

14.2.2024

Ehdotus kaupunginhallitukselle

Käsiteltäväksi kaupunginhallituksen kokouksessa 19.2.2024

Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle

LAUSUNTO

Asia **Matti Virtasen kunnallisvalitus Äänekosken kaupunginhallituksen 18.12.2023 (469 §) tekemästä päätöksestä**
Diaarinumero 191/03.04.04.04.10/2024

Viite Lausuntopyyntönne päivätty 7.2.2024

Lausunnon antaja Äänekosken kaupunki
Kaupunginhallitus

Asiamies ja prosessiosoite

Äänekosken kaupunki
Hallintojohtaja Aleks Heikkilä
Hallintokatu 4, 44100 Äänekoski
puhelin 040 823 7921
sähköposti aleksi.heikkila@aanekoski.fi

Lausunto Äänekosken kaupunki lausuu kunnioittavasti seuraavaa:

1. Prosessinedellytykset

Äänekosken kaupunki katsoo ensisijaisesti, että Matti Virtasen kunnallisvalitusta ei tule ottaa käsiteltäväksi, koska se on toimitettu hallinto-oikeuden valitusajan jälkeen. Valitusaika on päättynyt 22.1.2024 ja hallinto-oikeuden kirjaamon kaupungille antaman tiedon mukaan Virtasen valitus on saapunut hallinto-oikeuteen sähköpostitse 23.1.2024 kello 15.44.

14.2.2024

Valituksenalaisesta päätöksestä eli kaupunginhallituksen 18.12.2023 (469 §) tekemästä päätöksestä (Liite 1) lähetettiin pöytäkirjanote ja valitusosoitus Matti Virtaselle sähköpostitse 20.12.2023. Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:n mukaan laskettu tiedoksianto-päivä oli tällöin 23.12.2023, valitusajan ensimmäinen päivä 24.12.2023 ja viimeinen eli 30. päivä 22.1.2024. Virtasen valitus saapui hallinto-oikeuteen vasta tätä seuraavana päivänä.

Valituksenalainen päätös on Matti Virtasen tekemän oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös, joten kuntalain 137 §:n 3 momentin perusteella muilla kuin Virtasella ei ole valitusoikeutta siitä.

Pöytäkirjanote ja valitusosoitus lähetettiin Matti Virtaselle sähköpostitse, koska hän pani oikaisuvaatimuksen vireille sähköpostitse (Liite 2). Virtanen ei oikaisuvaatimuksessaan pyytänyt oikaisuvaatimuksen johdosta annettavan päätöksen tiedoksiantoa muulla tapaa tai muuhun osoitteeseen. Hän ei ole esittänyt tällaista pyyntöä myöhemminkään.

Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:n 1 momentin mukaan asiakirja voidaan antaa tiedoksi asianomaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan. Kaupungilla on ollut perusteltu syy uskoa, että oikaisuvaatimuksen vireillepano sähköpostitse merkitsee samalla suostumusta oikaisuvaatimuksen johdosta annetun päätöksen tiedoksiantoon sähköisenä viestinä samaan sähköpostiosoitteeseen. Ainakin näin voidaan perustellusti tulkita silloin, kun asianosainen ei erikseen pyydä muuta tiedoksiantotapaa tai ilmoita muuta osoitetta tiedoksiantoa varten.

2. Valittajan vaatimus valituksenalaisen päätöksen kumoamisesta

Mikäli hallinto-oikeus vastoin luuloa katsoisi Matti Virtasen kunnallisvalituksen saapuneen valitusaikana ja ottaisi sen käsiteltäväksi, katsoo Äänekosken kaupunki, että Virtasen valitus tulee hylätä. Valituksenalainen kaupunginhallituksen päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, kaupunginhallitus ei ole ylittänyt toimivaltansa eikä päätös ole muutenkaan lainvastainen.

2.1. Virtanen on valituksessaan katsonut, että kaupunginhallituksen 6.11.2023 (414 §) tekemä päätös (Liite 3) Suolahtisalin käyttöoikeudesta luopumisesta ja käyttöoikeus- ja yhteistoimintasopimusten irtisanomisesta rikkoo kuntajakolakia. Kaupunki kiistää väitteen.

Sumiaisten kunnan, Suolahden kaupungin ja Äänekosken kaupungin yhdistyminen nykyiseksi Äänekosken kaupungiksi 1.1.2007 lukien perustui valtioneuvoston 24.5.2006 (414/2006) tekemään päätökseen, joka puolestaan perustui vuoden 1997 kuntajakolain (1196/1997) säännöksiin. Lain 19 §:n mukaan milloin kuntajaon muutos merkitsee kunnan lakkaamista siten,

14.2.2024

että sen alue kokonaan siirtyy uuteen tai laajentuvaan kuntaan, siirtyvät sen omaisuus sekä velat ja velvoitteet uudelle tai laajentuvalla kunnalle.

Kaupungin päätöksenteossa Suolahtisalin käyttöoikeudesta luopumisesta ja käyttöoikeus- ja yhteistoimintasopimusten irtisanomisesta ei ole edes väitetty, että kuntien yhdistymisen aikaan voimassa olleet Suolahden kaupungin omaisuus, velat ja velvoitteet taikka oikeudet, luvat, omaisuus, velat ja velvoitteet eivät olisi yhdistymisessä siirtyneet nykyiselle Äänekosken kaupungille.

Jos Virtanen on tarkoittanut viittauksellaan, että nykyinen Äänekosken kaupunki ei saisi luopua sellaisesta oikeudesta, luvasta, omaisuudesta, velasta tai velvoitteesta, joka sille on kuntien yhdistymisessä lakanneelta kunnalta tullut, voidaan todeta, että tällainen vaatimus ei perustu lakiin. Kuntien yhdistymisellä ei ole vuoden 1997 kuntajakolain, vuoden 2009 kuntarakennelain eikä muunkaan lain mukaan ollut sellaisia oikeusvaikutuksia, jotka olisivat pysyvästi rajoittaneet yhdistymisen jälkeisen kunnan itsehallintoa ja oikeuksia harkintansa mukaan myös luopua jostakin yhdistymisessä saamastaan oikeudesta, luvasta, omaisuudesta, velasta tai velvoitteesta esimerkiksi irtisanomalla tällaista koskevan sopimuksen.

Valtioneuvoston sanotun päätöksen antamisaikana ja kuntien yhdistymisen toteutumisen aikana voimassa olleessa kuntajakolain 9 §:ssä oli säädetty kuntien välillä tehtävästä hallinnon ja palveluiden järjestämissopimuksesta. Siinä asianomaisten kuntien tuli sopia hallinnon ja palvelujen järjestämisestä muutoksen kohteena olevalla alueella ja sopimukseen oli liitettävä suunnitelma, miten kuntien palvelurakenteita sovitetaan yhteen taloudellisuuden ja tehokkuuden parantamiseksi. Säännöksen mukaan sopimusta oli noudatettava kuntajaon muutoksen voimaantulosta lukien viiden seuraavan vuoden ajan, jollei ole sovittu lyhyemmästä ajasta tai jolleivät olosuhteet ole muuttuneet siten, ettei sopimuksen noudattaminen ole mahdollista. – Sitten tällaisen sopimuksen vaikutusaikaa on säädösmuutoksella lyhennetty kolmeen vuoteen.

On pidettävä selvänä, että 1.1.2007 lukien voimaan tullut kuntien yhdistyminen ja esimerkiksi siihen liittyvä hallinnon ja palvelujen järjestämissopimus eivät mitenkään rajoita nykyisen Äänekosken kaupungin viranomaisten mahdollisuuksia luopua Suolahden kaupungilta tulleesta oikeudesta, luvasta, omaisuudesta, velasta tai velvoitteesta.

2.2.

Virtanen on valituksessaan katsonut, että kaupunginhallituksen tekemä päätös sopimuksen yksipuolisesta irtisanomisesta on lainvastainen, koska sopimuksen vastapuoli ei ole allekirjoittanut sopimusta irtisanomisesta. Kaupunki kiistää tämän tulkinnan.

Sopimusoikeudessa sopimuksen irtisanomisen käsitteeseen kuuluu, että irtisanominen on yksipuolinen oikeustoimi, kuten sopimuksen

14.2.2024

purkamisenkin. Sopimuksen päättäminen sen osapuolten yhteisymmärryksessä sopien ei käsitteellisesti ole sopimuksen irtisanomista tai purkamista.

Määräajaksi tehdyn kiinteistön käyttöoikeussopimuksen irtisanomista ei ole laissa kielletty tai säädetty mitättömäksi, joten tällainen sopimus on mahdollista irtisanoa. Sopimussuhteen päättymisen edellytyksenä ei tällöin ole, että osapuolilla olisi yhteinen näkemys sopimussuhteen päättämistarpeesta tai että osapuolet olisivat molemminpuolisesti ilmaisseet sopimuksen päättämistahtoaan.

On tärkeätä korostaa, että kaupungin vastapuolena käyttöoikeus- ja yhteistoimintasopimuksissa oleva yksityinen kiinteistönomistaja (Suokiinteistöt Oy ja sittemmin Äänekosken konserttisali Oy) ei ole tehnyt oikaisuvaatimusta kaupunginhallituksen 6.11.2023 (414 §) tekemästä päätöksestä. Se ei myöskään ole esittänyt kaupungille mitään vaatimuksia asiassa tai nostanut kannetta käräjäoikeudessa.

Koska sopimusten vastapuoli on tyytynyt päätökseen, voidaan katsoa, että se on hyväksynyt kaupungin ratkaisun käyttöoikeudesta luopumisesta ja käyttöoikeus- ja yhteistoimintasopimusten irtisanomisesta. Jos vastapuoli pitäisi kaupungin päätöstä sopimusrikkomuksena, olisi todennäköistä, että se olisi tehnyt päätöksestä oikaisuvaatimuksen tai muutoin ilmaissut tyytymättömyyden asiaan joko valmisteluvaiheessa ennen sanottua kaupunginhallituksen kokousta tai tämän jälkeen päätöksestä tiedon saatuaan.

On myös syytä panna merkille, että kaupunki on Suolahtisalia koskevissa käyttöoikeus- ja yhteistoimintasopimuksissa edunsaajana ja yksityinen kiinteistönomistaja rasitettuna. Se, että edunsaaja luopuu oikeudestaan ennen oikeudelle sovittua päättymisaikaa ei yleensä ole rasitetun näkökulmasta kielteistä tai ongelmallista.

2.3. Virtanen on valituksessaan viitannut kaupungin ja yksityisen kiinteistönomistajan välisiin keskusteluihin kiinteistön vuokraamisesta kaupungin käyttöön tai ostamisesta kaupungin omaisuudeksi. Kaupunki korostaa, että kaupunginhallituksen 6.11.2023 (414 §) tekemä päätös ei ole lainkaan koskenut vuokraamista tai ostamista.

Kaupunginhallitus on jo 23.10.2023 (396 §) päättänyt, että Suolahtisalia koskevaa vuokrasuhdetta ei jatketa 31.10.2023 jälkeiselle ajalle ja hylännyt kaupungille saapuneen myyntitarjouksen kiinteistöstä. Tämä kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi normaalissa järjestyksessä marraskuussa 2023, koska kukaan ei tehnyt siitä oikaisuvaatimusta. Vuokraamatta ja ostamatta jättämistä koskeneen, lainvoimaisen päätöksen perusteita ei ole mahdollista saattaa hallinto-oikeuden käsiteltäväksi valittamalla muusta päätöksestä.

2.4. Virtanen on valituksessaan kiinnittänyt huomiota kulttuuri- ja liikuntajohdajan viransijaisen ja musiikkiopiston rehtorin antamaan lausuntoon ja

14.2.2024

epäillyt, että näillä ei olisi ollut toimivaltaa lausunnon antamiseen. Tähän kaupunki toteaa, että kaupunginhallituksen 6.11.2023 (414 §) tekemään päätökseen ei liity mitään kulttuuri- ja liikuntajohtajan viransijaisen ja musiikkiopiston rehtorin lausuntoa.

Tällainen lausunto on tosin liittynyt kaupunginhallituksen 23.10.2023 (396 §) tekemään päätökseen, joka on tullut lainvoimaiseksi normaalissa järjestyksessä marraskuussa 2023. Lainvoimaisen päätöksen perusteena olleita asiakirjoja tai toimivaltuuksia ei ole mahdollista saattaa hallinto-oikeuden käsiteltäväksi valittamalla muusta päätöksestä.

2.5.

Virtanen on valituksessaan käsitellyt kaupungille saapunutta vetoomusta (adressia) Suolahtisalin vuokraamisesta kaupungille ja väittänyt, että vetoomuksen jättäminen esittelemättä kaupunginhallitukselle rikkoo kuntalain 22 §:n mukaisia kuntalaisen osallistumisoikeuksia ja 23 §:n mukaista aloiteoikeutta. Kaupunki kiistää nämä väitteet.

Ensinnäkin kaupunki korostaa, että vetoomuksen tekijät ovat itse esitelleet vetoomustaan kaupunginhallitukselle 27.3.2023 ja 17.4.2023 pidettyjen kaupunginhallituksen kokousten yhteydessä.

Toiseksi kaupunki toteaa, että sanottua vetoomusta ei ole perusteltua tulkita kuntalain 23 §:ssä tarkoitetuksi aloitteeksi. Vetoomusta ei ole otsikoitu aloitteeksi eikä vetoomuksen tekstistä ilmene aloitetarkoitusta. Kuntalaissa tai muussa lainsäädännössä ei ole säädetty, että mikä tahansa kunnalle toimitettu asiakirja olisi tulkittava aloitteeksi ja käsiteltäväksi aloitteelle säädettyllä ja määrätyllä tavalla. Aloitteen käsittelylle ei myöskään ole säädetty määräaikaa.

Kaupunki painottaa, että saapunut vetoomus ei osaksikaan koske kaupunginhallituksen 6.11.2023 (414 §) päätöksessä tarkoitettua käyttöoikeudesta luopumista ja käyttöoikeus- ja yhteistoimintasopimusten irtisanomista, vaan ainoastaan kiinteistön vuokrasopimuksen jatkamista. Kaupunki on hylännyt vuokrasuhteen jatkamisen kaupunginhallituksen 23.10.2023 (396 §) tekemällä, lainvoimaisella päätöksellä.

Kuntalaissa tai muussa lainsäädännössä ei myöskään ole säädetty, että vetoomuksen toimittaminen kunnalle tai aloitteen vireilletulo kunnassa estäisi kunnan viranomaista tekemästä päätöksiä vetoomuksessa tai aloitteessa tarkoitettussa asiassa tai siihen vaikuttavassa muussa asiassa ennen vetoomuksen tai aloitteen käsittelemistä. Vetoomuksella tai aloitteella ei ole tällaista oikeusvaikutusta. Viranomaisen päätös ei ole lainvastainen vain siksi, että päätöksessä käsiteltyyn asiaan liittyy tai voi liittyä päätöksentekoaikana keskeneräinen vetoomus- tai aloiteprosessi.

2.6.

Virtanen on valituksessaan viitannut kuntalain 126 §:n säännöksiin kunnan toiminnasta kilpailutilanteessa markkinoilla ja kaupungin noudattamaan tilojen hinnoittelupolitiikkaan. Tästä kaupunki toteaa, että valituksenalainen

14.2.2024

kaupunginhallituksen päätös ei lainkaan koske kaupungin perimiä tilavuokria tai tilojen käyttömaksuja.

- 2.7. Virtanen on valituksessaan viitannut myös taloudellisiin vaikutuksiin, taloudellisten oikeuksien menettämiseen ja vakuutuskorvaukseen. Kaupunki lausuu tähän, että kuntalain 38–39 §:n perusteella kaupunginhallitus johtaa kaupungin toimintaa, hallintoa ja taloutta ja kaupunginhallituksen tulee vastata kaupungin hallinnosta ja taloudenhoidosta. Kaupunginhallitus on voinut harkita ja harkinnut näitä näkökohtia parhaana pitämällä tavalla päättäessään käyttöoikeus- ja yhteistoimintasopimusten irtisanomisesta.

3. Valittajan vaatimus oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta

Matti Virtasen kunnallisvalituksessaan esittämän oikeudenkäyntikulujen korvaamisvaatimuksen osalta Äänekosken kaupunki katsoo, että vaatimus tulee hylätä ensisijaisesti siksi, että valitus on toimitettu hallinto-oikeuteen valitusajan jälkeen.

