

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 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/maankäyttöpäalvelut

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 valtiontukisääntely

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. Valtiontukisääntelyn arvioinnissa on otettava huomioon EU:n valtiontukisäännökset 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 käyvästä arvosta, joten toimenpidettä on kokonaisuutena arvioiden pidettävä valtiontukisääntelyn 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 yhtiöittämisohjeen 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. 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.

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.

Päätäjien 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

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 valtiontukisääntelyn arviointia 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.

Arvonmäärityspерuste

”On huomioitava, että tekninen lautakunta ei käsitellyt asiaa kaupunginhallituksen vaatimalla tavalla, eikä lautakunta liittänyt asiaan arvonmäärityspерustetta 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.”

Arvonmääritysperusteena 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 riittävällä 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 omaisuserän 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. Arvonmääritysperustetta 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.”

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 (kiinteistöstä) tehtyä arviointikirjaa ja siten arviomääritysperustetta. 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 kiinteistöstä, 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 arvonmäärityspöytäkirja 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 apporttiosuudella. 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-Julki, 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 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 uudelleen käsitellyn 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 suoritettun 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 yhtiöittämis-hankkeen 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.”

Yhtiöittämis-hankkeen 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 yhtiöittämis-hankkeen 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 kiinteistöstä.

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

TL 12.09.2023 § 150

Valmistelija vs. tekninen johtaja Päivi Behm, p. 044 417 4655

Selostus Aiempien kokousten selostusosien mukaisesti.

Nykytilanne tiivistetysti:

Savonlinnan kaupunki on rakentanut vuonna 1997 Tottinkadun pysäköintihallin omistamalleen kiinteistölle 740-1-34-4. Vuonna 1997 teknisen lautakunnan päätöksessä viitataan jo hallin yhtiöittämisen tarpeeseen sekä hoitokunnan perustamiseen, mutta näitä toimenpiteitä ei ole hallin rakentamisen jälkeen kuitenkaan tehty. Yhtiöittämisen tarve on realisoitunut vasta hallin tultua peruskorjausikään ja vaatiessa korjausinvestointeja.

Kaupunki ja Osuuskauppa Suur-Savo haluavat pysäköintitalon nykyisinä omistajina perustaa keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön pysäköintilaitoksen ylläpito- ja investointikustannusten jakamiseksi. Kaupunki omistaisi yhtiöstä 113/183 osaketta ja Osuuskauppa Suur-Savo 70/183 osaketta.

Kaupunki siirtäisi rakennuksen yhdessä Osuuskauppa Suur-Savon kanssa kanssa yhtiölle pääomasijoituksena (apportti). Kaupunki vuokraisi kiinteistön perustettavalle yhtiölle markkinaehtoisesti (vuokra 5 % pääomav arvosta, perustuen teknisen lautakunnan hyväksymään kiinteän omaisuuden hankinta- ja luovutusohjeeseen KOHU).

Tällä hetkellä lähes puolet autopaikoista (106 kpl) on osoitettu naapurikiinteistöjen käyttöön (majoitusliiketoiminta, asuinkerrostalo, asuintalo). Loput paikoista 77 kpl ovat olleet kaupungin pysäköintitoiminnan käytössä.

Taloudelliset lähtökohdat

Tietoja maksuista ja sopimuksista on etsitty talouspalveluiden ja teknisen toimialan arkistoista sekä kaupungin päätearkistosta.

- Pysäköintihallin toiminta on ollut kaupungille tappiollista. Kaupungin hallinnassa olevien pysäköintipaikkojen 77 kpl pysäköintimaksut ovat olleet vuosittain noin 13 000 €/v ja hoito- ja ylläpitokulut keskimäärin noin 36 000 €/v. Kaupunki on maksanut lisäksi äkilliset pysäköintitalon korjaukseen liittyvät kulut.
- Savonlinnan Opiskelija-Asunnot Oy (SAO) on maksanut v. 1998 kaupungin kanssa sopimansa maksut pysäköintipaikoista 70 kpl ja

pysäköintilaitoksesta 35 % vuoteen 2019 saakka (maksuaika 25 vuotta). Lisäksi Savonlinnan Opiskelija-asunnot Oy on maksanut pysäköintipaikkojen 70 kpl ylläpito- ja hoitokulut vuoteen 2019 saakka. Näiden pysäköintipaikkojen 70 kpl omistus- ja hallinnointi ja pysäköintilaitos 35 % on siirtynyt v. 2019 Osuuskauppa Suur-Savolle SAO:n tekemän kaupan yhteydessä. Osuuskauppa Suur-Savo on maksanut SAO:lla vielä jäljellä olleen loppukorvauksen pysäköintilaitoksen rakentamiskustannuksista kaupungille v. 2019 sekä vastannut tämän jälkeen pysäköintipaikkojen 70 kpl hoito- ja ylläpitokuluista.

- Kiinteistölle [REDACTED] on vuonna 1997 päätetty lautakunnassa vuokrata pysäköintipaikat 30 kpl kokonaiskorvauksella 15 % pysäköintilaitoksen kokonaiskustannuksista (liite O vuokrasopimus, salassapidettävä, julkisuuslaki 24 § 1 mom 20. k). Kiinteistöllä [REDACTED] ollut lisäksi käytössään 4 kpl pysäköintipaikkoja ilman sopimuksia tai vuokra/vastikekuluja. Kiinteistö [REDACTED] on vastannut käytössä olevien pysäköintipaikkojensa 34 kpl vuosittaisista ylläpito- ja hoitokuluista.
- Kiinteistö [REDACTED] ei ole maksanut käyttämistään 2 kpl pysäköintipaikoista ylläpito- tai hoitokuluja eikä vuokraa/vastiketta.

