

13.10.2017

Tampereen Kotilinnasäätiö sr
Puutarhakatu 8 A
33210 Tampere

Y-tunnus: 0155582-5

PÄÄTÖS

Valvonta-asia

Vireilletulo

Patentti- ja rekisterihallituksen (PRH) tehtävänä on säätiölain (487/2015) 14 luvun 1 §:n mukaisesti valvoa, että säätiön toiminnassa noudatetaan säätiölakia ja säätiön sääntöjen määräyksiä. PRH:ssa on 20.7.2017 diarioitu Tampereen Kotilinnasäätiö sr:lle (Säätiö) valvonta-asia perustuen mediassa esiintyneisiin tietoihin Tampereen kaupungin ja Säätiön välisen tontista XXVI-646-2, Muotialantie 36, laaditun maanvuokrasopimuksen vuokraoikeuden siirrosta Säätiölle mahdollisesti aiheutuvista seuraamuksista. Toimenpiteitä on käsitelty Tampereen kaupunginhallituksen kokouksessa 26.6.2017, mutta asia on jätetty yksimielisesti pöydälle, joten PRH:ssa on päätetty odottaa Tampereen kaupunginhallituksen päätöstä.

Tampereen kaupunginhallitus on 14.8.2017 pitämässään kokouksessa käsitellyt asiaa uudestaan. Kaupunginhallituksen päätöksen perusteluiden mukaan Muotialantie 36:n tontista 14.11.2016 laaditussa maanvuokrasopimuksessa vuokramies on sitoutunut rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Maanvuokrasopimuksen kohdan 7 mukaan vuokramiehellä ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei Tampereen kaupunki vuokranantajana anna tähän kirjallista suostumustaan. Sopimuksen 19 kohdassa sovitaan lisäksi, että vuokramiehen suoritettava kaupungille sopimussakkoa vuotuisen vuokranmaksun kaksikymmentäviisikertainen määrä, jos vuokraoikeus siirretään ennen kuin rakentamisvelvoite on täytetty, ellei kaupunki vuokramiehen hakemuksesta erityisistä syistä toisin päättä.

Kaupungille on myöhemmin tullut ilmi, että Säätiö on siirtänyt tontin vuokraoikeuden ennen rakentamisvelvollisuuden täyttymistä. Säätiön perustama Asunto Oy Tampereen Nekalanpuisto on hakenut kaavan mukaista rakennuslupaa, minkä jälkeen on tehty Säätiön ja Lehto Groupin väliseen kumppanuussopimukseen liittyen päätös koko osakekannan myymisestä Lehto Groupiin kuuluvalla Rakennuskartio Oy:lle. Kaupunginhallituksen päätöksen mukaan Säätiö on ilmoittanut Tampereen kaupungille 27.4.2017 osoittamassaan kirjeessä, että vuokrasopimus on tehty Säätiölle eikä sitä ole siirretty Asunto Oy Tampereen Nekalanpuistolle ennen kuin se on myyty Rakennuskartio Oy:lle. Tämä on johtanut siihen, että vuokrasopimuksen mukainen lauseke sanktioineen täyttyy, kun vuokraoikeus on siirretty rakentamattomana eteenpäin. Kaupunginhallituksen päätöksen pöytäkirjan mukaan Säätiö on hakenut vuokrasopimuksen sanktion perimättä jättämistä tai kohtuullistamista ja ilmoittanut käyttävänsä vuokrasopimuksen myynnistä syntyneet varat, 1.1150.000 euroa kaupungin asuntopolitiikan toteuttamiseen. Tontin XXVI-646-2 vuosivuokra on 72.000 euroa, joten mahdollisen sanktion suuruus olisi 1.800.000 euroa.

13.10.2017

Tampereen kaupunginhallitus päätti (§ 469, TRE:4505/02.02.01/2017), että maanvuokrasopimuksen ehtojen mukainen sanktio, 1.800.000 euroa, kohtuullistetaan 1.150.000 euron suuruiseksi, mikä vastaa Säätiön vuokrasopimuksen myynnistä perusteettomasti saamaa summaa. Säätiö veloitettiin lisäksi toteuttamaan Ranta-Tampellan alueella kohtuuhintaiseen asumiseen tarkoitetun rakennushankkeen ja käyttämään saamansa 1 150 000 euroa kohteen omahoitusosuuteen. Säätiön tulee kaupunginhallituksen päätöksen mukaan esittää kaupungille suunnitelma kohteen toteuttamisesta ja rahoituksesta sekä raportoida tästä hankkeen taloudelliseen loppuselvitykseen perustuen. Mikäli summaa ei kokonaisuudessaan tähän käytetä, Säätiö veloitettiin maksamaan perusteetta saamansa summa kokonaisuudessaan sopimussanktiona Tampereen kaupungille. Kahdeksan kaupunginhallituksen jäsentä kannatti kohtuullistamista, kolme jäsentä äänesti 1.800.000 euron sanktion täysimääräisenä perimisen puolesta ja kaksi äänesti tyhjää.

