

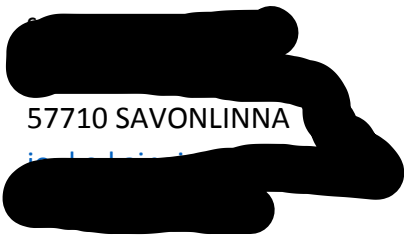
ITÄ-SUOMEN HALLINTO-OIKEUDELLE

Asia

Kunnallisvalitus Savonlinnan kaupunginvaltuuston päätöksestä 13.11.2023 § 64
Tottinkadun pysäköintihallin yhtiöittäminen

Valittaja

Savolan kiinteistöosakeyhtiö



Prosessiosoitteena pyydetään käyttämään sähköpostiosoitetta.

Asianosainen asiassa

Savonlinnan kaupunki
Olavinkatu 27
57130 Savonlinna
kirjaamo@savonlinna.fi
P. (015) 527 4000

Määräajat

Pöytäkirja on tullut internettiin to 16.11.2023, josta lasketaan KunL 138 § mukainen
30 päivän valitusaika => la 16.12.2023.

Tiedoksianto kunnan jäsenelle on tapahtunut 7 päivää julkaisun jälkeen => la
23.12.2023. Tällöin valitusaika päättyy määräaikalain 5 § mukaan ke 27.12.2023.

VALITUS

Vaatimukset

Kaupunginvaltuuston päätös 13.11.2023 § 64 Tottinkadun pysäköintihallin yhtiöittäminen on kumottava ja asia on palautettava uudelleen valmisteltavaksi.

Kaupunginvaltuuston päätös 13.11.2023 § 64 Tottinkadun pysäköintihallin yhtiöittäminen on määrättävä täytäntöönpanokieltoon.

Valittajan oikeudenkäyntikulut on korvattava laillisine korkoineen.

Vaatimuksen perusteet

Kysymys ei ole miltään osin siitä, että voiko paikallinen osuuskauppa olla osakkaana kaupunkienemmistöomisteisessa pysäköintihalliyhtiössä tai voiko kaupunki myydä osuuden täysin omistusoikeuksin. Kysymys on ainoastaan siitä, että luovutuksessa on huomattavia epäselvyyksiä.

Päätökseen liittyy runsaasti epäselvyyksiä mm. valtioneukisäännösten osalta. Asiassa on syytä epäillä väärinkäytöksiä, joita on peitelty lakiin perustumattomalla salailulla.

Päätöksen täytäntöönpano johtaa käytännössä siihen, että luovutuksesta tulee pysyvä. Kunnan jäsenillä taikka edes luottamuselimillä ei ole kompetenssia disponoida erikseen virheellisin perusteinkaan tehtyä luovutusta.

Asiassa on tapahtunut vakavan laatuasia, tahallisia virheitä, joiden johdosta on kohtuutonta, että valittaja joutuisi pitämään kulut hyvänään.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

TAUSTAA

Savolan historiaa relevantein osin po. tapaukseen liittyen

Savonlinnan ydinkeskustassa sijaitsevasta Savolasta on käyty veristä sotaa lähes kahdenkymmenen vuoden ajan. Eräät aikalaiset ovat kertoneet, että Savonlinnan kaupunki oli päättänyt jo 1990-luvulla kaapata alueen pakkolunastuksella sen laillisilta omistajiltaan häikäilemättömään alihintaan.

Yhtiömme osti tontin 740-2-1-4 osoitteesta Savolankatu 3, Savonlinna, täysin ilman kilpailua pakkohuutokaupasta 26.4.1996 velkojapankin määrittämään

vähimmäishintaan. Savonlinnan kaupungin tosiasiallinen edustaja¹ oli ollut paikalla esittämättä kuitenkaan huutoja. Vain kolme kuukautta aiemmin kaupunki oli todennut Savolasta KH 22.1.1996 vahvistamassa, rakennusasetuksen 8 § tarkoittamassa virallisessa kaavoitusohjelmassa, että *”hankitaan tarvittaessa maata kaupungin omistukseen järkevän yhdyskuntakehityksen turvaamiseksi. Välttämättömien maa-alueiden saamiseksi käytetään tarvittaessa lainsäädännön antamia mahdollisuuksia, rakentamiskehotuksia, lunastuksia ja etuosto-oikeutta”*.

Pian pakkohuutokaupan jälkeen mukaan ilmaantui Kesko, joka oli liittoutunut paikallisen osuuspankin kanssa Savolan kaappaamiseksi. Osuuspankki taas oli ja on penetroitunut varsin syväälle kunnallishallintoon, jolloin Savolan laillisia maanomistajia vastaan voitiin käyttää julkista valtaa hyötymistarkoituksessa.

Viimeistään Etelä-Savon ympäristökeskuksen vahvistettua v. 1997 yleiskaavan (oikeusvaikutteisuus), kaikki osaset olivat olleet kasassa ja ainoa este kaavoitukselle oli *’poliittisesti epäkorrekti’* maanomistaja. On täysin selvää, että tämä on ollut kaavoituksen lainvastaiseen seisottamiseen syy, mitä ei ole vaivauduttu aina edes peittelemään:

- Kaupunki on sanonut moneen kertaan yhtiöllemme ihan suoraankin, että myy maat osuuspankille.
- Yhteistyökumppaneillemme on ilmoitettu ihan suoraan, että kaavoja ei anneta muille kuin osuuspankille.

Kyseessä on varsin selvä miljoonaluokan virkarikos, joka jatkuu edelleen.

Vuosi sitten kaavoituspäällikkö totesi, että vain perusteettomia etuja sisältävän kaavoitussopimuksen allekirjoittamisella pääsee osallistumaan kaavoitukseen eli kaupunki asetti perusteettomia etuja lakisääteisten virkatoimiensa ehdoksi. Kun perusteettomista eduista kieltäydyttiin, maanomistajat on asetettu eriarvoiseen asemaan. Vuorovaikutus (MRL 6 §) on nyt laiminlyöty täysin kaikilta osin. Vireillä oleva yleiskaavasunnitelma osoittaa, että tämä uhka on myös toteutunut, vaikka samaan aikaan kaavapäällikön ehdotus kehittämissuunnitelmasta 2024 ei sisältänyt Savolan kaavoitusta lainkaan.

Keväällä 2023 paljastuneista, aiemmin laittomasti salatuista vanhoista kaavoituskatsauksista ilmenevällä tavalla **Savolaa pidettiin vuodesta toiseen koko kaupungin tärkeimpänä (#1) suunnittelukohteena**, millä on merkitystä arvioitaessa kaavoituskynnyksen täyttymistä ja kaavoitusvelvollisuutta. Tilanne ei sinällään ole muuttunut miksiäkään, mutta nyt asiaa ei enää hehkuteta yhtiömme lannistamiseksi.

¹ Prosessin keskipisteessä olevan vuokrasopimuksen 36.3.1997 ja sopimusmuutoksen 27.2.1998 allekirjoittanut, kaupungin vuokraloyhtiön toimitusjohtaja Antti Leskinen. Samassa pakkohuutokaupassa kaupungin vuokraloyhtiö huusi monta kokonaista vuokrakerrostaloa itselleen, joten on täysin varmaa, että kaupunginhallitus oli käsitellyt huutokauppaa myöntäessään rahoitusta. Tietoisuus kiinteistön 740-2-1-4 myynnistä on ollut varmaa.

Lakisääteinen kaavoituskynnys on ylittynyt Savolassa jo yli 30 vuotta sitten, jolloin rakennuslain 33 §, MRL 51 § ja 60 § johdosta kunnalla on ollut positiivinen kaavoitusvelvoite. Tämä **positiivinen velvollisuus** on huomioitu mm. KHO 2011:11, vaikka Savonlinnan kaupunki on toistuvasti ilmoittanut asettavansa kunnallisen maapolitiikan lain yläpuolelle.

Kaupungin selitykset menevät vielä eri viranomaisissa kerta toisensa jälkeen läpi.

AVI teki kesällä ratkaisun, jossa todetaan seuraavaa:

”Saadun selvityksen perusteella Savolan alueen kaavoitus on ollut vireillä ainakin vuodesta 1983 lukien aina 1995 saakka siten, että kaava on välillä vanhentunut ja sitä on aloitettu valmistelemaan uudelleen. Savolan alue on lisäksi ollut rakennuskiellossa. Muista asiakirjoista (Teknisen lautakunnan pöytäkirja 23.8.2022, § 125) käy ilmi, että alueella on rakennettu vuonna 1997 pysäköintihalli, jolloin notorisesti rakennuskielto on viimeistään päättynyt. Etelä-Savon ympäristökeskus 9.12.1997 vahvistanut Ydinkeskustan osayleiskaavan.”

Teknisen lautakunnan pöytäkirja 23.8.2022 § 125 koski **Tottinkadun pysäköintihallia**.



Ilmakuva havainnollistaa Savonlinnan keskustassa sijaitsevan Savolan ja Tottinkadun parkkihallin sijainnit. Savola ja Tottinkadun parkkihalli sijaitsevat eri kaupunginosissa ja välissä on jopa Haapasalmi, joka erottaa kaupunginosat toisistaan fyysisesti. Kohteilla ei ole ollut v. 1997 mitään tekemistä toistensa kanssa eikä Tottinkadun parkkihallin rakentamisesta voi vetää mitään johtopäätöksiä Savolan kaavoituksen taikka rakennuskiellon osalta.

Savonlinnassa kukaan ei voisi sotkea Tottinkadun parkkihallin sijaintia ja Savolaa keskenään. Ei kukaan. 100 % varmuudella. Kun AVI on valtion viranomainen ja AVI on ollut asiassa passiivinen perustuslain 22 § positiivisesta toimintavelvoitteestaan huolimatta, on varsin selvää, että asiassa on epäiltävä varsin vakavia virkavirheitä. Mekanismi toimii kuitenkin siten, että virheen tehneet virkamiehet peittelevät laiminlyöntejään, mikä on ollut yhtiömme oikeusturvan este jo vuosien ajan.

Äärimmäisen harvat koskaan tarkastavat faktoja ja vyyhti on saanut kasvaa aivan käsittämättömään mittakaavaan. Savolan valheet paljastuisivat melko nopeasti pelkällä kivikovien oikeustositseikkojen tarkastamisella keväällä 2023 paljastuneista kaavoituskatsauksista.

Kaupungin tavoite on ollut muuttaa yksityiset maat Savolassa arvottomiksi, jolloin ne olisi pitänyt luovuttaa 'yhdellä eurolla' osuuspankille taikka kaupungille. Aseena on käytetty mm. Savolan laillisten maanomistajien luovutuskompetenssin eksinktiota asettamalla perusteettomat edut positiivisten virkavelvollisuuksien ehdoksi, minkä periaatteen esim. kaupunginhallitus on hyväksynyt 27.11.2017 § 588 ja 22.1.2018 § 8. Päätöksen liitteenä on teknisen johtajan aivan yksiselitteisen suora tunnustus menettelystä, joka on todettu ihmisoikeusrikkomukseksi EIT:Sporrong ja Lönnroth v. Ruotsi 23.9.1982 tuomion kohdissa 58 – 60. Perustuslain 118 § johdosta kukaan ei enää uskalla tehdä asialle mitään.

Näillä premisseillä on täysin turhaa edes yrittää käynnistää keskustelua hallintolain 6 § mukaisesta tasapuolisuudesta ja julkisen vallan käyttämisestä vain hyväksyttäviin tarkoituksiin.

Omaisuuksien suoja

Kaavoituksen kestoaika

Savolan asemakaavat ovat olleet täysin vastaansanomattoman oikeustositseikan mukaan vireillä yhtäjaksoisesti vuodesta 1983 eli lähes **41 vuotta**. Kaupunki oli salannut tätä koskevat asiakirjat laittomasti mm. kiistäen aiemmin niiden olemassa olemisenkin, kunnes asiakirjat paljastuivat keväällä 2023.

Yli 40 vuotta kestänyttä hallintoprosessia on arvioitava mm. perustuslain 21 § määrittämään oikeusturvan määritelmään ”**asianmukaisesti ja ilman aiheettonta viivytystä**”. PeVL 38/1998 vp mukaan *mahdolliset vaarat omaisuudensuojan toteutumiseksi voivat valiokunnan mielestä aiheutua lähinnä kieltojen ja rajoitusten pitkästä kestosta. Niiden määräaikaisuuteen sisältyy kuitenkin menettelyllinen taek siitä, että niiden ylläpitämisen jatkamisen aiheellisuus joudutaan aina tapauksittain erikseen harkitsemaan. Rajoitusten pitkäaikaisuus saattaisi osoittautua merkittäväksi*

seikaksi myös Euroopan ihmisoikeussopimuksen 1. lisäpöytäkirjan 1 artiklan omaisuudensuojamääräyksiä sovellettaessa. **Asia on valtiosääntöoikeudellisesti huomionarvoinen lisäksi hallitusmuodon 16 §:ssä ilmaistun hyvän hallinnon käsitteen kannalta.**

Todettakoon, että perustuslain 21 § on identtinen hallitusmuodon 16 § kanssa.

Omaisuuden suojan rajoitukset

Keväällä 2023 paljastuneiden, täysin julkisten kaavoituskatsausten mukaan Savolassa on ollut yhtäjaksoinen rakennuskielto vuodesta 1986 eli lähes **38 vuotta** Euroopan ihmisoikeustuomioistuin on tuomiossaan Sporrang ja Lönnroth v. Ruotsi 23.9.1982 antanut Ruotsille langettavan tuomion omaisuuden suojan kohtuuttomasti kestäneistä rajoitteista, kun rajoitteet olivat olleet voimassa **8 vuotta**.

Rakennuskielto puuttuu suoraan em. langettavan tuomion kohdissa 58 – 60 mainitulla tavalla omaisuuden vapaaseen hallintaan, mutta samassa tuomion kohdassa käsitellään omistajan kompetensseja (luovutuskompetenssi, luottokompetenssi, rajoitettujen esineoikeuksien perustamiskompetenssi), jotka ovat tulleet myös Savolassa valitettavan tutuiksi.

Tarkoitustahallisesta perusoikeusloukkauksesta vahingoittamistarkoituksessa ei voi jäädä järkevää epäilystä. Asiasta on huomautettu niin monta kertaa.

Tälläkin hetkellä Savolassa vallitsee lakisääteinen rakennuskielto rakennuslain 33 § (929/1996) ja MRL 60 § johdosta, vaikka kaupunki väittää päinvastaista:

- Savola on ollut vuonna 1995 hyväksytyssä, oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kaupallista ja asuinalueita, kun käytännössä 1960-luvun alusta peräsin olevassa asemakaavassa Savola on teollisuusaluetta.
- Savolan keskellä on mm. rautatiealuetta, vaikka rata rullattiin pois jo vuosia sitten.

On täysin mahdotonta edes yrittää väittää, että asemakaavat olisivat ajantasaisia.

Toimivaltainen viranomainen

MRL 60 § johdosta asiassa ei ole edes valituskelpoista päätöstä. Oikeutta oikeudenmukaiseen oikeudenkäyntiin ei siten ole. Lainsäätäjä ei ole huomionnut, että lainvastaista asiantilaa voitaisiin venyttää vuosikymmenestä toiseen, minkä johdosta ajantasaisuudesta ei voi edes valittaa. Tämä tarkoittaa, että Savolan laillisilta maanomistajilta on evätty myös tertiäärinen omistusoikeus eli dynaaminen suoja,

jota EIT käsitteli em. langettavassa tuomiossaan kohdissa 78 – 87. Lainsäätäjäkään ei ole voinut ymmärtää, että joku voisi toimia näin vuosikymmenestä toiseen.

Käytännössä ainoa dynaaminen suoja, jota Savolan laillisilla maanomistajilla tällä hetkellä on, perustuu rikoslain 40. lukuun.

Hallitusmuodon 16a § (nyk. perustuslaki 22 §) esitöissä HE 309/1993 vp s. 75 todetaan, että *valtiolla on velvollisuus ryhtyä tehokkaisiin positiivisiin toimenpiteisiin oikeuksien turvaamiseksi käytännössä*. Turvaamisvelvollisuuden on katsottu tarkoittavan positiivisia velvollisuuksia ja toimia.

MRL:n esitöissä mm. PeVL 38/1998 vp, jolla siirrettiin omaisuuden suojaan liittyvät toimet kunnan tehtäviksi. Oikeuskirjallisuudessa on pidetty täysin selvänä, että julkisen vallan perusoikeuksien ja ihmisoikeuksien turvaamisvelvollisuus koskee myös muita julkista valtaa käyttäviä tahoja, kuten kuntia. Perustuslain 118 § kautta luottamuselimiä sitoo myös perustuslain 22 §.

Tottinkadun pysäköintihallin, Citymarketin pysäköintialueen (mm. I-SHAO 00369/16/2299) ja Savolan välinen yhteys

Savonlinnan kaupunki jätti 4.9.2014 yhtiömme omistamasta ja *vain* yhtiömme omistamasta tontista 740-2-1-4 lunastuslupahakemuksen YM4/541/2014. Samalla haettiin ennakkohaltuunottolupaa, jolla pyrittiin mm. rajoittamaan yhtiömme kompetensseja. Lopulta lunastuslupahakemus hylättiin v. 2017 kaupungin omien epäselvyyksien takia, jotka aikalaisten kertoman mukaan eivät todellakaan olleet pelkästään hallinnollisia.

Lunastushankkeen viivästyessä Kirkkolahdessa sijaitsevan Keskon Citymarketin pysäköintialueen vuokrasopimusta oli jatkettava, koska Citymarketin siirtyminen Savolaan ei ollut edennyt osuuspankin Keskolle antamista lupauksista huolimatta. Kaupunki teki Keskon vuokranantajayhtiön kanssa uuden maanvuokrasopimuksen härskiin alihintaan. Vaikka sopimus kaatui myöhemmin hallinto-oikeudessa, siihen voidaan soveltaa myös KKO:2023:17 kohtia 19 – 21 ja 29 – 31. Huomioiden mm. perustuslain 118 §, relevantit valtioneuvoston päätökset ja KKO:2023:17 kohta 31, asiassa voisi olla painavia perusteita tarkastella tapahtumia myös viranhaltijalain 47 § ja kuntalain 85 § näkökulmasta. Tätä koskeva oikaisuvaatimus kuitenkin hylättiin ja vaiettiin kuoliaaksi kaupunginhallituksessa.

Lunastuslupahakemuksen ollessa jo vireillä Savonlinnan **kaupunginjohtaja Laine oli kertonut syksyllä 2015 kaupunginhallitukselle kolmessa eri kokouksessa *teknisen johtajan todenneen kaupunginjohtajalle, että Citymarketin pysäköintialueen vuosivuokra ei voida korottaa, koska se nostaisi omaisuusarvoja kaupungissa ja johtaisi vireillä olevassa Savolan lunastuslupaprosessissa lunastushinnan nousuun.***

Käytännössä kaupunginjohtaja Laine oli siis tunnustanut, että kaupunki manipuloi markkinoita määräävää markkina-asemaansa käyttäen tarkoituksenaan vaikuttaa lunastusprosessissa maanomistajalle suoritettavaan kohteenkorvaukseen eli lunastushintaan perustuslain 15.2 § kiertämiseksi. Menettelyllä valmisteltiin lunastustoimikunnan erehdyttämistä tuolloin varmana pidetyssä lunastustoimituksessa, jossa lunastustoimikunnalla olisi ollut mahdollisuus määrätä toiselle kuuluvista eduista.

Kun yhtiömme tarjosi alueesta todistettavasti noin **viisinkertaista vuokraa**, on täysin mahdoton väittää Land Burgenland ja Itävallan tasavalta vs. Euroopan komissio 28.2.2012 tuomion (*Burgenlandin tapaus*) perusteella, että päätökset tehtiin yksinomaan kaupungin etua ajatellen (vrt. KKO:2023:17 k. 57) vielä erityisesti vanhan vuokralaisen etuvuokraoikeus huomioiden. Kyseessä oli pelkkä lahja.

Tuossa vaiheessa lunastuslupahakemus oli jo vireillä (RL 36:1.3, KKO:2023:17 k. 31), millä voi olla huomattava merkitys eri osapuolten oikeudelliseen asemaan muutenkin kuin hallinto-oikeudellisesti. Savola ui kuitenkin Savonlinnan päätöksentekokoelimissä oikeudellisesti jo niin syvällä, että kukaan ei enää uskalla koskea siihen, mikä indusoi väärinkäytöksiä entisestään.

Kaupunginjohtajan tunnustamaa markkinoiden laitonta manipulointia alettiin peitellä. Asiaan liittyy **täysin salattu kaupunginhallituksen kokous 21.12.2015**. Pelkästään se olisi johtanut Altmark Trans GmbH ja Regierungspräsidium Magdeburg vs. Nahverkehrsgesellschaft Altmark GmbH 24.7.2003 (*Altmark Transin tapaus*) tuomion kohtien 94 – 95 mukaisen toisen vaatimuksen eli etukäteen, objektiivisesti ja läpinäkyvästi rikkomiseen, jolloin enempään väittelyyn laittomasta valtiontuesta ei ole tarvetta Citymarketinkaan pysäköintialueen kanssa.

Komission tiedoksiannon mukaan sillä, joka vetoaa valtiontuen lain mukaisuuteen, on näyttövelvoite tuen lain mukaisuudesta². Toisaalta läpeensä laitton salailu oli vahva indisio asiaan liittyvistä rikosepäilyistä ja siitähän siinä olikin ilmeisen selvästi kyse.

Kaupunki käytti Citymarketin pysäköintialueen hintana 400.000 euroa. Yhtiömme tarjoutui ostamaan tontin tuohon hintaan, mutta eihän kaupunki voinut sitä myydä siihen hintaan.

² Komission tiedoksianto, kohta 79

Savolan valuaatio 18.2.2014

Premissien manipulointi

Pakkolunastusta ennen kaupunki oli tilannut valuaation yhtiömme tontista 740-2-1-4 arviokirjasta ilmenevillä manipuloiduilla premisseillä arvioitsijaa erehdyttämällä.

Valuaation mukaan tontin arvo olisi ollut hieman yli 10 % sen IVS:n³ mukaan lasketusta käyvästä arvosta. Ero on täysin käsittämätön.

Arvioitsijalta oli salattu mm. kaavoitustilanne ja alueeseen kohdistuva kysyntä, jotka olivat ratkaisevassa asemassa valuaation kannalta. On siis täysin selvää, että kaupungin hankkimassa valuaatioissa on ollut huomattavia ongelmia, minkä valuaation laatijakin oli myöhemmin myöntänyt.

Kaupunki ei edes yrittänyt peitellä v. 2014 yhtiöltämme aikomustaan käyttää väärää valuaatiolla lunastuslain mukaisen lunastustoimikunnan erehdyttämiseen, millä oli mahdollisuus määrätä yhtiöllemme kuuluvista eduista. Manipuloiduilla premisseillä hankittua väärää valuaatiota käytettiin täysin avoimesti yhtiömme painostamiseen yhdessä kaavoituksen viivyttelyn vaarantaman luovutuskompetenssin kanssa.

Kaupunki pyrki pakottamaan yhtiömme härskisti IVS:n periaatteiden vastaiseen alihintaiseen kauppaan kaupungin kanssa toteamalla, että lunastuksessa yhtiömme ei saa edes sen vertaa. Menettelyn tarkoitustahallisuudesta ei jää järkevää epäilystä.

Aikalaisten kertomusten mukaan kaupungin johtavat poliitikot olivat olleet 9 vuotta sitten varmoja, että ”*kohta Kaipainen ryömii anelemaan armoa*”. Noilla kommentteilla törkeän virka-aseman väärinkäyttämisen tarkoitustahallisuudesta ei taida jäädä järkevää epäilystä eikä toisaalta KKO:2023:17 jätä tulkintavaraa senkään vertaa.

Todettakoon, että pelkästään kuluvan vuoden aikana yhtiömme tontista on tehty moninkertainen tarjous, vaikka kaupungin tekemän tarjouksen jälkeen Savonlinnasta on lakkautettu OKL ja Savonlinna on ollut muutenkin melkoisessa syöksyssä. Kaupungin aiempien valuaatioiden jälkeen on kärsitty myös COVID-19:sta ja Ukrainan sodasta energiakriiseineen sekä korkokantojen kohoamisesta ja maailmantalouden syöksymisestä taantumaan, jotka ovat vaikuttaneet Itä-Suomeen kohdistuvan Venäjä-riskin lisäksi omaisuusarvoihin merkittävästi.

³ **International Valuation Standard:** Market value – the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in **an arm's length transaction** after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion. **The market value of an asset will reflect its highest and best use.** The highest and best use is the use of an asset that maximises its productivity and that is possible, legally permissible and financially feasible. **The highest and best use may be for continuation of an asset's existing use or for some alternative use.** This is determined by the use that a market participant would have in mind for the asset when formulating the price that it would be willing to bid.

Osuuspankin saantoon liittyvistä ongelmista johtuen Savolan kehittäjä voisi joutua rahanpesusta epäillyksi. Tämä voisi imaista myös yhtiömme tähän kierteeseen laajennettuine menettämisseuraamuksineen vielä vuosien jälkeenkin. Tästä on huomautettu myös kaupungille ja vastaus on ollut korviahuumaava hiljaisuus. Vaikeahan sitä on kiistääkään, kun jääkylmät oikeustositseikat osoittavat täysin vastaansanomattomalla tavalla juuri siihen suuntaan.

Savolaa ei voi koskea tässä tilanteessa kukaan.

Korkokanta

Nollakorkojen aikaan 18.2.2014 Savonlinnan kaupunki hyväksyi, että yhtiömme omistaman tontin valuaatiossa käytetään 13,2 % diskonttokorkokantaa⁴, vaikka valuaatiossa arvioitiin arvon nousuksi 2 % pa. Tätä on verrattava kaupungin nyt kaupallisissa kohteissa (Tottinkadun pysäköintihalli, Citymarketin pysäköintialue) käyttämään ARA:n sosiaalisen asuntotuotannon tukemiseen sovellettavan 5 %:n tuottokorkokantaa, kun euriborit ovat tällä hetkellä noin 4 % ja arvon kehityksen näkymät ovat varsin utuisia. Ristiriita on räikeä.

