

Oikaisuvaatimus toimitilajohtajan päätökseen 13.3.2023 § 9 koskien Anjalan kivinavetan vuokrasopimusta Ankkapurhan kulttuurisäätiön/Nuorisokeskus Anjalan kanssa, oikaisuvaatimus kaupunginhallituksen päätökseen 27.11.2023 § 297 koskien Anjalan kivinavetan vuokrasopimusta Ankkapurhan kulttuurisäätiön/Nuorisokeskus Anjalan kanssa ja uuden vuokrasopimuksen hyväksymistä

4349/10.03.07.02/2023

Kaupunginhallitus 27.11.2023 § 297

Valmistelija: vs. hallintojohtaja Jussi Stoor, puh. 020 615 6594, jussi.stoor(at)kouvola.fi

Anjalan kartanon rakennuksiin on kuulunut vanha kivinavetta, jonka kunnostamiseksi Kouvolan kaupunki on hakenut avustusta Opetus- ja kulttuuriministeriöltä v. 2018. Vuokralaisen Ankkapurhan kulttuurisäätiö Nuorisokeskus Anjalan kanssa on laadittu vuokrasopimus. Tänä vuonna on huomattu, että vuokrasopimuksessa vuokra on laskettu väärin. Vuokralainen on maksanut vuokria hyvin etupainotteisesti.

Tilapalvelujen johtaja on 13.03.2023 § 9/2023 tehnyt seuraavan päätöksen: ”Ankkapurhan kulttuurisäätiön (Nuorisokeskus Anjalan) maksama vuokra kivinavetta rakennuksesta korjataan vastaamaan alkuperäistä esisopimusta ja avustusehtoja. Korjattu vuokrasumma on 4287,53 e/kk (alv 0) maaliskuu 2023 – marraskuu 2039.” **Liitteenä** toimitilajohtajan viranhaltijapäätös 13.03.2023 § 9/2023.

Päätöksen perustelujen mukaan ”Vuokrasopimuksen laadinnassa on käynyt virhe. Vuokrasopimus ei vastaa avustuksen ehtoja eikä esisopimusta. On tarve korjata vuokrasopimusta vastaamaan sekä avustuksen ehtoja että esisopimusta.”

Vuokralainen Ankkapurhan kulttuurisäätiö on tehnyt 30.3.2023 oikaisuvaatimuksen, jossa todetaan, että vuokrasopimuksen laadinnassa 12.12.2019, sopimusnumero 34062, on käynyt virhe. **Liitteenä** oikaisuvaatimus. Oikaisuvaatimus on jätetty määräajassa.

Vuokrasopimus on päätetty uusia, uusi vuokrasopimus on laadittu yhteistyössä vuokralaisen kanssa, vuokrasopimusluonnos on **liitteenä**.

Vuokralainen vetää oikaisuvaatimuksen pois tarpeettomana.

Esitetään, että kaupunginhallitus hyväksyy oheisen vuokrasopimuksen, jolla korvataan aiempi toimitilajohtajan päätös keväältä (toimitilajohtajan viranhaltijapäätös 13.03.2023 § 9/2023). Kaupunginhallitus tekee päätöksen, koska vuokrasopimus sisältää lunastusoikeuden ja -velvollisuuden, ja tällä hetkellä kohteen kirjanpitoarvo ylittää toimitilajohtajan valtuudet.

Toimitilajohtaja Katja Ahola on kokouksessa paikalla asiantuntijana vastaamassa kysymyksiin.

Lisätietoja: toimitilajohtaja Katja Ahola, puh 020 615 9013, katja.e.ahola(at)kouvola.fi, kaupunginlakimies Päivi Sandås, puh. 020 615 8212, paivi.sandas(at)kouvola.fi

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä oheisen vuokrasopimuksen lunastusehtoineen. Päätös korvaa toimitilajohtajan päätöksen 13.03.2023 § 9/2023.