Asian käsittely

Selvityspyyntö

PRH on 18.8.2017 pyytänyt Säätiöltä selvitystä siitä, miten se on yleisesti huolehtinut tarkoituksensa toteuttamisen kannalta keskeisten sopimusvelvoitteidensa noudattamisesta ja toisaalta, miten se hallitsee sopimusvelvoitteistaan mahdollisesti aiheutuvia riskejä. PRH pyysi säätiöltä selvitystä myös erityisesti siitä, mitkä syyt johtivat sen tarkoituksen toteuttamiseen suunnitellun tontin vuokrasopimuksen edelleen myymiseen.

Säätiön vastaus

Säätiö on 1.9.2017 antanut vastauksensa, jossa se kiistää missään vaiheessa kyseessä olleen tilanteen, jossa Säätiöllä olisi ollut todellinen riski sopimussakko- tai vahingonkorvausvelvollisuuden syntymiseen. Päinvastoin, Säätiö kertoo toiminnallaan edesauttaneensa toimintaedellytyksiään ja tarkoituksensa toteuttamista eikä tapauksessa ole sen mukaan mitään virhettä tai moitittavaa menettelyä. Tehdyt ratkaisut ovat Säätiön selvityksen mukaan perustuneet Säätiön strategiaan ja ne on kaikki hyväksytty yksimielisesti Säätiön hallituksessa.

Säätiö kertoo sen hallituksen käsitelleen keväällä 2016 tulevaa kiinteistö- ja toimintastrategiaansa ja tässä yhteydessä tonttivarauksia, mukaan lukien Muotialantie 36. Tämän lisäksi Säätiön hallitus oli keskustellut tulevasta tonttivarauksista, joista esille nousi erityisesti Ranta-Tampellan alue. Säätiö oli antamansa selvityksen mukaan käynnistänyt näiden sisäisten keskustelujen jälkeen neuvottelut Tampereen kaupungin kanssa tonttivarauksista yleisesti, mukaan lukien Muotialantie 36:n tontti. Säätiön selvityksen mukaan Muotialantien tontin siirto kolmannelle taholle on ollut yhtenä toimintavaihtoehtona alusta lähtien neuvotteluissa Tampereen kaupungin edustajien, kiinteistöjohtaja Heli Toukoniemen ja apulaistonttipäällikkö Aila Tauran, kanssa ja Taura on antanut Säätiölle luvan siirtää tontti kolmannelle osapuolelle rakentamattomana sähköpostissaan 3.10.2016.

Säätiön selvityksen mukaan Muotialantie 36:n tontille oli vahvistettu asemakaava, joka olisi mahdollistanut rakentaa ainoastaan kaksikerroksisen pienkerrostalon tai luhtitalon eikä tämä ollut Säätiön strategian mukaista, koska Säätiön asuntojen tulee olla esteettömiä. Säätiö joutui selvityksensä mukaan harkitsemaan tontin käyttöä uudelleen, koska kaupunki ei vastoin Säätiön uskoa ollut halukas muuttamaan kaavaa Säätiön toivomalla tavalla, vaikka asiasta käytiin osapuolten välillä keskusteluja. Säätiön hallitus totesi selvityksen mukaan parhaimmaksi ratkaisuksi etsiä tontille ulkopuolinen ostajataho, koska Säätiöllä oli jo Muotialassa kaksi muuta kaksikerroksista (ei esteetöntä) ikäihmisille tarkoitettua asuinkokonaisuutta sekä lähistöllä Nekalan Kotilinna eikä olisi ollut tarkoituksenmukaista rakentaa lähemmäksi niin

13.10.2017

paljon ei esteettömiä asuntoja. Säätiö kertoo yhteistyökumppaniksi löytyneen Rakennuskartio Oy:n kanssa tehdyn vuokrasopimuksen siirron yhteydessä tehdyn myös Säätiön strategiaa tukevan kumppanuussopimuksen, jossa sovittiin Kourutalankatu 4 tontin numero 21 kehittämisestä siten, että tontille rakennetaan ARA-tuotantona aikuisille kehitysvammaisille ryhmäasuntoja sekä ikäihmisille esteettömiä vuokra-asuntoja.

