

Otto-oikeuden käyttäminen teknisen lautakunnan 5.11.2024 tekemään päätökseen § 227

KH 18.11.2024 § 377
798/10.00.01.00/2024

Valmistelija yrityspalvelujohtaja Juha Turtiainen
juha.turtiainen@savonlinna.fi, p. 044 571 5853
hallintojohtaja-kaupunginlakimies Markus Hämäläinen
markus.hamalainen@savonlinna.fi, p. 050 470 9394

Selostus Otto-oikeuden käyttämisen peruste

Tällä päätöksellä oikaistaan teknisen lautakunnan 5.11.2024 asiassa § 227 tekemä kaupunginhallituksen ja teknisen lautakunnan yhteisen iltakoulun valmistelulinjauksen vastainen asiaratkaisu. Otto-oikeutta on perusteltua käyttää myös siitä syystä, että lautakunta on tehnyt asiaratkaisun, vaikka lautakunta itsekään toteaa, että ratkaisun perusteeksi ei ole tehty riittäviä selvityksiä. Selvitysten tekeminen kuuluu selvästi teknisen toimialan tehtäviin.

Tekninen lautakunta teki 5.11.2024 asiassa § 227 seuraavan päätöksen (päätös kursivilla). Lautakunnan päätös löytyy täältä: [Dynasty tietopalvelu : Savonlinnan kaupunki](#).

Kiinteistön 740-9-100-24 ostaminen kaupungille Kiinteistö Oy Schaumanintien Yritystalolta (määräala)

Tekninen lautakunta päättää, että kiinteistöä 740-9-100-24 ei hankinta kaupungille selostusosassa esitetyin perustein.

Tekninen lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että yrityspalvelut selvittää asiaa omalta osaltaan selostusosassa kuvatulla tavalla sekä vastaa selvitysten kustannuksista, jotka tekninen toimiala voi näin sovittaessa tilata.

Lisäksi tekninen lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että yrityspalveluiden käynnistää neuvottelut pilaantuneiden maiden jatkotutkimuksista ja kunnostusvastuista.

Kaupunginhallitus ja tekninen lautakunta pitivät 17.9.2024 yhteisen iltakoulun, joka ei ollut vielä valmistelun materiaalisessa mielessä sisältöä linjaava iltakoulu, mutta iltakoulussa tehtiin seuraava yhteenveto. (iltakoulun muistion sisältö kursivilla). Iltakoulun muistio löytyy luottamushenkilöiden sähköisestä kokousjärjestelmästä.

Asiassa on vielä paljon avoimia kysymyksiä ja tarpeellisia selvityksiä tekemättä. Ilman niitä tässä iltakoulussa kiinteistön ostamisesta ei vielä voida tehdä linjausta. Resurssit tekniselle toimialalle tarvittavien selvitysten tekemiseen tulee löytyä. Myöhemmin kun tarvittavat selvitykset ovat valmiit, pidetään uusi KH:n ja teklan iltakoulu, jossa kiinteistönostamisesta linjataan. Ajankohta tulee sopia yhdessä teknisen toimen kanssa, jotta tarpeelliset selvitykset on varmasti tehty. Tiedostettiin se riski, että tänä aikana kiinteistöyhtiö menee todennäköisesti konkurssiin. Todettiin, että yritystalon nykyisten vuokralaisten tilanteen selvittäminen ja auttaminen on yrityspalveluiden ja Savonlinnan Yritystilojen vastuulla.

Kaupunginhallitus toteaa, että vasta linjaavan valmistelevan iltakoulun jälkeen asiassa on perusteltua tehdä asiaratkaisu kiinteistönhankinnasta. Iltakoulu edellyttää vastaavasti tarvittavien riittävien selvitysten tekemistä tai hankkimista.

Kaupunginjohtaja on antanut marraskuussa tähän asiaan kaksi valmistelutoimeksiantoa.

- Tekninen johtaja vastaa tarvittavien selvitysten laatimisesta tai siitä, että asiassa tarvittava selvitys hankitaan asiantuntijalta. Tekninen johtaja ilmoittaa yrityspalvelujohtajalle asiassa tarvittavat asiantuntijalta hankittavat selvitykset. Teknisen johtajan ja maankäyttöasiantuntijan ilmoituksen mukaan tarvittavat selvitykset ovat:
 - AKA-arviointia varten pitää olla tiedossa rakennukseen ja maaperään liittyvät riskit sisältäen: maaperätutkimus sekä rakennuksen purkamiskustannuksia koskeva arvio
- Lisäksi tekninen johtaja vastaa tarvittavista neuvotteluista kiinteistön pilaantuneiden maiden kunnostusvastuun selvittämistä varten
- Yrityspalvelujohtaja vastaa selvityksiä varten tarvittavan määrärahan osoittamisesta ja varaamisesta.

