

## 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 m<sup>2</sup>. Näistä autopaikoista 70 oli tarkoitettu kiinteistöjä 1-14-13 ja 14 varten. Kiinteistöt olivat Savonlinnan Opiskelija- ja Nuorisosasunnot 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

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 käyvää 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 uudelleentvalmisteluun. Perustelut: Kaupunginhallitus palautti asian tekniselle lautakunnalle uudelleen valmisteltavaksi siten, että asiaan liitetään pysäköintitalon arvonmäärityspäätös ja tilintarkastajan lausunto. Uudelleentvalmistelussa 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. Suoritettussa nimenhuutoäänestyksessä asian uudelleentvalmisteluun 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.

KH 23.01.2023 § 9

#### Valmistelija

hallintojohtaja-kaupunginlakimies Markus Hämäläinen

Selostus

Teknisen lautakunnan päätöksen 13.12.2022 § 228 selostus- ja päätösosan mukaisesti.

Kaupunginhallitus päätti 19.09.2022 § 287 palauttaa käsiteltävän asian tekniselle lautakunnalle uudelleen valmisteltavaksi siten, että asiaan liitetään arvonmäärityksperuste ja tilintarkastajan lausunto.

Tekninen lautakunta on 13.12.2022 § 228 muuttanut esitystään TL 23.08.2022 § 125:ssä esitetystä siten, että pysäköintilaitosta ei luovuteta apporttina osakeyhtiölle sen perustamisen yhteydessä osakkeita vastaan. Teknisen lautakunnan esitys 13.12.2022 § 228 päätöksessä perustuu siihen, että A. ensimmäiseksi perustetaan osakeyhtiö ja B. myöhemmin suunnitellulla tavalla pysäköintilaitosrakennus luovutetaan pääomasijoituksena ilman vastaavaa osakemerkintää perustetulle osakeyhtiölle.

Asian valmistelijat, tekninen johtaja ja hallintojohtaja-kaupunginlakimies 12.12.2022 konsultoivat kaupungin tilintarkastajaa ja selostivat tilintarkastajalle tässä päätöksessä tarkoitetun suunnitelman. Tilintarkastaja ilmoitti suullisesti, että suunnitelman toteuttamiselle ei ole estettä sellaisena kuin se on kuvattu teknisen lautakunnan 13.12.2022 § 228 päätöksessä.

Perustettavan yhtiön tilintarkastaja, jonka toimivalta alkaa vasta perustamissopimuksen allekirjoittamisesta, ottaa kantaa suunnitelman mukaan yhtiölle tulleen pysäköintilaitosrakennuksen kirjanpidolliseen ja tilinpäätös- ja tasekäsittelyyn yhtiön kannalta viimeistään yhtiön tilintarkastuksen yhteydessä tai muuten yhtiön toimivan johdon kanssa sovituin tavoin.

Asian liitteinä ovat kaksi kohteesta (kiinteistöstä) tehtyä arviointikirjaa ja siten arviomäärityksperustetta. Käyväksi arvoksi on esitetty 500.000 euroa – 270.000 euroa. Tekninen lautakunta on päätöksessään hyväksynyt käyväksi arvoksi 410.000 euroa, mikä määrä sijoittuu lähemmäs arvonmäärityksen (500.000 euroa) ylärajaa, kuin sen alarajaa. Ammattilaisarvioinnit on tehty koko kiinteistöstä, joten pelkän rakennuksen käypä arvo voi olla koko kiinteistön arvoa vähäisempi ja 410.000 euroa voidaan pitää realistisena arvona tämän hetken yhteiskunnallisessa tilanteessa. Alkuperäinen teknisen lautakunnan esitys oli, että pysäköintilaitos luovutettaisiin 40.000 euron arvosta, joka ei saanut kaupunginhallituksen näkemyksen mukaan todennettua tukea asiakirjoista, ja jonka takia kaupunginhallitus oli pyytänyt tämän huomioimista uudelleenvalmistelussa.

Kaupungin konsernirakenteen muuttuessa ja pysäköintilaitoksen merkityksen takia asiassa on syytä saada kaupunvaltuuston hyväksyntä.

Liitteet: Samat kuin teknisen lautakunnan 13.12.2022 § 228 päätöksessä

Lapsivaikutusten arviointi Asialla ei ole merkittäviä vaikutuksia.