Säätiö kertoo selvityksessään toimittaneensa Tampereen kaupungille 14.11.2016 kirjallisen pyynnön vuokrasopimuksen siirron hyväksymisestä ja että kaupungin edustajien kanssa käytyjen neuvottelujen jälkeen päädyttiin vaihtoehtoon, jossa Säätiö perustaa tonttia hallinnoimaan asunto-osakeyhtiön, jonka osakekannan Säätiö on oikeutettu myymään eteenpäin. Säätiön mukaan kaupungin edustajat hyväksyivät ratkaisun käydyissä keskusteluissa ja 3.10.2016 lähetetyssä sähköpostissa, joten kaupungin kanta asiassa oli täysin selvä ja Säätiön tiedossa siitä huolimatta, että virallista kirjallista vastausta tiedusteluun kaupungilta ei koskaan saatu. Selvityksen mukaan loppusyksystä 2016 käytyihin keskusteluihin on kaupungin puolelta osallistunut kiinteistöjohtaja Mikko Nurminen, jonka työtehtävä muuttui kuitenkin kesken prosessin palvelujohtajaksi ja uudeksi kiinteistöjohtajaksi nimitettiin Virpi Ekholm. Ekholmin ja muiden Tampereen kaupungin edustajien kanssa käytiin Säätiön mukaan asiasta neuvottelut 2.1.2017 ja sen tuloksena yksi hyväksytyistä vaihtoehtoista oli asunto-osakeyhtiön perustaminen ja osakekannan myyminen Säätiön toimesta. Kyseinen menettely oli käyty lävitse ja hyväksytty myös neuvotteluissa 17.12.2016, jossa kaupungin edustajana toimi vielä silloinen kiinteistöjohtaja Mikko Nurminen.

Näiden neuvottelujen, neuvottelumuistioiden ja Säätiön asiamieheltä tilatun asiantuntijalausunnan perusteella Säätiön hallitus on Säätiön selvityksen mukaan tehnyt asiassa yksimieliset päätökset koskien asuntoyhtiön perustamista, kauppahintaa, tontin siirtämistä perustettavan yhtiön nimiin sekä osakekannan myymistä. Prosessi on Säätiön mukaan käyty kaiken aikaa yhteistyössä ja avoimesti Tampereen kaupungin edustajien kanssa eikä missään vaiheessa ole ollut vaaraa siitä, että Säätiölle voisi tulla maksettavaksi kaupungin taholta asetettuna sopimussakko, minkä kaupunginhallituksen päätös Säätiön mukaan vielä vahvistaa. Säätiön mukaan se, että Tampereen kaupunki on velvoittanut Säätiön rakentamaan Ranta-Tampellan alueelle kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja vuokraoikeuden siirrosta saaduilla varoilla, on hyvin yhdenmukainen Säätiön toimintastrategian kanssa eikä aiheuta minkäänlaista vaaraa siitä, että kaupungin päätöksessään mainitsema sopimussanktio voisi tulla maksettavaksi. Lopputulos on Säätiön selvityksen mukaan erittäin hyvä Säätiön kannalta.

Lisäselvityspyyntö

Patentti- ja rekisterihallitus on 21.8.2017 esittänyt Tampereen kaupungille tietopyynnön, jossa se on pyytänyt nähtäväkseen kaikki kaupunginhallituksen 14.8.2017 pidetyssä kokouksessa § 469 kohdassa päätetyn asian kannalta olennaiset asiakirjat. Tampereen kaupunki on toimittanut tietopyynnön myötä PRH:lle sekä kaupunginhallituksen kokouksessa mukana olleet liitteet, oheismateriaalin että muita yksittäisiä olennaisia asiakirjoja. Näiden asiakirjojen joukossa Patentti- ja rekisterihallitukselle on toimitettu Tampereen kaupungin kiinteistöjohtaja Heli Toukonien 30.6.2017 Tampereen kaupungin kirjaamoon lähettämä sähköpostivastaus Säätiön kiinteistöjohtaja Heikki Niemelän toiminnanjohtaja Atanas Aleksovskin puolesta 23.11.2016 Toukoniemelle lähettämään pyyntöön saada lupa siirtää Muotialantie 36:n tontin vuokrasopimus Rakennuskartio Oy:lle. Toukonieni kertoo sähköpostissaan pyyntöön vastatun suullisesti, että pyynnön mukaiseen siirtoon ei voida suostua ja että asiasta ei ole tehty päätöstä.

13.10.2017

Tampereen kaupungilta saadun aineiston johdosta PRH on 6.9.2017 pyytänyt säätiöltä lisäselvitystä aiemmin kertomastaan Tampereen kaupungin virkamiehiltä saadusta hyväksynnästä. PRH on myös toistanut pyyntönsä saada selvitystä siitä, miten säätiö on yleisesti huolehtinut tarkoituksensa toteuttamisen kannalta keskeisten sopimusvelvoitteidensa noudattamisesta ja toisaalta siitä, miten se hallitsee sopimusvelvoitteistaan mahdollisesti aiheutuvia riskejä.

