

## Sovintosopimukset ja rahatalletussopimus Sairaalanmäen ja Mäkikylän kiinteistökaupan etuosto-oikeuden käyttöön liittyvässä asiassa

3875/10.00.01.05.01/2023

### Kaupunginhallitus 15.05.2023 § 121

**Valmistelija:** apulaiskaupunginjohtaja Tuukka Forsell, puh. 020 615 9333, tuukka.forsell(at)kouvola.fi

#### Asian tausta

Etustolain etuosto-oikeudella tarkoitetaan kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö. Etuosto-oikeuden käyttämisellä (etuostolla), sitten kun se on loppuun saatettu, kunnan katsotaan tulleen kaupantekohetkellä luovutuskirjassa ilmoitetun ostajan sijaan kaupassa sovitulla ehdoilla. Etustolain mukaan etuosto-oikeus on näin mahdollista käyttää aina vain koko kauppajärjestelyyn, eikä sitä voida käyttää osittain.

Kouvolan kaupunginhallitus on 30.1.2023 ja uudestaan 20.2.2023 § 56 tekemässään päätöksessä päättänyt etustolain mukaisen etuosto-oikeuden käyttämisestä 7.12.2022 tehtyyn kiinteistökauppaan koskien seuraavia kiinteistöjä 86-21-352-7, 286-407-3-142, 286-406-2-74, 286-21-300-1, 286-21-617-1, 286-21-585-10, 286-21-585-6 ja 286-409-3-558. Kaupunginhallituksen aiemmat käsittelyt ovat **oheismateriaalina**. Myyjänä on ollut Kymsote-Kiinteistöt Oy (nykyisin Kymenlaakson hyvinvointialueen tuki- ja kiinteistöpalvelut Oy) ja ostajana T&T Invest Oy. Kauppahinta oli yksi (1) euro. Myyjä pidätti itsellään noin 4,2 ha suuruiset määräalat tontista 286-21-585-10 niillä sijaitsevine rakennuksineen. Myös tontista 286-21-352-7 aikaisemmin myyty noin 1,4 ha suuruinen määräala 286-21-352-7-M501 rakennuksineen jäi kaupan ulkopuolelle.

Tämän jälkeen T&T Invest Oy on 31.12.2022 myynyt eteenpäin TnT Poks Oy:lle seuraavat kiinteistöt kahden euron kauppahinnalla: 286-21-352-7 (erotettava määräala 286-21-352-7-M501, jonka lainhuuto on laitettu vireille 26.10.2022), 286-407-3-142, 286-406-2-74, 286-21-585-10 (erotettava määräalat noin 20.000 m<sup>2</sup> ja noin 22.000 m<sup>2</sup>) ja 286-409-3-558.

T&T Invest Oy on tehnyt 27.3.2023 päivätyn valituksen Itä-Suomen hallinto-oikeudelle kaupungin etuosto-oikeuden käyttämisestä.

Etustoasiasta tavanomaisesta erilaisen tekee myyjän Kymsote-Kiinteistöt Oy:n ja ostajan T&T Invest Oy:n 7.12.2022 allekirjoittama lisäsopimus. Kauppakirjassa ja Lisäsopimuksessa Kymsote-Kiinteistöt Oy on sitoutunut vastaamaan kiinteistöjen hoito- ja ylläpitokustannuksista 31.8.2023 asti. Sopimuksessa on myös sovittu

T&T Invest Oy:lle maksettavasta 700 000 euron arvonlisäverottomasta korvauksesta. Korvaus on erääntynyt maksettavaksi 31.1.2023.

Kyseessä oleva tapaus ei ole tyypillinen etuostolain mukainen etuostoasia, johtuen asian järjestelyistä. Kiinteistö on ostettu yhdellä eurolla ja myyjä on sitoutunut suorittamaan ostajalle 700 000 euron korvauksen. Kaupunki katsoo, että sen käyttäessä etuosto-oikeutta, on kyseinen korvaus osa kiinteistön kaupan keskeisiä ehtoja ja näin ollen kaupungilla olisi oikeus saada lisäsopimuksen mukainen korvaus 700 000 euroa. Etuostolaki ei tunne järjestelyn mukaista ”käänteistä kauppasummaa” ja näin ollen laissa ei ole suoria säännöksiä kyseisenlaisesta järjestelystä.

