sopimuksen mukaiset 30 autopaikkaa olivat, tekivät paikkojen vuokrauksesta erillisen sopimuksen. (Tekla 7.10.1997 § 358) Sopimuksen mukaan taloyhtiön vuokraoikeus on voimassa 31.12.2027 saakka. Käyttökustannusten sovittiin jaettavan autopaikkojen suhteessa. Pysäköintitalon ylläpitämistä varten oli tarkoitus perustaa viisijäseninen hoitokunta, jossa yksi paikka oli taloyhtiön edustajalla. Pysäköintilaitoksen tilanne on muuttunut huomattavasti vuoden 1997 jälkeen. SAO on myynyt omistamansa osuuden 70 autopaikkaa Osuuskauppa Suur-Savolle vuonna 2019. Osuuskauppa maksoi kaupungille SAO:n jäljellä olleen osuuden alkuperäisistä rakennuskustannuksista kaupan yhteydessä. Kaupunki on luovuttanut omista autopaikoistaan kaksi [REDACTED]. Autopaikat ovat nykyisin [REDACTED] omistuksessa.

SAO:n kaupan jälkeen sekä Osuuskauppa että kaupunki ilmaisivat tarpeensa perustaa pysäköintitalosta kiinteistöosakeyhtiö. Perusteluina on pysäköintitalon pikaisesti kaipaamat saneeraukset ja uudistukset mm. pysäköinninvalvontaan, sähköautojen latauspisteisiin sekä rakenteissa havaitut vuodot. Muita perusteluita ovat pysäköintitalon hallinnon järjestäminen, paikkojen jälleen vuokrauksen ja myynnin helpottuminen sekä kustannusten kohdentuminen tasapuolisesti omistajien kesken. Kiinteistöosakeyhtiön perustamiseen tarvittavat asiakirjat, osakassopimus, esityslistaliite A (ei julkinen, JulKL 6 § kohta 8), yhtiöjärjestys, esityslistaliite B ja pääomasijoitussopimus, esityslistaliite C (ei julkinen JulKL 6 § kohta 8) on laadittu Asianajotoimisto Reinikainen & Vainio toimesta.

Valmistelun aikana kävi ilmi, että pysäköintitalossa on ainoastaan 183 pysäköintipaikkaa, mikä tulee olemaan myös kiinteistöosakeyhtiön osakemäärä. Asunto Oy Savonlinnan Linnanhelmen isännöitsijä Tuomas Laamanen Savonlinnan Isännöintikeskuksesta ilmoitti sähköpostilla 19.5.2022, että taloyhtiön hallitus oli päättänyt, ettei taloyhtiö lähde osakkaaksi perustettavaan kiinteistöyhtiöön, vaan jää alkuperäisen sopimuksen mukaisesti vuokralle 31.12.2027 saakka. Taloyhtiön hallinnoimat paikat, joita alkuperäisestä sopimuksesta poiketen on 34 kappaletta, kaupungin on tarkoitus vuokrata taloyhtiölle omista autopaikoistaan.

██████ tulevat yhtiön osakkaiksi kahdella paikallaan (osakkeellaan). Yhtiön osakkeet jakautuvat seuraavasti: Kaupunki 111 osaketta, Osuuskauppa Suur-Savo 70 osaketta ja ██████ 2 osaketta eli yhteensä 183 osaketta.

Yhtiön perustamista varten kaupunki, Osuuskauppa ja ██████ luovuttavat apportina omistuksensa perustettavalle yhtiölle.

Kaupungilla on mahdollisuus olla suoraan yhtiön omistaja osoittamalla omistuksensa suoraan perustettavalle kiinteistöosakeyhtiölle, tai kaupungin omistus voidaan siirtää apportina Savonlinnan Yritystilat Oy:lle ja Yritystilat Oy menee osakkaaksi perustettavaan kiinteistöosakeyhtiöön. Mahdollisen apportin arvo on määriteltävä kummassakin vaihtoehdossa. Jos kaupunki päättää antaa apportin Yritystilat Oy:lle, on Yritystilojen hallituksen tehtävä apportin vastaanottamista koskeva päätös. Apportti ei saa olla Yritystiloilta epäedullinen, eikä vaikeuttaa yhtiön toimintaa.

