



Tampereen Kotilinnasäätiö sr - Muotialan tontin vuokraoikeuden siirtäminen ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä

R12/2017

Tarkastaja	Markus Kiviaho, JHTT, CGAP, CRMA Tarkastusjohtaja
Ajankohta	Syys-joulukuu 2017
Toimenpiteitä varten	Konsernijohtaja Juha Yli-Rajala Liiketoiminta- ja rahoitusjohtaja Arto Vuojolainen Johtaja Teppo Rantanen Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm
Tiedoksi	Tarkastustoimikunta Pormestari Lauri Lyly



Sisällys

1	Tarkastuskohde.....	2
2	Tarkastuksen toteutus.....	2
3	Yleisarvio sisäisen valvonnan tasosta.....	3
4	Keskeiset tarkastushavainnot ja suositukset.....	3
4.1	Tampereen Kotilinnasäätiö sr.....	5
4.2	Tampereen kaupungin johtosäännöt.....	7
4.3	Sisäinen tarkastus keinojen riittävyys.....	8
4.4	Omistajaohjauksen ja konsernivalvonnan järjestäminen ja puolueettomuus.....	9
4.5	Tontin vuokraaminen hakemuksen mukaisesti Tampereen Kotilinnasäätiölle.....	10
4.6	Tontin vuokraoikeuden siirtämiseen liittyvät toimet.....	10
4.7	Tontin vuokraoikeuden siirto ilman kaupungin kirjallista suostumusta.....	11
4.8	Sopimussakon suorittamisvelvollisuus.....	12
4.9	Kaupunginhallituksen päätökset.....	12
4.10	Säätiön selvitykset tapahtumien kulusta.....	13
4.11	Säätiön johdon toimien huolellisuus ja säätiölainmukaisuus.....	13
5	Valvontavastuu.....	14

1 Tarkastuskohde

Tampereen Kotilinnasäätiö sr - Muotialan tontin vuokraoikeuden siirtäminen ennen rakentamisveloitteen täyttämistä

2 Tarkastuksen toteutus

Tavoitteet	Tarkastuksen tavoitteena on selvittää Tampereen kaupungin ja Tampereen Kotilinnasäätiö sr (säätiö) välisen maanvuokrasopimuksen ehtojen noudattamista. Lisäksi tarkastuksen tavoitteena on selvittää, onko säätiö antanut Tampereen kaupungille oikeat ja luotettavat tiedon vuokrahakemuksessaan ja onko säätiö toiminut huolellisesti luovuttaessaan tontin vuokraoikeuden ennen rakentamisveloitteen täyttämistä. Tarkastuksen tavoitteena on myös selvittää, että ovatko viranhaltijat toimineet asiassa hallintolain säännösten mukaisesti.
Riskit	<p>Mikäli säätiö luovuttaa sille vuokratun tontin kolmannelle ilman kaupungin kirjallista suostumusta, on säätiö velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkoa vuotuisen vuokranmaksun (72 000 €) kaksikymmentäviisikertainen määrä. Riskinä on tällöin myös säätiölain säännösten ja huolellisuusveloitteen vastainen toimintatapa, mistä voi aiheutua säätiölle ilmeinen ja merkittävä vahingonvaara.</p> <p>Koska asia koskee säätiön toiminnanjohtajaa, joka on myös kaupunginhallituksen, konsernijaoston ja tarkastustoimikunnan jäsen, voi riskinä olla puolueettomuuden vaarantuminen asian käsittelyssä kaupungin hallinnossa.</p>
Menetelmä	Tarkastus on suoritettu Tampereen kaupungin sisäiselle tarkastukselle toimitettua asiakirja-aineistoa analysoiden.
Rajaukset	Tampereen kaupungin sisäinen tarkastus esitti säätiön hallitukselle 5.10.2017 kirjallisen tarkastuspyynnön kattaen säätiön toiminta, talous, hallinnon ja päätöksenteon sisäinen valvonta. Säätiön hallitus on 27.10.2017 päättänyt, että hallituksen mielestä ei ole tarvetta esitetylle tarkastukselle säätiössä.
Laadunvarmistus	Tarkastus on suoritettu riippumattomasti ja ammattistandardien mukaisesti.

3 Yleisarvio sisäisen valvonnan tasosta

Tarkastuksen luonteen perusteella sisäistä valvontaa

ei arvioitu.



4 Keskeiset tarkastushavainnot ja suositukset

Tampereen Kotilinnasäätiö on luovuttanut sille vuokratun ns. Muotialan tontin ennen maanvuokrasopimuksessa edellytetyn rakentamisvelvoitteen täyttämistä ilman kaupungin kirjallista suostumusta. Raportissa esitetään perustiedot Kotilinnasäätiöstä, Tampereen kaupungin tehtävä- ja toimivaltasäännökset, kuntalain omistajaohjaukseen ja konsernivalvontaan liittyvät säännökset, sekä tapahtumien kulku keskeisine havaintoineen. Tiedot on esitetty sisäisen tarkastuksen käytettävissä olleiden asiakirjojen perusteella kronologisessa järjestyksessä.

