

Itseoikaisu kaupunginhallituksen päätökseen 25.03.2024 § 67

4349/10.03.07.02/2023

Kaupunginhallitus 06.05.2024 § 105

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

Tilapalvelujen johtaja on 13.03.2023 § 9/2023 tehnyt päätöksen koskien vuokra- ja muita sopimuksia Ankkapurhan kulttuurisäätiö sr kanssa, joka ylläpitää Anjalan Nuorisokeskusta. Nuorisokeskus käyttää nykyään nimeä Nuorisokeskus Ankkapurha. Viranhaltijapäätöksellä korjattiin v. 2018 laadittua vuokrasopimusta. Viranhaltijapäätöksestä tehtiin oikaisuvaatimus, joka peruttiin.

Kaupunginhallitus päätti 27.11.2023 § 297 vuokrasopimuksesta liitteineen, koska vuokrasopimus sisältää lunastusoikeuden ja -velvollisuuden vuokrakohteen kirjanpitoarvon ylittäessä toimitilajohtajan valtuudet. Päätöksestä tehtiin oikaisuvaatimus. Kaupunginhallitus päätti 25.3.2024 § 67: *"Kaupunginhallitus hyväksyi kaupunginjohtajan muutetun päätösehdotuksen."* Kaupunginjohtajan muutettu päätösehdotus kuului: *"Kaupunginhallitus päättää hyväksyä oheisen oikaisuvaatimuksen ja oheisen vuokrasopimuksen lunastusehtoineen ja liitteineen. Päätös kumooa toimitilajohtajan päätöksen 13.03.2023 § 9/2023 ja kaupunginhallituksen päätöksen 27.11.2023 § 297."*

Oikaisuvaatimuksen tekijä on Miia Witting. Pöytäkirjan mukaan "Kaupunginhallituksen jäsen Miia Witting poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana." Oikaisuvaatimuksen tehnyt on esteellinen käsittelemään omaa muutoksenhakuaan. Kaupunginhallituksen päätös on siten syntynyt virheellisessä järjestyksessä.

Miia Wittingin tekemä oikaisuvaatimus ei ole ollut esityslistan ohessa eikä sitä ole esitetty kokouksen aikana. Epäselvää siten on, mikä kaupunginhallitus on päättänyt. **Liitteenä** Oikaisuvaatimus.

Osa päätöstä oli, että *"kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti Liisa Varjolan toimenpideoitteen"*. Hallintosäännön mukaan toimenpideoitteen voi tehdä valtuuston kokouksessa.

Kokouksen 25.3.2024 menettelyssä on ollut virheitä. Hallintolain 50 §:n mukaan viranomaisen voi poistaa virheellisen päätöksensä ja ratkaista asian uudelleen, jos päätöstä tehtäessä on tapahtunut menettelyvirhe. Myös lainvoimainen tai valitusviranomaisessa vireillä oleva päätös voidaan korjata. Virhettä ei yleensä saa korjata ilman asiaosaisen suostumusta.

Em. syiden takia asia otetaan uudelleen käsiteltäväksi tekemällä itseoikaisu.

Asianosaisen Ankkapurhan kulttuurisäätiö sr kanssa on 23.4.2024 neuvoteltu sopimuksesta, jotka olivat Liikehuoneiston vuokrasopimus, Sopimus maksuaikataulusta ja Sopimus lämmön, sähkön ja veden laskutuksesta 1.4.2024 alkaen. Vuokralainen on 26.4.2024 on ilmoittanut hyväksyvänsä perusteen laskuttaa jälkikäteen korvauksia huomauttaen, että kysymys on arvioista. Ankkapurhan kulttuurisäätiö toivoo Sopimuksen maksuaikataulusta kokonaissumman kohtuullistamista vähentämällä siitä 20 %. Lisäksi Ankkapurhan kulttuurisäätiö toivoo, että maksuja voidaan maksaa takaisin kaupungille esitettyä pidemmällä aikataululla. **Oheismateriaalina** säätiön kuuleminen.

Kaupunginhallitukselle ehdotetaan, että Sopimus maksuaikataulusta (liite 3) takautuvaa maksua kohtuullistetaan 20 %. Siksi on laadittu uusi Sopimus maksuaikataulusta (liite 7), jonka mukaan ”*Yhteensä laskuttamatta kaukolämmön ja sähkön perus- ja kulutusmaksuja 123 942 € (alv.0 %), jotka peritään neljän vuoden maksuajalla 2 582 €/kk (alv.0 %). Takaisinmaksuaikana 48 kk kuukausittain 2 582 € (alv. 0 %). Eräpäivä joka kuukauden 10. pv.*” Sopimus lämmön, sähkön ja veden laskutuksesta 1.4.2024 alkaen (liite 2) mukaan sopimus alkoi 1.4.2024; uuden Sopimuksen lämmön, sähkön ja veden laskutuksesta 1.5.2024 alkaen (liite 8) mukaan sopimus alkaa 1.5.2024. Tähän sopimukseen ei tullut muuta muutosta kuin sopimuksen alkamispäivän muutos.