Citymarketin pysäköintialueen valuaatio

Rakennuskielto ja sen oikeudellinen merkitys

Aluksikin Kirkkolahden (Citymarketin sijainti) asemakaavat ovat niin ikään 1960-luvun alusta. Kaavojen mukaan alue on edelleen satama-aluetta, vaikka satama on siirtynyt toiselle puolelle kaupunkia jo vuosia sitten ja alue on ollut Citymarketin pysäköintialueena yli 27 vuotta. On siis selvää, että ajantasaisuuden arvioinnissa kaavat olisi pitänyt todeta vanhentuneiksi. Tällöin myös Kirkkolahdessa on ollut rakennuskielto jo lähes 30 vuoden ajan paitsi vanhentuneisuuden myös MRL 60 § mukaisen 13 vuoden siirtymäsäännöksen johdosta.

Tässä tilanteessa olemassa olevaan rakennuskantaan ei olisi voitu tehdä merkittäviä muutoksia eikä alueelle olisi voitu ainakaan rakentaa pysäköintilaitoksia. Automarketkiinteistö olisi ollut arvoton, jos siinä ei ole pysäköintipaikkoja. IVS:n mukainen pysäköintialueen arvo olisi ollut substituuttien hinta, mikä taas olisi tarkoittanut rakenteellista pysäköintiä eli pysäköintitaloa sekä mittavia muutoksia myös myymälään.

Tämä tilanne olisi pakottanut kaupungin käsittelemään MRL 51 § mukaisesti Citymarketin pysäköintiä Kirkkolahdessa. Tähän ei ole ryhdytty, koska kaupunki

⁴ 740-2-1-4 valuaatio 18.2.2014, sivu 15

haluaa Citymarketin Savolaan (mm. tekninen lautakunta 2.2.2016 § 30). Kirkkolahden ja Savolan kohdalla on siten ollut jo vuosia kestänyt välitön maankäytön ohjaustarve.

Ongelmaa ei olisi voinut kiertääkään, koska rakennuskiellosta johtuen rakennuslupa olisi ollut varsin altis valituksille ja lakiin perustuvan rakennuskiellon johdosta hallinto-oikeuden olisi pitänyt kumota rakennuslupapäätös. Tällöin kaupunki olisi ollut pakotettu ryhtymään johonkin sellaiseen toimenpiteeseen, jota se on väistellyt vuosikaudet totuutta peitelläkseen. Kaikissa **laillisissa** vaihtoehtoissa olisi pitänyt tunnustaa pysäköinnin todellinen arvo, mikä olisi osoittanut kaupungin hankkimat valuaatiot täysin tarkoitushakuisen vääriksi.

Korkokanta

Kaupunki hankkii myös komissio vs. Government of Gibraltar ja Ison-Britannian ja Pohjois-Irlannin yhdistynyt kuningaskunta 15.11.2011 (*Gibraltarin tapaus*) vastaisesti hyötyä sillä, että kiinteistöverolain 3.3 § mukaisesti kunnan ei ole suoritettava veroa omalla alueellaan omistamastaan kiinteistöstä. Sama toistuu nyt Tottinkadulla.

Gibraltarin tapausta seuranneen komission tiedoksiannon johdosta tehtiin kuntalain (365/1995) muutos (626/1995) koskien yhtiöittämisvelvoitetta. Saman sisältöinen säännös on nykyinen kuntalain 126 §. Siirtymäsäännösten mukaan yhtiöittäminen olisi pitänyt tehdä 31.12.2014 mennessä eli 9 vuotta sitten.

Laittoman verohyödyn lisäksi ja yhtiöittämisvelvoitteen laiminlyömisen mahdollistamalla tavalla kaupunki käyttää myös vapailla markkinoilla toimivassa liikekiinteistöissä ARA:n sosiaalisen asumisen tukemiseen käytettyä korkokantaa (5 %), joka ei voisi mitenkään täyttää valtiontukisäädösten edellyttämää markkinatoimijatestiä. Asialla on merkitystä myös jäsenvaltioiden väliseen kauppaan, koska esim. saksalainen Lidl on joutunut maksamaan samaan aikaan täyden markkinahinnan asiakaspysäköinnistään.

Vaikka vuosivuokra laskettaisiin kaupungin käyttämän, selvästi väärin perustein laaditun valuaation, 400.000 euroa, pohjalta ja korkokantana käytettäisiin Savolaan 18.2.2014 sovellettua tuottokorkoa, 11 %, vuosivuokra nousisi yli kaksinkertaiseksi 44.000 euroon eli maanvuokra yli kaksinkertaistuisi manipuloidusta valuaatiosta huolimatta. Komission tiedoksiannon mukana kaupungilla olisi näyttövelvoite siitä, että näin voimakkaasti Savolasta eriävä korkokanta ei ole valtiontukea.

Yli 40.000 euron vuosivuokra on oikeudellisesti mielenkiintoinen paitsi kovien unionisäännösten, myös kilpailulain 30d § johdosta niin vuokran määrän, johdonmukaisen soveltamisen, kirjanpidon eriyttämisen ja läpinäkyvyydenkin kannalta. Nyt mm. johdonmukaisuudesta ei ole tietoaakaan, vaikka asioita käsiteltiin samaan aikaan.

Markkinahinta

Yhtiömme tarjosi kaupungille noin viisinkertaista vuokraa Citymarketin pysäköintialueesta eli 100.000 euroa vuodelta. Kaupungin hallinto-oikeudelle toimittaman vastauksen mukaan kaupungin toimialaan ei kuitenkaan kuulu "keinottelu", vaikka Burgenlandin tapaus nimenomaisesti **velvoittaa** kaupungin 'keinottelemaan'. Burgenlandin tuomion kohdassa 70 todetaan vielä erityisesti, että markkinahinta on korkein tarjottu hinta eikä arvovaltaisillakaan valuaatioilla ole tällöin merkitystä. Päälle pitäisi vielä laskea kohtuullinen voitto.

Kirkkolahden tapausta arvioitaessa on huomioitava, että nykyiselle vuokralaiselle olisi riittänyt, että se vastaa 100.000 euron vuosivuokratarkjoukseen, koska sillä oli vanhan vuokrasopimuksen mukaan etuvuokraoikeus. Tämä etuvuokraoikeus nimenomaisesti korostaa päätösten laittoman valtiontuen ja puhtaan rahalahjoituksen luonnetta KKO:2023:17 huomioiden.

Näin Savolan hintaan tuli juuri muutama miljoona euroa lisää. Tätä on täysin mahdoton kiistää, koska näinhän siinä kävi. Savolan kaatamisessa millään ei ole mitään väliä.

Kaupunki esitti hallinto-oikeudelle mm., että yhtiömme tarjous ei ollut vakavasti otettava, millä olisi voinut olla merkitystä asiassa. Yhtiömme kuittasi tämän väitteen tarjoamalla koko kolmen vuoden kiinteän vuokra-ajan vuokraa, 300.000 euroa, käteisellä Savonlinnan kaupungille, mikä dokumentoitiin tarkasti. Kaupungin hallintojohtaja-kaupunginlakimies Rasimus kuittasi todistuksen, jonka mukaan kaupungille oli esitetty 300.000 euron pankkivekseli, joka olisi ollut käteistä rahaa kaupungille allekirjoituksellamme.

Kaupunki ei esittänyt hyväksyttäviä perusteita, miksi noin 80 % alempi tarjous on kaupungin kannalta edullisempi, joten KKO:2023:17 perusteella on syytä epäillä asiassa varsin vakavia väärinkäytöksiä, kun jo yhden vuoden vuokra ylittää noin viisinkertaisesti törkeän tekemuodon rajana pidettävän rajan. Kaupungin vaatiman vuokran ja tarjouksemme erotus kolmelta vuodelta, n. 240.000 euroa, ylittää myös *de minimis*-rajan, millä on oma merkityksensä arvioitaessa valtiontukisäännöksiä, vaikka asiasta ei oltu ilmoitettukaan komissiolle etukäteen.

Sopimus olisi ollut yhtiömme helpoin pikavoitto ikinä. Ilmaista rahaa säkkikaupalla! Tämä olisi käytännössä pakottanut Keskon vuokranantajayhtiön tekemään yhtiömme kanssa maanvuokrasopimuksen pysäköintialueesta pyytämillämme ehdoilla, koska sillä oli Keskon kanssa voimassa oleva vuokrasopimus ja sen neuvotteluvoima Keskoa vastaan olisi ollut mitätön.

Ilmeisellä laittomalla valtiontuella on ollut huomattava merkitys myös jäsenmaiden väliseen kauppaan, koska kiinteistösiirtoyhtiöt eivät tunne rajoja. Nyt Savonlinnan

kaupunki lahjoittaa ilmaista rahaa selvästi 6-numeroisen summan kansainvälisille kiinteistörahastoille vuosittain, mikä rasittaa myös Suomen vaihtotasetta. Savolan kaatamisessa millään ei ole mitään väliä.

Koko operaatio on tehty maanvuokratason dumpaamiseksi, jotta IVS:n mukaista *tuottoarvoa* voidaan polkea. Menettelyn tavoite on ollut ja on manipuloida markkinoita Savolan lunastustoimikunnan erehdyttämistarkoituksessa.

Myös Kirkkolahden kaavoitus on ollut vireillä 1980-luvun alusta ja myös Kirkkolahdessa vallitsi ja vallitsee MRL 51 § ja 60 § perusteella lainvastainen asiantila. Savonlinnassa kunnalliset päätökset ohittavat normihierarkiassa Suomen lain ja lakia voi tällöin rikkoa tarkoitustahallisesti yhtiömme painostamiseksi. Asiassa on käynnissä ilmeinen miljoonaluokan virkavirhe. Lainvastaisesta asiantilasta on huomautettu kaupungille viimeksi elokuussa 2023.

Toimimalla lain mukaisesti, naamiot putoaisivat pois kasvoilta ja totuus paljastuisi kerralla. Tulipalo lähtisi leviämään hallitsemattomasti myös Savolaan. Tällä olisi ollut ratkaiseva vaikutus myös Savolan lunastushintaan lunastusprosessin ollessa vireillä.

Perustuslain 15 § mukainen täyden korvauksen vältteleminen Savolassa on tullut maksamaan kaupungille pelkästään Citymarketin pysäköintialueen johdosta selvästi 7-numeroisen summan. Halvemmassa olisi tullut maksaa 17 vuotta sitten Savolasta pyydetty markkinahinta korotettuna 100 %:lla.

Citymarketin pysäköintialueen vuokrasopimusta käsiteltiin vielä 2016 hallinto-oikeudessa. Markkinoiden laitonta manipulointia lunastustoimikunnan erehdyttämisen valmistelemiseksi on mahdotonta kiistää, koska **kaupunginjohtaja oli oma-aloitteisesti tunnustanut asian kaupunginhallitukselle syksyllä 2015 kolmessa eri kokouksessa**. Tätä koskeva kolmen kaupunginhallituksen jäsenen kirjallinen todistus löytyy I-SHAO:nkin arkistosta tapaukseen liittyvän valitusprosessin 00374/16/2299 johdosta.

Tunnustuksen peittelemiseksi pidettiin em. läpeensä laitton, täysin salattu kaupunginhallituksen kokous 21.12.2015.

Tekninen johtaja tunnusti saman asian vielä KH 30.8.2021 § 340. Vaikeahan näitä on selitellä, kun asiat on tunnustettu ja tunnustusta on vielä perusteltu rationaalisin motiivein.

Vain kolme kaupunginhallituksen jäsentä puuttui tähän. Vain kolme. Muut vaikenivat ja äänestivät asian hiljaiseksi. *Lex Kittilä* ei ole enää kaukana.

Vahingon määrä

Citymarketin pysäköintialueen vuokrasopimus olisi ollut katkolla jo v. 2006, mistä lähtien kaupunki on saattanut antaa vuosittain Keskon vuokranantajalle satojen tuhansien eurojen laittoman valtiontuen. Markkinamekanismista johtuen tämä ei olisi vaikuttanut Kirkkolahdessa Keskon millään tavoin. Vahinko olisi jäänyt Keskon vuokranantajan maksettavaksi, joka oli ajanut itsensä sopimusoikeudelliseen umpikujaan.

Samoihin aikoihin v. 2006 Savola kuumeni äärimilleen, joten kaupunginjohtajan tunnustus v. 2015 huomioiden voidaan pitää erittäin ilmeisenä, että vuokran tarkistus vuonna 2006 unionisääntöjen edellyttämällä tavalla on laiminlyöty tarkoitustahallisesti.

Jos laskelmassa käytettäisiin pelkästään yhtiömme v. 2018 tekemää 100.000 €/v tarjouksen ja todellisuudessa perityn vuokran erotusta, Savonlinnan kaupunki on hävinnyt pelkästään Kirkkolahdessa selvästi yli miljoona euroa ulkomaisille kiinteistösijoittajille.

Jos laskelmat päivitetäisiin vastaamaan todellisia arvoja ja parametrejä, kuten jäljempänä esitetään, kyseessä olisi ilmeinen useiden miljoonien eurojen laitton valtiontuki, joka jatkuu tälläkin hetkellä.

Keskon vuokranantaja on tietoinen näistä väärinkäytösepäilyistä.

Keskon asema ei ole pysäköintialueen käyttäjänä oikeudellisesti erityisen vakaa ja aluejohtaja Kuosmanen oli asiasta erittäin hyvin tietoinen.

Sokos-tavaratalon pysäköinti

Savonlinnan kaupunki vuokrasi osuuskaupalle 15.8.2012 yhtiömme tonttiin rajoittuvan pysäköintialueen, joka on kaavassa edelleen rautatiealuetta. Vuokraksi määrättiin hieman yli 20.000 euroa vuodessa hieman yli 7.000 m² määräalalta.

Irtisanomisaika oli 6 kuukautta Savolan kaavasta.

Seuraavana vuonna eli 2013 osuuskauppa puhdisti vanhan ratapihan maaperää kalliota myöten, rakensi ihan 'vahingossa' Keskon v. 2007 suunnitelmien kanssa 100 % yhteensopivan kadun viemärointeineen juuri oikeaan paikkaan ja istutti alueelle jopa puita sekä rakensi vuokra-alueelle uuden sisäänkäynnin kivirakenteisine laajennuksineen, vaikka irtisanomisaika oli 6 kuukautta.

Kaksi vuotta sitten Sokokselle tehtiin miljoonaremontti, jossa myymälä ja huoltoyhteydet suunnattiin parkkipaikalle, jota osuuskauppa hallitsi 6 kuukauden irtisanomisajalla olevalla vuokrasopimuksella.

Kaupunki on koko ajan selittänyt, että Savolaa ei olla kaavoitettu salaisesti ja yhtiötämme on kohdeltu kaavoituksessa tasapuolisesti. Yhtiömme on ihmetellyt, miten kaikki osapuolet voivat toimia niin yhtäläisesti, että asettamalla kaikki viimeisen 17 vuoden aikana yhtiöltämme visusti salatut ja kaupungin kiistämät suunnitelmat päällekkäin, ristiriitoja ei kerta kaikkiaan ole. Kaikki hankkeet ovat ympärillämme olleet kuin taikaiskusta 100 % yhteensopivia. Uskomaton sattuma!

Sokos -tavaratalon pysäköintialueen vuokrasopimuksen sitominen Savolan kaavoitukseen v. 2012 tehtiin aikana, jolloin pakkolunastusta pidettiin yleisesti kaupungilla julistusta vaille selvänä. Ei sitten ollutkaan ja aikaa on kulunut jo lähes 12 vuotta. On varsin selvää, että joku oli sopinut jotakin sopimatonta, kun virallisesti lunastusasia tuotiin tekniseen lautakuntaan ja kaupunginhallitukseen vasta huhtikuussa 2014. Yhtiömme tonttiin kohdistuva lopullinen lunastuslupahakemus jätettiin 4.9.2014 ja niinkin pitkä viive johtui kaupungista riippumattomista syistä. Hakemus piti jättää alun perin jo kaksi-kolme vuotta aiemmin.

Jos pakkolunastus ennakkohaltuunottoineen olisi edennyt suunnitellusti, vuokrasopimus olisi ollut muutaman vuoden mittainen. Tällöin noin 500.000 euron maanrakennustöiden osuus olisi ollut jopa 10 kertaa nimellisen 6 kuukauden irtisanomisajalla olevan vuokrasopimuksen mukaisen vuosivuokran suuruisia. On aika selvää, että todellinen maanvuokra on kuitattu maanrakennustöillä markkinoiden manipulointitarkoituksessa Citymarketin pysäköintialueen tapaan.

Nyt Sokoksen pysäköintialueen vuokra-aika on kestänyt lähes 12 vuotta, mutta vuokra-alueesta ei ole tehty valuaatiota myöhemmin voimaan tulleen kuntalain edellyttämällä tavalla eikä sitä ole yhtiötetty. Altmark Transin ja Burgenlandin tuomiot oli jo annettu, joten asia olisi pitänyt huomioida.

Valtiontukisäännöt eivät ole tänä aikana muuttuneet olennaisesti. Jos valuaatiot oikaistaan ja tuottovaatimus asetetaan markkinatoimijatestin edellyttämälle tasolle, tilanne ei ehkä ole täysin optimaalinen kaikkien kannalta.

Altmark Transin tapauksen maanrakennustöitä ei kuitenkaan lasketa, koska niitä ei ole osoitettu etukäteen objektiivisesti ja läpinäkyvästi. Tällöin valtiontukea lähdetään laskemaan vain vuokrasopimuksen mukaisista velvoitteista.

Jokainen voi päätellä, onko kyse erityisestä suunnitelmallisuudesta ja tarkoitustahallisuudesta. Arvuuttelua ei edes tarvita, kun asiaa ei ole käsitelty etukäteen objektiivisesti ja läpinäkyvästi.

Vuodet kuluvat, yritys jatkuu aina vain uusilla tempulla. Nyt on vuorossa moniongelmainen Tottinkadun pysäköintihalli (vrt. KKO:2023:17 k 29 – 31).

Umpikujaan ajautunut Tottinkadun pysäköintihalli

Savonlinnan kaupunki ei voinut yhtiöittää vuonna 2014 myöskään Tottinkadun pysäköintihallia lain velvoittamalla tavalla, koska se olisi paljastanut IVS:n mukaisen substituutin todellisen rajakustannuksen eli käytännössä pysäköintipaikkojen jälleenhankintahinnan rakenteellisena pysäköintinä.

Citymarketin pysäköintialueen vuokra oli pitänyt saada mahdollisimman alhaiseksi Savolan lunastushinnan dumppaamiseksi vuonna 2014, kun yhtiöttämisvelvollisuus astui voimaan. Tästä on olemassa kaupunginjohtajan tunnustus. Menettelyllä tavoiteltiin viranhoidossa miljoonaluokan vahinkoa yhtiöllemme lain vastaista asiantilaa (rikottu säännös tai määräys) hyödyntämällä.

Päätelyketju edellyttää laajempien kokonaisuuksien ja kiinteistöteorian ymmärtämistä. Kyllä tässä silloin löytyy ihan rationaalinen kuvio:

1. Tottinkadun pysäköintihallia ei voitu yhtiöittää v. 2014, koska juuri tuolloin (4.9.2014) oli pantu Savolan lunastuslupahakemus vireille.
2. Tottinkadun pysäköintihallin yhtiöttäminen varainsiirtoverolain mukaisesti IVS:n mukaisella markkinahinnalla ei olisi ollut verohuojennuksen ja kaupungin elinkeinoverovapauden johdosta verotuksellisesti ongelmallinen, mutta yhtiöttäminen olisi nostanut väkisin rakenteellisen pysäköinnin oikean hinnan julkisuuteen. **Tämä olisi vaikuttanut suoraan Citymarketin pysäköintialueen markkina-arvoon pysäköinnin jälleenhankinta-arvon kautta.**

Citymarketin pysäköintialueen pitkäaikainen substituutti olisi ollut rakenteellinen pysäköinti. Rakenteellinen pysäköinti olisi tullut maksamaan hyvinkin helposti 10 M€, jos siihen olisi edes saanut luvan MRL 60 § mukaisen rakennuskiellon johdosta. Kukaan ei rakentaisi 10 M€ rakenteellista pysäköintiä Kirkkolahteen tässä tilanteessa, kun tarjolla on Savola eikä Kesko luonnollisesti sitoudu Kirkkolahteen kymmeniksi vuosiksi nykyisten tilojen kunnon, toimivuuden ja sijainnin takia. Umpikuja oli varsin täydellinen.

IVS:n mukainen valuaatio Kirkkolahdessa ei kuitenkaan voi huomioida kolmannen osapuolen omistamaa naapurikiinteistöä vaan valuaatio olisi pitänyt tehdä *per se*, koska **Tottinkadun pysäköintihallista poiketen** mitään velvoittavaa kaavamerkintää taikka muuta oikeudellisesti sitovaa kytköstä ei ole. Tämä olisi ollut IVS:n ja valtioneuvoston mukaisen markkinatoimijatestin johdosta Citymarketin pysäköintialueen maanvuokran määrän määräytymisperuste myös oikeusvaikutteisen yleiskaavan johdosta. Asemakaavoitushan on myös Kirkkolahdessa Savolan takia lainvastaisessa

asiantilassa, mikä juuri on aiheuttanut em. MRL 60 § vastaisen ajantasaisuusongelman.

Todellisuudessa valmiiksi rakennettu pysäköintialue olisi silti pitänyt huomioida IVS:n mukaan, koska IVS huomioi myös *vaihtoehtoisen käytön* pysäköintialueena, joka tässä tapauksessa olisi pitänyt olla Citymarketin pysäköinnin substituutti eli rakenteellinen pysäköinti. Tällöin maanvuokra olisi räjähtänyt pilviin. Tilanne olisi ollut kaupungin vuokralaisena olevalle Keskon vuokranantaja yhtiölle katastrofaalinen, mutta itsehän ovat kuoppansa kaivaneet.

Hankkeessa ei olisi ollut mitään järkeä yhdyskuntarakenteellisten kysymysten ja Savolan täysin yliveraisen kauppapaikan takia muutenkaan. Savolasta johtuen kuoletusajaksi olisi pitänyt asettaa vain muutama vuosi, jolloin vuosivuokra olisi noussut aivan poskettomaksi, koska myöhempää käyttöä pysäköintiratkaisulle tuskin olisi ollut. Rakenteellisen pysäköinnin hinnasta johdettava maanvuokra olisi ollut jopa ARA:n sosiaalisen asumisen tukemiseenkin käytettävän tuottokoron mukaan laskettuna useita satoja tuhansia euroja vuodessa, ehkä yli miljoonankin.

Käytännössä tämä asetelma repinyt kaikki vuokrasopimukset auki ja pakottanut Keskon liikkeelle. Karkeasti yksinkertaistaen ja suoraan loppupäätelmään hypäten Keskolle olisi tullut kiire Savolaan.

3. Satoihin tuhansiin euroihin nouseva maanvuokra Citymarketin pysäköintialueella olisi valunut Savonlinnan keskustakiinteistöjen vuokratasoihin ja tuottoarvoihin asianmukaisten valuaatioiden kautta. Savolan lunastustoimikunta olisi käytännössä ollut soveltuvien osin sidottu PL 15 § mukaisen täyden arvon periaatteeseen, johon olisi vaikuttanut myös Citymarketin pysäköintialueen vuosivuokrasta johdettava tuottoarvo. Vipu olisi ollut aivan mieletön.
4. Kaikissa vaihtoehtoissa säännösten ja oikeuskäytännön mukaisessa prosessissa voittajaksi olisi noussut yhtiömme. Yhtiöllemme olisi riittänyt, että kaupunki vain noudattaisi lakia, mutta ei noudata.

Tämä on yksi niistä syistä, miksi Savola – ja Kirkkolahti – ei liiku. Keskeisessä asemassa on Kirkkolahdessa sijaitseva Citymarketin pysäköintialue. Kun katsotaan siihen liittyviä päätöksiä ja arvioidaan niitä KKO:2023:17 k 19 – 21 ja 29 – 31 pohjalta, Savonlinnan kaupungilla voi olla ongelma.

Suomen lain noudattaminen ei käy Savonlinnassa *'poliittisten realiteettien'* takia ja siksi yhtiömme vahingoittaminen lakiin kirjatus ja KHO:nkin huomioiman positiivisen kaavoitusvelvoitteen laiminlyömisestä johdosta vallitsevaa lain vastaista asiantilaa käyttäen saa jatkua. Menettelyllä on aiheutettu ja aiheutetaan vuosittain yhtiöllemme tarkoitustahallisesti miljoonaluokan tappioita tarkoituksena ajaa yhtiömme pakkorealisointiin, jolloin epäselvän kaavatilanteen johdosta tontti myytäisiin *'yhdellä eurolla'*, mikä on ollut kaupungin, osuuspankin ja Keskon tavoite jo noin 25 vuotta.

Hallinto-oikeus voi itse arvioida edellä mainitun jälkeen onko toiminta ollut erityisen suunnitelmallista. Yhtiömme huomauttaa, että tämä on vasta lyhyt versio tapahtuneesta.

Ongelman laajentuminen

Osuuskaupan ostaessa Tottin (740-1-14-15) ja Knut Possen (740-1-14-16) ongelma laajentui koskemaan osuuskauppaa myös Tottinkadulla.

Keskeistä on kysyä *"miksi"*. Osuuskauppa olisi voinut esim. laatia kaupasta esisopimuksen, jossa osuuskauppa rahoittaa myyjänä ollutta kaupunkikonserniin kuuluvaa vuokraloyhtiötä, joka olisi hankkinut autopaikat konsernin sisäisenä siirtona täyteen omistukseensa. **Miksi** näin ei menetelty?

