

## Suolahtisalin käyttäminen / Käyttöoikeussopimuksen irtisanominen

KH 23.10.2023 § 396

### Käyttöoikeus

Äänekosken kaupungilla on sopimukseen perustuva käyttöoikeus Suolahdessa sijaitsevaan Suolahtisaliin, joka on vuonna 1989 valmistunut auditorio ja juhlasali. Käyttöoikeudesta on sovittu Keski-Suomen Kansanopiston Kannatusyhdistys ry:n ja Suolahden kaupungin kesken 16.12.1987 tehdyllä käyttöoikeussopimuksella. Käyttöoikeuden voimassaoloajaksi on tuolloin sovittu sata vuotta eli se jatkuu vielä vuoteen 2087 saakka.

Suolahden kaupungin oikeudet ja velvollisuudet ovat siirtyneet nykyiselle Äänekosken kaupungille kuntaliitoksessa 1.1.2007 lukien. Keski-Suomen Kansanopiston Kannatusyhdistys ry puolestaan myi Suolahtisalin rakennuksen ja maa-alueen Advanced Optimization Analytics Oy:lle vuonna 2018. Yhtiö muutti toiminimensä Suokiinteistöt Oy:ksi myöhemmin samana vuonna. Edelleen 4.10.2023 Suokiinteistöt Oy antoi kaupungille kirjallisen ilmoituksen, jonka mukaan se on myynyt Suolahtisalin rakennuksen ja maa-alueen Äänekosken konserttisali Oy -nimiselle uudelle, 1.10.2023 perustetulle yhtiölle.

Kaupunki on käyttöoikeussopimuksessa mainitulla tavalla merkityttänyt käyttöoikeuden Maanmittauslaitoksen ylläpitämään kiinteistötietojärjestelmään, josta saatavassa rasiustodistuksessa käyttöoikeus on esillä. Puheena oleva käyttöoikeus ei kuitenkaan ole luonteeltaan kiinteistönmuodostamislaisissa tarkoitettu rasite tai alueidenkäyttölain mukainen rakennusrasite, vaan kyseessä on maakaaren (540/1995) 14 luvun 1 §:n mukaan tehty sopimukseen perustuvan käyttöoikeuden kirjaus. Keski-Suomen Kansanopiston Kannatusyhdistys ry ja Suolahden kaupunki ovat sopimuksella perustaneet kaupungin hyväksi käyttöoikeuden, joka on lisäksi kirjattu kiinteistötietojärjestelmään.

Käyttöoikeuden kirjaamisen tarkoituksena tässä tapauksessa on todennäköisesti sama tarkoitus, johon yleensäkin sopimusperusteisten vuokra- ja käyttöoikeuksien kirjaamisella pyritään. Rekisterimerkinnällä tavoitellaan vuokra- tai käyttöoikeudesta nauttivalle osapuolelle eli tässä tapauksessa kaupungille suojaa kolmatta osapuolta vastaan, esimerkiksi maa-alueen tai rakennuksen omistajan velkojaa vastaan tai sellaista vastaan, jolle omistaja maa-alueen tai rakennuksen myy.

Koska käyttöoikeutta ei ole perustettu viranomaismenettelyssä, vaan osapuolten välisellä yksityisoikeudellisella sopimuksella, sen voimassaoloaika, voimassaolon päättyminen osittain tai kokonaan ja sisällön muutokset riippuvat lähtökohtaisesti vain siitä, mitä osapuolet keskenään sopivat.

Kaupunki ei ole missään vaiheessa luopunut käyttöoikeudesta tai sitoutunut luopumaan siitä. Keski-Suomen Kansanopiston

Kannatusyhdistys ry kylläkin pyysi kaupunkia luopumaan siitä 9.11.2016 päivämällään kirjelmällä kaupungille, mutta kaupunginhallitus torjui pyynnön 13.2.2017 (51 §) tekemällään päätöksellä. Muita pyyntöjä kaupungille ei ole esitetty.

Keväällä 2023 ilmeni, että käyttöoikeutta koskeva merkintä oli poistettu kiinteistötietojärjestelmästä. Tuolloin ja muulloinkin on myös julkisuudessa esitetty väitteitä, jonka mukaan kaupunki tai sen yksittäinen viranhaltija olisi poistattanut käyttöoikeuden rekisteröinnin. Nämä väitteet ovat perättömiä. Maanmittauslaitokselta on syyskuussa 2023 saatu asiakirjajäljennös, josta ilmenee yksiselitteisesti, että poistoa haki Suokiinteistöt Oy. Yhtiön toimitusjohtajan allekirjoittama hakemus saapui Maanmittauslaitokselle 16.1.2019.

Sanotussa hakemuksessa Suokiinteistöt Oy pyytää poistamaan useita kiinnityksiä, joista erään tunnus on 172/01/15.1.1988/54. Tämä tunnus koskee puheena olevaa käyttöoikeutta, mikä on osoitettavissa tarkastelemalla tätä edeltäviä ja myös myöhempiä rasiustodistuksia.

