

Tottinkadun pysäköintihallin yhtiöittämisen täytäntöönpanoon liittyvät asiat

KH 27.11.2023 § 351
905/00.01.00.02.00/2022

Valmistelija	hallintojohtaja-kaupunginlakimies Markus Hämäläinen markus.hamalainen@savonlinna.fi, p. 050 470 9394, talousjohtaja Tuula Ahvonen, tuula.ahvonen@savonlinna.fi, p. 050 575 8803
Selostus	<p>Kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 13.11.2023 hyväksyä asian § 64 Tottinkadun pysäköintilaitoksen yhtiöittäminen. Päätös on luettavissa luottamushenkilöiden intranetistä ja yleisessä tietoverkossa osoitteessa: https://www.savonlinna.fi/paatoksenteko/. Tämän päätöksen mukaisesti kaupunginhallituksen tulisi tehdä päätösehdotuksen mukaiset päätökset asiassa.</p> <p>Yhtiön hallitukseen on kaupunginvaltuuston edellä mainitun päätöksen mukaan tarkoitus nimetä neljä (4) jäsentä, joista kaksi on Savonlinnan kaupungin nimeämää ja kaksi Osuuskauppa Suur-Savon.</p> <p>Yhtiön hallituksen jäsenten nimeämisessä on kaupungin nimeämien henkilöiden osalta otettava huomioon tasa-arvolain 4 a §:n säännös siitä, että kuntaenemmistöisen osakeyhtiön hallituksessa tulee olla tasapuolisesti sekä naisia että miehiä, jollei erityisestä syystä muuta johdu.</p> <p>Kuntalain 47 §:n mukaan kunnan tytäryhteisön kokoonpanossa on otettava huomioon yhteisön toimialan edellyttämä riittävä talouden ja liiketoiminnan asiantuntemus.</p> <p>Yhtiön hallituksen puheenjohtaja valitaan Savonlinnan kaupungin nimeämistä jäsenistä.</p>
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Laine Janne
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus</p> <ol style="list-style-type: none">1) valtuuttaa teknisen johtajan allekirjoittamaan osakas- ja perustamissopimuksen sekä siirtoasiakirjan ja tekemään vähäisiä muutoksia sopimukseen ja muihin yhtiön perustamisasiakirjoihin; sekä2) nimeää kaksi (2) yhtiön hallituksen jäsentä ja esittää valittavaksi yhtiön hallituksen puheenjohtajan;3) esittää yhtiön tilintarkastajaksi kaupungin konserniohjeen perusteella tilintarkastusyhteisö BDO Oy:n ja sen päävastuullinen tilintarkastaja HT-tilintarkastaja Tuomo Sirviö; ja4) valitsee perustettavalle yhtiölle konsernivastuuhenkilöksi kaavoituspäällikkö Päivi Behmin;5) 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;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.

Käsittely

Juha Kukkonen teki Pasi Pekkosen kannattaman esittelijän ehdotuksesta poikkeavan muutosehdotuksen:

"Esitän, että kaupunginhallitus hylkää esityksen. Minkäänlaisiin päätöksen toimeenpanoon liittyviin toimiin ei pidä ryhtyä asian epäselvyyksien vuoksi, eikä kaupunginvaltuuston päätöksen muutoksenhaku-aika ole umpeutunut, eikä päätös siten ole lainvoimainen. Tottinkadun pysäköintihallin yhtiöittäminen käsiteltiin kaupunginvaltuuston kokouksessa 13.11.2023 § 64. Vaikka sekä kaupunginhallituksen että -valtuuston kokouksissa tuotiin esille useita asian käsittelyyn olennaisesti liittyviä seikkoja, kysymyksiin ei juuri saatu vastauksia, eikä yhteenkään kysymykseen saatu sellaista vastausta, joka olisi kirjattu pöytäkirjaan ja siten olisi jäänyt jälkipolvien tutkittavaksi. Jotkut ajattelevat kaupunginvaltuuston kokouksen jälkeen, että hallintojohtaja-kaupunginlakimies olisi antanut vastauksen ainakin useimpiin kysymyksiin. Hän ja asemakaavapäällikkö antoivat kyllä suullisia vastauksia, mutta vastaukset olivat pääasiassa sellaisiin seikkoihin, joita ei ollut edes kysytty, eikä annettujakaan vastauksia siis kirjattu pöytäkirjaan. Kun kaupunginvaltuutetuille esitetään päätöskäsittelyssä esimerkiksi "pysäköintihallin kauppakirja", josta ei käy ilmi edes kaupan kohde tai kauppahinta, kaupunginvaltuutettujen arvostelukykyä aliarvioidaan. Suur-Savon osuuskauppa pitää kaupan kohdetta ja hintaa liikesalaisuutena, ja siksi tieto haluttiin salata kaupungin päättäjiltä. Asian käsittelyn aikana on useasti tuotu esille, että kiinteistökaupat ja rakennusten kaupat ovat julkisia asioita, ja kauppojen perusteella tehdään merkinnät maanmittauslaitoksen kiinteistötietojärjestelmään ja väestötietojärjestelmään. Virkamiehet ovat asian käsittelyn aikana väittäneet tai ainakin antaneet ymmärtää, että rakennusten kauppoja ei edes rekisteröitäisi. Väite on kummallinen. Kiinteistöverolain mukaan rakennuksesta on maksettava kiinteistövero. Pysäköintilaitos on rakennus, ja jos sellaisen omistaja on esimerkiksi yksityinen yritys, pysäköintilaitoksesta on maksettava kiinteistövero. Veron suuruus määräytyy verotusarvon ja verohallinnon ohjeiden mukaan. Savonlinnassa yleinen rakennusten kiinteistöveroprosentti on 1,43 %. Kun kaupunginvaltuustolle vakuutettiin, että 35 % pysäköintihallista omistaa Suur-Savon osuuskauppa, miten kaupunki on määritellyt omistuksen verotusarvon, ja perustuuko se samaan kiinteistöarvioon, jonka perusteella rakennuksen kaupungin osuus luovutetaan perustettavalle kiinteistöosakeyhtiölle. Onko rakennuksesta peritty kiinteistövero? Mutta palataan päätöksenteossa salattuun kauppakirjaan. Kuten sanottu, kauppakirja ei ole salainen. Se on saatavissa maanmittauslaitoksesta. Tiedot rakennuksista ja huoneistoista rekisteröidään väestötietojärjestelmään. Kiinteistötiedot tuodaan järjestelmään suoraan maanmittauslaitoksen kiinteistötietojärjestelmästä. Kunnalla on pääsy kiinteistötietojärjestelmään, sillä kunta saa sieltä rakennustiedot kiinteistöverotusta varten. Savonlinnan kaupunki pääsee siis järjestelmään, josta voi kustakin rakennuksesta tulostaa otteen, josta käy ilmi rakennuksen omistaja. Miksi asian valmistelijat eivät ole voineet käyttää tätä tärkeintä asiakirjaa, jolla voitaisiin näyttää toteen, ketkä omistavat Tottin pysäköintihallin rakennuksen? Miksi kirjoittaa monisivuinen asiakirja, jossa myös kaksi kaupungin virkamiestä yrittää vakuuttaa, että osuuskauppa omistaa osan pysäköintihallista? Kauppakirjassa kaupan kohteena on kaksi kiinteistöä, Tott ja Knut Posse. Tottin pysäköintihalli sen sijaan ei ole kaupan kohteena, eivätkä kiinteistökaupassa pysäköintihalli tai sen pysäköintipaikat vaihtaneet omistajaa. Pysäköintihalliin liittyvät oikeudet ja vastuut on siirretty osuuskaupalle, mutta omistusta ei ole siirretty. Kauppakirjassa kiinteistökaupan hinta on kokonaisuudessaan 2 050 000 euroa, ja se jakaantuu kahden kiinteistön kesken seuraavasti: Tottin kiinteistö 740-1-14-15, 680 275,61 euroa Knut Possen kiinteistö 740-