Nyt osuuskauppa on lähtenyt mukaan hankkeeseen, jossa sen kannalta hyviä ratkaisuja ei ole. Olisi aika myöntää, että Tott ja Knut Posse eivät olleet kuranttia kauppatavaraa rasitteiden takia vuonna 2019.

Yhtiöllämme on käsitys siitä, miten tähän on päädytty, mutta se ei kuulu hallintoprosessiin. Miljoonaluokan sotkuja voi olla kaupungilla enemmänkin.

Mainpuloituneet valuaatiot

Sokoksen pysäköintialueen vuokranmääräytymisperusteet olivat **5 % tuottokorko** ja 400.000 euron valuaatio.

Yhtiömme tontin valuaatio päättyi 415.000 euroon **13,2 % diskonttaus-** ja **11 % tuottovaatimuskorolla.**

'Ihan sattumalta' Citymarketin pysäköintialueen vuokraksi oli määritetty **5 % tuottovaatimus** ja 400.000 euron valuaatio. Arvostusperusteena kauppa-arvo ja tuottoarvo.

Nyt Tottinkadun pysäköintihalli on arvostettu mitä ilmeisimmin kauppa-arvo- ja tuotto-arvomenetelmällä 410.000 euroon ja maanvuokra **5 % tuottokorkolla**.

Kaikissa valuaatioissa on takana kaupungin manipuloima premissi. Yksikään valuaatio ei noudata IVS:n periaatteita.

Asiassa on syytä tarkastella lukusarjoja:

- Citymarket 400.000 €, Sokos 400.000 €, SKOY 415.000 € ja Tottinkatu 410.000 €.
- Citymarket 5 %, Sokos 5 %, SKOY **11 %** ja Tottinkatu 5 %.

Pelkästään kuluneena vuonna yhtiöllemme on tarjottu tontistamme enemmän kuin kaikki em. valuaatiot ovat yhteensä. Ero on siis useita satoja prosentteja eikä väitetty +/- 15 %, vaikka tähän väliin mahtuvat OKL:n lähtö, COVID-19, Ukraina, energiakriisi, maariski, korkojen selvä nousu ja maailmanlaajuinen taantuma.

Onko yhtiömme ainoa, joka näkee tässä tilanteessa jotakin hassua? Onkohan tässä nyt kaikki oikein? Eikö kukaan muu näe tässä mitään suunnitelmallisuutta?

Yhtiömme ei voi tehdä Savolalle tällä hetkellä tehdä mitään yksin. Rahanpesun riskiä ei vain kannata ottaa. Myydä ei voi ja lakisääteinen rakennuskielto estää kehittämisen.

Vaikutukset Tottinkadun pysäköintihallin tapaukseen

Kaupungin *modus operandi* on täysin selvä ja johdonmukainen. Asiasta ei voi jäädä edes järkevää epäilystä, koska kaupunginjohtaja Laine ja tekninen johtaja Tikkanen ovat jo tunnustaneet menettelyn toisaalla. Kaupungilla on komission tiedoksiannon mukaan näyttövelvoite siihen, että Sokos -tavaratalon pysäköintialueella ei ole menetelty samalla tavalla, koska aikajanalla ajoitus on liiankin hyvä.

Kaupunginhallituksen pitäisi reagoida tilanteeseen viranhaltijalain 47 § ja kuntalain 85 § mukaisesti ja pyytää asiassa selvitykset asianosaisilta, mutta eihän se voi itseään ja puoluetovereita epäillä. Tätä mitattiin kesällä 2023 ja asia jäi edelleen auki. Valmistelija ja esittelijät salasivat kovat oikeustositteet viimeiseen asti ja esteellisyyksistä muodostui täydellinen farssi.

Hallinto-oikeuden toimivalta

Tuomioistuinlain mukaan hallinto-oikeus ei tutki rikosasioita. Tuomioistuinlaki on kuitenkin säädetty tavallisen lain säätämisyjärjestyksessä eikä se siten voi ohittaa

perustuslakiin kirjattua tuomioistuimen riippumattomuutta. Tämän johdosta hallinto-oikeudella paitsi on oikeus myös velvollisuus tutkia asiaa riittävästi kokonaiskuvan muodostamiseksi. Tämän johdosta taustoitus on välttämätöntä.

Hallinto-oikeus tutkii valtioneuvostotapauksia, jotka ovat päätöksen kumoamisperuste.

Peli on jatkunut kymmeniä vuosia kaupungin ydinkeskustassa. Sillä on aiheutettu miljoonien eurojen suorat vahingot laillisille maanomistajille. Lainvastainen asiantila on jatkunut yli 30 vuotta, rakennuskielto lähes 38 vuotta ja kaavoitus lähes 41 vuotta. Moni väittää näitä numeroita vitsiksi. Yhtiötämme ei vain naurata.

Asialla on merkitystä arvioitaessa kaupungin toimintaa kokonaisuutena perustuslain 2.3 § ja hallintolain 6 § perusteella. Asianosaisten olisi huomioitava myös hallintolain 31 § ja KKO:2023:17 kohdat 19 – 21, 29 – 31, 57 ja 59.

VALITUKSEN PERUSTEET

Yhtiöittämisvelvoite

Savonlinnan kaupunki on esittänyt väitteitä, joiden mukaan kaupungilla ei ole ollut kuntalain muutoksen 626/2013 mukaan yhtiöittämisvelvoitetta. Kaupunki on myös väittänyt, että yhtiöittämisellä ei ole ollut määräaika. Väitteet ovat väärä.

Kaupunki on perustellut, että pysäköintihalli ei toimi kilpailluilla markkinoilla, jolloin sitä ei koske mm. yhtiöittämis- ja valtioneuvostotapaukset. Väitteet ovat väärä.

Yhtiöittämisvelvoite on ollut seurausta kirjanpidon eriyttämisvaatimukselle ja kiinteistöverovapaudella saatavan epäreilun kilpailuedun takia. Todellisen kulurakenteen avaaminen olisi nostanut myös liikevaihdon selvästi yli 40.000 euroon, millä on merkitystä myös kilpailulain 30d § kannalta.

Autopaikkojen järjestämisestä säädetään MRL 21:156. Pysäköinti on järjestettävä kohtuullisen etäisyyden päästä. Kohtuullisen matkan päässä ei ole saatavilla substituutteja muualta kuin kaupungin mailta, jolloin törmättäisiin jälleen samaan valtioneuvostotapaukseen.

Rakennuslupaehtojen mukaisesti pysäköintihallista on luovutettu vuokralle mukaan 70 autopaikkaa vuokrataloyhtiölle ja valtuuston pöytäkirjaan jälkikäteen liitetyn liitteen O mukaan 30 autopaikkaa AsOy Linnanhelmelle (Linnanhelmi), mutta pöytäkirjan mukaan Linnanhelmellä onkin 34 autopaikkaa. Ero ei ole oikeudellisesti merkittävä, mutta on huomioitava joissakin laskelmissa.

Myöhemmin pysäköintihallista on luovutettu kaksi autopaikkaa kiinteistön 740-1-19-10 omistaville yksityishenkilöille, joita ei kuitenkaan koske

valtioneuvoston päätökset vaan hallintolain 6 § eikä varsinkin näkyväkään kytkös tunnettuun musiikkitapahtumaan oikeutta erikoiskohteluun. Vaatimuksesta on kuitenkin luovuttu eikä valitus koske tältä osin näitä paikkoja. Luopumisilmoitusta on pidettävä oikeustoimilain 5 § mukaan lopullisena. Sen sijaan pöytäkirjoista ilmenevä käyttöoikeuden tasoinen servituutti näyttäisi rasittavan perustettavan yhtiön omaisuutta ja siitä tulisi tehdä merkintä asianmukaisiin rekistereihin ennen yhtiöittämistä.

Laskutusten laiminlyöntien selvittäminen voi olla vaikeata yhtiöittämisen ja kirjanpidon eriyttämisen laiminlyönnin johdosta. Asiassa on syytä epäillä, että menettelyllä on pyritty manipuloimaan tuottoarvoa, mutta valuaatiot on salattu.

Valtioneuvoston päätösten soveltumattomuus ei vapauta yksityisiä hallintaoikeuden haltijoita käyttökorvauksista hallintolain 6 § perusteella. Laskuttamisesta vastuussa olevia virkamiehiä voi koskea RL 8:1.3 johdosta velan vanhentumisesta annetun lain 7.3 §, jolloin perimättä jätetyt saatavat voivat ulottua pitkällekin aikajaksolle.

Kiinteistön 740-1-19-10 omistajien osalta valittaja pitää teknisen lautakunnan pöytäkirjaan tehtyä kirjausta ”*käyttöoikeus autopaikkoihin 2 kpl voidaan todeta pelkästään rakennusluvan pohjalta sekä sitoutuminen on osoitettu autopaikkojen pitkään jatkuneella käytöllä*” oikeudellisesti hyväksyttävänä dokumenttien puuttumisesta huolimatta, jos näin kerran on tapahtunut todellisuudessaakin. Tuntematta taustoja enempiä, kyseeseen olisi voinut tulla jopa MK 12:2.1 k. 2 mukainen tilanne kiinteistön määräosan osalta.

Vuokrataloyhtiön ja asunto-osakeyhtiön paikoilla on ollut ja on merkitystä jäsenmuiden väliseen kauppaan, vaikka kaupungin ja sen hankkimien lausuntojen mukaan näin ei olisi. Voiton tavoittelulla tai toiminnan tappiollisuudella ei ole asiassa oikeudellista merkitystä⁵, vaikka kaupunki on vedonnut siihenkin. Suomessa ja Savonlinnassa on ollut mm. ruotsalaisella Skanskalla toimintaa eli rakentajat voivat olla ja ovatkin usein ylikansallisia eli vaikutus on ollut varsinkin konkreettistakin.

Vuokra- ja omistusasunnot kilpailevat vapailla markkinoilla. Sekä Knut Possen että Linnanhelmen kohdalla paikalliset rakentajat ovat voineet osoittaa MRL 21:156 mukaisen pysäköintivelvoitteensa kaupungin omistamasta kiinteistöstä. Ydinkeskustan alueella, jossa tonttimaata on arvokasta, etu on huomattava. Tilanne on suosinut ja suosii paikallisia rakennuttajia, jos markkinaehtoisesta korvauksesta luovutaan rakennusaikana taikka myöhemmin. Jos paikalliselle rakentajalle annetaan näissä olosuhteissa poikkeava kilpailuetu muihin nähden, kyseessä on ilman muuta jopa miljoonien eurojen kilpailua vääristävä valtiontuki, johon ulkopuolisten on käytännössä mahdoton vastata.

⁵ Komission tiedoksianto, kohta 76

Asiakirjoista ilmenevällä tavalla Linnanhelmen pääomakulujen osuus on kuitattu määräajaksi kertamaksulla ja sopimus on edelleen voimassa. Pysäköintihallin rakentaja on myös Linnanhelmen perustajaurakoitsija ja hankkeeseen sisältyi myös koerakentamista. Sopimusvapaus huomioiden valittajan selvityksissä ei ole havaittavissa laitonta valtiontukea tältä osin. Käyttökuluista ei ole esitetty läpinäkyvää selvitystä, joten tilanne on siltä osin epäselvä.

Vuokrataloyhtiön ja sen jälkeen tulleen osuuskaupan poikkeaa edellisistä tuntuvasti, kuten jäljempänä esitetään.

Rakennusten valmistuttuakin asuntoyhtiöt kilpailevat ylikansallisten rakentajien uustuotannon ja investorien kanssa. Komission tiedoksiannon 2016/C 262/01 (komission tiedoksianto) kohdan 69 mukaan myös velvoitteiden vähentäminen on valtiontukea ja osuuskauppa on kauppakirjan⁶ 4.4.2019 mukaan ollut tietoinen pysäköintivelvoitteesta.

Komission tiedoksiannon mukaan⁷ vähäinen käyttö ei välttämättä laukaise valtiontukisääntöjä. Po. tapauksessa ulkopuolinen, markkinaehtoinen käyttö on kuitenkin 106 autopaikkaa 183 kokonaismäärästä eli 57,9 %. Tällöin pysäköintihalliin on pitänyt soveltaa valtiontukisääntöjä ja yhtiöittämisvelvoitetta.

Unionin oikeuskäytäntöön perustuvan kuntalain muutoksen 626/2013 siirtymäsäännös on täysin selvä. Pysäköintihallin **yhtiöittäminen olisi pitänyt tehdä vuoden 2014 loppuun mennessä**. Asiassa vallitsee lainvastainen asiantila.

Teknisen lautakunnan pöytäkirjassa 23.8.2022 § 125 väitetään mm., että koska perustettava yhtiö toimii avoimilla markkinoilla, on kaupungin kuntalain 127 §:n kilpailuneutraliteetin vaatimusten mukaisesti yhtiöitettävä toiminta eikä kaupunki voi omistaa yhtiön osakkeita. Yhtiöittämisvelvoite siis oli vielä 23.8.2022, mutta sitten se 'katosi'. Miten se siis on? Kaupungin virallisiasiakirjojen tulkinnat kääntyvät herkemmin kuin kitkaton tuuliviiri.

Sen sijaan herää kysymys, että mihinkähän lakiin perustuu kaupungin tulkinta, että kunta ei voi omistaa pysäköintihalliyhtiön osakkeita. Herää epäily, että sillä yritettiin erehdyttää luottamuseliimiä, jotta omistus voitaisiin haudata kaupungin elinkeino-yhtiöön hallinnon julkisuuden ulottumattomiin, jolloin väärinkäytösten peittelemineen olisivat helpottuneet merkittävästi.

Pöytäkirjoista ilmenevällä tavalla kaupunki on myös tehnyt omaan laskuunsa korjauksia pysäköintihallissa. Kaupungin ja SAO:n välisestä sopimuksen⁸ (tekla 18.2.1997 § 64) kohdasta 6. Käyttökustannukset käy ilmi, että pysäköintihallia varten

⁶ Liite 1, kiinteistöjen 740-1-14-15 ja 740-1-14-16 kauppakirja 4.4.2019

⁷ Komission tiedoksianto, alaviite 305

⁸ Liite 3, teknisen lautakunnan pöytäkirja 18.2.1997, vuokrasopimus 26.3.1997 ja sopimuksen muuttaminen 27.2.1998

olisi pitänyt järjestää hoitokunta ja toiminta olisi pitänyt eriyttää kaupungista. Näin ei olla toimittu ja yhtiöittäminenkin on laiminlyöty.

Asiassa on rikottu unionisäädöksiä, lakia ja vuokrasopimusta, minkä seurauksena todellisen valtiontuen määrän laskeminen on mahdotonta. Asialla on merkitystä Altmark Transin tapauksen toisen pakollisen säännön johdosta, koska asiaa ei ole määritelty etukäteen objektiivisesti ja läpinäkyvästi.

Pöytäkirjoissa mainittu osakassopimus on salattu täysin. Kyse voi olla salaisista yhtiöittämisen ehdoista, joten kyse on varsin keskeisestä asiakirjasta, jolloin Altmark Transin tapauksen toinen ehto eli etukäteen objektiivisesti ja läpinäkyvästi ei täyty.

Päätös on kumottava.

Varainsiirtovero

Ilmeisimmin Savolaan liittyvä tahallinen virkavelvollisuuksien laiminlyönti on johtanut Savonlinnan kaupungille kymmenien tuhansien eurojen menetykseen varainsiirtoverohuojennuksen menettämisenä. Asiassa on epäiltävä virkavirhettä.

Lasku ei kuulu joka tapauksessa kaupungin veronmaksajillekaan, mutta virkamiesoikeudellisista toimista vastaavat luottamuselimet ovat itse sekaantuneet asiaan niin syväälle, että asiaan tuskin puututaan ilman *Lex Kittilää* perustuslain 118 § johdosta.

Pysäköintihallin omistusepäselvyydet

Omistusoikeuden siirtymisen peruste

Epäselvyydet väitetyssä omistuksen siirtosopimuksessa

Väitetty omistuksen siirtävä sopimus on päivätty 27.2.1998. Sopimuksessa ei ole mitään merkintää, että se olisi käsitelty missään kaupungin toimielimessä, vaikka sillä oltiin lahjoittamassa varsin huomattavaa omaisuuserää vuokrataloyhtiölle.

Sopimus on luonteeltaan varsin puhdas lahjakirja, joka on selvästi valtiontukisäännösten vastainen, koska pääomavuokraan verrattavia tulosvaikutteisia menoja on muutettu reilusti subventoiduksi, tasevaikutteisiksi osamaksusopimukseksi.

Pöytäkirjojen mukaan vuokrataloyhtiö vakuuttelee, että omistusoikeus on siirtynyt, mutta onko suoritukset kirjattu tulos- vai tasevaikutteisesti. Kirjanpidon säilytysaika 5+1 vuotta ei ole vielä kulunut, joten vuokrataloyhtiö voisi esittää tasekirjauksen, jolla omaisuus on siirretty.

Asialla on myös merkitystä varainsiirtoveron kannalta. Jos asiassa vakuutellaan rakennuksen osan omistuksen siirtyneen, vuokratotaloyhtiöllä ja osuuskaupalla ei ole kiinteistökauppaan liittyvää tasekirjausta eikä varainsiirtoveroa ole maksettu, mikään ei viittaa omistusoikeuden siirtyneen.

Se on jo käynyt ilmi, että luovutuskirjaa ei löydy eikä kaupungin kiinteistöverotusta (vrt. kiinteistöverolaki 2 § ja 7 §) varten ylläpitämässä rekisterissä ole osaomistuksesta merkintää.

Asiassa on ilmeinen oikeudettoman taloudellisen edun hankkiminen luottamuselimiä erehdyttämällä taloudellisen edun saamiseksi.

Vuokrasopimuksen tai sen muutoksen 27.2.1998 mukaan vuokralainen voisi saada vuokrasopimuksella hallitsemiinsa autopaikkoihin täyden omistusoikeuden maksettuaan vieläpä selvästi normaalia markkinatuottoa alemmaa pääomavuokraa ylettömän pitkällä takaisinmaksuajalla ja huomattavan alhaisella korolla. Jokaisen on ymmärrettävä, että kukaan normaali markkinatoimija ei luovuttaisi vuokrattavaa kohdetta vuokralaisen täyteen omistukseen määräaikaisen vuokrasopimuksen loputtua. Vuokrasopimuksen muutos 27.2.1998 on täysin selvä valtioneuvoston päätös.

Komission tiedoksiannon mukaan markkinatoimijatesti edellyttää myös **kohtuullista voittoa**. Sellaista ei voi kukaan edes väittää eikä ole väittänytkaan kaupungin saaneen, kun nytkin on subventoitu;

1. käytettyä korkotasoa yhdessä takaisinmaksuaikaan,
2. saamatta jäänyttä kiinteistövero- ja kunnantalon omistamasta kiinteistöstä,
3. täysin saamatta jäänyttä maanvuokraa,
4. valuaatioihin sisältyvää negatiivista arvonkehitystä (mm. poistot, kuluminen),
5. saamatta jääneitä yleiskuluja ja,
6. esineoikeudesta tunnettuja omistajan riskejä ja vastuita vastuut, kuten esim. vaaranvastuu ja vastuu ympäristöstä;

yli 25 vuoden ajalta.

Kaiken tämän jälkeen kaupunki väittää, että vuokraehdoilla ja pelkällä vuokranmaksuvelvoitteen täyttämällä, pysäköintihallin omistusoikeus olisi siirtynyt jollakin abstraktilla tavalla kaupungilta osuuskaupalle ilman laitonta valtioneuvoston tukea.

Kaikki nämä tekijät olisivat nousseet pintaan, jos pysäköintihalliin olisi perustettu vuokrasopimuksen mukainen hoitokunta tai kohde olisi yhtiöitetty v. 2014 lain edellyttämällä tavalla.

Pelkän vuokraoikeuden siirto näillä ehdoilla 8.4.2019 on ollut ilmeinen laitton valtioneuvoston tukea, jolla on ollut vaikutusta jäsenmaiden väliseen kauppaan ylikansallisten hotelliketjujen kilpailun näkökannalta. Näyttövelvoite muusta on unilateraalisesti

kaupungilla. Silti on epäuskottavaa, että näin merkittävän siirtopäätöksen olisi tehnyt Savonlinnassa tekninen johtaja Tikkanen omin valtuuksin.

Käytännössä kaupunginvaltuuston päätös tarkoitti puhdasta lahjaa osuuskaupalle välillisesti yhtiön kautta tilanteessa, jossa osuuskaupalla oli valtioneuvoston mukana laskettua vuokraa rästissä huomattavia vastuita kaupungin laiminlyömiä perimistöimien johdosta. Tätä ei voi selittää millään muulla kuin poliittisella tahtotilalla, jolla kaupungin omaisuutta siirretään osuuskaupalle korvauksetta.

Asiassa on erittäin painavia syitä epäillä väärinkäytöksiä.

Päätös on kumottava.

Vuokrasopimuksen muutoksen taustat

Kokonaiskuvan saamiseksi asiassa on syytä tarkastella sopimusmuutoksen 27.2.1998 allekirjoittajien taustoja.

Toinen kaupungin allekirjoittaja on kaupungin entinen tekninen johtaja, joka työskenteli suoraan silloisen kaupunginjohtajan direktio-oikeuden alaisuudessa.

Kaksi muuta allekirjoittajaa, kaupungin rakennuspäällikkö ja vuokratiloyhtiön toimitusjohtaja taas olivat tunnetusti erinomaisen 'hyvissä väleissä' silloisen kaupunginjohtajan kanssa. Tästä voi päätellä aika paljon tapahtumien kulusta ja herää epäily, että onkohan asiasta päätetty lainkaan kaupungintalolla vai jossakin kabinetissa puoluetoimistolla. Juttu alkaa haikahtaa asiakirjojen mukaan vähän sisäpiirin keikalta.

Entinen tekninen johtaja oli taustaltaan varatuomari. Yksi mahdollinen tapahtumain kulku voisi olla, että kaupunginjohtaja oli määrännyt oikeusoppineen teknisen johtajan peittelemään jo alun perinkin mahdottoman rakennushankkeen virheitä omalla virkavastuullaan. Vastuista voi pääsi eroon määrämuotoseikkojen rikkomisella ja kelvottomalla yrityksellä. Ko. henkilö on tietävästi vielä elossa, mutta tuskin haluaa muistella tapahtumia mm. pitkäaikaisen osuuskaupan hallintoneuvoston jäsenyyden takia. Savonlinnassa kaikki on mahdollista.

Ennen asian syvällisempää arviointia on huomioitava, että kaikki sopimukset on laadittu 1.1.1997 jälkeen. Tällä on erityinen merkitys uuden maakaaren takia. Vuoden 1995 maakaari toi tullessaan mm. *huudatus- ja kirjausvelvollisuudet* sekä *rekisterimerkinnän julkisen luotettavuusperiaatteen*. Tässä ei tarvitse onneksi alkaa käsitellä vuoden 1734 maakaaren siirtymäsäännöksiä.

Vuokrasopimuksen muutosasiakirja, joka ei ole kiinteistön määräosan luovutuksen esisopimuksen määrämuodot täyttävä, on vain yksinkertaisesti liitetty vuonna 1998 aikaisempaan teknisen lautakunnan päätöksen 18.2.1997 liitteeksi.

Sopimusmuutoksessa 27.2.1998 ei eritellä rakennusta ja maapohjaa. Tällöin sopimus koski *kiinteistön määräosan kaupan esisopimusta*, jota taas koski maakaaren määrämuotovaatimukset ja huudatusvelvollisuus. Asiassa ei ole edes väitetty, että muotovaatimuksia olisi noudatettu, joten kaupanvahvistajien 48 tunnin sääntöä ei tarvitse avata enempää.

Seuraavaksi on syytä kysyä aikaprioriteetti huomioiden, että vahvistiko tekninen lautakunta **18.2.1997** sopimuksen, joka on tehty vasta vuotta myöhemmin **27.2.1998**. Asiakirjojen mukaan näin näyttää kuitenkin jollakin ihmeellisellä tavalla käyneen, vaikka myöhemmin on todettu;

1. tekla 16.2.1999 § 57; ei mainintaa 27.2.1998 allekirjoitetusta muutoksesta.
2. tekla 11.9.2001 § 199; maininta muutoksesta, mutta nimenomaan niin päin, että **lunastuksesta oli luovuttu**, mikä viittaisi juuri päinvastaiseen,
3. tekla 18.3.2003 § 70; maininta siitä, että lunastuksesta oli luovuttu, mikä viittaisi juuri päinvastaiseen,
4. selvennyslainhuuto 27.5.2003; mitään luovutus sopimusta ei oltu valvottu, jolloin vaatimus on prekludoitunut.

Missään luottamuselimille esitetyssä asiakirjassa ei ole mitään mainintaa mistään sopimuksen muutoksesta 27.2.1998. Onkohan sopimuksesta edes kerrottu luottamuselimille tätä ennen?

Sopimusmuutoksesta ei ole mitään mainintaa luottamuselimiltä salatusta⁹ kauppakirjassa 4.4.2019. Luulisi, että lukuisat lakimiehet olisivat kirjauttaneet vuokrataloyhtiön maksamien, ostajan taseeseen siirtyvien lyhennysten määrä kaupan ehtoihin, koska tällainen piilevä omaisuuserä olisi ollut määrältään varsin tarkasti 10 % koko kauppahinnasta. Summaa, >200.000 euroa, ei voi pitää pienenä omaisuuseränä ja sillä piti saada mahdollisuus saada vuokrattuihin autopaikkoihin täysi omistusoikeus 1990-luvun hintatasolla. Ei ole uskottavaa, että tällainen erä olisi jäänyt kirjaamatta varsinkin, kun se oli myös varainsiirtoveron laskentaperuste.