Säätiön lisäselvitys

Säätiö on antanut lisäselvityksensä 25.9.2017. Lisäselvityksessään Säätiö ilmoittaa, ettei osaa kommentoida, miksi Toukonien sähköpostissa on esitetty, ettei Säätiön pyyntöön saada siirtää vuokrasopimus voitaisi suostua ja ettei asiasta ole tehty päätöstä. Säätiön lisäselvityksen mukaan tuolloin on ollut selvää, että kaupunki antaa tai on antanut suostumuksensa siirtoon ja tämä on tuotu kyseistä sähköpostia aiemmin Säätiön tietoon, viitaten toistamiseen apulaistonttipäällikkö Aila Tauran 3.10.2016 lähettämään sähköpostiin. Säätiö on tässä yhteydessä liittänyt sen kiinteistöjohtaja Heikki Niemelän 3.10.2016 Tauralta samana päivänä lähettämänsä vuokrasopimusta koskevaan tiedusteluun saaman vastauksen. Taura on ilmoittanut sähköpostissaan seuraavaa:

”--- Rakentamattoman tontin vuokraoikeuden siirtäminen ilman vuokranantajan kirjallista lupaa on sopimuksen mukaan kielletty, enkä tässäkään voi etukäteen kirjata, että tulemme siihen suostumaan, mutta kuten olemme luvanneet, niin suostumme siihen. Toinen asia on sitten se, miten asia hoidetaan, mitä teidän pitää siinä vaiheessa meille esittää, kun vuokraoikeuden siirtämistä pyydätte. Tämä on niin poikkeuksellista, etten muista ihan vastaavaa. Josko olemme luovuttaneet tontin jollekin rakennusliikkeelle, joka ei syystä tai toisesta rakenna, niin silloin emme periaatteessa suostu vuokraoikeuden myymiseen, vaan tontti palautuu kaupungille. Tämä teidän tapauksenne on hiukan erityyppinen, sillä tontti on ollut periaatteessa Kotilinnasäätiölle kaavan perusteella varattu. Vaan eiköhän me jotain keksitä.”

Säätiön lisäselvityksen mukaan Tampereen kaupunki on lisäksi 24.10.2016 vuokrasopimusta koskevaa päätöstä tehdessään tiennyt, että Säätiö tulee siirtämään vuokrasopimuksen eteenpäin, koska Säätiö on ilmoittanut tontille rakettuvan vapaarahoitteista asuntotuotantoa eikä Säätiön tarkoituksen mukaiseen toimintaan kuulu vapaarahoitteisten asuntojen tuottaminen. Kaupungille on Säätiön lisäselvityksen mukaan ollut selvää, että vuokrasopimus on tehty perustettavan asuntoyhtiön lukuun ja varsinainen vuokrasopimuksen siirto on tapahtunut jo tässä vaiheessa. Lisäselvityksen mukaan omistuksen siirto Rakennuskartiolle on toteutettu siten, että Säätiö on myynyt asunto-osakeyhtiön osakkeet Rakennuskartiolle, mitä ei voida pitää vuokraoikeuden siirtana, koska vuokralainen pysyy samana eikä tällaista osakekauppaa ole missään sopimuksessa kielletty.

Säätiö on lisäselvityksessään lisäksi todennut, että se kuuluu samaan konserniin Tampereen kaupungin kanssa ja Säätiön asiassa saavuttama hyöty tulee siten täysimääräisesti kaupungin hyväksi. Myöskään Säätiön tilintarkastajat, jotka ovat kaupungin kanssa samat, eivät ole esittäneet asian johdosta minkäänlaista huomautusta. Edelleen Säätiö on lisäselvityksessään kiinnittänyt huomiota siihen, ettei maanvuokrasopimuksessa kielletä vuokraoikeuden siirtämistä eteenpäin, vaan vuokramiehellä on siihen kohdan 16 mukaan täysi oikeus, ja että sopimussakko koskee vain tilannetta, jossa sopimus siirretään ennen kuin rakennusvelvoite on täytetty.

Säätiö on käsitellyt lisäselvityksessään myös noudattamiaan menettelytapoja. Lisäselvityksen mukaan yhtiön hallitus on hyväksynyt Säätiölle strategian, jota se

13.10.2017

päivittää vuosittain. Säätiölle hyväksytään vuosittain myös toimintasuunnitelma, jonka mukaisesti se toimii, ja koska hallitus kokoontuu kerran kuukaudessa, se on hyvin selvillä Säätiön tilanteesta ja hyväksyy kaikki keskeiset ratkaisut. Rakentamiseen ja tonttikysymyksiin liittyvät asiat valmistelee Säätiön lisäselvityksen mukaan erillinen rakennustoimikunta, joten asioiden valmistelukin on hyvällä tasolla.