1-14-16, 1 369 724,39 euroa Kuten sanottu, kiinteistöllä 740-1-34-4 sijaitsevalle pysäköintihallille ei ole kauppakirjassa määritetty hintaa, sillä se ei ollut kaupan. Miksi asian valmistelijat ja esittelijä halusivat salata kauppakirjan? Salaamisen syy on mitä ilmeisimmin se, että 4.4.2019 allekirjoitetun kauppakirjan mukaan pysäköintihallista ei ole myyty osuuskaupalle yhtään pysäköintipaikkaa. Kauppakirjassa todetaan vain pysäköintihallin ja 70 pysäköintipaikan käyttöoikeuden siirrosta ja vastuista, niin kuin kaupunginhallituksen omistajaohjauksessa SAO Oy:n pyynnöstä päätettiin. Jos joku väittää, että mainitun kauppakirjan mukaan pysäköintipaikat olisi myyty osuuskaupalle, niiden hinta olisi ollut nolla euroa, sillä pysäköintipaikoille ei ollut määritetty mitään hintaa eikä niistä maksettu mitään. Suur-Savon osuuskauppa ei siis omista osaa pysäköintihallista eikä pysäköintipaikoista. Savonlinnan kaupunki omistaa yksin koko pysäköintilaitoksen. Tästä seuraa se, että pysäköintihallin yhtiöittäminen kaupunginvaltuuston päätöksen mukaan ei voi toteutua esitetyllä tavalla, sillä osuuskaupalla ei ole luovuttaa apportina perustettavaan yhtiöön yhtään pysäköintipaikkaa eikä 35 prosenttia pysäköintihallista. Kaupunginvaltuusto on 13.11.2023 päättänyt, että kaupunki luovuttaa apportina perustettavaan yhtiöön pysäköintilaitoksen siirtokirjaluonnoksen mukaisesti Savonlinnan kaupungin osuuden (113/183) pääomasijoituksena kiinteistöllä 740-1-34-4 sijaitsevasta Tottinkadun pysäköintirakennuksesta. Siirtokirjaluonnoksessa kirjoitetaan, että kaupunki olisi luovuttanut SAO Oy:lle 70 autopaikkaa, jotka SAO Oy olisi myynyt edelleen osuuskaupalle. Käsillä olevan kauppakirjan mukaan näin ei ole tapahtunut. Tämä tarkoittaa sitä, että osuuskauppa ei voi toimia siirtokirjan luonnoksen mukaisesti eli luovuttaa perustettavaan yhtiöön pysäköintilaitoksen siirtokirjaluonnoksen mukaisesti osuuskaupan osuuden (70/183) pääomasijoituksena kiinteistöllä 740-1-34-4 sijaitsevasta Tottinkadun pysäköintirakennuksesta, sillä SAO Oy:n ja osuuskaupan välisestä kaupasta eli luovutuksesta ei ole esittää näyttöä. Koko pysäköintilaitos on yksin Savonlinnan kaupungin omaisuutta, joten siirtokirjaluonnoksen ehtoja oman pääoman sijoituksesta ei voida toteuttaa eikä panna päätöstä toimeen. Minkäänlaisiin päätöksen toimeenpanoon liittyviin toimiin ei muutenkaan pidä ryhtyä, sillä kaupunginvaltuuston päätöksen muutoksenhaku aika ei ole umpeutunut, eikä päätös siten ole lainvoimainen. Jos silti väitetään, että osuuskauppa omistaisi 35 % pysäköintihallista ja 70 pysäköintipaikkaa, silloin on 4.4.2019 jälkeen täytynyt tehdä muu luovutus kaupungilta osuuskaupalle. Tämän voisi näyttää toteen maanmittauslaitoksen kiinteistötietojärjestelmästä. Ilmoitus luovutuksesta ja näyttö luovutuksen oikeellisuudesta on myös silloin maanmittauslaitoksen hallussa. Merkintää rekisteriin ei tehdä, jos luovutuskirjaa ei olisi esitetty. Mutta sellaista luovutusta ei ole esitetty edes kaupungin päättäjille. Jos muu luovutus olisi tapahtunut, sellaiseen ei ole kaupunginvaltuusto antanut suostumustaan, eikä se voi olla laillinen luovutus. Kiire ja muutoseikoista osin piittaamaton asian käsittely on johtanut siihen, että perustettavaksi suunnitellun kiinteistöyhtiön toiminta alkaisi sotkuisessa tilanteessa. Luovutan mainitun kauppakirjan julkisena asiakirjana ja julkisena liitteenä pöytäkirjaan liitettäväksi. Asemakaavapäällikkö "vastasi" kaupunginvaltuustolle osuuskaupan velvollisuudesta osallistua pysäköintihallin kustannuksiin, että kun osuuskauppa oli 4.4.2029 lukien pysäköintihallin omistaja 35 %:n osuudella, osuuskaupalta ei sen omistajuuden vuoksi voinut periä vuokraa rakennuksesta. Mutta tätähän ei ollut kysytty, eli virkamies johti puheellaan valtuustoa harhaan. Kysymys on jo noin vuoden ajan ollut, miten paljon SAO Oy oli maksanut alkuperäisen sopimuksen mukaisia maksuja, ja kuinka suurella osuudella osuuskauppa on 4.4.2019 lukien osallistunut pysäköintihallin kustannusten kattamiseen? Kauppakirjasta voi näet nähdä, että SAO Oy on siirtänyt pysäköintipaikkojen käyttöoikeuden ja vastuut (mm. kustannukset) osuuskaupalle. Jos osuuskauppa ei ole osallistunut yli