Toissijaisesti kaupunki katsoo, että korvaamisvaatimus tulee hylätä siksi, että valitus on tullut hylätä, minkä johdosta Virtasen on perusteltua ja kohdullista vastata itse oikeudenkäyntikuluistaan. Asia ei ole ollut oikeudellisesti epäselvä tai tulkinnanvarainen eikä kaupunginhallitus ole tehnyt asiassa sellaista virhettä, jonka johdosta Virtasella olisi ollut perusteltu syy valittaa asiasta tai että kaupunginhallituksen päätös olisi tullut kumota valituksen johdosta.

Äänekoskella ___ päivänä helmikuuta 2024

ÄÄNEKOSKEN KAUPUNKI
Kaupunginhallitus

Kaupunginjohtaja

Matti Tuononen

Hallintojohtaja

Alexi Heikkilä

14.2.2024

Liitteet

- 1) Äänekosken kaupunginhallituksen päätös 18.12.2023 (469 §) ja sen liitteet (oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös)
- 2) Matti Virtasen oikaisuvaatimus 24.11.2023
- 3) Äänekosken kaupunginhallituksen päätös 6.11.2023 (414 §) ja sen liitteet (oikaisuvaatimuksenalainen päätös)

Suolahtisalin käyttäminen / Käyttöoikeussopimuksen irtisanominen / Oikaisuvaatimus / Virtanen Matti

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 kiinteistöietojärjestelmään, josta saatavassa rasiitustodistuksessa 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 kiinteistöietojärjestelmään.

Käyttöoikeuden kirjaamisen tarkoituksena tässä tapauksessa on todennäköisesti sama tarkoitus, johon yleensäkin sopimusperusteisten vuokra- ja käyttöoikeuksien kirjaamisella pyritään. Rekisterimerkinällä 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 päättymisen 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 rasisutodistuksia.

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 pysäköinti- paikkojen 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 keväeseen 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 neuvottelutalaisyhteistyössä 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 selvittäminen 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 asian-tuntijalausunto, 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 Aleksi 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

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 sovitun voimassaoloajan umpeuduttua. Sopimuksen osapuolet voivat kuitenkin yleisen sopimusvapauden mukaisesti sopia käyttöoikeussopimuksen päättymisestä alkuperäistä aikaisempaan ajankohdanta. 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 ylläpitämäänsä 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 koulutus-toiminta 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 päätymisen 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 välittömmin 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 hankittussa 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.

- - - - -

KH 18.12.2023 § 469
144/10.03.02.05/2023

Yleistä

Matti Virtanen on 24.11.2023 toimittanut Äänekosken kaupungille kirjallisen oikaisuvaatimuksen kaupunginhallituksen 6.11.2023 (414 §) tekemästä päätöksestä. Päätöksessä on kyse Suolahtisalin käyttöoikeudesta luopumisesta ja käyttöoikeus- ja yhteistoimintasopimusten irtisanomisesta.

Oikaisuvaatimus on liitteenä.

Prosessinedellytykset

Kuntalain (410/2015) 134 §:n 1 momentin perusteella kunnanhallituksen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Lain 136 §:n mukaan päätöksestä, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

Kuntalain 137 §:n 1 momentin mukaan oikaisuvaatimuksen ja kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Kaupunginhallitus on 6.11.2023 (414 §) tekemällään päätöksellä päättänyt, 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 sisältää lopullisen asiaratkaisun, koska päätöksen johdosta asian vireilläolo kaupungin viranomaisissa päättyy ja asiassa ei tule enää myöhemmin tehtäväksi muita päätöksiä kaupunginhallituksessa tai muissa viranomaisissa.

Kuntalain 138 §:n mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kuntalain 140 §:n perusteella kunnanhallituksen pöytäkirja siihen liitettyine oikaisuvaatimusohjeineen tai valitusosoituksineen pidetään tarkastamisen jälkeen nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tarkastettu pöytäkirja 6.11.2023 pidetystä kaupunginhallituksen kokouksesta on julkaistu kaupungin www-sivuilla 8.11.2023. Voidaan todeta, että Matti Virtasen kaupungille 24.11.2023 toimittama oikaisuvaatimus on tehty ennen oikaisuvaatimuksen vireillepanolle säädetyn määräajan päättymistä.

Edellä olevan perusteella Matti Virtasen kaupungille 24.11.2023 toimittama oikaisuvaatimus on otettava käsiteltäväksi.

Oikaisuvaatimuksen käsittely

Vaatimukset ja näiden perustelut

Matti Virtanen vaatii kaupungille 24.11.2023 toimittamassaan oikaisuvaatimuksessa, että kaupunginhallitus oikaisee ja hylkää kokouksessaan 6.11.2023 (414 §) tekemänsä päätöksen hylätä ja lakkauttaa Suolahtisalista tehdyn yhteistoiminta- ja käyttöoikeussopimuksen. Hän vaatii päätöksen hylkäämistä sopimusrikkomuksena sekä kuntajakolain että Äänekosken kaupungin hallintosäännön vastaisena ja virheellisesti tapahtuneena.

Lisäksi Virtanen vaatii kaupunginhallitusta toteamaan, että määräaikaiset sopimukset on hylätty yksipuolisesti ilman vastaosapuolen kirjallista suostumusta, ilman oikeudenmukaisia perusteita, kuntalaisien vetoomusta kuulematta, kuntajakolain hengen, kuntajakolain 8 luvun 36 §:n ja hallintosäännön määräysten vastaisena.

Matti Virtasen oikaisuvaatimuksessa esitetään runsaasti erilaisia tietoja, näkemyksiä ja väitteitä Suolahtisaliin liittyvistä kysymyksistä. Näistä voidaan erikseen kiinnittää huomiota seuraaviin.

Oikaisuvaatimuksen mukaan kaupunginhallituksen 6.11.2023 (414 §) tekemän päätöksen esittelytekstissä esitetään väärä tulkinta ja virheellistä tietoa siltä osin kuin kaupunginhallitukselle on esitetty, että kaupungilla on käyttöoikeus- ja yhteistoimintasopimusten mukaan velvollisuus maksaa saliin liittyviä käyttökustannuksia käytön toteutuvan laajuuden mukaan. Virtasen mukaan sopimuksessa ja käytännössä koko 35-vuotisen käyttöhistorian ajan kaupunki on sitoutunut maksamaan sopimusaikojen mukaisesta ajasta ja laajuudesta, ei vain käytön mukaisesta ajasta.

Oikaisuvaatimuksen mukaan kaupunginhallitukselle ei ole tuotu esille yli 2 000 henkilön (yli 11 % kaupungin väestöstä) vetoomusta Suolahtisalin puolesta.

Edelleen oikaisuvaatimuksen mukaan vs. kulttuuri- ja liikuntajohtajalla ja musiikkiopiston rehtorilla ei ole ollut hallintosäännön oikeuttamaa lausunnonanto-oikeutta asiassa, miltä osin päätös on virheellinen ja perustuu hallintosäännön vastaiseen menettelyyn.

Virtanen katsoo oikaisuvaatimuksessaan myös, että kaupunginhallituksen päätös rikkoo erityisesti kuntajakolain periaatteita liitettävien kuntien oikeuksista kuntaliitosten jälkeen. Hänen mukaansa päätös rikkoo kuntalain 8 luvun 36 §:n mukaisesti sopimusoikeutta ja erityisesti suolahtelaisten oikeuksia Uudessa Äänekoskessa, joka muodostettiin Sumiaisten kunnan sekä Suolahden ja Äänekosken kaupunkien yhdistyessä vuoden 2007 alusta. Hän katsoo, että päätös rikkoo myös kaikkien äänekoskelaisten oikeutta korkeatasoiseen kulttuuri-, kokous- ja juhlatilaan.

Edelleen Virtanen esittää, että kaupunginhallituksella ei ole ollut oikeutta päättää asiasta, koska kaupunginhallituksen 6.11.2023 (414 §) tekemän päätöksen esittelytekstissä viitatussa hallintosäännön kohdassa ei mainita kaupunginhallituksella olevan oikeutta pitkäaikaisen määräaikaisen yhteistoiminta- ja käyttöoikeussopimuksen lakkauttamiseen erityisesti, kun sopimus on hyväksytty aiemman itsenäisen kunnan eli Suolahden kaupunginvaltuustossa. Hänen mukaansa kaupunginhallituksella ei ole oikeutta päättää kuntajakolain alaisuuteen kuuluvasta asiasta.

Vielä Virtanen kiinnittää huomiota siihen, että yhteistoimintasopimuksen mukaan yhdistyksen tulee ottaa omaisuudelleen palo- ja murto- vakuutus omalta osaltaan täysarvovakuutuksena. Mahdollisen tuhoutumisen jälkeen ko. tilat tulee rakentaa ensisijaisesti uudelleen ja mikäli päädytään toiseen ratkaisuun, jaetaan vakuutuskorvaus sijoitetun pääoman suhteessa. Tässä yhteydessä Virtanen katsoo, että Äänekosken kaupungilla on siis Suolahtisalin kiinteistössä merkittäviä taloudellisia saamisia, mikäli se tuhoutuisi, mutta tästä ei esittelyssä mainita mitään ja kaupunginhallitus on nyt luopumassa tästä taloudellisesta etuudestaan. Hän esittää, että tällaisen päätöksen tekeminen kuuluisi valtuustolle ja että kaupunginhallitus on tältä osin päättänyt hallintosäännön vastaisesti.

Lopuksi Virtanen myös epäilee, että kaupunginhallitus rikkoo sopimusten lakkauttamisessa kilpailulakia, kun se luovuttaa taloudellisen ja toiminnallisen oikeuden yksityiselle yritykselle ilman kilpailutusta.

Vastaus vaatimuksiin

Matti Virtasen vaatimusten ja näille esitettyjen perusteluiden johdosta voidaan todeta seuraavaa.

Ensinnäkin on syytä korostaa, että kaupunginhallituksen 6.11.2023 (414 §) tekemä päätös on koskenut ainoastaan kaupungin käyttöoikeutta Suolahtisaliin. Kaupunginhallitus on sanotulla oikaisuvaatimuksenalaisella päätöksellään ratkaissut, että kaupunki luopuu Suolahtisalin käyttöoikeudesta ja irtisanoo 16.12.1987 tehdyn käyttöoikeussopimuksen sekä samana päivänä tehdyn yhteistoimintasopimuksen siten, että sopimusten voimassaolo päättyy välittömästi.

Päätös ei ole lainkaan koskenut esimerkiksi Suolahtisalin mahdollista vuokraamista tai ostamista eikä myöskään saliin kohdistuvien yksittäisten käyttövuoro- tai tilavarauspyyntöjen käsittelyä. Tästä seuraa, että oikaisuvaatimuksen käsittelyssä ei tule tarkastella muita asioita kuin käyttöoikeudesta luopumista ja käyttöoikeus- ja yhteistoimintasopimusten irtisanomista.

Virtanen on oikaisuvaatimuksessaan katsonut, että kaupunginhallituksen 6.11.2023 (414 §) tekemä päätös olisi kuntajakolain ja erityisesti sen 8 luvun 36 §:n vastainen. Väite on hieman vaikeaselkoinen. Sumiaisten kunnan, Suolahden kaupungin ja Äänekosken kaupungin yhdistyminen nykyiseksi Äänekosken kaupungiksi 1.1.2007 lukien perustui valtioneuvoston 24.5.2006 (414/2006) tekemään päätökseen, joka puolestaan perustui vuoden 1997 kuntajakolain (1196/1997) säännöksiin. Sanotun lain 36 §:ssä, joka sisältyy lain 9 lukuun, oli säädetty valitusoikeudesta sellaisesta kunnan viranomaisen päätöksestä, joka on tehty kuntajaon muuttamista tarkoittavan valtioneuvoston tai ministeriön päätöksen antamisen jälkeen, mutta ennen kuntajaon muutoksen voimaantuloa.

Vuoden 1997 kuntajakolaki kumottiin vuoden 2009 kuntarakennelaille (1698/2009), joka tuli voimaan 1.1.2010 ja on sittemmin säädettyine muutoksineen yhä voimassa. Tämän lain 36 §:ssä, joka sisältyy lain 8 lukuun, on säädetty, että kuntien yhdistyessä siirtyvät lakkaavan kunnan oikeudet, luvat, omaisuus, velat ja velvoitteet uudelle kunnalle. Lienee mahdollista, että Virtanen on tarkoittanut oikaisuvaatimuksessaan viitata tähän kuntarakennelain säännökseen.

Sumiaisten kunnan, Suolahden kaupungin ja Äänekosken kaupungin yhdistymisestä päätettäessä ja yhdistymisen toteutuessa voimassa ollut kuntarakennelain 36 §:n säännöstä lähinnä vastaava säännös oli kuntajakolain 19 §:ssä, jonka mukaan milloin kuntajaon muutos merkitsee kunnan lakkaamista siten, että sen alue kokonaan siirtyy uuteen tai laajentuvaan kuntaan, siirtyvät sen omaisuus sekä velat ja velvoitteet uudelle tai laajentuvalle kunnalle.

Viittaus kuntajako- tai kuntarakennelain säännöksiin on kuitenkin tässä yhteydessä perusteeton, sillä kaupungin päätöksenteossa Suolahtisalin käyttöoikeudesta luopumisesta ja käyttöoikeus- ja yhteistoimintasopimusten irtisanomisesta ei ole edes väitetty, että kuntien yhdistymisen aikaan voimassa olleet Suolahden kaupungin omaisuus, velat ja velvoitteet taikka oikeudet, luvat, omaisuus, velat ja velvoitteet eivät olisi yhdistymisessä siirtyneet nykyiselle Äänekosken kaupungille.

Jos Virtanen on tarkoittanut viittauksellaan, että nykyinen Äänekosken kaupunki ei saisi luopua sellaisesta oikeudesta, luvasta, omaisuudesta, velasta tai velvoitteesta, joka sille on kuntien yhdistymisessä lakanneelta kunnalta tullut, voidaan todeta, että tällainen vaatimus ei perustu lakiin. Kuntien yhdistymisellä ei ole vuoden 1997 kuntajakolain, vuoden 2009 kuntarakennelain eikä muunkaan lain mukaan ollut sellaisia oikeusvaikutuksia, jotka olisivat pysyvästi rajoittaneet yhdistymisen jälkeisen kunnan itsehallintoa ja oikeuksia harkintansa mukaan myös luopua jostakin yhdistymisessä

saamastaan oikeudesta, luvasta, omaisuudesta, velasta tai velvoitteesta esimerkiksi irtisanomalla tällaista koskevan sopimuksen.

Valtioneuvoston sanotun päätöksen antamisaikana ja kuntien yhdistymisen toteutumisen aikana voimassa olleessa kuntajakolain 9 §:ssä oli säädetty kuntien välillä tehtävästä hallinnon ja palveluiden järjestämissopimuksesta. Siinä asianomaisten kuntien tuli sopia hallinnon ja palvelujen järjestämisestä muutoksen kohteena olevalla alueella ja sopimukseen oli liitettävä suunnitelma, miten kuntien palvelurakenteita sovitetaan yhteen taloudellisuuden ja tehokkuuden parantamiseksi. Säännöksen mukaan sopimusta oli noudatettava kuntajaon muutoksen voimaantulosta lukien viiden seuraavan vuoden ajan, jollei ole sovittu lyhyemmästä ajasta tai jolleivät olosuhteet ole muuttuneet siten, ettei sopimuksen noudattaminen ole mahdollista. – Sittenmin tällaisen sopimuksen vaikutusaikaa on säädösmuutoksella lyhennetty kolmeen vuoteen.

On pidettävä selvänä, että 1.1.2007 lukien voimaan tullut kuntien yhdistyminen ja esimerkiksi siihen liittyvä hallinnon ja palvelujen järjestämissopimus eivät mitenkään rajoita nykyisen Äänekosken kaupungin viranomaisten mahdollisuuksia luopua Suolahden kaupungilta tulleesta oikeudesta, luvasta, omaisuudesta, velasta tai velvoitteesta.