SAO:lle (opiskelija-asunnot) sekä kiinteistöille [REDACTED] ja [REDACTED] (asuinrakentaminen) ei olisi voitu myöntää rakennuslupia ilman pysäköintitalon perustamista. Rakennusluvissa on määritelty, että pysäköintipaikat osoitetaan em. kiinteistöille Tottinkadun pysäköintilaitoksesta.

Kiinteistö [REDACTED] ja kiinteistö [REDACTED] eivät ole tulossa mukaan perustettavaan yhtiöön.

Lisäselvitys:

Kokouksessaan 28.3.2023 § 67 tekninen lautakunta palautti asian valmisteluun saapuneen lisämateriaalin johdosta. Teknisen lautakunnan esittämien kysymysten täsmentämiseksi tilattiin KPMG Oy Ab:ltä ”Pysäköintitoiminnan yhtiöittämisen oikeudellinen ja verotuksellinen selvitys” (liite L, salassapidettävä, julkisuuslaki 24 § 1 mom 20. k). KPMG:n selvityksestä voidaan tiivistetysti todeta seuraavaa:

- Kuntalain yhtiöittämisvelvollisuus 2013
KPMG:n arvion mukaan vuonna 2013 kyse ei ole ollut toiminnan harjoittamisesta kuntalain 126 §:n mukaisesti kilpailutilanteessa markkinoilla eikä kunnalla ole ollut yhtiöittämisvelvollisuutta pysäköintihallitoinnasta. Kyse on kuntalain 126.2 §:n 6 kohdan mukaisesta maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta toiminnasta. Toimintaa harjoitettiin muutoin kuin liiketaloudellisin perustein.
- Pysäköintitoiminta on ollu tappiollista ja sillä ei ole ollut liiketaloudellisia periaatteita.
- Pysäköintitoiminnassa on ollut tarkoituksena huolehtia kunnan velvoitteista alueiden käytölle (maankäyttö- ja rakennuslaki 5 §, 5 a §, 20 §, 54 §, 156 §). Kunnan tulee lain mukaan huolehtia alueiden käytön suunnittelusta, maapolitiikasta ja kaavoituksesta sekä osoittaa kiinteistöjen tarvitsemat autopaikat asemakaavoissa ja rakennusluvissa. Autopaikat ovat olleet suurelta osin yleisessä pysäköintikäytössä pääosin ilman vastiketta sekä tarvittu asemakaavan ja rakennusluvan velvoitteiden täyttämiseen viereisiä asuin-kiinteistöjä varten, opiskelija-asunnoille (sittemmin v. 2019 alkaen majoitusliiketoimintaa varten).
- Kuluttaja- ja kilpailuvirasto (KKV) on tehnyt päätöksen Tampereen kaupungin omistamaan pysäköintilaitokseen liittyen, missä

tapauksessa yhtiö harjoitti sekä pysäköintiliiketoimintaa (pysäköinnin operointi) että kiinteistöliiketoimintaa (kiinteistön omistus, vuokraus ja kiinteistön kehittäminen). Pysäköintipaikkojen rakentaminen oli tapauksessa osin rahoitettu velvoiteautopaikkojen myynnillä. Päätöksessä on KPMG:n mukaan samantyyppiset lähtökohdat kuin Tottinkadun pysäköintihallissa, KKV:n päätöksessä on mm. seuraavia perusteluita:

- Kunnilla ei ole lakisääteistä velvoitetta tarjota pysäköintipalveluita.
 - Kunnalla on itsehallintonsa ja maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) perustelujen mukaan harkintavastaa maankäytön suunnittelun toteuttamisessa ml mahdollisuus toteuttaa alueidensa kehittämiseen ja suunnitteluun liittyviä ei markkinaehtoisia hankkeita.
 - Vastaavaa yksityistä tarjontaa ei välttämättä ole ollut saatavilla.
 - Hankkeella ei ole tavoiteltu liiketaloudellisia päämääriä.
- KHO:n 4516/2018 päätöksessään katsonut, että kaupungin harkintavaltaan kuuluu, toteuttaako pysäköintiin liittyviä hankkeita itse vai antaako sen muiden tehtäväksi.

- Verotukselliset seikat

Myös KPMG suosittelee, että perustettavan yhtiön johdon ja omistajien tulee hakea ohjausta verohallinnolta tarkoituksenmukaisen ratkaisun aikaansaamiseksi.

KPMG:n selvityksessä suositellaan, että yhtiö hakeutuu arvonlisäverolliseksi yhtiön perustamisen yhteydessä. Lisäksi yhtiöjärjestykseen tulisi lisätä osakkailta perittävään vastikkeeseen lisättävää arvonlisäveroa koskeva ehto. Arvonlisäverollisen toiminnan myötä, yhtiö voi vähentää kiinteistöä varten hankittujen tavaroiden ja palvelujen hintaan sisältyvän arvonlisäveron verollista toimintaa vastaavalta osalta. Vähennyskelpoisia liiketoiminnan kuluja ovat muun muassa lämmitys-, kirjanpito-, huolto- ja siivouskulut sekä rakennuksen korjaustöiden ja perusparannusten kulut.

KPMG toteaa, että pienemmät veroriskit syntyvät, kun yhtiö perustetaan suoraan vastikkeellisella apporttiluovutuksella. Näin on ollut tarkoitus toimia.