Suositus 1: Maanvuokrasopimuksen mukaisen sopimussakon periminen

Havainnot:

Tampereen kaupunki on vuokrannut säätiölle hakemuksen mukaisesti Muotialan tontin pitkäksi ajaksi (60 vuotta). Säätiö on neuvotellut tontin vuokraoikeuden kaupasta Rakennuskartio Oy:n kanssa ennen kuin kaupunginhallitus on tehnyt päätöksen tontin luovuttamisesta säätiölle.

Säätiö on siirtänyt tontin vuokraoikeuden perustamalleen yhtiölle maanvuokrasopimuksen ehtojen vastaisesti ilman kaupungin kirjallista suostumusta ja ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä. Perustamansa yhtiön osakekannan säätiö on myynyt Rakennuskartio Oy:lle. Siirto on tehty tietoisena siitä, että kaupungin toimivaltainen viranomaisen on kieltäytynyt antamasta siihen kirjallista suostumusta.

J. Laihon muistion ja kumppanuussopimuksen mukaan tontin vuokraoikeuden luovuttaminen Rakennuskartiolle on osa Tampereen Kotilinnasäätiön ja Rakennuskartion välistä kumppanuussopimusta ja säätiön Pappilan uudisrakennuksen osarahoitusta. Sopimuksen mukaan uudisrakennuksen toteuttaisi Rakennuskartio KVR-urakkana.

Maanvuokrasopimuksen mukaan säätiön on suoritettava kaupungille sopimussakkoa vuotuisen vuokranmaksun kaksikymmentäviisikertainen määrä, ellei kaupunki säätiön hakemuksesta erityisistä syistä toisin päättä.

Suositus:

Tampereen kaupungin toimivaltaisen viranomaisen tulee ryhtyä toimenpiteisiin sopimussakon perimiseksi, ellei kaupungilla ole erityisiä syitä säätiön hakemuksesta toisin päättää.

Suositus 2: Omistajaohjauksen ja konsernivalvonnan puolueettomuuden ja tehokkuuden turvaaminen

Havainto:

Säätiön toiminnanjohtaja on kaupunginhallituksen, konsernijaoston ja tarkastustoimikunnan jäsen. Konsernijohto vastaa konserniyhteisöjen konsernivalvonnan järjestämisestä sekä konserniyhteisöjen sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämisen ja tuloksellisuuden valvonnasta.

Tarkastustoimikunnan ja sen alaisuudessa toimivan sisäisen tarkastuksen tehtävänä on arvioida ja valvoa sisäisen valvonnan, riskienhallinnan ja konsernivalvonnan asianmukaista järjestämistä, riittävyyttä ja tehokkuutta. Sisäinen tarkastus esitti säätiölle kirjallisen tarkastuspyynnön kaupunginvaltuuston hyväksymän konserniohjeen perusteella.

Säätiön hallitus päätti Tampereen kaupungin sisäisen tarkastuksen kirjallisen tarkastuspyynnön perusteella, että hallituksen mielestä ei ole tarvetta erityistarkastukseen säätiössä.

Toiminnanjohtajuuden ja hänen keskeisten luottamustoimiensa voidaan arvioida vaikuttavan konsernijohtoon eri toimijoiden kykyyn toimia puolueettomasti asian käsittelyssä.

Suositus:

Konsernijohtoon omistajaohjauksen ja konsernivalvonnan puolueettomuuden turvaamiseksi tytäryhteisöjen johtoon kuuluvien henkilöiden ei tulisi kuulua konsernijohtoon ja valvonnasta vastaaviin toimielimiin (tarkastustoimikunta, tarkastuslautakunta).

Omistajaohjauksen ja konsernivalvonnan menettelyitä tulisi kehittää aktiivisen ja vastuullisen konsernijohtamisen toteutumiseksi.

Suositus 3: Kaupunginhallituksen päätösten valmistelu kaupungin lakitoimintaa hyödyntäen

Havainto:

Kaupunginhallituksen päätöksenteossa on jäänyt arvioimatta mitä EU:n valtioneuvoston päätöksistä säädetään. Kaupunginhallituksen 14.8.2017 §:n 469 päätökseen sisältyy valtioneuvoston päätösten huomioonottamisen laiminlyöntiin liittyvä muotovirhe, minkä vuoksi asia palautettiin uudelleen valmisteluun.