On korostettava, että sanotussa hakemuksessa kaupunki ei ole esillä edes suostumuksen antajana. Kaupungilta ei pyydetty suostumusta rekisterimerkinnän poistamiseen eikä kaupungille edes ilmoitettu asiasta. – Merkintä palautui rekisteriin yksityishenkilön tiedusteltua poiston perusteita Maanmittauslaitokselta.

Käyttöoikeussopimuksen ohella Keski-Suomen Kansanopiston Kannatusyhdistys ry:n ja Suolahden kaupungin kesken tehtiin 16.12.1987 erillisenä asiakirjana yhteistoimintasopimus, jossa sovittiin käyttökustannusten jakautumisesta osapuolten kesken. Sen mukaan kaupunki vastaa siivouksesta ja muista tilojen käyttöön tarvittavista palveluista sekä sähkö- ja lämmityskustannuksista omalta ja osoittamansa käytön ajalta. Sopimuksessa ei ole sovittu kaupungille muita kustannusten kattamiseen liittyviä velvoitteita.

On tärkeää huomata, että käyttöoikeus ei merkitse käyttövelvollisuutta. Kaupungilla ei ole sopimukseen perustuvaa velvollisuutta Suolahtisalin käyttämiseen jossakin tietyssä laajuudessa tai käyttämiseen yleensä. Kaupungin velvoite maksaa käyttökustannuksia on sidottu käytön toteutuvaan laajuuteen, ei salista sen omistajalle aiheutuviin menoihin sinänsä.

## **Vuokrasopimus**

Äänekosken kaupunki ja Advanced Optimization Analytics Oy (nyk. Suokiinteistöt Oy) tekivät 2.10.2018 vuokrasopimuksen, jolla kaupunki vuokrasi Suolahtisalin määräajaksi 1.11.2018–31.10.2023. Kaupunginhallitus hyväksyi sopimuksen 3.9.2018 (201 §) tekemällään päätöksellä. Sopimuksen mukaan vuokran arvonlisäveroton määrä vuokrasuhteen alkaessa oli 3 333 €/kk ja määrä on ollut sidottuna elinkustannusindeksiin. Vuosina 2018–2023 kaupunki on kaikkiaan maksanut salista vuokraa yli 200 000 €.

Vuokrasopimuksen osapuolten jouduttua näkemuseroihin pysäköintipaikkojen käytöstä, ulkoalueiden talvikunnossapidosta ja eräistä muista seikoista neuvoteltiin ja sovittiin vuokrasopimuksen muuttamisesta talvella 2019–2020. Kaupunginhallitus hyväksyi vuokrasopimuksen muuttamisen 3.2.2020 (21 §) tekemällään päätöksellä.

Kaupungin ja Suokiinteistöt Oy:n kesken käytiin syksystä 2022 kevääseen 2023 keskusteluja ja neuvotteluja vuokrasuhteen mahdollisesta jatkamisesta 31.10.2023 jälkeiselle ajalle. Yhtiö esitti kaupungille oleellisesti aiempaa pidempiä, muun muassa 10 ja 15 vuoden mittaisia määräaikaista vuokrasopimuksia. Näissä esityksissä kaupungin kunnossapitovastuu olisi sovittu liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995) mukaista vuokralaisen vastuuta suuremmaksi.

### **Asiantuntijalausunto käyttöoikeudesta**

Vuokrasuhdetta koskevissa keskusteluissa toukokuussa 2023 Suokiinteistöt Oy ilmoitti kantanaan, että käyttöoikeussopimus ei voi olla voimassa, koska osapuolet ovat muuttuneet. Kaupunki katsoi tuolloin, että kysymys käyttöoikeuden voimassaolosta tai lakkaamisesta on osapuolten välisen oikeussuhteen kannalta niin merkittävä asia, että kaupunki ei voi tehdä päätöstä vuokrasuhteen jatkamisesta ennen kuin tämä asia on selvitetty ja ratkaistu.

Kaupunki tilasi 8.5.2023 käyttöoikeutta koskevan asiantuntijalausunnon kiinteistöalan oikeudellisiin kysymyksiin erikoistuneelta lakitoimistolta Kiinteistölakimies Suomi Oy:ltä. Kaupunki sai tilatun lausunnon 14.8.2023 ja siihen pyytämänsä täydennyksen 18.9.2023. Lausuntoaineisto toimitettiin Suokiinteistöt Oy:lle 20.9.2023.

Saadun lausunnon perusteella on pidettävä selvänä, että kaupungilla on käyttöoikeus Suolahtisaliin vuonna 1987 tehdyn sopimuksen perusteella. Sopimus ei ole päättynyt eivätkä sen sisältö ja vaikutukset muuttuneet, vaikka Suolahtisalin omistus onkin siirtynyt Keski-Suomen Kansanopiston Kannatusyhdistys ry:ltä Suokiinteistöt Oy:lle ja sittemmin, lausunnon valmistumisen jälkeen saadun ilmoituksen mukaan, edelleen Äänekosken konserttisali Oy:lle.