- Valtiontukisäätely

Koska kiinteistö vuokrataan markkinaehtoisesti ja sillä olevat rakennukset luovutetaan yhtiölle markkinataloussijoittajaperiaatteen mukaisesti, EU-valtiontukisäännöksiä osalta siirtoon ei liity tukea. Jos kaupunki ja muut rakennuskustannuksia maksaneet vuokralaiset (yli 35 %) luovuttavat oikeutensa samanlaisten ehtojen mukaisesti, on luovutettava omaisuus vastaa kaikkien osalta korkeintaan käypää arvoa ja tehdään samoin ehdoin, luovutus on katsottava markkinaehtoiseksi.

Kaupungin ja yhtiön välisissä oikeustoimissa, lainojen ja takausten antamisessa otetaan huomioon EU-valtiontukisäätely sekä kuntalain 15 luvun säännökset, mikäli yhtiö harjoittaa toimintaa kilpailutilanteessa markkinoilla.

Kiinteistöarviot

Catella Property ja Retta Managementilta tilattiin arviokirjat (liitteet M ja N, salassapidettävä, julkisuuslaki 24 § 1 mom 20. k) kiinteistön markkina-arvon tarkistamiseksi. Selvitysten v. 2023 mukaan kaupungin esittämä käypä arvo rakennuksesta 410 000 euroa sekä maapohjan arvo 90 000

euroa (vuokra 5 % pääoma-arvosta) on täysin kelvollinen sekä kaupungin kiinteän omaisuuden hankinta- ja luovutusohjeen mukainen.

Omistusoikeudet

Tottin pysäköintihallin omistus- ja hallintaoikeuksien sopimustilanne on tarkistettu.

- Osuuskauppa Suur-Savon, kaupungin ja SAO:n (nykyisin Savolinnan Vuokratalot Oy) kanssa on laadittu muistio (liite K, salassapidettävä, julkisuuslaki 24 § 1 mom 20. k), missä todetaan omistus- ja hallintaoikeuden tilanne. Muistiolla varmistetaan, että luottamushenkilöillä teknisessä lautakunnassa on yhtiöittämis päätöstä esittäessään oleellinen tieto kaupunkirajan v. 2019 sisällöstä pysäköintihallia koskien.
- Kiinteistö [REDACTED] on maksanut kertakaikkisen vuokratarkistuksen pysäköintipaikoista 30 kpl vuonna 1998, ja nämä pysäköintipaikat on osoitettu rakennusluvassa. Edellä mainittu oikeuttaa näiden pysäköintipaikkojen 30 kpl käyttöön ja hallintaan. Lisäksi kiinteistöllä on ollut käytössään ylimääräiset 4 kpl pysäköintipaikkoja. Kiinteistö [REDACTED] on kaupungille ilmoittanut, ettei tule mukaan perustettavaan yhtiöön. Perustettavan yhtiön tulee neuvotella heidän kanssaan tarvittavista pysäköintipaikoista 34 kpl.
- Kiinteistön [REDACTED] pysäköintipaikkojen 2 kpl on todettu rakennusluvassa v. 2003 osoitettavan pysäköintihallista sekä asiasta on sovittu suullisesti kaupungin asianosaisten virkamiesten kanssa. Mutta koska kirjallisia sopimuksia pysäköintipaikoista 2 kpl ei ole, niin omistus- tai hallintaoikeutta autopaikkoihin kiinteistöllä [REDACTED] ei ole. Kiinteistö [REDACTED] ei voi olla osakkaan pelkällä käyttöoikeudella perustettavassa yhtiössä. Perustettavan yhtiön tulee neuvotella heidän kanssaan tarvittavista pysäköintipaikoista 2 kpl.
- Kaupunki omistaa tällä hetkellä 113 autopaikkaa, aiemmassa valmistelussa ilmoitetun 111 autopaikan sijaan, kun mukaan lasketaan kiinteistön [REDACTED] käytössä olevat kaksi pysäköintipaikkaa.

Osuuskauppa Suur-Savon toimitusjohtaja Ari Miettinen on kertomassa Osuuskauppa Suur-Savon näkemystä yhtiöittämissasiassa.

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 vs. tekninen johtaja Päivi Behm

Teknisen johtajan 1. sijaisena asiaa on kokoukseen valmistellut ja esittelee kaavoituspäällikkö Päivi Behm. Teknisen johtajan Kari Tikkasen (esteellisyyden syy HallL 28 § kohta 7) jos luottamus hänen puolueettomuuteensa muusta erityisestä syystä vaarantuu. Kari Tikkanen on ilmoittanut vs. esittelijälle esteellisyyden perusteeksi, että katsoo objektiivisuutensa asian käsittelyn osalta vaarantuneen.