Suositus:

Kaupunginhallituksen päätöksenteon valmistelussa tulee jatkossa hyödyntää riittävässä laajuudessa kaupungin lakitoiminnon asiantuntemusta, jotta voidaan varmentua asioiden riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä sekä päätösten asianmukaisista perusteluista.

Suositus 4: Hyvän hallinnon toteutuminen

Havainto:

Säätiön toiminnanjohtajalle ja muille edustajille on neuvottelussa kerrottu suullisesti, että pyydettyä suostumusta vuokraoikeuden siirtoon ei voida antaa. Kirjallista hallintopäätöstä esitetystä ratkaisusta ei ole tehty.

Suositus:

Hallintopäätös annetaan kirjallisesti. Suullinen päätös voidaan antaa jos se on välttämätöntä asian kiireellisyyden vuoksi. Suullinen päätös on viipymättä annettava myös kirjallisena oikaisuvaatimusohjeineen tai valitusosoituksineen.

4.1 Tampereen Kotilinnasäätiö sr

Säätiön nimi on Tampereen Kotilinnasäätiö ja sen kotipaikka on Tampereen kaupunki. (1 §) Säätiön tarkoitus 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 avohuolto- ja palvelun turvin toimeentulevat hakijat. (2§)

6(14)
8.1.2018

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 yhteistöille. Säätiö voi myös harjoittaa eläkeläisille ja ikääntyville ihmisille tarkoitettua muuta palvelutuotantoa. (2§)

Säätiön asioita hoitaa ja sitä edustaa säätiön hallitus. Tampereen kaupunginhallitus valitsee hallitukseen neljäksi vuodeksi kerrallaan kuusi jäsentä. (5 §) Säätiöllä on toiminnanjohtaja ja sihteeri, jotka hallitus valitsee. Toiminnanjohtajan tulee hoitaa säätiön juoksevaa hallintoa hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaisesti. (6 §)

Säätiön hallitus toimittaa Patentti- ja rekisterihallitukselle säätiölain edellyttämät selvitykset, jotka samanaikaisesti on annettava myös Tampereen kaupunginhallitukselle. (14 §)

Hallitus ja toiminnanjohtaja

Tampereen Kotilinnasäätiö sr hallituksen puheenjohtajana on pitkään toiminut Timo P. Nieminen, joka on ollut Tampereen Vuokralosäätiön talousjohtajana 1976-2007 ja tämän jälkeen Tampereen kaupungin pormestarina vuosina 2007 - 2012. Pormestarin ominaisuudessa hän on toiminut vastaavan ajan myös kaupunginhallituksen ja tarkastustoimikunnan puheenjohtajana.

Säätiön toiminnanjohtaja on 1.4.2016 aloittanut Atanas Aleksovski, joka on toiminut myös Tampereen kaupunginhallituksen ja konsernijaoston (aiemmin liiketoimintajaosto) varapuheenjohtajana 1.1.2013 alkaen, sekä tarkastustoimikunnan jäsenenä 1.1.2013 alkaen.

Havainnot:

- Tampereen Kotilinnasäätiö sr kuuluu kaupunkikonserniin kirjanpitolain (1336/1997) 1 luvun 5 §:ssä tarkoitetun määräysvallan perusteella. Säätiön sääntöjen 5 §:n mukaan kaupungilla on oikeus valita enemmistö hallituksen jäsenistä.
- Säätiön hallituksen puheenjohtajan ja toiminnanjohtajan voidaan arvioida työ-, virka- ja luottamustoimiensa ansiosta olevan hyvin tietoisia säätiölain säännöksistä sekä hyvästä hallintotavasta, kaupungin organisaatiosta, maapolitiikan linjauksista ja menettelytavoista (ml. keinottelun estämisestä taloudellisin sanktioin) sekä sisäisestä valvonnasta ja riskienhallinnan järjestämisvastuusta niin säätiön hallituksen kuin kaupunginhallituksen näkökulmasta.

4.2 Tampereen kaupungin johtosäännöt

Kaupunginvaltuuston hallintosääntö

Kaupunginvaltuuston hyväksymä hallintosääntö on tullut voimaan 1.6.2017 alkaen ja se on kumonnut aiemmin voimassa olleet johtosäännöt. Hallintosäännön 2 §:n mukaan kaupunkikonsernin omistajaohjauksesta ja konsernivalvonnan järjestämisestä vastaavaan konsernijohtoon kuuluvat kaupunginvaltuuston hyväksymän hallintosäännön mukaan kaupunginhallitus, konsernijaosto, pormestari ja konsernijohtaja.