Yritysvaikutusten arviointi Asialla ei ole merkittäviä vaikutuksia.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Laine Janne

## Päätösehdotus

Kaupunginhallitus 1) esittää edelleen kaupunginvaltuustolle, että se 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) esittää edelleen kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy sen, että perustettavaan yhtiöön luovutetaan pääomasijoituksena kiinteistöllä 740-1-34-4 sijaitseva Tottinkadun pysäköintirakennus, 3) esittää edelleen kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy talousarviomuutoksena määrärahalisäyksen 1.110 euroa vuodelle 2023 investointiosaan osakkeet/perustettava keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Tottinkadun Pysäköintilaitos Oy. 4) antaa kaupunginvaltuustolle tiedoksi, että kaupunginhallitus täytäntöönpanopäätöksen yhteydessä valtuuttaa teknisen johtajan allekirjoittamaan osakas- ja perustamissopimuksen ja tekemään vähäisiä muutoksia sopimukseen ja muihin yhtiön perustamisasiakirjoihin sekä 5) antaa kaupunginvaltuustolle tiedoksi, että kaupunginhallitus täytäntöönpanopäätöksen yhteydessä nimeää kaksi (2) yhtiön hallituksen jäsentä ja esittää valittavaksi yhtiön hallituksen ensimmäisen puheenjohtajan 6) antaa kaupunginvaltuustolle tiedoksi, että kaupunginhallitus esittää yhtiön tilintarkastajaksi kaupungin konserniohjeen perusteella kaupungin tilintarkastusyhteisöä tai tilintarkastajaa 7) antaa kaupunginvaltuustolle tiedoksi, että kaupunginhallitus valitsee perustettavalle yhtiölle konsernivastuuhenkilön.

## Käsittely

Tekninen johtaja oli kaupunginhallituksen kuultavana asian käsittelyssä.

Juha Kukkonen teki esittelijän ehdotuksesta poikkeavan Jouni Koskelan kannattaman muutosesityksen:

*“On huomioitava, että tekninen lautakunta ei käsitellyt asiaa kaupunginhallituksen vaatimalla tavalla, eikä lautakunta liittänyt asiaan arvonmääritysperustetta eikä pyytänyt tilintarkastajan lausuntoa. Tekninen lautakunta päätti esittelijän esityksen mukaisesti. Virkamieheltä kaupunginhallituksen toimintaohjeen noudattamatta jättäminen on uskomatonta. Keskustelu tilintarkastajan kanssa asiasta ei ole sama asia kuin kirjallinen lausunto. Jo se, että teknisen lautakunnan päätös ei ole kaupunginhallituksen edellyttämän muotoinen on peruste asian palauttamiseksi uudelleen valmisteluun.*

*Tottinkadun pysäköintihallin yhtiöittäminen on asiana melko yksinkertainen, mutta asian käsittelyssä ja asian selostusosassa asia on saatu tai tehty niin monimutkaiseksi, että väkisin nousee mieleen kysymys, miksi asia esitetään niin monimutkaisena. Kun yksinkertainen asia monimutkaistetaan, sille täytyy olla perusteltu syy, tai sitten asia halutaan tuoda päättäjille monimutkaisena joitain asian seikkoja peittäen.*

*Esityksen selostusosassa ei ole lainkaan pohdittu sitä, miksi yhtiöittämisasia on tuotu luottamuselinten käsittelyyn vasta lähes kymmenen vuotta myöhässä. Asiassa käsitellyn kunnallisen toiminnan yhtiöittäminen olisi pitänyt kuntalain muutoksen mukaan toteuttaa viimeistään 31.12.2014. Ripeällä toiminnalla olisi myös vältetty kiinteistöomaisuuden luovuttamisesta syntyvä varainsiirtovero. Vaikka otin tämän seikan esille puheenvuorossani kaupunginhallituksen käsittelyssä 19.9.2022, asiaa ei edes mainita uudelleenkäsittelyn aineistossa.*

*Teknisen lautakunnan kokouksessa tekninen johtaja oli ilmoittanut yhtiöittämisasian esittelyn valmistelussa konsultoineensa yhtiöittämisohjelman yhden osallisen hallituksen jäsentä. Osallisella on suuri intressi siihen nähden, miten suureksi Savonlinnan kaupunki arvioi*



luovuttamansa omaisuuden arvon (alkuperäisessä esityksessä apporttina luovutettavan 111 pysäköintipaikan). Siten tekninen johtaja on tehnyt muotovirheen. Konsultointia ei pidä pyytää toisen perustajaosakkaan hallituksen jäseneltä. Tällaisessa tapauksessa syntyy intressiristiriita.

Esityksessä on arvioitu kahden erillisen kiinteistöarvion pohjalta kiinteistön rakennusten arvoksi 410 000 euroa. Arvonmäärityspäätöstä ei kuitenkaan ole esitetty. Kaupunginhallituksen käsiteltä asiaa ensimmäisen kerran 19.9.2022 kaupungin osuus rakennuksesta pysäköintitalon paikkojen lukumäärän mukaan arvioitiin 40 000 euron arvoiseksi.

