

Itä-Suomen hallinto-oikeudelle

Asia:

Lausunto Savolan kiinteistöosaakeyhtiön (valittaja) tekemään kunnallisvalitukseen Savonlinnan kaupunginvaltuuston päätöksestä 13.11.2023 § 64, diaarino 2739/2023

Vastineen antaja:

Savonlinnan kaupunginhallitus  
Olavinkatu 27, 57130 Savonlinna  
[kirjaamo@savonlinna.fi](mailto:kirjaamo@savonlinna.fi)  
puh (015) 527400

**Valituksen kohteena olevan päätöksen sisältö:**

Valittajan valitus koskee Savonlinnan kaupunginvaltuuston päätöstä, jossa kaupunki on päättänyt

- 1) hyväksyä pysäköintilaitoksen yhtiöittämistä koskevan keskinäisen kiinteistöyhtiön perustamisen perustamissopimusluonnoksen ja osakassopimusluonnoksen mukaisena sekä päättänyt merkitä yhtiön osakkeita 113 kappaletta kymmenen euron osakekohtaiseen merkintähintaan.
- 2) luovuttaa pysäköintilaitoksen siirtokirjaluonnoksen mukaisesti kaupungin omistaman osuuden (113/183) pääomasijoituksena kiinteistöllä (740-1-34-4) sijaitsevasta Tottinkadun pysäköintirakennuksesta, jonka käypä arvo on 410 000 euroa
- 3) hyväksyä talousarviomuutoksena määrärahalisäyksen 1130 vuodelle 2023 investointiosaa osakkeet/perustettava keskinäinen kiinteistöosaakeyhtiö Tottinkadun Pysäköintilaitos Oy.

Vastine:

Savonlinnan kaupunki esittää vastineena seuraavaa:

Savonlinnan kaupunki katsoo, että valitus tulisi hylätä perusteettomana. Valittajan valitus kohdistuu suurimmaksi osaksi muihin kuin päätöksenteon kohteena olleisiin asioihin. Valittaja on vedonnut moniin Savonlinnan kaupungin väitettyihin kaavoitukseen, omistajaohjaukseen, yhtiöittämisvelvollisuuteen ja sopimuksiin liittyviin

aiempiin menettelyihin ja päätöksiin, joita kaupunginvaltuuston päätös ei lainkaan koske. Kaupunginvaltuuston päätös koskee kuitenkin vain yhtiön perustamista, osakassopimusta sekä pysäköintirakennuksen luovutusta kaupungin omistussosuuden osalta uudelle perustettavalle yhtiölle Tottinkadun Pysäköintilaitos Oy:lle sekä perustamiseen liittyviä talousarviomuutoksia. Väitetyistä muista menettelyistä ei ole päätetty kaupunginvaltuuston päätöksessä, joten ne eivät voi olla kunnallisvalituksen kohteena. Valittajan viittaamat muut päätökset ovat lainvoimaisia, joten niihin ei muullakaan perusteella voida enää tässä vaiheessa puuttua.

Valittajan valituskirjelmässään esittämät valitusperusteet voidaan Savonlinnan kaupungin tulkinnan mukaan kiteyttää ilmeisesti seuraaviin perusteisiin:

- 1) kaupunginvaltuuston on päätöstä tehdessään käyttänyt harkintavaltaansa väärin eli hallintolain 6 §:n vastaisesti; ja
- 2) kaupunginvaltuuston päätös sisältää EU-valtiontukisäännöksiin mukaista kiellettyä valtiontukea.