Oikaisuvaatimuksessaan Virtanen on epäillyt, että kaupunginhallitus rikkoo sopimusten lakkauttamisessa kilpailulakia, kun se luovuttaa taloudellisen ja toiminnallisen oikeuden yksityiselle yritykselle ilman kilpailutusta. Tämä väite on hyvin vaikeaselkoinen, mutta on todettava, että kilpailulaki (948/2011) ei liity kaupunginhallituksen 6.11.2023 (414 §) tekemään päätökseen mitenkään. Kaupunki ei ole sanotulla päätöksellä luovuttanut mitään taloudellisia tai toiminnallisia oikeuksia. Kaupunki ei edes voi luovuttaa sellaisia oikeuksia, joita sillä ei ole. Kaupunki ei myöskään voi kilpailuttaa eli järjestää tarjouskilpailua sellaisesta, josta se ei voi määrätä. Käyttöoikeussopimuksen 5 kohdan mukaan "(t)ähän sopimukseen liittyvää käyttöoikeutta ei saa ilman kiinteistönomistajan lupaa luovuttaa kolmannelle osapuolelle."

Virtanen on oikaisuvaatimuksessaan katsonut, että kaupunginhallituksella ei ole ollut oikeutta päättää käyttöoikeus- ja yhteistoimintasopimusten irtisanomisesta, koska ne on aikanaan hyväksytty Suolahden kaupunginvaltuustossa. Tähän on syytä todeta, että sillä, mikä Suolahden kaupungin viranomainen on päättänyt sopimuksiin menemisestä vuonna 1987, ei ole merkitystä selvittäessä, mikä Äänekosken kaupungin viranomaisista on nykyisin toimivaltainen päättämään sopimusten irtisanomisesta. Asia tulee ratkaista tällä hetkellä voimassa olevan lainsäädännön ja hallintosäännön mukaan.

Kuntalaissa tai muussa laissa ei ole säädetty, että päätöksenteko puheena olevan kaltaisista sopimuksista kuuluisi valtuustolle. Päätöksentekoaikana 6.11.2023 voimassa olleen hallintosäännön 22 §:n 1 momentin 1–2 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää kiinteän ja irtaimen omaisuuden ostamisesta ja muusta hankkimisesta, myymisestä, vuokraamisesta ja vuokralle antamisesta, jollei toimivaltaa

ole hallintosäännöllä siirretty muulle viranomaiselle. Vaikka näissä kohdin ei nimenomaisesti mainita sopimukseen perustuvaa maa-alueen, rakennuksen tai rakennuksen osan käyttöoikeutta, on pidettävä selvänä, että sanottujen hallintosääntömääräysten tarkoituksena on ollut keskittää kiinteää ja irtainta omaisuutta koskeva päätöksenteko kaupunginhallitukselle. Hallintosäännössä ei ole käytännössä mahdollista erikseen mainita kaikkia mahdollisia erityistilanteita ja erityyppisiä sopimusjärjestelyitä ja nimenomaisesti osoittaa kutakin näistä jonkin viranomaisen toimivaltaan.

On myös korostettava, että kuntalain 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. Tämä koskee myös kaupungin asemaa maa-alueen, rakennuksen tai rakennuksen osan käyttöoikeuden haltijana, jollei muuta ole säädetty tai määrätty.

Virtanen on oikaisuvaatimuksessaan arvostellut kaupunginhallituksen tekemää päätöstä viitaten myös siihen, että jos Suolahtisali tuhoutuisi, kaupungilla olisi merkittäviä taloudellisia saamisia. Virtanen katsoo, että kaupunginhallitus on nyt luopumassa tästä taloudellisesta etuudesta, vaikka tällaisen päätöksen tekeminen kuuluisi valtuustolle. Tämän väitteen johdosta on ensinnäkin todettava, että Suolahtisalin tuhoutumisen johdosta vakuutusyhtiön mahdollisesti maksama vakuutuskorvaus kuuluu lähtökohtaisesti vakuutuksen otantajalle, joka tässä tapauksessa on kiinteistön omistaja. Kaupungin ja kiinteistönomistajan välisellä yhteistoimintasopimuksella ei voida vakuutusyhtiötä sitovasti sopia siitä, kenelle vakuutuskorvaus kuuluu.

Toiseksi on syytä huomata, että päätöksentekoaikana voimassa olleen hallintosäännön 22 §:n 1 momentin mukaan kaupunginhallituksen toimivaltaan ovat kuuluneet päättäminen muun muassa vahingonkorvauksen vaatimisesta, kun joko arvioidun vahingon tai esitetävän vaatimuksen määrä on vähintään 50 000 euroa (sanotun momentin 21 kohta), osittaisesta tai täydellisestä akordista (22 kohta), kaupungin saatavien ja kaupungille tulevien suoritusten vakuuksien hyväksymisestä lukuun ottamatta vakuuksia, jotka liittyvät muun kuin kaupunginhallituksen hyväksymään sopimukseen tai myöntämään lupaan (23 kohta) sekä kaupungin omaisuuden ja toimintojen vakuuttamisesta (27 kohta). Vaikka yhteistoimintasopimuksessa on mainittu vakuutuskorvauksen jakamisesta salin tuhoutumistilanteessa, tämäkään seikka ei merkitse, että käyttöoikeus- ja yhteistoimintasopimusten irtisanomisesta koskeva toimivalta olisi valtuustolla.

Virtanen on oikaisuvaatimuksessa myös esittänyt, että vs. kulttuuri- ja liikuntajohtajalla ja musiikkiopiston rehtorilla ei ole ollut hallintosäännön oikeuttamaa lausunnonanto-oikeutta asiassa, miltä osin päätös on virheellinen ja perustuu hallintosäännön vastaiseen menettelyyn. Tähän on tarpeen todeta, että vs. kulttuuri- ja liikuntajohtaja tai musiikkiopiston rehtori eivät ole antaneet lausuntoa Suolahtisalin käyttöoikeudesta luopumisesta ja käyttöoikeus- ja yhteistoimintasopimusten irtisanomisesta eikä tällaiseen lausuntoon ole viitattu kaupunginhallituksen 6.11.2023 (414 §) tekemässä päätöksessä.

Virtanen on oikaisuvaatimuksessaan pitänyt kaupunginhallituksen 6.11.2023 (414 §) tekemää päätöstä sopimusrikkomuksena ja kiinnittänyt huomiota siihen, että päätös on tehty ilman vastaosapuolen kirjallista suostumusta. Tässä on erityisesti syytä panna merkille, että kaupunki on Suolahtisalia koskevissa käyttöoikeus- ja yhteistoimintasopimuksissa edunsaajana ja yksityinen kiinteistönomistaja (nykyisin Äänekosken konserttisali Oy) rasitettuna.

On tärkeää korostaa, että tämä yksityinen kiinteistönomistaja ei ole tehnyt oikaisuvaatimusta kaupunginhallituksen 6.11.2023 (414 §) tekemästä päätöksestä. Koska sopimusten vastapuoli on tyytynyt päätökseen, voidaan katsoa, että se on hyväksynyt kaupungin ratkaisun käyttöoikeudesta luopumisesta ja käyttöoikeus- ja yhteistoimintasopimusten irtisanomisesta. Jos vastapuoli pitäisi kaupungin päätöstä sopimusrikkomuksena, olisi todennäköistä, että se olisi tehnyt päätöksestä oikaisuvaatimuksen tai muutoin ilmaissut tyytymättömyyden asiaan joko valmisteluvaiheessa ennen sanottua kaupunginhallituksen kokousta tai tämän jälkeen päätöksestä tiedon saatuaan.

Virtanen katsoo oikaisuvaatimuksessaan, että kaupunginhallituksen 6.11.2023 (414 §) tekemän päätöksen esittelytekstissä esitetään väärä tulkinta ja virheellistä tietoa siltä osin kuin sen mukaan kaupungilla on käyttöoikeus- ja yhteistoimintasopimusten mukaan velvollisuus maksaa saliin liittyviä käyttökustannuksia vain käytön toteutuvan laajuuden mukaan. Virtanen katsoo tästä poiketen, että sopimuksessa ja käytännössä koko 35-vuotisen käyttöhistorian ajan kaupunki on sitoutunut maksamaan sopimusaikojen mukaisesta ajasta ja laajuudesta, ei vain käytön mukaisesta ajasta.

Yhteistoimintasopimuksen kohdan ”Käyttökustannusten jakautuminen” sisältöä ei kuitenkaan ole perusteltua tulkita Virtasen esittämällä tavalla. Virtasen esittämä tulkinta poikkeaa sopimuksen sanamuodon mukaisesta tulkinnasta eikä hän ole esittänyt, miksi sopimusta tulisi tulkita siitä poikkeavasti. Kaupunki ei myöskään ole käytännössä vuodesta 1987 lukien menetellyt Virtasen esittämällä tavalla. Kaupungin tiedossa ei ole, että Suolahtisalin omistajana olleet yksityiset kiinteistönomistajat olisivat olleet tyytymättömiä vakiintuneeseen tulkintaan, vaan itse asiassa tulkinta on ollut sopimuksen osapuolten yhteisesti hyväksymä.

Virtanen väittää oikaisuvaatimuksessaan myös, että kaupunginhallitukselle ei ole tuotu esille yli 2 000 henkilön (yli 11 % kaupungin väestöstä) vetoomusta Suolahtisalin puolesta. Tämä ei pidä paikkaansa. Suolahtisaliin liittyvää vetoomusta (adressia) on esitelty kaupunginhallitukselle kaksi kertaa, 27.3.2023 ja 17.4.2023 pidettyjen kaupunginhallituksen kokousten yhteydessä. Molemmilla kerroilla vetoomuksen järjestäjät ovat olleet paikalla kaupunginhallituksen kokouksessa selostamassa vetoomusta, sen tarkoitusta ja sisältöä ja allekirjoittajien määrää suoraan kaupunginhallituksen jäsenille ja muille kokouksiin osallistuville.

Mainittakoon myös, että kaupungilla ei ole mahdollisuutta selvittää vetoomukseen yhtyneiden henkilöiden koti- tai asuinpaikkoja tai edes sitä, kuinka monta eri henkilöä vetoomuksen on allekirjoittanut.

Kaupungille toimitetut vetoomusasiakirjat käsittävät sekä paperisia keräyslistoja että tulosteita www:ssä esillä olleesta vetoomuksesta, johon on voinut sähköisesti yhtyä. Paperisiin keräyslistoihin kynällä tehtyjen allekirjoitusten yhteydessä ei ole nimenselvennöksiä, kotipaikka- tai osoitetietoja tai syntymäaikoja. Www:ssä kerättyjen nimien yhteydessä ei ole mitään allekirjoituksia eikä myöskään syntymäaikatietoja, mutta nimien rinnalla on kunkin vetoomuksen yhtyneen kirjoittama asuinpaikkatieto. Annetuista asuinpaikoista useat kymmenet ovat muita kuntia tai entisiä kuntia eri puolilta maata. Näiden epävarmuustekijöiden johdosta nimien määrän vertaamisessa Äänekosken kaupungin asukaslukuun on oltava erittäin varovainen.

Joka tapauksessa kyseiseen vetoomukseen ei ole viitattu kaupunginhallituksen 6.11.2023 (414 §) tekemän päätöksen esittelytekstissä, koska vetoomuksessa ei ole lainkaan käsitelty kaupungin käyttöoikeutta Suolahtisaliin tai käyttöoikeus- ja yhteistoimintasopimuksia. Vetoomuksessa mainitaan ainoastaan vuokrasopimuksen jatkaminen, jota sanottu kaupunginhallituksen päätös ei koske. Kaupunginhallituksen 6.11.2023 (414 §) tekemän päätöksen esittelytekstissä ei ole muutoinkaan kuvailtu Suolahtisalin kysymyksiä koskevaa sanomalehdissä, sosiaalisen median palveluissa ja muilla foorumeilla käytyä kansalais- ja kuntalaiskeskustelua, jossa tästä aihepiiristä on esitetty useita erilaisia mielipiteitä.

Edellä olevan perusteella kaupunginhallitukselle ehdotetaan, että se hylkäisi Matti Virtasen 24.11.2023 tekemän oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksenalainen kaupunginhallituksen päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, kaupunginhallitus ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutenkaan lainvastainen. Oikaisuvaatimuksessa ei myöskään ole esitetty muita syitä tai perusteita, joiden johdosta oikaisuvaatimuksen hyväksyminen olisi tarkoituksenmukaista.

Valmistelija Hallintojohtaja Aleksi Heikkilä, puh. 040 823 7921

Esittelijä Hallintojohtaja Aleksi Heikkilä

Päätösehdotus Kaupunginhallitus:

- 1) päättää ottaa käsiteltäväksi Matti Virtasen 24.11.2023 tekemän oikaisuvaatimuksen kaupunginhallituksen 6.11.2023 (414 §) tekemästä päätöksestä, koska sanotusta päätöksestä saa tehdä oikaisuvaatimuksen, Matti Virtasella on kunnan jäsenenä oikeus tehdä oikaisuvaatimus ja kirjallinen oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungille säädetyssä määräajassa; ja
- 2) hylkää edellä kohdassa 1 tarkoitetun oikaisuvaatimuksen, koska oikaisuvaatimuksenalainen kaupunginhallituksen päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, kaupunginhallitus ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutenkaan lainvastainen. Oikaisuvaatimuksessa ei myöskään ole esitetty muita syitä tai perusteita, joiden johdosta oikaisuvaatimuksen hyväksyminen olisi tarkoituksenmukaista.

Päätös

Keskustelun kuluessa Sirpa Martins ehdotti Marke Tuomisen kannattamana päätösehdotuksen kohdaksi 2, että kaupunginhallitus hyväksyy edellä kohdassa 1 tarkoitetun oikaisuvaatimuksen.

Käydyn keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että keskustelun kuluessa on tehty hallintojohtajan ehdotuksesta poikkeava kannatettu ehdotus, joten asiasta on äänestettävä.

Puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: ne, jotka ovat hallintojohtajan ehdotuksen kannalla, äänestävät JAA, ja ne, jotka ovat Sirpa Martinsin esittämän ja Marke Tuomisen 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 3 EI-ääntä. Tyhjiä ääniä ei annettu. Yksi kaupunginhallituksen jäsen oli poissa.

Puheenjohtaja totesi hallintojohtajan ehdotuksen tulleen kaupunginhallituksen päätökseksi.

- - - - -

Matti Virtanen totesi olevansa esteellinen (osallisuusjävi; oikaisuvaatimuksen tekijä) ja poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

- - - - -

ÄÄNEKOSKEN KAUPUNGINHALLITUKSELLE

Oikaisuvaatimus Äänekosken kaupunginhallituksen kokouskäsitteeseen 414§, 6.11.2023 asiassa; Suolahtisalin käyttäminen/käyttöoikeussopimuksen irtisanominen

Tyytymättömänä Äänekosken kaupunginhallituksen päätökseen Suolahtisali -asiassa jätän seuraavan oikaisuvaatimuksen:

Kuntajakolain 8 Luvun

36 §:n mukaan

Kuntien yhdistyessä siirtyvät lakkaavan kunnan oikeudet, luvat, omaisuus, velat ja velvoitteet uudelle kunnalle.

Niukalla enemmistöllä, 5-4 äänin, syntyneessä päätöksessä Äänekosken kaupunginhallituksen enemmistö rikkoo em. lakia luopuessaan yksipuolisesti Suolahtisalin yhteistoimintasopimuksesta ja sen liitteenä olevasta käyttöoikeussopimuksesta. Päätös on tehty Suolahden kaupunginvaltuustossa vuonna 1987. Määräaikaisten sopimusten mukaan Suolahtisali on tarkoitettu kaupungin omaan ja paikkakunnalla toimivien yhteisöjen käyttöön.

Äänekosken kaupunginhallitus käsittelee Suolahtisaliasiaa edellisen kerran 23.10.2023, jolloin se päätti:

- 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.

Asia oli esillä uudestaan kaupunginhallituksessa jo seuraavassa kokouksessaan 6.11.2023 § 414, jolloin kaupunginhallitus päätti luopua Suolahtisalin käyttöoikeudesta sekä irtisanoi yhteistyö- ja käyttöoikeussopimuksen välittömästi ilman irtisanomisaikaa.

Käytännössä päätöksen toteutus oli laitettu voimaan jo aiemmin kesällä 2023, koska kaupungin kulttuuritoimi on kieltäytynyt ottamasta vastaan Suolahtisalin varauksia 1.11.2023 jälkeen. Tähän kulttuuritoimella ei ole ollut lainvoimaista oikeutta.

Kulttuuritoimella on ollut tiedossa yhteistoiminta- ja käyttöoikeussopimuksen olemassaolo. Kenen päätöksellä ja millä oikeuksilla käyttövarauksia ei enää otettu? Tältä osin on rikottu ainakin hallintosääntöä ja tietenkin myös tätä yhteistyö- ja käyttöoikeussopimusta. Eli toiminta on ollut lain vastaista.

