

**HÄMEENLINNAN HALLINTO-OIKEUS**  
(Käyntiosoite: Arvi Kariston katu 5)  
Raatihuoneenkatu 1  
13100 HÄMEENLINNA  
Puhelin 029 56 42200  
Faksi 029 56 42269  
Sähköposti hameenlinna.hao@oikeus.fi

**DIAARILEHTI**

17.07.2020

Dnro: 01504/20  
2. osasto  
Saapunut: 17.7.2020

Vireille: 17.7.2020  
Kokonaiskäsittelyn  
alkamispäivä:

E: Laitanen Kaija

#### **Huomautukset**

Pyydetty oikeudenkäyntikuluja

**Asia** 2299 Muu kunnallisia  
Valitus

**Kunta** Heinola

#### **Asian kuvaus**

Lahjoituksen vastaanottaminen, Kiinteistö Oy Heinolan Torikatu 8 osakkeet

#### **Muutoksenhaunalainen päätös**

Heinolan kaupunginvaltuusto  
01.06.2020 nro:18

#### **Muutoksenhakija**

Jarmo Laitinen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus  
Raatihuoneenkatu 1  
13100 Hämeenlinna



PTK nähtävillä 16.6.2020  
1-30-23.7. > 0.5.100

#### Kunnallisvalitus

**Kohde** Heinolan kaupunginvaltuuston päätös 1.6.2020 § 18  
pöytäkirja asetettu yleisesti nähtävillä 16.6.2020<sup>1</sup>

**Valittaja** Jarmo Laitinen

#### Vaatus

Kaupunginvaltuuston päätös on kumottava kaupunginvaltuuston hyväksymien strategisten tavoitteiden vastaisena ja riittämättömän valmistelun ja kuntalain vastaisena johdosta.

Heinolan kaupungin korvattava kohtuullisuussyiden perusteella oikeudenkäyntikuluni, jotka tällä hetkellä ovat 1500 euroa kuukauden kuluessa päätöksen antamisesta korkolain mukaisine viivästyskorkoineen.

#### Perustelu

##### KAUPUNGIN HALLINTOMENETTELYN LAILLISUUS

Kaupunginhallitus näyttää jatkavan aikaisempaa menettelyään mitätöidessään oikaistuvaatimukset: Kaupunginhallitus myi kaavoittamatonta maata Simo Santapukille. Oikaistuvaatimukseni 10.7.2016 koski mm kaupunginhallituksen toimivaltaa. Kaupunginhallitus päätti hylätä oikaistuvaatimuksen, päätös 15.8.2016 § 170. Kuitenkin samassa kokouksessa 15.8.2016 § 195 kaupunginhallitus päätti, että *"Kyseiselle alueelle ei ole määriteltä rakentamattomien kiinteistöjen ja määräalojen myymisessä, vuokralle antamisessa ja vaihtamisessa noudatettavia yleisiä perusteita eikä hinnoittelua, joten päätösvalta tässä asiassa ei ole johtosäännössä delegoitu ja se kuuluu siten kaupunginvaltuustolle"*.

Hämeenlinnan hallinto-oikeus (01988/16/2299) ja KHO (taltio 3630, 13.8.2019) eivät nähneet tällaisessa hallintomenettelyssä mitään ihmeellistä.

Jälkeenpäin kaupunginhallitus on taas katsonut, että sillä on kaikki toimivalta kiinteistöjen myyntiasioissa, olivatpa ne vapaa-ajan palstoja tai urheilukenttiä (oikaistuvaatimukseni 20.5.2020 kaupunginhallituksen päätöksestä 11.5.2020 § 102) ja aina ilman kuntalain 130 §:n mukaista menettelyä.

<sup>1</sup> Kuinka voi olla mahdollista, että pöytäkirja on tarkastettu 8.6.2020 vaikka pöytäkirjanpitäjä on laatinut pöytäkirjan vasta 15.6.2020?

Lahjan vastaanottamisesta (kh 27.1.2020 § 17) on tehty oikaisuvaatimus 5.2.2020. Oikaisuvaatimuksen johdosta kaupunginhallitus päätti 2.3.2020 § 50 seuraavaa: *"Kaupunginhallitus käsittelee oikaisuvaatimuksen kohteena olevan päätöksensä korjaamista itseoikaisuna tässä kokouksessaan päätöksessä havaitun ilmeisen väärän lain tulkinnan johdosta.* Minkä lain? Sitä kaupunginhallitus ei selittänyt.

Kaupungin strategiana on avoin ja läpinäkyvä hallinto kuten kuntalakikin ja hallintolaki määräävät.

Päätöksentekoprosessi ei ole kuntalain ja hallintolain mukainen.

#### STRATEGISTEN TAVOITTEIDEN VASTAINEN

Heinolan kaupungin strategiset tavoitteet tähtäävät kaupungin talouden kohentamiseen. Strategiset tavoitteet on laadittu kuntalain 14 ja 37 §:ien mukaisesti ja julkaistu yleisessä tietoverkossa kuten kuntalain 109 § määrää (Valittavasti strategiset tavoitteet ovat lähinnä kuvia, joista on lähes mahdotonta arvata, mitä tavoitteet oikeasti ovat. Näkövammaisille visuaalisten strategisten tavoitteiden avautuminen ei ole mahdollista).