Kaupunginhallituksen johtosääntö

Tampereen kaupunginhallituksen 1.1.2016 voimaan tulleen johtosäännön 5 §:n mukaan kaupunginhallituksen tehtävänä on

14) toimeenpanna maapolitiikkaa valtuuston asettamien tavoitteiden mukaisesti,

17) päättää maa- ja vesialueiden hankkimisesta, myymisestä, vuokraamisesta tai muusta luovuttamisesta valtuuston päättämässä rajoissa

29) päättää konsernihallinnon konsernijohtajan, palvelualueiden johtajien ja tarkastusjohtajan ottamisesta, erottamisesta ja kelpoisuusvaatimuksista, ellei muualla toisin määrätä.

Johtosäännön 13 §:n mukaan konsernijohtaja esittelee kaupunginhallitukselle edellä mainitut asiat.

Konsernihallinnon johtosääntö

Konsernihallinnon 1.6.2016 voimaan tulleen johtosäännön mukaan konsernijohtajan alaisuudessa toimivat hyvinvoinnin, elinvoiman ja kilpailukyvyn sekä kaupunkiympäristön palvelualueet. Elinvoiman ja kilpailukyvyn palvelualueen johto vastaa maa- ja asuntopolitiikasta. Maapolitiikan osalta palvelualueen johto vastaa maapolitiikan linjausten valmistelusta ja toteutuksesta sekä maa- ja vesiomaisuuden hankinnasta, myynnistä, vuokraamisesta ja muusta luovutuksesta. Konsernihallinnon johtosäännön mukaan maaomaisuuden myyntiin liittyvät tehtävät kuuluvat elinvoiman ja kilpailukyvyn palvelualueelle.

Mikko Nurminen on toiminut kiinteistöjohtajana 31.5.2016 saakka ja sen jälkeen hän on aloittanut kaupunkiympäristön kehittäminen -palvelualueen johtajana. Tästä johtuen Muotialan tonttiin liittyvät asiat eivät ole kuuluneet hänen vastualueeseensa ja tehtäviinsä, mistä johtuen hänellä ei ole asiassa myöskään toimivaltaa. Kotilinnasäätiön toiminnanjohtaja on kaupunginhallituksen jäsenenä ollut asiasta tietoinen.

Kaupunginhallituksen päätös

Kaupunginhallitus on tehnyt 27.6.2016 päätöksen ”Eräiden kaupunginhallituksen toimivaltaan kuuluvien asioiden siirtäminen kiinteistötoimen vastuualueelle”. Päätöksen mukaan päätösvalta rakentamattomien tonttien luovuttamiseksi edelleen on kiinteistöjohtajalla. Virpi Ekholm on toiminut vs. kiinteistöjohtajana 12.9.-30.11.2016 ja kiinteistöjohtajana 1.12.2016 alkaen.

Havainnot:

- Kaupunginhallituksen johtosäännön mukaan kaupunginhallituksen tehtävänä on ollut päättää palvelualueiden johtajien ottamisesta virkaan. Säätiön toiminnanjohtaja Aleksovski on kaupunginhallituksen varapuheenjohtajan ominaisuudessa osallistunut Nurmisen ottamiseen kaupunkiympäristön palvelualueen johtajan tehtävään 1.6.2016 alkaen.
- Muotialan tonttiin liittyvät asiat ovat kuuluneet elinvoiman ja kilpailukyvyn palvelualueelle. Ne eivät ole siten kuuluneet Nurmisen palvelualueen tehtäviin, jolloin hänellä ei ole ollut asiassa toimivaltaa. Kaupunginhallituksen päätöksen mukaan päätösvalta rakentamattomien tonttien luovuttamiseksi edelleen on kiinteistöjohtajalla.
- Kaupunginhallituksen jäsenenä olevan Aleksovskin voidaan siten arvioida olleen tietoinen siitä, että asia ei kuulu Nurmisen palvelualueelle vaan kiinteistötoimeen ja kiinteistöjohtajalle.

4.3 Sisäinen tarkastus keinojen riittävyys

Tampereen kaupunginvaltuusto on kuntalain velvoittamana hyväksynyt 15.5.2017 konserniohjeen. Ohjeen mukaan Tampereen kaupungin sisäisellä tarkastuksella on oikeus pyytää tytäryhteisöiltä sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan arviointi- ja kehittämistoiminnan sekä muun tarkastustoiminnan edellyttämät tiedot. Sisäisellä tarkastuksella on oikeus tarkastaa tytäryhteisön toimintaa ja taloutta sekä sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämiseen liittyviä prosesseja.

Tampereen kaupungin sisäinen tarkastus on esittänyt säätiön hallitukselle 5.10.2017 kirjallisen tarkastuspyynnön kattaen säätiön toiminta, talous, hallinnon ja päätöksenteon sisäinen valvonta. Säätiön hallitus on 27.10.2017 päättänyt, että hallituksen mielestä ei ole tarvetta erityistarkastukseen säätiössä. Säätiö on toimittanut sisäiselle tarkastukselle asiaan liittyviä eri asiakirjoja.