Uudelleenvalmistelussa arvo on siis noussut yli kymmenkertaiseksi. Silti pohjaesitys on vajavainen, sillä esityksessä ei oteta kantaa siihen, minkä arvoinen omaisuus kaupunginhallituksen päätöksellä luovutetaan perustettavalle yhtiölle. Kaupunginhallitus esityksen mukaan vain päättäisi tehdä kaupunginvaltuustolle esityksen omaisuuden luovuttamisesta, mutta joku muu taho joskus päättäisi, mikä omaisuuden arvo mahtaa olla.

Luovutuksen kohteena on vain pysäköintitalon rakennus, ei sen maapohja eli tontti. Apelinkujalla (Tarkastamonkatu) kaupunki on hinnoitellut hieman yli 3000 neliömetrin tontin 750 000 euron arvoiseksi. Parkkitalon keskeisellä keskusta-alueella sijaitseva tontti on hieman yli 2000 neliötä, jolloin laskennallisesti sen pitäisi olla noin 500 000 euron arvoinen. Siten päätösesitykseen kuuluvan vuokrasopimuksen pysäköintitalon omistajalle kohdistuva kuukausivuokra olisi huomattavan alihintainen. Huomioiden, että kunta ei maksa kiinteistövero, tontista perittävä vuokra on selvästi alimitoitettu. Ehdotettu maanvuokra ei ole mainittavasti suurempi kuin todellisin markkinahinnoin laskettu kiinteistövero. Menettely voi vääristää kilpailua, kun muut joutuvat maksamaan tarvittavasta pysäköinnistä täyden hinnan. Vuokrasopimus olisi siten myös valmisteltava tontin arvon perusteella uudelleen.

Pysäköintitalon arvonmäärityspäätöstä ei siten ole esitetty. 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.

Noin kymmenen vuotta sitten säädettiin EU:n komission vaatima laki, jonka mukaan kuntien on yhtiötettävä omana toimintanaan vapailla markkinoilla harjoittamat toimintansa (Laki kuntalain muuttamisesta 626/2013). Kunnille annettiin noin vuoden siirtymäaikana mahdollisuus tehdä yhtiöitys siten, että yhtiöittäminen voi tapahtua ilman varainsiirtoveron maksun velvollisuutta, jos luovutus tapahtuu kunnan omistamalle yhtiölle (tarkoittaa myös kunnan enemmistöomistamaa yhtiötä). Kun virkamieshallinto ei vienyt määräajassa yhtiöitystä päätökseen, nyt on tulossa veroseuraamus, jonka suuruus on suoraan yhteydessä siihen, kuinka suureksi luovutettava omaisuus arvioidaan. Jokainen varainsiirtovero euro olisi säästetty, jos virkamies olisi tehnyt esityksen määräajassa.

Lakisääteisen yhtiöittämisen laiminlyöminen johdosta päättäjien on välttämätöntä tietää, miksi Tottinkadun pysäköintihallin toiminnan yhtiöittämistä ei tehty määräajassa, minkä johdosta myös verohuojennus on menetetty, ja näin kaupungille on aiheutumassa huomattava ylimääräinen meno.

*Kaupunginhallituksen kokouksessa 19.9.2022 tekninen johtaja totesi seuraavaa, kun kysyin häneltä, miksi apporttiomaisuus on arvioitu niin alhaiseksi (40 000 euroa). Hän ei vastannut asiaan suoraan, mutta tarkoitti sitä, että silloin veroseuraamus jäisi pienemmäksi kuin jos apporttiomaisuus arvioitaisiin suuremmaksi. Hän totesi, että "kumpi on tärkeämpää, tehdä järkevästi vai oikein". Jos yhtiöittäminen olisi tehty määräajassa, apporttiomaisuuden korkeakaan arvostus ei olisi aiheuttanut veroseuraamusta. Eli, määräajassa olisimme voineet toimia sekä järkevästi että oikein.*

*Päättäjien on välttämätöntä tietää, miksi Tottinkadun pysäköintihallin toiminnan yhtiöittämistä ei tehty määräajassa, minkä johdosta myös verohuojennus on menetetty, ja näin kaupungille on aiheutumassa huomattava ylimääräinen meno.*

*Vaikka esityksessä ei luovutus päätöksessä päätetä luovutuksen arvosta, varainsiirtoverolaki edellyttää markkinahintaista luovutusta, joten luovutettavan omaisuuden arvo on pyydettyissä kiinteistöarvioissa selkeästi alihintainen. Rakenteellisen pysäköintipaikan rakennuskustannus lienee vähintään 25 000 euroa/autopaikka. Alemmalla hinta-arviolla luovutuksen varainsiirtovero on huomattavan alhainen, mutta joka tapauksessa luovutuksen arvo pitäisi nähdäkseni olla realistinen arvio luovutushetken rakennuskustannuksista.*