Yritettiinkö tällä nopealla uudella päätöksellä korjata jo aiemmin laittomasti otettu käytäntö?

Suolahtisalin vuokraamispäätös, kaupunginhallitus 3.9.2018.

Välivaiheena Suolahtisalin käytössä kaupungin ja sen alueella toimivien yhteisöjen käyttöoikeudesta oli sovittu jostain käsittämättömästä syystä kiinteistön omistajan ja kaupungin välillä 2.10.2018 tehdyllä vuokrasopimuksella. (Liitteenä nro 1. kopio kaupunginhallituksen käsittelystä 3.9.2018). Tuolloin kaupunginhallituksen hyväksyessä vuokrasopimuksen, asian esittelyn yhteydessä ei mainittu päättäjille sanaakaan siitä, että kaupungilla on Suolahtisalin kiinteistöön yhteistoimintasopimus ja sen liite käyttöoikeussopimus vuoteen 2087 saakka. (Liitteet nro 2 ja 3.).

Mainitseamattomuus sopimuksesta on ollut ilmeisen tarkoitushakuista. Onko viiden vuoden vuokrasopimuksen teon jälkeen ollut jo suunnitelma luopua koko käyttöoikeussopimuksesta. Viittaako tähän vuonna 2018 kaupunginvaltuuston 1. varapuheenjohtajana toimineen Rolf Nyholmin sosiaaliseen mediaan äskettäin kirjoittama lausunto *”Tätä päätöstä on valmisteltu jo vuosia”* siihen, että pienessä piirissä kaupungin virallisen päätöksenteon ja valmistelun ulkopuolella tätä päätöstä on valmisteltu jo vuosia?

Kaupunginhallituksen §414, 6.11.2023 esittelyssä todetaan *”Määräjäksi tehty käyttöoikeussopimus päättyy lähtökohtaisesti sille sovitun voimassaoloajan umpeuduttua.”*

Esittelyä jatketaan *”Sopimuksen osapuolet voivat kuitenkin yleisen sopimusvapauden mukaisesti sopia käyttöoikeussopimuksen päättymisestä alkuperäistä aikaisempaan ajankohtana.”* Tällaista omistajan kirjallista suostumusta sopimuksen lakkauttamiseen ei ole kaupunginhallitukselle esitetty.

Lisäksi todetaan: *”määräjäksi 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”.*

Tällaiseksi painavaksi syyksi on asian esittelyssä todettu mm. *”että sopimuksen toimintaympäristö on muuttunut olennaisesti erilaiseksi kuin mitä se oli sopimusta solmittaessa. Olosuhteiden muutoksenseurauksena voi olla niin, että sopimuksessa sovitun oikeuden merkitys muuttuu olennaisesti ja samaan aikaan oikeuden toteuttaminen merkitsee kohtuutonta rasitetta oikeuden luovuttajalle.”*

Lisäksi irtisanomista on perusteltu seuraavasti:

”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.

Edellä olevan perusteella kaupunginhallitukselle esitetään, että se päättäisi, että kaupunki irtisanoo 16.12.1987 tehdyn Suolahtisalin käyttöoikeussopimuksen ja samana päivänä tehdyn yhteistoiminta-sopimuksen. 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 yhteensovitettavissa 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.”

Vastineina edellisiin esitän seuraavaa:

Kaupunginhallituksen puheenjohtaja keskeytti 6.11.2023 pidetyn hallituksen kokouksen ja soitti Suolahtisalin omistajalle tiedustellakseen Suolahtisaliasiasta. Soittonsa jälkeen puheenjohtaja kertoi saamansa hyvin ristiriitaisen vastauksen, jossa omistaja moitti kaupungin pääneuvottelijaa asian hoidosta ja kaupungin haluttomuudesta, Suolahtisalin osto- tai vuokrausasian yhteydessä, sopia millään tavalla neuvotteluilla asiaa.

Kaupungin pyytämään myyntitarjoukseen ei omistajalle esitetty kaupungin puolesta minkäänlaista kommenttia tai lisäneuvottelupyyntöä vaikka myyntitarjouksesta oli esitetty hallituksessa selkeitä epäkohtia, joihin omistaja olisi ollut valmis sopimaan, mikäli niistä olisi neuvoteltu, totesi kaupunginhallituksen puheenjohtaja edelleen puhelinkeskustelusta. Tämän vastauksen kaupunginhallitus kuuli puheenjohtajalta heti puhelun jälkeen ennen kokouksen jatkamista ja päätöksentekoa.

Tämän jälkeen puheenjohtaja jatkoi kokousta.

Suolahtisalin omistajan vastaus puhelinneuvottelussa oli kaupunginhallituksen puheenjohtajan mielestä niin ristiriitainen asian käsittelystä, että hän päätyi äänestyksessä vastustamaan kaupunginjohtajan ehdotusta yhteistoimintasopimuksesta ja sen liitteenä olevasta käyttöoikeussopimuksesta luopumisesta ja sopimusten irtisanomisesta, on puheenjohtaja todennut myöhemmin.

Kaupunginhallituksen puheenjohtajalta olen saanut henkilökohtaisen luvan asian kirjaamiseen tähän oikaisuvaatimukseen esitettyssä muodossa.

Kaupunginhallituksen esittelyssä vedotaan erityisesti kiinteistön omistajalle aiheutuvaan kohtuuttomaan rasitteeseen. Tästä ei ole kuitenkaan minkäänlaista näyttöä omistajan taholta esitetty.

Päinvastoin, omistaja on todennut maaliskuussa 2023 järjestetyssä Suolahtisalin järjestelyjä koskeneessa yleisötilaisuudessa, josta paikallinen sähköinen ja printtilehti ÄKS, 24.3.2023 jutussaan toteaa omistajan sanoneen tilaisuudessa mm. ***”paikka on hieno, on ranta ja upea sali. - nyt tuntuu, ettei kukaan muu tarvitse salia, kuin te täällä olette. Mielestäni tämä on farssi. En pysty tätä yksin pyörittämään, en ole kulttuurihenkilö” ja jatkaa ”että ellei vuokrasopimusta synny, ovet menee kiinni. - Ja sitten talo jää ränsistymään. Yhteiskunta päättää nyt tarvitaanko tätä. Jos talo jää tyhjäksi, se on vuoden päästä rauniorakennus.”***

Lisäksi omistajan edustaja kertoi em. tilaisuudessa, että perustavat Suolahtisalista erillisen yhtiön, jonka voivat ajaa tarvittaessa konkurssiin, ettei se uhkaa heidän muuta toimintaansa vanhan

opistoalueen muissa omistamissaan rakennuksissa. Tämä yhtiö on nyt perustettu 1.11.2023 alkaen nimellä Äänekosken Konserttitalo Oy.

On huomioitava, että päinvastoin kun hallitukselle esiteltiin niin yhteistoiminta- ja käyttöoikeussopimuksen puitteissa omistajalla on samanlainen oikeus kuin kaupungilla käyttää salia omiin tarpeisiinsa omana käyttöaikanaan. Tarvittaessa on vielä osapuolilla mahdollisuus sopia pienistä muutoksista käyttöaikoihin. Omistajalla on oikeus sopia vaikka pitkäaikaisestakin vuokraamisesta kesäaikana halukkaalle taholle.

Suolahtisali kuuluu entisen Keski-Suomen kansanopiston rakennuskokonaisuuteen, jossa on useita rakennuksia. Tämä kampusalue on nimetty osaksi valtakunnallista rakennetun ympäristön suojeluohjelmaa, jota ylläpitää museovirasto. Alueella oleva puutalo (näkyvä kuvassa vasemmalla takana) on valtioneuvoston päätöksellä määrätty erillissuojelukohteeksi.



Suolahtisalin (kuvassa edessä) akustiikan on suunnitellut Suomen tunnetuin akustikko, arkkitehti Alpo Halme. Akustiset ominaisuudet salissa ovatkin sen vaihdettavuuden vuoksi erityinen vahvuus. Uhka rakennuksen tuhoutumisesta jo riittää siihen, että Äänekosken kaupungin tulee suhtautua vakavasti Keski-Suomen opiston entisten rakennusten säilyttämiseen.

Hallituksen esittelyssä todetaan

”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”.

Taloudellisesta huolesta kaupunginhallitukselle on perusteltu virheellisesti. Kuten edellä totean niin omistajalle jää laaja käyttöoikeus, päinvastoin kuin mitä hallitukselle perusteltiin, erityisesti kesäaikana tilan käyttöön ja vuokraamiseen.

Kaupungilla on käyttöoikeussopimuksen

2. kohdan mukaan *”käyttöoikeus edellä mainittuihin tiloihin vuosittain syyskuun alusta seuraavan toukokuun loppuun viikoittain neljänä arki-iltana ja klo 18.00 alkaen sekä lauantaisin ja sunnuntaisin koko vuorokauden kuitenkin niin, että yhdistyksen käytössä tilat ovat yhden viikonlopun kuukausittain.”*

4. kohdan mukaan *”kaupunki saa luovuttaa käyttöoikeutensa puitteissa auditorio-juhlasalitiloja Suolahden kaupungissa toimiville yhteisöille.”*

Edellä mainitusta käyttöoikeudesta on sovittu yhteistoimintasopimuksessa maksettavaksi seuraavasti:

”kaupunki vastaa siivouksesta ja muista tilojen käyttöön tarvittavista palveluista sekä sähkö- ja lämmityskustannuksista omalta ja osoittamansa käytön ajalta.” Sähkökulujen osalta on todettava, että ne ovat merkittävät. Salissa on kymmeniä valonheittimiä, teholtaan 1000-3000 Wattia, ja niiden yhtäaikainen käyttö vie paljon virtaa ja rasittaa siten erityisesti kaupungin käyttöaikoja.

Muita käyttöön tarvittavia palveluja kuluneen 30 vuoden käyttöoikeusajan ja välissä olleen 5 vuoden vuokra-ajan, ovat olleet mm. talvella pihojen/parkkipaikkojen auraus, liukkauden esto sekä jonkin verran kalusto- ja oheistilarpeita.

Käytännössä tilojen käyttömahdollisuus kaupungille laajennettiin jo heti toiminnan alkuun arkipäiville ennen klo 18.00 koska tilaisuuksien valmistelu vaati oman aikansa. Myös arkipäivät tulivat vakiokäyttömahdollisuudeksi tarpeesta johtuen. Keski-Suomen opisto vähensi käyttöönsä viikonlopuista melko varhain ja nekin tulivat kaupungin käyttövuoroiksi.

Tilojen käyttöoikeudesta on sovittu yhteistoimintasopimuksessa seuraavasti:

”Kaupunki saa yhdistyksen omistamaan rakennukseen eli kirjastorakennuksen eteisaulaan ja kirjastorakennuksen kylkeen rakennettavaan auditorio-juhlasalirakennukseen erillisessä käyttöoikeussopimuksessa määritellyn käyttöoikeuden sadan (100) vuoden ajaksi.

Tilojen käytöstä osapuolet sopivat talvikauden osalta vuosittain elokuun loppuun mennessä tekemällä käyttösuunnitelman, jota voidaan yhteisymmärryksessä tarvittaessa tarkentaa. Tilojen käyttöoikeudesta on kuitenkin sovittava siten, että yhdistyksen luonnollinen toiminta ei häiriidy.”

Kaupunginhallitukselle esitellään:

*”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”.*

Tämä tulkinta on väärä. Kaupunginhallitukselle esiteltiin tältä osin virheellistä tietoa. Sopimuksessa ja käytännössä koko 35-vuotisen käyttöhistorian ajan kaupunki on sitoutunut maksamaan sopimusaikojen mukaisesta ajasta ja laajuudesta, ei vain käytön mukaisesta ajasta. Lisäksi yhteistoimintasopimuksen tilojen käyttöoikeuskohdassa on sovittu, *”jota voidaan yhteisymmärryksessä tarvittaessa tarkentaa.”* Ei ole siis sovittu isoista muutoksista tai että korvaukset maksettaisiin vain toteutuneen käytön osalta, saatika sitä, että sopimus voitaisiin irtisanoa.

Onko edellä mainittua virheellistä käytäntöä käytön toteutuvasta laajuudesta ja korvauksista esitetty uudelle omistajalle jo tuolloin yli viisi vuotta sitten kun Keski-Suomen opisto oli myymässä lakkauttamansa toiminnan vuoksi tilojaan? Todennäköisesti, tähän ainakin viittaa nykyisen omistajan halu ja pyrkimys tehdä vuokrasopimus. Itse asiassa nykyinen omistaja kertoi maaliskuussa 2023 olleessa Suolahtisalia koskevassa yleisötilaisuudessa, ettei hänelle ole annettu kyseistä yhteistoiminta- ja käyttöoikeussopimusta missään vaiheessa.

Edellä mainittu tulkinta selittäisi sen, ettei omistaja tiedä tai ymmärrä sopimuksen sisältöä. Sopimushan turvaa nimenomaan käytöstä aiheutuneet kustannukset sopimusaikana ja erityisesti kalliille talviajalle, jolloin ovat isot lämmityskustannukset ja piha-alueiden sekä parkkipaikkojen aurauskustannukset. Sopimusperusteinen kulu kaupungille on aika samansuuruinen kuin mitä omistaja on pyytännyt tilasta vuokraa.

Yhteistoimintasopimuksen mukaan kaupunki korvaa ison osan kuluista millä vastaa kiinteistön kustannuksista verrattuna siihen, että kaupunginhallituksen päätöksen jälkeen omistaja vastaa itse kaikista kustannuksista. Tätä seikkaa ja totuutta ei ole kaupunginhallitukselle esitelty niin kuin ei omistajallekaan.

Nykyisen omistajan etuna on sopimuksen käyttökustannusten jakautuminen kohdan toiseksi viimeinen kappale *”Kiinteistön tavanomaisesta peruskorjauksesta ja koneiden sekä laitteiden ja*

kaluston uusimisesta sovitaan erikseen.” Tästäkään merkittävästä asiasta kaupunginhallitukselle ei ole kerrottu mitään tai korkeintaan epätotuutta.

Kaupungin toiminnasta asiassa onkin moitittavaa siinä, että sopimusoikeuden yleisten periaatteiden mukaan tulisi suojata nimenomaan heikompa osapuolta, tässä tapauksessa Suolahtisalin omistaja on heikompana kaupunkia vastaan. Nyt niin ei ole toimittu.

Vastuullisena toimijana nykyinen omistaja haluaa hoitaa asiansa kunnolla ja onkin jo hinnoitellut salin toiminnan ulkopuolisille toimijoille kaupunginhallituksen lakkautuspäätöksen jälkeen. Salin käyttöhinta on ilmoitettu olevan 150€ tilaisuus + 20€ tunti. Nämä hinnat ovat kymmenkertaiset verrattuna kaupungin perimiin salimaksuihin. Löytyykö näillä hinnoilla käyttäjiä kun kaupunki hinnoittelee Painotalon, johon se haluaa keskittää kulttuuritilaisuudet, yli 10-kertaa pienemmällä vuokralla?

Toimiiko kaupunki tässä asiassa jopa kilpailulain vastaisesti, koska ohjelmatoimistot ovat iso käyttäjäryhmä saleissa? Ohjelmatoimistot toimivat kilpailijoina markkinoilla ja kaupunki verorahoilla tukee toimintaa omassa Painotalon salissaan. Suolahtisalin yrittäjällä ei ole vastaavaa mahdollisuutta?

Onko omistajalla mitään mahdollisuuksia saada Suolahtisalin toiminta taloudellisesti kannattavaksi näissä olosuhteissa? Kaupungin tekninen osasto tutki mahdollisen oston yhteydessä Suolahtisalin käyttökustannuksia ja tuli johtopäätökseen, että vuosikustannus on n. 60.000 euroa. Tuo rahasumma ei pidä kuitenkaan yhtään sisällään varautumista tuleviin peruskorjauksiin.

Yhden tilaisuuden järjestäminen Suolahtisalissa kestää keskimäärin n. 3-5 tuntia, eli nykyhinnalla tuotto olisi 4 tunnilla laskien 230,00 euroa/tilaisuus. Tällä laskelmalla talossa pitäisi olla 260 tilaisuutta vuodessa. Tämä on mahdoton kun tähän asti 35-vuoden aikana kaupungin kautta järjestettyjä tilaisuuksia on ollut n. 130-150 vuodessa, eikä rinnalla ole ollut 10-kertaa halvempaa kilpailevaa toimintaa. Kertyvä tulo ei riitä yrittäjälle edes tilan ylläpitokuluihin saati mahdollista varautumista tulevaan peruskorjaustarpeeseen.