Arviointia kiinteistöhanhinnan hyväksyttävyydestä

”Kaupunki ei sovellu ostajaksi, eikä kiinteistö tue kaupungin toimintaa, joten tarveperuste kiinteistön hankinnalle puuttuu.”

Teknisen lautakunnalle valmistellun päätöksen selostusosan johtopäätös on virheellinen.

Toisin kuin päätöksen selostusosassa todetaan Savonlinnan kaupunki on se toimija, jonka kuuluu mahdollistaa maan omistuksella ja kaavoituksella olemassa olevan teollisuuden tulevaisuuden investointihankkeet. Teollisuuden toimintaympäristön ylläpitäminen kansainvälisesti kilpailukykyisellä tasolla kuuluu kaupunkistrategian painopistealueisiin.

Paras mahdollinen investointiympäristö kilpailtaessa teollisuuden tulevaisuuden investoinneista sijaitsee olemassa olevan teollisuuden välittömässä läheisyydessä, kaavalliset valmiudet ovat olemassa, kaikki logistiset vaihtoehdot käytettävissä (vesitie, rautatie ja maantie kuljetukset) ja merkittävät teolliset synergiaedut. Schaumanin Yritystalon tontilla on kaikki nämä valmiudet.

Tarveperuste hankinnalle syntyy siitä, että Savonlinnan kaupungilla pitää olla hallinnassaan strategisesti merkittäviä teolliseen käyttöön kaavoitettuja maa-alueita olemassa olevan teollisuuden välittömässä läheisyydessä tulevaisuuden työllistäviä investointihankkeita varten, vaikka juuri nyt ei olisikaan akuuttia tarvetta.

Kun tulevaisuudessa yrityksissä mietitään teollisten investointien sijoittamista Savonlinnaan, niin ensimmäinen ratkaistava kysymys on: Onko Savonlinnassa tarkoituksen parhaiten soveltuvaa valmiiksi teollisuuskäyttöön kaavoitettua tonttia?

Savonlinnan kaupunginvaltuuston päättämän kaupunkistrategian painopistealueen: Teollisuuden toimintaympäristön ylläpitäminen

kansainvälisesti kilpailukykyisellä tasolla kannalta, vastaus pitää olla kyllä, kaikkien Savonlinnassa toimivien teollisuusyritysten osalta.

Koivuvaneriteollisuuden vaikutukset kunta- ja aluetalouteen ovat merkittävät. Teollisuuden alan työpaikkavaikutukset tuottavat kuntatalouteen vuositasolla n. 3,2 milj. euron verotulot ja puunhankinta tuottaa aluetalouteen n. 30 milj. euron tulot vuositasolla.

Yritystalon tontti hankittiin vuonna 2009 Savonlinnan Seudun kuntayhtymälle, koska kiinteistökauppa oli osa kokonaisratkaisua, jolla UPM keskitti koivuvanerituotannon Savonlinnaan, ja sulki samassa yhteydessä tuotantolaitoksia muilta paikkakunnilta mm. Lappeenrannasta. Vuonna 2020 suljettiin Jyväskylästä tuotantolaitos ja ko. tuotanto siirrettiin Savonlinnaan.

Yritystalo Sahaumanin tontti sijaitsee koivuvaneritehtaan ja Vuohisaaren sataman välissä, joka on käytännössä ainut alue, johon jo sata vuotta ja noin 300 työntekijää työllistävä Pääskylahdessa toimiva koivuvaneritehdas voi käytännössä tulevaisuudessa laajentaa toimintaansa.

”Kustannusriskit ovat ennakoimattomat, joten ostotilanteessa voivat vaarantua teknisen toimialan kuntalaisten lakisääteisten peruspalveluiden rahoittaminen.”

Teknisen lautakunnalle valmistellun päätöksen selostusosan johtopäätös on virheellinen.