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 liitetään myös päivitettävään vuokrasopimukseen.

Vuokrasopimuksien (aiemmin voimassa oleva ja uusi ehdotettu) mukaan vuokralainen maksaa kaiken ylläpidon. Oikaisuvaatimuksessa todetaan, että liittymien omistajuus olisi pitänyt avata kaikissa vuokrasopimuksissa. Vuokrasopimukseen 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. Oma veden mittausta ei tällä hetkellä ole, vesi tulee kaupungin omistaman rakennuksen 1 kautta ja veden osalta laskutusperuste on esitetty liitteessä 5.

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 vuokralaisen omistamassa rakennuksessa. Liittymät olisivat pitäneet siirtyä rakennuksien luovutuksen/myynnin yhteydessä uudelle omistajalle. Näin ei ole tapahtunut. Siten huhtikuun 2024 loppuun mennessä liittymät siirretään kaupungin nimistä vuokralaisen 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 rasiitetta. 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 sopimukset energiakustannuksien maksamisista kuten liitteet olivat kaupunginhallituksen kokouksessa 25.3.2024: 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.

Esitetään, että kaupunginhallitus hyväksyy vuokrasopimuksen ja sopimukset (Sopimus lämmön, sähkön ja veden laskutuksesta 1.5.2024 alkaen (liite 8) ja Sopimuksen maksuaikataulusta (liite 7) sekä kumoo toimitilajohtajan viranhaltijapäätöksen 13.03.2023 § 9/2023 sekä kaupunginhallituksen päätökset 27.11.2023 § 297 ja 25.3.2024 § 67 ja että kaupunginhallitus päättää teettää selvityksen ns. Ankkapurhan alueen tulevaisuudesta: kiinteistöt, alueella toimivat tahot ja niiden ja omistukset, saadut tuet ja niihin kuuluvat sitoumukset.

Toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella, koska vuokrasopimus sisältää lunastusoikeuden ja -velvollisuuden kohteen kirjanpitoarvon ylittäessä toimitilajohtajan valtuudet.

Kiinteistöpäällikkö Arto Kuitikka ja kaupunginlakimies Päivi Sandås ovat kokouksessa paikalla asiantuntijoina vastaamassa kysymyksiin.

Lisätietoja: kaupunginlakimies Päivi Sandås, puh. 020 615 8212, paivi.sandas(at)kouvola.fi

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä Liikehuoneiston vuokrasopimuksen, Sopimuksen maksuaikataulusta (liite 7) ja Sopimuksen lämmön, sähkön ja veden laskutuksesta 1.5.2024 alkaen (liite 8)
2. kumota toimitilajohtajan päätöksen 13.03.2023 § 9 ja kaupunginhallituksen päätökset 27.11.2023 § 297 ja 25.3.2024 § 67
3. teettää selvityksen ns. Ankkapurhan alueen tulevaisuudesta: kiinteistöt, alueella toimivat tahot ja niiden omistukset, saadut tuet ja niihin kuuluvat sitoumukset.

Kaupunginjohtajan muutettu päätösehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä Liikehuoneiston vuokrasopimuksen, Sopimuksen maksuaikataulusta (liite 7) ja Sopimuksen lämmön, sähkön ja veden laskutuksesta 1.5.2024 alkaen (liite 8) ja valtuuttaa toimitilajohtajan tekemään tarvittavat tekniset tarkennukset sopimukseen.
2. kumota toimitilajohtajan päätöksen 13.03.2023 § 9 ja kaupunginhallituksen päätökset 27.11.2023 § 297 ja 25.3.2024 § 67

3. teettää selvityksen ns. Ankkapurhan alueen tulevaisuudesta: kiinteistöt, alueella toimivat tahot ja niiden omistukset, saadut tuet ja niihin kuuluvat sitoumukset.

Kaupunginhallituksen päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden kaupunginlakimies Päivi Sandåsille ja kiinteistöpäällikkö Arto Kuitikalle. 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 oli asian käsittelyn aikana asiantuntijana paikalla ja poistui kokouksesta esteellisenä päätöksenteon ajaksi (osallisuusjäävi, hallintolaki 28 § 1 mom, kohta 1).

Pöytäkirjantarkastajaksi tämän pykälän ajaksi valittiin Tapio Karvonen.

Kaupunginvaltuuston puheenjohtaja Paula Werning poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana.