Viranhaltijoiden ja asiassa kaupunkia edustavan asianajotoimiston näkemyksen mukaan asiassa on oikeudellisesti tulkinnanvaraisia kysymyksiä. Hallintoprosessin lisäksi juuri myyjän ja ostajan väliseen 700 000 euron korvauksen luonteeseen liittyy oikeusepävarmuutta, mitkä on ostajan toimesta tuotu esille oikeudenkäynnissä. Hallinto-oikeus käsittelee vain etuostoa ja sen edellytyksiä. Sen sijaan etuostolain mukaan korvausasioissa toimivalta on kärjäoikeudella. Asiassa on siis vireillä tällä hetkellä itse hallintoprosessi hallinto-oikeudessa, joka koskee etuostoa ja sen perusteita. Tämän lisäksi asiassa on vireillä kauppaan liittyvän korvauksen osalta turvaamistoimihakemus kärjäoikeudessa. Koska etuostolaissa ei ole suoria säännöksiä korvaukseen liittyen on korvausta koskeva lopputulos vaikea ennustaa. Epävarmojen ja kalliiden useita vuosia kestävien oikeusprosessien sijaan asiassa on kaikkien edun mukaista sopia. Kolmen osapuolen yhteen lasketut oikeudenkäynti kulut ovat jo tähän mennessä huomattavat, arviolta 80 000-120 000 euroa.

Oikeudellisten asioiden tulkinnallisuuden ja niihin liittyvän riitaisuuden lisäksi, asiassa keskeistä on alueiden tarkoituksenmukainen käyttö. Etuostolain mukaan etuosto-oikeutta ei voida käyttää osittain. Kyseessä on hyvin laaja kiinteistökokonaisuus. Sopuratkaisua puoltaa, että kaupungin ydintoimintaa ei ole omistaa kiinteistöjä, eikä kaupungilla ole välttämätöntä tarvetta näin suurelle kiinteistömassalle. Kaupungin tavoitteena on kehittää Sairaalanmäkeä kokonaisuutena, jossa on huomioitu sekä voimassa olevan asemakaavan että vireillä olevan asemakaavamuutoksen tulevat aluevaraukset yleisiin tarkoituksiin. Perusteet etuoston käyttämiselle olivat:

1. kaupan kohteiden alueella sijaitsee yhteiskunnan varautumista varten toteutettuja maanalaisia rakenteita;
2. kaupan kohteet ovat kehitettäviä muuttuvan maankäytön alueita, jotka ovat tarpeen tulevaa yhdyskuntarakentamista varten, ja
3. osa kaupan kohteista on jo voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu yleisiin tarkoituksiin virkistystä varten.

Mikäli kaupunki ei olisi käyttänyt etuosto-oikeutta olisi alueet pitänyt lunastaa myöhemmin lunastustoimituksin, jossa lunastettavien alueiden hinta määräytyy lunastuslain mukaan. Ostaja puolestaan haluaa kehittää alueen yritystoimintaa. Näin ollen asian sovinnollinen ratkaisu palvelee kummankin osapuolen todellisia tarpeita ja edistää alueen kehittämistä yleisen edun mukaisesti. Samalla etuna on edellä kuvatuksi se, että asia saadaan ratkaistua heti tarkoituksen mukaisella tavalla, eikä asian ratkaisu riipu tuomioistuimen ratkaisusta, joka koskee koko aluetta ja jonka prosessi kestää todennäköisesti hyvin pitkään. Prosessin pitkittyessä osapuolille kertyy merkittäviä rakennusten ylläpitoon liittyviä kustannuksia.

Lisäksi asiassa on annettava painoarvoa sille, että usean vuoden pitkään jatkuvat oikeusepävarmuutta sisältävät oikeudenkäynnit ovat kalliita ja itse prosessikustannukset voivat nousta prosessin kestäessä hyvin korkeiksi. Käytännössä pitkä epävarmuutta sisältävä oikeusprosessi itsessään vaikuttaa myös alueen kehittämiseen ja etenkin ostajan haluun tehdä toimia alueen kehittämiseksi prosessin aikana. **Oheismateriaali** Etuostopäätösten tiedoksi.