Tontin hankintaan liittyvät kustannukset ovat ennakoitavissa. Tontista on olemassa oleva vuonna 2009 teknisen toimen tilauksesta Ramboll Oy:n toimesta teetätetty pilaantuneiden maiden selvitys, jonka mukaan alueella voi harjoittaa teollista toimintaa. Selvitys on sikäli vanhentunut, että raja-arvot ovat muuttuneet ja raportti tulee päivittää.

Rakennuksen alta mahdollisia pilaantuneita maita ei ole tutkittu, ja asia pitää selvittää ennen tontin hankintaa.

Rakennuksen purkukustannuksista pitää tehdä selvitys ja kustannusarvio

Kiinteistön arvosta pitää teettää AKA- arvio ulkopuolisella taholla, jotta varmistetaan, että hankintaan ei liity kiellettyä valtion tukea ja mahdollinen kauppa toteutuu markkinaehtoisesti.

Edellä mainituista selvitystöistä on sovittu, että tekninen toimi tilaa ja yrityspalvelut toimiala kustantaa em. selvitykset, jotta tekninen lautakunta voi kiinteistön mahdollisesta hankinnasta huolellisuusveloitteet huomioiden päättää.

”Teknisellä toimialalla ei ole tiedossa mitään konkreettista suunnitelmaa kiinteistön jatkokäytöstä. Kiinteistö on aikoinaan myyty Savonlinnan kaupungille UPM:n toimesta. Naapurissa olevat tehdas- tai voimalaitostoiminnot voivat tarvittaessa laajentua järven suuntaan sekä vapaata tilaa löytyy myös kaupungin omistamalta kiinteistöltä alueen vieressä, jossa ei ole purkurakennusta rasitteena ja samassa määrin pilaantuneiden maiden riskiä. Kiinteistö voi soveltua myös muuhun teolliseen käyttöön (T-kem kaava), kuten sille aiemmin suunniteltu bioöljytehdas.”

Teknisen lautakunnalle valmistellun päätöksen selostusosassa ja johtopäätöksissä on virheitä.

Pääskylahden teollisuusalue on kokonaisuudessaan strateginen teollisuusalue, johon voidaan sijoittaa teollisia ja tuotannollisia yrityksiä. Alueelle on vuosien varrella neuvoteltu ja suunniteltu teollista toimintaa.

Kiinteistö on myyty Savonlinnan seudun kuntayhtymälle, josta se kuntayhtymän purkamisen yhteydessä on siirtynyt Savonlinnan kaupungille.

Vesistötäyttö ei ole käytännössä vaihtoehto valmiiksi kaavoitetulle teollisuustontille tehtaan välittömässä läheisyydessä. Teollisuusalueen laajentamisen vesialueelle on kustannuksiltaan huomattavan kallimpaa, ja vesistötäytön luvitus vaatii eri viranomaisten lausuntoja ja vaikuttavuusarvioita. Vaikka ko. mahdollisuuden käyttäminen ei aiheuttaisikaan kustannuksia Savonlinnan kaupungille, niin vaihtoehto vaikuttaisi merkittävästi Savonlinnan kilpailukykyyn tukevaisuuden investointien sijaintipaikkakuntana, koska vesistötäytön kustannukset luvitus lasketaan osaksi investointihankkeen kannattavuutta ja riskiarviota. Vesistötäytön korkeat kustannukset, lupaprosessin riski ja aikataulu, voivat johtaa investoinnin toteutumiseen muualla kuin Savonlinnassa.

Tekstissä mainittu *"vapaata tilaa löytyy myös kaupungin omistamalta kiinteistöltä alueen vieressä, jossa ei ole purkurakennusta rasitteena ja samassa määrin pilaantuneiden maiden riskiä"* on harhaan johtava, koska ko. alue ei sijaitse olemassa olevan teollisuuden välittömässä läheisyydessä, ja on tästä syystä huomattavasti heikompi vaihtoehto teollisuuden laajentumishankkeille.

"Vuokralaisten tilanne on huolestuttava (selvitystilassa, mahdollinen konkurssi) ja tähän tulisi yrityspalveluiden, yritystilojen ja selvitysmiehen reagoida."

Teknisen lautakunnalle valmistellun päätöksen selostusosan johtopäätös on virheellinen.