*Esitän, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi ottamalla huomioon muutosesityksessä mainitut päätösesityksen ongelmat."*

Asian käsittelyn aikana kaupunginjohtaja muutti päätösehdotuksensa kuulumaan siten, että asia palautetaan tekniselle lautakunnalle uudelleen valmisteltavaksi siten, että asiassa huomioidaan Juha Kukkosen muutosesityksessä esille tulleet asiat.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi kaupunginjohtajan muutetun esityksen ja palautti asian tekniselle lautakunnalle uudelleen valmisteltavaksi.

TL 28.03.2023 § 67  
905/00.01.00.02.00/2022

Valmistelija

tekninen johtaja Kari Tikkanen  
kari.tikkanen@savonlinna.fi, p. 044 4174600  
hallintojohtaja-kaupunginlakimies Markus Hämäläinen  
markus.hamalainen@savonlinna.fi , p. 050 470 9394

Selostus

Siten kuin asiaa on aikaisemmin käsitelty edellä mainituissa päätöksissä. Taustaa koskevana täsmennyksenä lisätään, että pysäköintilaitosrakennuksen nykyisten omistajien tarkoituksena on merkitä perustettavan yhtiön osakkeita ja luovuttaa osuutensa pysäköintilaitosrakennuksesta Yhtiölle omistuksensa suhteessa.

Asiassa täsmennetään myös kunnan toimialan ja valtioneuvoston sääntelyarviointia seuraavasti:

Kunnan tehtäviin voidaan katsoa kuuluvan autojen pysäköintipaikkojen tarjolle antaminen ja ylläpitäminen. Yleisesti pysäköintipaikkoja koskevat hankkeet on maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuna maankäytön suunnittelun kannalta merkityksellisiä hankkeita.

Valtiontukisääntelyn kannalta suunnitellun toimenpiteen sallittavuus määräytyy pääomasijoituksen käyvän arvon lisäksi tasavertaisen transaktion määritelmän kautta, koska toimenpiteeseen osallistuu yksityisiä toimijoita.

Jotta voidaan katsoa, että transaktio on toteutettu tasavertaisesti, on arvioitava seuraavia perusteita:

- ✓ onko julkisyhteisöjen ja yksityisten toimijoiden toimenpiteestä päätetty samaan aikaan ja onko ne toteutettu samanaikaisesti, vai onko toimenpiteiden välillä kulunut aikaa ja ovatko taloudelliset olosuhteet muuttuneet;
- ✓ ovatko transaktion ehdot samat julkisyhteisöille ja kaikille yksityisille toimijoille ottaen huomioon myös riskin kasvamisen tai vähenemisen ajan mittaan;
- ✓ onko yksityisten toimijoiden toimenpiteellä todellista taloudellista merkitystä niin, ettei se ole pelkästään symbolinen tai hyvin vähäinen, ja
- ✓ ovatko julkisyhteisöjen ja yksityisten toimijoiden lähtöasemat transaktiossa toisiinsa verrattavissa, kun otetaan huomioon esimerkiksi niiden aiempi taloudellinen riski suhteessa asianomaisiin yrityksiin, mahdolliset synergiat, jotka voidaan saavuttaa, se, missä määrin eri sijoittajat vastaavat samantapaisista transaktiokustannuksista tai jokin muu julkisyhteisöön tai yksityiseen toimijaan liittyvä seikka, joka voi vääristää vertailua.

Suunniteltu toimenpide toteutetaan ajallisesti kaupungin suunnitelman hyväksyvän päätöksen täytäntöönpanon yhteydessä. Osakassopimuksen ehdot ja yhtiöjärjestysmääräykset sitovat kaikkia osakkeenomistajia samalla tavalla ja tasapuolisesti ja osakeomistukseen perustuva riski jakaantuu osakeomistuksen suhteessa. Yksityinen osakeomistus ei ole pelkästään symbolinen tai vähäinen. Yhtiön tulevat osakeomistukset tehdään pysäköintilaitoksen omistuksen suhteessa. Valtiontukisääntelyn arvionnissa on pidetty merkityksellisenä sitä, onko yksityisen pääomituksen määrä vähintään 30 %. Suunnitelmassa yksityisen pääomituksen määrä on yli 30 %. Näin ollen osakkeenomistajien asemaa voidaan pitää tasavertaisena edellä mainittujen tasavertaisen transaktion kriteerien perusteella.