Perustettavalla kiinteistöosakeyhtiöllä on edessään pysäköintihallin saneeraus niin rakennuksen kuin sen tekniikankin osalta. mm. julkisivu, kansirakenteet, kulunvalvonta ja sähköjärjestelmät tulee korjata tai uusia nykyvaatimusten mukaisiksi. Kiinteistöosakeyhtiöllä on mahdollisuus lainoittaa peruskorjaushankkeet ja koota rahoitus autopaikkojen (osakkeiden) omistajilta tai vuokralaisilta rahoitusvastikkeina. Osakkeisiin kohdistuu myös kiinteistöosakeyhtiön normaaliin toimintaan liittyvä hoitovastike. Kummankaan vastikkeen suuruudesta ei ole tehty arviota vaan se on yhtiön hallituksen ensimmäisiä tehtäviä.

(Koska perustettava yhtiö toimii avoimilla markkinoilla, on kaupungin Kuntalain 127 §:n kilpailuneutraliteetin vaatimusten mukaisesti yhtiöitettävä toiminta eikä kaupunki voi omistaa yhtiön osakkeita. Kaupunki omistaa Savonlinnan Yritystilat Oy:n, jonka toimialaan kuuluu kyseisten yhtiöiden tai osuuksien omistaminen. Kuntalain 126 §:n mukaisesti Yritystilat Oy voi omistaa pysäköintitalon osakkeita kaupungin puolesta.)

Kaupunki on teettänyt Realia Managementillä ja Catella Property Oy:llä arvion sekä rakennuksen, että tontin arvosta. Arviokirjojen ja kaupungin kirjanpitoarvon mukaan lasketun apportin arvo on 40.000 €. Arviokirjat ovat kokousmateriaalina extranetissa.

Perustettavan kiinteistöosakeyhtiön on suunniteltu vuokraavan tontin. Tontinvuokrasopimusluonnos esityslistaliitteenä D (ei julkinen JulKL 6 § kohta 8).

Teknisen lautakunnan päätökset 16.2.1999 § 57, 11.9.2001 § 199, 18.3.2003 § 70 ja pohjakuvat ovat kokousmateriaalina extranetissa.

Yritysvaikutusten arviointi Kiinteistöyhtiön perustamisen myötä osakkaat voivat myydä tai vuokrata autopaikan hallintaan oikeuttavia osakkeitaan ja mahdollistaa yrityksille ja yksityisille pysyvän autopaikan. Kiinteistöyhtiö voi kehittää pysäköintitalon palveluita esim. rakennuttamalla sähköautojen latauspistokkeilla. Hotellitoimija pystyy tarjoamaan asiakkailleen nykyaikaisen vartioidun pysäköintipaikan ja tuottamaan siten lisäarvoa majoitustoiminnan lisäksi.

Esittelijä Tekninen johtaja Tikkanen Kari

Päätösehdotus Tekninen lautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että kaupunki luovuttaa apportina perustettavalle kiinteistöosakeyhtiölle omistamansa osuuden arvoltaan 40.000 € tontilla 740-1-34-4 osoitteessa Tottinkatu 12, 57100 Savonlinna sijaitsevasta pysäköintitalosta. Lisäksi lautakunta hyväksyy esityslistaliitteenä D olevan tontin vuokrasopimusluonnoksen, joka astuu voimaan, mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy apporttiluovutuksen.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Toimenpiteet
Tiedoksi Kaupunginhallitus/kaupunginvaltuusto
Tekninen toimiala/maankäyttöpalvelut

KH 19.09.2022 § 287

Valmistelija vs. hallintojohtaja-kaupunginlakimies Markus Hämäläinen
markus.hamalainen@savonlinna.fi, p. 050 470 9394

Selostus Teknisen lautakunnan selostusosan mukaisesti.
Tekninen johtaja Kari Tikkanen on kutsuttu kokoukseen selostamaan asiaa.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Laine Janne

Päätösehdotus Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunki luovuttaa apporttina perustettavalle kiinteistöosakeyhtiölle omistamansa osuuden arvoltaan 40.000 € tontilla 740-1-34-4 osoitteessa Tottinkatu 12, 57100 Savonlinna sijaitsevasta pysäköintitalosta.

Käsittely Kaupunginhallitus kuuli asiasta tekninen johtaja Kari Tikkasta.
Kaupunginjohtaja muutti päätösehdotustaan siten, että asia palautetaan tekniselle lautakunnalle uudelleen valmisteltavaksi siten, että asiaan liitetään arvonmääritysperuste ja tilintarkastajan lausunto.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi kaupunginjohtajan muutetut esityksen ja palautti asian tekniselle lautakunnalle uudelleen valmisteltavaksi siten, että asiaan liitetään arvonmääritysperuste ja tilintarkastajan lausunto.