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää esittää, että

- 1) kaupunginhallitus ja edelleen kaupunginvaltuusto hyväksyy keskinäisen kiinteistöyhtiön perustamisen liitteenä H (salassapidettävä, JulKL 6 § 1 mom 8. k) olevan perustamissopimusluonnoksen mukaisena siten, että Savonlinnan kaupunki merkitsee yhtiön osakkeita 113 kappaletta kymmenen euron osakekohtaiseen merkintähintaan;
- 2) kaupunginhallitus ja edelleen kaupunginvaltuusto hyväksyy sen, että perustettavaan yhtiöön luovutetaan Savonlinnan kaupungin osuus (113/183) 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 1.130 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;
- 8) kaupunginhallitus ja kaupunginvaltuusto edellyttää täytäntöönpanossa, että kiinteistön 740-1-34-7 kanssa yhtiön tulee neuvotella heidän tarvitsemiensa 34 autopaikan vuokraamisesta tai mahdollisuudesta ostaa autopaikkaosakkeita sekä kiinteistön 740-1-19-10 kanssa heidän tarvitsemistaan 2 autopaikasta;
- 9) kaupunginhallitus ja kaupunginvaltuusto edellyttää täytäntöönpanossa, että perustettavan yhtiön tulee hakea ohjausta verohallinnolta tarkoituksenmukaisen ratkaisun aikaansaamiseksi. Yhtiön tulee ilmoittautua alv-velvolliseksi pysäköintitoiminnan harjoittamisesta. Ilmoitus tulee tehdä yhtiön perustamisen yhteydessä. Koska yhtiön toiminta on arvonlisäverollista toimintaa kokonaisuudessaan, yhtiöjärjestyksen tulee lisätä osakkailta perittävään vastikkeeseen lisättävää arvonlisäveroa koskeva ehto.

Tekninen lautakunta päättää, että kaupunki vuokraa perustettavalle yhtiölle alueen maapohjan (pääomavuokra 5 %, käypä arvo 90 000 euroa) liitteenä F olevan vuokrasopimuksen mukaisesti.

Käsittely

Tekninen johtaja Kari Tikkanen poistui asian käsittelyn ajaksi (esteellisyyden syy HallL 28 § kohta 7, jos luottamus hänen puolueettomuuteensa muusta erityisestä syystä vaarantuu.)

Nuorisovaltuuston ja vanhusneuvoston edustajat poistuivat tämän asian käsittelyn ajaksi.

Osuuskauppa Suur-Savon toimitusjohtaja Ari Miettinen oli teknisen lautakunnan kuultavana. Klo 16.42-17.24.

Käydyn keskustelun jälkeen esittelijä muutti päätösehdotustaan siten, että:

Vuokrasopimukseen (liite F), lisätään ”vuokrasopimuksen siirrossa tulee kuulla vuokranantajaa.”

Päätös Esittelijän muutettu päätösehdotus hyväksyttiin.

Toimenpiteet Kaupunginhallitus/kaupunginvaltuusto

KH 06.11.2023 § 327
905/00.01.00.02.00/2022

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

Selostus Aikaisempien pöytäkirjojen mukaisesti, mutta lisäten seuraavaa.

Yhtiön perustamiseen ja pääomasijoitukseen liittyviä asiakirjoja on täsmennetty ja seuraavat asiakirjat korvaavat viitatut aikaisemmat asiakirjat.

- Perustamissopimus (Uusi liite Perustamissopimusluonnos)
- Osakassopimus (Uusi liite Osakassopimusluonnos)
- Oman pääoman sijoitus / pysäköintilaitoksen siirtokirja (Uusi liite Pysäköintilaitoksen siirtokirja)

Valmistelun kuluessa on täsmentynyt, että Yhtiön perustajaosakkaat ovat ainoastaan Savonlinnan kaupunki ja Osuuskauppa Suur-Savo.

Yhtiön toiminta pyritään aloittamaan vuoden alussa 2024.

Sen jälkeen, kun kaupunginvaltuusto on käsitellyt ja hyväksynyt esityksen,

täytäntöönpanopäätöksen yhteydessä kaupunginhallitus:

1. valtuuttaa teknisen johtajan allekirjoittamaan osakas- ja perustamissopimuksen sekä siirtoasiakirjan ja tekemään vähäisiä muutoksia sopimukseen ja muihin yhtiön perustamisasiakirjoihin; sekä
2. nimeää kaksi (2) yhtiön hallituksen jäsentä ja esittää valittavaksi yhtiön hallituksen puheenjohtajan;
3. esittää yhtiön tilintarkastajaksi kaupungin konserniohjeen perusteella kaupungin tilintarkastusyhteisöä tai tilintarkastajaa; ja
4. valitsee perustettavalle yhtiölle konsernivastuuhenkilön;
5. edellyttää täytäntöönpanossa, että kiinteistön 740-1-34-7 kanssa yhtiön tulee neuvotella heidän tarvitsemiensa 34 autopaikan vuokraamisesta tai mahdollisuudesta ostaa autopaiikkaosakkeita sekä kiinteistön 740-1-19-10 kanssa heidän tarvitsemistaan 2 autopaiikasta;
6. edellyttää täytäntöönpanossa, että perustettavan yhtiön tulee hakea ohjausta verohallinnolta tarkoituksenmukaisen ratkaisun aikaansaamiseksi. Yhtiön tulee ilmoittautua alv-velvolliseksi pysäköintitoiminnan harjoittamisesta. Ilmoitus tulee tehdä yhtiön perustamisen yhteydessä. Koska yhtiön toiminta on arvonlisäverollista toimintaa kokonaisuudessaan, yhtiöjärjestyksen tulee lisätä osakkailta