Seuraavassa otetaan kantaa Juha Kukkosen kaupunginhallituksen kokouksen muutosesityksessä esittämiin asioihin. Kukkosen esittämät seikat merkitty pienemmällä kirjaimilla ja lainausmerkkien sisään.

#### Arvonmääritysperuste

”On huomioitava, että tekninen lautakunta ei käsitellyt asiaa kaupunginhallituksen vaatimalla tavalla, eikä lautakunta liittänyt asiaan arvonmääritysperstetta eikä pyytänyt tilintarkastajan lausuntoa. Tekninen lautakunta päätti esittelijän esityksen mukaisesti. Virkamieheltä kaupunginhallituksen toimintaohjeen noudattamatta jättäminen on uskomatonta. Keskustelu tilintarkastajan kanssa asiasta ei ole sama asia kuin kirjallinen lausunto. Jo se, että teknisen lautakunnan päätös ei ole kaupunginhallituksen edellyttämän muotoinen on peruste asian palauttamiseksi uudelleen valmisteluun.

Vaikka esityksessä ei luovutuspäätöksessä päätetä luovutuksen arvosta, varainsiirtoverolaki edellyttää markkinahintaista luovutusta, joten luovutettavan omaisuuden arvo on pyydetyissä kiinteistöarvioissa selkeästi alihintainen. Rakenteellisen pysäköintipaikan rakennuskustannus lienee vähintään 25 000 euroa/autopaikka. Alemmalla hinta-arviolla luovutuksen varainsiirtovero on huomattavan alhainen, mutta joka tapauksessa luovutuksen arvo pitäisi nähdäkseni olla realistinen arvio luovutushetken rakennuskustannuksista.”

Arvonmäärityspäätösten avulla voidaan pitää omaisuuden käypää arvoa. Jo aikaisemmassa käsittelyssä on todettu, että käyväksi arvoksi on arvioitu koko kiinteistön osalta vähintään 270.000 euroa ja enintään 500.000 euroa. Nämä käyvät arvot ilmenevät liitteistä. Käypä arvo on arvioitu markkina-arvolla, jonka tarkempi määritelmä ilmenee samoista liitteistä.

Arvonmäärityksen tuottamaa informaatiota vaaditaan usein taloudellisesti ja oikeudellisesti merkittävien päätösten perustaksi. Suomessa ei kuitenkaan ole muodostunut yleisesti hyväksytyjä yhtäläisesti erilaisia omaisuuslajeja sekä eri arvonmäärityksen käyttötarkoituksia ohjaavia, arvonmäärityksen laadullisia periaatteita, vaatimuksia ja kriteereitä. Samoin lainsäädännössä arvonmääritysprosessia ja sen tuottamaa johtopäätöstä arvosta ohjataan vain esittämällä arvon perustan käsite (esim. käypä hinta tai käypä arvo) ilman sen soveltamista riittäväällä tavalla ohjaavaa tulkintaa (Harri Seppänen: Defensoris Legis 4/2022, s. 999).

Käypä arvo on yksi tavallisimmista arvonmäärityksessä käytetyistä arvokäsitteistä. Käyvän arvon todetaan nimenomaisesti olevan markkinaperusteinen arvo. Sen määrittämisen tavoitteena on arvioida hinta, johon tavanomainen liiketoimi esimerkiksi omaisuuserän myymiseksi toteutuisi markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä tarkasteluhetken markkinaolosuhteiden vallitessa (Hanna Savolainen: Pienyrityksen arvonmääritys oikeudellisena ongelmana, osa I: arvokäsitteiden merkityksestä, Edilex-kirjoitus, s. 11).

Kaupunginhallituksen 30.1.2023 käsittelyssä tuotiin Kukkosen toimesta vielä esille seuraava:

”Esityksessä on arvioitu kahden erillisen kiinteistöarvion pohjalta kiinteistön rakennusten arvoksi 410 000 euroa. Arvonmäärityspäätöstä ei kuitenkaan ole esitetty. Kaupunginhallituksen käsiteltäviä asioita ensimmäisen kerran 19.9.2022 kaupungin osuusrakennuksesta pysäköintitalon paikkojen lukumäärän mukaan arvioitiin 40 000 euron arvoiseksi. Uudelleenvalmistelussa arvo on siis noussut yli kymmenkertaiseksi. Silti pohjaesitys on vajavainen, sillä esityksessä ei oteta kantaa siihen, minkä arvoinen omaisuus kaupunginhallituksen päätöksellä luovutetaan perustettavalle yhtiölle. Kaupunginhallitus esityksen mukaan vain päättäisi tehdä kaupunginvaltuustolle esityksen omaisuuden luovuttamisesta, mutta joku muu taho joskus päättäisi, mikä omaisuuden arvo mahtaa olla.”