Toimenpiteet Tekninen johtaja
Tekninen lautakunta

TL 13.12.2022 § 228
905/00.01.00.02.00/2022

Valmistelija tekninen johtaja Kari Tikkanen, 044 4174600
vs. hallintojohtaja-kaupunginlakimies Markus Hämäläinen, 050 4709394

Selostus **Taustaa**
Savonlinnan kaupungin, Osuuskauppa Suur-Savon, [REDACTED], ("Osapuolet") tarkoituksena on perustaa pysäköintilaitoksen omistamista ja hallintaa varten keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, jossa kukin yhtiön osake tuottaa osakkeenomistajalle oikeuden hallita joko nimeämätöntä tai yhtiöjärjestyksessä nimenomaisesti määriteltyä pysäköintipaikkaa yhtiön omistamassa pysäköintilaitoksessa. Kullakin yhtiön osakkeella hallitsee tiettyä nimettyä pysäköintilaitoksen autopaikkaa. Suunnitelman mukaan hallitus nimeäisi autopaikat, mutta lähtökohtana on, että kukin yhtiön perustaja saa hallintaansa nykyisin hallitsemansa autopaikat.

Perustettavasta yhtiöstä tulisi jäljempänä mainitut omistusosuudet huomioon ottaen Savonlinnan kaupungin konserniyhtiö. Yhtiö on tarkoitus perustaa mahdollisimman nopeasti vuoden 2023 ensimmäisellä neljänneksellä.

Yhtiön perustamisen jälkeen pysäköintilaitos on tarkoitus siirtää pääomasijoituksena (luonnosasiakirja esityslistaliitteenä E, ei-julkinen, JulKL 6 § 1 mom 8 k.) yhtiöön.

Maa-alue

Kaupunki vuokraisi yhtiölle erillisellä maanvuokrasopimuksella, esityslistaliite F (ei julkinen, JulKL 6 § 1 mom 8 k.) kiinteistön 740-1-34-4 pysäköintilaitoksen maapohjaksi. Maanvuokrasopimuksessa vuokran määräksi sovittaisiin 4.500,00 euroa/v (Tekla § 107 26.5.2020).

Yhtiön perustamistoimet

Yhtiön perustajat laativat osakassopimuksen (luonnosasiakirja esityslistaliitteenä G, ei-julkinen, JulKL 6 § 1 mom 8 k.), joka allekirjoitetaan yhtiön perustamisen yhteydessä. Osakassopimuksessa osakkaat sopivat keskinäisistä oikeuksistaan ja velvollisuuksistaan yhtiön omistajina.

Yhtiö on tarkoitus perustaa viipymättä osakassopimuksen allekirjoittamisen jälkeen. Osakkaat allekirjoittavat perustamissopimuksen ja sitoutuvat merkitsemään yhtiön osakkeita perustamissopimuksen mukaisesti.

Yhtiön osakkeet 1-81 sekä 154-183 oikeuttavat kaupungin hallitsemaan 111 autopaikkaa. Yhtiöllä on osakkeita ja autopaikkoja yhteensä 183. Osuuskauppa Suur-Savo omistaisi osakkeita 70 kappaletta (70 autopaikkaa) ja [REDACTED] omistaisivat osakkeita 2 kappaletta (2 autopaikkaa).

Yhtiön perustamissopimuksessa (luonnosasiakirja esityslistaliitteenä H, ei-julkinen, JulKL 6 § 1 mom 8.k) osakkeenomistajat merkitsevät perussopimuksesta ilmenevän määrän osakkeita. Kustakin osakkeesta maksetaan merkintähintana 10 euroa (yhteensä 1.830 euroa), joka kirjataan sijoitetun vapaan pääoman rahastoon. Kaupungin osuus merkintähinnasta on 1.110 euroa.

Osakeyhtiölain mukaan yhtiön johdon jäsenten ja tilintarkastajan toimikausi alkavat perustamissopimuksen allekirjoituksesta. Yhtiön hallitukseen kuuluisi 5 jäsentä, joista kaupunki nimeää 2 varsinaista jäsentä, osuuskauppa 2 varsinaista jäsentä ja [REDACTED] yhden varsinaisen jäsenen. Hallituksen puheenjohtajaksi nimettäisiin vuorovuosin kaupungin ja osuuskaupan nimeämä varsinainen jäsen.

Kaupungin tulee erikseen vielä nimetä perussopimuksessa perustettavaan yhtiön hallitukseen kaksi varsinaista jäsentä. Kaupungin tulee edelleen ehdottaa ensimmäiseksi vuoroksi valittava hallituksen puheenjohtaja.