Selvityspesä ei voi ryhtyä irtisanomaan vuokralaisia Schaumanin yritystalon tiloista, koska näin aiheutettaisiin vahinkoa yhtiölle ja yhtiön velkojille ja pantin haltijoille. Vuokralaisten tilanteen selvittely ja korvaavien tilojen järjestäminen voi käynnistyä vasta, kun kiinteistöyhtiö puretaan selvitysmenettelyssä, tai yhtiö ajautuu konkurssiin. Valmistelun pitkittyminen on jo johtamassa vuokralaisten kannalta kohtuuttomiin tilanteisiin.

Myöhemmässä selvityksessä on syytä ottaa huomioon vaihtoehto, että kaupungin "käsiin" on jäämässä konserniyhtiön käyttämätön rakennus, jonka purkamiskustannukset tehdyn arvioinnin mukaan jäisi todennäköisimmin kaupungin itsensä vastattavaksi, jos kaupunki erillisellä tätä koskevalla päätöksellä purkamista suunnittelisi. Kaupungilla voi myös olla jätelain ja ympäristönsuojelulain perusteella vastuu kiinteistön maaperän kunnossapidosta ja maaperän puhdistamisesta.

Kiinteistön hankinta selvitystilassa olevalta on kaupunkistrategian mukainen ja mahdollista kunnan toimiala- ja valtiontukiarviointi huomioon ottaen sillä edellytyksellä, että hankintahinta ei ylitä käypää arvoa, ja etteivät hankinnan taloudelliset vaikutukset vaaranna kaupungin kykyä huolehtia tehtävistään.

Selvitystilassa olevan yhtiön osalta on nähtävissä kaksi vaihtoehtoa.

Yhtiö puretaan selvitystilamenettelyllä tai sitten selvitysmies hakee yhtiön konkurssiin. Yhtiökokous ei voi päätöksellään päättää konkurssiin hakeutumisesta. Kaupungilla velkojana on oikeus hakea yhtiötä konkurssiin.

Yhtiön purkaminen selvitystilamenettelyllä edellyttäisi sitä, että kaupunki ostaisi Yritystilojen omistuksessa olevan kiinteistön (kt: 740-9-10-24) sellaisella kauppahinnalla, jonka panttivelkojat hyväksyisivät ja tämän lisäksi velkojat (kuten Savonlinnan kaupunki ja Enonkosken kunta) luopuisivat käytännössä arvottomista saatavistaan. Kauppahinnan määrittelyssä tulisi huomioida valtioneukisääntely jäljempänä mainituin perustein ja tavoin.

Konkurssipesään määrätty pesänhoitaja pyrkii muun ohella myymään konkurssipesään kuuluvan omaisuuden, ja tässä tapauksessa Yritystalon konkurssipesään kuuluvan kiinteistön.

Konkurssipesä voi velkojia kuultuaan ja pantinhaltijan suostumuksella myydä omaisuuden esimerkiksi huutokaupalla.

Jos konkurssipesä ei saa myytyä omaisuutta, konkurssi todennäköisesti raukeaa. Konkurssipesän raukeaminen todennäköisesti johtaa edelleen siihen, ettei ole tahoja, jotka olisi velvollinen huolehtimaan kiinteistön rakennuksen tai maapohjan kunnostuksesta tai ylläpidosta.

Savonlinnan kaupungilla ei ole suoraan voimassa olevan lain perusteella velvollisuutta ylläpitää rakennusta, eikä vastaavasti oikeutta tai velvollisuutta purkaa rakennusta.

Pitkällä aikavälillä rakennuksen kunto heikkenee ylläpidon puuttumisen, ilkvallan ja olosuhteiden takia. Edessä on mahdollisesti tilanne, joka edellyttäisi rakennuksen purkamista joka tapauksessa. Purkaminen kaupungin toimesta edellyttäisi tuolloin rakennuksen, ja todennäköisesti kiinteistön, omistusoikeuden hankintaa.

Savonlinnan kaupungilla on myös jätelain 74 §:n 2 momentin mukaan viimesijainen roskaantuneen alueen siivoamisvelvollisuus. Vastuu edellyttää lähtökohtaisesti sitä, että roskaamisen aiheuttajaa ei voida velvoittaa puhdistamaan aluetta tai aiheuttaja ei selviä. Tämä kaupungille syntyvä riski koskeekin tulevaisuutta, jolloin rauenneen konkurssipesän takia ei ole tahoja, jotka pitäisi aluetta kunnossa jätelain tarkoittamalla tavalla.