Kaupunginhallituksen päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden toimitilajohtaja Katja Aholalle. Hän oli asiantuntijana läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn aikana.

Kaupunginhallitus 25.03.2024

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

Kaupungille on saapunut 2.12.2023 oikaisuvaatimus koskien kaupunginhallituksen päätöstä 27.11.2023 § 297.

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että kaupunginhallituksen täytyy kumota tekemänsä päätös 27.11.2023 § 297 ja tehdä uusi päätös tarkennetuilla tiedoilla.

Oikaisuvaatimuksessa todetaan, että 2018 Kivinavetan hankesuunnitelmassa oli tiedot sähkö-, vesi/viemäri- ja lämpöliittymistä, ja ne ovat jääneet määrittelemättä vuokrasopimukseen. Alueen kaikkien, kaupungin omistamien ja liittymäketjutuksiin liittyvien, rakennuksien liittymätiedot on avattu liitteessä 5. Tämän päätöksen liitteenä olevat kaikki neljä lisäliitettä liitetään myös Kivinavetan päivitettävään vuokrasopimukseen.

Vuokrasopimuksien (aiemmin voimassa oleva ja uusi ehdotettu) mukaan vuokralainen maksaa kaiken ylläpidon. Vuokrasopimukseen, **liitteenä**, on lisätty liittymänumerot, joiden kautta Kivinavetan energiat tulevat. Kivinavetalla on oma sähköliittymä (351C 291240) ja oma kaukolämpömittaus (80407340), kaukolämpö tulee kaupungin omistaman rakennuksen 1 (päärakennus) kautta. Omaa veden mittausta ei tällä hetkellä ole, vesi tulee kaupungin omistaman

rakennuksen 1 kautta ja veden osalta laskutusperuste on esitetty liitteessä 5. Oikaisuvaatimuksessa todetaan, että liittymien omistajuus olisi pitänyt avata kaikissa vuokrasopimuksissa.

Oikaisuvaatimuksessa pyydetään selvittämään, onko juridisesti mahdollista, että sähköliittymä tulee toisen kiinteistön kautta, joka on vielä eri omistajalla. Asiaa on selvitetty, ja se on laillista, kunhan myyjä ja ostaja ovat molemmat yrityksiä/y-tunnuksen omaavia, eikä kumpikaan osapuoli ole yksityishenkilö.

- ET:n juristi Petra Pynnönen oli sitä mieltä, että lämmön edelleen myyminen kohteesta eteenpäin toisille yrityksille ei ole vastoin lakeja, kunhan noudatetaan mittarointiin, verotukseen ja yritysten kanssa sopimuksilla sovittuja asioita.
- Kaupungin omistama liittymä on sijainnut Nuorisokeskuksen omistamassa rakennuksessa. Liittymät olisivat pitäneet siirtyä rakennuksien luovutuksen/myynnin yhteydessä uudelle omistajalle. Näin ei ole tapahtunut. Siksi maaliskuun 2024 loppuun mennessä liittymät siirretään kaupungin nimistä Nuorisokeskuksen nimiin, koskien rakennuksen 10 sähköliittymää ja rakennuksen 7 lämpöliittymää.

Oikaisuvaatimuksessa kysytään, miten on varauduttu siihen, jos rakennus 10 vaihtaa omistajaa (tai rakennus 10 puretaan), eikä enää jatkossa toimittaisi sähköä. Asiasta ei ole rakennusta 10 myytäessä vuonna 2018 sovittu rasietta. Asia ei koske Kivinavetta, koska Kivinavetalla on oma sähköliittymä. Mikäli näin tapahtuisi, jokainen omistaja vastaisi itse oman sähköliittymän hankinnasta ja siihen liittyvistä kustannuksista.

Oikaisuvaatimuksessa kysytään, miten lämmitys- ja vesikulut siis laskutetaan, kun päämittarit sijaitsevat rakennuksessa 1. Vastaukset tähän on koottu liitteeseen 5.