Taloudelliset vaikutukset

Pysäköintilaitosrakennuksen luovutuksen vastaanottajana yhtiö vastaa 4 %:n varainsiirtoverosta, joka lasketaan pysäköintilaitoksen arvioidusta käyvästä arvosta 410.000 euroa eli varainsiirtovero on yhteensä 16.400 euroa. Luottamushenkilöiden extranetissä kohteen arvosta kaksi arviokirjaa, Realia Management ja Catella Property arviokirjat.

Yhtiön perustamisen jälkeen yhtiöön tehtävä pysäköintilaitoksen siirtona tehtäväksi suunniteltu pääomasijoitus on kaupungille tuloverosta vapaa. Pääomasijoituksesta ei suunnitellusti aiheudu myöskään lahjaveroseuraamusta yhtiölle. Arvonlisäverovelvollisuuteen, kuten yhtiön hakeutuminen arvonlisäverovelvolliseksi tai maanvuokrauksen arvonlisäverovelvollisuus, vaikuttavat seikat on tarkoitus arvioida Yhtiön toimivaltaisen johdon ja omistajien kesken yhteistyössä ja hakien ohjausta verohallinnolta tarkoituksenmukaisimman ratkaisun hakemiseksi.

Kunnan toimiala ja valtioneuvoston sääntely

Kunnan liiketoiminta voi tuottaa myös voittoa, mutta spekulatiivinen, pelkästään voiton tavoitteluun pyrkivä liiketoiminta ei kuulu kunnan toimialaan. Varsinainen teollinen tai kaupallinen toiminta jää toimialan ulkopuolelle. Muun muassa palvelutoiminnan, esimerkiksi hotelli- ja ravintolatoiminnan, harjoittaminen tai siihen osallistuminen on yleensä edellyttänyt, että kunnassa on puutetta tällaisista palveluista ja että hankkeella on kunnan kannalta yleistä matkailullista tai muuta merkitystä. Valtioneuvoston sääntelyn arvioinnissa on otettava huomioon EU:n valtioneuvoston säännökset ja erityisesti markkinasijoittajaperiaate. Kunnan toimenpiteen hyväksyttävyyttä riippuu siitä, onko toimenpide vertailukelpoinen yksityisen liiketoiminnan kanssa. Kunnan pääomasijoitus ei ole markkinaehtoinen, jos yritys ei saisi vastaavaa rahoitusta yksityisiltä markkinoilta, tai jos tuoton voi odottaa jäävän hyvin pieneksi. Arvioinnissa otetaan huomioon muun muassa tilanteen olosuhteet, yksityisen sijoittajan vastaavanlainen toiminta, sijoituksen suuruus, liiketoiminnallinen tarkoitus, kohdeyrityksen tilanne ja odotukset. Keskinäisen kiinteistöyhtiön tarkoituksena on tarjota kaupungin osalta pysäköintitiloja keskustan alueella. Toiminnan tarkoituksena ei ole pelkästään voiton tavoittelu vaan myös yleisempi tarkoitus. Yhtiöön tehtävä pääomasijoitus tehdään käyvistä arvosta, joten toimenpidettä on kokonaisuutena arvioiden pidettävä valtioneuvoston sääntelyn mukaisena. Asiaa voidaan arvioida myös hallinnon yleisten oikeusperiaatteiden valossa (hallintolaki 6 §). Kyseessä on nykyisen toiminnan yhtiöittämisestä tavalla joka palvelee keskustatoimintoja. Näin ollen toimenpidettä voidaan pitää hallinnon oikeusperiaatteiden mukaisena.

Toimivalta

Kuntalain 14 §:n mukaan valtuusto käyttää kunnan päätösvaltaa. Kuntalain 91 §:n mukaan valtuusto siirtää toimivaltaansa hallintosäännöllä muille kunnan toimielimille sekä luottamushenkilöille tai viranhaltijoille. Hallintosäännössä ei ole määräyksiä pysäköintilaitosta koskevan yhtiön perustamiseen liittyvästä pysäköintilaitoksen kaltaisen rakennuksen luovuttamisesta yhtiölle. Näin ollen valtuuston toimivaltaan kuuluu päättää konserniyhtiön perustamisesta ja pysäköintilaitoksen rakennuksen luovuttamisesta yhtiöön pääomasijoituksena.

Hallintosäännön 37 §:n mukaan kaupunginhallitus nimeää kaupungin ehdokkaat tytäryhteisöjen hallituksiin.

Konserniohjeen 5. kohdan mukaan kaupunginhallitus nimeää tytäryhteisöihin konsernivastuuhenkilön.

Lapsivaikutusten arviointi Ei merkittäviä vaikutuksia.