perittävään vastikkeeseen lisättävää arvonlisäveroa koskeva ehto, jonka muotoilua pidetään kohdan 1 muutoksena.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Laine Janne
Päätösehdotus	<p>kaupunginhallitus päättää esittää edelleen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi</p> <p>1) keskinäisen kiinteistöyhtiön perustamisen perustamissopimusluonnoksen (Uusi liite Perustamissopimusluonnos) ja osakassopimusluonnoksen (Uusi liite Osakassopimusluonnos) mukaisena siten, että Savonlinnan kaupunki merkitsee yhtiön osakkeita 113 kappaletta kymmenen euron osakekohtaiseen merkintähintaan;</p> <p>2) sen, että perustettavaan yhtiöön luovutetaan Pysäköintilaitoksen siirtokirjaluonnoksen (Uusi liite Pysäköintilaitoksen siirtokirja) mukaisesti Savonlinnan kaupungin osuus (113/183) pääomasijoituksena kiinteistöllä 740-1-34-4 sijaitsevasta Tottinkadun pysäköintirakennuksesta, jonka käypä arvo on 410.000 euroa (arvo koskee koko rakennusta);</p> <p>3) talousarviomuutoksena määrärahalisäyksen 1.130 euroa vuodelle 2023 investointiosaan osakkeet/perustettava keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Tottinkadun Pysäköintilaitos Oy.</p>
Käsittely	<p>Kaavoituspäällikkö Päivi Behm ja Osuuskauppa Suur-Savon toimitusjohtaja Ari Miettinen olivat kaupunginhallituksen kuultavina ennen asian varsinaista käsittelyä.</p> <p>Sanna Metsälä saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana klo 16.17.</p> <p>Juha Kukkonen teki esittelijän ehdotuksesta poikkeavan Panu Peitsaron ja Esa Valkosen kannattaman muutosehdotuksen:</p> <p><i>"Asia palautetaan uudelleen valmisteluun seuraavin perustein:</i></p> <p><i>1 Savonlinnan opiskelija-asunnot Oy:llä (SAO Oy) ei ollut kaupungin voimassaolleen konserniohjeen mukaista kaupunginhallituksen omistajaohjausta hallinnoimiensa Tottinkadun pysäköintilaitoksen pysäköintipaikkojen myynnistä. SAO Oy ei edes hakenut myyntiin omistajaohjausta, eikä kaupunginhallitus antanut omistajaohjausta pysäköintipaikkojen myyntiin. Siten SAO:Oy:llä ei ole ollut oikeutta myydä pysäköintipaikkoja.</i></p> <p><i>SAO Oy pyysi 20.3.2019 kaupungin konserniohjeen mukaan kaupunginhallitukselta omistajaohjausta kahden kiinteistön myynnistä. Kaupunginhallitukselle osoitetun kirjeen otsikko on "Esitys Tottin ja Possen kiinteistöjen myynnistä". Esityksessä kiinteistöt yksilöidään tarkasti kiinteistötunnuksin. Kiinteistöistä oli pyydetty hintatarjous, ja yksi hintatarjous oli tullut. Tarjottu hinta on mainittu SAO:n kirjeessä. SAO Oy:n kirjeessä mainitaan myös "parkkitalon käyttöoikeuden/vastuiden siirto uudelle toimijalle" (vastaava käyttöoikeus ja vastuut olivat tuolloin SAO:lla), joten SAO:n pyyntö ei siten ollut saada kaupungin ohjausta myyntiin vaan oikeuksien ja vastuun siirtoon. Kaupunginhallituksen päätös § 135, 28.3.2019. SAO Oy:n päätöksen liitteenä A ollut kirje on salainen (Julkl 1999/621 24.1 § 15). Huomionarvoista on, että en omistajaohjauspäätöstä ei löydy asian liitteistä. Päätös on mielestäni olennainen asian käsittelyssä, jaa siksi otan sen itse esille.</i></p> <p><i>Siten, kun kaupunginhallitukselta ei pyydetty eikä kaupunginhallitus antanut lupaa, kuka antoi SAO:lle "luvan" myydä pysäköintipaikat Suur-Savon Osuuskaupalle? Koska myyntilupaa ei ollut pyydetty eikä kaupan</i></p>

hintaa ollut arvioitu eikä määritelty, kuka päätti pysäköintipaikkojen hinnan määrittelystä? Mihin hinnan määrittely perustui?

Yleensä tuotteen ostaja ja oikeastaan aina mittavan omaisuuserän ostaja vaatii tietää, onko myyjällä oikeus myydä tuote tai omaisuuserä. Oikeutta myyntiin voi näyttää toteen asiakirjalla, joka osoittaa myyjän omistajuuden. Mutta konsernin osan myydessä tuotetta tai omaisuuserää, Savonlinnassa konserniyhtiö tarvitsee konserniohjeen, jolla myynti oikeutetaan.

Miksi kauppakirjaa salataan? Yksi syy voi olla se, että osuuskauppa on ostanut omaisuuserän huomattavaan alihintaan. Toinen syy voisi olla se, että omaisuuserä onkin siirtynyt uudelle omistajalle niin korkeaan hintaan, että siitä voisi saada näyttöä kaupunkikeskustan kiinteistöjen arvoon.

On huomionarvoista, että kaupunginhallitukselle ei ole kerrottu kaupan hintaa, mutta joku kaupungin virkamies on kuitenkin päättänyt, että omaisuuserä myydään ja sille määrätään hinta.

Vaikka SAO:lla ei ollut oikeutta myydä pysäköintipaikkoja, eikä kaupunginhallitukselle ole annettu kirjallista tietoa kauppahinnasta, hintakysymystä on syytä pohtia ja selvittää.