Oikaisuvaatimuksessa todetaan, että alueella on tällä hetkellä kaukolämpö, mutta verkostoon on tulossa saneeraus tai sitten joku muu vaihtoehto korvaamaan vanhaa kaukolämpöä.

Alueella on mahdollisesti tulossa lämmitystapamuutoksia ja muita talotekniikkaan liittyviä investointitarpeita. Ne lähtökohtaisesti jyvitetään omistussuhteiden perusteella. Kivinavetan osalta tällaiset investoinnit toteutetaan joko uudella pääoma/investointivuokrasopimuksella tai vuokralainen maksaa ne itse, huomioiden tuleva lunastusoikeus ja/tai -velvollisuus.

Oikaisuvaatimuksessa todetaan, että alueelle ei tule omia lämpö- tai vesiliittymiä rakennuksiin, vaan ne on jaettu kahdesta alueen liittymästä muihin rakennuksiin, tulevat vastuut ja kustannukset on määriteltävä tarkemmin.

Liite 2 ja liite 3 sisältävät sopimuksen energiakustannuksien maksamisista. Liite 2 sopimus energiakustannuksien veloituksesta 1.4.2024 alkaen ja liite 3 sopimus energiakustannuksien tasauksesta ja maksatuksesta takautuvasti.

Koska alueen energiaverkot ovat aikoinaan rakennettu ketjutuksin, **liitteenä** myös aluekartta 4 ja rakennuskohtainen mittaritaulukko/laskutusperusteet 5, jotka osaltaan selventävät laskutusperusteita.

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että virkamies toimittaa selvennyksen koko Ankkapurhan alueen kiinteistöjen käyttökuluista (liite 6) sekä siitä miten liittymät menevät. (liite 4 ja 5). Oikaisuvaatimuksessa kysytään vielä, onko alamittaukset toteutettu asianmukaisesti, jotta jälkimittauksen laskutusperusteet ovat kunnossa.

Koska alueen rakennuksiin liittyy epävarmuuksia, ei tässä kohdin ole tarpeenmukaista erikseen rakentaa rakennuskohtaisia liittymiä. Rakennusten alamittaukset on sovittu laitettavaksi kuntoon vuoden 2024 loppuun mennessä.

Liitteessä 6 on esitetty alueen kiinteistöjen käyttökulut, liitteessä 4 kartta alueen johtoreiteistä ja liitteessä 5 mittaritaulukko/laskutusperusteet.

Yhteenveto

Oikaisuvaatimuksen pyynnön mukaisesti todetaan, että vuokrasopimuksen ehdot, vastuut ja kustannukset on tarkasteltu uudelleen.

Yhteenvetona todetaan, että kaupunginhallituksen 27.11.2023 § 297 hyväksymään vuokrasopimukseen lisätään ainoastaan liittymänumerotiedot, muita muutoksia ei tehdä itse vuokrasopimukseen. Vuokrasopimukseen lisätään tarkentavia lisäliitteitä neljä kappaletta, jotka kaikki liittyvät ylläpitoon ja energialaskutukseen; koskien energialaskutusta (liitteet 2 ja 3) ja koskien rakennuskohtaisia liittymä- ja mittaritietoja karttoineen (liitteet 4 ja 5).

Esitetään, että kaupunginhallitus hyväksyy oheisen vuokrasopimuksen liitteineen, ja kumoaa toimitilajohtajan viranhaltijapäätöksen 13.03.2023 § 9/2023 sekä kaupunginhallituksen päätöksen 27.11.2023 § 297.

Toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella, koska vuokrasopimus sisältää lunastusoikeuden ja -velvollisuuden, ja tällä hetkellä kohteen kirjanpitoarvo ylittää toimitilajohtajan valtuudet.