### **Asian nykytila**

Kuten edellä on kuvattu asian luonteen ja lainsäädännön sisällön vuoksi 700 000 euron korvaus, korvauksen luonne ja korvauksen saaja ovat tulkinnallisia ja kaikilla osapuolilla on niistä oikeudenkäynnissä oma käsityksensä. Tulkinnallisia tilanteita varten on olemassa laki rahan, arvo-osuuksien, arvopaperien tai asiakirjain tallettamisesta velan maksuna tai vapautumisesta muusta suoritusvelvollisuudesta 9.10.1931/281. Kyseisen lain mukaan, mikäli velallinen ei tiedä, kuka on oikea velkoja, voi rahat tallettaa aluehallintovirastoon. Koska lisäsopimuksen mukaista 700 000 euroa ei oltu talletettu aluehallintovirastoon, kaupungilla oli perusteltu syy hakea 20.3.2023 oikeudenkäymiskaaren 7 luvun mukaista turvaamistoimea Kymenlaakson käräjäoikeudelta T&T Invest Oy:tä ja Kymenlaakson hyvinvointialueen tuki- ja kiinteistöpalvelut Oy vastaan koskien 700 000 euron korvausta.

Kymenlaakson hyvinvointialueen tuki- ja kiinteistöpalvelut Oy on ilmoittanut, että Kouvolan ja T&T Invest Oy:n toisiaan kohtaan esittämät väitteet ja vaatimukset sekä vireillä olevat kunnan etuosto-oikeutta ja turvaamistoimia koskevat oikeusprosessit ovat synnyttäneet tilanteen, jossa Kymenlaakson hyvinvointialueen tuki- ja kiinteistöpalvelut Oy ei suoritusvelvollisena tiedä, eikä ole velvollinen tietämään, kumpi kahdesta suorituksen vaatijasta on oikeutettu saamaan kyseessä olevan suorituksen. Asioiden monimutkaisuuden vuoksi T&T Invest Oy, TnT Poks Oy ja Kymenlaakson hyvinvointialueen tuki- ja kiinteistöpalvelut Oy käyttävät asiamiehiä käräjäoikeudessa ja hallinto-oikeudessa vireillä olevissa oikeudenkäynneissä.

Kyseiseen summaan ja sen luonteeseen liittyy oikeusepävarmuutta. Hallinto-oikeus käsittelee vain etuostoa ja sen edellytyksiä. Sen sijaan etuostolain mukaan korvausasioissa toimivalta on käräjäoikeudella. Asiassa on siis vireillä hallintoprosessina hallinto-oikeudessa, joka koskee etuostoa ja sen perusteita ja kauppaan liittyvän korvauksen osalta turvaamistoimihakemus käräjäoikeudessa. Koska etuostolaissa ei ole suoria säännöksiä korvaukseen liittyen on 700 000 euron korvausta koskevaa käräjäoikeuden ratkaisua vaikea ennustaa.