Sopimusmuutoksesta 27.2.1998 ei ole mitään mainintaa myöskään teknisen johtajan päätöksessä 8.4.2019 § 1¹⁰. Siinä puhutaan vain *vuokrasopimuksen* siirtämisestä. Teknisen johtajan päätös oli salattu jopa luottamuselimiltä pyynnöistä huolimatta ja asiakirjaa oli lopulta vain vilautettu nopeasti kaupunginvaltuuston kokouksessa videotykillä. Menettely tuskin täyttää kuntalain 83 § mukaista tiedonsaantioikeutta. Valtiontukisäännöksiä arvioitaessa menettelyä tuskin voi kuvata sanoin etukäteen, objektiivisesti ja läpinäkyvästi, jolloin kysymys on jo oikeudellisestikin merkittävä.

⁹ Kyseessä on täysin julkinen asiakirja. Herää kysymys, että miksi kauppakirja salattiin.

¹⁰ Liite 2, teknisen johtajan päätös 8.4.2019 § 1 vuokraoikeuden siirtämisestä

Kaupungin virallinen selitys omistusoikeuden siirtymisestä KV 13.11.2023 § 64

Hallintojohtaja-kaupunginlakimies esitteli kaupunginvaltuustolla nopeasti PPT-esityksen¹¹, josta käy kaupungin virallinen selitys osuuskaupan saannosta.

Jos kaupungilla ei ole esittää parempaa selitystä, asia on harvinaisen selvä. Kaupungin virkamiesjohto ja muut käsittelyyn osalliset ovat erehdyttäneet luottamuselimiä lahjoittamaan satojen tuhansien eurojen arvoisen osuuden pysäköintilaitoksen osuuskaupalle.

Tällä esityksellä asiassa on painavia syitä epäillä petosta ja virkarikoksia. Sen päälle mahdolliset kumppanuudet, avunannot ja yllytykset.

Teknisen lautakunnan pöytäkirja 18.2.1997

Pöytäkirjassa viitataan selvästi vuokrasopimukseen.

Muilta osin pöytäkirjassa ilmaistaan kristallinkirkkaasti, että autopaikat *osoitetaan* pysäköintihallista. Missään ei mainita omistusoikeudesta yhtään mitään.

Sen sijaan huomiota kannattaa kiinnittää kustannusten jakokysymykseen eli **kustannukset jaetaan autopaikkojen suhteessa**.

Ei tämä todista oikeastaan yhtään mitään muuta kuin sen, että kaupungin käyttämä kustannusjako, 35 %, on ollut yli 25 vuotta virheellinen ja kaupunginvaltuusto on antanut 3,25 % laittoman valtiontuen, mutta sitä käsitellään toisaalla.

Sopimuksen muutos 27.2.1998

Hallintojohtaja-kaupunginlakimiehen PPT-esityksen sivulla 4 on selvä hallintojohtaja-kaupunginlakimiehen muistiinpano punaisella isolla fontilla, jossa sopimusmuutoksesta 27.2.1998 alleviivaten;

1. "Tämä sopimus on siirretty SAO:lta Osuuskauppa Suur Savolle 4.4.2019 tehdyllä sopimuksella", ja;
2. "Maksamalla kohdassa mainitun summan, siirtokelpoinen oikeus siirtyy Osuuskauppa Suur Savolle".

Lisäksi kyseisellä sivulla olevan sopimusmuutoksen 27.2.1998 pienellä printillä punaisella alleviivattu kohta "35 %:n omistusosuuden pysäköintilaitokseen", jota oli vielä tehostettu punaisella nuolella huomion kiinnittämiseksi.

¹¹ Liite 3, hallintojohtaja-kaupunginlakimies Hämmäläisen PPT-esitys kaupunginvaltuustolle 13.11.2023 § 64

Kaupungin argumentaatio keskittyy todistelemaan em. kohdassa 2 mainittua omistusoikeuden siirtymistä. Väite on täysin onntto. Kyse on pelkästä vuokrasta.

Kyseessä on vanha taikurien temppu, kun kaikkien huomio kiinnittyy punaiseen nuoleen ja punaisella alleviivattuun kohtaan pienen printin sijaan, jos kaikki edes näkivät taululle. Siksi asiaa vilautettiin nopeasti valtuustolle himmeällä tykillä.

Kun sopimusmuutoksen 27.2.1998 tekstiin tutustuu tarkemmin, missään ei puhuta mistään automaattisesta oikeustoimesta maksusuorituksella taikka mistään muustakaan osapuolia sitovasta oikeustoimesta. Tämän sopimuksen sanamuodolla ei ole luovutettu kenellekään yhtään mitään eikä ainakaan 70 autopaikkaa Tottinkadun pysäköintihallista.

Sen sijaan samasta asiakirjasta löytyy kaksi riviä alemmaa maininta ”**Omistusjärjestelyistä sovitaan tuolloin tarkemmin erikseen**”. Tämä virke muutostekstin lopussa korostaa, että luovutus edellyttää **uutta oikeustoiminta** eikä pelkkä maksusuoritus voi riittää oikeustoimen loppuun saattamiseen.

Tämän jälkeen on huomioitava, että kukaan ei ole edes yrittänyt väittää, että joku olisi tehnyt mitään uusia oikeustoimia autopaikkojen luovuttamiseksi ennen kaupunginvaltuuston päätöstä 13.11.2023 § 64. Näin ollen ja kaupunginvaltuusto päätti **lahjoittaa** vastikkeetta pysäköintihallin markkinoilla toimivalle yhtiölle, josta osuuskauppa sai autopaikkoja 10 euroa kappaleelta.

Kyseessä on pelkkä silmäkääntötemppu, jolla vietiin huomio oikeista asioista. merkitystä.

Kauppakirja 4.4.2019 kohta 13

Hallintojohtaja-kaupunginlakimiehen PPT-esityksen sivulla 5 on ote kaupungin luottamuselimitä salatusta täysin julkisesta kauppakirjasta¹², josta on alleviivattu punaisella seuraavasti:

”Myyjä siirtää Sopimuksen Ostajalle Kauppahinnan maksua vastaan. Myyjä ja Ostaja allekirjoittavat Sopimuksen siirtoilmoituksen Kauppakirjan allekirjoituspäivänä. Ostajalle siirtyy pysäköintitalosta yhteensä 70 autopaikkaa, joiden numerot ovat 1-30 sekä 40 numeroimatonta autopaikkaa pysäköintitalon yläkannelta.”

Jälleen kerran kyseessä on vanha taikurien temppu, kun kaikkien huomio kiinnittyy punaiseen nuoleen ja punaisella alleviivattuun pieneen printtiin, jota vilautettiin nopeasti valtuustolle himmeällä tykillä, jota kaikki tuskin näkivätkään erityisesti reunapaikoilta.

¹² Liite 1, kiinteistöjen 740-1-14-15 ja 740-1-14-16 kauppakirja 4.4.2019

Tässä asiakirjassa ei ole kerta kaikkiaan yhtään, joka viittaisi millään tavoin täyden omistusoikeuden siirtymiseen.

Lasku 11.6.2019 ja reskontraote

Hallintojohtaja-kaupunginlakimiehen PPT-esityksen sivulla 6 on lasku 11.6.2019 ja reskontraote, jota valtuutettu Kukkonen oli perännyt moneen kertaan.

Sivun yläreunassa on isolla fontilla laskun päivämäärä 11.6.2019, joka on ympyröity punaisella.

Laskusta on alleviivattu paksulla punaisella laskun peruste tiliöintiä varten:

Osuutenne Tottinkadun pysäköintitalon rakennuskustannuksista

Reskontraotteessa on korostettu keltaisella tositelaji, laskun numero, tilivuosi, suorituksen määrä ja maksupäivä.

Kysellä sivulla ei ole mitään, mikä viittaisi omistusoikeuden siirtymiseen.

Jälleen kerran kyseessä on vanha taikurien temppu, kun kaikkien huomio kiinnittyy punaiseen ympyrään ja punaisella alleviivattuun pieneen printtiin, jota vilautettiin nopeasti valtuustolle himmeällä tykillä, jota kaikki tuskin näkivätäkään erityisesti reunapaikoilta.

Kyseessä on pelkkä silmänkääntötempu ilman oikeudellista merkitystä.

Vuokaavio omistusoikeuden siirtymisestä

Hallintojohtaja-kaupunginlakimiehen PPT-esityksen sivulla 7 on vuokaavio väitetystä omistusoikeuden siirtymisestä. **Tämä PPT-esityksen sivu on prosessin tärkein todiste, joka paljastaa epäillyt väärinkäytökset.** Vuokaavion mukaan:

1. *Vedotaan sopimuksen muutokseen 27.2.1998, johon luovutuksen väitetään perustuvan*

Tämä on toistoa *ad nauseam*. Kyseessä on argumentaatiovirhe, jota toistamalla asia muuttuu todeksi. Poliitikassa tämä toimii. Nyt puhutaan hallinto-oikeudesta.

Edellä on jo todettu, että ei sopimuksen muutoksessa 27.2.2019 ole sovittu mistään sitovasta luovutuksesta.

2. *Vedotaan kauppakirjaan 4.4.2019*

Selityksenä tarjotaan seuraavaa:

”SAO:n ja Osuuskaupan välinen kiinteistökauppa 4.4.2019, jonka yhteydessä sovittu 70 pysäköintipaikkaan kohdistuvan oikeuden siirtämisestä Osuuskaupalle (Katso liite K) ja Oheismateriaali Kauppakirja SAO Osuuskauppa Pysäköintipaikat”

Lihavointi on kaupungin, alleviivaus allekirjoittaneen.

Tässä ei edes yritetä väittää, että 70 pysäköintipaikkaan kohdistuvan **omistusoikeus** olisi siirtynyt. Myyjällä ei edes väitä omanneensa mitään luovutuskompetenssia. Tässä on joku ihmeellinen oikeudellinen hyppy.

Hallintojohtaja-kaupunginlakimies sekoittaa tässä tahallisesti maallikoista koostuvan valtuuston pään sekoittamalla **hallinnan** ja **omistuksen**. Ei ole uskottavaa, että oikeusoppinut hallintojohtaja-kaupunginlakimies tekisi tällaisen virheen vahingossa.

Merkitään, että liite K on salattu edelleen. Valittajan tietojen mukaan kyseessä on vain vakuuttelu, jonka mukaan osuuskauppa olisi kuin olisikin oikea omistaja.

3. Varsinainen omistusoikeuden siirtyminen

Omistusoikeuden selittämättömän hypyn selityksenä tarjotaan seuraavaa:

”Osuuskauppa on suorittanut kokonaisuudessaan maksamatta olleen osuuden em. kustannuksista kaupungille heinäkuussa 2019”

Tässä kohdassa ei ole tehty yhtään oikeustointa, jos jätetään vuokranmaksu huomiotta. Silti **asiassa hypätään hätäiseen johtopäätökseen** alleviivattuna:

”Omistusoikeus siirtyy”

Osuuskaupalla on ollut mahdollista sopia nopeammastakin maksuaikataulusta ja laskusta päätellen niin on ilmeisesti toimittukin. Sillä ei kuitenkaan ole vaikutusta omistussuhteisiin. Kukaan ei ole edes väittänyt tehneensä mitään luovutuskirjaa. **Virhe kaupungin logiikassa eli laiton ”omistushyppy” paljastuu tässä kohdassa.**

Tästä huolimatta sivun alareunaan on kirjattu isommalla fontilla:

Osuuskaupalla on luovutuskompetenssi

Tällä esityksellä ei mitenkään voi päätellä omistusoikeuden siirtyneen. Tässä ei ole osoitettu yhtään oikeudellisesti pätevää omistusoikeuden siirtoa.

Allekirjoittanut kävi ostamassa osuuskaupasta tölkin maitoa. Epäilyksettä osuuskaupalla oli luovutuskompetenssi siihen maitotölkkiin tai ainakin allekirjoittanut nauttisi vilpittömän mielen suoja ja saisi pitää maidon.

Mistään ei ilmene, että osuuskauppa olisi saanut *luovutuskompetenssia* kaavan tai rakennuslupaehdojen mukaisesti autopaikkoihin Tottinkadun pysäköintitalossa.

Sen sijaan osuuskauppa on voinut saada kaupan yhteydessä ***rajoitettujen esineoikeuksien perustamiskompetenssin*** kaavamääräysten mukaisesti auto-paikkoihin, mikä on esineoikeudellisesti koko hotellin asiakaspaikoituksen idea.

Hallintojohtaja-kaupunginlakimiehen PPT-esityksen sivulla 7 oleva vuokaavio puhkaisee koko paiseen. Siinä oli käytetty pientä printtiä, himmeätä videoheitintä ja vakuuttavaa esiintymistä maallikoille, joita ei kiinnostanut ja tuskin olisivat ymmärtäneetkään. Kaiken päälle alusta asti *argumentum ad auctoritatem*. Näin se tehtiin sen jälkeen, kun **poliittinen tuki** päätökselle oli varmistettu.

Tapaus on harvinaisen selvä huijaus ja läpeensä laitton valtioneuto unohtamatta tietenkään kaupungin omaisuuden haaskaamista lahjalla.

Teknisen johtajan päätös 8.4.2019 § 1 vuokrasopimuksen siirto

Hallintojohtaja-kaupunginlakimiehen PPT-esityksen sivulla 8 – 9 on ennen kaupunginvaltuuston kokousta kaikilta valtuutetuilta, kaupunginhallituksen jäseniltä ja teknisen lautakunnan jäseniltä salattu teknisen johtajan päätös vuokraoikeuden siirtämisestä.

Jos tässä yhteydessä ohitetaan vuokraehtoihin sisältyvä laitton valtioneuto, vuokraoikeuden siirtämisessä ei ole periaatteessa mitään ihmeellistä. Asiamukaisilla ehdoilla kyse olisi rutiinijutusta.

Tällä asiakirjalla ei kuitenkaan luovuteta täysiä omistusoikeuksia vaan osuuskaupan hotellin asiakkaille tärkeä *rajoitettujen esineoikeuksien perustamiskompetenssi*.

Päätös on pelkkä laitton valtioneuto.

Salaiseen omistajuuteen vetoaminen

Hallintojohtaja-kaupunginlakimiehen PPT-esityksen sivulla 10 on oikeudellisesti merkittävä väite salaisesta omistajuudesta.

Tämä väite on verhottu KKO:2003.82 päätöksen taakse ja **kommentti on korostettu** keltaisella huomion viemiseksi.

Salaiseen omistajuuteen ei oltu vedottu aikaisemmin ja pitäisi olla melkoinen asiantuntija, jos lonkalta tunnistaisi KKO:n tapauksen.

Tässä kuitenkin piilee oikeudellinen argumentaatiovirhe. Edellisillä sivuilla on vedottu erilaisiin sopimuksiin ja sopimuksen siirtoihin. Missään niissä ei oltu kuitenkaan

erotettu tätä ennen rakennusta ja tonttia toisistaan eli kaikissa aiemmissa väittämissä on käsitelty oikeudellisesti määräosan luovutusta. Missään ei osoiteta millään tavoin, että tonttia ja rakennusta olisi tätä ennen erotettu.

Kaupunki ei ole edes yrittänyt väittää, että se olisi perinyt osuuskaupalta osuutta esim. perusparannuksista. Tällöin asiassa vedotun KKO:2003:82 kaltainen rakennuskustannuksiin osallistuminen olisi teoriassa voinut luoda rakennukseen salaisen osaomistuksen em. prejudikaatin tavoin. Tätä on turha spekuloida, koska kukaan ei ole edes yrittänyt väittää niin.

Salaista omistajuutta käsitellään jäljempänä ja siellä osoitetaan, että väitteen uskottavuus on olematon. Mikään esitetty asiakirja taikka virallinen rekisteri ei indikoi salaista omistajuutta. Asiassa on niin paljon epäselvyyksiä, että uusi väite salaisesta omistajuudesta joutuisi uskottavuusarvioinnin jälkeen ilmeisen puuttumattomuusperiaatteen kaatamaksi.

Lopuksi sivulle 10 on pantu ottavasti punaisella rengastettuna:

Irtaimen omaisuuden luovutuksessa ei ole sellaista muotovaatimusta kuin muutosesityksessä esitetään

Nyt on ollut kuitenkin kysymys osuuskaupan luovutuskompetenssista. Tämä ei liity ongelmaan millään tavoin vaan tässä yritetään sotkea asiaa sekoittamalla;

- väitetty kaupunki ⇔ osuuskauppa -luovutus, jota ei ole koskaan tehty ja
- nyt vireillä oleva osuuskauppa ⇔ pysäköintihalliyhtiö -luovutus

keskenään toisiinsa. Todellisuudessa kaupunki ⇔ osuuskauppa -lenkki puuttuu ketjusta täysin. Kyseessä on *väärä premissi* ja *savusilli* argumentaatiovirhe.

Tässä on puhallettu kaupunginvaltuustolle härskisti savua silmiin. Kyseessä on pelkkä silmänkääntötemppe, jolla vietiin huomio oikeista asioista toisaalle.

KPMG:n lausunto

Hallintojohtaja-kaupunginlakimiehen PPT-esityksen sivulla 11 merkittävintä on lähinnä KPMG:n lausunnon laitton salaminen. Sivulle on kirjoitettu isoin punaisin kirjaimin:

”Selvitys asiasta on liitteessä EI JULKINEN LIITE L KGPM Pysäköintitoiminnan yhtiöittämisen oikeudellinen ja verotuksellinen selvitys”

Aluksi on todettava, että ko. ”ei julkinen liite L” ilmaantui paljon valtuuston kokouksen jälkeen internettiin. Mikä laki siis muuttui?

Valittaja epäilee, että liite piti salata, koska KPMG puhui siellä suoraan ja oikeilla nimillä ”*lahjasta*” ja ”*lahjoittamisesta*”.

Toinen asia on, että KPMG oli saanut virheellisen premissin. Maailman typerin temppu on valehdella omalle asianajajalleen. Nyt lausunto voi osua kaupunkiin itseensä aika pahasti.

Salaaminen osoittaa, että tietoa ei ole jaettu avoimesti etukäteen objektiivisesti ja läpinäkyvästi. Tuo kommentti tekee koko hankkeesta laittoman valtioneuvoston.

Loppuhuipentuma

Hallintojohtaja-kaupunginlakimiehen PPT-esityksen sivu 12 on selittelyjen loppuhuipentuma. Teknisesti ottaen kaupunki on esittänyt todisteenaan osuuskaupan omistusoikeudesta sen, että kaupunki on laiminlyönyt sopimuksen mukaisen vuokran perimisen. Tämä ei todista omistusta vaan virkavirheen.

Jos vastaus pitäisi paikkansa ja osuuskauppa omistaisi osuuden rakennuksesta, se olisi ollut mm. kiinteistöverovelvollinen ja sen olisi pitänyt maksaa käypä korvaus maanvuokrasta. Nyt selitys on, että vuokraa ei ole voitu periä osuuskaupan omistusoikeuden johdosta. Se tarkoittaisi maanvuokrassa tuntuvaan valtioneuvostuuta.

Yhteenkään kysymykseen ei ole saatu hyväksyttävää vastausta. Suoranaista sumutusta on ollut sitäkin enemmän. Tekoa voi olla vaikea pitää hallinnollisena erehdyksenä. Salailu on vahva indisio vilpillisestä mielestä.

Asiassa on epäiltävä varsin vakavia virkavirheitä. Ongelma on siinä, että ilman *Lex Kittilää* asialle ei tuskin tehdään mitään. Se on Savonlinnan todellinen ongelma.

PPT-esityksen pohjalla oleva vastaesitys

Valtuutettu Kukkonen oli vaatinut selvitystä, mutta hallintolain 31 § velvoitteiden täyttämistä koskeva vastaesitys äänestettiin kumoon, vaikka asiasta on tuore prejudikaatti KKO:2023:17 k 19 – 21 ja 29 – 31.

Kaupunginvaltuustolle esitettiin YouTubessakin kahden virkamiehen toimesta, että vuokraoikeuden siirtäminen 8.4.2019 muutaman kuukauden valtioneuvostuuskäytäntöjen vastaisesti lasketun vuokran maksaminen ennakoon johtaisi ilman mitään sopimusta jollakin abstraktilla tavalla täyden omistusoikeuden siirtymiseen vuokralaiselle. Mistään asiakirjasta ei voi päätellä tällaista.

Oikeudellisesti on syytä kysyä, että oliko vanhojen pöytäkirjojen arkistoon haudattu, 27.2.1998 päivätty lahjakirja (*falsa demonstratio non nocet*) ylipäätään kaupungin virallisten toimielinten todellinen tahtotila vuonna 1998 ja oliko tällaisen lahjakirjan laatijoilla oikeutta lahjoittaa pois kaupungin omaisuutta vuokrataloyhtiölle satojen tuhansien eurojen edestä. Missään ei ole näyttöä, että näin olisi ollut. Koko sopimusmuutoksen 27.2.1998 pätevyys on syytä kyseenalaistaa kaikilta osin.

Kaupungin on osoitettava allekirjoittajien kompetenssi puuttumattomuusperiaatteen uhalli. Komission tiedoksiannon mukaan kaupungilla on kaikissa näissä asioissa unilateraalinen näyttövelvoite ja ainakin julkisuuteen annettujen asiakirjojen mukaan epäily on vähintäänkin perusteltu.

Missään nimessä teknisen lautakunnan pöytäkirjan ja liitteiden salaaminen ei ole voinut laillista taikka Altmark Transin tapauksen edellyttämällä tavalla etukäteen objektiivisesti ja läpinäkyvästi puhumattakaan muista velvoitteista.

Lahja ylittää selvästi *de minimis* -tuen rajat ja sekin olisi pitänyt julistaa etukäteen.

Lopuksi on huomioitava, että laittomasti salattu vuokrasopimus on laadittu v. 1997 ja muutoskin 27.2.1998. Julkisuuslain 31.2 § mukaan yleinen salausaika on 25 vuotta, joten vain hyvin poikkeukselliset asiakirjat voisivat olla enää edes teoriassa salattavia. Internettiin valtuuston kokouksen jälkeen ilmaantuneissa pöytäkirjoissa ja liitteissä ei ole mitään salaista eikä viranomaispäätöksellä voi kaventaa asiakirjajulkisuutta lain ohi. On täysin varmaa, että kyseessä on ollut laitton shikaani, jolla on käytetty oikeusjärjestelmää ja hallinto-oikeutta tahallisesti väärin, jotta hanke ehditään saattaa loppuun ennen valituksia ja totuuden paljastumista.

Komission tiedoksiannon mukaan kaupungilla on unilateraalinen näyttövelvoite siitä, että mikään edellä mainittu ei pidä paikkaansa. Valittaja ei usko, että kaupunki edes yrittää selittää tätä, koska tapaus on niin selvä, mutta Savonlinnassa mikään ei enää yllätä. Valtuustolle annettua selitystä on pidettävä vahvana estoppelina kaikissa jatkoprosesseissa ja se on vielä videoitu YouTubeen kaikkien tallennettavaksi.

Päätös on kumottava.

Epäselvyydet arvostuksissa

Omistusoikeuden siirtymistä on perusteltu varsin epäselvällä sopimuksen muuttamisella 27.2.1998. Rakennus on kunnan omien rekisterien mukaan otettu käyttöön 4.7.1997. Aikajanalla on keskeistä se, että pysäköintihalli oli tuolloin jo valmis ja käytössä, jolloin oli ollut jo tiedossa, että autopaikkoja onkin vain 183 eikä 200. Asialla on merkitystä myös laajemmin kustannusten vyörytystä laskettaessa.

Teknisen lautakunnan pöytäkirjassa 18.2.1997 § 64 puhuu **kustannusten jakamisesta autopaikkojen suhteessa**.

Vuokrasopimuksen 26.3.1997 kohdan 6. Käyttökustannukset mukaan **ensisijaisena jakoperusteena on autopaikkojen määrä** eli 70/183 eli noin 38,25 %. Tällöin osuudeksi on katsottava 70/183 eli noin 38,25 %.

Sopimuksen muutoksessa 27.2.1998 puhutaan vielä 35 % osuudesta, vaikka pysäköintihalli oli jo valmistunut ja sopimuksen laatijoiden tiedossa oli ollut oikea osuus 70/183 eli 38,25 %. Sopimuksen muutoksessa käytetään kuitenkin sanamuotoa **"hallitsemiaan autopaikkoja vastaava"**.

Sanamuodot viittaavat siihen, että tarkka lukumäärä ei ollut sopimuksen laatijoiden tiedossa koko aikana. Oikeuskäytännössä sanallinen ilmaisu on katsottu luotettavammaksi kuin numerot, jolloin 38,25 % on katsottava tällöin osuuskaupan osuudeksi pysäköintihallipaikoista. Kyseessä on ollut ilmeinen laskuvirhe, joka on vain oikaistava, mutta oikaisu on myös vyörytettävä kaikkiin käyttökuluihin ja rakennuskustannuksiin tai kyseessä on jälleen laitton valtiontuki.

Vuokrasopimuksen mukaisten rakennuskustannusten erotus 3,25 % on vuokrasopimuksessa mainitun kustannusarvion mukaan ilman korkoja 26.242 euroa. Tämä erotus on kasvanut jopa sopimuksessa käytetyllä, markkinahinnan alittavalla korkokannalla pelkästään kesään 2019 mennessä noin 60.000 euroon. Tämä summa on noin $\frac{3}{4}$ -osaa osuuskaupan suorituksesta 1.7.2019 eli edes rakennuskustannuksia ei ole maksettu kaupunginvaltuuston hyväksymässä päätöksessä väitetyllä tavalla.

Nyt tämä noin 60.000 euroa saattaa jäädä velan vanhentumisesta annetun lain yleissäännön mukaan laittomaksi valtiontueksi, jonka kaupunki on lahjoittamassa osuuskaupalle. Summa olisi perittävä virkamiehiltä takaisin.

Virhe olisi paljastunut jo vuonna 2014 lainmukaisella yhtiöittämisellä, joten myös virkamiehet ovat aiheuttaneet laiminlyönneillään huomattavaa vahinkoa kaupungille. Eipä tällä ole ollut kokonaiskuvassa suurempaa merkitystä, koska asiakirjoista ilmenevällä tavalla sopimusten mukaiset vuokrat ovat jääneet perimättä muutenkin.

