

Lähettilä: MS Ky <mseppaky@dnainternet.net>
Lähetetty: maanantai 10. lokakuuta 2022 15:39
Vastaanottaja: Kirjaamo, Heinolan kaupunki
Aihe: Oikaisuvaatimus, elinvoimalautakunnan päätös 21.9.2022 § 53

Oikaisuvaatimus

Heinolan elinvoimalautakunnan päätös 21.9.2022 § 53

Määräalan vuokraaminen sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten tontilta, 111-6-37-1, Rullantie 12

Vaatus: Päätös on kumottava

Perustelut:

Lautakunta on päättänyt vuokrata noin 12.554 m²:n suuruisen määräalan tontista 111-6-37-1 Suomen Hoiva ja Asunto Oy:lle.

Päätöksen valmistelutekstin mukaan määräalalle laaditaan myöhemmin tonttijako ja tontille perustetaan kulkurasite tontin muulle osalle kulkemista varten.

Päätökseen olisi tullut liittää sopimus rasitteen perustamisesta, sillä vuokramies on asianosainen.

Rasitteen perustaminen edellyttää sopimusta rakentamisesta, kunnossapidosta ja puhtaanapidosta.

Tällaista ei ole laadittu. Rasitteen merkitys vuokranmaksuun on myös huomioitava.

Rasitteen perustamien määräalan alueelle haittaa myös asemakaavan toteuttamista; määräalan ulkopuolelle jäävä tontinosa rajoittuu asemakaavan mukaiseen katualueeseen.

Ennen maa-alueen vuokrausta on alueelle laadittava uusi asemakaava ja tonttijako.

Maa-alueen vuokra perustuu kahteen arviokirjaan ja kaupunginhallituksen päätökseen. Arviokirjat on laadittu normaaliin asemakaava-alueen tonttimaan hinnoitteluun perustuen. Arvioitsijat ovat arvioineet maan arvoksi normaalin arviointitavan mukaisesti arvon, joka perustuu markkinointiin, jossa osapuolet ovat toisistaan riippumattomia.

Elinvoimalautakunnan päätös vuokraamisesta ei perustu markkinointiin eikä riippumattomien osapuolten kykyyn ja tarpeeseen vuokraamisesta. Kaupunginvaltuusto on jo päättänyt myydä Hopeasillan rakennuksen. Kaupunki on siis riippuvainen vuokralaisesta.

Vuokrassa ei ole otettu huomioon, että vuokrasopimus ei ole panttauskelpoinen, koska vapaata siirto-oikeutta ei ole. Kaupunki joutunee vaatimaan vakuuksia vuokranmaksun takaamiseksi. Tällaisia vakuuksia vuokramiehellä ei ole.

Hinnoittelussa ei ole huomioitu myöskään sitä, että vuokralaisella ei ole mitään riskiä vuokrauksesta saatavan merkittävän taloudellisen hyödyn saamiseksi.

Tällaisessa tapauksessa maan arvon määrittämisen olisi tullut tapahtua tuottoarvon perusteella eikä kauppahintavertailuun perustuen. Näin meneteltäisiin tällaisissa poikkeuksellisissa arviointitehtävissä jos hinnoittelu tapahtuisi lunastuslain mukaisesti.

Vuokrasopimuksessa ei ole huomioitu sitä, että tontilla olevat rakennukset omistaa Heinolan kaupunki.

Kaupungin suhde määräalan vuokralaiseen on selvitettävä vuokrasopimuksessa. Onkin selvää, että elinvoimalautakunta on ylittänyt toimivaltansa vuokratessaan määräalan yksityiselle yritykselle, joka perii vuokran edelleen palvelutilojen omistajalta ja tämä edelleen kaupungilta ja hoivapalveluja tarvitsevilta.

Elinvoimalautakunta perustelee päätöstään hallintosäännön 23 §:llä. Hoivapalvelujen järjestäminen ei ole elinvoimalautakunnan toimivaltaan kuuluva asia. Elinvoimalautakunnan päätöksen tulee perustua hyvinvointilautakunnan ratkaisuun. Tällaista ei ole esitetty ELVOn päätöksen tueksi.

" Hallintosääntö 1.4.2022 lukien

Hallintosääntö 1.6.2017, muutokset 15.12.2017, 23.4.2018, 14.12.2020, 22.3.2021, 4.10.2021, 21.3.2022

(Huomautus: Hallintosäännöstä ei selviä, milloin mikäkin pykälä on muutettu ja tullut voimaan!)

Kukin lautakunta johtaa ja kehittää alastaan toimialaa ja vastaa palvelujen tuloksellisesta järjestämisestä. Lautakunta seuraa ja arvioi palvelujen vaikuttavuutta ja varaa asukkaille ja käyttäjille mahdollisuuden osallistua palveluiden suunnitteluun ja kehittämiseen.

Lautakunta edustaa kaupunkia ja käyttää kaupungin puhevaltaa toimialaansa kuuluvissa asioissa, ellei kaupunginhallitus edusta tai käytä puhevaltaa ko. asiassa.

Lautakunta käyttää kaupungin päätösvaltaa toimialaansa kuuluvissa asioissa, ellei laissa tai tässä säännössä ole toisin määrätty.

Tarkastuslautakunnan tehtävistä määrätään 63 §:ssä ja keskusvaalilautakunnan tehtävistä vaalilainsäädännössä.