Savonlinnan kaupungilla on ympäristösuojelulain 133 §:n 3 momentin perusteella viimesijainen pilaantuneen alueen maaperän puhdistamisen tarpeen selvittämisvastuu ja maaperän puhdistamisvelvollisuus. Ensisijaisesti vastuussa on pilaantumisen aiheuttaja 133 §:n 1 momentin perusteella. Pykälän 2 momentin mukaan jos maaperän aiheuttajaa ei saada selville tai täyttämään puhdistusvelvollisuuttaan ja jos pilaantuminen on tapahtunut alueen haltijan suostumuksella tai tämä on tiennyt tai hänen olisi pitänyt tietää alueen tila sitä hankkiessaan, on alueen haltijan puhdistettava alueen maaperä siltä osin kuin se ei ole ilmeisen kohtuutonta. Alueen haltijana on ollut Yritystilat, joten Yhtiöllä voi itsellään olla tämä vastuu. Tämä vastuu voisi siirtyä siten kaupungille myös lainkohdan 2 momentin perusteella eli silloin kun kaupunki hankkiessaan kiinteistön on voinut tietää mahdollisesta maaperän pilaantumisesta.

Ympäristönsuojelulain 137 §:n nojalla toimivaltainen viranomaisen ympäristönsuojelulain 133 §:n tarkoittamissa asioissa on ely-keskus, joten

kaupunki ei voi määrätä toimenpiteisiin ennallistamaan pilaantunutta maaperää.

Savonlinnan Seudun kuntayhtymä osti kiinteistön teollisuusyrittäjältä 26.3.2010. Kauppakirjassa ei sovittu mitään erityistä koskien vastuusta maaperästä. Kaupan perusteella teollisuusyrittäjä ei ole korvausvastuussa, koska ostajan on katsottava voineen tietää pilaantumisen mahdollisuudesta. Lisäksi korvausvastuu olisi joka tapauksessa vanhentunut.

Edellä mainituilla perusteilla on joka tapauksessa mahdollista, että kiinteistö rakennuksineen "jäädä kaupungin käsiin". Rakennuksen purkaminen edellyttää sitä koskevaa erillistä suunnitelmaa ja päätöstä.

Kiinteistön hankinta edellyttää arviointia siitä, kuuluuko hankinta kaupungin toimialaan. Lisäksi on arvioitava, voiko hankinta sisältää kiellettyä valtiontukea.

Toimiala-arvioinnissa keskeisenä kysymyksenä on seuraava:

Kiinteistö hankittaisiin kaupungin omistukseen, jotta se voitaisiin tulevaisuudessa mahdollisesti luovuttaa alueella toimivalle teollisuusyrittäjälle sen laajentumistarpeiden vuoksi.

On arvioitu, että jos tällaista laajentumismahdollisuutta ei varata, yritys saattaa päätyä Savonlinnan kaupungin kannalta epäedulliseen ratkaisuun ja siirtää toimintansa pois paikkakunnalta. Esimerkiksi puunjalostusteollisuudessa on tehty vastaavia päätöksiä tehtaiden sulkemisesta Suomessa. Viimeisin tällainen päätös tehtiin syksyllä 2024.

Suuren teollisuusyrittäjän lopettaminen aiheuttaisi merkittäviä negatiivisia vaikutuksia Savonlinnan alueelle.

Lopettamisen todennäköisyyttä ei voida tarkasti arvioida. Kysymys kuuluu, onko hyväksyttävää, että kaupunki pyrkii varautumaan teollisuuden laajentumistarpeisiin sekä ennakoimattomiin tilanteisiin.

Kuntalain 1 § ja 7 § mukaisessa kunnan toimialan arvioinnissa sekä hallintolain 6 § suhteellisuusperiaatteen mukaisesti on arvioitu, että varautuminen sinänsä hyväksyttävään mutta epävarmaan toimenpiteeseen edellyttää, että taloudellista riskiä ei nosteta perusteettoman korkeaksi ja todennäköiseksi. Toisaalta on myös arvioitava, mikä olisi kaupungin taloudellinen tappio, jos käy ilmi, ettei teollisuusyrittäjällä olekaan tarvetta kiinteistölle. Arvioinnissa ei ole laskettu tai huomioitu sitä määrää, mikä juuri edellä mainitun vaneritehtaan lopettamisen osuus olisi edellä mainituista lukemista (Teollisuuden alan työpaikkavaikutukset tuottavat kuntatalouteen vuositasolla n. 3,2 milj. euron verotulot ja puunhankinta tuottaa aluetalouteen n. 30 milj. euron tulot vuositasolla).