Kiinteistöjohtaja Ekholm ja palvelualuejohtaja Nurminen ovat todenneet, että heille toimitettuja muistioita ei ole kommentoitu tai muutoin otettu niihin kantaa. Muistiinpanoissa on myös asioita, joista ei ole keskusteltu niissä tapaamisissa, joissa Ekholm tai Nurminen ovat olleet läsnä. Muistioista ei käy ilmi, että niiden oikeellisuus olisi varmennettu.

Havainnot:

- Tampereen kaupungin sisäisen tarkastuksen keinoin ei ole mahdollista luotettavasti ja riittävän kattavasti selvittää tapahtunutta, sekä säätiön kaupungille tapahtumien eri vaiheissa toimittamien tietojen ja asiakirjojen riittävyyttä ja oikeellisuutta.

4.4 Omistajaohjauksen ja konsernivalvonnan järjestäminen ja puolueettomuus

Tampereen Kotilinnasäätiö sr kuuluu kaupunkikonserniin kirjanpitolain (1336/1997) 1 luvun 5 §:ssä tarkoitetun määräysvallan perusteella. Säätiön sääntöjen 5 §:n mukaan kaupungilla on oikeus valita enemmistö hallituksen jäsenistä. Kaupunkikonsernin omistajaohjauksesta ja konsernivalvonnan järjestämisestä vastaavaan konsernijohtoon kuuluvat kuntalainen ja kaupunginvaltuuston hyväksymän hallintosäännön 2 § mukaan kaupunginhallitus, konsernijaosto, pormestari ja konsernijohtaja.

Kuntalain 46 §:n mukaan omistajaohjaus tarkoittaa toimenpiteitä, joilla kunta omistajana tai jäsenenä myötävaikuttaa yhtiön ja muun yhteisön hallintoon ja toimintaan. Toimenpiteet voivat liittyä ainakin perustamissopimukseen, yhtiöjärjestysmääräyksiin, muihin sopimuksiin, henkilövalintoihin, ohjeiden antamiseen kuntaa eri yhteisöissä edustaville henkilöille sekä muuhun kunnan määräysvallan käyttöön. Kuntalain 47 §:n mukaan omistajaohjauksella on huolehdittava siitä, että kunnan tytäryhteisön toiminnassa otetaan huomioon kuntakonsernin kokonaisuus.

Konsernijohto vastaa kuntalain 48 §:n mukaan kuntakonsernissa omistajaohjauksen toteuttamisesta sekä konsernivalvonnan järjestämisestä, jollei hallintosäännössä toisin määrätä. Konsernijohto vastaa hallintosäännön 82 §:n mukaan konserniyhteisöjen konsernivalvonnan järjestämisestä sekä konserniyhteisöjen sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämisen ja tuloksellisuuden valvonnasta.

Tampereen Kotilinnasäätiö sr toiminnanjohtaja Atanas Aleksovski on kaupunginhallituksen jäsen ja varapuheenjohtaja, sekä konsernijaoston varapuheenjohtaja ja tarkastustoimikunnan jäsen.

Kuntalain 97 §:n mukaan kuntakonserniin kuuluvan yhteisön hallituksen jäsen ja toimitusjohtaja / toiminnanjohtaja on 1.6.2017 alkaen esteellinen käsittelemään yhteisöä tai säätiötä koskevaa asiaa kunnan hallinnossa.

Havainnot:

- Aleksovskin toiminnanjohtajuuden ja keskeisten luottamustoimiensa voidaan arvioida vaikuttavan konsernijohdon eri toimijoiden kykyyn toimia puolueettomasti asian käsittelyssä.
- Kaupunginhallituksen jäsenenä Aleksovski vastaa konsernivalvonnan järjestämisestä, konsernijaoston jäsenen ja varapuheenjohtajan ominaisuudessa hän vastaa konserniyhteisöjen konsernivalvonnan järjestämisestä sekä konserniyhteisöjen sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämisen ja tuloksellisuuden valvonnasta. Tarkastustoimikunnan jäsenenä hän vastaa konsernivalvonnan asianmukaisen järjestämisen, riittävyyden ja tehokkuuden arvioinnista ja valvonnasta.

4.5 Tontin vuokraaminen hakemuksen mukaisesti Tampereen Kotilinnasäätiölle

Tampereen kaupunginvaltuuston hyväksymän maapolitiikan keskeisinä tavoitteina on eri osapuolten yhdenvertainen ja tasapuolinen kohtelu sekä asumisen ja maankäytön kustannusten pitäminen kohtuullisena. Kaupungin maapolitiikkaan perustuvien päätösten tulee olla läpinäkyviä. Maata vuokrattaessa on ehtojen määrittelyllä pyritty estämään kaupungin tonteilla keinottelu rajoittamalla taloudellisin sanktioin rakentamattoman tontin edelleen luovutus.