Kunkin lautakunnan tehtävänä on tehtäväalueellaan sen lisäksi, mitä muualla on säädetty:

1. vastata toimialansa toiminnan, talouden ja organisaation kehittämisestä valtuuston vahvistaman strategian ja valtuuston ja kaupunginhallituksen päätösten mukaisesti;
2. vastata niiden asioiden valmistelusta toimialallaan, jotka kaupunginhallitus ja valtuusto ratkaisee;
3. huolehtia toiminnan tulosten ja talousarvion toteutumisen seurannasta sekä toiminnan tuottavuuden ja vaikuttavuuden edistämisestä;
4. valvoa, että toimintaa johdetaan valtuuston ja kaupunginhallituksen päätösten mukaisesti;
5. vastaa palveluverkon periaatteiden mukaisesta palveluiden järjestämisestä ja vastaa, että palveluverkon periaatteet ovat ajantasaisia;
6. päättää toimipisteiden siirroista;
7. päättää hallinnassaan olevien kiinteistöjen, toimitilojen, laitosten ja alueiden käyttöperiaatteista;
8. päättää avustusten jakoperusteista ja avustusten myöntämisestä lautakunnalle osoitetuista määrärahoista, jollei hallintosäännössä tai toimintaohjeessa ole muutoin määrätty;
9. edustaa kaupunkia ja käyttää sen puhevaltaa toimialaansa kuuluvissa asioissa;
10. päättää oman toimialansa maksut jollei näistä ole säädetty muualla tai annettu toimivaltaa viranhaltijalle;
11. antaa kaupungin puolesta kaupungin lausunnot lautakunnan tehtäväalueeseen kuuluvissa asioissa, jollei lausuntopyynnöstä tai käsiteltävänä olevasta asiasta muuta johdu;
12. tehdä kaupunginhallitukselle toimialaansa koskeva ehdotus talousarvioksi ja suunnitelmaksi sekä huolehtia talousarvion täytäntöönpanosta ja seurannasta annettujen ohjeiden mukaisesti;
13. päättää toimialallaan siihen kohdistuvista korvausvaatimuksista, kun korvattava summa on yli 25 000 euroa"

On erikoista, että elinvoimalautakunta kaupungin elinvoimaisuudesta huolehtiessaan ja tulojaan kasvattaessaan saisi siirtää kaupungin strategisesti tärkeimpään omaisuuteen kuuluvan maan vuokraamisen hoivapalveluista huolehtivalle yritykselle, joka saisi vuokrauksen johdosta kasvattaa tulovirtaa "omistajaoligarkkien" taskuun ja pois kaupungin ja hoivapalveluja tarvitsevien hyvinvoinnista. Mikäli päätös lainvoimaistuisi, merkitsisi se kunnan tärkeimmän tehtävän - jäsentensä hyvinvoinnista huolehtimisen – siirtämisen yksityisten toimijoiden käsiin.

Energiamarkkinoiden vapautuessa 1990-luvun lopussa kunnat ryntäsivät paniikinomaisesti myymään sähkölaitoksiaan ulkomaalaisille yrityksillä. Heinolassakin k. Paavo Rotko ilmoitti, että hän ei ole se kunnanjohtaja, joka ei myy valtavalla voitolla sähkölaitosta. Sähkölaitoksemme reaaliarvo oli 1999 noin 17 miljoonaa euroa, mutta Vattenfall tarjosi siitä noin 50 miljoonaa euroa. Yhtiön oli helppo tarjota poliitikoille huimaavaa summaa saadakseen verkkomonopolin omistukseensa. Kauppaa vastusti vain 4 valtuutettu, 1 kd ja 3 vas.

Ostajayhtiö nosti verkkomaksuja muutaman vuoden aikana niin paljon, että sähkön ja kaukolämmön käyttäjät, jotka jo olivat maksaneen energialaitoksen arvon kaupungille, maksoivat yhtiölle kauppasumman noin 3...5 vuoden kuluessa ja homma jatkuu.

Energia-rahasto on käytännössä jo syöty ja käytetty kyseenalaisilla kirjanpitoikkailulla käyttötalouteen, vaikka rahat ovat sääntöjen mukaan tarkoitettu vain investointeihin. Jos verkkoyhtiö olisi edelleen kaupungin omistuksessa, tulouttaisi se kaupungille jopa 12 miljoonaa euroa vuodessa sen lisäksi, että se maksaa verot Heinolaan. Arvio perustuu ennen kuntaliitosta Heinola Energia Oy:n maksamaan korvaukseen vanhan Heinolan alueella kerätystä liikevaihdosta.

Nyt ollaan tekemässä samanlaista paniikkiratkaisua kuin 1999; ostajayhtiölle ei kauppahinnalla ja maanvuokralla ole mitään väliä. Eurot kerätään hoivapalveluja tarvitsevilta ja heidän läheisiltään jopa 16

%:n vuotuisella tuotolla, eikä voittovaroja suinkaan sijoitetaan kuntalaisten hyvinvointiin, eikä edes kuntaveroa maksavien työntekijöiden kuntaveron kertymään; voittovarat menevät ulkomaille ja "suomalaisoligarkkien" taskuun.

Pro Heinola ry

Matti Seppä, puheenjohtaja

Matti Seppä, kiinteistöinsinööri (DI)
Savontie 13 A 1, 18100 Heinola
mseppaky@dnainternet.net
040 8218651