Niin sanotun jatkuvan pöytäkirjan teknisen lautakunnan 13.12.2022 § 228 päätöksessä todetaan seuraavaa:

Pysäköintilaitosrakennuksen luovutuksen vastaanottajana yhtiö vastaa 4 %:n varainsiirtoverosta, joka lasketaan pysäköintilaitoksen arvioidusta käyvästä arvosta 410.000 euroa eli varainsiirtovero on yhteensä 16.400 euroa.

Asian esityslistalla (KH 23.01.2023 § 9) on ollut kirjoitettuna seuraavaa:

Asian liitteinä ovat kaksi kohteesta (kiinteistöistä) tehtyä arviointikirjaa ja siten arviomäärityspäätöstä. Käyväksi arvoksi on esitetty 500.000 euroa – 270.000 euroa. Tekninen lautakunta on päätöksessään hyväksynyt käyväksi arvoksi 410.000 euroa, mikä määrä sijoittuu lähemmäs arvonmäärityksen (500.000 euroa) ylärajaa, kuin sen alarajaa. Ammattilaisarvionnit on tehty koko kiinteistöistä, joten pelkän rakennuksen käypä arvo voi olla koko kiinteistön arvoa vähäisempi ja 410.000 euroa voidaan pitää realistisena arvona tämän hetken yhteiskunnallisessa tilanteessa. Arvionti pitää sisällään arvion tontin arvosta.

Liitteistä (Catella Property ja Realia Managent arviokirjat) ilmenee käytetty arvonmääritysmenetelmä kohteen markkina-arvon määrittämiseksi.

Vakiintuneen käytännön mukaan toimielimen esityslistalla kuvataan valmistelun johtopäätökset. Esimerkiksi liitteenä olevasta asiakirjasta esityslistaan kootaan keskeiset havainnot, ei sanatarkkaa liitteen jäljennöstä. Tarkemmat tiedot löytyvät liitteestä. Keskeistä on kuvata esityslistassa päätöksenteon kannalta merkityksellinen informaatio, joka tässä tapauksessa on luotettava asiantuntija-arvio luovutettavan rakennuksen käyvästä arvosta. Käypään arvoon johtanut arvonmääritysprosessi ilmenee tarkemmin liitteinä olevista kiinteistöarvioista.

Kiinteistön arvo 410.000 euroa ilmenee päätöksen perusteluista, mutta voidaan selvennyksen vuoksi kirjoittaa myös päätösehdotukseen.

#### Tilintarkastajan lausunto

Kaupunginhallitus käsitteli kokouksessaan 19.09.2022 § 287 teknisen lautakunnan seuraavanlaista esitystä:

*Tekninen lautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että kaupunki luovuttaa apporttina perustettavalle kiinteistösaakeyhtiölle omistamansa osuuden arvoltaan 40.000 € tontilla 740-1-34-4 osoitteessa Tottinkatu 12, 57100 Savonlinna sijaitsevasta pysäköintitalosta.*

Kaupunginhallitus päätti kaupunginjohtajan muutetun pohjaehdotuksen perusteella seuraavaa:

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

Tekninen lautakunta muutti esitystään 13.12.2022 § 228 ja apportin sijasta esitti kaupunginhallitukselle pääasiallisesti seuraavaa:

- 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,*

Tekninen lautakunta edellä mainituin perustein ei enää esittänyt asiaa alkuperäisellä tavalla, jossa osakkeiden merkintä ja merkintähinta toteutetaan apporttiomaisuudella. Tekninen lautakunta päätti esittää, että ensimmäiseksi perustetaan osakeyhtiö ja perustaminen jälkeen muiden osakkeenomistajien kanssa omistettu pysäköintilaitos luovutetaan yhteisomistajien välisellä pääomasijoitussopimuksella perustetulle yhtiölle. Kaupunginhallituksen valmisteluperuste ei siten sellaisenaan ollut siten enää voimassa.

Savonlinnan kaupungin 1.1.2023 toimikautensa aloittaneen tilintarkastusyhteisön tilintarkastaja on antanut 21.3.2023 pyydetyn lausunnon, esityslistaliite I, Ei-Julku, JulkL 6.1 § 9 k.). Tilintarkastaja toteaa, että kaupungin tilintarkastaja ei voi ottaa kantaa pääomasijoituksen

käypään arvoon tässä vaiheessa asian käsittelyä. Tilintarkastaja arvioi pääomasijoituksen käypää arvoa sekä muita tähän mahdollisesti liittyvä kirjanpidollisia vaikutuksia vasta perustettavan yhtiön tilintarkastajan roolissa.