Teollisuuden toimintaedellytysten turvaaminen, kuten myös työpaikkojen säilyttäminen, on oikeusohjeiden näkökulmasta hyväksyttävä tavoite. Näin on esimerkiksi KHO päätöksessä KHO:2015:180 todettu. Kuntalain valmisteluun liittyvässä hallituksen esityksessä mainitaan, että kunnan keskeisiin yleisiin toimialaan liittyviin tehtäviin kuuluu elinkeinotoiminnan edistäminen.

Kaupungin taloudellinen riski koostuu kauppahinnasta, rahoituskuluista, mahdollisista rakennuksen purkukustannuksista, maaperän kunnostamiskuluista sekä mahdollisten Yhtiön omistamassa

rakennuksessa olevien vuokralaisten kaupunkiin kohdistamista vaatimuksista. Osa tästä taloudellisesta riskistä katetaan kiinteistön käyvästä arvosta, eli sillä rahamäärällä, joka kiinteistöstä voitaisiin saada, jos kaupunki myöhemmin myy sen.

Merkittävin kustannus syntyy rakennuksen purkamisesta, jonka osalta asia edellyttää erillistä ja tarkempaa suunnitelmaa sekä päätöstä. Tarpeen mukaan asiassa on huomioitava se, että jos kiinteistö luovutetaan julkisella (pakko)huutokaupalla, voi kaupunki luovutuksensaajana purkaa vuokrasopimukset seuraamuksitta.

Taloudelliseen riskiin vaikuttaisi vähentävästi myös se, jos kaupunki hankkii kiinteistön ilman, että siihen on voimassa olevia toimitilojen vuokrasopimuksia.

Merkittävä taloudellinen riski liittyy siihen, kuinka todennäköisesti kaupunki joutuisi omalla kustannuksellaan puhdistamaan mahdollisesti pilaantuneet maa-alueet. Kuten aiemmin todettiin, Yritystilojen konkurssin rautessa kaupungilla voi ympäristönsuojelulain perusteella olla vastuu puhdistaa pilaantuneet maa-alueet. Tämän vastuun siirtyminen kaupungille on realistinen riski. Kaupungilla on vastaava riski käytännössä rakennuksen purkukustannusten osalta.

Toimialaa rajoittavien periaatteiden pohjalta voidaan johtaa riskin minimointiperiaate. Esimerkiksi ratkaisusta KHO:2969/2014 voitaisiin johtaa se, että kaupan tulisi tapahtua siten, ettei siitä aiheudu vahingonkorvausvelvollisuutta vuokrasopimusten tai lain perusteella.

On jossain määrin todennäköistä, että kaupunki ei pysty välttämään rakennuksen purkukustannuksia ja pilaantuneen maan kunnostuskustannuksia. Näin ollen riskin todennäköisyys ei juurikaan vähene, vaikka kiinteistöä ei hankittaisi.

Edellä on toisaalta tuotu esille se tosiseikka, että selvitysmiehen näkökulmasta vuokrasopimusten päättäminen Yhtiön toimesta lakkauttaisi Yhtiön tulorahoituksen, joka voisi olla vastoin selvittäjän velvollisuuksia. Sama haaste voi tulla esille myös konkurssihallinnon aikana.

Todennäköistä onkin, että kiinteistö jouduttaisiin hankkimaan siten, että ainakin osa vuokrasopimuksista on voimassa määräaikaisena kaupungin hankkiessa kiinteistön omistukseensa. Tällöin ongelmaksi tulisi kuntalain 126 §:n yhtiöittämisvelvollisuus sinä aikana kuin kaupunki olisi vuokranantaja aina voimassa olevien vuokrasopimusten päättymiseen saakka. Tältä osin arvioitavaksi tulee kuntalain 127 §:n yhtiöittämisvelvollisuuden poikkeusäännös. Sen mukaan kunta voisi harjoittaa omana toimintanaan vähäistä toimintaa kilpailutilanteessa markkinoilla. Vähäisellä toiminnalla tarkoitettaisiin satunnaista toimintaa markkinoilla sekä toimintaa, jolla ei olisi markkinavaikutuksia tai ne olisivat vähäisiä. Satunnaisella toiminnalla tarkoitetaan, että kunta ei voisi suunnitella toimintaansa siten, että se tuottaa jatkuvasti tavaroita ja palveluja markkinoille. Vähäisyyttä tulisi tulkinta tiukasti eikä sitä voida arvioida pelkästään toiminnan vähäisen osuuden perusteella.