Yritysvaikutusten arviointi Kiinteistöyhtiön perustamisen myötä osakkaat voivat myydä tai vuokrata autopaikan hallintaan oikeuttavia osakkeitaan ja mahdollistaa yrityksille ja yksityisille pysyvän autopaikan. Kiinteistöyhtiö voi kehittää pysäköintitalon palveluita esim. rakennuttamalla sähköautojen latauspistokkeita. Hotellitoimija pystyy tarjoamaan asiakkailleen nykyaikaisen vartioidun pysäköintipaikan ja tuottamaan siten lisäarvoa majoitustoiminnan lisäksi.

Esittelijä tekninen johtaja Kari Tikkanen, 044 4174600

Päätösehdotus Tekninen lautakunta päättää esittää, että
1) kaupunginhallitus ja edelleen kaupunginvaltuusto hyväksyy keskinäisen kiinteistöyhtiön perustamisen esityslistaliitteenä H (ei julk. Julkl 6 § 1 mom 8.k) olevan perustamissopimuksen mukaisena siten, että Savonlinnan

- kaupunki merkitsee yhtiön osakkeita 111 kappaletta,
- 2) kaupunginhallitus ja edelleen kaupunginvaltuusto hyväksyy sen, että perustettavaan yhtiöön luovutetaan pääomasijoituksena kiinteistöllä 740-1-34-4 sijaitseva Tottinkadun pysäköintirakennus,
 - 3) kaupunginhallitus ja edelleen kaupunginvaltuusto hyväksyy talousarviomuutoksena määrärahalisäyksen 1.110 euroa vuodelle 2023 investointiosaan osakkeet/perustettava keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Tottinkadun Pysäköintilaitos Oy.
 - 3) kaupunginhallitus täytäntöönpanopäätöksen yhteydessä valtuuttaa teknisen johtajan allekirjoittamaan osakas- ja perustamissopimuksen ja tekemään vähäisiä muutoksia sopimukseen ja muihin yhtiön perustamisasiakirjoihin sekä
 - 4) kaupunginhallitus täytäntöönpanopäätöksen yhteydessä nimeää kaksi (2) yhtiön hallituksen jäsentä ja esittää valittavaksi yhtiön hallituksen ensimmäisen puheenjohtajan
 - 5) kaupunginhallitus esittää yhtiön tilintarkastajaksi kaupungin konserniohjeen perusteella kaupungin tilintarkastusyhteisöä tai tilintarkastajaa
 - 6) kaupunginhallitus valitsee perustettavalle yhtiölle konsernivastuuhenkilön.

Käsittely

Matti Lundenius teki seuraavan, Krister Tynkkysen kannattaman muutosehdotuksen: ”Esitän, että asia palautetaan uudelleentalon valmisteluun. Perustelut: Kaupunginhallitus palautti asian tekniselle lautakunnalle uudelleen valmisteltavaksi siten, että asiaan liitetään pysäköintitalon arvonmäärityspäätös ja tilintarkastajan lausunto. Uudelleentalon valmistelussa ei ole toimittu kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti. Pysäköintitalon arvonmäärityspäätöstä ei ole esitetty, ja vaikka pysäköintitalon arvo on nyt käsillä olevassa esityksessä yli kymmenkertaistunut alkuperäisestä teknisen lautakunnan 23.8.2022 § 125 esityksen arvosta, arvonmääritys on ristiriitainen ja määrittelemätön. Ristiriitainen se on siksi, että yhden pysäköintipaikan hinnaksi on tekninen johtaja ilmoittanut teknisen lautakunnan jäsenelle kokouksessa 10 000 euroa. Jos mainitun hinnan kertoo pysäköintiruutujen lukumäärällä, hinnaksi tai pysäköintitalon arvoksi muodostuisi 1.830.000,- euroa. Lisäksi esittelyaineistosta puuttuu tilintarkastajan lausunto.”

Kun asiassa oli tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeava kannatettu muutosehdotus oli asiassa äänestettävä. Suoritettua nimenhuutoäänestyksessä asian uudelleentalon valmisteluun palauttamisen puolesta annettiin 2 jaa-ääntä (Lundenius Matti ja Tynkkynen Krister) ja asian käsittelyn jatkamisen puolesta 9 ei-ääntä (Luukkanen Paavo, Kilpeläinen Pekka, Cederström Tiina, Leinonen Janne, Makkonen Aila, Matilainen Jouni, Pajunen Riikka, Pesonen Teija ja Suomalainen Ritva).

Puheenjohtaja totesi, että asian käsittely jatkuu.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Toimenpiteet

Kaupunginhallitus/kaupunginvaltuusto

Tiina Cederström poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 17.20.