Seurauksena on vain tämän arvokkaan kohteen tuhoutuminen.

On selvää, etteivät kaupunginhallitukselle esitetyt omistajaan liittyvät perustelut ole totta. Tätä osoittaa myös kaupunginhallituksen em. puheenjohtajan käymän puhelinkeskustelun lopputulos minkä hän kertoi hallitukselle.

Omistajan suhtautumista ja uskoa menestymiseensä salin toimijana kuvaa hyvin 23.10.2023 kaupunginhallituksessa käsitellyn myyntitarjouksen käsittely. Omistaja olisi ollut valmis myymään Suolahtisalin hintaan 1 euroa ja parkkialueen samaan hintaan 1 euroa. Tämä ei kaupunginhallitukselle kelvannut. Omistaja ei ole siis millään tavalla osoittanut uskovansa menestykseensä salin omistajana. On vain hyvin pettynyt ja turhautunut kaupungin toimintaan saliasian ympärillä.

Kaupunginhallituksen esittelyssä vedotaan kaupungin omaan käyttöön, joka saadaan erilaisilla ohjaustoimilla kyllä jatkossa suunnattua Painotaloon. Sanaakaan ei viitata kaupungissa toimivien eri yhteisöjen, joita Suolahtisalissa on v.s.kulttuuri-liikuntajohtajan ja musiikkiopiston rehtorin lausunnonkin mukaan ollut 80-90% salin käytöstä. (Liite nro 3.). Eri yhteisöt ovatkin tärkein käyttäjäryhmä salissa ja heille ei pystytä Suolahtisalia vastaavia tiloja osoittamaan. Kaupunginhallitukselle ei ole tuotu esille myöskään sitä yli 2000 henkilön (yli 11% kaupungin väestöstä) vetoomusta Suolahtisalin puolesta. Valmistelu on ollut kerta kaikkiaan puutteellista ja tosiasioita hyljeksivää.

Äänekosken kaupungin hallintosäntö toteaa kulttuuri- ja liikuntalautakunnan tehtävistä mm. seuraavaa:

26 § Kulttuuri- ja liikuntalautakunnan tehtävät ja toimivalta

Kulttuuri- ja liikuntalautakunta:

kohta "6. edustaa kaupunkia ja käyttää kaupungin puhevaltaa tehtäväalueelleen kuuluvissa asioissa." Kulttuuri- ja liikuntalautakunnalta ei ole Suolahtisali-asiasta kysytty mitään. On ainoastaan v.s. kulttuuri-liikuntajohtajan sekä musiikkiopiston rehtorin kirjallinen lausunto asiaan. Kaupunginhallituksen käsittely 23.10.2023 pykälä 396.

V.s. kulttuuri-liikuntajohtajalla ja musiikkiopiston rehtorilla ei ole ollut hallintosäännön oikeuttamaa lausunnonanto-oikeutta asiassa. Tältäkin osin päätös on virheellinen ja perustuu hallintosäännön vastaiseen menettelyyn.

Päätöksessä ei huomioida lainkaan sitä, että Suolahden ja Sumiaisten alueella, joiden ydinalueella Suolahtisali on, asuu n. 33 % Äänekosken asukkaista. Lisäksi Suolahti on teollisen Äänekosken keskus (n.2/3 paikkakunnan teollisista työpaikoista) ja Suolahtisali on kerännyt yleisönsä laajalta alueelta Keski-Suomea Jyväskylästä, Laukaasta, Hankasalmelta, Saarijärveltä, Uuraisilta ja koko pohjoisesta Keski-Suomesta. Suolahtisali on ollut myös tärkeä esiintymis- ja tapahtumapaikka Suolahden yhtenäiskoululle (n. 800 oppilasta) ja varhaiskasvatusryhmille sekä Sumiaisten koululle. Suolahtisalin perus istumapaikkamäärä on yli 330 kun Painotalolla se on hieman yli 220. Salin puolustajissa on myös merkittävä osuus Äänekosken keskusta-alueen asukkaita, jotka näkevät salin laadulliset arvot erilailla kuin kaupungin virkamiesjohto.

Kaupunginhallitukselle esitettyssä todetaan myös:

"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."

Eikö tässä lakkautuspäätöksessä ole toimittu nimenomaan tuon tavoitteen vastaisesti? Miten tämä päätös on kannattavan toiminnan tae suhteessa siihen, että kustannukset jaetaan?

Kaupunginhallituksen päätös rikkoo erityisesti Kuntajakolain periaatteita liitettävien kuntien oikeuksista kuntaliitosten jälkeen. Merkittävää on, että kaupunginhallituksen päätös rikkoo Kuntalain 8 Luvun 36 §:n mukaisesti sopimusoikeutta ja erityisesti suolahtelaisten oikeuksia Uudessa Äänekoskessa, mikä muodostettiin Sumiaisten kunnan sekä Suolahden ja Äänekosken kaupunkien yhdistyessä vuoden 2007 alusta. Päätös rikkoo myös kaikkien äänekoskelaisten oikeutta korkeatasoiseen kulttuuri-/kokous- ja juhlatilaan, jollainen kuntaan on rakennettu. Monessa muussa kunnassa vielä haaveillaan vastaavasta tilasta.

Suolahden kaupunki ei huvikseen hakenut käyttöoikeutta Maanmittauslaitoksen kiinteistötietojärjestelmään, josta merkintänä on rasiustodistuksen osoittama oikeus. Merkintä on tehty nimenomaan torjumaan nyt syntynyttä tilannetta.

Suolahden-Sumiaisten alueelle ei ole jäämässä eri toimijoille mitään konsertti- ja juhlatilaa, jota voisivat käyttää. Ei huomioida lainkaan, että Suolahden kaupunki aikoinaan on salin rakentanut ja rahoittanut (7,7 miljoonaa markkaa) niin, että sen valmistumiseen saatiin valtion rahaa n. 2,7 miljoonaa markkaa. Puhutaan vain, että eihän yksityistä omistajaa voida tukea vaikka on käytännössä luovutettu ilmaiseksi tuo omaisuus yksityiselle toimijalle, jonka kanssa ei haluta yhteistoimintaa. Kaupungilla olisi jo vuonna 2018 ollut mahdollisuus ostaa kiinteistö nimelliseen hintaan mutta sitä ei haluttu tehdä. Kaiken toiminnan keskittäminen Äänekosken keskustaan on ekologisesti ja yleensä ympäristön suojelun kannalta kielteistä lisääntyvien matkojen johdosta. Äänekoskihan haluaa olla vihreä kaupunki. Tämä päätös ei siihen kannusta. Tällaisen salin heitteillejättö on mitä suurimmassa määrin kaupungilta kestävän kehityksen vastainen toimi.

Äänekosken kaupungin johtavien virkahenkilöiden ja joidenkin poliitikkojen määrätietoisena tavoitteena on ollut jo pitkään keskittää kaikki kulttuuritoiminta Äänekosken keskustaan vaikka Äänekosken laajalla asemakaava-alueella asuu vain n. 47 % kuntalaisista eikä siellä ole esim. Suolahtisalia vastaavaa konsertti-/juhla- ja kokoustilaa.

Suolahtisalin ylivertaisuutta paikkakunnalla ja koko maakunnassakin osoittaa, että siellä ovat esiintyneet mm. seuraavat taiteilijat ja ryhmät:

Kansainvälisen Maj Lind-pianokilpailun mitalistit Leif Segerstam, Nijole Kasperaviciute, Risto Lauriala,, Folke Gräsbeck, Kirsti Huttunen, Anne Kauppi, Olli Mustonen, George de Godzinsky, Heini Kärkkäinen, Pentti Rättyä, Valeria Resjan, Janne Mertanen, Ursula von Lerber, Antti Hotti.

Kansainvälisen Sibelius-viulukilpailun palkitut, Ilja Grubert, Viktoria Mullova, Ilja Kaler ja Pekka Kuusisto,

Kansainvälisen Tšaikovski-pianokilpailun palkitut Grigori Sokolov ja Pascal Devojon.

Kansainvälisen Tšaikovski-viulukilpailun palkitut Oleg Kagan, Ilja Grubert, Viktoria Mullova, Ilja Kaler,

Jyväskylän Sinfoniaorkesteri, UMO Uuden Musiikin Orkesteri, Ilmavoimien Sotilassoittokunta, Karita Mattila, Jorma Hynninen, Iiro Rantala, Moskovan ja Varsovan Kamariorkesterit

Kari Tapio, Kirka, Vesa-Matti Loiri, Katri Helena, Eino Grön, Topi Sorsakoski, Fredi, Danny, kai Hyttinen, Laura Voutilainen Diandra, Arja Koriseva, Jari Sillanpää, Kirka, Agents, Pave Maijanen, Erja Lyytinen, Eero ja Jussi Raittinen, Jorma Kääriäinen, Joel Hallikainen, Pentti Hietanen.

Teatteri ja lausuntataiteen mestarit: Lasse Pöysti, Veikko Sinisalo, Ahti Jokinen, Seela Sella, Ritva Ahonen, Ritva Oksanen, Eeva Kaarina Volanen, Risto Mäkelä, Kari Heiskanen, Hannu Huuska, Eila-Kaija Sippo, Teatteri Eurooppa Neljä ja lukuisa joukko muita taiteen merkkihenkilöitä.

2.11.2023 ÄKS:n nettilehdessä kaupunginjohtaja mainitsee myös Suolahtisalin omistajayrittäjän edun vastoin mitään yrittäjän omaa kannanottoa.

”Aika hankalaa on tällainen nykyinen rasiitteen omainen oikeus, että kaupunki voi salia käyttää. Yrittäjällä ei ole varmuutta, käytetäänkö vai ei käytetä. Onneksi nykymaailmassa ei enää tällaisia sopimuksia tehdä, sillä satavuotinen sopimus on vähintäänkin kummallinen. Se on ollut sen ajan henkeen sopiva ja nyt on eri aika. Omistajatkin salissa ovat jo vaihtuneet useaan otteeseen, Tuononen sanoi”

Tältä osin on todettava, että omistaja ei ole vaihtunut montaa kertaa vaan omistaja on vaihtanut yhtiöitä ja yhtiönimiä matkan varrella mm. aiemmin esitetystä syystä. Kiinteistön omistajallehan ei ole yhteistoimintasopimuksen mukaan kovin olennaista taloudellisesti käyttääkö kaupunki tai osoittaako se käyttöä tilaan. Olennaista on, että kaupunki on sitoutunut maksamaan kustannukset käyttöoikeussopimuksessa sovitulta ajalta.

Se, että käytetäänkö salia vai ei, ei ole ainakaan taloudellinen ongelma omistajalle koska yhteistoimintasopimuksen mukaan kaupunki vastaa sopimusaikaisesta käytöstään. Sopimukset tehdään ajassa ja niiden arvostelu myöhemmin on jälkiviisautta.

12.6.2017 ÄKS: nettisivujuttu, jossa kaupunginjohtaja mainitsee

”Suolahtisalin sijainti ajatellen Äänekosken kulttuurielämää ei ole hyvä vaikka sali itsessään on toimiva. Tuononen ei ole lähdössä tekemään samoja virheitä mitä on aiemmin jo tehty.

Sijainti ei ole ideaali, ei edes musiikkiopiston käyttöön. Emme lähde lunastamaan enää mitään kaupungille, hän sanoo ja viittaa Suojarinteen alueen rakennuksiin.”

Mihin tosiasioihin sijaintiarvio perustuu? Enemmänkin se on henkilökohtainen mielipide, jollaisilla ei sopimusasioita ratkaista. Kaupunginjohtaja ei tässä anna mitään arvoa ennen laillisesti tehdylle päätökselle ja sopimuksille. Sopimukset ovat vain olemassa ja sen kanssa on elettävä. Nämä ovat kaupunginjohtajan yksityisiä mielipiteitä mutta vaikuttavat päätöksentekoon tavalla, joka ei kuulu suomalaisen kuntien päätöksenteon toimintakulttuuriin.

Kaupunginjohtaja ei lausunnoissaan ota millään tavalla huomioon sitä, että Suolahtisalin sijainti ei ole ollut minkäänlainen ongelma. Konserteissa ja muissa tilaisuuksissa on käynyt tilaisuutta kohti huomattavasti enemmän yleisöä kuin Painotalon konserteissa/tapahtuma. Tämä tieto löytyy vuosittaisista kaupungin toimintakertomuksista. Painotalon ison salin kävijäkeskiarvoa vielä nostaa massatapahtumat, joilla saadaan tapahtumakohtaista keskiarvoa nousemaan. **Suolahtisalin sijainti on tärkeimpiin naapurikuntiin ja sieltä tulevaan yleisöön jopa lähempänä** tai yhtä lähellä ja talo on löydetty paremmin kuin Painotalo erityisesti sen laadullisista ja maineominaisuuksista johtuen.

En sinänsä halua laittaa rakennuksia vastakkaisasetelmaan. Molemmilla taloilla on paikkansa. Painotalo on tanssin opiskelijoiden ja paikallisen teatterin harjoitustila omine saleineen, missä voi olla niiden esityksiäkin. Lisäksi Painotalon isoon saliin on saatu kerralla isoja yleisömääriä vetäviä messuja ja kaupallisia tilaisuuksia. Vanhana kirjapainon painosalina (eräänlainen teollisuushalli) iso Sali ei kuitenkaan vedä konsertteihin kuin tuon reilun 220 istumapaikkaa ja ei ole akustiikaltaan sopiva ja Suolahtisalin veroinen niin konsertti- kuin puhe-/kokouskäyttöönkään.

Suolahtisalin sopimuksen on annettu ymmärtää olevan kallis. Vuosikustannus on vuokra-ajalta ollut 40 000 euroa, josta kaupunki on saanut vuokratuloina n. 5 500,00 euroa tuottoa. Painotalon kustannukset vuokratuottojen jälkeen ovat n. 240 000 euroa. On suhteellista mikä on kallista tai halpaa.

Kaupunginhallitukselle esitellään, että Kaupunki ei ole missään vaiheessa luopunut käyttöoikeudestaan ja tämä vahvistettiin kaupunginhallituksen päätöksessä 23.10.2023 §396. Tästä huolimatta tilavarauksia ei ole Suolahtisaliin otettu 1.11.2023 jälkeiselle ajalle. Tästä on kirjallinen oikaisuvaatimus jo tehty kulttuuri- ja liikuntalautakunnalle, jonka tehtäviin varaukset ovat kuuluneet. Tiedetään myös, että jo kesästä lähtien Suolahtisaliin ei ole otettu varauksia vaikka on tiedetty yhteistyö- ja käyttöoikeussopimuksen jatkuvan 1.11.2023 jälkeen. Kenen päätöksellä ja millä oikeudella? Tässäkin on toimittu hallintosäännön ja voimassa olevan sopimuksen vastaisesti.

Kaupunginhallituksen esittelyssä todetaan:

”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.”

Hallintosäännön kohdassa ei mainita mitään oikeutta pitkäaikaisen (vuosikymmeniä vielä) olevan määräaikaisen yhteistoiminta- ja käyttöoikeussopimuksen lakkauttamiseen. Erityisesti kun sopimus on hyväksytty aiemman itsenäisen kunnan, Suolahden kaupunginvaltuustossa. Sopimuksessahan ei ole kyseessä osto eikä vuokraaminen. Saatika, että kaupunginhallituksella olisi oikeus päättää Kuntajakolain alaisuuteen kuuluvasta asiasta. Päätös tulee hylätä

sopimusrikkomuksena sekä Kuntajakolain että Äänekosken kaupungin hallintosäännön vastaisena. Päätös on tapahtunut virheellisesti.

kaupunginhallitus ei ole päätöksessään huomionnut eikä sille ole esitelty yhteistoimintasopimuksen kohtaa:

” Käyttökustannusten jakautuminen

Yhdistyksen tulee myöskin ottaa omaisuudelleen palo- ja murtovakuutus omalta osaltaan täysarvovakuutuksena. Mahdollisen tuhoutumisen jälkeen ko. tilat tulee rakentaa ensisijaisesti uudelleen , mikäli päädytään toiseen ratkaisuun, jaetaan vakuutuskorvaus sijoitetun pääoman suhteessa.”