Korvauksen lisäksi asiassa on huomioitava oikeusprosessien aikainen ajanjakso. Etuostolain mukaan siihen saakka, kun etuosto on loppuun saatettu, ostajan tulee huolehtia luovutuksensaajalle kauppakirjan mukaan tai muutoin kuuluvien velvoitteiden täyttämisestä. Kun etuosto on loppuun saatettu, on kunnan korvattava ostajalle, mitä tämä on sitä ennen suorittanut. Lisäksi kunnan on korvattava ostajalle kaupan johdosta syntyneet rahoitus- ja muut tarpeelliset kustannukset. Sama koskee kiinteistön hallinnasta, hoidosta ja kunnossapidosta aiheutuneita tarpeellisia kustannuksia. Kiinteistön kauppahinta oli yhden euron, joten tässä asiassa kauppasumma tai siihen liittyvät lainojen korot eivät ole normaalin etuostoasian tapaan keskeisiä. Sen sijaan, koska kyseessä on hyvin suuri kiinteistömassa, tässä tapauksessa keskeistä on kiinteistöjen hallinnasta, hoidosta ja kunnossapidosta aiheutuneiden kustannusten mahdollinen myöhempi korvaaminen ostajalle. Näistäkin korvauksista tältä ajanjaksolta päättää riidanalaisessa asiassa etuostolain mukaan viime sijassa käräjäoikeus. Kiinteistön hoitokulut ovat suuresta rakennusmassasta huomattavat. Etuoston tultua loppuun saatetuksi kaupungin tulisi jälkikäteen korvata kustannukset ostajalle. Kuten edellä todettu osapuolten näkemykset siitä mitä ovat kohtuulliset kiinteistön hoito ja ylläpitokustannukset voivat poiketa toisistaan. Näin ollen on todennäköistä, että vaikka etuosto saatettaisiin loppuun voi itse kustannusten lisäksi tulla myös oikeudenkäyntikustannuksia, mikäli kustannuksista ei päästä sopuun.

Epävarmojen ja kalliiden, ehkä useita vuosia kestävien jo vireillä olevien siviilioikeus ja hallinto-oikeus prosessien, sekä mahdollisesti niiden lisäksi tulevien oikeusprosessien sijaan asiassa ehdotetaan sopimista.

### **Sovintosopimus Kymenlaakson hyvinvointialueen tuki- ja kiinteistöpalvelut Oy:n kanssa**

Kaupunki on hakenut turvaamistoimea Kymenlaakson käräjäoikeudelta T&T Invest Oy:tä ja Kymenlaakson hyvinvointialueen tuki- ja kiinteistöpalvelut Oy vastaan koskien 700 000 euron korvausta.

Kuten edellä on todettu, vallitsevan oikeustilan ja sitä koskevien oikeusprosessien vuoksi korvauksen saaja on tulkinnallinen. On kaikkien kolmen osapuolen edunmukaista, että korvaus suoritetaan tässä tilanteessa erilliselle tilille, josta se voidaan nostaa vain sopimuksen tai tuomioistuimen ratkaisun perusteella. Koska rahasummaa ei ole talletettu aluehallintovirastoon, kaikki kolme

osapuolta ovat neuvotelleet rahan tallentamisesta pankin sulkutilille. Kaikki kolme osapuolta olisivat myös valmiita sopimaan kyseisestä järjestelystä. Koska osapuolilla on toisistaan poikkeavia vaateita riippuen keskinäisiin suhteisiin, on järjestely toteutettu kolmikantasopimuksen sijaan kahdenkeskisin sopimuksin. Näin ollen ehdotetaan, että kaupunki tekee kyseistä talletusta koskevan sovintosopimuksen erikseen Kymenlaakson hyvinvointialueen tuki- ja kiinteistöpalvelut Oy:n, sekä erikseen talletusta koskevan rahatalletussopimuksen T & T Invest Oy:n ja Länsi-Kymen Osuuspankin kanssa.

Kaupunginhallitukselle ehdotetaan, että kaupunki ja Kymenlaakson hyvinvointialueen tuki- ja kiinteistöpalvelut Oy sopivat, että ja Kymenlaakson hyvinvointialueen tuki- ja kiinteistöpalvelut Oy suorittaa turvaamistoimiasian kohteena olevan korvauksen Osuuspankin sulkutilille. Kun suoritus on sopimuksen mukaisin ehdoin tehty, kaupunki ilmoittaa Kymenlaakson käräjäoikeudelle peruuttavansa turvaamistoimiasiaa turvaamistoimea koskevan hakemuksensa Kymenlaakson hyvinvointialueen tuki- ja kiinteistöpalvelut Oy:n osalta. Samalla osapuolet vahvistavat, että niillä ei ole oikeudenkäyntikuluvaatimuksia, tai muita vaatimuksia asiaan liittyen toisiaan kohtaan. Lisäksi ehdotetaan, että päätös laitetaan täytäntöön heti kaupunginhallituksen päätöksenteon jälkeen ja että sovintosopimus allekirjoitetaan heti mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta.