neljän vuoden "omistuksensa" aikana lainkaan pysäköintihallin kustannusten kattamiseen (kuten virkamiehen vastauksesta voi päätellä), herää vakava epäily, että osuuskauppa on saanut kaupungilta laitonta valtiontukea. Miten siis perustellaan se, että osuuskauppa ei ole joutunut kantamaan vastuutaan pysäköintihallin kustannusten kattamisesta? Mutta jos sittenkin SAO olisi tehnyt Suur-Savon Osuuskaupan kanssa kaupan joskus muulloin kuin 4.4.2019, sitä ennen olisi pitänyt tapahtua omaisuuden luovutus Savonlinnan kaupungilta SAO Oy:lle. Tämä merkitsee sitä, että olisi pitänyt tapahtua kaksi luovutusta, ja kummastakin olisi pitänyt maksaa erillinen varainsiirtovero. Pyysin Savonlinnan kaupungin arkistosta tietoa siitä, onko 29.3.2019 ja 4.4.2019 välisenä aikana Savonlinnan kaupunki luovuttanut mainitun pysäköintihallin omaisuuserän SAO Oy:lle. Sain kuudessa päivässä vastauksen: Kyseistä "kauppa-/luovutusasiakirjaa ei ollut asianhallintajärjestelmässä eikä myöskään sopimushallinnassa eikä paperiarkistossa." Minulla ei siis ole tietoa, onko luovutusta tapahtunut, eikä siitä, eikö luovutusta ole tapahtunut. Kun oletus on, että asiakirjaa ei ole olemassa, luovutusta kaupungilta SAO Oy:lle ei ole tapahtunut, joten myöskään SAO Oy:n ja Suur-Savon Osuuskaupan välinen kauppa tai luovutus ei olisi voinut tapahtua. Yllä mainittujen huomattavien epäselvyyksien lisäksi on selvitettävä aiemmin asian käsittelyssä esille tulleet seuraavat seikat: 1 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, ja SAO:n hallinnoimien autopaikkojen määrän osuus on 35 %, paikkoja pitäisi olla 64,05, mutta selostusosassa niitä väitetään olevan 70. Tämä ristiriita on selvitettävä. 2 Miksi virkamiehet eivät tuoneet yhtiöittämisasiaa kaupungin luottamuselinten käsittelyyn 31.12.2014 mennessä, jolloin kaupunkikonserni olisi saanut varainsiirtoverohuojennuksen. Viivyttely on aiheuttanut lisäkustannuksia konsernille saamatta jäävän verohuojennuksen vuoksi. 3 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 peruskorjausikässä, ja peruskorjausvastuu toteutunee osakemäärän mukaan. 4 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."

Puheenjohtaja totesi, että koska oli tehty kaupunginjohtajan ehdotuksesta poikkeava kannatettu muutosehdotus, oli asiassa suoritettava äänestys.

Suoritettussa äänestyksessä kaupunginjohtajan ehdotuksen puolesta annettiin 8 jaa -ääntä (Kilpeläinen Pekka, Torikka Kirsi, Tiainen Jarmo, Backman Anja, Kokko Lea, Stenberg Eija, Metsälä Sanna, Suomalainen Tuukka) ja Juha Kukkonen ehdotuksen puolesta 3 ei -ääntä (Juha Kukkonen, Pasi Pekkonen, Esa Valkonen).

Päätös

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

Kaupunginhallitus nimesi yhtiön hallitukseen Tuukka Suomalaisen ja Aila Makkosen. Kaupunginhallitus esitti yhtiön hallituksen puheenjohtajaksi nimettäväksi Tuukka Suomalaisen.

Tiedoksi

Perustettava yhtiö Tottinkadun pysäköintilaitos
Osuuskauppa Suur-Savo (toimitusjohtaja)
Kaavoituspäällikkö

Toimenpiteet

Tekninen johtaja