Äänekosken kaupungilla on siis Suolahtisalin kiinteistössä merkittäviä taloudellisia saamisia mikäli se tuhoutuisi. Näistä esittelyssä ei mainita mitään ja kaupunginhallitus on nyt luopumassa tästä taloudellisesta etuudestaan. Eikö tällaisen päätöksen tekeminen kuuluisi kaupunginvaltuustolle ei kaupunginhallitukselle? Kaupunginhallitus onkin tältä osin päättänyt hallintosäännön vastaisesti.

Rikkooko kaupunginhallitus sopimusten lakkauttamisessa jopa kilpailulakia kun se luovuttaa taloudellisen ja toiminnallisen oikeuden yksityiselle yritykselle ilman kilpailutusta?

Pyydän, että Äänekosken kaupunginhallitus oikaisee ja hylkää kokouksessaan 6.11.2023 § 414 tekemänsä päätöksen hylätä ja lakkauttaa Suolahtisalista tehdyn yhteistoiminta- ja käyttöoikeussopimuksen.

Lisäksi edellytän Äänekosken kaupunginhallituksen toteavan, että määräaikaiset sopimukset on hylätty yksipuolisesti ilman vastaosapuolen kirjallista suostumusta, ilman oikeudenmukaisia perusteita, kuntalaisten vetoomusta kuulematta, kuntajakolain hengen, kuntajakolain 8 Luvun 36§:n ja Äänekosken kaupungin hallintosäännön määräysten vastaisena, sekä hylkää päätöksen.

Liitteenä nro 4. on kaupunginhallituksen päätökseen § 414 jättämäni eriävä mielipide.

Liitteenä nro 5. on Suolahtisalin yhteistoiminta- ja käyttöoikeussopimusten irtisanomisympälykälä 6.11.2023, §414

Matti Virtanen

KAUPUNGINHALLITUS

18.12.2023, 469 §

Suolahtisalin käyttäminen / Käyttöoikeussopimuksen irtisanominen / Oikaisuvaatimus / Virtanen Matti

Hallintojohtajan ehdotus JAA

Matti Virtasen esittämä ja Marke Tuomisen kannattama ehdotus EI

Jäsen	Läsnä	Poissa	Varajäsen	Jaa	Ei	Tyhjää
Halttunen Jari (I vpj.)	x			x		
Kiiskinen Kari (pj.)	x				x	
Kotilainen Joni	x			x		
Lunttila Tommi	x			x		
Martins Sirpa	x				x	
Pentinpuro Anna-Riitta	x			x		
Tuominen Marke	x				x	
Vertainen Johanna	x			x		
Virtanen Matti (II vpj.)		x	(poissa)			

Annetut äänet:	
Jaa-ääniä	5
Ei-ääniä	3
Tyhjiä ääniä	0
Annettuja ääniä yhteensä	8

Vakuudeksi

Äänekoskella 18.12.2023

Hallintojohtaja

Alexi Heikkilä

Lähtettäjä: [Äänekosken kaupungin kirjaamo](#)
Vastaanottaja: [Aleksi Heikkilä](#); [Matti Tuononen](#)
Aihe: VL: Oikaisuvaatimus 6.11.2023 kaupunginhallitus § 414
Päivämäärä: perjantai 24. marraskuuta 2023 13.50.23
Liitteet: [1. Lopullinen oikaisuvaatimus Äänekosken kaupunginhallituksen kokouspykälään 414 2023.docx](#)

Tiedoksi tullut oikaisuvaatimus.

Heidi

Lähtettäjä: Matti Virtanen <matti.virtanen@aanekoski.fi>
Lähetetty: perjantai 24. marraskuuta 2023 11.06
Vastaanottaja: Äänekosken kaupungin kirjaamo <kirjaamo@aanekoski.fi>
Aihe: Oikaisuvaatimus 6.11.2023 kaupunginhallitus § 414

Hei!

Liitteenä oikaisuvaatimus liitteineen kaupunginhallituksen päätökseen 6.11.2023 § 414.

Yhteistyöterveisin

Matti Virtanen

ÄÄNEKOSKEN KAUPUNGINHALLITUKSELLE

Oikaisuvaatimus Äänekosken kaupunginhallituksen kokouskäsitelyyn 414§, 6.11.2023 asiassa; Suolahtisalin käyttäminen/käyttöoikeussopimuksen irtisanominen

Tyytymättömänä Äänekosken kaupunginhallituksen päätökseen Suolahtisali -asiassa jätän seuraavan oikaisuvaatimuksen:

Kuntajakolain 8 Luvun

36 §:n mukaan

Kuntien yhdistyessä siirtyvät lakkaavan kunnan oikeudet, luvat, omaisuus, velat ja velvoitteet uudelle kunnalle.

Niukalla enemmistöllä, 5-4 äänin, syntyneessä päätöksessä Äänekosken kaupunginhallituksen enemmistö rikkoo em. lakia luopuessaan yksipuolisesti Suolahtisalin yhteistoimintasopimuksesta ja sen liitteenä olevasta käyttöoikeussopimuksesta. Päätös on tehty Suolahden kaupunginvaltuustossa vuonna 1987. Määräaikaisten sopimusten mukaan Suolahtisali on tarkoitettu kaupungin omaan ja paikkakunnalla toimivien yhteisöjen käyttöön.

Äänekosken kaupunginhallitus käsiteli Suolahtisaliasiaa edellisen kerran 23.10.2023, jolloin se päätti:

- 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.

Asia oli esillä uudestaan kaupunginhallituksessa jo seuraavassa kokouksessaan 6.11.2023 § 414, jolloin kaupunginhallitus päätti luopua Suolahtisalin käyttöoikeudesta sekä irtisanoi yhteistyö- ja käyttöoikeussopimuksen välittömästi ilman irtisanomisaikaa.

Käytännössä päätöksen toteutus oli laitettu voimaan jo aiemmin kesällä 2023, koska kaupungin kulttuuritoimi on kieltäytynyt ottamasta vastaan Suolahtisalin varauksia 1.11.2023 jälkeen. Tähän kulttuuritoimella ei ole ollut lainvoimaista oikeutta.

Kulttuuritoimella on ollut tiedossa yhteistoiminta- ja käyttöoikeussopimuksen olemassaolo. Kenen päätöksellä ja millä oikeuksilla käyttövarauksia ei enää otettu? Tältä osin on rikottu ainakin hallintosääntöä ja tietenkin myös tätä yhteistyö- ja käyttöoikeussopimusta. Eli toiminta on ollut lain vastaista.

Yritettiinkö tällä nopealla uudella päätöksellä korjata jo aiemmin laittomasti otettu käytäntö?

Suolahtisalin vuokraamispäätös, kaupunginhallitus 3.9.2018.

Välivaiheena Suolahtisalin käytössä kaupungin ja sen alueella toimivien yhteisöjen käyttöoikeudesta oli sovittu jostain käsittämättömästä syystä kiinteistön omistajan ja kaupungin välillä 2.10.2018 tehdyllä vuokrasopimuksella. (Liitteenä nro 1. kopio kaupunginhallituksen käsittelystä 3.9.2018). Tuolloin kaupunginhallituksen hyväksyessä vuokrasopimuksen, asian esittelyn yhteydessä ei mainittu päättäjille sanaakaan siitä, että kaupungilla on Suolahtisalin kiinteistöön yhteistoimintasopimus ja sen liite käyttöoikeussopimus vuoteen 2087 saakka. (Liitteet nro 2 ja 3.).

Mainitseamattomuus sopimuksesta on ollut ilmeisen tarkoitushakuista. Onko viiden vuoden vuokrasopimuksen teon jälkeen ollut jo suunnitelma luopua koko käyttöoikeussopimuksesta. Viittaako tähän vuonna 2018 kaupunginvaltuuston 1. varapuheenjohtajana toimineen Rolf Nyholmin sosiaaliseen mediaan äskettäin kirjoittama lausunto *”Tätä päätöstä on valmisteltu jo vuosia”* siihen, että pienessä piirissä kaupungin virallisen päätöksenteon ja valmistelun ulkopuolella tätä päätöstä on valmisteltu jo vuosia?

Kaupunginhallituksen §414, 6.11.2023 esittelyssä todetaan *”Määräjäksi tehty käyttöoikeussopimus päättyy lähtökohtaisesti sille sovitun voimassaoloajan umpeuduttua.”*

Esittelyä jatketaan *”Sopimuksen osapuolet voivat kuitenkin yleisen sopimusvapauden mukaisesti sopia käyttöoikeussopimuksen päättymisestä alkuperäistä aikaisempaan ajankohtana.”* Tällaista omistajan kirjallista suostumusta sopimuksen lakkauttamiseen ei ole kaupunginhallitukselle esitetty.

Lisäksi todetaan: *”määräjäksi 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”.*

Tällaiseksi painavaksi syyksi on asian esittelyssä todettu mm. *”että sopimuksen toimintaympäristö on muuttunut olennaisesti erilaiseksi kuin mitä se oli sopimusta solmittaessa. Olosuhteiden muutoksenseurauksena voi olla niin, että sopimuksessa sovitun oikeuden merkitys muuttuu olennaisesti ja samaan aikaan oikeuden toteuttaminen merkitsee kohtuutonta rasitetta oikeuden luovuttajalle.”*

Lisäksi irtisanomista on perusteltu seuraavasti:

”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 päättymisen. Jälkimmäinen on omiaan ylläpitämään epävarmuutta päättymisen lopullisuudesta ja siitä, millaisin menettelyin oikeudenhaltija voisi jälleen vedota oikeuteensa.

Edellä olevan perusteella kaupunginhallitukselle esitetään, että se päättäisi, että kaupunki irtisanoo 16.12.1987 tehdyn Suolahtisalin käyttöoikeussopimuksen ja samana päivänä tehdyn yhteistoiminta-sopimuksen. Sopimusten irtisanominen esitetään tehtäväksi välittömästi 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 yhteensovitettavissa 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.”

Vastineina edellisiin esitän seuraavaa:

Kaupunginhallituksen puheenjohtaja keskeytti 6.11.2023 pidetyn hallituksen kokouksen ja soitti Suolahtisalin omistajalle tiedustellakseen Suolahtisaliasiasta. Soittonsa jälkeen puheenjohtaja kertoi saamansa hyvin ristiriitaisen vastauksen, jossa omistaja moitti kaupungin pääneuvottelijaa asian hoidosta ja kaupungin haluttomuudesta, Suolahtisalin osto- tai vuokrausasian yhteydessä, sopia millään tavalla neuvotteluilla asiaa.

Kaupungin pyytämään myyntitarjoukseen ei omistajalle esitetty kaupungin puolesta minkäänlaista kommenttia tai lisäneuvottelupyyntöä vaikka myyntitarjouksesta oli esitetty hallituksessa selkeitä epäkohtia, joihin omistaja olisi ollut valmis sopimaan, mikäli niistä olisi neuvoteltu, totesi kaupunginhallituksen puheenjohtaja edelleen puhelinkeskustelusta. Tämän vastauksen kaupunginhallitus kuuli puheenjohtajalta heti puhelun jälkeen ennen kokouksen jatkamista ja päätöksentekoa.

Tämän jälkeen puheenjohtaja jatkoi kokousta.

Suolahtisalin omistajan vastaus puhelinneuvottelussa oli kaupunginhallituksen puheenjohtajan mielestä niin ristiriitainen asian käsittelystä, että hän päätyi äänestyksessä vastustamaan kaupunginjohtajan ehdotusta yhteistoimintasopimuksesta ja sen liitteenä olevasta käyttöoikeussopimuksesta luopumisesta ja sopimusten irtisanomisesta, on puheenjohtaja todennut myöhemmin.

Kaupunginhallituksen puheenjohtajalta olen saanut henkilökohtaisen luvan asian kirjaamiseen tähän oikaisuvaatimukseen esitettyssä muodossa.

Kaupunginhallituksen esittelyssä vedotaan erityisesti kiinteistön omistajalle aiheutuvaan kohtuuttomaan rasitteeseen. Tästä ei ole kuitenkaan minkäänlaista näyttöä omistajan taholta esitetty.

Päinvastoin, omistaja on todennut maaliskuussa 2023 järjestetyssä Suolahtisalin järjestelyjä koskeneessa yleisötilaisuudessa, josta paikallinen sähköinen ja printtilehti ÄKS, 24.3.2023 jutussaan toteaa omistajan sanoneen tilaisuudessa mm. **”paikka on hieno, on ranta ja upea sali. - nyt tuntuu, ettei kukaan muu tarvitse salia, kuin te täällä olette. Mielestäni tämä on farssi. En pysty tätä yksin pyörittämään, en ole kulttuurihenkilö” ja jatkaa ”että ellei vuokrasopimusta synny, ovet menee kiinni. - Ja sitten talo jää ränsistymään. Yhteiskunta päättää nyt tarvitaanko tätä. Jos talo jää tyhjäksi, se on vuoden päästä rauniorakennus.”**

Lisäksi omistajan edustaja kertoi em. tilaisuudessa, että perustavat Suolahtisalista erillisen yhtiön, jonka voivat ajaa tarvittaessa konkurssiin, ettei se uhkaa heidän muuta toimintaansa vanhan

opistoalueen muissa omistamissaan rakennuksissa. Tämä yhtiö on nyt perustettu 1.11.2023 alkaen nimellä Äänekosken Konserttitalo Oy.

On huomioitava, että päinvastoin kun hallitukselle esiteltiin niin yhteistoiminta- ja käyttöoikeussopimuksen puitteissa omistajalla on samanlainen oikeus kuin kaupungilla käyttää salia omiin tarpeisiinsa omana käyttöaikanaan. Tarvittaessa on vielä osapuolilla mahdollisuus sopia pienistä muutoksista käyttöaikoihin. Omistajalla on oikeus sopia vaikka pitkäaikaisestakin vuokraamisesta kesäaikana halukkaalle taholle.

Suolahtisali kuuluu entisen Keski-Suomen kansanopiston rakennuskokonaisuuteen, jossa on useita rakennuksia. Tämä kampusalue on nimetty osaksi valtakunnallista rakennetun ympäristön suojeluohjelmaa, jota ylläpitää museovirasto. Alueella oleva puutalo (näkyvä kuvassa vasemmalla takana) on valtioneuvoston päätöksellä määrätty erillissuojelukohteeksi.



Suolahtisalin (kuvassa edessä) akustiikan on suunnitellut Suomen tunnetuin akustikko, arkkitehti Alpo Halme. Akustiset ominaisuudet salissa ovatkin sen vaihdettavuuden vuoksi erityinen vahvuus. Uhka rakennuksen tuhoutumisesta jo riittää siihen, että Äänekosken kaupungin tulee suhtautua vakavasti Keski-Suomen opiston entisten rakennusten säilyttämiseen.

Hallituksen esittelyssä todetaan

”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”.

Taloudellisesta huolesta kaupunginhallitukselle on perusteltu virheellisesti. Kuten edellä totean niin omistajalle jää laaja käyttöoikeus, päinvastoin kuin mitä hallitukselle perusteltiin, erityisesti kesäaikana tilan käyttöön ja vuokraamiseen.

Kaupungilla on käyttöoikeussopimuksen

2. kohdan mukaan *”käyttöoikeus edellä mainittuihin tiloihin vuosittain syyskuun alusta seuraavan toukokuun loppuun viikoittain neljänä arki-iltana ja klo 18.00 alkaen sekä lauantaisin ja sunnuntaisin koko vuorokauden kuitenkin niin, että yhdistyksen käytössä tilat ovat yhden viikonlopun kuukausittain.”*

4. kohdan mukaan *”kaupunki saa luovuttaa käyttöoikeutensa puitteissa auditorio-juhlasalitiloja Suolahden kaupungissa toimiville yhteisöille.”*

Edellä mainitusta käyttöoikeudesta on sovittu yhteistoimintasopimuksessa maksettavaksi seuraavasti:

”kaupunki vastaa siivouksesta ja muista tilojen käyttöön tarvittavista palveluista sekä sähkö- ja lämmityskustannuksista omalta ja osoittamansa käytön ajalta.” Sähkökulujen osalta on todettava, että ne ovat merkittävät. Salissa on kymmeniä valonheittimiä, teholtaan 1000-3000 Wattia, ja niiden yhtäaikainen käyttö vie paljon virtaa ja rasittaa siten erityisesti kaupungin käyttöaikoja.

Muita käyttöön tarvittavia palveluja kuluneen 30 vuoden käyttöoikeusajan ja välissä olleen 5 vuoden vuokra-ajan, ovat olleet mm. talvella pihojen/parkkipaikkojen auraus, liukkauden esto sekä jonkin verran kalusto- ja oheistilarpeita.