### **Myyntitarjous**

Äänekosken kaupungin ja Suokiinteistöt Oy:n välisessä neuvottelutilaisuudessa 4.10.2023 yhtiön edustajat paitsi informoivat kaupunkia Suolahtisalin siirtymisestä uudelle omistajalle, myös tarjoutuivat myymään salin kaupungille. Kaupungin edustajat pyysivät tekemään asiasta kirjallisen myyntitarjouksen ja siinä ilmoittamaan kaikki kaupungin päätöksenteossa tällaisen asian ratkaisemiseksi tarvittavat tiedot. Samana päivänä hallintojohtaja toimitti Suokiinteistöt Oy:lle vielä sähköpostitse kaupungin kirjallisen näkemyksen tarvittavista tiedoista.

Suokiinteistöt Oy toimitti kaupungille Suolahtisalin rakennusta ja maa-aluetta koskevan myyntitarjouksen 6.10.2023.

Myyntitarjouksessa on otettu huomioon kaupungin ilmoittamia tiedontarpeita ja linjauksia mahdollisen kaupan kohteelta vaadittavista asioista. Tarjouksessa on kuitenkin eräitä sangen merkittäviä puutteita ja ongelmia.

Ongelmana on ensinnäkin se, että tarjouksen mukaan kaupan kohteena ei olisi koko rakennus, vaan vain osa siitä. Fyysisesti yhtenäisen rakennuksen ja esimerkiksi sen lvi-järjestelmien jakautuminen eri omistajille on hankala asetelma ja tähän liittyy vaikeasti hallittavia teknisiä ja taloudellisia riskejä. Ei ole selvää, miten asetelmassa ratkaistaisiin osapuolten näkemyserot esimerkiksi tarvittavien huolto- ja korjaustoimien tekemisestä. Jotta minkä tahansa rakennuksen omistuksen jakautuminen eri tahoille voisi osoittautua käytännössä toimivaksi ratkaisuksi, tulisi omistajien tavoitteiden, etujen ja voimavarojen olla keskenään yhteensopivia.

Toisena saadun tarjouksen ongelmana ovat kaupungille muodostuvat välittömät kustannusvaikutukset. Vaikka tarjotun kohteen hinnaksi onkin tarjouksessa ilmoitettu kaksi euroa, on huomattava, että kaupassa ei siirtyisi sähkö-, vesi-, viemäri- ja kaukolämpöliittymiä, vaan kaupungin tulisi erikseen hankkia ja rakennuttaa nämä ostamaansa rakennuksen osaan. Kaupunkirakennepalveluiden selvittämä arvioitu kokonaishinta liittymille ja näiden rakennustöille on noin 63 000 €.

On myös huomattava, että salin nostovälinelaitteiden puutteet ovat edelleen korjaamatta ja arvioitu korjaushinta on noin 25 000 €, mikä sekin jäisi kaupungin maksettavaksi. Laitteita ei voida turvallisuusmääräysten takia käyttää ennen korjauksia.

Myyntitarjous ei myöskään sisällä salirakennuksen olemassa olevaa pysäköintialuetta kokonaisuudessaan, mutta kylläkin osan siitä ja lisäksi piha-aluetta pysäköintialueen mahdollista laajentamista varten. Kaupunkirakennepalveluiden esittämien neliömetrikohtaisten hintojen perusteella voidaan olettaa, että pysäköintialueen rakentaminen saattaisi vaatisi ehkä noin 40 000–60 000 € suuruista investointia riippuen tavoitetilasta. Riittävää pysäköintialuetta on pidettävä välttämättömänä, koska kaupunki ei voi järjestää yleisötapahtumia rakennuksessa, jossa ei ole yleisön pysäköintimahdollisuutta.

Kokonaisuutena Suolahtisalin hankkiminen ja järjestäminen kaupungin käyttöön soveltuvaksi toiminnalliseksi, käyttökelpoiseksi kokonaisuudeksi maksaisi kaupungille ilmeisesti noin 88 002 € (tarjoushinta, liittymät ja nostovälinelaitteet) tai jopa 134 000 € (myös pysäköintialue). Vaikka summiin sisältyy epävarmuutta, on selvää, että tämän suuruusluokan menoja on hyvin vaikeaa yhteensovittaa kaupungin tämänhetkiseen taloudelliseen tilanteeseen. Kaupungin taloudellinen tilanne ja lähivuosien näkymät ovat kuluvana vuonna heikentyneet merkittävästi aiempiin vuosiin nähden, ja vuoden 2024 talousarvion valmistelussa kaupunki on joutunut etsimään keinoja talouden tasapainottamiseen noin 4,5 miljoonalla eurolla.