Tampereen Kotilinnasäätiö on 25.8.2016 lähettänyt tontin vuokraushakemuksen Tampereen kaupungin kirjaamoon. Hakemuksen mukaan Tampereen Kotilinnasäätiö haluaa varata ja tehdä pitkäaikaisen vuokrasopimuksen Muotialan tontista. Hakemuksen mukaan tontille tullaan rakentamaan vapaarahoitteista tuotantoa. Tampereen kaupunki on päättänyt vuokrata 24.10.2016 (KH § 89) Tampereen Kotilinnasäätiön hakemuksen mukaisesti säätiölle pitkäaikaisesti (60 vuotta) Tampereen kaupungin XXVI (Jokipohja, Muotialantie 36, 33800 Tampere) kaupunginosan korttelissa 646 sijaitsevan tontin vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon. Tampereen kaupungin ja Tampereen Kotilinnasäätiö sr välinen molempia osapuolia sitova maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 14.11.2016.

4.6 Tontin vuokraoikeuden siirtämiseen liittyvät toimet

Säätiö on jo ennen kaupunginhallituksen päätöstä tontin luovuttamisesta neuvotellut vuokraoikeuden siirrosta Rakennuskartio Oy:n kanssa. Rakennuskartion toimitusjohtaja Pasi Kokko on 2.10.2016 valtuuttanut Juho Taavetti Kärkkäisen allekirjoittamaan puolestaan esisopimuksen tontin vuokraoikeuden kaupasta yhtiön nimissä.

Kotilinnasäätiön rakennuttamispäällikkö on lähettänyt 3.10.2016 kaupungin apulaistonttipäällikölle viestin, missä viitataan Muotialantie 36 vuokrasopimuk-

seen ja tonttiin liittyviin kumppanuuksiin ja sopimuksiin. Sähköpostista ei kuitenkaan käy ilmi, mitä säätiö on tiedustellut jo ennen kuin kaupunki on tehnyt päätöstä tontin luovuttamisesta säätiölle. Apulaistonttipäällikkö on vastannut 3.10.2016 säätiölle tulkinnanvaraisesti vuokraoikeuden siirtoon suostumisesta ja todennut, että säätiön tulee esittää kaupungille vuokraoikeuden siirtämistä ja siihen perusteet. Toimivalta rakentamattomien tonttien luovuttamiseksi edelleen on kiinteistöjohtajalla, joka on 12.9.2016 alkaen ollut Virpi Ekholm.

Tampereen Kotilinnasäätiö sr on 23.11.2016 pyytänyt lupaa saada siirtää Tampereen Kotilinnasäätiö sr:lle vuokratun tontin vuokrasopimus Rakennuskartio Oy:lle. Säätiön toiminnanjohtaja on kuitenkin jo 15.11.2016 eli ennen siirtopyyntöä allekirjoittanut esisopimuksen vuokraoikeuden kaupasta. Tampereen Kotilinnasäätiön ja Rakennuskartio Oy:n välinen esisopimus vuokraoikeuden kaupasta on allekirjoitettu seuraavana päivänä Tampereen kaupungin ja säätiön välisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

4.7 Tontin vuokraoikeuden siirto ilman kaupungin kirjallista suostumusta

Tontin vuokraoikeuden luovuttaminen Rakennuskartiolle on Rakennuskartio Oy:n konsultti J. Laihon 13.12.2016 laatiman muistion mukaan osa Tampereen Kotilinnasäätiön ja Rakennuskartion välistä kumppanuussopimusta ja säätiön Pappilan uudisrakennuksen osarahoitusta. Sopimuksen mukaan uudisrakennuksen toteuttaisi Rakennuskartio KVR-urakkana. J. Laihon laatimien muistioiden perusteella säätiön johto on jo joulukuussa 2016 ollut tietoinen siitä, että tontin vuokraoikeuden siirtäminen ilman kaupungin kirjallista suostumusta ja ennen rakentamisveloitteen täyttämistä, on vastoin kaupungin maapolitiikkaa ja maanvuokrasopimuksen ehtoja.

Kaupungin kiinteistöjohtaja Ekholm on 2.1.2017 kertonut suullisesti säätiön toiminnanjohtajalle, kiinteistöpäällikölle ja kehitysinsinööreille, että kaupunki ei suostu vuokraoikeuden siirtoon eikä siten anna maanvuokrasopimuksessa edellytettyä kirjallista suostumusta vuokra-alueen luovuttamiseen kolmannelle. Myös säätiön sisäisestä selvityksestä käy ilmi, että mm. säätiön toiminnanjohtajalle on suullisesti 2.1.2017 kerrottu, että kaupunki ei suostu vuokraoikeuden siirtoon. Kirjallista hallintopäätöstä suullisesti esitetystä ratkaisusta ei ole tehty. Mainituissa tilaisuuksissa säätiölle on myös kerrottu, että säätiö voi palauttaa tontin takaisin kaupungille. Lisäksi kiinteistöjohtaja on kertonut, että tontinvuokraus tulisi käyttää uudelleen KH:ssa ja hyväksyttävä tontinvuokraus Kotilinnasäätiön perustettavan As Oy:n puolesta ja lukuun.