Kymenlaakson hyvinvointialueen tuki- ja kiinteistöpalvelut Oy:n asiamies on ilmoittanut, ettei yhtiön hallitus ole ehtinyt ottaa kantaa ehdotettuun sovintosopimukseen. Näin ollen sovintosopimus on alisteinen Kymenlaakson hyvinvointialueen tuki- ja kiinteistöpalvelut Oy:n hallituksen hyväksynnälle. Liitteenä Sovintosopimus KymenTuki.

### **Sopimus rahatalletuksesta T&T Invest Oy:n kanssa**

Kaupunki on hakenut turvaamistoimea Kymenlaakson käräjäoikeudelta T&T Invest Oy:tä ja Kymenlaakson hyvinvointialueen tuki- ja kiinteistöpalvelut Oy vastaan koskien 700 000 euron korvausta.

Ehdotetaan, että T&T Invest Oy ja kaupunki allekirjoittavat sopimuksen 700 000 euron rahatalletuksesta. Sopimuksen tarkoituksena on mahdollistaa se, että Kymenlaakson hyvinvointialueen tuki- ja kiinteistöpalvelut Oy voi suorittaa korvauksen Osuuspankin sulkutilille. Sopimuksen mukaan talletus voidaan jakaa tililtä vain osapuolten keskinäisen sopimuksen tai lainvoimaisen tuomion perusteella. On kaikkien kolmen osapuolen edunmukaista, että korvaus suoritetaan tässä tilanteessa erilliselle tilille, josta se voidaan nostaa vain sopimuksen tai tuomioistuimen ratkaisun perusteella. Koska rahasummaa ei ole talletettu aluehallintovirastoon, kaikki kolme osapuolta ovat neuvotelleet rahan tallentamisesta pankin sulkutilille. Kaikki kolme osapuolta olisivat myös valmiita sopimaan kyseisestä järjestelystä. Koska osapuolilla on toisistaan poikkeavia vaateita

riippuen keskinäisiin suhteisiin, on järjestely toteutettu kolmikantasopimuksen sijaan kahdenkeskisin sopimuksin

Ehdotetaan, että päätös laitetaan täytäntöön heti kaupunginhallituksen päätöksenteon jälkeen ja että sovintosopimus allekirjoitetaan heti mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta. **Liitteenä** Sopimus rahatalletuksesta T&T Invest Oy ja Kouvola.

### **Sovintosopimus T&T Invest Oy:n ja TnT Poks Oy:n kanssa**

Kokonaisuuteen liittyvien riitaisuuksien kestäessä mahdollisesti kauankin ehdotetaan, että kaupunki hyväksyy sovintosopimuksen T&T Invest Oy:n ja TnT Poks Oy:n kanssa ja sopimus allekirjoitetaan, kun kaupunginhallituksen päätös on saanut lainvoiman. Ehdotetun sovintosopimuksen pääkohdat ovat:

1. Kaupunki ja TnT Poks Oy tekevät kiinteistökaupan esisopimuksen siitä, että TnT Poks Oy luovuttaa kaupungille esisopimuksesta ilmenevät kiinteistöt yhden (1) euron kauppahinnalla. Kaupungin ja TnT Poks Oy:n välinen kiinteistökaupan esisopimus allekirjoitetaan noin 16.5.2023. Toimivalta esisopimuksen tekemiselle on Kouvolan teknisen lautakunnan päätöksen 31.5.2022 § 146 mukaisesti kaupungingeodeetilla.
2. Kaupunki ja T&T Invest Oy tekevät kiinteistökaupan esisopimuksen siitä, että T&T Invest Oy luovuttaa kaupungille esisopimuksesta ilmenevät kiinteistöt yhden (1) euron kauppahinnalla. Kaupungin ja T&T:n välinen kiinteistökaupan esisopimus allekirjoitetaan, kun kaupunginhallituksen pöytäkirja on tarkastettu. Toimivalta kiinteistökaupan esisopimuksen tekemiselle on Kouvolan teknisen lautakunnan päätöksen 31.5.2022 § 146 mukaisesti kaupungingeodeetilla.
3. T&T Invest Oy ja kaupunki sopivat lisäsopimuksen mukaisen korvauksen jakamisesta siten, että T&T Invest Oy maksaa Kouvolalle kaksisataa tuhatta (200.000) euroa. Selvyydeksi todetaan, että lisäsopimuksen mukaisen korvauksen jakamisessa mainitussa suhteessa on huomioitu edellä mainitut kiinteistöjen esisopimukset sekä oikeudenkäynteihin ja niiden päättämiseen liittyvät asiat. Osapuolet ovat olleet korvauksen luonteesta, kohdentamisesta ja jakamisesta erimieltä.
4. Osapuolet vastaavat itse omista asianajo- ja muista kuluistaan asiakokonaisuuteen liittyen. Tämä Sopimus sisältää järjestelyn kaikki ehdot. Tämän Sopimuksen allekirjoituksin osapuolet sitoutuvat siihen, ettei kumpikaan esitä myöhempiä vaateita toisiaan kohtaan tähän Sopimukseen tai sen järjestelyihin liittyen.
5. Kaupunginhallitus kumoaa aiemmat päätöksensä etuostolain käyttämisestä ja tekee uuden päätöksen, jossa päättää olla käyttämättä etuosto-oikeutta, kun tämä Sovintosopimus T&T Invest Oy:n ja TnT

Poks Oy:n sekä kaupungingeodeetin viranhaltijapäätökset koskien kiinteistökauppojen esisopimuksia ovat saaneet lainvoiman.

6. Kaupungingeodeetti tekee kiinteistökaupat T&T Invest Oy:n ja TnT Poks Oy: n kanssa.

7. Kaupunki ilmoittaa Kymenlaakson käräjäoikeudelle peruuttavansa turvaamistoimiasiassa turvaamistoimea koskevan hakemuksensa T&T Invest Oy:n osalta ja T&T Invest Oy ilmoittaa valitusasiassa Itä-Suomen hallinto-oikeudelle peruuttavansa valituksensa asioiden tultua sovituiksi yhtiön ja kaupungin välillä. Osapuolet puolin ja toisin vahvistavat Kymenlaakson käräjäoikeudelle ja Itä-Suomen hallinto-oikeudelle, ettei heillä ole oikeudenkäyntikuluvaatimuksia tai muita vaatimuksia toisiaan kohtaan oikeudenkäyntien johdosta asioiden tultua sovituiksi

8. Kaupunki sitoutuu olemaan perimättä TnT Poks Oy:ltä korvausta asemakaavan laatimisesta ja sen mahdollisesti aikaansaamasta kiinteistön arvonnoususta. Kaupunki on itse laittanut kaavamutoksen vireille, minkä johdosta ei TnT Poks Oy:ltä ole perustetta periä korvausta asemakaavan laatimisesta. Korvausta asemakaavan aiheuttamasta kiinteistöjen arvonnoususta ei ole tarpeen periä, koska TnT Poks Oy:n kiinteistöllä sijaitsee ainoastaan yksi suojeltu rakennus, jonka ulkoasuun ei saa tehdä muutoksia, ja jonka kaavoituksesta johtuva arvonnousu ei kiinteistön muutuskustannukset huomioiden ole merkittävä.

Sovintosopimuksessa sovitaan eri ajankohtina toteuttavista sopimuksista:

Sovintosopimus allekirjoitetaan, kun kaupunginhallituksen päätös ja kaupungingeodeetin viranhaltijapäätökset kiinteistökaupan esisopimuksista ovat saaneet lainvoiman ja esisopimukset kiinteistökaupoista on allekirjoitettu.

Kaupunginhallitus tekee päätöksen olla käyttämättä etuostoa-oikeutta 86-21-352-7, 286-407-3-142, 286-406-2-74, 286-21-300-1, 286-21-617-1, 286-21-585-10, 286-21-585-6 ja 286-409-3-558.

Kaupungingeodeetin toimivallan mukaiset kiinteistökauppakirjat allekirjoitetaan, kun Sovintosopimus T&T Invest Oy:n ja TnT Poks Oy: n kanssa sekä kaupungin päätös olla käyttämättä etuosto-oikeutta T&T Invest Oy: n ja Kymenlaakson hyvinvointialueen tuki- ja kiinteistöpalvelut Oy:n väliseen kiinteistönkauppaan ovat saaneet lainvoiman.