Valmistelussa esillä olleiden säästötoimien kokonaisuuteen kuuluu myös säästöjä opetus- ja kasvatustoimesta ja muista kaupungin lakisääteisistä tehtävistä.

Kaupunkirakennepalveluiden arvion mukaan Suolahtisalin ylläpitokustannukset kaupungin omistuksessa olisivat noin 60 000 € vuodessa. Vuoden 2024 talousarviovalmistelussa ei ole lainkaan varauduttu salin ylläpitokustannuksiin eikä myöskään sen mahdollisesta hankinnasta aiheutuviin suoriin ja välillisiin menoihin.

## **Arviointi ja johtopäätökset**

Edellä olevan perusteella kaupunginhallitukselle esitetään, että se päättäisi, että kaupungille 6.10.2023 saapunut myyntitarjous hylätään ja Suolahtisalia ei hankita kaupungin omaisuudeksi. Myös esitetään, että vuokrasuhdetta ei jatketa 31.10.2023 jälkeiselle ajalle. Ostaminen ja vuokraaminen eivät ole asianmukaisesti yhteensovitettavissa kaupungin tämänhetkiseen taloudelliseen tilanteeseen.

Kaupungin ei muutoinkaan ole tarpeen ostaa tai vuokrata salia, koska kaupungilla on siihen joka tapauksessa käyttöoikeus vielä vuosikymmenten ajan. Kaupungin käytössä on nimenomainen asiantuntijalausunto, jonka mukaan käyttöoikeus on voimassa. Kaupungille ei myöskään ole saapunut ehdotusta käyttöoikeudesta luopumisesta.

Toisaalta kaupungilla ei ole edes selvää tarvetta salin käyttämiseen, sillä kulttuuritoimen näkemyksen mukaan kaikki kaupungin järjestämät tapahtumat kyetään toteuttamaan kaupungin jo omistamissa muissa tiloissa, ennen kaikkea kulttuuripalveluita varten kaupungin omaisuudeksi hankitussa ja vastikään laajasta peruskorjauksesta valmistuneessa Kulttuurikeskus Painotalossa.

## **Toimivalta**

Äänekosken kaupungin päätökset mahdollisista muutoksista Suolahtisalin käyttöoikeuteen ja käyttöoikeussopimukseen, mahdollisesta vuokrasuhteesta ja mahdollisesta kaupasta kuuluvat kaupunginhallituksen tehtäväksi, sillä Äänekosken kaupungin hallintosäännön 22 §:n 1 momentin 1–2 kohdan perusteella kaupunginhallitus päättää kiinteän ja irtaimen omaisuuden ostamisesta, muusta hankkimisesta ja vuokraamisesta.

## **Liitteet**

Esityslistan liitteenä ovat seuraavat asiakirjat:

- käyttöoikeussopimus 16.12.1987;
- Suokiinteistöt Oy:n ilmoitus omistajanvaihdoksesta 4.10.2023;
- Suokiinteistöt Oy:n hakemus Maanmittauslaitokselle 16.1.2019;

- yhteistoimintasopimus 16.12.1987;
- Kiinteistölakimies Suomi Oy:n lausunto 14.8.2023 ja lausunnon täydennys 18.9.2023;
- Kiinteistölakimies Suomi Oy:n lausunnon 14.8.2023 liitteet (rekisteritietoja; ei www-sivuille);
- Suokiinteistöt Oy:n myyntitarjous 6.10.2023; ja
- kulttuuritoimen lausunto 16.10.2023.

Valmistelija Hallintojohtaja Alekski Heikkilä, puh. 040 823 7921

Esittelijä Kaupunginjohtaja Matti Tuononen

**Päätösehdotus** Kaupunginhallitus:

- 1) toteaa, että Äänekosken kaupungilla on käyttöoikeus Suolahtisaliin 16.12.1987 tehdyn käyttöoikeussopimuksen mukaan;
- 2) toteaa, että vuonna 2018 tehty ja vuonna 2020 muutettu vuokrasopimus Suolahtisalista päättyy 31.10.2023 ja päättää, että vuokrasuhdetta ei jatketa 31.10.2023 jälkeiselle ajalle; ja
- 3) hylkää kaupungille 6.10.2023 saapuneen Suolahtisalia koskevan myyntitarjouksen ja päättää, että Suolahtisalia ei hankita kaupungin omaisuudeksi.

### **Kaupunginjohtajan kokouksessa tehty ehdotus**

Kaupunginhallitus:

- 1) toteaa, että Äänekosken kaupungilla on käyttöoikeus Suolahtisaliin 16.12.1987 tehdyn käyttöoikeussopimuksen mukaan;
- 2) toteaa, että vuonna 2018 tehty ja vuonna 2020 muutettu vuokrasopimus Suolahtisalista päättyy 31.10.2023 ja päättää, että vuokrasuhdetta ei jatketa 31.10.2023 jälkeiselle ajalle; ja
- 3) hylkää kaupungille 6.10.2023 saapuneen Suolahtisalia koskevan myyntitarjouksen.