Toiminnanjohtaja on allekirjoittanut maanvuokrasopimuksen 14.11.2016 ja esisopimuksen tontin vuokraoikeuden kaupasta 15.11.2016. Säätiön hallitukselle toiminnanjohtaja on esittänyt 30.11.2016 tontin maanvuokrasopimuksen hyväksymistä sekä tontin siirtosopimuksen tekemistä samassa yhteydessä maanvuokrasopimuksen kanssa. Hallitus on tehnyt päätöksen esityksen mukaisesti.

Säätiön hallitus on toiminnanjohtajan esityksen mukaisesti 19.1.2017 tehnyt päätöksen ilman kaupungin kirjallista suostumusta tontin maanvuokrasopimuksen siirtämisestä perustettavan yhtiön nimiin. Toiminnanjohtajan allekirjoittamalla luovutuskirjalla tontin vuokraoikeus on 14.3.2017 luovutettu vastikkeetta ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä säätiön perustamalle As Oy Tampereen Nekalanpuistolle. Tämän jälkeen säätiö on PRH:lle antamansa lisäselvityksen mukaan myynyt asunto-osakeyhtiön osakkeet Rakennuskartiolle.

4.8 Sopimussakon suorittamisvelvollisuus

Tampereen Kotilinnasäätiö on luovuttanut vuokraoikeuden kolmannelle ennen maanvuokrasopimuksen kohdassa 19 esitetyn rakentamisvelvoitteen täyttämistä, mistä johtuen säätiön on suoritettava kaupungille sopimussakkoa vuotuisen vuokranmaksun 72 000 € kaksikymmentäviisikertainen määrä, ellei kaupunki säätiön hakemuksesta erityisistä syistä toisin päättä.

4.9 Kaupunginhallituksen päätökset

Kaupunginhallituksen 26.6.2017 päätöksessä todetaan, että Tampereen Kotilinnasäätiö on siirtänyt tontin vuokraoikeuden ennen rakentamisvelvollisuuden täyttymistä. Tämä on johtanut siihen, että vuokrasopimuksen kohdan 19 mukainen lauseke sanktioineen täyttyy, kun vuokraoikeus on siirretty rakentamattomana eteenpäin. Kotilinnasäätiö ei ole pyytänyt sopimuksen tekemistä perustettavan yhtiön lukuun eikä tästä ei ole muutoinkaan sovittu. Kaupunginhallitus on päättänyt tontin vuokraamisesta Kotilinnasäätiölle 24.10.2016 § 89 ja vuokrasopimus on tehty päätöksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus on 14.8.2017 todennut päätöksessään, että säätiö on toimeen saanut hyväkseen perusteetonta taloudellista hyötyä. Tampereen kaupunginhallitus päätti äänestyspäätöksellä 14.8.2017, että maanvuokrasopimuksen ehtojen mukainen sanktio 1 800 000 euroa kohtuullistetaan 1 150 000 euron suuruiseksi, mikä vastaa Tampereen Kotilinnasäätiön vuokrasopimuksen myynnistä perusteettomasti saamaa summaa. Kotilinnasäätiö veloitettiin käyttämään saamansa summa Ranta-Tampellan alueella kohtuuhintaiseen asumiseen tarkoitetun rakennushankkeen omarahoitussuuteen.

Myöhemmin Tampereen kaupunginhallitus on 20.11.2017 päätökseen sisältyneen kielletyn valtioneuvoston päätöksen arviointiin liittyvän muotovirheen vuoksi kuonnut edellä mainitun päätöksen ja on palauttanut asian uudelleen valmisteltavaksi.

4.10 Säätiön selvitykset tapahtumien kulusta

Säätiö on toimittanut PRH:lle selvityksen 1.9.2017 ja lisäselvityksen 25.9.2017 sekä kirjeen 25.10.2017 Tampereen kaupunginhallitukselle. Säätiö on esittänyt selvityksessään ja lisäselvityksessään, että apulaistonttipäällikkö Taura olisi antanut luvan siirtää tontti kolmannelle osapuolelle rakentamattomana sähköpostissaan 3.10.2017. Tulkinnanvaraisessa viestissään Taura toteaa, että säätiön tulee tehdä kaupungille esitys tontin vuokraoikeuden siirtämisestä.