Rakennuskustannuksista ja sen takaisinmaksusta ei ole saatu luotettavaa selvitystä etukäteen objektiivisesti ja läpinäkyvästi, jolloin asia olisi pitänyt palauttaa uudelleen valmisteluun asianmukaisen selvityksen hankkimiseksi. Kaupunginvaltuusto hylkäsi mm. tätä koskevan selvityksen, joten asiassa on rikottu hallintolain 31 §, mikä voi olla varsin vakava virkavirhe KKO:2023:17 mukaan.

Päätös on kumottava.

ALV

Vuokrasopimuksessa 26.3.1997 puhutaan 4.799.000 markan arviosta (807.113 euroa), mutta toteutuneista kustannuksista ei ole selvitystä. Myöskään sopimuksesta ei käy ilmi, onko summa verollinen vai veroton.

Kunnalla ja ilmeisesti myös vuokraloyhtiöllä on ollut oikeus vähentää ALV osittain, mutta Linnanhelmellä ja yksityishenkilöillä ei. Osa ALV:sta on saattanut palaa myös kiinteistön 740-1-19-10 käytössä. Tilannetta mutkistaa myös se, että vuokraloyhtiöllä on ollut myös verollista toimintaa harjoittavia vuokralaisia. Asiassa on epäselvää, onko vuokraloyhtiön ALV-osuus palanut jo aiemmin.

Verosäännökset ovat melko yksinkertaisia, mutta pysäköintihallin tapauksessa asian luotettava selvittäminen kaikkine fuusioineen voi olla melkoinen urakka, jos ja kun po. asiassa ei mikään mukaan täsmää.

ALV-asiat ovat jo vanhentuneet, mutta asialla on vaikutusta rakennuskustannuksiin kohdistuvan velan osalta. Erotus on yli 60.000 euroa, mistä ei ole tehty mitään selvitystä. Jos siihen lisätään edes vahvasti subventoitu sopimuksen mukainen korko päälle, erotus nousee jo noin 140.000 euroon. Sillä on jo merkitystä. Käsillä saattaa olla aika vakava virhevirhe.

Valtiontukisääntöjen edellyttämän erilliskirjanpidon puuttumisen johdosta luotettavaa selvitystä ALV:ta ja velkaosuudesta ei ole saatavana. Tällä ei kuitenkaan ole valittajan käsityksen mukaan mitään merkitystä, koska vuokraloyhtiön vuokraoikeutta ei olisi voinut siirtää sellaisenaan joka tapauksessa eli puhtaan markkinatoimijan kanssa tehtävät sopimukset olisi pitänyt tehdä tyhjältä pöydältä valtiontukisäännöt huomioiden.

Sen sijaan ALV:n käsittelyn osalta luovutuksen jälkeiseltä ajalta asialla saattaa olla huomattavaakin merkitystä¹³.

Pelkästään näiden seikkojen osalta päätös ei täytä valtiontukiehtoja, jolloin se on kumottava.

Vuokra-aika ja vuokra-aikaiset suoritukset

Pöytäkirjassa oleva 25 vuoden vuokra-aika ei täsmää 1998 – 2027 (=30 vuotta + aiemmat korot) ajalle tehdyn vuokrasopimuksen kanssa. Asialla on merkitystä velkaosuuden laskennassa.

¹³ Asialla on merkitystä KPMG:lle lausuntoa varten annetun ilmeisen virheellisen premissin takia

Valtiontukisääntöjen edellyttämän erilliskirjanpidon puuttumisen johdosta luotettavaa selvitystä velkaosuudesta ei ole saatavana.

Vuokra-ajalla ei kuitenkaan ole valittajan käsityksen mukaan mitään merkitystä, koska vuokrataloyhtiön vuokraoikeutta ei olisi voinut siirtää sellaisenaan joka tapauksessa eli puhtaan markkinatoimijan kanssa tehtävät sopimukset olisi pitänyt tehdä tyhjältä pöydältä valtiontukisäännöt huomioiden.

Päätös on kumottava.

Maanvuokran osuus suorituksissa

Missään ei ole edes väitetty, että kukaan olisi maksanut maapohjasta vuokraa koko aikana, millä on merkitystä sikäli, että maksamattomia maanvuokria ja muita mahdollisesti perimättä jääneitä maksuja ei olisi voinut laskea vuokrataloyhtiön hyväksi, jolloin avoimia maksuja on entistä enemmän. Toisaalta edellä on jo todettu, että tilannetta olisi tarkasteltava puhtaalta pöydältä.

Jos maanvuokra laskettaisiin jäljempänä esitettävien kalkyylien mukaisesti Savolassa käytetyllä tuottovaatimuksella edes yhtiöittämisvelvoitteen mukaisesta vuodesta 2014 alkaen eli vain 10 vuoden ajalta, valtiontukisäännösten vastaisesti vuokrataloyhtiöltä ja osuuskaupalta perimättä jätetty maanvuokra olisi tähän päivään mennessä noin 500.000 euroa pelkkien pääomien osalta ja korkoineen vielä paljon enemmänkin.

Yhtiöittämisvelvoitteen laiminlyömisellä on myös virkamiesoikeudellinen näkökulma, kun maksut on jätetty perimättä virkavelvollisuuksista huolimatta. Savolan suhmuroinneille alkaa tulla aika paljon hintaa.

Ei tarvitse ihmetellä, miksi ao. virkamiehet haluavat salailla asioita niin raivoisesti. Tässä asiassa ei täsmää yhtään mikään.

Vaikka vanhojen maanvuokrien perimättä jättäminen ei suoranaisesti vaikuta varsinaiseen yhtiöittämiseen, sillä on oma merkityksensä arvioitaessa sitä, onko vuokralainen maksanut edes 27.2.1998 tehdyn sopimuksen mukaista vuokraa.

Yhtiöittämisen laiminlyönnin aiheuttama oikeudellinen ongelma

Yhtiöittämisen laiminlyönnistä on seurannut myös muutama erikoinen oikeudellinen ristiriita.

Vuokrataloyhtiö voisi joutua tässä tilanteessa palauttamaan tukea, jonka se olisi voinut saada laillisestikin sosioekonomisena tukena, koska lain edellyttämä

yhtiöittäminen on laiminlyöty ja pysäköintihallin kustannuksia ei ole määritelty etukäteen objektiivisesti ja läpinäkyvästi. Kaikki tämä on nyt savuverhon takana.

Jos asiassa todetaan laiminlyöntejä, vuokratalo-yhtiön pelastukseksi voi tulla velan vanhentuminen. Jos asiaan liittyy kuitenkin kvalifioitu tuottamus, tilanne voi muuttua. Tällöin oikeuskäytännössä pitkään jatkunut asiantila lasketaan yhteen ja se voi muodostua ongelmalliseksi velan vanhentumisesta annetun lain 7.3 § johdosta. Tämä koskee tietysti relevanttein osin myös virkamiehiä ja luottamuselinten jäseniä perustuslain 118 § johdosta.

Jos kaupunki kiistää laskelmat, komission tiedoksiannon mukaan näyttövelvoite on unilateraalisesti kaupungilla. Päätös on kumottava laittomana valtioneuvon tukena.

Maanvuokraan liittyvät ongelma ja yhtiöjärjestys

Kiinteistöalalla on aivan tavanomaista, että samojen toimitilojen vuokrat vaihtelevat vuokralaisten toimialasta riippuen. Vuokrahajonta voi olla huomattavaakin, mikä poikkeaa olennaisesti siitä, että maitotölkki on saman hintainen kaupassa kaikille ja laatikon perimmäisestä tölkestä ei saa yhtään alennusta.

Osuuskaupan ja Linnanhelmen arvostus perustuu taannoiseen rakennusoikeuteen. Sillä ei ole valtioneuvoston päätösten mukaan merkitystä, että myöhemmin arvostukset ovat laskeneet. Ne ovat laskeneet myös omat paikkansa omistavilla taloyhtiöillä eivätkä nämä saa palautusta 25 vuoden takaisista suhdanteista.

Maanvuokran valuaatio muuttuu tämän johdosta vaikeaksi:

1. Osuuskauppa haluaisi tietävästi lunastaa autopaikat itselleen. Siinä ei ole mitään väärää. Osuuskaupan on syytä varautua hintavaan peruskorjaukseen.
2. Linnanhelmi on ilmoittanut jäävänsä vuokralle. Siinä ei ole mitään väärää. Linnanhelmen on syytä varautua hintavaan vuokrankorotukseen, josta ei voi edes vetäytyä. Linnanhelmen tilanne on vaikea.
3. Kaupunki haluaa tuottaa turisteille autopaikkoja käytännössä yhdeksi kuukaudeksi vuodessa.

Tästä seuraa valuaatioiden sekoitus :

1. Osuuskaupan ja Linnanhelmen maanvuokran määräytymisperuste on vanha rakennusoikeuden hinta jälleenhankintahintana siten, että osuuskauppa olisi osakkaana ja Linnanhelmi vuokralaisena.
2. Kaupungin kohdalla relevantti maapohjan hinta on enemmänkin infrastruktuurin arvo, jolloin voisi olla perusteltua käyttää tuottoarvokalkyyliä.

Laskentamenetelmät ovat täysin toisistaan poikkeavia.

Käytännössä maanvuokra olisi määritettävä täysin kaupunginvaltuuston hyväksymästä yhtiöjärjestyksestä poikkeavalla tavalla taikka edessä on varsin haastava investointimatemaattinen tehtävä, joka ei lopu koskaan.

Näin ollen rakennusoikeuden hintaan sidotut osuuskauppa ja Linnanhelmi ovat saamassa sisään rakennettua laitonta valtiontukea myös **yhtiöjärjestyksen tekstikysymyksillä**. Pöytäkirjoista ilmenevällä tavalla on epäiltävä, että osuuskauppa on ollut jopa järjestelmässä tätä kuviota.

Käytännössä päävaihtoehtoja on kaksi;

1. Kaupunki laskuttaa rakennusoikeuden vyörytykseen perustuvan kalkyylin mukaista maanvuokraa ja siirtelee rahoja omalla tilillä edestakaisin vastikkeiden ja vuokratulojen välillä.
2. Yhtiöjärjestyksestä on oikaistava eri osakesarjoihin ja/tai käyttöön sidottavilla **vastikeluvuilla**, joihin sidotaan myös maanvuokra.

Monelle maallikolle yhtälön ymmärtäminen voi olla haastavaa joidenkin esineoikeudellisten, yhtiöoikeudellisten ja liiketaloudellisten ristiriitaisuuksien takia, mutta kaupunginvaltuuston hyväksymällä yhtiöjärjestyksellä ja yhtenäisellä maanvuokralla edessä on ilmeinen laitton valtiontuki taikka hallinnollinen painajainen.

Yhtälö toimii edes tyydyttävästi em. vaihtoehdolla 1, jos ulkopuolisia osakkaita on vain yksi ja kaupunki veloittaa huomattavan korkeata vuokraa. Jos/kun osakkaita tulee kuitenkin muitakin ja autopaikkoja yritetään vuokrata, edessä voi olla tuntuvia ongelmia. Järkevintä olisi viheltää peli poikki, koska kunta ei maksa luovutusvoittoveroa joka tapauksessa.

Nyt päätetty yhtiöittämissmalli on varsin ongelmallinen. Tarkempi tarkastelu osoittaisi, että erityisesti osuuskaupalle vaihtoehtoiset mallit voisivat olla laillisista vaihtoehdoista edullisimpia.

Tähän ei kuitenkaan voi mennä muuttamaan markkinoiden manipuloinnin takia eli päädyimme takaisin Savolaan. Menetettyä varainsiirtoverohuojennustakaan ei haluta tunnustaa julkisesti.

Esitettyssä muodossa koko hanke on täydellinen painajainen alusta loppuun saakka jo ilman puoluepolitiikkaa ja voimakkaita sidosryhmiäkin. Nykymuotoinen yhtiöjärjestys johtaa nopeasti laittomiin valtiontukiin. Yhtiöstä tulee riittävä ja vaikeasti hallittava ajan kuluessa. Sopimusoikeuden alaan kuuluva prorogaatiopykälän sisällyttäminen yhtiöjärjestykseen voi tulla vielä tarpeeseen.

Päätös on kumottava.

Valuaatiot

Pysäköintipaikkojen jälleenhankintahintataso

Tänä päivänä nollaverolla yksikään rakentaja ei edes tervehtisi, jos joku ehdottaisi pysäköintitalon rakentamista 4.410 eurolla per ruutu eli vuokrasopimuksessa mainituin rakennuskustannuksin. On täysin selvää, että vuonna 2019 tai 2023 pysäköintipaikan hinta on jotakin ihan muuta.

Mikkelin toriparkki, jossa sama osuuskauppa on huomattava omistaja eli tietoinen vallitsevasta kustannustasosta, maksoi v. 2009 hieman yli **20.000 euroa kappaleelta** ALV 0, vaikka rakennuspaikka oli täydellisen ideaalinen soraharju.

Oulun Kivisydämessä pysäköintiruudut maksoivat **80.000 euroa kappaleelta** ALV 0 huomattavasta suuruuden ekonomiasta huolimatta.

Nämä ovat vain rakennuskustannuksia **ilman tonttia**.

On hyvinkin selvää, että kyseessä on ollut lahjaluontoinen luovutus eli laitton valtioneuvosto- ja kaupungin omaisuuden haaskaaminen. Tätä oli salattu aina kaupunginvaltuustoon saakka, jolloin poliittiset ryhmäpäätökset oli jo tehty ja lehdistö lähtenyt toisten juttujen perään.

Aiheeseen on varmasti syytä palata vastaselityksessä, koska aineisto on salattu perustuslain ja julkisuuslain vastaisesti. Sen lisäksi kaupunki on laiminlyönyt esittäviä perusteluita etukäteen objektiivisesti ja läpinäkyvästi, kuten Altmark Transin tapaus edellyttää. Näin ollen kyseessä on joka tapauksessa laitton valtioneuvosto- ja päätös on kumottava.

Valuaatioiden perusteet

Kaupungin teettämät valuaatiot on salattu tähän päivään saakka.

Rakennuskustannusten salaaminen ja pöytäkirjoista rivien välistä luettavissa oleva valuaation perusteen selvittämättä jättäminen kaupunginhallituksen yksimielisestä vaatimuksesta huolimatta herättää vahvan epäilyn siitä, että valuaatiot on tehty kauppa-arvo- ja tuottoarvoperusteisesti, vaikka kaavamääräyksistä seuraa pysäköinnin hankintavelvoite osoittaa, että oikea valuaatioperuste on jälleenhankintahinta.

Jos kaupunki väittää, että sopiva valuaatioperuste on;

- härskisti ylikaavoitetun tontin autopaikkavaatimuksen osalta on kauppa-arvomenetelmä;

- turistikaupungissa yhden kuukauden sesongin perusteella tuottoarvomenetelmä, tai;
- jäljellä olevien 1990-luvun hintatason mukainen rakennuskustannusten velkaosuus,

komission tiedoksiannon mukaan näyttövelvoite tästä on unilateraalisesti kaupungilla. Valuaatiot ovat niin tekaistuja ja virheellisiä, että todisteluun ei kannata edes tuhlata aikaa.

Kiinteistöjen arviointiteorian mukaan valuaatiot voidaan jakaa kolmeen päämenetelmään, joita komissionkin suosituksen mukaan pitäisi vertailla eri tavoin ristiin luotettavimman valuaation (IVS) saamiseksi:

1. Kauppa-arvo, jossa kohdetta verrataan vastaaviin kauppoihin alueella. Tällainen on tyypillisesti asunto-osakkeiden kauppa, jossa vertailukauppoja on alueella runsaasti.
2. Tuottoarvo, jossa lasketaan kohteesta saatava tuotto ja tuotot diskontataan nykyarvoksi.
3. Jälleenhankinta-arvo, jossa vertailukohtana on esim. kohteen tuhoutuminen ja uudelleen rakentaminen.

Pysäköintitaloilla ei ole markkinoita, koska ne rakennetaan aina jotakin tiettyä tarkoitusta varten. Tämän johdosta esim. kilpailuttaminen ei tuota järkevää lopputulosta. Jos pysäköinnin käyttötarve loppuu, pysäköintitalo on pääsääntöisesti arvoton. Vastaavien kohteisen kaupoissa on kyse aina yksilökohtaisista tarpeista ja ominaisuuksista eikä joistakin yksittäisistä kaupoista voida vetää tilastollisesti merkittävää suuntaa millään tavoin tutustumatta vertailukauppojen taustoihin syvällisesti. **Kauppa-arvoa ei siten ole oikeasti edes olemassa.**

Tuottoarvoa ei Tottinkadun pysäköintihallilla käytännössä ole. Kohde sijaitsee Savonlinnan kauppatorin ja Olavinlinnan välissä eli turistikaupunginosan keskellä kaukana muista palveluista. Käyttöä pysäköintihallille on lähinnä vain turistesesongin ajan eli yhden kuukauden vuodessa. Yksi kuukausi ei voi 'elättää' pysäköintihallia koko vuotta, joten näin laskien **tuottoarvo on aivan varmasti negatiivinen**, kuten teknisen lautakunnan pöytäkirjasta 22.8.2023 § 135 ilmenee. Pöytäkirjan mukaan tuotot ovat noin 13.000 euroa ja juoksevat kulut ilman maanvuokraa, kiinteistövero ja pääomakuluja ovat noin 36.000 euroa. Silti infrastruktuurirakenteille tyypillisellä tavalla **pysäköintihalli on välttämätön** yhden kuukauden turistesesonkia varten.

Jäljelle jääkin jälleenhankinta-arvo, jota sivuttiin jo edellä, mutta kaupungin *modus operandi* on ollut jo pitkään, että tämä vaihtoehto jätetään kategorisesti tutkimatta, vaikka erityisesti juuri infrastruktuurihankkeissa se on yleensä kaikkein merkityksellisin valuaation peruste.

Pysäköinti on mm. komission valtioneuvostotiedoksiannossakin todetulla tavalla infrastruktuuria, joka voi olla valtiontukea. Yleisessä, lippuautomaattiveloituksessa käytössä olevia pysäköintipaikkoja eli kaupungin jäljellä olevia 77 autopaikkaa hyödyntävät epäilyksettä mm. sataman risteily-yrittäjät, ravintoloitsijat ja kaupattorin kauppiat, mutta tämän on nimenomaisesti rajattu komission tiedoksiannossa pois eli ne eivät kvalifioitu valtiontueksi miltään osin. Toiminnan kannattavuuden ei ole katsottu olevan merkityksellisessä asemassa arvioitaessa onko toiminta katsottava valtiontueksi, vaikka kaupunki on virheellisesti vedonnut siihen.

Savonlinnan yhden kuukauden mittaisen turistisesongin takia pysäköintihalli on oltava olemassa, koska korvaavia pysäköintipaikkoja ei yksinkertaisesti ole. Tottin, Knut Possen ja Linnanhelmen pysäköintipaikat on osoitettu ko. pysäköintihalliin, jolloin näiden on myös pakko voida osoittaa tarvittavat pysäköintiruudut pysäköintihallista, koska hyväksyttäviä substituutteja ei ole.

Pysäköintihallin todellinen markkinahinta paljastuisi nopeasti jälleenhankinta-arvoksi, jos pysäköintihallissa esim. syttyisi laaja, katastrofaalinen tulipalo, jonka johdosta rakenteet tuhoutuisivat palossa ja pysäköintihalli olisi purettava. Yhden kuukauden turistisesongin ja rakennuslupamääräysten johdosta Savonlinnan kaupungin, Tottin, Knut Possen ja Linnanhelmen olisi pakko rakentaa pysäköintihalli uudelleen, jolloin pysäköintiruudun hinta olisi noin <30.000 euroa nto ALV 0, koska soveltuvia substituutteja ei ole saatavissa ja autopaikat on osoitettu kaavassa pysäköintihalliin. Tämä on pöytäkirjojen mukaan kirjattu myös rakennuslupiin ja velvoitteen vähentäminen olisi jälleen komission tiedoksiannon mukaan laitonta valtiontukea.

Perustettavan yhtiön voi olla syytä harkita asianmukaisia vakuutuksia, jotka eivät tämän kaltaisissa kohteissa välttämättä ole kovinkaan edullisia. Tämä seikka on huomion arvoinen po. asiassa laiminlyödyn yhtiöittämisen pintaan nostamien yleiskulujen takia.

Edellä mainituista syistä **IVS:n mukainen markkinahinta määräytyy jälleenhankintahinnan mukaan, koska se on selvästi korkein.** Tällöin pysäköintiruudun oikea hinta olisi noin <30.000 euroa kappaleelta vähennettynä ikävähennyksillä rakenteiden vanhentumisen ja kunnon johdosta. Nykyarvon arvio, noin 10.000 euroa per autopaikka, voi olla tällöin lievästi alakantissa, mutta suuntaa antava ilman tonttia.

Kaupungin oma valuaatio

Tekninen johtaja on ilmaissut pöytäkirjan mukaan, että kaupunki myy paikkoja 10.000 euroa kappaleelta.

Kaupunginvaltuustolle nopeasti videotykillä vilautetun laskun¹⁴ mukaan osuuskauppa olisi maksanut 70 autopaikasta 79 294,56 euroa ja korkoa em. pääomalle 1.1. – 30.6.2019 yhteensä 1.585,09 euroa. Korkokannaksi muodostuu 4 %. Korko oli esim. 2000-luvulla selvästi alle inflaation ja euriborien, mikä tuskin kestää markkinatoimijatestiä.

Käytännössä osuuskauppa on siis maksanut väitetysti 70 autopaikastaan 1.133 euroa kappaleelta.

Myyntihinta 1.133 euroa per autopaikka ei ole johdonmukaisuusvaatimuksen mukainen verrattuna pöytäkirjasta ilmenevään teknisen johtajan ilmoittamaan luovutushintaan, 10.000 euroa kappaleelta, uushankintahinnasta teknisten poistojen jälkeen johdettavaan hintaan nähden.

Selvä kaksoishinnoittelu on laitonta valtiontukea objektiivisuus- ja läpinäkyvyysvaatimuksen johdosta, koska johdonmukaisuudesta ei ole tietoaakaan.

Nämä tekijät eivät siten ole Altmark Transin tapauksen edellyttämällä tavalla etukäteen objektiivisesti ja läpinäkyvästi.

Päätös on kumottava.

Kilpailuttaminen

Asiassa on teoreettinen mahdollisuus, että autopaikkojen luovutus kilpailutettaisiin. Teoriassa olisi mahdollista, että yksityinen investori olisi ostanut autopaikat ja alkaisi vuokrata niitä osuuskaupalle.

Todellisuudessa kaupungin tasapuolisuusvelvoitteen vastainen toiminta johtaisi siihen, että kukaan järkevä investori ei lähtisi hankkeeseen, koska seuraavaksi kaupunki muuttaisi kaavamääräyksiä taikka vuokraisi autopaikat osuuskaupalle itse. Investori jäisi yhden kuukauden turistisesongin tuottojen varaan.

Kilpailuttaminen olisi tässä tilanteessa lähinnä vilpillisellä mielellä toteutettu vitsi, koska autopaikoilla ei ole itseisarvona todellista myyntihintaa ja niiden käytöstä määrätään kaavassa ja rakennusluvissa. Käyttöarvo on tällöin matemaattinen, vaikka taloudellinen arvo voi olla ja onkin varsin huomattava. Autopaikat on oltava pelkästään kaavamääräysten johdosta.

Salainen omistajuus

Pysäköintihallikiinteistön lainhuutotodistuksen mukaan Savonlinnan kaupunki omistaa koko kiinteistön yksin. Merkittävää asiassa on, että kaupunki on saanut MK

¹⁴ Liite 3, hj-klm Hämmäläisen kaupunginvaltuustolle 13.11.2023 esittelemä ppt-esitys, sivu 6

11:6 mukaisen selvennyslainhuudon 27.5.2003 eli selvästi uuden maakaaren aikaan ja väitettyjen omistusoikeuden siirtoa koskevien sopimusten jälkeen.

Lainhuuto- ja rasiustodistuksia ei liitetä valitukseen siitä syystä, että MK 7:3 johdosta niiden sisältö on jo hallinto-oikeuden tiedossa.

Todettakoon niistä vain lyhyesti, että sekä molemmat todistukset ovat täysin puhtaat.

Väitetyssä vuokrasopimuksen muutoksessa 27.2.1998 ei ole eroteltu tontti ja rakennusta, jolloin kyseessä olisi ollut määräosan luovutuksen esisopimus ja sitä olisi koskenut maakaaren muutosäännökset. Tällöin vuokrataloyhtiön olisi pitänyt reagoida lainhuutohakemukseen ja vedota kiinteistön määräosan kaupan esisopimukseen. Näin ei tehty, jolloin vaatimus prekludoitui.

Kaupunki on vakuutellut mm. salatuilla asiakirjoilla, että osuuskauppa on pysäköintihallin osaomistaja. Hj-klm Hämäläinen vetosi kaupunginvaltuustolle KKO:2003:82 ennakkopäätökseen, joka koskee salaista omistajuutta. Useiden kaupunginhallituksen ja teknisen lautakunnan jäsenten mukaan he näkivät asiakirjat ensimmäisen kerran valtuustossa.

Valtuuston kokouksessa hj-klm Hämäläinen vetosi teknisen johtajan päätökseen 8.4.2019 § 1, jolla on selvästi siirretty vain *vuokraoikeus*. Myös kaavoituspäällikkö selitti osaltaan, että osaomistusoikeus oli siirtynyt osuuskaupalle, mutta ei kyennyt selittämään oikeudellisesti hyväksyttävällä tavalla miten se on tapahtunut. Satojen tuhansien eurojen omaisuus olisi pitänyt luovuttaa vain virkamiehen sanan luottaen. Niinhän siinä kävikin ja luottamuselinten tehtäväksi jäi vain *luottaa*.