**Päätös** Keskustelun kuluessa Matti Virtanen ehdotti, että kaupunginhallitus päättää, että Äänekosken kaupunki vastaa Suokiinteistöt Oy:lle seuraavaa:

1. Kaupunki ei jatka enää Suolahtisalin vuokrasopimusta, vaan toteaa käyttöoikeussopimuksen alkavan uudelleen 1.11.2023 alkaen; ja
2. Jätetään uudelleen valmisteltavaksi mahdollinen kauppa Suolahtisalin osalta ja tässä yhteydessä neuvotellaan myös Suolahtisalin omistajan kanssa käyttöoikeussopimuksen mukaiset korvaukset.

Puheenjohtaja totesi, että keskustelun kuluessa on tehty kaupunginjohtajan ehdotuksesta poikkeava ehdotus, jota ei kuitenkaan ole kannatettu, joten se raukeaa.

Hyväksyttiin kaupunginjohtajan kokouksessa tehty ehdotus.

- - - - -

KH 06.11.2023 § 414  
144/10.03.02.05/2023

### **Tausta**

Kaupunginhallitus käsitteli Suolahtisalin käyttöä koskevaa asiakokonaisuutta ja teki tähän kuuluvia päätöksiä 23.10.2023 (396 §). Tämän yhteydessä hallintojohtajaa pyydettiin valmistelemaan Suolahtisalin käyttöoikeudesta luopuminen kaupunginhallituksen seuraavan kokouksen esityslistalle.

Äänekosken kaupungin käyttöoikeus Suolahtisaliin perustuu Keski-Suomen Kansanopiston Kannatusyhdistys ry:n ja Suolahden kaupungin kesken 16.12.1987 tehtyyn käyttöoikeussopimukseen. Käyttöoikeutta ei siis ole perustettu viranomaismenettelyssä, vaan kahdenvälisellä yksityisoikeudellisella sopimuksella.

Suolahden kaupungin oikeudet ja velvollisuudet ovat siirtyneet nykyiselle Äänekosken kaupungille kuntaliitoksessa 1.1.2007 lukien. Keski-Suomen Kansanopiston Kannatusyhdistys ry puolestaan myi Suolahtisalin rakennuksen ja maa-alueen Advanced Optimization Analytics Oy:lle vuonna 2018. Yhtiö muutti toiminimensä Suokiinteistöt Oy:ksi myöhemmin samana vuonna. Edelleen 4.10.2023 Suokiinteistöt Oy antoi kaupungille kirjallisen ilmoituksen, jonka mukaan se on myynyt Suolahtisalin rakennuksen ja maa-alueen Äänekosken konserttisali Oy -nimiselle uudelle, 1.10.2023 perustetulle yhtiölle.

Käyttöoikeussopimuksen ohella Keski-Suomen Kansanopiston Kannatusyhdistys ry:n ja Suolahden kaupungin kesken tehtiin samana päivänä eli 16.12.1987 yhteistoimintasopimus, jossa sovittiin käyttökustannusten jakautumisesta osapuolten kesken. Sen mukaan kaupunki vastaa siivouksesta ja muista tilojen käyttöön tarvittavista palveluista sekä sähkö- ja lämmityskustannuksista omalta ja osoittamansa käytön ajalta. Sopimuksessa ei ole sovittu kaupungille muita kustannusten kattamiseen liittyviä velvoitteita.

On tärkeää huomata, että käyttöoikeus ei merkitse käyttövelvollisuutta. Kaupungilla ei ole sopimukseen perustuvaa velvollisuutta Suolahtisalin käyttämiseen jossakin tietyssä laajuudessa tai käyttämiseen yleensä. Kaupungin velvoite maksaa käyttökustannuksia on sidottu käytön toteutuvaan laajuuteen, ei salista sen omistajalle aiheutuviin menoihin sinänsä.

### **Käyttöoikeuden käsite**

Maa-alueen, rakennuksen tai rakennuksen osan käyttöoikeus on käsitteellisesti erotettava omistusoikeudesta ja myös hallintaoikeudesta. Hallintaoikeus voi perustua esimerkiksi maanvuokra- tai huoneenvuokrasopimukseen, jossa oikeudenhaltija eli vuokralainen saa vuokrauksen kohteen hallintaansa ja vastikkeena tästä maksaa vuokranantajalle vuokraa. Hallintaoikeus on usein – muttei välttämättä – yksinomainen ja voi käsittää myös oikeuksia tai velvollisuuksia kohteen muutoksiin ja ylläpitoon hallinta-aikana.