Em. toimenpiteiden jälkeen kaupunki ilmoittaa Kymenlaakson käräjäoikeudelle peruuttavansa turvaamistoimiasiassa turvaamistoimea koskevan hakemuksensa T&T Invest Oy:n osalta ja T&T Invest Oy ilmoittaa Itä-Suomen hallinto-oikeudelle peruuttavansa valituksensa asioiden tultua sovituiksi T&T:n ja Kouvolan välillä.

Em. toimenpiteiden jälkeen T&T Invest Oy suorittaa kaupungille kaksisataa tuhatta (200.000) euroa.

Kaupungin etuna on varmistaa T&T Invest Oy:n ja TnT Poks Oy:n kanssa tehdyn sovintosopimuksen lainvoimaiseksi tulo, sekä kiinteistökaupan esisopimusten lainvoimaiseksi tuleminen ennen esitettäväksi tulevaa etuostopäätöksen kumoamista. **Liitteet** Sovintosopimus T&T Invest Oy:n TnT Poks Oy ja Kouvola, Kouvola ja TT Invest esisopimus, TnT Poks ja Kouvola esisopimus.

### **Toimivalta päättää oikeustoimista**

Kuntalain 39 §:n mukaan kunnanhallituksen tehtävänä on valvoa kunnan etua ja, jollei hallintosäännössä toisin määrätä, edustaa kuntaa ja käyttää sen puhevaltaa. Hallintosäännön 2 §:n mukaan kaupunginhallitus johtaa kaupungin toimintaa ja 154 §:n mukaan kaupunkia edustavat ja sen puhevaltaa käyttävät kaupunginvaltuuston puheenjohtajisto, kaupunginhallituksen puheenjohtajisto, kaupunginjohtaja, apulaiskaupunginjohtaja ja kehitysjohtaja.

Etusto-oikeuden käyttämisestä päättäminen kuuluu etusto-oikeuslain mukaan kaupunginhallitukselle. Sovintosopimuksen solmiminen perustuu kaupunginhallituksen tulevaan päätökseen kumota päätös käyttää etusto-oikeutta kiinteistökauppaan, jonka johdosta toimivalta kuuluu kaupunginhallitukselle lukuun ottamatta kiinteistökauppoja esisopimuksia, joiden osalta toimivalta on kaupungingeodeetilla teknisen lautakunnan päätöksen mukaan.

Kaupunginjohtaja, apulaiskaupunginjohtaja tai kaupunginlakimies voivat hallintosäännön 154 §:n mukaan edustaa kaupunkia oikeudenkäynneissä kaupunginhallituksen ohella. Em. viranhaltijat voisivat yksinkin peruuttaa Kymenlaakson käräjäoikeudessa vireillä olevan oikeudenkäynnin.

### **Yhteenveto**

Edellä esitetyn perusteella kaupunginhallitukselle esitetään oikeudenkäyntien sijaan asian sovinnollista sopimista ja esitettyjen sopimusten hyväksymistä.

Asiantuntijoina kokouksessa paikalla ja vastaamassa kysymyksiin ovat asianajaja Aleksi Aakula, lakimies Marika Kytölä, tekninen johtaja Hannu Tylli ja kaupungingeodeetti Sami Suoknuuti.

Lisätietoja: lakimies Marika Kytölä, marika.kytola (at)kouvola.fi, puh.0205 615 8585; kaupunginlakimies Päivi Sandås, puh. 020 615 8212, paivi.sandas(at)kouvola.fi; kaupungingeodeetti Sami Suoknuuti, sami.suoknuuti(at)kouvola.fi, puh. 0205 615 5436 ja tekninen johtaja Hannu Tylli, puh. 020 615 8570, hannu.tylli(at)kouvola.fi.