Päätöksen perustelut

PRH:n säätiövalvonnan toimivaltaan ei kuulu ottaa kantaa Säätiön ja Tampereen kaupungin väliseen sopimukseen tai kaupungin virkamiesten toimintaan, vaan valvonnan tarkoituksena on ainoastaan ollut selvittää, onko säätiön johto säätiölain 1 luvun 4 §:n säännöksen mukaisesti toiminut huolellisesti edistäen säätiön tarkoituksen toteutumista ja säätiön etua sekä säätiölain 3 luvun 2 §:n säännöksen mukaisesti järjestänyt säätiön toiminnan asianmukaisesti tarkoituksen toteutumiseksi.

Tampereen Kotilinnasäätiö sr on rekisteröity 8.7.1963. Säätiön sääntöjen 2 §:n mukaan säätiön tarkoituksena on "edistää ja tukea eläkeläisten ja ikääntyvien ihmisten omatoimiseen asumiseen ja asuinpalveluihin liittyvää toimintaa vuokraamalla asuntoja eläkeläisille ja ikääntyville ihmisille. Palveluasuntoihin ja tuetun asumisen yksiköihin valittavia lukuun ottamatta asukkaiden valinnassa otetaan huomioon vähintään avohuoltopalvelun turvin toimeentulevat hakijat. Tarkoituksensa toteuttamiseksi säätiö hankkii omistukseensa ja hallintaansa tontteja sekä asuin- ja palvelutiloja, sekä muita tiloja, joilla voidaan edistää ensimmäisessä momentissa tarkoitettua toimintaa. Säätiö voi myös ylläpitää palveluasuntoja ja -keskuksia sekä vuokrata tiloja sosiaalista asuntolatoimintaa harjoittaville yhteisöille. Säätiö voi myös harjoittaa eläkeläisille ja ikääntyville ihmisille tarkoitettua muuta palvelutuotantoa."

Säätiön 1.9.2017 antaman selvityksen mukaan Muotialantie 36:n tontti on ollut Säätiölle varattuna jo 1960-luvulta lähtien, Säätiön 25.9.2017 antaman lisäselvityksen mukaan 1970-luvulta lähtien ja Säätiön Tampereen kaupungille 27.4.2017 lähettämän kirjeen perusteella jo yli 15 vuotta. Säätiön selvityksen mukaan sen hallitus on keväällä 2016 käymiensä keskustelujen pohjalta käynnistänyt tonttivarauksia, myös Muotialantie 36:ta, koskevat neuvottelut Tampereen kaupungin kanssa ja Säätiö on Tampereen kaupungilta saadun sähköpostin perusteella ilmoittanut 25.8.2016 kaupungin kirjaamoon osoittamallaan viestillä haluavansa varata ja tehdä pitkäaikaisen vuokrasopimuksen Muotialantie 36:n tontille, jolle tultaisiin rakentamaan vapaarahoitteista tuotantoa.

Rakennuskartio Oy on Tampereen kaupungin PRH:lle toimittamien asiakirjojen perusteella valtuuttanut 2.10.2016 edustajansa allekirjoittamaan puolestaan esisopimuksen tontin vuokraoikeuden kaupasta. Säätiön ja Tampereen kaupungin apulaistonttipäällikkö Aila Tauran välinen, Säätiön 25.9.2017 antamassaan lisäselvityksessä toimittama, sähköpostikeskustelu on käyty 3.10.2016 ja vastauksessaan Taura on ilmoittanut, että rakentamattoman tontin vuokraoikeuden siirtäminen ilman vuokranantajan kirjallista lupaa on sopimuksen mukaan kielletty eikä hän voi viestissäänkään etukäteen kirjata, että kaupunki tulee siihen suostumaan, mutta viittaa aikaisempaan lupaukseen ja kertoo siihen suostuttavan.

Tampereen kaupunginhallitus on kokouksessaan 24.10.2016 tehnyt päätöksen (§ 89), jossa se on vahvistanut Muotialantie 36:n tontin vuosivuokraksi 72.000 euroa, elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 3.777,54 euroa vuodessa, vuokra-ajaksi 60 vuotta eli 1.11.2016 – 31.10.2076, muut vuokraehdot tavanomaisiksi sekä päättänyt vuokrata tontin Säätiölle. Tampereen kaupungin kiinteistötoimen, jonka edustajana on toiminut vs. kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, sekä Säätiön allekirjoittama maanvuokrasopimus on laadittu 14.11.2016. Samana päivänä Säätiö on pyytänyt Tampereen kaupungin apulaistonttipäällikkö Aila Tauralle osoitetulla kirjeellään Muotialantie 36:n tontin vuokrasopimuksen siirtämistä

13.10.2017

Rakennuskartio Oy:lle. Kirjeessä siirtoa on perusteltu Muotialassa jo sijaitsevilla, yhteensä 130 ikäihmisille tarkoitettua vuokra-asuntoa sisältävillä tonteilla sekä 106 vastaavaa asuntoa sisältävällä Nekalan Kotilinnalla. Kirjeessä on lisäksi mainittu Säätiön ja Rakennuskartio Oy:n välille solmittavasta kumppanuussopimuksesta, jossa sovitaan myös Kourutalantie 4:n tontin kehittämisestä.