Jotta SAO Oy:llä olisi ollut oikeus myydä pysäköintipaikat, sen olisi omistettava ne, ja sillä olisi ollut oltava konsernin johdon lupa myydä omaisuus. Siten kaupungin olisi ensin luovutettava omaisuus SAO:lle. Jos tällainen luovutus olisi tapahtunut, kaupunki tietäisi varmuudella, mihin hintaan sen luovuttama omaisuus olisi siirtynyt SAO:lle, eikä tämä luovutushinta voi olla kaupunginhallitukselta salattavaa tietoa. Vasta luovutuksen jälkeen SAO voisi tehdä oman kauppansa osuuskaupan kanssa, mutta silloinkin siihen olisi ollut oltava kaupunginhallitukselta pyydetty omistajaohjaus. Ilmeisesti on siis tapahtunut kaksi luovutusta, joista kummastakin olisi varainsiirtoverolain mukaan suoritettava varainsiirtovero. Onko näin tapahtunut, sitä ei ole kaupunginhallitukselle kerrottu.

Väitetyn kaupanteon hetkellä huhtikuussa 2019 pysäköintilaitos on siis ollut kokonaisuudessaan Savonlinnan kaupungin omistuksessa, mutta 35 %:n osuus on ollut Savonlinnan Opiskelija -asunnot Oy:n hallinnassa tietyn hallinnanjakosopimuksen mukaan.

Teknisen lautakunnan pöytäkirjojen ja lautakunnassa vahvistettujen sopimusten mukaan on lisäksi ilmeistä, että kaupungin ja SAO:n tekemä sopimus pysäköintipaikoista on vuokrasopimus, joten SAO:lla ei ylipäätään olisi ollut oikeutta myydä pysäköintipaikkoja.

Kaupungin ja SAO:n välillä 26.3.1997 (tekla 18.2.1997 § 64) allekirjoitetun sopimuksen mukaan SAO saa 70 autopaikkaa pysäköintihallista käyttöönsä pääomavuokraa vastaan. Sopimuksen kohdan 6 mukaan SAO on ollut velvollinen maksamaan myös autopaikkojen suhteessa osuuden käyttökustannuksista ja pysäköintihallia varten piti perustaa hoitokunta ja eriyttää kirjanpito. Onko näin toimittu?

Vuoden 1997 sopimusta on muutettu 27.2.1998, jolloin sovittiin autopaikkojen omistuksen siirtyvän SAO:lle 1.1.2028 erikseen sovittavalla tavalla, jos kaikki maksut on maksettu. Muutos ei täytä kiinteistön määräosan kaupan esisopimuksen määrämuotovaatimusta eikä siinä ole käytetty kaupanvahvistajaa, jolloin omistusoikeuden siirtymistä koskeva sopimus on ilmeisesti mitätön. Omistusoikeus ei ole voinut siirtyä, mikä käy ilmi myös pysäköintihallin kiinteistön lainhuutotodistuksesta. Tällöin SAO olisi voinut siirtää osuuskaupalle korkeintaan alkuperäisen, 26.3.1997

tehdyn vuokrasopimuksen tasoisen sopimuksen. Sellaista omistajaohjausta SAO muuten pyysi maaliskuussa 2019.

SAO:n asema kaupunkikonserniin kuuluvana sosiaalisen asuntotuotannon tuottajana poikkeaa niin paljon täysin kilpailuilla markkinoilla toimivasta osuuskaupasta, että on hyvin epäselvää onko edes vuoden 1997 vuokrasopimus ollut siirrettävissä samoilla ehdoilla. Myöskään ehdotetun maanvuokrasopimuksen 5 % tuottovaatimusta ei voi pitää normaalien markkinatoimijan ehtoisena.

2 Kun esityksen selostusosassa pohditaan pysäköintilaitoksen alkuperäistä hallinnanjakoa ja tulevaisuuden (vuoden 2027 tilanteen mukaista) omaisuuden omistusosuuksia, SAO:n osuudeksi on laskettu 35 %. Siten kaupungin omistusosuus on 65 %. Kun pysäköintilaitoksessa on kaikkiaan 183 autopaikkaa, kaupungin omistuksen määrä on 118,95 autopaikkaa. Mutta selostusosassa mainitaan, että kaupunki omistaisi vain 113 autopaikkaa. Kun SAO:n hallinnoimien autopaikkojen määrän osuus on 35 %, paikkoja pitäisi olla 64,05, mutta selostusosassa niitä väitetään olevan 70. Tämä ristiriita on selvitettävä, eikä asiointi voi jäädä sellaiseksi, että tulevaisuudessa mahdollinen konsernin ulkopuolinen taho hyötyisi, ja pysäköintilaitoksen alunperin kokonaan omistanut kaupunki kärsisi vahingon.

3 Tottinkadun pysäköintihallin yhtiöittäminen oli ensimmäisen kerran Savonlinnan kaupunginhallituksen käsittelyssä syyskuussa 2022. Silloin kiinnitin huomiota kahteen seikkaan, ensiksi Savonlinnan kaupungin suoraan omistaman rakennuksen osan suunnitellun akordin euromäärän pienuuteen. Esitys oli, että kaupunki olisi luovuttanut omistuksensa perustettavalle yhtiölle apporttina 40 000 euron arvosta. Kun kaupunginhallitukselle ei kerrota luovutushintaa, salaamisen syy jää peittoon, ja syytä salailuun voidaan vain spekuloida. Syy voi olla se, että Etelä-Savon liikevaihdoltaan suurimmalle yritykselle on myyty noin miljoonan euron arvoinen omaisuus muutamalla kymmenellä tuhannella eurolla. Tällainen kauppa olisi huomattavan alihintainen, eikä sellainen olisi sallittua edes konsernin sisäisenä kauppana. Jos pysäköintilaitoksen 35 %:n pysäköintipaikkojen rakentamiskustannus olisi noin 25 vuotta sitten ollut vaikkapa 100 000 euroa, niitä ei voitaisi 25 vuotta myöhemmin luovuttaa 100 000 eurolla, vaan hinta on määriteltävä 25 vuoden mittaisen ajan rahanarvon muutoksen ja korkokustannuksen mukaan. Mutta hinta jää salailun vuoksi päättäjiltä tuntemattomaksi, eikä se ole hyväksyttävää.