### **Päätöksen taustaa:**

Savonlinnan kaupunki on vuonna 1997 rakentanut pysäköintilaitoksen omistamalleen tontille. Savonlinnan kaupunki on samana vuonna tehnyt Savonlinnan opiskelija- ja Nuorisotasunnot Oy:n (SAO) kanssa 26. 3.1997 allekirjoitetun sopimuksen autopaikoista rakennettavassa pysäköintilaitoksessa. SAOn osuus oli 35 %. Autopaikat liittyivät kaavan mukaisten autopaikkavaatimusten täyttämiseen. Savonlinnan kaupungin teknisen lautakunnan pöytäkirjan 3/1997 § 64 mukaan sopimuksessa kyse oli ”maksuosuuden maksamisesta ja autopaikkojen vuokraamisesta”. SAO:n sopimusta muutettiin vuonna 27.2.1998 siten, että ”SAO:n vuokraoikeus on voimassa vuoden 2027 loppuun saakka ja SAO saa hallitsemiaan autopaikkoja vastaavan 35 %:n omistussosuuden pysäköintilaitokseen 1.1.2028 edellyttäen, että 5. kohdassa sovitut pääomakustannukset korkoineen on maksettu. Omaisuusjärjestelyistä sovitaan tuolloin tarkemmin erikseen”. SAO on siirtänyt sopimuksen mukaiset oikeudet Osuuskauppa Suur-Savolle (osuuskauppa) 4.4.2019. Teknisen johtajan päätöksellä 8.4.2019 Savonlinnan kaupunki on hyväksynyt sopimuksen siirron.

SAO:n sopimusta tehtäessä ei ole huomioitu, että kyse olisi ollut kiinteistön esisopimuksesta, joka olisi tullut tehdä määrämuotoisesti. Osuuskauppa on maksanut sille siirtyneen sopimuksen perusteella kaikki suoritukset.

Kaupunki on hankkinut pysäköintilaitoksen rakennuksien arvosta kahden ulkopuolisen arvioitsijan arviot. Arviot olivat 270 000 ja 500 000 euroa. Yhtiöittämisessä arviona on käytetty 410 000 euroa.

### Harkintavallan väärinkäyttö

Valittaja ei ole esittänyt, millä tavoin yhtiön perustaminen tai osakassopimus taikka rakennuksien luovutus olisi asiakirjojen sisällön perusteella lainvastainen.

Valittaja on valituksessaan kuitenkin esittänyt, että pysäköintilaitoksen yhtiöittämisellä ja kiinteistön arvostamisella olisi syy-yhteys valittajan ns. Savola-kiinteistön kaavoittamiseen ja pakkolunastamisaikeisiin sekä muiden kiinteistöjen arvostamiseen Savonlinnan kaupungissa.

Savonlinnan kaupunki katsoo, että pysäköintihallin yhtiöittäminen on tullut tarpeelliseksi, koska pysäköintihalliin tulee tehdä pikaisesti mittavia korjauksia ja

toiminnan pyörittäminen tulee saattaa kannattavaksi. Tässä yhteydessä voidaan korjata myös aiemmat vaillinaiset menettelyt ja varmistaa, että osuuskauppa ja mahdolliset muut tulevat autopaikan tarvitsijat osallistuvat pysäköintihallin kunnostamis- ja ylläpitokustannuksien kattamiseen, johon ne eivät tällä hetkellä osallistu sopimuksien puutteiden vuoksi. Toiminta voidaan yhtiöittämisen jälkeen muuttaa lisäksi markkinaehtoiseksi toiminnaksi. Yhtiöittäminen mahdollistaisi siten myös pysäköintipaikkojen myynnin ja vuokrauksen jatkossa. Nykyinen omistusmuoto ei sitä käytännössä mahdollista.

Savonlinnan kaupunki katsoo, että kaupungin ja SAO/Osuuskaupan välisessä sopimuksessa on siirretty omistusoikeus autopaikkoihin ja omistusoikeuden siirrossa tehdyt puutteet voidaan korjata siirtosopimuksen mukaisesti erillisellä sopimuksella. Osuuskauppa on sopimuksen mukaisesti 1.7.2019 maksanut rakennuskustannuksista sopimuksen mukaisen osuutensa 80 839,65 euroa. Kyse ei ole ollut pelkästä vuokrasopimuksesta ja Osuuskaupalle on syntynyt oikeus vaatia sopimustilanteen korjaamista omistusoikeuden turvaavalla tavalla. Toiminnan yhtiöittäminen mahdollistaa myös Osuuskaupan oikeuksien saattamisen oikeaan juridiseen muotoon.