Käytännössä tilojen käyttömahdollisuus kaupungille laajennettiin jo heti toiminnan alkuun arkipäiville ennen klo 18.00 koska tilaisuuksien valmistelu vaati oman aikansa. Myös arkipäivät tulivat vakiokäyttömahdollisuudeksi tarpeesta johtuen. Keski-Suomen opisto vähensi käyttöönsä viikonlopuista melko varhain ja nekin tulivat kaupungin käyttövuoroiksi.

Tilojen käyttöoikeudesta on sovittu yhteistoimintasopimuksessa seuraavasti:

”Kaupunki saa yhdistyksen omistamaan rakennukseen eli kirjastorakennuksen eteisaulaan ja kirjastorakennuksen kylkeen rakennettavaan auditorio-juhlasalirakennukseen erillisessä käyttöoikeussopimuksessa määritellyn käyttöoikeuden sadan (100) vuoden ajaksi.

Tilojen käytöstä osapuolet sopivat talvikauden osalta vuosittain elokuun loppuun mennessä tekemällä käyttösuunnitelman, jota voidaan yhteisymmärryksessä tarvittaessa tarkentaa. Tilojen käyttöoikeudesta on kuitenkin sovittava siten, että yhdistyksen luonnollinen toiminta ei häiriidy.”

Kaupunginhallitukselle esitellään:

*”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”.*

Tämä tulkinta on väärä. Kaupunginhallitukselle esiteltiin tältä osin virheellistä tietoa. Sopimuksessa ja käytännössä koko 35-vuotisen käyttöhistorian ajan kaupunki on sitoutunut maksamaan sopimusaikojen mukaisesta ajasta ja laajuudesta, ei vain käytön mukaisesta ajasta. Lisäksi yhteistoimintasopimuksen tilojen käyttöoikeuskohdassa on sovittu, *”jota voidaan yhteisymmärryksessä tarvittaessa tarkentaa.”* Ei ole siis sovittu isoista muutoksista tai että korvaukset maksettaisiin vain toteutuneen käytön osalta, saatika sitä, että sopimus voitaisiin irtisanoa.

Onko edellä mainittua virheellistä käytäntöä käytön toteutuvasta laajuudesta ja korvauksista esitetty uudelle omistajalle jo tuolloin yli viisi vuotta sitten kun Keski-Suomen opisto oli myymässä lakkauttamansa toiminnan vuoksi tilojaan? Todennäköisesti, tähän ainakin viittaa nykyisen omistajan halu ja pyrkimys tehdä vuokrasopimus. Itse asiassa nykyinen omistaja kertoi maaliskuussa 2023 olleessa Suolahtisalia koskevassa yleisötilaisuudessa, ettei hänelle ole annettu kyseistä yhteistoiminta- ja käyttöoikeussopimusta missään vaiheessa.

Edellä mainittu tulkinta selittäisi sen, ettei omistaja tiedä tai ymmärrä sopimuksen sisältöä. Sopimushan turvaa nimenomaan käytöstä aiheutuneet kustannukset sopimusaikana ja erityisesti kalliille talviajalle, jolloin ovat isot lämmityskustannukset ja piha-alueiden sekä parkkipaikkojen aurauskustannukset. Sopimusperusteinen kulu kaupungille on aika samansuuruinen kuin mitä omistaja on pyytännyt tilasta vuokraa.

Yhteistoimintasopimuksen mukaan kaupunki korvaa ison osan kuluista millä vastaa kiinteistön kustannuksista verrattuna siihen, että kaupunginhallituksen päätöksen jälkeen omistaja vastaa itse kaikista kustannuksista. Tätä seikkaa ja totuutta ei ole kaupunginhallitukselle esitelty niin kuin ei omistajallekaan.

Nykyisen omistajan etuna on sopimuksen käyttökustannusten jakautuminen kohdan toiseksi viimeinen kappale *”Kiinteistön tavanomaisesta peruskorjauksesta ja koneiden sekä laitteiden ja*

kaluston uusimisesta sovitaan erikseen.” Tästäkään merkittävästä asiasta kaupunginhallitukselle ei ole kerrottu mitään tai korkeintaan epätotuutta.

Kaupungin toiminnasta asiassa onkin moitittavaa siinä, että sopimusoikeuden yleisten periaatteiden mukaan tulisi suojata nimenomaan heikompa osapuolta, tässä tapauksessa Suolahtisalin omistaja on heikompana kaupunkia vastaan. Nyt niin ei ole toimittu.

Vastuullisena toimijana nykyinen omistaja haluaa hoitaa asiansa kunnolla ja onkin jo hinnoitellut salin toiminnan ulkopuolisille toimijoille kaupunginhallituksen lakkautuspäätöksen jälkeen. Salin käyttöhinta on ilmoitettu olevan 150€ tilaisuus + 20€ tunti. Nämä hinnat ovat kymmenkertaiset verrattuna kaupungin perimiin salimaksuihin. Löytyykö näillä hinnoilla käyttäjiä kun kaupunki hinnoittelee Painotalon, johon se haluaa keskittää kulttuuritilaisuudet, yli 10-kertaa pienemmällä vuokralla?

Toimiiko kaupunki tässä asiassa jopa kilpailulain vastaisesti, koska ohjelmatoimistot ovat iso käyttäjäryhmä saleissa? Ohjelmatoimistot toimivat kilpailijoina markkinoilla ja kaupunki verorahoilla tukee toimintaa omassa Painotalon salissaan. Suolahtisalin yrittäjällä ei ole vastaavaa mahdollisuutta?

Onko omistajalla mitään mahdollisuuksia saada Suolahtisalin toiminta taloudellisesti kannattavaksi näissä olosuhteissa? Kaupungin tekninen osasto tutki mahdollisen oston yhteydessä Suolahtisalin käyttökustannuksia ja tuli johtopäätökseen, että vuosikustannus on n. 60.000 euroa. Tuo rahasumma ei pidä kuitenkaan yhtään sisällään varautumista tuleviin peruskorjauksiin.

Yhden tilaisuuden järjestäminen Suolahtisalissa kestää keskimäärin n. 3-5 tuntia, eli nykyhinnalla tuotto olisi 4 tunnilla laskien 230,00 euroa/tilaisuus. Tällä laskelmalla talossa pitäisi olla 260 tilaisuutta vuodessa. Tämä on mahdoton kun tähän asti 35-vuoden aikana kaupungin kautta järjestettyjä tilaisuuksia on ollut n. 130-150 vuodessa, eikä rinnalla ole ollut 10-kertaa halvempaa kilpailevaa toimintaa. Kertyvä tulo ei riitä yrittäjälle edes tilan ylläpitokuluihin saati mahdollista varautumista tulevaan peruskorjaustarpeeseen.

Seurauksena on vain tämän arvokkaan kohteen tuhoutuminen.

On selvää, etteivät kaupunginhallitukselle esitetyt omistajaan liittyvät perustelut ole totta. Tätä osoittaa myös kaupunginhallituksen em. puheenjohtajan käymän puhelinkeskustelun lopputulos minkä hän kertoi hallitukselle.

Omistajan suhtautumista ja uskoa menestymiseensä salin toimijana kuvaa hyvin 23.10.2023 kaupunginhallituksessa käsitellyn myyntitarjouksen käsittely. Omistaja olisi ollut valmis myymään Suolahtisalin hintaan 1 euroa ja parkkialueen samaan hintaan 1 euroa. Tämä ei kaupunginhallitukselle kelvannut. Omistaja ei ole siis millään tavalla osoittanut uskovansa menestykseensä salin omistajana. On vain hyvin pettynyt ja turhautunut kaupungin toimintaan saliasian ympärillä.

Kaupunginhallituksen esittelyssä vedotaan kaupungin omaan käyttöön, joka saadaan erilaisilla ohjaustoimilla kyllä jatkossa suunnattua Painotaloon. Sanaakaan ei viitata kaupungissa toimivien eri yhteisöjen, joita Suolahtisissa on v.s.kulttuuri-liikuntajohtajan ja musiikkiopiston rehtorin lausunnonkin mukaan ollut 80-90% salin käytöstä. (Liite nro 3.). Eri yhteisöt ovatkin tärkein käyttäjäryhmä salissa ja heille ei pystytä Suolahtisalia vastaavia tiloja osoittamaan. Kaupunginhallitukselle ei ole tuotu esille myöskään sitä yli 2000 henkilön (yli 11% kaupungin väestöstä) vetoomusta Suolahtisalin puolesta. Valmistelu on ollut kerta kaikkiaan puutteellista ja tosiasioita hyljeksivää.

Äänekosken kaupungin hallintosäntö toteaa kulttuuri- ja liikuntalautakunnan tehtävistä mm. seuraavaa:

26 § Kulttuuri- ja liikuntalautakunnan tehtävät ja toimivalta

Kulttuuri- ja liikuntalautakunta:

kohta "6. edustaa kaupunkia ja käyttää kaupungin puhevaltaa tehtäväalueelleen kuuluvissa asioissa." Kulttuuri- ja liikuntalautakunnalta ei ole Suolahtisali-asiasta kysytty mitään. On ainoastaan v.s. kulttuuri-liikuntajohtajan sekä musiikkiopiston rehtorin kirjallinen lausunto asiaan. Kaupunginhallituksen käsittely 23.10.2023 pykälä 396.

V.s. kulttuuri-liikuntajohtajalla ja musiikkiopiston rehtorilla ei ole ollut hallintosäännön oikeuttamaa lausunnonanto-oikeutta asiassa. Tältäkin osin päätös on virheellinen ja perustuu hallintosäännön vastaiseen menettelyyn.

Päätöksessä ei huomioida lainkaan sitä, että Suolahden ja Sumiaisten alueella, joiden ydinalueella Suolahtisali on, asuu n. 33 % Äänekosken asukkaista. Lisäksi Suolahti on teollisen Äänekosken keskus (n.2/3 paikkakunnan teollisista työpaikoista) ja Suolahtisali on kerännyt yleisönsä laajalta alueelta Keski-Suomea Jyväskylästä, Laukaasta, Hankasalmelta, Saarijärveltä, Uuraisilta ja koko pohjoisesta Keski-Suomesta. Suolahtisali on ollut myös tärkeä esiintymis- ja tapahtumapaikka Suolahden yhtenäiskoululle (n. 800 oppilasta) ja varhaiskasvatusryhmille sekä Sumiaisten koululle. Suolahtisalin perus istumapaikkamäärä on yli 330 kun Painotalolla se on hieman yli 220. Salin puolustajissa on myös merkittävä osuus Äänekosken keskusta-alueen asukkaita, jotka näkevät salin laadulliset arvot erilailla kuin kaupungin virkamiesjohto.

Kaupunginhallitukselle esitettyssä todetaan myös:

"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."

Eikö tässä lakkautuspäätöksessä ole toimittu nimenomaan tuon tavoitteen vastaisesti? Miten tämä päätös on kannattavan toiminnan tae suhteessa siihen, että kustannukset jaetaan?

Kaupunginhallituksen päätös rikkoo erityisesti Kuntajakolain periaatteita liitettävien kuntien oikeuksista kuntaliitosten jälkeen. Merkittävää on, että kaupunginhallituksen päätös rikkoo Kuntalain 8 Luvun 36 §:n mukaisesti sopimusoikeutta ja erityisesti suolahtelaisten oikeuksia Uudessa Äänekoskessa, mikä muodostettiin Sumiaisten kunnan sekä Suolahden ja Äänekosken kaupunkien yhdistyessä vuoden 2007 alusta. Päätös rikkoo myös kaikkien äänekoskelaisten oikeutta korkeatasoiseen kulttuuri-/kokous- ja juhlatilaan, jollainen kuntaan on rakennettu. Monessa muussa kunnassa vielä haaveillaan vastaavasta tilasta.

Suolahden kaupunki ei huvikseen hakenut käyttöoikeutta Maanmittauslaitoksen kiinteistötietojärjestelmään, josta merkintänä on rasisustodistuksen osoittama oikeus. Merkintä on tehty nimenomaan torjumaan nyt syntynyttä tilannetta.

Suolahden-Sumiaisten alueelle ei ole jäämässä eri toimijoille mitään konsertti- ja juhlatilaa, jota voisivat käyttää. Ei huomioida lainkaan, että Suolahden kaupunki aikoinaan on salin rakentanut ja rahoittanut (7,7 miljoonaa markkaa) niin, että sen valmistumiseen saatiin valtion rahaa n. 2,7 miljoonaa markkaa. Puhutaan vain, että eihän yksityistä omistajaa voida tukea vaikka on käytännössä luovutettu ilmaiseksi tuo omaisuus yksityiselle toimijalle, jonka kanssa ei haluta yhteistoimintaa. Kaupungilla olisi jo vuonna 2018 ollut mahdollisuus ostaa kiinteistö nimelliseen hintaan mutta sitä ei haluttu tehdä. Kaiken toiminnan keskittäminen Äänekosken keskusta on ekologisesti ja yleensä ympäristön suojelun kannalta kielteistä lisääntyvien matkojen johdosta. Äänekoskihan haluaa olla vihreä kaupunki. Tämä päätös ei siihen kannusta. Tällaisen salin heitteillejättö on mitä suurimmassa määrin kaupungilta kestävän kehityksen vastainen toimi.

Äänekosken kaupungin johtavien virkahenkilöiden ja joidenkin poliitikkojen määrätietoisena tavoitteena on ollut jo pitkään keskittää kaikki kulttuuritoiminta Äänekosken keskusta vaikka Äänekosken laajalla asemakaava-alueella asuu vain n. 47 % kuntalaisista eikä siellä ole esim. Suolahtisalia vastaavaa konsertti-/juhla- ja kokoustilaa.

Suolahtisalin ylivertaisuutta paikkakunnalla ja koko maakunnassakin osoittaa, että siellä ovat esiintyneet mm. seuraavat taiteilijat ja ryhmät:

Kansainvälisen Maj Lind-pianokilpailun mitalistit Leif Segerstam, Nijole Kasperaviciute, Risto Lauriala,, Folke Gräsbeck, Kirsti Huttunen, Anne Kauppi, Olli Mustonen, George de Godzinsky, Heini Kärkkäinen, Pentti Rättyä, Valeria Resjan, Janne Mertanen, Ursula von Lerber, Antti Hotti.

Kansainvälisen Sibelius-viulukilpailun palkitut, Ilja Grubert, Viktoria Mullova, Ilja Kaler ja Pekka Kuusisto,

Kansainvälisen Tšaikovski-pianokilpailun palkitut Grigori Sokolov ja Pascal Devojon.

Kansainvälisen Tšaikovski-viulukilpailun palkitut Oleg Kagan, Ilja Grubert, Viktoria Mullova, Ilja Kaler,

Jyväskylän Sinfoniaorkesteri, UMO Uuden Musiikin Orkesteri, Ilmavoimien Sotilassoittokunta, Karita Mattila, Jorma Hynninen, Iiro Rantala, Moskovan ja Varsovan Kamariorkesterit

Kari Tapio, Kirka, Vesa-Matti Loiri, Katri Helena, Eino Grön, Topi Sorsakoski, Fredi, Danny, kai Hyttinen, Laura Voutilainen Diandra, Arja Koriseva, Jari Sillanpää, Kirka, Agents, Pave Maijanen, Erja Lyytinen, Eero ja Jussi Raittinen, Jorma Kääriäinen, Joel Hallikainen, Pentti Hietanen.

Teatteri ja lausuntataiteen mestarit: Lasse Pöysti, Veikko Sinisalo, Ahti Jokinen, Seela Sella, Ritva Ahonen, Ritva Oksanen, Eeva Kaarina Volanen, Risto Mäkelä, Kari Heiskanen, Hannu Huuska, Eila-Kaija Sippo, Teatteri Eurooppa Neljä ja lukuisa joukko muita taiteen merkkihenkilöitä.

2.11.2023 ÄKS:n nettilehdessä kaupunginjohtaja mainitsee myös Suolahtisalin omistajayrittäjän edun vastoin mitään yrittäjän omaa kannanottoa.