Esisopimus vuokraoikeuden kaupasta on solmittu Säätiön ja Rakennuskartio Oy:n välillä 15.11.2016. Esisopimukseen on mm. kirjattu, että mikäli vuokraoikeuden kauppa peruuntuu siitä syystä, että Tampereen kaupunki estää tonttia koskevan vuokraoikeuden siirron ennen kuin tontti on luovutettu, ei kumpikaan sopimusosapuoli ole korvausvelvollinen toisilleen ja molemmat vapautuvat sopimuksen mukaisista velvoitteista.

Tampereen kaupungin toimittaman sähköpostin mukaan Säätiö on lähettänyt 23.11.2016 Heli Toukoniemelle Muotialantie 36:n tontin vuokrasopimuksen siirtoon liittyen tiedoksi Rakennuskartio Oy:n kanssa solmitun esisopimuksen ja pyytänyt edelleen saada luvan siirtää Säätiölle kaupungin vuokraaman tontin vuokrasopimuksen Rakennuskartio Oy:lle, joka sitoutuu noudattamaan ja hyväksyy ehdoista vuokrasopimukseen kirjatut ehdot, vuokran määrän, vuokra-ajan sekä sitoutuu noudattamaan kaavamääräyksiä. Siirtoa on perusteltu samalla tavalla kuin 14.11.2016 Aila Tauralle osoitetussa kirjeessä. Toukonieniemi on Tampereen kaupungilta saadun aineiston mukaan esittänyt sähköpostitse kommenttinsa tähän pyyntöön 30.6.2017 Tampereen kaupungin kirjaamoon, Virpi Ekholmille, Teppo Rantaselle sekä Aila Tauralle.

Säätiön toimittaman neuvottelumuistion mukaan Tampereen kaupungin silloinen kiinteistöjohtaja Mikko Nurminen on 16.12.2016 osallistunut Arkkitehtitoimisto J. Laiho ArkPlan Ky:n tiloissa pidettyyn neuvotteluun, jossa on keskusteltu Rakennuskartio Oy:n ja Säätiön välisestä sopimuksesta. Neuvottelussa on neuvottelumuistion mukaan päädytty esittämään, että Säätiö perustaa asunto-osakeyhtiön ja Tampereen kaupungin kiinteistötoimi tekee perustettavalle yhtiölle vuokrasopimuksen kaupunginhallituksen päättämin ehdoin, ilman että kaupunginhallitukselta edellytetään uutta päätöstä, minkä jälkeen asunto-osakeyhtiö siirtyy Säätiöltä Rakennuskartiolle, jonka kanssa Säätiö tekee varsinaisen sopimuksen kokonaispaketista. Säätiö on 1.9.2017 antamassaan selvityksessä viitannut Mikko Nurmisen kanssa loppusyksystä 2016 käytyihin keskusteluihin sekä 17.12.2016 käytyihin neuvotteluihin, mutta näistä muista keskusteluista tai neuvotteluista ei ole toimitettu PRH:lle asiakirjoja. Säätiön selvityksen ja lisäselvityksen mukaan Tampereen kaupungin edustajina toimineita Virpi Ekholmia, Heli Toukoniemeä ja Aila Tauraa on tavattu myös 2.1.2017. Tällöin on päätetty edetä Säätiön 1.9.2017 antaman selvityksen mukaan 17.12.2016 tai, Säätiön 25.9.2017 antaman lisäselvityksen mukaan, 16.12.2017 pidetyn neuvottelun muistion mukaisesti.

Tampereen kaupungin PRH:lle toimittamien asiakirjojen mukaan Säätiön hallitus on 19.1.2017 pitämässään kokouksessa päättänyt hyväksyä toiminnanjohtaja Aleksovskin ehdotuksen perustaa yhtiön nimeltä Asunto Oy Tampereen Nekalanpuisto ja siirtää Muotialantie 36:n tontin maanvuokrasopimus perustettavan yhtiön nimiin. Asunto Oy Tampereen Nekalanpuisto (y-tunnus 2810720-5) on perustettu 19.1.2017 ja merkitty kaupparekisteriin 13.2.2017. Tampereen kaupungin PRH:lle toimittaman luovutuskirjan mukaan Säätiö on 14.3.2017 luovuttanut tontin vastikkeetta Asunto Oy Tampereen Nekalanpuistolle, jonka osakekannan Rakennuskartio Oy on myöhemmin ostanut.