Käyttöoikeus on hallintaoikeutta suppeampi ja rajoitetumpi. Käyttöoikeudesta on kyse esimerkiksi silloin, kun kiinteistön omistaja myy tai lahjoittaa kiinteistön sukulaiselleen, mutta pidättää itsellään elinikäisen tai määräaikaisen oikeuden kulkea kiinteistön kautta, varastoida puutavaraa kiinteistön alueella tai käyttää sillä sijaitsevaa saunarakennusta. Käyttöoikeuden kohteet, oikeutukset ja ulottuvuudet voivat olla hyvin erilaisia, mutta oleellista on, että oikeudenhaltijalla on oikeus käyttämiseen vain tietyissä suhteissa ja että oikeudenhaltija ei suorita tästä vuokraa tai muuta vastiketta. On myös esitetty, että käyttöoikeus kuuluu vain tietyille henkilöille eikä ole luovutettavissa kolmannelle.

### **Sopimuksen päättymistavat ja irtisanomisen edellytykset**

Suolahtisalia koskevassa käyttöoikeussopimuksessa käyttöoikeus on luovutettu kaupungille ”sadan (100) vuoden ajaksi tästä päivästä lukien” eli 16.12.1987 lukien. Sopimuksen mukaan käyttöoikeus on siis määräaikainen ja päättyy 16.12.2087.

Määräajaksi tehty käyttöoikeussopimus päättyy lähtökohtaisesti sille sovitetun voimassaoloajan umpeuduttua. Sopimuksen osapuolet voivat kuitenkin yleisen sopimusvapauden mukaisesti sopia käyttöoikeussopimuksen päättymisestä alkuperäistä aikaisempaan ajankohtana. Jos sopimuksen osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen sopimukseen päättymisestä, tulee pohdittavaksi, millä edellytyksillä jompikumpi osapuoli voi irtisanoa tai purkaa sopimuksen.

Hallintojohtaja lähetti 24.10.2023 Suolahtisalin omistajille sähköpostiviestin, jossa tiedusteli näiden mielipidettä ja näkemystä siihen mahdollisuuteen, että käyttöoikeudesta ja käyttöoikeussopimuksesta luovuttaisiin joko kaupungin ja omistajan välisellä, yhteisymmärryksessä tehtävällä sopimuksella tai vaihtoehtoisesti siten, että kaupunki luopuisi näistä yksipuolisesti irtisanomalla käyttöoikeussopimuksen. Esityslistan



valmistumisaikaan (1.11.2023) mennessä omistaja ei ollut vastannut tiedusteluun.

Suolahtisalin käyttöoikeussopimuksessa ei ole sovittu mitään käyttöoikeuden luovuttajan tai oikeudenhaltijan oikeudesta sopimuksen irtisanomiseen. Koska käyttöoikeudessa ei ole kyse vuokrasta eikä käyttöoikeussopimus ole maanvuokra- tai huoneenvuokrasopimus, näitä koskevan lainsäädännön säännökset sopimuksen irtisanomisen tai purkamisen edellytyksistä ja esimerkiksi irtisanomisajoista eivät tule asiassa sovellettavaksi. Käyttöoikeussopimuksen irtisanomista ja purkamista koskevat yleiset esineoikeudelliset ja sopimusoikeudelliset periaatteet.

Yleisenä lähtökohtana on sopimusten sitovuuden periaate, jonka mukaan sopimukset on pääsääntöisesti täytettävä ehtojensa ja tarkoituksensa mukaisesti. Sopimusten sitovuus ei kuitenkaan tarkoita sitä, että sopimuksen osapuoli olisi pysyvästi ja peruuttamattomasti sidottu tekemäänsä sopimukseen määräämättömäksi ajaksi (esimerkiksi ”ikuisesti”). Olosuhteet saattavat sopimuksen tekemisen jälkeen muuttua esimerkiksi yhteiskunnallisen, taloudellisen tai teknologisen kehityksen johdosta niin, että sopimuksen soveltaminen sellaisenaan johtaisi kohtuuttomaan ja sopimuksen alkuperäisen tarkoituksen vastaiseen lopputulokseen.

Voidaan sanoa, että oikeus sopimuksen irtisanomiseen tai purkamiseen on poikkeus sopimusten sitovuuden periaatteesta. Korkeimman oikeuden oikeuskäytännössä on vahvistettu, että pitkään jatkunut toistaiseksi voimassaoleva sopimus on pääsääntöisesti päätettävissä irtisanomisella ilman nimenomaista sopimusehtoakin. Sen sijaan määrääjäksi tai pysyvästi voimassa olevaksi tehty sopimus pääsääntöisesti ei ole irtisanottavissa. Jos irtisanomista koskevaa sopimusehtoa tai lain säännöstä ei ole, edellyttää mahdollinen irtisanominen hyvin painavia syitä.

Tällainen hyvin painava syy voi muodostua esimerkiksi siitä, että sopimuksen toimintaympäristö on muuttunut olennaisesti erilaiseksi kuin mitä se oli sopimusta solmittaessa. Olosuhteiden muutoksen seurauksena voi olla niin, että sopimuksessa sovitun oikeuden merkitys muuttuu olennaisesti ja samaan aikaan oikeuden toteuttaminen merkitsee kohtuutonta rasitetta oikeuden luovuttajalle.