Kaupunginvaltuuston päätökset yhtiön perustamisesta tai rakennusten siirrosta taikka niiden arvostuksesta eivät millään tavoin liity mahdolliseen valittajan kiinteistön kaavoitusasiaan. Lisäksi valittajan väite pysäköintihallin arvonmäärityksen liittymisestä kaupungin lunastusaikeisiin sekä valittajan esittämä arvonmäärityskytkentä ovat perusteettomia. Kaupunki on hankkinut kiinteistön arvosta kahden puolueettoman asiantuntija-arvioitsijan arvion kuntalain 130 §:n mukaisesti eikä kaupunki ole vaikuttanut näiden hinnanmääritykseen. Kaupungin päätöksenteon perusteena ovat olleet yksin edellä kuvatut pysäköintihallin rakennuksien kunnostamiseen ja ylläpitokustannuksien kattamiseen liittyvät syyt, eikä kaupunki ole käyttänyt harkintavaltaansa asiassa väärin.

Savonlinnan kaupunki huomauttaa, ettei kaupunginvaltuusto ole päättänyt pysäköintihallin maanvuokrasta. Täten valituksessa esitetyt laskentamallitkaan eivät ole relevantteja päätöksen laillisuuden arvioinnissa.

#### Valtiontuki:

Valittaja on valtiontukinäkökulmasta esittänyt seuraavat väitteet:

- 1) Yhtiöittämisen laiminlyönnillä on peitelty laittomia valtiontukia ja menetetty aiemmin voimassa oleva varainsiirtoverovapaus;
- 2) Sopimuksen siirrossa SAO:lta Osuuskaupalle on menetetty virheellisesti;
- 3) Osuuskauppa on jättänyt sopimuksen mukaiset vastuut hoitamatta ja kaupunki siirtää 70 autopaikkaa 700 euron hintaan ilman hyväksyttävää syytä;
- 4) Salatut valuaatiot ovat virheellisiä ja ARA-säännöksiin mukainen sopimuksen korko sisältää kiellettyä valtiontukia eikä ole johdonmukainen valittajan esittämän Savolan kiinteistöjen 11 %:n tuottokoron kanssa;
- 5) Yhtiöittämisen hallinnollinen rakenne tarkoittaa valtiontuen myöntämistä ja vaikeuttaa yhtiön toimintaa.

Savonlinnan kaupunki toteaa, että kunnallisvalitus voi koskea vain kaupunginvaltuuston päättämiä asioita. Väitetyt muut aiemmat kaupungin toiminnan laiminlyönnit (kohdat 1 ja 2) eivät koske kaupunginvaltuuston päätöstä, eivätkä ne siten kuulu kunnallisvalituksen alaan.

Siltä osin kuin päätöksessä viitataan siihen, että autopaikkojen luovutukseen liittyisi kiellettyä valtiontukea, kaupunki katsoo, että kaupunki on vuonna 1998 sitoutunut myymään autopaikat SAO:lle osana sen omistaman kiinteistön autopaikkavelvoitetta. SAO:n sopimukseen liittyvät oikeudet ovat siirtyneet Osuuskaupalle. Kaupunki on selvittänyt huolellisesti EU-valtiontukiasioita hankkimalla Suomen Kuntaliiton ja KPMG Oy Ab:n lausunnot. Lausunnoilla kaupunki on pyrkinyt selvittämään asemaansa aiemmin sekä nyt muuttuvassa tilanteessa, jossa kustannukset tulee kattaa omistajien osalta omistusosuuksien suhteessa.

Kaupunki luovuttaa omistusosuutensa apporttina ulkopuoliselta arvioitsijalta hankitun arvostuksen mukaisesti saaden myös omistusoikeutensa mukaisen osakeomistuksen yhtiöstä. Luovutukseen ei liity miltään osin valtiontukea. Osakassopimuksen osapuolet siirtävät kaikki osuutensa yhtiölle samoin ehdoin ja omistusosuudet vastaavat kaupungin muiden osapuolten kanssa tekemiä sopimuksia autopaikoista.

Savonlinnan kaupunki katsoo, että yhtiöittäminen selkeyttää myös rakennuksien ylläpidon sekä korjausinvestointien kustannusten jakoa ja siten edesauttaa myös EU-valtiontukisäännöksiä tulkintaa yhtiön ja kaupungin välillä.

Savonlinna 26. helmikuuta 2024

Savonlinnan kaupunginhallitus