Säätiölain 1 luvun 4 §:n säännöksen mukaan säätiön johdon on huolellisesti toimien edistettävä säätiön tarkoituksen toteutumista ja säätiön etua. Säätiön edun mukaiseksi toiminnaksi katsotaan sellainen toiminta, joka edistää säätiön tarkoituksen toteuttamista sen sääntöjen määräämällä tavalla. Vastaavasti säätiölain 3 luvun 2 §:n

13.10.2017

säännöksen mukaan hallitus huolehtii säätiön hallinnosta ja siitä, että säätiön toiminta järjestetään asianmukaisesti tarkoituksen toteutumiseksi. Saman säännöksen mukaan hallitus vastaa myös siitä, että säätiön kirjanpidon ja varainhoidon valvonta on asianmukaisesti järjestetty. Johdon jäsenen on toimittava siten, kuin huolellinen ihminen toimisi vastaavassa tilanteessa ja vastaavissa olosuhteissa. Riittävänä huolellisuutena voidaan yleensä pitää sitä, että ratkaisun taustaksi on hankittu tilanteen edellyttämä asianmukainen tieto ja sen perusteella on tehty johdonmukainen päätös tai muu toimi (HE 166/2014 vp, s. 72).

Säätiö on siirtänyt tontin vuokraoikeuden ennen kuin 14.11.2016 laaditun maanvuokrasopimuksen kohdan 2 rakentamisvelvoite on täytetty, asettaen itsensä samalla tilanteeseen, jossa saman sopimuksen kohdan 19 mukainen 1.800.000 euron sopimussakko on voinut tulla sen maksettavaksi. Vuokraoikeuden siirrosta päättäessään Säätiön hallitus on siis ottanut riskin ainakin 1,8 miljoonan euron suuruisen seuraamuksen aiheutumisesta Säätiölle. Riski on osittain toteutunut, kun kaupunginhallitus on 14.8.2017 päättänyt seuraamuksen asettamisesta. Se, että seuraamusta on jälkikäteen harkinnanvaraisesti äänestyspäätöksellä kohtuullistettu, ei poista menettelyn moitittavuutta.

Säätiö myöntää 1.9.2017 antamassaan selvityksessä, ettei virallista kirjallista vastausta sen tiedusteluun kaupungilta koskaan saatu, mutta on kuitenkin katsonut, ettei asiassa ole ollut epäselvyyttä apulaistonttipäällikkö Aila Tauran kanssa 3.10.2016 käydyn sähköpostikeskustelun perusteella.

Tauran 3.10.2016 lähettämä sähköposti ei kuitenkaan ole ollut yksiselitteinen eikä Taura ole sähköpostinsa mukaan voinut etukäteen kirjata suostumusta vuokraoikeuden siirtämiseen. Säätiö onkin PRH:lle toimitettujen asiakirjojen perusteella tiedustellut lupaa Muotialantie 36:n tontin vuokraoikeuden siirtämiseen toistamiseen Tauralta 14.11.2016 ja lisäksi sähköpostitse 23.11.2016 Tauran esimieheltä Heli Toukoniemeltä sekä keskustellut asiasta oman ilmoituksensa mukaan kaupungin edustajien kanssa ainakin loppusyksystä / joulukuussa 2016 ja 2.1.2017. Säätiöllä ei sen myöhemmistä pyynnöistä päätellen ole siis ollut varmuutta kaupungin lopullisesta kannasta vuokrasopimuksen siirtoon.

Patentti- ja rekisterihallitukselle asiassa toimitetun aineiston sekä selvitysten perusteella Säätiön johto on toiminut vastoin säätiölain 1 luvun 4 §:n huolellisuusvelvollisuutta Tampereen kaupungin kantaa selvittäessään ja saamiensa vastausten pohjalta toimiessaan. Asettaessaan Säätiön tilanteeseen, jossa siihen saattaa kohdistua 1,8 miljoonan euron sopimussakko, Säätiön johto ei myöskään ole huolehtinut siitä, että Säätiön toiminta on säätiölain 3 luvun 2 §:n mukaisesti järjestetty asianmukaisesti tarkoituksen toteutumiseksi. Asiassa on ollut epäselvää, tuleeko kaupunki hyväksymään Säätiön menettelyn, minkä osoittaa myös kaupunginhallituksen 14.8.2017 pitämässään kokouksessa Säätiölle asettama, vaikkakin kohtuullistettu, sanktio. Kaupunginhallituksen päätös sanktion kohtuullistamisesta ei ollut yksimielinen, vaan sitä kannatti vain kahdeksan kaupunginhallituksen jäsentä, muiden äänestäessä kohtuullistamista vastaan tai tyhjää. Säätiön olisi tullut pyytää Tampereen kaupungilta kirjallisena virallinen päätös vuokraoikeuden siirrosta ennen toimenpiteeseen ryhtymistä.