### **Edellytysten arviointi**

Puheena olevan käyttöoikeuden perustamisen taustalla oli Keski-Suomen Kansanopiston Kannatusyhdistys ry:n ja Suolahden kaupungin pitkäaikainen ja tiivis yhteistoimintasuhde. Osana tätä yhteistoimintaa osapuolet sopivat vuonna 1987 järjestelystä, jonka avulla yhdistys saattoi rakennuttaa ylläpitämänsä oppilaitosta (Keski-Suomen opisto) sekä opiston ja kaupungin muuta toimintaa varten auditorion ja juhlasalin omistamalleen maalle ja sai rakennushankkeeseen valtionapua. Hanke toteutettiin valtionapuviranomaisena olleen tuolloisen kouluhallituksen

hyväksymänä ja valvomana. Kaupungin saama käyttöoikeus oli vastiketta kaupungin osallistumisesta hankkeen rahoittamiseen.

Voidaan sanoa, että käyttöoikeussopimuksen toimintaympäristö on nykyisin oleellisesti erilainen kuin sopimusta solmittaessa. Keski-Suomen Kansanopiston Kannatusyhdistys ry:n harjoittama koulutustoiminta on päättynyt, ja yhdistys on purettu ja poistettu yhdistysrekisteristä 9.1.2020. Tätä ennen vuonna 2018 yhdistys myi Suolahtisalin rakennuksen yksityiselle, voittoa tavoittelevalle osakeyhtiölle, joka ei ylläpidä kansanopistoa tai muutakaan oppilaitosta.

Voidaan sanoa, että Suolahtisalin nykyisen omistajan kannalta olisi kohtuutonta, jos kaupunki vaatisi sitä toteuttamaan aivan erityyppisen omistajan erilaisissa olosuhteissa noin 35 vuotta sitten kaupungille luovuttamaa käyttöoikeutta vielä noin 65 vuoden ajan. Vaatimuksen kohtuuttomuuden arvioinnissa painoarvoa olisi annettava muun ohella sille, mitä on sovittu salin käyttökustannusten jakautumisesta osapuolten kesken.

On pidettävä ymmärrettävänä, että Suolahtisalin nykyisen omistajan taloudellisten perusetujen kannalta kaupungin käyttöoikeus on ongelmallinen ja haitallinen. Käyttöoikeus rajoittaa omistajan mahdollisuuksia käyttää salia täysipainoisesti ja myös mahdollisuuksia luovuttaa sitä vuokraa tai muuta maksua vastaan kolmannelle pitkä- tai lyhytaikaisesti. Koska kaupunki ei maksa käytöstään omistajalle vuokraa tai muuta tuottoa käsittävää suoritusta, kaupungin käyttöoikeus on omistajalle taloudellisesti tuottamaton.

Kun pohditaan kaupungin eli käyttöoikeuden haltijan oikeutta irtisanoa käyttöoikeussopimus, on kiinnitettävä huomiota siihen, miten irtisanominen vaikuttaa vastapuolen eli käyttöoikeuden luovuttajan taloudellisiin tai muihin etuihin. Pääsääntöisesti voimassa oleva käyttöoikeus on sen luovuttajaa rasittava, rajoittava ja haittaava asiointi. Luovuttajalle on tällöin edullista ja hyödyllistä, että oikeudenhaltija lakkaa hyödyntämästä oikeuttaan tai irtisanoo sitä koskevan sopimuksen. Sopimuksen muodollinen irtisanominen on oikeuden luovuttaneen etujen kannalta parempi vaihtoehto kuin vain käytännössä toteutettava oikeuden hyödyntämisen päättyminen. Jälkimmäinen on omiaan ylläpitämään epävarmuutta päättymisen lopullisuudesta ja siitä, millaisin menettelyin oikeudenhaltija voisi jälleen vedota oikeuteensa.

## **Johtopäätökset**

Edellä olevan perusteella kaupunginhallitukselle esitetään, että se päättäisi, että kaupunki irtisanoo 16.12.1987 tehdyn Suolahtisalin käyttöoikeussopimuksen ja samana päivänä tehdyn yhteistoimintasopimuksen. Sopimusten irtisanominen esitetään tehtäväksi välittömin vaikutuksin, sillä irtisanomisajan soveltaminen ei ole tarpeen salin omistajan etujen eikä myöskään kaupungin etujen kannalta.

Sopimuksissa ei ole sovittu kaupungin käyttövelvollisuudesta tai jostakin tietystä käytön laajuudesta, ja kaupungin velvoite maksaa käyttökustannuksia on yhteistoimintasopimuksessa sidottu vain käytön toteutuvaan laajuuteen. Irtisanomisajan soveltaminen ei siis parantaisi salin omistajan taloudellista asemaa, koska kaupungilla ei kuitenkaan ole velvollisuutta käyttää salia myöskään mahdollisena irtisanomisaikana.