On jossain määrin tulkinnanvaraista se, täytyykö 127 §:n toiminnan vähäisyyttä koskeva säännös sillä perusteella, että uusia vuokrasopimuksia ei solmita ja voimaan jääviä vuokrasuhteita ei jatketa eli vuokraustoiminta ajettaisiin mahdollisimman nopeasti alas. Oikeudellista tulkintariskiä voidaan kuitenkin pitää kohtuullisena ottaen huomioon, että voimassa olevat vuokrasopimukset muodostavat pienen osan toimitilojen

kokonaispinta-alasta ja vuokrasuhteet pituudet seuraavat läpinnäkyvää ja perusteltua purkamis- tai kehityssuunnitelmaa.

Jos kaupunki joutuu itse vastaamaan purku- ja ennallistamiskustannuksista, kuten on hyvin mahdollista, taloudellinen lisäriski muodostuu vuokratulojen ja mahdollisten vuokralaisille maksettavien vahingonkorvausten erotuksesta, kiinteistön hankintakustannuksista sekä mahdollisen myöhemmin tehtävän kaupan luovutushinnan erotuksen summasta.

Kaupungin on hankittava kiinteistö sen käyvästä arvosta. Lähtökohtaisesti ei ole perusteita luovuttaa kiinteistöä alle sen käyvästä arvosta. Mikäli käytettäisiin muuta kuin käypää arvoa, tarvittaisiin valtiontukiarviointia ja valtiontukimekanismien, kuten de minimis -tuen, noudattamista. Erityisesti kiinteistöstä maksettu ylihintaa saattaa muodostaa kiellettyä valtiontukea. Kiinteistön tulevaa arvoa on mahdotonta tarkasti arvioida, mutta yleensä kiinteistöjen arvo nousee pitkällä aikavälillä inflaation ym. syiden perusteella, vaikkakin yleisesti kysynnän ei odoteta kasvavan tulevina vuosina.

Täysin esimerkinomaisesti laskelma voi olla seuraava. Laskelmassa on arvioitu, että kaupunki on purkanut rakennuksen ja ennallistanut pilaantuneen maaperän omalla kustannuksellaan. Realisoituva lisäriski voidaan laskea seuraavasti: (Vuokratulot 12 kuukaudelta netto 20.000 € – mahdollinen korvausvastuu 50.000 €) + (myyntihinta 220.000 € – ostohinta 200.000 €). Loppusumma tämän laskelman on miinusmerkkinen 20.000 euroa, joten esimerkkilaskelmalla osoitettuna jäljelle jäävä lisäriski ei ole erityisen suuri.

Edellä esitettyjen perusteiden nojalla taloudellista riskiä arvioitaessa ei riskiä voida pitää erityisen suurena tai sellaisena, että siitä aiheutuisi todennäköisesti kuntalain 1 § tai 7 § vastaista menettelyä. Näin ollen kaupungin viranomaisen ei olisi ylittänyt toimivaltaansa.

Teknisen lautakunnan 5.11.2024 tekemä päätös § 227

Teknisen lautakunnan päätöksessä jää epäselväksi se, miksi kaupunki ei sovellu ostajaksi, ja mitä tällaisella soveltavuudella tarkoitetaan. Lisäksi ilman riittäviä perusteluja on epäselvää myös, miksi tekninen lautakunta katsoo, ettei hankinta tue kaupungin toimintaa.

Kaupunginhallitus pyytää teknistä lautakuntaa myöhemmin tekemässään päätöksessä ottamaan kantaa tarkemmin siihen, mikä merkitys kiinteistön omistus- ja hallinta-oikeudella on kaupungin toimintaan.

Edelleen kaupunginhallitus pyytää teknistä lautakuntaa myöhemmin tekemässään päätöksessä ottamaan kantaa tarkemmin siihen, millä tavoin kiinteistön hankinnasta syntyvät kustannukset vaarantavat teknisen toimialan kuntalaisten lakisääteisten peruspalveluiden rahoittamisen.