Yhtenä keinona talouden kohentamisessa on kaupungin toimitilakustannusten alentaminen.

Lahjan vastaanottaminen merkitsee toimitilakustannusten välitöntä ja välillistä tuntuvaa kasvua.

Kaupunginvaltuustolla ei ole oikeutta muuttaa julkistettuja strategisia tavoitteita yksittäistapauksen varjolla, muuttamatta ensin kunnan strategisia tavoitteita, jotka on julkistettu kuntalain 109 §:n mukaisesti yleisessä tietoverkossa.

#### KUNTALAIN 118 § VASTAINEN

Valtuustolle ei kerrottu kuntalain uudistuksesta ja sen merkityksestä kaupungin tilinpäätökseen vuodelta 2020, mikäli lahja otetaan vastaa, merkitsee se lainakannan kasvua noin kolmella miljoonalla.

Kuntalain muutoksen (8.2.2019/175) johdosta on kuluvaan vuoden tilinpäätöksessä on oltava mukana vuokravastuut (118 §). Hallituksen esityksessä 280/2018 vuokravastuiden ottamista taseeseen perustellaan sillä, että kunnan ovat enenevässä määrin ryhtyneet käyttämään vuokrausta investointien sijaan. Tämän takia lainoihin esitetään rinnastettavaksi vuokravastuut lainamäärää kuvaavassa tunnusluvussa. Tällä pyritään luomaan oikeudenmukainen ja luotettava kuntien erityisen vaikean talouden arviointitapa, joka kannustaa kuntia pitkällä aikavälillä taloudellisesti kestäviin ratkaisuihin. Hallitus katsoo esityksessään, että vuokrausmallin käytön perusteena on yksinomaan lainamäärään vaikuttaminen.

#### RIITTÄMÄTÖN VALMISTELU

Valtuustolle ei ole tuotu tiedoksi Kiinteistö Oy Heinolan Torikatu 8:n tilinpäätöstietoja. Valtuusto ei siis ole tietoinen siitä, minkälaisen varallisuuden se ottaa vastaan. Myöskään tontin omistussuhteita ei kerrottu valtuustolle: Tontin omistaa kaksi erillistä yhtiötä, Asunto-osakeyhtiö Torihovi ja Kiinteistö Oy Torikatu 8. Valtuustolle olisi

tullut selvittää, mitä ongelmia kahden itsenäisen yhtiön toiminta samalla tontilla mahdollisesti aiheuttaa.

Kiinteistö Oy Torikatu 8:n omistusta ei ole selvitetty: Tietojeni mukaan lainhuuto on Kolli-Invest Oy:llä, jonka puolestaan omistaa Marjatta ja Eino Kollin Säätiö (40 %) sekä kaksi yksityishenkilöä joiden omistusosuudet ovat a' 30 %, eli yhteensä 60 %. Valtuusto hyväksyi osakassopimuksen Marjatta ja Eino Kollin Säätiön ja Heinolan kaupungin välillä. Kiinteistöosakeyhtiö Torikatu 8 asioista päättää yhtiökokous, jossa lahjan vastaanottamisen jälkeen ovat osakkeenomistajina Kolli Invest Oy (55 %) ja Heinolan kaupunki (45 %)

Teoreettisesti Säätiö omistaa lahjan antamisen jälkeen kiinteistön Oy:n osakkeista siis 22 %. Valtuustolle olisi tullut selvittää omistuksen mahdolliset riskit.

Valtuustolle ei annettu myöskään yhtiön voimassa olevaa yhtiöjärjestystä. Lahjan kohteena olevat tilat ja osakkeet eivät vastaa yhtiöjärjestyksessä mainittuja tiloja.

Kaupungille saattaa aiheutua myös lisäkuluja velvoiteautopaikoista. Voimassa olevassa asemakaavassa Ak 635 (AL-47 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten kortteli-alue) määrätään tontin autopaikkojen lukumäärä seuraavasti:

*"Autopaikkoja on rakennettava tai varauduttava rakentamaan seuraavasti:*

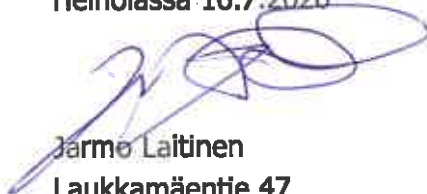
*-1 autopaikka/90 varsinaista asuntokerrosalaneliometriä [varten]*

*-1 autopaikka/70 varsinaista liikekerrosalaneliometriä [varten]*

*Korttelin autopaikoista voidaan enintään 50 % sijoittaa korttelin ulkopuolelle enintään 200 metrin etäisyydelle korttelista. Sijoituspaikka voi olla esim. pysäköintilaitos. Korttelissa sijaitsevat velvoiteautopaikat varataan korttelin omaa käyttöä varten. Liiketilojen autopaikoista tulee puolet olla asiakkaiden käytössä."*

Heinolan kaupungin saama lahja edellyttää mahdollisesti jopa kahdeksan velvoiteautopaikan lunastamista ( $592/70 = 8$ ). Autopaikan hinta on 7...50 tuhatta euroa (kadunvarsipaikka...autohallipaikka).

Heinolassa 16.7.2020



Jarmo Laitinen  
Laukkamäentie 47  
18100 Heinola  
[caracara@wippies.fi](mailto:caracara@wippies.fi)