Keskeisenä syynä käyttöoikeussopimuksen irtisanomiseen on ensinnäkin se, että kaupungilla ei ole tarvetta käyttöoikeussopimukseen perustuvalla Suolahtisalin käyttöoikeudelle. Kaupungilla ei yleensä ole selvää tarvetta salin käyttämiseen, sillä kulttuuritoimen näkemyksen mukaan kaikki kaupungin järjestämät tapahtumat kyetään toteuttamaan kaupungin jo omistamissa muissa tiloissa, ennen kaikkea kulttuuripalveluita varten kaupungin omaisuudeksi hankitussa ja vastikään laajasta peruskorjauksesta valmistuneessa Kulttuurikeskus Painotalossa. Jos kaupungilla kuitenkin ilmenee tarpeita järjestää tilaisuuksia Suolahtisalissa, se voi tiedustella salin omistajalta mahdollisuutta salin vuokraamiseen sellaisin kaupallisin ehdoin, joita toisistaan riippumattomat osapuolet vapaaehtoisesti voivat sopia.

Toisena keskeisenä syynä irtisanomiseen on, että huomattavan pitkäkestoinen ja vielä noin 65 vuoden ajan jatkuva kaupungin vastikkeeton käyttöoikeus on hankalasti yhteensovittavissa salin nykyisen omistajan perustavanlaatuisiin taloudellisiin etuihin ja liiketoiminnallisiin tarkoituksiin. Ehdot ja edellytykset, jotka olivat luonteva osa aatteellisen yhdistyksen tai julkisessa valvonnassa olevan oppilaitoksen toimintaa eivät sellaisenaan yleensä kuulu voittoa tavoittelevaan, liiketaloudellisiin periaattein harjoitettavaan kiinteistöalan tai tapahtuma-alan yritystoimintaan.

Kaupungin elinkeinopoliittisiin strategisiin tavoitteisiin kuuluu pyrkimys edistää kannattavan yritystoiminnan mahdollisuuksia paikkakunnalla. Tämän kannalta kaupungin tulisi huolellisesti harkita, millaisia epätavanomaisia sopimusjärjestelyitä sen on aiheellista ylläpitää paikkakunnalla toimivien yrittäjien kanssa.

## **Toimivalta**

Äänekosken kaupungin päätökset mahdollisista muutoksista Suolahtisalin käyttöoikeuteen ja käyttöoikeussopimukseen kuuluvat kaupunginhallituksen tehtäväksi, sillä kuntalain (410/2025) 39 §:n 1 momentin 3 kohdan ja Äänekosken kaupungin hallintosäännön 22 §:n 1 momentin 28 kohdan mukaan kaupunginhallitus valvoo kaupungin etua, edustaa kaupunkia ja käyttää kaupungin puhevaltaa. Hallintosäännön sanotun pykälän ja momentin 1–2 kohdan perusteella kaupunginhallitus myös päättää kiinteän ja irtaimen omaisuuden ostamisesta ja muusta hankkimisesta, myymisestä, vuokraamisesta ja vuokralle antamisesta.

Valmistelija

Hallintojohtaja Aleksi Heikkilä, puh. 040 823 7921

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Matti Tuononen

## **Päätösehdotus**

Kaupunginhallitus päättää, että Äänekosken kaupunki luopuu Suolahtisalin käyttöoikeudesta ja irtisanoo 16.12.1987 tehdyn käyttöoikeussopimuksen sekä samana päivänä tehdyn yhteistoimintasopimuksen siten, että sopimusten voimassaolo päättyy välittömästi.

## **Päätös**

Keskustelun kuluessa Matti Virtanen ehdotti Sirpa Martinsin kannattamana, että kaupunginjohtajan ehdotusta ei hyväksytä.

Puheenjohtaja totesi, että keskustelun kuluessa on tehty kaupunginjohtajan ehdotuksesta poikkeava kannatettu ehdotus, joten asiasta on äänestettävä.

Puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: ne, jotka ovat kaupunginjohtajan ehdotuksen kannalla, äänestävät JAA, ja ne, jotka ovat Matti Virtasen esittämän ja Sirpa Martinsin kannattaman ehdotuksen kannalla, äänestävät EI. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Puheenjohtaja esitti, että äänestys suoritetaan nimenhuudolla. Äänestystapaesitys hyväksyttiin.

Pöytäkirjanpitäjä suoritti nimenhuudon. Toimitetussa äänestyksessä annettiin 5 JAA-ääntä ja 4 EI-ääntä. Tyhjiä ääniä ei annettu. Kaupunginhallitus oli äänestyksessä saapuvilla täysilukuisena.

Puheenjohtaja totesi kaupunginjohtajan ehdotuksen tulleen kaupunginhallituksen päätökseksi.

-----

Matti Virtanen jätti eriävän mielipiteen.

-----