### Yhtiöittämisvelvollisuus viimeistään 31.12.2014 ja varainsiirtoverovapaus

”Esityksen selostusosassa ei ole lainkaan pohdittu sitä, miksi yhtiöittämisasia on tuotu luottamuselinten käsittelyyn vasta lähes kymmenen vuotta myöhässä. Asiassa käsiteltyyn kunnallisen toiminnan yhtiöittäminen olisi pitänyt kuntalain muutoksen mukaan toteuttaa viimeistään 31.12.2014. Ripeällä toiminnalla olisi myös vältetty kiinteistöomaisuuden luovuttamisesta syntyvä varainsiirtovero. Vaikka otin tämän seikan esille puheenvuorossani kaupunginhallituksen käsittelyssä 19.9.2022, asiaa ei edes mainita uudelleen käsiteltyyn aineistossa.”

Esitetyssä muutosesityksessä on siis esitetty väite siitä, että Savonlinnan kaupungin olisi tullut yhtiöittää pysäköintilaitos 31.12.2014 mennessä. Toisin kuin on esitetty, Savonlinnan kaupungilla ei ole ollut ilmeistä lainsäädännöllistä velvoitetta yhtiöittää pysäköintilaitosta 31.12.2014 mennessä (esityslistaliite J, Ei-Julk, JulkL 6.1 § 9 k.). Nyt suunniteltua yhtiöittämistä toteutettaessa on otettava huomioon vaatimukset kiinteistöliiketoiminnan ja pysäköintiliiketoiminnan eriyttäminen esimerkiksi yhtiön kirjanpidossa.

Yhtiöittämisvelvollisuuteen liittyvästä varainsiirtoverovapaudesta oli säädetty kuntalain muuttamista koskevan lain siirtymäsäännöksessä. Jos kunta tai kuntayhtymä viimeistään vuoden 2014 loppuun mennessä 2 a §:ssä tarkoitetun yhtiöittämisvelvollisuuden täyttämiseksi luovutti yhden tai useamman kunnan tai kuntayhtymän omistamalle osakeyhtiölle omistamansa kiinteistön, joka on ennen lain voimaantuloa pääasiallisesti ollut välittömästi kunnan kilpailutilanteessa markkinoilla hoidettavan tehtävän käytössä ja tulee tuollaiseen käyttöön luovutuksen jälkeen ja saa vastikkeeksi vastaanottavan yhtiön osakkeita, verovirasto palauttaa suoritetun veron hakemuksesta. Lisäksi säännös edellytti, että tehtävä siirrettiin sellaisen osakeyhtiön hoidettavaksi, jossa osakkaana ei olisi muita tahoja kuin kuntia tai kuntayhtymiä (HE 32/2013, s. 40). Edellä mainituin perustein, ei voida siis väittää, että Savonlinnan kaupunki olisi menettänyt verovapauden lain velvoitteen laiminlyönnin. Kyse ei ollut tehtävästä, joka oli lain tarkoittaman ehdottoman yhtiöittämisvelvollisuuden piirissä (esityslistaliite J, Ei-Julk, JulkL 6.1 § 9 k.).

### Asian valmistelu yhdessä yhteisomistajan kanssa

”Teknisen lautakunnan kokouksessa tekninen johtaja oli ilmoittanut yhtiöittämisasian esittelyn valmistelussa konsultoineensa yhtiöittämissankkeen yhden osallisen hallituksen jäsentä. Osallisella on suuri intressi siihen nähden, miten suureksi Savonlinnan kaupunki arvioi luovuttamansa omaisuuden arvon (alkuperäisessä esityksessä apportina luovutettavan 111 pysäköintipaikan). Siten tekninen johtaja on tehnyt muutovirheen. Konsultointia ei pidä pyytää toisen perustajaosakkaan hallituksen jäseneltä. Tällaisessa tapauksessa syntyy intressiristiriita.”

Yhtiöittämissankkeen kaikki osapuolet neuvottelevat perustettavan osakeyhtiön perustamisesta ja toteuttavat sen yhteisen tavoitteen mukaisesti sekä merkitsevät yhtiön osakkeista ja tekevät pääomasijoituksen pysäköintilaitosrakennuksen omistuksien suhteessa. Viranomaisella on hallintolain 31 §:n nojalla asiassa selvitysvelvollisuus. Tämän selvitysvelvollisuuden voidaan arvioida kattavan myös yhteisen yhtiöittämissankkeen muiden osapuolten kanssa käytävät neuvottelut. Väitteen mukaista yhteistyötä ei voida pitää muutovirheenä, eikä muutoinkaan virheenä, jota tarkoitetaan kuntalain 135 §:ssä.