Päätös

Patentti- ja rekisterihallitus määrää säätiölain 14 luvun 9.1 §:n perusteella Säätiön selvittämään johdon huolimattomuuteen johtaneen menettelyn, siitä Säätiölle mahdollisesti aiheutuneet ylimääräiset kustannukset, taloudelliset menetykset ja muut vahingot sekä päättämään keinoista, joilla Säätiö varmistaa tarkoituksensa toteuttamisen kannalta keskeisten sopimusvelvoitteidensa noudattamisen. Säätiön on

13.10.2017

toimitettava selvitys edellä mainituista toimista Patentti- ja rekisterihallitukselle
15.12.2017 mennessä.

Sovelletut lainkohdat

Säätiölaki (487/2015) 1 luku 4 §, 3 luku 2 § sekä 14 luku 1 § ja 9 §.

PATENTTI- JA REKISTERIHALLITUS



Terhi Maijala
Valvonta- ja lakipäällikkö



Asko Metsola
Lakimies

029 509 5797
asko.metsola@prh.fi

LIITTEET

Valitusosoitus

VALITUSOSOITUS

Tähän päätökseen tyytymätön saa hakea siihen muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta valituksella, joka on tehtävä kirjallisesti.

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Valitusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei oteta lukuun.

Jos päätös on postitettu saantitodistusta vastaan, tiedoksisaantipäivä ilmenee todistuksesta. Saantitodistus liitetään valitusasiakirjoihin. Jos päätös on postitettu tavallisena kirjeenä, sen katsotaan tulleen tiedoksi seitsemän (7) päivän kuluessa postituspäivästä, jollei muuta ilmene. Jos päätös on toimitettu tiedoksi muulla tavalla esim. saantitodistusta vastaan jollekin muulle henkilölle kuin päätöksen saajalle (sijaistiedoksianto), katsotaan päätöksen saajan saaneen päätöksen tiedoksi kolmantena päivänä saantitodistuksen osoittamasta päivästä.

Valituskirjelmä on toimitettava Helsingin hallinto-oikeudelle valitusajan kuluessa.

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava Helsingin hallinto-oikeudelle, on ilmoitettava:

1. päätös, johon haetaan muutosta,
2. miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi,
3. perusteet, joilla muutosta vaaditaan,
4. valittajan nimi ja kotikunta sekä
5. puhelinnumero ja postiosoite, johon asiaa koskevat ilmoitukset voidaan valittajalle toimittaa

Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituskirjelmässä on lisäksi ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valituskirjelmään on liitettävä

1. päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä,
2. todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta,
3. asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu päätöksen tehneelle viranomaiselle.

Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirjansa, jollei valittaja ole valtuuttanut häntä suullisesti Helsingin hallinto-oikeudessa. Asianajajan ja yleisen oikeusavustajan tulee esittää valtakirja ainoastaan, jos Helsingin hallinto-oikeus niin määrää.

Jos viranomaiselle toimitetussa sähköisessä asiakirjassa on selvitys asiamiehen toimivallasta, asiamiehen ei tarvitse toimittaa valtakirjaa. Helsingin hallinto-oikeus voi kuitenkin määrätä valtakirjan toimitettavaksi, jos sillä on aihetta epäillä asiamiehen toimivaltaa tai sen laajuutta.

Valituskirjelmän voidaan toimittaa Helsingin hallinto-oikeudelle henkilökohtaisesti, postitse maksettuna postilähetyksenä taikka asiamiestä tai lähettiä käyttäen. Postittaminen tai kirjelmän toimittaminen lähetin välityksellä on lähettäjän vastuulla. Valituksen on saavuttava Helsingin hallinto-oikeuteen viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen aukioloajan päättymistä.

Valituskirjelmä voidaan toimittaa myös sähköisessä muodossa. Sähköisen asiakirjan tulee olla perillä siten, että se on ennen valitusajan päättymistä käsiteltävässä muodossa Helsingin hallinto-oikeuden vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä. Sähköinen viesti toimitetaan viranomaiselle lähettäjän omalla vastuulla.

Valittajalta peritään Helsingin hallinto-oikeudessa oikeudenkäyntimaksu 250 euroa. Tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) on erikseen säädetty eräistä tapauksista, joissa maksua ei peritä.

Yhteystiedot

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki
Puhelin 029 56 42000
Faksi 029 56 42079
Sähköposti helsinki.hao@oikeus.fi