”Aika hankalaa on tällainen nykyinen rasitteen omainen oikeus, että kaupunki voi salia käyttää. Yrittäjällä ei ole varmuutta, käytetäänkö vai ei käytetä. Onneksi nykymaailmassa ei enää tällaisia sopimuksia tehdä, sillä satavuotinen sopimus on vähintäänkin kummallinen. Se on ollut sen ajan henkeen sopiva ja nyt on eri aika. Omistajatkin salissa ovat jo vaihtuneet useaan otteeseen, Tuononen sanoi”

Tältä osin on todettava, että omistaja ei ole vaihtunut montaa kertaa vaan omistaja on vaihtanut yhtiöitä ja yhtiönimiä matkan varrella mm. aiemmin esitetystä syystä. Kiinteistön omistajallehan ei ole yhteistoimintasopimuksen mukaan kovin olennaista taloudellisesti käyttääkö kaupunki tai osoittaako se käyttöä tilaan. Olennaista on, että kaupunki on sitoutunut maksamaan kustannukset käyttöoikeussopimuksessa sovitulta ajalta.

Se, että käytetäänkö salia vai ei, ei ole ainakaan taloudellinen ongelma omistajalle koska yhteistoimintasopimuksen mukaan kaupunki vastaa sopimusaikaisesta käytöstään. Sopimukset tehdään ajassa ja niiden arvostelu myöhemmin on jälkiviisautta.

12.6.2017 ÄKS: nettisivujuttu, jossa kaupunginjohtaja mainitsee

”Suolahtisalin sijainti ajatellen Äänekosken kulttuurielämää ei ole hyvä vaikka sali itsessään on toimiva. Tuononen ei ole lähdössä tekemään samoja virheitä mitä on aiemmin jo tehty.

Sijainti ei ole ideaali, ei edes musiikkiopiston käyttöön. Emme lähde lunastamaan enää mitään kaupungille, hän sanoo ja viittaa Suojarinteen alueen rakennuksiin.”

Mihin tosiasioihin sijaintiarvio perustuu? Enemmänkin se on henkilökohtainen mielipide, jollaisilla ei sopimusasioita ratkaista. Kaupunginjohtaja ei tässä anna mitään arvoa ennen laillisesti tehdylle päätökselle ja sopimuksille. Sopimukset ovat vain olemassa ja sen kanssa on elettävä. Nämä ovat kaupunginjohtajan yksityisiä mielipiteitä mutta vaikuttavat päätöksentekoon tavalla, joka ei kuulu suomalaisen kuntien päätöksenteon toimintakulttuuriin.

Kaupunginjohtaja ei lausunnoissaan ota millään tavalla huomioon sitä, että Suolahtisalin sijainti ei ole ollut minkäänlainen ongelma. Konserteissa ja muissa tilaisuuksissa on käynyt tilaisuutta kohti huomattavasti enemmän yleisöä kuin Painotalon konserteissa/tapahtuma. Tämä tieto löytyy vuosittaisista kaupungin toimintakertomuksista. Painotalon ison salin kävijäkeskiarvoa vielä nostaa massatapahtumat, joilla saadaan tapahtumakohtaista keskiarvoa nousemaan. **Suolahtisalin sijainti on tärkeimpiin naapurikuntiin ja sieltä tulevaan yleisöön jopa lähempänä** tai yhtä lähellä ja talo on löydetty paremmin kuin Painotalo erityisesti sen laadullisista ja maineominaisuuksista johtuen.

En sinänsä halua laittaa rakennuksia vastakkaisasetelmaan. Molemmilla taloilla on paikkansa. Painotalo on tanssin opiskelijoiden ja paikallisen teatterin harjoitustila omine saleineen, missä voi olla niiden esityksiäkin. Lisäksi Painotalon isoon saliin on saatu kerralla isoja yleisömääriä vetäviä messuja ja kaupallisia tilaisuuksia. Vanhana kirjapainon painosalina (eräänlainen teollisuushalli) iso Sali ei kuitenkaan vedä konsertteihin kuin tuon reilun 220 istumapaikkaa ja ei ole akustiikaltaan sopiva ja Suolahtisalin veroinen niin konsertti- kuin puhe-/kokouskäyttöönkään.

Suolahtisalin sopimuksen on annettu ymmärtää olevan kallis. Vuosikustannus on vuokra-ajalta ollut 40 000 euroa, josta kaupunki on saanut vuokratuloina n. 5 500,00 euroa tuottoa. Painotalon kustannukset vuokratuottojen jälkeen ovat n. 240 000 euroa. On suhteellista mikä on kallista tai halpaa.

Kaupunginhallitukselle esitellään, että Kaupunki ei ole missään vaiheessa luopunut käyttöoikeudestaan ja tämä vahvistettiin kaupunginhallituksen päätöksessä 23.10.2023 §396. Tästä huolimatta tilavarauksia ei ole Suolahtisaliin otettu 1.11.2023 jälkeiselle ajalle. Tästä on kirjallinen oikaisuvaatimus jo tehty kulttuuri- ja liikuntalautakunnalle, jonka tehtäviin varaukset ovat kuuluneet. Tiedetään myös, että jo kesästä lähtien Suolahtisaliin ei ole otettu varauksia vaikka on tiedetty yhteistyö- ja käyttöoikeussopimuksen jatkuvan 1.11.2023 jälkeen. Kenen päätöksellä ja millä oikeudella? Tässäkin on toimittu hallintosäännön ja voimassa olevan sopimuksen vastaisesti.

Kaupunginhallituksen esittelyssä todetaan:

”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.”

Hallintosäännön kohdassa ei mainita mitään oikeutta pitkäaikaisen (vuosikymmeniä vielä) olevan määräaikaisen yhteistoiminta- ja käyttöoikeussopimuksen lakkauttamiseen. Erityisesti kun sopimus on hyväksytty aiemman itsenäisen kunnan, Suolahden kaupunginvaltuustossa. Sopimuksessahan ei ole kyseessä osto eikä vuokraaminen. Saatika, että kaupunginhallituksella olisi oikeus päättää Kuntajakolain alaisuuteen kuuluvasta asiasta. Päätös tuleeikin hylätä

sopimusrikkomuksena sekä Kuntajakolain että Äänekosken kaupungin hallintosäännön vastaisena. Päätös on tapahtunut virheellisesti.

kaupunginhallitus ei ole päätöksessään huomionnut eikä sille ole esitelty yhteistoimintasopimuksen kohtaa:

” Käyttökustannusten jakautuminen

Yhdistyksen tulee myöskin ottaa omaisuudelleen palo- ja murtovakuutus omalta osaltaan täysarvovakuutuksena. Mahdollisen tuhoutumisen jälkeen ko. tilat tulee rakentaa ensisijaisesti uudelleen , mikäli päädytään toiseen ratkaisuun, jaetaan vakuutuskorvaus sijoitetun pääoman suhteessa.”

Äänekosken kaupungilla on siis Suolahtisalin kiinteistössä merkittäviä taloudellisia saamisia mikäli se tuhoutuisi. Näistä esittelyssä ei mainita mitään ja kaupunginhallitus on nyt luopumassa tästä taloudellisesta etuudestaan. Eikö tällaisen päätöksen tekeminen kuuluisi kaupunginvaltuustolle ei kaupunginhallitukselle? Kaupunginhallitus onkin tältä osin päättänyt hallintosäännön vastaisesti.

Rikkooko kaupunginhallitus sopimusten lakkauttamisessa jopa kilpailulakia kun se luovuttaa taloudellisen ja toiminnallisen oikeuden yksityiselle yritykselle ilman kilpailutusta?

Pyydän, että Äänekosken kaupunginhallitus oikaisee ja hylkää kokouksessaan 6.11.2023 § 414 tekemänsä päätöksen hylätä ja lakkauttaa Suolahtisalista tehdyn yhteistoiminta- ja käyttöoikeussopimuksen.

Lisäksi edellytän Äänekosken kaupunginhallituksen toteavan, että määräaikaiset sopimukset on hylätty yksipuolisesti ilman vastaosapuolen kirjallista suostumusta, ilman oikeudenmukaisia perusteita, kuntalaisten vetoomusta kuulematta, kuntajakolain hengen, kuntajakolain 8 Luvun 36§:n ja Äänekosken kaupungin hallintosäännön määräysten vastaisena, sekä hylkää päätöksen.

Liitteenä nro 4. on kaupunginhallituksen päätökseen § 414 jättämäni eriävä mielipide.

Liitteenä nro 5. on Suolahtisalin yhteistoiminta- ja käyttöoikeussopimusten irtisanomisyöpykälä 6.11.2023, §414

Matti Virtanen

[Redacted signature block]

Sähköposti: matti.virtanen@aanekoski.fi

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 kiinteistöietojärjestelmään, josta saatavassa rasi-tustodistuksessa käyttöoikeus on esillä. Puheena oleva käyttöoikeus ei kuitenkaan ole luonteeltaan kiinteistönmuodostamislaissa 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 kiinteistöietojärjestelmään.

Käyttöoikeuden kirjaamisen tarkoituksena tässä tapauksessa on todennäköisesti sama tarkoitus, johon yleensäkin sopimusperusteisten vuokra- ja käyttöoikeuksien kirjaamisella pyritään. Rekisterimerkinällä 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 päättymisen 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 rasisutodistuksia.

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 Kansatusyhdistys 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 pysäköinti- paikkojen 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 neuvottelutalouudessa 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 turvallisuusemäärysten 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 ylläpito-kustannukset 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 yhteensovitetta- vissa 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 asian- tuntijalausunto, jonka mukaan käyttöoikeus on voimassa. Kaupun- gille ei myöskään ole saapunut ehdotusta käyttöoikeudesta luopumi- sesta.

Toisaalta kaupungilla ei ole edes selvää tarvetta salin käyttämiseen, sillä kulttuuritoimen näkemyksen mukaan kaikki kaupungin järjestä- mät 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 Suolah- tialin käyttöoikeuteen ja käyttöoikeussopimukseen, mahdollisesta vuokrasuhteesta ja mahdollisesta kaupasta kuuluvat kaupunginhalli- tuksen 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 lausun- non 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 Aleksi 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 sovitun voimassaoloajan umpeuduttua. Sopimuksen osapuolet voivat kuitenkin yleisen sopimusvapauden mukaisesti sopia käyttöoikeussopimuksen päättymisestä alkuperäistä aikaisempaan ajankohdaksi. 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 sopimusoidelliset 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 ylläpitämäänsä 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 koulutus-toiminta 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 päätymisen 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 välittömmin 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-kään 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 tahtuma-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	<p>Keskustelun kuluessa Matti Virtanen ehdotti Sirpa Martinsin kannattamana, että kaupunginjohtajan ehdotusta ei hyväksytä.</p> <p>Puheenjohtaja totesi, että keskustelun kuluessa on tehty kaupunginjohtajan ehdotuksesta poikkeava kannatettu ehdotus, joten asiasta on äänestettävä.</p> <p>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.</p>

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.

KAUPUNGINHALLITUS

6.11.2023, 414 §

Suolahtisalin käyttäminen / Käyttöoikeussopimuksen irtisanominen

Kaupunginjohtajan ehdotus JAA

Matti Virtasen esittämä ja Sirpa Martinsin kannattama ehdotus EI

Jäsen	Läsnä	Poissa	Varajäsen	Jaa	Ei	Tyhjää
Halttunen Jari (I vpj.)	x			x		
Kiiskinen Kari (pj.)	x				x	
Kotilainen Joni	x			x		
Lunttila Tommi	x			x		
Martins Sirpa	x				x	
Pentinpuro Anna-Riitta	x			x		
Tuominen Marke	x				x	
Vertainen Johanna	x			x		
Virtanen Matti (II vpj.)	x				x	

Annetut äänet:	
Jaa-ääniä	5
Ei-ääniä	4
Tyhjiä ääniä	0
Annettuja ääniä yhteensä	9

Vakuudeksi

Äänekoskella 6.11.2023

Hallintojohtaja

Alexi Heikkilä

Eriävä mielipide Äänekosken kaupunginhallituksen kokouspykälään 6.11.2023 asia nro 10, Suolahtisalin käyttäminen/käyttöoikeussopimuksen irtisanominen

Tyytymättömänä Äänekosken kaupunginhallituksen päätökseen Suolahtisali -asiassa jätän seuraavan eriävän mielipiteen:

Kuntajakolain 8 Luvun Omaisuuden siirtyminen ja taloudellinen selvitys

36 § Omaisuuden ja velkojen siirtyminen kunnan lakatessa

Kuntien yhdistyessä siirtyvät lakkaavan kunnan oikeudet, luvat, omaisuus, velat ja veloitteet uudelle kunnalle.

Yhteistoimintasopimus Suolahden kaupungin ja Keski-Suomen Kansanopiston Kannatusyhdistys r.y:n välillä 16.12.1987

Hankkeen rahoitus

Suolahden kaupunki sitoutui rahoittamaan Suolahtisalin tilat vuosina 1988-1989. Samassa yhteydessä opiston kannatusyhdistys sitoutui tulouttamaan kaupungille hankkeeseen saatavan vuokra-arvon hankinta-arvon pääomakorvauksesta tulevan rahamäärän rakentamisvuonna ja sitä seuraavina kymmenenä vuotena kouluhallituksen antaman päätöksen puitteissa.

Tilojen käyttöoikeus

Suolahden kaupunki sai yhdistyksen omistamaan rakennukseen eli kirjastorakennuksen eteisaulaan ja kirjastorakennuksen kylkeen rakennettuun auditorio -juhlasalirakennukseen erillisessä käyttöoikeussopimuksessa määritellyn käyttöoikeuden sadan vuoden ajaksi.

Lisäksi oli sovittu, että tilojen käytöstä osapuolet sopivat talvikauden osalta vuosittain elokuun loppuun mennessä tekemällä käyttösuunnitelman, jota voidaan yhteisymmärryksessä tarvittaessa tarkentaa.

Käyttöoikeuden jakautuminen

Kaupunki vastaa sivouksesta ja muista tilojen käyttöön tarvittavista palveluista sekä sähkö- ja lämmityskustannuksista omalta ja osoittamansa käytön ajalta.

Kaupungilla on oikeus periä käyttökustannusten korvausta käyttönsä osoittamansa käytön ajalta.

Sopimuksessa on myös maininta siitä, että mahdollisen tuhoutumisen jälkeen ko. tilat tulee rakentaa ensisijaisesti uudelleen, mikäli päädytään toiseen ratkaisuun, jaetaan vakuutuskorvaus sijoitetun pääoman suhteessa.

Kiinteistön tavanomaisesta peruskorjauksesta ja koneiden sekä laitteiden ja kaluston uusimisesta sovitaan erikseen.

Erillisessä käyttöoikeussopimuksen liitteessä nro 1 on sovittu mm. seuraavaa:

1. Yhdistys luovuttaa tilat kaupungille sadan vuoden ajaksi
2. Kaupungilla on käyttöoikeus edellä mainittuihin tiloihin vuosittain syyskuun alusta seuraavan toukokuun loppuun viikottain neljänä arki-iltana klo 1800 alkaen sekä lauantaisin ja sunnuntaisin

koko vuorokauden, kuitenkin niin, että yhdistyksen käytössä tilat ovat yhden viikonlopun kuukausittain.

3. Tiloja käytetään opetukseen, aikuiskasvatukseen ja yleensä kulttuuritoimintaan.
4. Kaupunki saa luovuttaa käyttöoikeuden puitteissa auditorio- juhlasalituloja suolahdessa toimiville eri yhteisöille.

Käsittelyn yhteydessä on kokonaan sivuutettu yhteisöt, yritykset ja muut toimijat, jotka ovat käyttäneet ja käyttäisivät tilaa kaupungin kautta.

On jätetty esittelemättä myös yli 2000 henkilön allekirjoittama vetoamus salin toiminnan jatkamisesta Äänekosken kaupungin kulttuuri- liikuntatoiminnan osana.

Asian valmisteluun eri vaiheissa liittyy myös paljon muita yksityiskohtia, jossa valmistelussa on tapahtunut käsittämätöntä väheksymistä Suolahtisalin osalle.

Näistä epäkohdista esitän tarkemmin valituksessa, jonka tulen jättämään Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle tämän asian päätöksen johdosta.

Kaupunginhallitus rikkoo käyttöoikeussopimuksen osittamaa käyttöoikeutta ja päätös on syntynyt perusteetta ja Äänekoskella toimivia yhdistyksiä, yrityksiä ja muita toimijoita aliarvioiden. Kaupunginjohtajan päätösehdotus olisi tullut hylätä.

Tehdyn ratkaisun jälkeen nykyinen salin omistaja perii yli 10-kertaista vuokraa entisiin kaupungin vuokriin nähden esim. paikallisilta yhdistyksiltä, jotka ovat edelleen käytössä kaupungin muissa tiloissa, kuten Painotalo.

Matti Virtanen

Kaupunginhallituksen jäsen