Satojen tuhansien eurojen omaisuuden luovuttaminen vaatisi julkishallinnossa aina virallisen hallintolain 7. luvun mukaisen päätöksen. Asiasta olisi siis löydettävä kirjallinen päätös. Mitään tällaista ei löydy.

MK 4:4.3 mukaan muukin kuin 2 momentissa tarkoitettu käyttöoikeuden luovutus on toisen osapuolen vaatimuksesta tehtävä kirjallisesti. Tämä voi teoriassa jättää oven auki salaiselle omistukselle yksityisten kesken, vaikka sen uskottavuus on heikko ja se tarkoittaisi lukuisia muita väärinkäytöksiä, jolloin oikeustoimet eivät saisi oikeussuojaa puuttumattomuusperiaatteen¹⁵ johdosta missään olosuhteissa.

Savonlinnan kaupungin rakennusvalvonnasta, joka pitää kirjaa rakennuksista mm. kiinteistöverotusta varten, ei löydy mitään merkintää osaomistuksesta, vaikka siitä olisi pitänyt tehdä mm. varainsiirtoveroilmoitukset ja -tilitykset jo vuosia sitten. Jos kyse on salaisesta omistajasta, väitetty ostaja on vältellyt myös kiinteistöveroa, mikä saattaisi olla rangaistavaa.

¹⁵ KKO:2005:72 kohta 4

Veron välttely ei sinänsä enää ihmetyttäisi, koska KH 23.1.2023 § 9 vastaesityksessä kuvataan varsin selvä tarkoitustahallinen veropetos. Menettelyn ilmeinen tarkoitus on ollut peitellä Savolan takia menetettyä varainsiirtoverohuojennuksen menettämistä, jotta kukaan ei alkaisi kysellä sen verohuojennuksen perusteita.

Khj Kukkonen kysyi tästä moneen kertaan, mutta vastausta ei koskaan annettu. On merkille pantavaa, että luottamuselimet nimenomaisesti äänestivät kumoon asioiden selvittämistä koskevan vaatimuksen (vrt. KKO:2023:17 k 19 – 21 ja k 29 – 31).

Hallintojohtaja-kaupunginlakimies ja kaavoituspäällikkö käyttivät runsaasti vaivaa vakuutellakseen, että täysi omistajuus on siirretty osuuskaupalle ja kyseessä olisi salainen omistajuus. Väitettä ei voi pitää uskottavana, koska mikään muu kuin viranhaltijoiden vakuuttelu ei tue sitä.

Ristiriitoja on loputtomiin. Kaikki ei voi olla oikein. Virheitä sattuu kaikilla, mutta silloin on nostettava lapanen pystyyn ja ilmoitettava, että *mea culpa*. Pysäköintihallin tapauksessa ei ole missään vaiheessa peruuteltu vaan on pikemminkin lisätty voimaa läpimenon varmistamiseksi.

Komission tiedoksiannon mukaan kaupungilla on unilateraalinen näyttövelvollisuus asiassa.

Päätös on kumottava.

Tontti

Tontin todellinen arvo

Pysäköintihalli olisi pitänyt yhtiöittää viimeistään vuonna 2014. Nyt näin ei ole tehty. Maapohjan arvo on tällöin ohitettu.

Pöytäkirjoista ja liitteistä ilmenevällä tavalla tontista eli **maapohjasta ei ole maksettu koko vuokra-ajalta mitään korvausta** eikä kukaan ole edes väittänyt niin. Kuntakonserniin kuuluvan sosiaalisen asuntotuotannon vuokrataloyhtiön kohdalla se olisi voinut olla laillistakin tietyin edellytyksin, mutta vapaan markkinatoimijan kohdalla tilanne on ongelmallinen.

Pysäköintihallin tontin arvoa on syytä tarkastella vyöryttämällä laskennallista rakennusoikeutta pysäköintihallin tontille, mikä ilmenee hyvin seuraavista laskelmista:

Pysäköintihallin tontin pinta-ala on 2.125 m². Tontin ja Knut Possen 38,25 % (70/183) laskennallinen osuus pysäköintihallin tontista on tällöin noin 813 m².

Tottin (740-1-14-15) ja Knut Possen (740-1-14-16) tonttien yhteenlaskettu pinta-ala on 1.827 m². Rakennusoikeutta on käytetty kauppakirjan 4.4.2019 mukaan noin 6.513 m². Tällöin laskennallinen tonttitehokkuudeksi muodostuu $e = 3,56$. Luku on erittäin korkea. Tonteilla ei ole lainkaan rakenteellista pysäköintiä ja pysäköinti on osoitettu täysin toiselta kiinteistöltä. Rakennusluvan ehdoksi asetetulla pysäköintivelvoitteella on siten ollut täysin selvä peruste.

Tämä ei ole ollut osuuskaupan ongelma, mutta osuuskauppa osti sen ongelman ja epäilyksettä se on näkynyt hinnassa, johon palataan jäljempänä.

Jos Tottin ja Knut Possen laskennallinen osuus pysäköintihallin tontista, 813 m², vyörytetään laskennallisesti Tottin ja Knut Possen tontteihin, niiden yhteenlasketuksi laskennalliseksi pinta-alaksi saadaan 2.640 m². Tällöin käytetyllä rakennusoikeudella, 6.513 m², tonttitehokkuudeksi tulisi $e = 2,46$ ilman pysäköintihallirakennusta. Tällä tehokkuusluvulla käytetyn rakennusoikeuden määrästä kohdentuisi pysäköintihallin tonttiin laskennallisesti $2,46 * 813 \text{ m}^2 = 2.005 \text{ ke-m}^2$, mikä on jo ihan kunnollisen kerrostalotontin rakennusoikeus. Ero on taloudellisesti erittäin huomattava.

Savonlinnan kaupunki on itse myynyt kerrostalotontteja 250 – 300 €/ke-m² huonommaltakin paikalta, mikä on huomioitava arvioitaessa objektiivisuutta, läpinäkyvyyttä ja johdonmukaisuutta. Tällöin pysäköintihallitontille vyörytetyn rakennusoikeuden arvo olisi ollut pelkästään osuuskaupan väitetyn omistusosuuden osalta noin 500.000 – 600.000 euroa. Siihen pitäisi laskea pysäköintihallin rakennuskustannukset pelkästään osuuskaupan osalta, <30.000 €/autopaikka eli noin 2.000.000 euroa päälle. Käytännössä **Tottin ja Knut Possen pysäköinnin uushankintahinta on tällöin vyörytettynä noin 2.500.000 €**, josta lasketaan poistot.

Nämä ovat ihan todellisia numeroita. Tätä tarkoittaa rakenteellinen pysäköinti investointina, jos veronmaksajat eivät subventoi rakentajaa laittomilla valtiontuilla.

Jos vyörytys tehtäisiin laskennallisesti koko pysäköintihallin tontin pinta-alalle ilman pysäköintihallirakennusta, 2.125 m², liittämällä koko pysäköintihallin tontti laskennallisesti Tottin ja Knut Possen tontteihin, yht. 1.827 m², pinta-alaksi saataisiin 3.952 m². Tonttitehokkuudeksi jäisi vieläkin $e = 1,65$, jolloin laskennallinen osuus Tottin ja Knut Possen käytetyn *asuinrakennusoikeuden* määrästä olisi $1,65 * 2.125 \text{ m}^2 = 3.506 \text{ m}^2$. Tällöin ei tarvitsisi rakentaa hintavaa pysäköintihallia, mutta avopysäköinnin eli maanpinnalla tapahtuvan pysäköinnin hinnaksi muodostuisi pysäköintihallin tontilla pelkän rakennusoikeuden osalta kaupungin käyttämällä hintatasolla noin 870.000 – 1.050.000 euroa, mihin on lisättävä vielä maanrakennustyöt. Tällä kalkyyllillä Linnanhelmi ja oopperaturistit jäisivät vielä ilman pysäköintiä, mikä olisi huomioitava korjauskertoimena.

Ilman Linnanhelmen ja turistipysäköinnin korjauskerrointakin rakentamattoman maapohjan hinta olisi noin 12.500 – 15.000 €/autopaikka. Tämä on pysäköinnin

todellinen hinta. Korjauskertoimella summan voi huoletta kaksinkertaistaa varsin tuntuvaan vipuvaikutuksen johdosta.

Numerot ovat täysin mahdottomia, mutta eivät ne valehtele. On aika vaikea kuvitella, että osuuskauppa ei olisi osannut laskea tätä. Se voisi tarkoittaa, että joku on sopinut jossakin jotakin sopimatonta, mutta se ei ole hallintoprosessi.

Näillä numeroilla Knut Possen rakentaminen Savonlinnan hintatasolla ei olisi koskaan ollut mahdollista markkinaehtoisesti. Näillä numeroilla Tott ja Knut Posse ovat pelkkä *Musta Pekka* omistajalleen.

Numerot tarkoittavat suomennettuna, että Knut Posse on rakennettu lähinnä aatteen palossa ilman liiketaloudellista järjen häivääkään luottaen Savonlinnan kaupungin loputtomiin subventioihin ja julkisen vallan käyttämiseen valikoitujen osapuolten hyväksi. Tämä oli maan tapa vielä 40 vuotta siten, mutta jostakin syystä se on onnistunut säilymään Savonlinnassa näihin päiviin saakka, mistä Savola on erinomainen esimerkki eikä pysäköintihalli jää tästä yhtään jälkeen.

Hallinnollisesti tämä tarkoittaa nyt sitä, että kaupungilta vaaditaan laittomien valtiontukien jatkamista.

Tottin ja Knut Possen kauppahinta

Pysäköintihallin omistus olisi voitu antaa valtiontukena sosiaalista asuntotuotantoa tuottavalle vuokrataloyhtiölle, joka olisi realisoanut tämän tuen myydessään kohteet ulkopuoliselle. Tällöin luovutuksen kohteena olisivat olleet myös aidosti omistetut pysäköintihallipaikat, mutta nyt kauppakirjasta taikka muistakaan sopimuksista ei löydy mitään viittausta siihen. Tilanteen arvioimiseksi on syytä tarkastella osuuskaupan maksamaa kauppahintaa, jotta saadaan parempi kuva kaupan kohteesta.

Osuuskauppa on maksanut Tottista ja Knut Possesta kauppakirjan mukaan 2.050.000 euroa.

Jos summa jaetaan käytetyllä rakennusoikeudella, 6.513 m², kerrostalokauppa on tehty 315 €/ke-m² hintaan. Kun siitä vähennetään rakenteiden viemä tila, huoltotilat ja esim. käytävät, todellinen kauppahinta huoneistoneliöltä jäänee vieläkin <500 €/hu-m² netto. Tämä oli selvästi alle puolet markkinahintatasosta Savonlinnassa ennen COVID-19 pandemiaa, Ukrainan sotaa, korkojen nousua ja taantumaa. Hintaa on arvioitava myös siltä pohjalta, että kaupalla osuuskauppa raivasi Savonlinnan majoitusliiketoiminnan tuottoisinta turistisesonkia häiritsevän kesähotellitoimintaa pyörittävän kilpailijan pois.

Useilta valtuutetuilta saadun tiedon mukaan nämä *täysin julkiset* kauppakirjat oli salattu tekniseltä lautakunnalta, kaupunginhallitukselta ja kaupunginvaltuustolta,

mitä voi vain ihmetellä. Vaikka luottamuselimet ovat tienneet KKO:2023:17 prejudikaatista, nämä hyväksyivät tämän vastaesityksestä huolimatta kaikissa asteissa, vaikka sillä on saattanut olla merkitystä kokonaisuutta arvioitaessa.

Knut Possen kustannusrakenne oli vinoutunut alusta lähtien. Osuuskauppa otti vastatakseen vuokrataloyhtiön *Mustan Pekan* ja nyt kaupungin olisi sosialisoitava tappiot veronmaksajien piikkiin. Tilanne on varsin ongelmallinen ja tapa, jolla sitä hoidetaan on ruma.

Asialla on merkitystä myös oikeudellisesti siksi, että tietoja ei ole annettu etukäteen objektiivisesti ja läpinäkyvästi. Tänä päivänä kaikki tämä tarkoittaa laitonta valtioneuvon tukea. Päätös on kumottava.

Tontin käypä vuokra

Jos pelkän tontin arvona käytettäisiin em. kalkyylien pienintä arvoa eli 500.000 euroa ja siihen sovellettaisiin kaupungin Savolassa käyttämää tuottokorkokantaa 11 %, vuosivuokra olisi 55.000 euroa.

Lippuautomaatilla kerätty n. 13.000 euroa vuodessa ei riittäisi edes maanvuokraan kaupungin oman osuuden osalta. Kilpailulain 30d § tulisi vastaan. Toiminnan liiketaloudellisella kannattavuudella ei ole komission tiedoksiannon mukaan mitään merkitystä valtioneuvon päätöksiksi arvioitaessa, vaikka siihen on vedottu.

Yhtiöittäminen nostaa tällaisia vääristymiä pintaan. Tämä paljastaa, mitä yhden kuukauden kausipysäköinti tosiasiallisesti maksaa Savonlinnan kaupungille ja veronmaksajille, mutta vaihtoehtoja ei ole. Infrastrukturi maksaa. Matkailun alas ajaminen ei silti ole Savonlinnan vaihtoehto.

Vuokrataloyhtiö oli sosiaalisen asuntotuotannon yhtiö, jolloin sen kohdalla olisi voinut olla hyväksyttävää käyttää tuottokorkona 5 % ja tontin vuosivuokraksi olisi muodostunut 25.000 euroa. Vapaan markkinatoimijan kohdalla näin ei voi olla.

Nyt näköpiirissä on vielä pysäköintihallin miljoonaluokan peruskorjaus. Kaupunki on perustellut, että muiden osakkaiden saaminen keventää kaupungin vastuita. Tämä on pelkkää sumua päättäjien silmiin. Kaupungilla on oikeus ja valtioneuvon päätösten mukaan velvollisuuskin periä tästä aiheutuneet kulut vuokralaisilta vuokran määrässä mukaan lukien kiinteistövero ja maanvuokra.

Luottamuselimille asia on esitetty olennaisesti toisin. Kuten edellä on todettu, numerot ovat ihan mahdottomia, jos ne oikaistaan todellisuutta vastaaviksi.

Jos lasketaan, että vuokrataloyhtiön osuus maanvuokrasta vuosilta 1997 – 2019 on pyöristetysti noin 22 vuotta, tontista olisi pitänyt periä vuokrataloyhtiöltä vuokraa

noin 550.000 euroa (ilman inflaatiota ja korkoa). Kukaan ei ole edes yrittänyt väittää, että osuuskaupaltakaan olisi peritty euronkaan vuokraa kiinteistökaupan jälkeen. Kyseessä on täysin selvä laitton valtiontuki, jota on peitelty, ja ilmeinen virkavirhe virkamiehiltä.

Asiaa on puitu teknisessä lautakunnassa ainakin 26.05.2020 § 107 lähtien. Merkille pantavaa on asiakirjojen täydellinen salailu noista ajoista lähtien. Asiassa on syytä huomioida KKO:2023:17 kohdat 19 – 21 ja 29 – 31.

Kaupungin *modus operandi* on käsitellä asioita *per se*. Jos valuaatioissa ei ole huomioitu Tottin ja Knut Possen härskiä ylিকাavoittamista asianmukaisesti ja suoritettu em. laskelman mukaista vyörytystä, valuaatio on sen paperiarkin arvoinen, jolle se on tallennettu pdf-tiedostona.

Kysynnän ja tarjonnan lain mukaan Tottin ja Knut Possen kiinteistöjen on jatkettava kaavamääräysten mukaisesti vuokrausta. Kysyntä ei siis ole hävinnyt minnekään, joten asiassa ei voi olla perustetta hinnan laskemisellekaan. Kaupungin olisi osoitettava etukäteen objektiivisesti ja läpinäkyvästi, että kaavaan ja rakennuslupaan kirjattu autopaikkojen vuokrausvelvoite voitaisiin toteuttaa jollakin muulla hyväksyttävällä tavalla kohtuullisen matkan päästä, mutta eihän se ole mahdollista. Osuuskauppa on kahlittu pysäköintihalliin. Se on *Musta Pekka* osuuskaupalle.

Jos kaupunki käytti nollakorkojen aikaan Savolassa 11 % tuottokorkokantaa, kaupungin olisi perusteltava miksi nyt euriborien ollessa 4 % korkeampia kaupunki perii tontista 5 % tuottokorkoa, vaikka kaupunki ei saa vuokratontista edes kiinteistövero. Mitään pääoman lyhennyksiä tuolla korolla ei tehdä eikä sillä edes makseta tavanomaisia korkomarginaaleja.

Myös valtiontukisäännösten mukaisesti vastuiden vähentäminen hinnoitteluperusteita manipuloimalla taikka lahjalla on laitonta valtiontukea. Komission tiedoksiannon mukaan asioita on käsiteltävä johdonmukaisesti samalla tavalla.

Komission tiedoksiannon mukaan näyttövelvoite kaikesta tästä on unilateraalisesti kaupungilla. Päätös on kumottava.

Salailu

Savonlinnan kaupunki on kieltäytynyt luovuttamasta yhtiöllemme mitään asiakirjoja asiaa koskien. Kaupungin luottamuselimille oli esitetty, että salaaminen on tehty osuuskaupan pyynnöstä myös yli 25 vuotta vanhojen asiakirjojen osalta, joiden osalta salaisetkin asiakirjat olisivat jo julkisia (JulKL 25 §).

Asiakirjajulkisuudesta säädetään perustuslaissa ja julkisuuslaissa. PeV on nimenomaisesti korostanut, että salaamista ei voi laajentaa viranomaispäätöksellä.

Pysäköintihallin käsittelyssä asiakirjoja salailtiin vielä kaupunginvaltuuston kokouksen jälkeenkin¹⁶. Myöhemmin internettiin pantiin joitakin asiakirjoja¹⁷, mutta merkittävä osa ja kaikkein tärkeimmät niistä oli edelleen salattu.

Salailulla on oikeudellisesti ratkaiseva merkitys arvioitaessa myös lopputulosta. Edellä on mainittu moneen kertaan, että Altmark Transin tapauksen neljästä pakollisesta valtioneuvoston ehdosta toinen edellyttää, että tukisäännöt osoitetaan etukäteen objektiivisesti ja läpinäkyvästi. Yksikään näistä kolmesta vaatimuksesta ei ole täyttynyt edes vuokratulojen osalta, mikä tekee myös vuokratulojen sinänsä laillisesta valtioneuvoston laittoman. Laiton valtioneuvosto on aina perittävä takaisin.

Osuuskaupalla olisi ollut v. 2019 lukuisia keinoja toimia laillisestikin samaan lopputulokseen päästäkseen, jos niin haluttiin menetellä. Osuuskaupan valitsema tie ei siten näytä olevan miltään osin rationaalinen. On hyvin vaikea kuvitella, että osuuskauppa olisi lähtenyt esim. niinkin ankaraan painostukseen esim. teknistä lautakuntaa ja kaupunginhallitusta kohtaan, että osuuskaupan toimitusjohtaja olisi saapunut paikalle henkilökohtaisesti, jos takana ei olisi jotakin muuta. Yhtiömme ei muista näin kovaa joutausta tapahtuneen tätä ennen.

Yhtiömme ei keksi osuuskaupan toiminnalle mitään muuta motiivia kaupunginjohtaja Laineen tunnustus vuonna 2015 markkinoiden laittomasta manipuloinnista lunastustoimikunnan erehdyttämiseksi¹⁸. Pysäköintihallin tapaus on pidettävä pelkäämistä organisaationa jatkona näille epäselvyyksille.

Huomio kiinnittyy tällöin kaupunginjohtajan toimintaan ja lunastusprosessiin osallistuneisiin tahoihin. *Quid pro quo*.

Osuuskauppa on saanut nauttia varsin epäilyttävästä maanvuokraoikeudesta Savolassa yhtiömme rajanaapurina vuodesta 2012 lähtien. Nyt panoksena on voinut olla osuuskaupalle strategisesti merkittävä Sokos-tavaratalon pysäköintialueen hallinta, jonka rinnalla pysäköintihalli ei merkitse mitään. Tässä tilanteessa osuuskauppa ja osuuskauppahenkiset valtuutetut on valjastettu avustamaan kaupunkia vanhojen epäselvyyksien peittelemisessä. Muutakaan ei enää voi, koska *point-of-no-return* meni jo.

Kaupunki ja osuuskauppa ovat naimisissa asian kanssa vanhojen Savolaan liittyvien suhmurointien takia. Pysäköintihalliin liittyvät epäselvyydet voivat laukaista liikkeelle laviinin, joka vie mennessään myös Citymarketin ja Sokoksen pysäköintialueet.

¹⁶ Liite 5, kaupunginvaltuuston kokouksen 13.11.2023 esityslista 16.11.2023

¹⁷ Liite 6, kaupunginvaltuuston kokouksen 13.11.2023 pöytäkirja joulukuussa 2023

¹⁸ I-SHAO I-SHAO 00369/16/2299 ja 00374/16/2299

Tässä tilanteessa näinkään valtiontukisäännöksiä rikkova salailu yhdessä voimakkaaseen junttaukseen ei enää hämmästyttä. Aika moni asia on nyt liikkeellä, vaikka julkisuudessa siitä ei puhuta.

Päätös on kumottava ja laitton valtiontuki on perittävä takaisin.

TÄYTÄNTÖÖNPANOKIELTO

Kaikki asiakirjat viittaavat yksiselitteisesti siihen, että kaupunki on antamassa satojen tuhansien eurojen lahjan vapailla markkinoilla toimivalle yritykselle. Yrityksen toinen edunsaaja on majoitustoimintaa vapailla markkinoilla harjoittava yritys vieläpä siten, että omaisuus siirtyy tälle varsin välittömään hallintaan keskinäisen osakeyhtiön ansiosta.

Asiakaspysäköinnin järjestäminen on varsin huomattava kuluerä jokaiselle yritykselle. Yhden toimijan suosiminen ylikansallisesti kilpaillun matkailuteollisuuden alalla vaikuttaa jäsenmaiden väliseen kauppaan rajoittamalla ketjujen välistä kilpailua. Kyseessä on siis varsin selvä laitton valtiontuki.

Koska asiassa on huomattavia avoimia epäselvyyksiä ja KKO:2023:17 k. 19 - 21 ja 29 – 31 mukaan pelkkä selvitysvelvollisuuden nurin äänestäminen voi olla virkavirhe, asiassa on olemassa riski, että kaupungin omaisuuteen voidaan pahimmillaan kohdistaa jopa rikoslain 10. luvun mukaisia toimia.

Erillistä yhtiötä eivät sido kunnallinen päätöksenteko eikä yhtiön johdolla olisi velvollisuutta taikka oikeuttakaan luovuttaa yhtiön omaisuutta takaisin kaupungille mahdollisesta vaatimuksesta huolimatta. Täytäntöönpano olisi siten lopullinen.

Kaupunginhallitus on päättänyt 27.11.2023 § 349 panna kaupunginvaltuuston päätöksen täytäntöön. KH 27.11.2023 § 351 on päättänyt täytäntöönpanon käytännön toimenpiteistä.

Tällaisessa tilanteessa on perusteita määrätä asia kuntalain 143 § tarkoittamalla tavalla täytäntöönpanokieltoon.

Yhteenveto

Asiassa on käsillä täysin käsittämätön sotku, jossa kaupunki on väistellyt muutaman hereillä olleen valtuutetun 'tyhmiä kysymyksiä'. Jopa valtuutettujen tiedonsaantia on rajoitettu. Luottamuselinten enemmistö on silti äänestänyt lisäselvitykset nurin poliittisella päätöksellä.

Eräänlaisena sivupäätöksenä haetaan hyväksyntää tulkinnalle, jonka mukaan kaupunki on luopunut erittäin huomattavista saatavistaan. Osa saatavista on saattanut jo vanhentua. Samaan aikaan kaupunki on faktisesti luovuttamassa 70 pysäköintipaikan täyttä omistusta ulkopuoliselle hintaan 10 €/ap.

Yhtiöittämisen laiminlyönnillä on peitelty laittomia valtiontukia mm. maanvuokran ja kiinteistöveron osalta. Asiassa on menetetty verohuojennus. Se on ensimmäinen virhe.

Viranhaltijapäätöksellä väitetyksi tehdyn, selvästi kuntakonsernin sisäistä tukea (mm. tontin vuokra) sisältävä 27.2.1998 päivätty sopimus oli ollut valtiontukisääntöjen mukaan siirtokelvoton vapaalle markkinatoimijalle. Silti sopimus siirrettiin eikä sitäkään noudatettu. Se on toinen virhe.

Osuuskauppa on jättänyt valtiontukisääntöjen ja jopa sopimuksen mukaiset vastuut hoitamatta vuosien ajan. Silti kaupunki lahjoittaa sille vielä 70 autopaikkaa 700 euron hinnalla yhtiön kautta ilman hyväksyttävää perustetta. Valtuustolle vilautettu osuuskaupan saannon perusteet ovat täydellinen vitsi. Se on kolmas virhe.

Laittomasti salatut valuaatiot sekä rakennuksen että tontin osalta ovat karkeasti virheellisiä. Käytetty korkokanta on ARA:n sosiaalisen asuntotuotannon tukikorko eikä se ole johdonmukainen esim. Savolan kanssa. Tämä on neljäs virhe.

Yhtiöittämisen hallinnollinen rakenne johtaa käytännössä valtiontukiautomaattiin ja erittäin vaikeasti hallittavaan yhtiöön. Yhtiöjärjestyksen tekstikysymysten aiheuttamien hallinnollisten ongelmien ainoa ulospääsy olisi käytännössä pysyvä laitton valtiontuki. Tämä on viides virhe.

Päätös on kumottava laittomana ja valtiontukisääntöjen vastaisena.

Oikeudenkäyntikulut

Kulut vaaditaan korvattavaksi laillisine korkoineen kuukauden kuluttua tuomiosta.

Laskelma kuluista esitetään myöhemmin.