Säätiön selvityksen mukaan säätiö on toimittanut kaupungille tontin vuokraoikeuden siirtopyynnön 14.11.2016. Säätiö on sisäisen tarkastuksen käytettävissä olevien asiakirjojen mukaan annetusta selvityksestä poiketen lähettänyt pyynnön siirron hyväksymisestä kiinteistötoimeen sähköpostilla 23.11.2016. Tätä ennen toiminnanjohtaja oli jo allekirjoittanut esisopimuksen Rakennuskartio Oy:n kanssa vuokraoikeuden kaupasta. Säätiön lisäselvityksestä ja kirjeestä kaupunginhallitukselle käy ilmi, että vuokraoikeuden siirto on tapahtunut Kotilinnasäätiön ja sen omistaman asunto-osakeyhtiön välillä ennen rakentamisveloitteen täyttämistä, minkä jälkeen säätiö on myynyt asunto-osakeyhtiön osakkeet Rakennuskartiolle. Syynä tähän on säätiön lisäselvityksen mukaan ollut se, että Kotilinnasäätiön tarkoituksen mukaiseen toimintaan ei kuulu vapaarahoitteisten asuntojen tuottaminen. Edelleen kirjeessä kaupunginhallitukselle todetaan, että Kotilinnasäätiö ei voi suoraan rakentaa ja hallita asuinkerrostaloa.

Säätiön selvityksen mukaan neuvotteluja asiassa on käyty kiinteistöjohtaja Mikko Nurmisen kanssa. Tosiasiallisesti Nurminen on ollut jo 1.6.2016 lähtien kaupunkiympäristön palvelualueen johtajana. Nurmisen tehtäviin ei siten 1.6.2016 jälkeen ole kuulunut kyseiset asiat, eikä hänellä ole ollut asiassa toimivaltaa. Konsernihallinnon johtosäännön mukaan maaomaisuuden myyntiin liittyvät tehtävät ovat kuuluneet 1.6.2016 alkaen elinvoiman ja kilpailukyvyn palvelualueelle. Kyseisellä palvelualueella kiinteistöjohtajana on 12.9.2016 lähtien ollut Virpi Ekholm. Nurminen ei siten myöskään ole tuolloin säätiön esittämällä tavalla ollut Heli Toukoniemen esimies. Kaupunginhallituksen jäsenenä säätiön toiminnanjohtajan voidaan arvioida olleen palvelualuejohtaja Nurmisen tehtävistä ja vastuualueesta tietoinen, koska kaupunginhallitus on ottanut Nurmisen kaupunkiympäristön palvelualueen johtajaksi.

Säätiön johtoryhmän laatiman sisäisen selvityksen sekä kaupungin viranhaltijoiden yhdenmukainen näkemys on, että 2.1.2017 pidetyssä neuvottelussa kaupungin kiinteistöjohtaja on todennut mm. säätiön toiminnanjohtajalle, että säätiö ei saa suoraan siirtää tonttia rakentamattomana kolmannelle.

4.11 Säätiön johdon toimien huolellisuus ja säätiölainmukaisuus

Säätiölain 1 luvun 4 §:n mukaan säätiön johdon on huolellisesti toimien edistettävä säätiön tarkoituksen toteutumista ja säätiön etua. Säätiön hallituksella ja

14(14)
8.1.2018

erityisesti sen puheenjohtajalla on korostunut valvontavastuu tilanteessa, jossa säätiöllä ei ole toimitusjohtajaa. Säätiön hallitus on vastuussa siitä, että säätiöllä on riittävät menettelytavat, joilla se varmistaa säätiölain noudattamisen, päätöksenteon huolellisuuden ja sopimusriskien hallinnan.

Säätiö on neuvotellut tontin vuokraoikeuden myynnistä Rakennuskartio Oy:n kanssa jo ennen kuin kaupunki on tehnyt päätöstä tontin luovuttamisesta. Säätiön toiminnanjohtaja on allekirjoittanut esisopimuksen vuokraoikeuden kaupasta Rakennuskartiolle ennen kuin säätiö on pyytänyt kaupungilta lupaa saada siirtää tontin vuokrasopimus Rakennuskartio Oy:lle.

Säätiö on siirtänyt tontin vuokraoikeuden kolmannelle ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä ilman maanvuokrasopimuksessa vaadittua kaupungin kirjallista suostumusta vuokra-alueen luovuttamiseksi. Maanvuokrasopimuksen mukaan säätiön on suoritettava 1 800 000 euroa sopimussakkoa, mikäli vuokraoikeus siirretään ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä ja ellei kaupunki vuokramiehen hakemuksesta erityisistä syistä toisin päättä.

5 Valvontavastuu

Kaupunginhallitus
Pormestari Lauri Lyly

Tampereella 8. päivänä tammikuuta 2018

Markus Kiviaho
JHTT, CGAP, CRMA
Tarkastusjohtaja