Otto-oikeuden käyttäminen

Hallintosäännön 34 §:n mukaan asian ottamisesta asian ottamisesta kaupunginhallituksen käsiteltäväksi voi päättää kaupunginhallitus, kaupunginhallituksen puheenjohtaja ja kaupunginjohtaja.

Ylemmän toimielimen käsiteltäväksi ei saa kuitenkaan ottaa:

1. lain tai asetuksen mukaisia lupa-, ilmoitus-, valvonta- tai toimitusmenettelyä koskevia asioita,
2. yksilöön kohdistuvia opetustoimen, terveydenhuollon tai sosiaalitoimen asioita,
3. vuosilomien ja erilaisten vapaiden myöntämistä koskevia päätöksiä sekä työmatkoja, ulkomaan työmatkoja ja koulutukseen osallistumista koskevia päätöksiä
4. alueellisen jätelautakunnan päätöksiä

Vaikka sitä ei 34 §:n määräyksessä mainitakaan, otto-oikeus ei ole mahdollinen myöskään muissa nimetyissä vastuukuntamalliin perustuvissa toimielinpäätöksissä.

Teknisen lautakunnan päätöksessä on kyse kuntalain nojalla ja hallintosäännön määräyksellä teknisen lautakunnan toimivaltaan siirretystä toimivallasta hankkia kiinteää omaisuutta. Kyse ei ole 34 §:n edellä mainitun otto-oikeutta rajoittavasta lakiin perustuvasta asiasta tai muustakaan asiasta, joka rajoittaisi otto-oikeutta. Näin ollen kaupunginhallituksella on oikeus käyttää asiassa otto-oikeutta teknisen lautakunnan päätökseen.

Otto-oikeutta on käytettävä kuntalain 134 §:n ja 138 §:n tarkoittamassa ajassa. Otto-oikeutta on käytettävä päätöksen tiedoksisaannista laskettavan 14 päivän kuluessa. Kun teknisen lautakunnan päätös on tehty 5.11. ja kaupunginhallitus käsittelee asiaa 18.11.2024, on otto-oikeutta koskeva päätös tehty määräajassa.

Toimivalta	Kuntalaki 92 §, hallintosääntö 34 §
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Laine Janne
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää 1. käyttää otto-oikeuttaan teknisen lautakunnan 5.11.2024 tekemään päätökseen § 227; ja 2. käsitellä asian ja edelleen kumota teknisen lautakunnan 5.11.2024 päätöksen § 227 palauttaen asian uudelleen valmisteltavaksi.
Käsittely	Juha Kukkonen ilmoitti olleensa Kiinteistöosakeyhtiö Yritystalo Scahaumanın hallituksen jäsen vajaa vuosi sitten ja olevansa esteellinen (yhteisöjäävi HallL 28 § 1. mom. k. 5) asian käsittelyssä. Juha Kukkonen poistui kokouksesta ennen asian käsittelyä klo 19.28. Lea Kokko teki esittelijän ehdotuksesta poikkeavan Sanna Metsälän, Panu Peitsaron, Kirsti Laamasen, Anja Backmanin, Pekka Kilpeläisen ja Esa Valkosen kannattaman muutosehdotuksen: <i>"Kaupunginhallitus päättää että ei käytä otto-oikeutta ja teknisen lautakunnan päätös (5.11.2024, §227) jää voimaan."</i> Koska oli tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeava kannatettu muutosehdotus, oli asiasta äänestettävä. Suoritettussa äänestyksessä esittelijän ehdotuksen puolesta annettiin 0 jaa-ääntä ja Lea Kokon ehdotuksen puolesta 10 ei-ääntä (Anja Backman, Esa Valkonen, Sanna Metsälä, Kirsti Laamanen, Eija Stenberg, Panu Peitsaro, Pekka Kilpeläinen, Lea Kokko, Jarmo Tiainen, Tuukka Suomalainen). Vanhus- ja vammaisneuvostojen edustajat poistuivat kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana klo 19.55.

Päätös Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen Lea Kokon muutosehdotuksen. Kaupunginhallitus ei käytä otto-oikeutta ja teknisen lautakunnan päätös 5.11.2024 § 227 jää voimaan.

Tiedoksi Tekninen lautakunta

Kaupunginjohtaja, esittelijä jätti eriävän mielipiteensä pöytäkirjaan kirjattavaksi. Eriävän mielipiteen perustelut ilmenevät asian valmistelutekstistä.