Savonlinnassa 21.12.2023

Kunnioittavasti

SAVOLAN KIINTEISTÖOSAKEYHTIÖ


Jouko Kaipainen
hpj

Liitteet

1. Kiinteistöjen 740-1-14-15 ja 740-1-14-16 kauppakirja 4.4.2019
Teema: Kaupan ehdot, ei siirretty pysäköintihallin omistusta
2. Teknisen johtajan päätös 8.4.2019 § 1 vuokraoikeuden siirtämisestä
Teema: Vuokrasopimuksen siirtäminen
3. Teknisen lautakunnan pöytäkirja 18.2.1997, vuokrasopimus 26.3.1997 ja sopimuksen muuttaminen 27.2.1998
Teema: Vuokrasopimuksen ehdot, väitetyn omistusoikeuden siirtämisen peruste
4. Hallintojohtaja-kaupunginlakimies Hämäläisen PPT-esitys kaupunginvaltuustolle 13.11.2023 § 64
Teema: Kaupungin virallinen selitys omistuksen siirtymisestä, vuokria ei peritty
5. Kaupunginvaltuuston kokouksen 13.11.2023 § 64 esityslista 16.11.2023
Teema: Salatut liitteet
6. Kaupunginvaltuuston kokouksen 13.11.2023 § 64 pöytäkirja joulukuussa 2023
Teema: Osa liitteistä julkaistu, osa puuttuu

Muuta

Valtuuston kokous löytyy internetistä osoitteesta:

<https://www.youtube.com/watch?v=DqNlzd45EBM>.

Tottinkadun pysäköintihallia käsitellään kohdassa 24:00 – 1:23:00.

KAUPPAKIRJA

1. Myyjä

Savonlinnan Opiskelija-asunnot Oy, Y-tunnus 0953727-7
Puistokatu 13, 57100 Savonlinna

(”Myyjä”)

2. Ostaja

Osuuskauppa Suur-Savo, Y-tunnus 0207220-0
PL 1, 50101 Mikkeli

(”Ostaja”)

Myyjä ja Ostaja jäljempänä yhdessä ”Osapuolet” ja erikseen myös ”Osapuoli”.

3. Tausta ja tarkoitus

Myyjä omistaa Savonlinnan kaupungissa osoitteessa Satamakatu 1 sijaitsevan tontin 740-1-14-15 ja osoitteessa Tottinkatu 17 sijaitsevan tontin 740-1-14-16 sekä niillä sijaitsevat kerrostalorakennukset (tontti 14-15 sillä sijaitsevine rakennuksineen ”Tottin kiinteistö” ja tontti 14-16 sillä sijaitsevine rakennuksineen ”Knut Possen kiinteistö”, Tottin kiinteistö ja Knut Possen kiinteistö yhdessä ”Kiinteistöt”).

Myyjällä on sen ja Savonlinnan kaupungin väliseen 26.3.1997 tehtyyn sopimukseen, jota on muutettu 27.2.1998 päivätyllä asiakirjalla (yhdessä ”Sopimus”), perustuvat oikeudet kiinteistöllä 740-1-34-4 sijaitsevaan pysäköintitaloon.

Myyjä on järjestänyt tarjouskilpailun Kiinteistöjen myymiseksi hotellikäyttöön. Ostaja on tarkastanut Kiinteistöjen kuntoa valitsemiensa asiantuntijoiden avustuksella ja tehnyt mm. tämän perusteella Kiinteistöistä indikatiivisen ostotarjouksen 15.3.2019. Ostaja on suorittanut Kiinteistöjä koskevan due diligence -tarkastuksen haluamassaan laajuudessa.

Osapuolet ovat käyneet neuvotteluja Kiinteistöjen luovutukseen liittyen ja sopivat Kiinteistöjen luovutuksesta tämän kauppakirjan (”Kauppakirja”) mukaisin ehdoin. Kauppakirjan ehdot korvaavat kaikki tarjouspyynnön ja indikatiivisen tarjouksen ehdot sekä mahdolliset suulliset ja kirjalliset välipuheet. Kauppakirja sisältää siten kaikki Myyjän ja Ostajan väliset kauppaan liittyvät ehdot.

4. Kaupan kohde

Kaupan kohteena ovat Kiinteistöt.

Tontin 740-1-14-15 pinta-ala on kiinteistötietojärjestelmän mukaan 662 m². Tontille on vahvistettu 21.6.1995 voimaantullut asemakaava ja 30.1.1996 hyväksytty sitova tonttijako. Tontilla 740-1-14-15 sijaitsevan rakennuksen kerrosala on 3.457 m² (ei tarkistusmitattu).

Tontin 740-1-14-16 pinta-ala on kiinteistötietojärjestelmän mukaan 1.165 m². Tontille on vahvistettu 21.6.1995 voimaantullut asemakaava ja 30.1.1996 hyväksytty sitova tonttijako. Tontilla 740-1-14-16 sijaitsevan rakennuksen kerrosala on 3.056 m² (ei tarkistusmitattu).

Myyjä on vienyt ennen kaupantekohetkeä Kiinteistöiltä pois haluamansa irtaimen omaisuuden. Kaupantekohetkellä Kiinteistöillä oleva Myyjän omistama irtain omaisuus (mm. huoneissa olevat sängyt ja muu irtain) siirtyy ilman erillistä korvausta Ostajan omistukseen.

5. Liittymät

Kiinteistöjä koskevat seuraavat liittymät ja sopimukset:

- kaukolämpöliittymä: Suur-Savon Sähkö Oy:n lämpösopimus N:o 210 95
- vesijohto- ja jätevesiviemäri-liittymät: Myyjän ja Savonlinnan Veden välinen sopimus kiinteistön liittämiseksi vesihuoltolaitokseen ja sen käytöstä nro 1654
- sähköliittymä: Järvi-Suomen Energia Oy:n sopimus, liittymän tunnus 214776, käyttöpaikan tunnus 300892.

Myyjä siirtää Kaupparin allekirjoituksin em. liittymät Ostajalle edellyttäen, että ne ovat vapaasti siirrettävissä, siten, että liittymät siirtyvät Ostajalle samalla hetkellä, kun omistusoikeus Kiinteistöihin siirtyy Ostajalle.

Ostaja sitoutuu noudattamaan Myyjän ja Savonlinnan Veden sopimusta kiinteistön liittämiseksi vesihuoltolaitokseen ja sen käytöstä nro 1654 siihen saakka, kun Ostaja on allekirjoittanut oman sopimuksen.

Ostaja ilmoittaa Kiinteistöjen omistusoikeuden sekä edellä mainittujen liittymien siirtymisestä niitä koskevien sopimusten sopimuskumppaneille välittömästi Kaupparin allekirjoittamisen jälkeen.

Myyjä vastaa liittymien ja niihin perustuvien hyödykkeiden kustannuksista, jotka perustuvat Kiinteistöjen omistusoikeuden siirtymistä edeltävään aikaan.

6. Kauppahinta

[REDACTED]

Kauppahinta ei perustu miltään osin Kiinteistöjen tai niillä sijaitsevien rakennusten taikka näiden huoneistojen tai muiden tilojen pinta-alaan.

7. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistusoikeus, hallintaoikeus ja vaaranvastuu Kiinteistöihin ja liittyisiin siirtyvät Ostajalle 4.4.2019 edellyttäen, että Kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

B. Vuokrasopimusten siirto

Myyjä vuokranantajana siirtää seuraavat Kiinteistöissä sijaitsevista liikehuoneistoista tehdyt vuokrasopimukset ("Vuokrasopimukset") sekä vuokralaisten niiden täyttämisen vakuudeksi toimittamat seuraavat vuokravakuudet Ostajalle:

- Vuokrasopimus I Pinehouse Oy: Tottinkatu 17 B 105, vuokravakuus 376 euroa
- Vuokrasopimus I Savonlinnan Tulostuspalvelu Oy: Tottinkatu 17 B 108
- Vuokrasopimus I Savonlinnan Tulostuspalvelu Oy: Tottinkatu 17 B 118, vuokravakuus kahden kuukauden vuokraa vastaava omavelkainen takaus
- Vuokrasopimus / Insinööritoimisto J-P Kiuru: Tottinkatu 17 B 111, vuokravakuus parkkitalon panttikortin maksu 8,71 euroa

Myyjä vastaa Vuokrasopimukseen liittyvistä vuokranantajan velvoitteista omistusoikeuden siirtymispäivään saakka. Ostaja vastaa Vuokrasopimukseen liittyvistä vuokranantajan velvoitteista omistusoikeuden siirtymispäivästä alkaen.

Myyjä ja Ostaja allekirjoittavat tämän Kauppakirjan allekirjoituspäivänä erilliset Vuokrasopimusten siirtoa koskevat ilmoitukset, jotka Ostaja toimittaa välittömästi vuokralaisille.

9. Sopimukset

Myyjä siirtää Ostajalle seuraavat Kiinteistöihin liittyvät sopimukset sopimuskumppaneiden suostuksella:

- KONE Hissit Oy:n kunnossapitosopimus
- BLC Turva Oy:n BLC turvaratkaisut palvelusopimus, paloilmoitinhuoltopalvelut

Ostaja ilmoittaa edellä mainittujen sopimusten siirrosta sopimuskumppaneille.

Myyjä huolehtii siitä, että muut kuin Kauppakirjassa nimenomaisesti mainitut Ostajalle siirrettävät Kiinteistöä koskevat huolto- ja muut sopimukset päättyvät omistusoikeuden siirtymispäivänä.

Ostaja on tietoinen Kiinteistöihin liittyvistä autopaikkavelvoitteista ja vastaa niiden täyttämisestä omistusoikeuden siirtymispäivästä lukien.

10. Tuotot ja kustannukset

Myyjä on oikeutettu saamaan Kiinteistöistä ja Sopimuksen perusteella hallitsemistaan autopaikoista Vuokrasopimusten perusteella tai muuten kertyvät tuotot, jotka perustuvat Kauppakirjan allekirjoituspäivää edeltävään aikaan. Ostaja on oikeutettu Kiinteistöistä ja Sopimuksen perusteella hallitsemistaan autopaikoista Vuokrasopimusten perusteella tai muuten kertyviin tuottoihin, jotka perustuvat Kauppakirjan allekirjoituspäivään ja tämän jälkeiseen aikaan.

Myyjä vastaa Kiinteistöihin kohdistuvista veroista, julkisoikeudellisista maksuista sekä hoito- ja muista kustannuksista, jotka perustuvat Kauppakirjan allekirjoituspäivää edeltävään aikaan, minkä jälkeiseltä ajalta niistä vastaa Ostaja.

Vuoden 2019 kiinteistöverosta vastaavat Myyjä ja Ostaja omistusaikansa mukaisessa suhteessa.

11. Allekirjoituksen yhteydessä tehtävät toimet

Kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä Osapuolet suorittavat seuraavat toimenpiteet:

- a) Ostaja maksaa Kauppahinnan kohdan 6 mukaisesti;
- b) Osapuolet allekirjoittavat kohdassa 8 mainitut Vuokrasopimusten siirtoilmoitukset ja Myyjä luovuttaa Vuokrasopimukseen liittyvät vuokravakuudet Ostajalle;
- c) Ostaja vahvistaa allekirjoituksellaan ottavansa vastattavakseen Myyjälle sen ja Suur-Savon Sähkö Oy:n välisen lämpösopimuksen n:o 210/95:n mukaan kuuluvista velvollisuuksista kyseisen sopimuksen kohdassa 8.3 mainitulla tavalla; ja
- d) Osapuolet allekirjoittavat kohdassa 13 mainitun Sopimuksen siirtoilmoituksen.

12. Rasitukset ja rasitteet

Ostaja on tutustunut Kiinteistöjä koskeviin rasitustodistuksiin 4.4.2019 sekä kiinteistörekisteriotteisiin 4.4.2019. Myyjä vakuuttaa, että Kiinteistöihin ei kohdistu muita velkakiinnityksiä eikä muita rekisteröimiskelpoisia rasitteita.

Kiinteistöihin vahvistetuista kiinnityksistä annetut panttikirjat luovutetaan Ostajalle lainoittamattomina ja panttaamattomina Kauppahinnan tultua kokonaan maksetuksi.

13. Pysäköintitaloon liittyvät järjestelyt

Savonlinnan kaupunki on Sopimuksen perusteella luovuttanut Myyjän hallintaan ja käyttöön Kiinteistöjen asemakaavamääräysten mukaisina autopaikkoina käytettäväksi autopaikkoja.

Myyjä siirtää Sopimuksen Ostajalle Kauppahinnan maksua vastaan. Myyjä ja Ostaja allekirjoittavat Sopimuksen siirtoilmoituksen Kauppakirjan allekirjoituspäivänä. Ostajalle siirtyy pysäköintitalosta yhteensä 70 autopaikkaa, joiden numerot ovat 1—30 sekä 40 numeroimatonta autopaikkaa pysäköintitalon yläkannella.

14. Kiinteistöjen kunto

Myyjä on antanut Ostajalle mahdollisuuden perehtyä kaikkeen Kiinteistöjä koskevaan aineistoon ja haluamallaan tavalla tarkastaa ja katselmoida Kiinteistöt. Ostaja on hallinnut Kiinteistöjä ennen kauppaa kesäisin ja harjoittanut niissä kesähotelloimintaa. Ostaja on suorittanut kaikki haluamansa Kiinteistöjä, rakennuksia ja teknisiä laitteita koskevat tutkimukset ja selvittänyt mahdolliset Kiinteistöjen kuntoon liittyvät riskit valitsemiensa asiantuntijoiden avustuksella. Ostaja on tutustunut Kiinteistöjä koskeviin Vuokra- ja muihin sopimukseen ja liittymiin, rasitukseen ja rasitteisiin, Kiinteistöjä koskeviin pysäköintijärjestelmiin sekä kaava-, viranomais- ja lupavelvoitteisiin sekä näihin liittyviin asiakirjoihin valitsemiensa asiantuntijoiden avustuksella.

Ostaja on tutustunut mm. seuraaviin Kiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin:

- Lainhuutotodistukset 4.4.2019
- Rasitustodistukset 4.4.2019
- Kiinteistörekisteriotteet 4.4.2019
- Savonlinnan Vuokratalot Oy:n teknisen isännöitsijän laatima asiakirja Kiinteistöillä sijaitsevien rakennusten huoneistojen arvioituista huonekohtaisista aloista (pinta-aloja ei ole tarkistustamattu), arvioituista remonttitarpeista ja niiden arvioituista hinnoista
- Pohjapiirustukset
- Tottin kiinteistön 2. ja 7. kerroksen muutokset vuodelta 2001

- Tottin kiinteistön asbestianalyysi 10.12.2018
- Tottin kiinteistön asbestianalyysi 7.9.2018
- Tottin kiinteistön asbestikartoitusraportti 16.11.2016
- Knut Possen kiinteistön LVI-kuvat
- Knut Possen kiinteistön rakenneleikkaukset
- Tottin kiinteistön LVI-kuvat ja sähköpiirustukset
- Kauppakirjassa yksilöidyt sopimukset
- Savonlinnan kaupungin rakennusvalvonnan antama korjauskehoitus liittyen Tottin ulkoseinään.

Ostaja ilmoittaa tutustuneensa Kiinteistöihin sekä kaikkeen Kiinteistöjä ja niiden kuntoa koskevaan aineistoon haluamassaan laajuudessa ja huomioineensa nämä Kauppahinnan määrittelyssä.

Ostaja hyväksyy vastuun Kiinteistöistä niihin liittyvine riskeineen siirtyvän kokonaan vastuulleen Kiinteistöjen Kauppakirjan allekirjoitushetkellä, lukuun ottamatta seikkoja, joista tässä Kauppakirjassa on nimenomaisesti toisin sovittu.

Ostaja ostaa Kiinteistöt peruskorjatakseen ja -parantaakseen Kiinteistöillä sijaitsevat rakennukset. Ostaja ottaa vastattavakseen kaikista mahdollisista rakennusten korjaamisesta tai purkamisesta tarvittavista toimenpiteistä ja näistä aiheutuvista kustannuksista siitä huolimatta, onko niitä huomioitu Ostajalle esitetystä Kiinteistöjen remonttitarpeiden hinta-arvoissa taikka Ostajan teettämässä rakennusten kuntoa koskevissa selvityksissä, ovatko ne olleet Kiinteistöjen kaupantekohetkellä mahdollisesti piileviä tai onko niillä terveydelle tai ympäristölle haitallisia vaikutuksia. Ostaja on huomioinut tämän Kauppahinnassa.

15. Kiinteistöjen maaperä

Ympäristönsuojelulain 139 §:n tarkoittaman selonteon osalta Myyjä toteaa, että Myyjän tiedon mukaan Kiinteistöillä on harjoitettu opiskelija-asunto- ja hotellitoimintaa. Myyjän tiedossa ei ole sellaista alueella harjoitettua toimintaa taikka jätteitä tai aineita, jotka olisivat aiheuttaneet maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Myyjän tiedossa olevat Knut Possen kiinteistön alueella tehdyt maaperä- tai muut tutkimukset ilmenevät Ostajalle esitetyistä aineistosta. Ostaja on tietoinen Kiinteistöjen tilasta sekä ympäristönsuojelulain 133 §:n määräyksestä, joka koskee pilaantuneen maaperän ja pohjaveden puhdistamisvelvollisuutta.

Myyjän tiedon mukaan Myyjän toiminnasta ei ole aiheutunut maaperän eikä pohjaveden pilaantumista. Mikäli Kiinteistöjen rasva- ja öljynerotinkajojen ympärillä oleva maaperä on Kauppakirjan allekirjoituspäivänä pilaantunut, Myyjä vastaa maaperän ja pohjaveden puhdistamisesta aiheutuvista kustannuksista riippumatta siitä, kuka pilaantumisen on aiheuttanut ja mistä syystä se on aiheutunut.

Myyjän tiedon mukaan Kiinteistöihin ei kohdistu mitään sellaisia ympäristövastuita, jotka voisivat johtaa täytäntöönpanokelpoiseen kolmannen osapuolen vaatimukseen Kiinteistöjä koskien.

16. Myyjän vastuu ja vastuunrajoitus

Osapuolet sopivat nimenomaisesti maakaaren 2 luvun 9 §:n mukaisena yksilöitynä poikkeuksena maakaaren säännöksiin siitä, että Ostajan oikeutta esittää vaatimuksia Myyjälle Kiinteistön kaupan perusteella rajoitetaan tässä sovitulla tavalla.

Myyjän vastuu Kiinteistöjen kunnan osalta määräytyy kohdassa 14 ja maaperän osalta kohdassa 15 sovitulla tavalla. Näihin ja muihin Kiinteistöjen kauppaan ja Kauppakirjaan perustuvien Ostajan vaatimusten osalta sovelletaan lisäksi seuraavia ehtoja:

- i) Myyjä ei ole vastuussa Kiinteistöjen virheestä taikka tämän Kauppakirjan ehdon rikkomuksesta, johon perustuvan hinnanalennuksen tai muun korvauksen ("Korvaus") määrä on yhden tai useamman virheen tai rikkomuksen osalta yhteensä enintään 20.000 euroa. Mikäli edellä mainittu Korvauksen määrä ylittyisi, Myyjä on velvollinen suorittamaan Korvauksen myös kyseisen rajan alittavilta osin.
- ii) Myyjän vastuu tämän Kauppakirjan perusteella on enintään 200.000 euroa. Myyjä ei vastaa välillisistä vahingoista.
- iii) Ostaja ei voi vaatia Myyjältä Korvausta siltä osin kuin virhe tai vahinko on korvattu kolmannen osapuolen toimesta tai vakuutuksen perusteella taikka Korvaus on vähennettävissä verotuksessa.
- iv) Ostajalla ei ole oikeutta purkaa kauppaa Kiinteistöjen virheen tai muulla perusteella.
- v) Myyjän tämän Kauppakirjan perusteella Ostajalle maksama Korvaus katsotaan Kauppahinnan alennukseksi.
- vi) Ostajan on esitettävä tähän Kauppakirjaan perustuva vaatimuksensa Myyjälle kirjallisesti viimeistään 30 päivän kuluessa siitä, kun se on saanut tiedon vaatimuksen perusteesta, ja joka tapauksessa viimeistään viiden vuoden kuluessa tämän Kauppakirjan allekirjoittamisesta. Jos vaatimuksia ei ole esitetty edellä sovitussa määräajassa, Ostaja menettää oikeutensa esittää tähän Kauppakirjaan perustuvia vaatimuksia.

Vastuunrajoitukset eivät sovellu, jos virhe tai rikkomus perustuu Myyjän tahalliseen tai törkeään huolimattomaan toimintaan.

17. Sopimussakko

Ostaja ostaa Kiinteistöt hotellikäyttöön.

Ostaja vastaa siitä, että Kiinteistöjä ei käytetä asuina tai muuten tilapäistä majoittumista pidempään asuinkäyttöön viiden vuoden aikana tämän Kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien. Jos Kiinteistöjä käytetään vastoin edellä sovitua, Ostaja sitoutuu maksamaan Myyjälle sopimussakkoa 100.000 euroa kultakin alkavalta kolmen kuukauden jaksolta, jona Kiinteistöt ovat sovitun vastaisessa käytössä, sekä huolehtimaan siitä, että sovitun vastainen Kiinteistöjen käyttö päättyy.

18. Arvonlisävero

Kiinteistöihin ei liity arvonlisäverolain 120 §:n tarkoittaman tarkistusosoikeuden ja -velvollisuuden piiriin kuuluvaa kiinteistöinvestointien arvonlisäveroa.

19. Varainsiirtovero ja lainhuuto

Ostaja vastaa Kiinteistöjen luovutuksesta suoritettavasta varainsiirtoverosta ja lainhuudon hakeemisesta.

20. Kaupanvahvistajan palkkio

Osapuolet maksavat kaupanvahvistajan palkkion puoliksi.

21. Etuostolain mukainen vakuutus

Osapuolet vakuuttavat, etteivät ne ole kahden viimeksi kuluneen vuoden aikana tehneet sellaisia kiinteistökauppoja, jotka olisi otettava huomioon etuostolain 5 §:ssä mainitussa tarkoituksessa.

22. Tiedottaminen

Osapuolet sopivat tarvittaessa erikseen kaupasta tiedottamisesta.

23. Riitojen ratkaiseminen

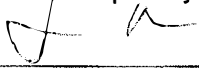
Tästä Kauppakirjasta aiheutuvat riidat ratkaistaan lopullisesti välimiesmenettelyssä Keskuskauppakamarin välimiesmenettelysääntöjen mukaisesti. Välimiesoikeus on yksijäseninen, välimiesmenettelyn paikka on Savonlinna ja kieli on suomi.

24. Päiväys ja allekirjoitukset

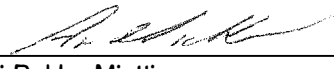
Tämä Kauppakirja on laadittu kolmena (3) samanlaisena kappaleena, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.


Savonlinnassa 4. päivänä huhtikuuta 2019

Savonlinnan Opiskelija-asunnot Oy


 Hannu Kurki
 toimitusjohtaja

Osuuskauppa Suur-Savo


 Ari-Pekka Miettinen
 talousjohtaja


 Kirsi Vajus
 taluspäällikkö

Kaupanhahvistajan vahvistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että toimitusjohtaja Hannu Kurki Savonlinnan Opiskelija-asunnot Oy:n edustajana luovuttajan puolesta sekä talousjohtaja Ari-Pekka Miettinen ja taluspäällikkö Kirsi Vajus Osuuskauppa Suur-Savon toimitusjohtaja Heikki Hämäläisen valtuuttamina luovutuksensaajan puolesta ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että Kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Savonlinnassa 4. päivänä huhtikuuta 2019


 Lauri Ylilampi
 kaupanvahvistajatunnus

402000/100

Yleinen päätös

1 §

Tottinkadun pysäköintilaitoksen vuokrasopimus

Selostus: Savonlinnan kaupunki ja Savonlinnan Opiskelija- ja Nuorisoasunnot Oy eli nykyisin Savonlinnan Opiskelija-asunnot Oy SAO ovat sopineet 26.3.1997 Tottinkadun pysäköintitalon rakennuttamisesta, kustannusten jaosta sekä 70 autopaikan vuokraamisesta SAO:n käyttöön. Vuokrasopimus on voimassa 31.12.2027 saakka.

Vuokrasopimuksen 7. kohdassa on sovittu sopimuksen siirtämisestä. Koska SAO ei ole maksanut osuuttaan rakennuskustannuksista, tarvitsee yhtiö kaupungin luvan sopimuksen siirtoon kolmannelle osapuolelle.

SAO on siirtämässä Tottinkadun pysäköintitalon vuokrasopimusta Osuuskauppa Suur-Savolle.

Toimivalta: Hallintosääntö 74 §

Päätös: Päätän, että Savonlinnan Opiskelija-asunnot Oy saa siirtää Tottinkadun pysäköintilaitoksen vuokrasopimuksen (Tekla 18.2.1997 § 64) Osuuskauppa Suur-Savolle. Sopimuksen mukaiset oikeudet ja velvollisuudet sitovat uutta sopimuskumppania sopimuksen siirtohetkestä alkaen.

Tiedoksi: Savonlinnan Opiskelija-asunnot Oy
Toimenpiteet: Tekninen toimiala

Kari Tikkanen
tekninen johtaja
044 417 4600

Tekninen lautakunta

18.2.1997

64 S

Pysäköintitilan **vuokraaminen** Savonlinnan Opiskelija- ja Nuorisosasunnot Oy:lle

VJ/KG

Selostus:

Dnro 55.53.532.97

Tontille 1-34-4 rakennettavasta pysäköintilaitoksesta osoitetaan 70 autopaikkaa asemakaavamääräysten mukaisiksi autopaikoiksi kiinteistöjä 1-14-13 ja 14 varten.

Pysäköintilaitokseen tulee yhteensä 200 autopaikkaa, joista 30 palvelee kiinteistöjä 1-34-5 ja 6 ja loput 100 paikkaa jäävät kaupungille yleiseksi pysäköintitilaksi.