### **Kaupunginjohtajan ehdotus kaupunginhallitukselle:**

Kaupunginhallitus päättää, että kaupunginhallitus



1. Hyväksyy sopimuksen rahatalletuksesta T&T Invest Oy:n kanssa. Tältä osin päätös laitetaan täytäntöön mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta.
2. Hyväksyy sovintosopimuksen Kymenlaakson hyvinvointialueen tuki- ja kiinteistöpalvelut Oy:n kanssa. Tältä osin päätös laitetaan täytäntöön mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta.
3. Hyväksyy sovintosopimuksen T&T Invest Oy:n ja TnT Poks Oy:n todeten, että kaupungingeodeetilla on toimivalta tehdä sopimuksessa mainitut kiinteistökaupan esisopimukset ja kiinteistökaupat T&T Invest Oy:n ja TnT Poks Oy:n kanssa.
4. Oikeuttaa hallintosäännön 154 §:n mukaiset viranhaltijat tekemään sopimukseen teknisiä korjauksia tai täydennyksiä.
5. Tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa, ja se on nähtävillä yleisessä tietoverkossa 16.5.2023 lukien.

### **Asian käsittely:**

Keskustelun aikana jäsen Ukko Bamberg teki seuraavan muutosesityksen, jossa kuudenneksi päätöskohdaksi pohjaehdotukseen lisätään kohta: "Päätösesitysten, etuosto-oikeuden käyttäminen ja sopiminen, suuresta erosta johtuen kaupunginhallitus edellyttää kirjallisista selvitystä siitä, mikä näiden päätösesitysten välillä muuttui niin merkittäväksi, että kaupungin edun kannalta onkin parempi sopia. Mitä uutta tietoa tuli ilmi päätösten välillä ja millainen hankintaprosessi oli alkaen Kouvolan kaupungin ja Kymsote-Kiinteistöt Oy:n välisistä neuvotteluista v. 2022."

Jäsenet Miia Witting ja Janne Patjas kannattivat Ukko Bambergin muutosesitystä.

Koska oli tehty kannatettu muutosesitys, asiasta oli äänestettävä. Puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: Ne, jotka kannattavat kaupunginjohtajan ehdotusta äänestävät "JAA", ja ne, jotka kannattavat Ukko Bambergin muutosesitystä, äänestävät "EI". Puheenjohtaja esitti, että äänestys toimitetaan nimenhuutona. Puheenjohtajan esitykset hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 7 JAA-ääntä (Nyberg, Karvonen, Hovi, Kekki, Varjola, Aikio, Leppänen) ja 6 EI-ääntä (Bamberg, Raunio, Witting, Patjas, Villikka, Jokiranta). Puheenjohtaja totesi Ukko Bambergin muutosesityksen tulleen hylätyksi.

### **Kaupunginhallituksen päätös:**

Kaupunginhallitus päätti

1. hyväksyä 15.5. mukaisen sopimuksen rahatalletuksesta T&T Invest Oy:n kanssa. Tältä osin päätös laitetaan täytäntöön mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta.

2. hyväksyä sovintosopimuksen Kymenlaakson hyvinvointialueen tuki- ja kiinteistöpalvelut Oy:n kanssa. Tältä osin päätös laitetaan täytäntöön mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta.

3. hyväksyä sovintosopimuksen T&T Invest Oy:n ja TnT Poks Oy:n kanssa todeten, että kaupungingeodeetilla on toimivalta tehdä sopimuksessa mainitut kiinteistökaupan esisopimukset ja kiinteistökaupat T&T Invest Oy:n ja TnT Poks Oy:n kanssa.

4. oikeuttaa hallintosäännön 154 §:n mukaiset viranhaltijat tekemään sopimuksiin teknisiä korjauksia tai täydennyksiä.

5. tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa, ja se on nähtävillä yleisessä tietoverkossa 16.5.2023 lukien.

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden ulkopuoliselle asianajajalle Aleksi Aakulalle, lakimies Marika Kytölälle, tekninen johtaja Hannu Tyllille ja kaupungingeodeetti Sami Suoknuutille, jotka olivat asiantuntijoina läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn aikana.

Jäsen Ukko Bamberg jätti asiassa eriävän mielipiteen, joka on pöytäkirjan **liitteenä**.

---