Kiinteistöpäällikkö Arto Kuitikka, toimitilajohtaja Katja Ahola ja Applex Oy:n asianajaja Aleksi Aakula ovat kokouksessa paikalla asiantuntijoina vastaamassa kysymyksiin.

Lisätietoja: kiinteistöpäällikkö Arto Kuitikka, puh 020 615 7122, arto.kuitikka(at)kouvola.fi, toimitilajohtaja Katja Ahola, puh 020 615 9013, katja.e.ahola(at)kouvola.fi

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä oheisen vuokrasopimuksen lunastusehtoineen ja liitteineen. Päätös kumoaa toimitilajohtajan päätöksen 13.03.2023 § 9/2023 ja kaupunginhallituksen päätöksen 27.11.2023 § 297.

Kaupunginjohtajan muutettu päätösehdotus:

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä oheisen oikaisuvaatimuksen ja oheisen vuokrasopimuksen lunastusehtoineen ja liitteineen. Päätös kumoaa toimitilajohtajan päätöksen 13.03.2023 § 9/2023 ja kaupunginhallituksen päätöksen 27.11.2023 § 297.

Asian käsittely:

Keskustelun aikana kaupunginhallituksen varajäsen Kimmo Jokiranta teki seuraavan muutosehdotuksen; ” Anjalan alueen energia-, vesi- ja sähköliittymät on saatava lailliselle tolalle.” Jokirannan esitys raukesi kannattamattomana.

Keskustelun aikana kaupunginhallituksen jäsen Liisa Varjola teki seuraavan toimenpidealoitteen; ” Ankkapurhan alueella toimivien lasten ja nuorten eteen työtä tekevien tahojen toimintaedellytyksien varmistaminen tulevaisuudessa on elintärkeää.

Nuorisokeskus Anjalan valtakunnallisesti tunnistettu ja tunnustettu arvokas työ näkyy täynnä olevana varauskalenterina vuosiksi eteenpäin. Suomen kymmenestä nuorisokeskuksesta Anjala on kärkikastia ja kaupungin tehtävä on tukea sen toimintaedellytyksiä jatkossakin mahdollistajana.

Esitämme toimenpidealoitteella, että nyt käsitellyn asian kulusta tehdään selvitys kaupunginhallitukselle. Selvityksessä käydään läpi tehtyjen sopimusten sisällöt ja vaikutuskaaret alueen toimintaan ja kuinka nyt tehdyn päätöksen ja tulevien toimenpiteiden myötä varmistamme, että muita kaupungin päätösvallan alla olevilla päätöksillä alueen toimintaa ei vaaranneta.

Haluamme myös, että alueen tulevaisuudesta annetaan katsaus: kiinteistöjen, alueella toimivien tahojen ja omistusten puolesta. Tämä sisältää myös erilaiset tuet, mitä alueelle on saatu tai saadaan ja niihin kuuluvat sitoumukset.”

Kaupunginhallituksen päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi kaupunginjohtajan muutetun päätösehdotuksen.

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti Liisa Varjolan toimenpidealoitteen.

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden kiinteistöpäällikkö Arto Kuitikalle, toimitilajohtaja Katja Aholalle ja Applex Oy:n asianajaja

Aleksi Aakulalle. He olivat asiantuntijoina läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn aikana.

Kaupunginhallituksen jäsen Milla Raunio poistui kokouksesta esteellisenä tämän asian käsittelyn ajaksi (yhteisöjäävi, hallintolaki 28 § 1 mom, kohta 5).

Kaupunginhallituksen jäsen Miia Witting poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana.

Kaupunginvaltuuston 1. varapuheenjohtaja Ville Kaunisto ja 3. varapuheenjohtaja Jenny Hasu poistuivat kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana.

Kaupunginhallituksen varajäsen Kimmo Jokiranta jätti asiaan eriävän mielipiteen.

Kaupunginhallitus piti kokoustaunon tämän asian käsittelyn aikana klo 17.00 – 17.10.