Rakennushankkeessa on lähdetty siitä, että rakennuskustannukset jaetaan paikkaluvun mukaisessa suhteessa edellä mainittujen kiinteistöjen ja kaupungin kesken.

Kiinteistöjen 1-14-13 ja 14 omistaja on Savonlinnan Opiskelija- ja Nuorisosasunnot Oy (SAO), jonka kanssa on sovittu maksuosuuden maksamisesta ja autopaikkojen vuokraamisesta pöytäkirjaliitteenä A olevan sopimusluonnoksen mukaisesti.

Talousjohtaja on ilmoittanut hyväksyvänsä liitteestä ilmenevän sopimusluonnoksen maksujärjestelyt.

Kiinteistöpäällikön ollessa estynyt on asian sijoittanut esityslistalle viraston johtaja, joka myös esittelee sen.

Esitys:

Lautakunta päättää, että kaupungin ja Savonlinnan Opiskelija- ja Nuorisosasunnot Oy:n kesken tehdään pöytäkirjaliitteen A mukainen sopimus. Lautakunta oikeuttaa kuitenkin teknisen viraston tekemään sopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Käsittely:

Kiinteistöpäällikkö poistui kokoushuoneesta, eikä ottanut osaa asian käsittelyyn. Jäsen Hollström poistui kokoushuoneesta, eikä ottanut osaa asian käsittelyyn eikä päätöksentekoon.

Päätös:

Esitys hyväksyttiin.

Tiedoksi:

Savonlinnan Opiskelija- ja Nuorisosasunnot (SAO) Oy
Talousoasto

Toimenpiteet:

Kiinteistö- ja mittausosasto

SOPIMUS

1. Sopijapuolet

- A. **Savonlinnan kaupunki, jäljempänä kaupunki**
Olavinkatu 27
57130 Savonlinna
- B. **Savonlinnan Opiskelija ja Nuorisosunnnot Oy, jäljempänä SAO**
Puistokatu 11
57100 Savonlinna

2. Sopimuksen tarkoitus

Tällä sopimuksella sovitaan pysäköintilaitoksen rakentamisesta Savonlinnan kaupungissa olevalle tontille 1-34-4 sekä autopaikkojen vuokraamisesta SAO:n käyttöön.

3. Rakentaminen

Kaupunki rakennuttaa omistukseensa edellä mainitulle tontille pysäköintitilaa kolmeen kerrokseen, joista kaksi alinta kerrosta on katettuja. Autopaikkojen kokonaismäärä on noin 200, josta noin 100 jää kaupungin hallintaan yleisiksi pysäköintipaikoiksi.

Rakentaminen toteutetaan KVR-urakkana kummankin sopijapuolen hyväksymän suunnitelman ja kustannusarvion mukaisesti. Sopimuksentekohetkellä kustannuksiksi on arvioitu 4.799.000 markkaa.

Rakennustyöt pyritään saamaan valmiiksi 30.6.1997 mennessä.

4. Autopaikkojen vuokraaminen

Kaupunki luovuttaa pysäköintilaitoksesta SAO:n hallintaan ja käyttöön tonttien 1-14-13 ja 14 asemakaavamääräysten mukaisina autopaikkoina käytettäväksi seitsemänkymmentä (70) autopaikkaa ensisijaisesti II kerroksesta. Paikkojen yksilöllistä ja merkintätavasta sekä muista yksityiskohdista sovitaan erikseen.

SAO:lla on oikeus omalla kustannuksellaan rakentaa ylimmällä tasolla oleville autopaikoille katos erikseen yhteisesti hyväksytyn suunnitelman mukaisesti.

SAO:n vuokraoikeus autopaikkoihin on voimassa 31.12.2027 saakka. Vuokraoikeutta jatketaan sen jälkeen SAO:n vaatimuksesta 20 vuodeksi, ellei asemakaavassa ole tuolloin muuta määrätty. Jatkovuokra-ajalta vuokran määräytymisperusteena ovat laitoksen peruskorjauksesta syntyneet investointikustannukset.

5. Pääomakustannukset ja niiden periminen

SAO maksaa kaupungille kertakaikkisena vuokrana autopaikoista kolmekymmentäviisi (35) prosenttia pysäköintijärjestelyjen kokonaiskustannuksista eli sopimushetken arvion mukaan 1.580.000 markkaa.

Kustannuksista kuitataan aiemmin maksetuksi 70.000 markkaa. Sopimusentekopäivänä korvauksesta maksetaan 20.000 markkaa. Loppukorvaus (1.590.000 mk) maksetaan annuiteettiperiaatteella 25 vuoden aikana 1.1.1998 alkaen 4,0 %:n vuosuisella korolla. Mikäli korkokannassa tapahtuu oleellisia muutoksia (=yli 2 %-yks.), perittävää korkoa voidaan tarkistaa yleistä korkokannan muutosta vastaavasti 1.1.2009 alkaen.

Korvaus maksetaan kalenterivuosittain 31.12. mennessä. Ensimmäisen maksuerän eräpäivä on 31.12.1998.

Maksun viivästyessä peritään kulloinkin voimassa olevan korkolain mukainen viivästymiskorko, joka sopimushetkellä on 11 %.

SAO:lla on oikeus milloin tahansa maksaa korvauksen loppuerä kertasuorituksena.

6. Käyttökustannukset

Pysäköintijärjestelmän ylläpitokustannukset jaetaan käyttäjien kesken aiheutamisperiaatteen mukaisesti. Ensisijaisena jakoperusteena on tällöin autopaikkojen määrä.

Käyttökustannusten korvaamisesta edellä todettujen periaatteiden mukaisesti sovitaan erikseen.

Pysäköintitilan ylläpitämistä varten perustetaan hoitokunta, johon SAO:lla on oikeus nimetä yksi edustaja.

7. Sopimuksen siirtäminen

SAO:lla on oikeus siirtää tämän sopimuksen mukaiset oikeudet ja velvoitteet kolmannelle sen jälkeen kun kohdassa 5. todetut kustannukset on kokonaan maksettu. Sitä ennen siirtoon on saatava kaupungin kirjallinen lupa.

8. Autopaikkojen edelleenvuokraaminen

SAO:lla on oikeus vuokrata tämän sopimuksen mukaisesti hallitsemiaan autopaikkoja edelleen. Vuokrauksen on kuitenkin pääasiallisesti palveltava Tönnön kiinteistössä harjoitettavaa toimintaa. SAO ei tällöin kuitenkaan vapaudu vastuusta edellä kohdassa 6. todettujen käyttökustannusten maksamisesta, ellei siitä erikseen kirjallisesti sovita.

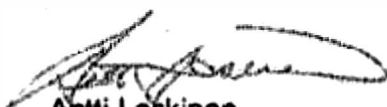
9. Riitaisuuksien ratkaiseminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet käsitellään Savonlinnan käräjäoikeudessa.

Tämä sopimus on tehty kahtena kappaleena, yksi kummallekin sopijapuolelle.

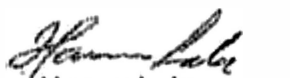
Savonlinnassa 26. päivänä maaliskuuta 1997

SAVONLINNAN OPISELIJA- JA NUORISOASUNNOT (SAO) OY



Antti Leskinen
toimitusjohtaja

SAVONLINNAN KAUPUNKI Tekninen lautakunta



Hannu Lalu
vs. viraston johtaja



Asko Hynönen
kiinteistöpäällikkö

Muutos sopimukseen 26.3.1997
Savonlinnan kaupunki SAO Oy

Savonlinnan kaupungin ja Savonlinnan Opiskelija- ja Nuorisoasunnot Oy:n välisen 26.3.1997 allekirjoitetun sopimuksen 4. kohdan 3. kappale muutetaan kuulumaan seuraavasti:

4. * =====

SAO:n vuokraoikeus autopaikkoihin on voimassa 31.12.2027 saakka. SAO saa hallitsemiaan autopaikkoja vastaavan 35 %:n omistusosuuden pysäköinti-aitokseen 1.1.2028 edellyttäen, että kohdassa 5. sovitut pääomakustannukset korkoineen on maksettu. Omistusjärjestelyistä sovitaan tuolloin tarkemmin erikseen.

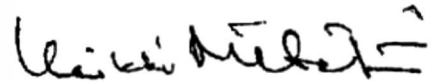
Tämä muutos on tehty kahtena kappaleena, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Savonlinnassa 27. päivänä helmikuuta 1998

SAVONLINNAN KAUPUNKI
Tekninen virasto



Seppo Muukkonen
viraston johtaja



Heikki Mäkeläinen
rakennuspäällikkö

SAVONLINNAN OPISKELIJA- JA NUORISOASUNNOT OY



Antti Leskinen

Savonlinnan Opiskelija-asunnot Oy:n anomus pysäköintitalosopimuksen tarkistamiseksi

107/02/024/2003

TL § 70

Selostus:

Tekninen lautakunta on 25.2.2003 § 50 käsitellyt otsakeasiaa seuraavasti:

"Savonlinnan Opiskelija-asunnot Oy (SAO) on lähettänyt kaupunginhallitukselle kirjeen, jossa se esittää, että kaupunki luopuisi pysäköintitalon vuokrasta osana taioutensa tervehdyttämistoimenpiteitä.

SAO esittää lisäksi, että kaupunki ottaisi koko rakennuksen hoidon ja markkinoinnin vastuulleen sekä myisi autopaikkoja niitä tarvitseville autopaikkavuokraa vastaan.

Kaupunki on jo kerran aikaisemmin muuttanut SAO:n anomuksesta sopimusta vuonna 1997 siten, että lunastusvaatimuksesta luovuttiin ja pääoma muutettiin pitkäaikaiseksi vuokrasopimukseksi. Aikoinaan koko hanke olisi todennäköisesti jäänyt toteutumatta, mikäli siihen ei olisi ilmaantunut riittävästi osallistujia. **liman autopaikkojen osoittamista pysäköintitaloista ei Knut Posselle olisi voitu myöntää rakennuslupaa.**

Esitys: Lautakunta esittää lausuntonaan kaupunginhallitukselle, ettei se esitä muutettavaksi SAO:n ja kaupungin välistä sopimusta pysäköintitalon autopaikoista.

Päätös: Esitys hyväksyttiin."

Kuten edellä olevasta ilmenee lautakunta on kaupunginkanslian pyynnöstä antanut asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle.

Asia on sijoitettu uudelleen teknisen lautakunnan esityslistalle sen johdosta, että asiasta päättäminen kuuluu teknisen lautakunnan toimivaltaan.

Viraston johtajan esitys:

Lautakunta päättää, ettei se selostusosasta ilmenevin perustein katso tarpeelliseksi omalta osaltaan muuttaa SAO:n ja kaupungin

välistä sopimusta pysäköintitalon autopaikoista.

Päätös:

Esitys hyväksyttiin.

Tiedoksi:

Rakennus ja kunnossapito
Savonlinnan Opiskelija-asunnot Oy



Tottinkatu kaupunginvaltuustossa 13.11.2023

Markus Hämäläinen



Palautusesityksen väitteet



- Jotta SAO:lla olisi ollut oikeus myydä pysäköintipaikat
 - sen olisi omistettava ne ja sillä olisi ollut oltava konsernin johdon lupa myydä omaisuus
 - Kaupungin ja SAO:n välinen sopimus on vuokrasopimus, eikä siis SAO:lla olisi ollut luovuttaa omistusoikeutta
- Muutos ei täytä kiinteistön määräosan kaupan esisopimuksen määrämuotovaatimusta eikä siinä ole käytetty kaupanvahvistajaa, jolloin omistusoikeuden siirtymistä koskeva sopimus on ilmeisesti mitätön

Onko kyseessä ollut pysäköintipaikkojen omistusoikeuden luovutus kaupungin ja SAO:n välillä? EXTRANET tl 18.2.1997 § 64



SAVONLINNAN KAUPUNKI

PÖYTÄKIRJA 3/1997

11

Tekninen lautakunta

18.2.1997

64 §

Pysäköintitilan vuokraaminen Savonlinnan Opiskelija- ja Nuorisosasunnot Oy:lle

VJ/KG

Selostus:

Dnro 55.53.532.97
Tontille 1-34-4 rakennettavasta pysäköintilaitoksesta osoitetaan 70 autopaikkaa asemakaavamääräysten mukaisiksi autopaikoiksi kiinteistöjä 1-14-13 ja 14 varten.

Pysäköintilaitokseen tulee yhteensä 200 autopaikkaa, joista 30 palvelee kiinteistöjä 1-34-5 ja 6 ja loput 100 paikkaa jäävät kaupungille yleiseksi pysäköintitilaksi.

Rakennushankkeessa on lähdetty siitä, että rakennuskustannukset jaetaan paikkaluvun mukaisessa suhteessa edellä mainittujen kiinteistöjen ja kaupungin kesken.

Kiinteistöjen 1-14-13 ja 14 omistaja on Savonlinnan Opiskelija- ja Nuorisosasunnot Oy (SAO), jonka kanssa on sovittu maksuosuuden maksamisesta ja autopaikkojen vuokraamisesta pöytäkirjaliitteenä A olevan sopimusluonnoksen mukaisesti.

SOPIMUS

1. Sopijapuolet

- A. **Savonlinnan kaupunki**, jäljempänä kaupunki
Olavinkatu 27
* 57130 Savonlinna
- B. **Savonlinnan Opiskelija- ja Nuorisosasunnot Oy**, jäljempänä SAO
Puistokatu 11
57100 Savonlinna

2. Sopimuksen tarkoitus

Tällä sopimuksella sovitaan pysäköintilaitoksen rakentamisesta Savonlinnan kaupungissa olevalle tontille 1-34-4 sekä autopaikkojen vuokraamisesta SAO:n käyttöön.

Onko kyseessä ollut pysäköintipaikkojen omistusoikeuden luovutus kaupungin ja SAO:n välillä?



Muutos sopimukseen 26.3.1997 Savonlinnan kaupunki/SAO Oy

Savonlinnan kaupungin ja Savonlinnan Opiskelija- ja Nuorisoasunnot Oy:n välisen 26.3.1997 allekirjoitetun sopimuksen 4. kohdan 3. kappale muutetaan kuulumaan seuraavasti:

4. * =====

SAO:n vuokraoikeus autopaikkoihin on voimassa 31.12.2027 saakka. SAO saa hallitsemiaan autopaikkoja vastaavan 35 %:n omistusoisuuden pysäköintilaitokseen 1.1.2028 edellyttäen, että kohdassa 5. sovitut pääomakustannukset korkoineen on maksettu. Omistusjärjestelyistä sovitaan tuolloin tarkemmin erikseen.

Tämä muutos on tehty kahtena kappaleena, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Savonlinnassa 27. päivänä helmikuuta 1998

SAVONLINNAN KAUPUNKI
Tekninen virasto


Seppo Muukkonen
viraston johtaja


Heikki Mäkeläinen
rakennuspäällikkö

Tämä sopimus on siirretty
SAO:lta Osuuskauppa
Suur-Savolle 4.4.2019
tehdyllä sopimuksella

Maksamalla
kohdassa mainitun
summan,
siirtokelpoinen oikeus
siirtyy Osuuskauppa
Suur-Savolle



SAO ja Osuuskauppa Suur-Savon välinen kauppakirja

13. Pysäköintitaloon liittyvät järjestelyt

Savonlinnan kaupunki on Sopimuksen perusteella luovuttanut Myyjän hallintaan ja käyttöön Kiinteistöjen asemakaavamääräysten mukaisina autopaikkoina käytettäväksi autopaikkoja.

Myyjä siirtää Sopimuksen Ostajalle Kauppahinnan maksua vastaan. Myyjä ja Ostaja allekirjoittavat Sopimuksen siirtoilmoituksen Kauppakirjan allekirjoituspäivänä. Ostajalle siirtyy pysäköintitalosta yhteensä 70 autopaikkaa, joiden numerot ovat 1—30 sekä 40 numeroimatonta autopaikkaa pysäköintitalon yläkannella.

Savonlinnan kaupunki
Olavinkatu 27
57130 SAVONLINNA

L A S K U

Laskun pvm 11.06.2019
Laskun numero 1016048
Asiakasnumero 12118

11.6.2019

OSUUSKAUPPA SUUR-SAVO

Toimitusasiakas OSUUSKAUPPA SUUR-SAVO

PL 524

Laskun arvopäivä
Maksuehto

00088 S-RYHMÄ

Eräpäivä 30.06.2019
Viitteenne
Viivästyskorko 8,00 %
Viitenumero 31010 16048 8
Yhteyshenkilö
Puhelin 044-4174561



Lasku on maksettu 1.7.2019

Erittely	Määrä	A-hinta	Alv-%	Yhteensä
rakennuskustannukset	1,00	64.622,02	0	64.622,02
rakennuskustannukset	1,00	14.632,54	0	14.632,54
korko ajalta 1.1.-30.6.2019	1,00	1.585,09	0	1.585,09

Osuutenne Tottinkadun pysäköintitalon rakennuskustannuksista

Alv-%	Veroton	Verosumma	Verollinen
0,00	80.839,65	0,00	80.839,65

Veroton loppusumma	EUR	80.839,65
Alv EUR		0,00
Laskun loppusumma	EUR	80.839,65

Tositelaji **31** Lasku Lasku **1016048** Tilivuosi **012019** Näytä kuva

Asiakas **12118** OSUUSKAUPPA SUUR-SAVO Asiakastiedot

Perustiedot Lisätiedot Ryhmäasiakas Tapahtumat Erittelyt EU-tiedot Muistio

Laskun päivä **11/06/2019** SUORITUS

Laskun summa **80.839,65**

Avoinna **0,00**

Tapahtuman summa **80.839,65** Tosite **30 / 772**

Alesumma **0,00** Tositepvm **01/07/2019**

Muu summa **0,00** Kausi **072019**

Kulut **0,00** TILIÖITY

Maksupvm **01/07/2019** Tap.pvm **02/07/2019**

Arvopvm **01/07/2019** Klo **08:17**

Käyttäjä **kupeij**

Maksaja **OSUUSKAUPPA**

Omistus



Asiasta sovittu 27.2.1998

Liitteen nimi **EXTRANET ti 18.2.1997 § 64**: Muutos vuokrasopimukseen: SAO saa hallitsemiaan autopaikkoja vastaavan 35 %:n **omistusosuuden pysäköintilaitokseen** edellyttäen että kohdassa 5. sovitut pääomakustannukset korkoineen on maksettu

Savonlinnan kaupunki

SAO

SAO:n ja Osuuskaupan välinen kiinteistökauppa 4.4.2019, jonka yhteydessä sovittu 70 pysäköintipaikkaan kohdistuvan oikeuden siirtämisestä Osuuskaupalle (**Katso liite K) ja Oheismateriaali Kauppakirja SAO Osuuskauppa Pysäköintipaikat**)

Teknisen johtaja lupa oikeuden/sopimuksen siirtoon/Päätös 8.4.2019

Osuuskauppa on suorittanut kokonaisuudessaan maksamatta olleen osuuden em. kustannuksista kaupungille heinäkuussa 2019

Omistusoikeus siirtyy

Osuuskauppa

Osuuskaupalla on luovutuskompetenssi

Palautusesityksen väitteet: lupa?



Tekninen johtaja on 8.4.2019 tekemällään päätöksellä antanut SAO:lle luvan siirtää Tottinkadun pysäköintilaitoksen vuokrasopimuksen (Tekla 18.2.1997 § 64) Osuuskauppa Suur-Savolle.

Palautusesityksen väitteet: lupa?



SAVONLINNAN KAUPUNKI
Tekninen toimiala

PÄÄTÖS

Tekninen johtaja

8.4.2019

Sivu 1

Yleinen päätös
1 §

Tottinkadun pysäköintilaitoksen vuokrasopimus

Selostus: Savonlinnan kaupunki ja Savonlinnan Opiskelija- ja Nuorisoasunnot Oy eli nykyisin Savonlinnan Opiskelija-asunnot Oy SAO ovat sopineet 26.3.1997 Tottinkadun pysäköintitalon rakennuttamisesta, kustannusten jaosta sekä 70 autopaikan vuokraamisesta SAO:n käyttöön. Vuokrasopimus on voimassa 31.12.2027 saakka.

Vuokrasopimuksen 7. kohdassa on sovittu sopimuksen siirtämisestä. Koska SAO ei ole maksanut osuuttaan rakennuskustannuksista, tarvitsee yhtiö kaupungin luvan sopimuksen siirtoon kolmannelle osapuolelle.

SAO on siirtämässä Tottinkadun pysäköintitalon vuokrasopimusta Osuuskauppa Suur-Savolle.

Toimivalta: Hallintosääntö 74 §

Päätös: Päätän, että Savonlinnan Opiskelija-asunnot Oy saa siirtää Tottinkadun pysäköintilaitoksen vuokrasopimuksen (Tekla 18.2.1997 § 64) Osuuskauppa Suur-Savolle. Sopimuksen mukaiset oikeudet ja velvollisuudet sitovat uutta sopimuskumppania sopimuksen siirtohetkestä alkaen.

Tiedoksi: Savonlinnan Opiskelija-asunnot Oy
Toimenpiteet: Tekninen toimiala

Kari Tikkanen
tekninen johtaja

Sopimuksen muotovaatimus

1 luku

Kiinteistön saantoa koskevat yleiset säännökset

Maakaari

1 §

Kiinteistön luovutus

Omistusoikeus kiinteistöön saadaan kaupalla, vaihdolla, lahjana tai muulla luovutuksella niin kuin tässä laissa säädetään. Perintöön, testamenttiin, ositukseen, lunastukseen sekä muutoin muuhun kuin luovutukseen perustuvasta kiinteistön saannosta säädetään erikseen.

2 §

Kiinteistön osan luovutus

Kiinteistön luovutusta koskevia säännöksiä sovelletaan myös kiinteistön määräosan ja määräalan sekä kiinteistöjen yhteisen alueen ja sen määräalan sekä yhteisalueosuuden luovutukseen.

2 luku

Kiinteistön kauppa

1 § (4.2.2011/96)

Kauppakirjan muoto

Kiinteistön kauppa on tehtävä kirjallisesti. Myyjän ja ostajan tai heidän asiamiehensä on allekirjoitettava kauppakirja. Kaupanvahvistajan on vahvistettava kauppa kaikkien kauppakirjan allekirjoittajien läsnä ollessa.



KKO:2003:82: Siltä osin kuin rakennukset kuuluvat muulle kuin maapohjan omistajalle, sovelletaan niiden hankkimiseen, omistamiseen ja luovuttamiseen pääsäännön mukaan irtaimia esineitä koskevia säännöksiä.

Irtaimen omaisuuden luovutuksessa ei ole sellaista muotovaatimusta kuin muutosesityksessä esitetään

Palautusesityksen väitteet



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 ehtävä 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.

Selvitys asiasta on liitteessä EI JULKINEN LIITE L KGPM Pysäköintitoiminnan yhtiöittämisen oikeudellinen ja verotuksellinen selvitys

Esityslista Tekla 12.9.2023 § 150

- 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.

Liite L KPMG:n selvitys

Palautusesityksen väitteet



- Väite: 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
- Vastaus: SAOn ja Osuuskaupan 4.4.2019 välisen kiinteistökaupan yhteydessä tehdyn pysäköintipaikan omistusoikeutta koskevan ehdon ja Osuuskaupan 1.7.2019 tekemän sopimuksenmukaisen suorituksen jälkeen kaupungilla ei ole ollut oikeutta periä vuokraa

Kaupunginvaltuusto

Esityslista 13.11.2023/Asianro 64

Edellinen asia | Seuraava asia



Kokousasia PDF-muodossa

Liitteet

Liite I [ESLIITE D Maanvuokrasopimusluonnos](#)

Oheismateriaali

[ESLIITE B Yhtiöjärjestys](#)

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 Nuorisoasunnot 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 kiinteistöosaakeyhtiö. 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.

Kiinteistöosaakeyhtiön 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.

Kaupunginvaltuusto

Esityslista 13.11.2023/Asianro 64

Edellinen asia | Seuraava asia



Kokousasia PDF-muodossa

Liitteet

Liite I [ESLIITE D Maanvuokrasopimusluonnos](#)

Oheismateriaali

[ESLIITE B Yhtiöjärjestys](#)

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 Nuorisoasunnot 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 kiinteistöosaakeyhtiö. 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.

Kiinteistöosaakeyhtiön 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.

Kaupunginvaltuusto

Pöytäkirja 13.11.2023/Pykälä 64

Edellinen asia | Seuraava asia

 Muutoksenhakuohje

 Kokousasia PDF-muodossa

Liitteet

-  Liite 1 ES LIITE B Yhtiöjärjestys
-  Liite 2 ES LIITE D Maanvuokrasopimusluonnos
-  Liite 3 Äänestysraportti § 64
-  Liite 4 Pöytäkirja Tekninen lautakunta 18.2.1997 § 64
-  Liite 5 Pöytäkirja Tekninen lautakunta 16.2.1999 § 57
-  Liite 6 Pöytäkirja Tekninen lautakunta 11.9.2001 § 199
-  Liite 7 Pöytäkirja Tekninen lautakunta 18.3.2003 § 70
-  Liite 8 Pohjakuvat
-  Liite 9 Kuntotutkimusraportti Tottinkatu 16, Sitowise Oy
-  Liite 10 ES LIITE F Maanvuokrasopimusluonnos
-  Liite 11 ES LIITE I Tilintarkastajan lausunto
-  Liite 12 ES LIITE J Kuntaliitto Pirkka-Petri Lebedeff Tottinkatu
-  Liite 13 LIITE L KPMG Pysäköintitoiminnan yhtiöittämisen oikeudellinen ja verotuksellinen selvitys
-  Liite 14 LIITE O Vuokrasopimus 1997 kiinteistö 740-1-34-7

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 §:n 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 Nuorisoasunnot 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. Pysäköintitalon tilanne on muuttunut huomattavasti vuoden 1997 jälkeen. SAO on myynyt