## Pysäköintilaitoksen arvo valmistelun eri vaiheissa

”Esityksessä on arvioitu kahden erillisen kiinteistöarvion pohjalta kiinteistön rakennusten arvoksi 410 000 euroa. Arvonmäärityspäätöstä ei kuitenkaan ole esitetty. Kaupunginhallituksen käsiteltäviä asioita ensimmäisen kerran 19.9.2022 kaupungin osuus rakennuksesta pysäköintitalon paikkojen lukumäärän mukaan arvioitiin 40 000 euron arvoiseksi. Uudelleenvalmistelussa arvo on siis noussut yli kymmenkertaiseksi.”

Pysäköintilaitoksen arvoksi on valmistelun kuluessa otettu 410.000 euroa uudelleen valmistelun tuloksena. Aikaisemmin esitetty 40.000 euroa ei tee myöhempää arvioita virheelliseksi. Arvo perustuu edellä todetuina tavoin arvioituun käypään arvoon ja rakennuksen osuuteen koko kiinteistöä.

## Maanvuokrasopimus

”Luovutuksen kohteena on vain pysäköintitalon rakennus, ei sen maapohja eli tontti. Aapelinkujalla (Tarkastamonkatu) kaupunki on hinnoitellut hieman yli 3000 neliömetrin tontin 750 000 euron arvoiseksi. Parkkitalon keskeisellä keskusta-alueella sijaitseva tontti on hieman yli 2000 neliötä, jolloin laskennallisesti sen pitäisi olla noin 500 000 euron arvoinen. Siten päätösesitykseen kuuluvan vuokrasopimuksen pysäköintitalon omistajalle kohdistuva kuukausivuokra olisi huomattavan alihintainen. Huomioiden, että kunta ei maksa kiinteistövero, tontista perittävä vuokra on selvästi alimitoitettu. Ehdotettu maanvuokra ei ole mainittavasti suurempi kuin todellisin markkinahinnoin laskettu kiinteistövero. Menettely voi vääristää kilpailua, kun muut joutuvat maksamaan tarvittavasta pysäköinnistä täyden hinnan. Vuokrasopimus olisi siten myös valmisteltava tontin arvon perusteella uudelleen.”

Tontin pääoma-arvo perustuu arviokirjaan. Vuokra on 5 % pääoma-arvosta vuodessa. Tarkastamonkadun ja pysäköintitalotonttien kaavamääräykset ovat erilaiset samoin rakennusoikeus.

Lapsivaikutusten arviointi Asialla ei ole merkittäviä vaikutuksia.

Yritysvaikutusten arviointi Asialla ei ole laajempia yritysvaikutuksia.

Esittelijä Tekninen johtaja Tikkanen Kari

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 perustamissopimusluonnoksen mukaisena siten, että Savonlinnan kaupunki merkitsee yhtiön osakkeita 111 kappaletta kymmenen euron osakekohtaiseen merkintähintaan;
- 2) kaupunginhallitus ja edelleen kaupunginvaltuusto hyväksyy sen, että perustettavaan yhtiöön luovutetaan Savonlinnan kaupungin osuus (111/183) pääomasijoituksena kiinteistöllä 740-1-34-4 sijaitsevasta Tottinkadun pysäköintirakennuksesta, jonka käypä arvo on 410.000 euroa (arvo koskee koko rakennusta);
- 3) kaupunginhallitus ja edelleen kaupunginvaltuusto hyväksyy talousarviomuutoksena määrärahalisäyksen 1.110 euroa vuodelle 2023 investointiosaan osakkeet/perustettava keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Tottinkadun Pysäköintilaitos Oy;
- 4) kaupunginhallitus täytäntöönpanopäätöksen yhteydessä valtuuttaa teknisen johtajan allekirjoittamaan osakas- ja perustamissopimuksen ja tekemään vähäisiä muutoksia sopimukseen ja muihin yhtiön perustamisasiakirjoihin; sekä
- 5) kaupunginhallitus täytäntöönpanopäätöksen yhteydessä nimeää kaksi (2) yhtiön hallituksen jäsentä ja esittää valittavaksi yhtiön hallituksen ensimmäisen puheenjohtajan;
- 6) kaupunginhallitus esittää yhtiön tilintarkastajaksi kaupungin

konserniohjeen perusteella kaupungin tilintarkastusyhteisöä tai tilintarkastajaa; ja

7) kaupunginhallitus valitsee perustettavalle yhtiölle konsernivastuuhenkilön.

Käsittely

Esittelijä muutti ehdotustaan siten, että asia palautetaan uudelleen valmisteluun saapuneen lisämateriaalin johdosta.

Päätös

Lautakunta päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteluun saapuneen lisämateriaalin johdosta.

Toimenpiteet

Tekninen johtaja