4 Toinen huomioni asian ensimmäisessä käsittelyssä syksyllä 2022 kohdistui siihen, että pysäköintilaitoksen yhtiöittäminen ei ollut tapahtunut kuntalain muutoksen (626/2013) vaatimusten mukaisesti. Suora lainaus laista: "Kunnan hoitaessa kuntalain 2 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (yhtiöittämisvelvollisuus)." 1.9.2013 voimaan astuneen lain siirtymäsäännöksessä todetaan, että "Jos kunta tai kuntayhtymä on ennen tämän lain voimaantuloa hoitanut tehtävää omana toimintanaan kilpailutilanteessa markkinoilla, kunnan tai kuntayhtymän on viimeistään vuoden 2014 loppuun mennessä siirrettävä tehtävä hoidettavaksi yhtiö-, yhteisö- tai säätiömuodossa..." Lisäksi siirtymäsäännöksessä todetaan luovutukseen liittyvästä varainsiirtoveron palautuksesta, jos luovutus on tapahtunut 31.12.2014 mennessä.

Tekniselle lautakunnalle on esittelijä kirjoittanut selostusosaan, että päinvastoin kuin Kukkonen on väittänyt, yhtiöittämisvelvoitteella ei olisi ollut määräaika. Lain ja sen siirtymäsäännösten lainauksista voimme todeta,

että ennen lain voimaantuloa kunnan markkinoilla harjoittaman toiminnan yhtiöittämisvelvoitteella on ollut määräaika. Miksi virkamies kirjoittaa luottamushenkilöille totuudenvastaisesti? Ja jos yhtiöittämisvelvoite olisi toteutettu lain edellyttämällä tavalla ja määräajassa, luovutuksesta syntynyt varainsiirtovero olisi palautettu kaupungille. Miksi virkamies spekuloi sillä, että nyt lähes yhdeksän vuotta määräajan jälkeen omaisuuserä suunnitellaan siirrettäväksi osin yksityisomisteiselle yhtiölle? Taloudellinen vahinko on syntynyt luovutuksen viivyttelyn vuoksi, ja siihen on saatava selvitys.

Pysäköintilaitostoiminta on kilpailutilanteessa markkinoilla tapahtuvaa toimintaa. Kiinteistön käyttöä pysyvästi palvelevan rakennuksen ja rakennelman luovutus rinnastetaan varainsiirtoverotuksessa kiinteistön luovutukseen. Siksi esitin kysymyksen, miksi virkamiehet eivät olleet tuoneet asiaa kaupungin luottamuselinten käsittelyyn määräajassa? Viivyttely on aiheuttanut mittavat lisäkustannukset kaupungille saamatta jäävän varainsiirtoverohuojennuksen vuoksi.

Näihin kahteen huomioon ei ole saatu riittävää vastausta. Mutta jälleen asian tullessa uuteen esittelyyn, asia tehdään aina vain monimutkaisemmaksi, ja uudet, luovutustapahtuman jälkeen kirjoitetut liiteasiakirjat saavat vain epäilyt lisääntymään.

5 Kiinteistöarviot pysäköintipaikkojen hinnasta ovat eräältä osin hämmästyttäviä.

Pysäköintilaitoksen kaupungin omistamien pysäköintipaikkojen hintaa koskevissa arvioissa vuonna 2020 mainitaan, että vertailtavissa olevia pysäköintipaikkojen kauppvoja ei olisi viime aikoina tehty. Käsittelemme nyt asiaa, jossa kaupunginhallitukselle on kuitenkin esitetty viiden henkilön (mukana kaksi kaupungin virkamiestä) vakuutusta siitä, että 9.4.2019 pysäköintilaitoksesta olisi myyty Suur-Savon Osuuskaupalle 70 pysäköintipaikkaa. Kun kiinteistöarviot on tehty kaupanteon hetkestä noin vuosi myöhemmin, miksi arvion tehneillä ei ole ollut tietoa pysäköintipaikkojen kauppahinnasta. Varainsiirtoverolain mukaan ostajan on maksettava pysäköintipaikoista varainsiirtovero, jonka perusteella tällaisten kauppojen hinta on arvioitavissa ja vertailtavissa. Myös maanmittauslaitoksen kiinteistötietopalvelusta on saatavissa kiinteistöjen ja pysäköintipaikkojen kauppahintatietoja. Muun muassa kaupungilla on mahdollisuus käyttää kiinteistötietopalvelun tietoja. Ja luulisi, että kaupunki tietäisi, mihin hintaan kaupunki itse luovutti omaisuuserän SAO:lle, jonka puolestaan on esittelyssä väitetty myyneen pysäköintipaikat osuuskaupalle.

Tekniselle lautakunnalle ei ole 12.9.2023 esitetty pysäköintilaitoksen kiinteistön 740-1-34-4 kiinteistörekisteritietoja, lainhuutotietoja eikä rasiustietoja. Lautakunnan jäsen on itse selvittänyt asiaa, ja lainhuuto on yksin Savonlinnan kaupungilla, eikä määröosan kaupan esisopimuksesta ole mitään rekisterimerkintää. Rakennuksen omistuksesta ei ole lautakunnalle annettu mitään muuta informaatiota kuin teknisen lautakunnan esityslistan muuttuneessa liitteessä K, jossa pitkäsanaisesti vakuutetaan, että rakennuksen osan omistaa nyt osuuskauppa. Mutta lautakunnalla ei ole tietoa asiasta, vain viiden allekirjoittajan selitys, sillä alkuperäisiä asiakirjoja ei ole luovutettu lautakunnan jäsenille, joista suurin osa on myös kaupunginvaltuutettuja.

Esityksestä käy ilmi, että pysäköintipaikoista ei ole kaupanteon jälkeen huhtikuusta 2019 lukien peritty osuuskaupalta vuokraa, joten on mahdollista, että kaupunki on antanut siltä osin laitonta valtiontukea.

Asia on siis palautettava uudelleen valmisteluun, ja ennen kuin asia tuodaan seuraavan kerran päätettäväksi, päättäjille on tuotava selvitykset yllä mainituista epäselvyyksistä ja seuraavista seikoista:

Selvitettäviä asioita.

Kaupunginhallituksen on välttämätöntä saada selvitys siitä, millä perusteilla pysäköintipaikkojen omistusoikeus on voinut siirtyä osuuskaupalle.

- selvitys kustannuksista, joita SAO on maksanut kaupungille pysäköintitalosta vuodesta 1997 alkaen*
- kopio SAO:n ja Osuuskaupan välisestä kauppakirjasta, sekä kiinteistön 740-1-34-4 kiinteistörekisteriote, rasitus- ja lainhuutodistukset.*
- selvitys pysäköintitalon kustannuksista, ja miten suoritukset on kohdistettu maksuihin, joita Osuuskauppa on maksanut kaupungille vuodesta 2019 alkaen. Mistään asiakirjasta ei ilmene, että mitään kustannuksia olisi veloitettu.*
- 35% omistus pysäköintitalosta oikeuttaa 64 autopaikan hallintaan. 26.3.1997 allekirjoitetun sopimuksen mukaan Missä on päätetty, että 70/183 tarkoittaa 35 %, koska oikea osuus olisi 38,25 %? Erotus, 3,25 %, on huomattava, koska pysäköintihalli on peruskorjauksessa.*
- Selvitys siitä, miksi kaupunki ei ole toiminut yhtiöittämisessä vuonna 2013 säädetyn kuntalain muutoksen (626/2013) mukaan. Tällainen omaisuus olisi pitänyt yhtiöittää viimeistään 31.12.2014. Lisäksi, jos kaupungin omistaman osuuden yhtiötys olisi tehty mainitussa määräajassa, Savonlinnan kaupunki ja/tai vastaanottava yhtiö olisivat saaneet kaupasta syntyneen varainsiirtoveron palautuksen. Mikä vastuu on virkamiehillä, kun luovutuksen arvosta riippuva varainsiirtovero eli nyt syntyvä menetys kaupungille voi olla kymmeniä tuhansia euroja?”*

Käsittely

Kun asiassa oli tehty ehdotus, jonka hyväksyminen keskeyttäisi asian käsittelyn tuli asiasta tehdä päätös.

Suoritetussa koneellisessa äänestyksessä asian käsittelyn jatkamisen puolesta annettiin 6 ääntä (Laamanen Kirsti, Kilpeläinen Pekka, Suomalainen Tuukka, Kokko Lea, Stenberg Eija, Backman Anja) ja asian palauttamisen puolesta 5 ääntä (Kukkonen Juha, Peitsaro Panu, Tiainen Jarmo, Valkonen Esa, Metsälä Sanna)

Puheenjohtaja totesi, että asian käsittely jatkuu

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän päätösehdotuksen.

Toimenpiteet

Kaupunginvaltuusto

Juha Kukkonen, Panu Peitsaro ja Sanna Metsälä jättivät eriävän mielipiteensä pöytäkirjaan merkittäväksi.

Juha Kukkosen kirjallinen eriävä mielipide: ”Savonlinnan opiskelija-asunnot Oy (SAO Oy) ei ollut saanut kaupunginhallituksen omistajaohjausta hallinnoimiensa Tottinkadun pysäköintilaitoksen pysäköintipaikkojen myynnistä. SAO Oy ei edes hakenut omistajaohjausta myyntiin vaan pysäköintipaikkojen käyttöoikeuden ja vastuiden siirtoon uudelle toimijalle, eikä kaupunginhallitus siten antanut omistajaohjausta pysäköintipaikkojen myyntiin. Siten SAO:Oy:llä ei ole ollut oikeutta myydä pysäköintipaikkoja. Konserniohjeen mukaan omistajaohjausta antaa kaupunginhallitus. Kun SAO Oy:n sanotaan myyneen Tottinkadun pysäköintipaikkoja ja osuuden pysäköintilaitoksesta, myynti on tapahtunut ilman kaupunginhallituksen käsittelyä tai hyväksyntää. Siten ennen pysäköintitoiminnan yhtiöittämistä ja uuden yhtiön perustamista on välttämätöntä tietää, kuka antoi SAO

Oy:lle luvan myyntiin, ja kuka päätti myyntihinnasta. Kaupunginhallituksen kokouksessa kysymyksiin ei saatu vastausta.”