

Päätösvallan delegointi oikeudesta tehdä kaupungin kiinteistöjen, liikehuoneistojen ja asuntojen vuokrauspäätöksiä

8746/00.01.01.04/2024

Kaupunginhallitus 15.12.2025 § 316

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

Yhteenveto

Kaikista asuntojen ja toimitilojen vuokrauksista tehdään viranhaltijapäätös, myös vuokran ja vuokrausehtojen muutoksista. Vuonna 2016 kaupunginhallitus on päättänyt asuntojen ja liikehuoneistojen tai -rakennusten vuokrauskäytännöistä ja samalla päätöksellään siitä, että vuokrasopimuksia ja viranhaltijapäätöksiä ovat oikeutettuja tekemään toimitilajohtaja ja kiinteistöpäällikkö tai heidän esimiehensä. Näin ollen kaupunginhallitus on siirtänyt päätösvaltaa tehdä vuokrasopimuksen ja päätökset edellä esitetyille viranhaltijoille.

Kaupungin hallintosäännön § 29 mukaisesti toimitilin voi siirtää sille hallintosäännössä määrättyä toimivaltaa edelleen alaiselleen toimitilalle ja muulle viranhaltijalle. Viranhaltija voi siirtää hänelle hallintosäännössä määrätyn, päätöksessään mainitun toimivallan muulle viranhaltijalle. Edelleen § 3 momentin mukaisesti se, jolle toimivaltaa on edelleen siirretty, ei voi enää siirtää toimivaltaa edelleen.

Viranomainen on havainnut, että asiassa on tehty päätösvallan siirtämistä edelleen koskevia päätöksiä, jotka ovat hallintosäännön § 29 § 3 momentin vastaisia. Vuonna 2023 on perustettu tilavuokrausasiantuntijan tehtävänimike, jolloin tilavuokrausasiantuntijalle on keskitetty tilavuokrausasiat ja päätetty viranhaltijapäätöksellä siirtää toimivalta tehdä vuokrauspäätöksiä sekä vuokrasopimuksia tilavuokrausasiantuntijalle. Päätöksellä on siten siirretty kaupunginhallituksen viranhaltijoille siirtämää päätösvaltaa edelleen, ja päätösvallan edelleen siirtäminen on ollut virheellistä sekä hallintosäännön § 29 §:n vastaista huomioiden kaupunginhallituksen päätös 12.12.2016 § 281. Samoin kiinteistökehityspäällikön osalta viranhaltijapäätöksellä tehty päätösvallan edelleen delegointi on ollut virheellinen.

Päätöksenteon sujuvuuden ja vuokrausasiantuntijoiden tehtäväkuvaan kuuluvien tehtävien hoitamisen mahdollistamiseksi päätösvallan siirtäminen kyseisille viranhaltijoille, tilavuokrausasiantuntijalle sekä kiinteistökehityspäällikölle, on kuitenkin edelleen tarkoituksenmukaista. Toimivalta päättää asiasta on kaupunginhallituksella.

Hallintosäännön 21.1 § kohta 2 mukaisesti kaupunginhallitus päättää kaupungin omaisuuden vuokralle antamisesta vastuualueensa osalta valtuuston hyväksymien perusteiden mukaisesti sekä edelleen 23.2 § kohta 8 mukaisesti lautakunta ja kaupunginhallitus päättävät toimialallaan hallinnassaan olevien tilojen vuokralle tai muuten käytettäväksi antamisesta ja niissä noudatettavista periaatteista.

Asia päätösvallan siirtämisen osalta pitää siten tuoda kaupunginhallituksen päätettäväksi, jolla on asian osalta toimivallan delegointia sekä aiemman päätöksen päivittämistä koskeva päätösvalta.

Asian valmistelun tausta, päätösvallan perusteet ja kuntastrategian mukainen peruste valmistelulle

Hallintolain 50 §:n 1 momentin mukaan viranomainen voi poistaa virheellisen päätöksensä ja ratkaista asian uudelleen, jos:

- 1) päätös perustuu selvästi virheelliseen tai puutteelliseen selvitykseen;
- 2) päätös perustuu ilmeisen väärään lain soveltamiseen;
- 3) päätöstä tehtäessä on tapahtunut menettelyvirhe; tai
- 4) asiaan on tullut sellaista uutta selvitystä, joka voi olennaisesti vaikuttaa päätökseen.

2 momentin mukaan päätös voidaan korjata 1 momentin 1–3 kohdassa tarkoitettussa tilanteessa asianosaisen eduksi tai vahingoksi. Päätöksen korjaaminen asianosaisen vahingoksi edellyttää, että asianosainen suostuu päätöksen korjaamiseen. Asianosaisen suostumusta ei kuitenkaan tarvita, jos virhe on ilmeinen ja se on aiheutunut asianosaisen omasta menettelystä.

Kyse on hallintopäätöksestä, joka koskee sisäistä toiminnan järjestämistä. Hallintolain 50.1 §:n mukaisesti menettelyvirheen johdosta virheellisesti tehty päätös voidaan poistaa ja asia ratkaista uudelleen.

Tarve toimivallan siirrolle ja aiempi päätösvallan siirtomenettely

Kaupunginhallitus on 12.12.2016 (§281) päättänyt, että kaikista asuntojen ja toimitilojen vuokrauksista tehdään viranhaltijapäätös, myös vuokran ja vuokrausehtojen muutoksista. Vuosien 2016 - 2023 välisenä aikana ulkoisista vuokrauksista viranhaltijapäätöksiä on tehty 19 kpl. Merkittävin syy viranhaltijapäätöksiä tekemättä jättämiseen on ollut resurssipula. Sisäisistä vuokrauksista ei tehdä viranhaltijapäätöksiä.

Viranhaltijapäätöksiä teko jokaisesta ulkoisesta vuokrauksesta on perusteltua, jotta vuokratukset ovat avoimia, valituskelpoisia ja dokumentointi on järjestelmällistä. Lisäksi ulkoisen vuokrasopimuksen teko ja muuttaminen on julkisen vallan käyttöä, joka on perusteena sille, että kaikista kaupungin omistamista asuntojen ja toimitilojen vuokrauksista ja vuokran sekä vuokrausehtojen muutoksista pitää tehdä

muutoksenhakukelpoinen viranhaltijapäätös, jotta kunnallista päätöksentekoa on mahdollista seurata ja tarvittaessa hakea siihen muutosta.

Samalla kun kaupunginhallitus on 12.12.2016 § 281 päättänyt asuntojen ja liikehuoneistojen tai -rakennusten vuokrauskäytänteet, on päätetty, että vuokrasopimuksia ja viranhaltijapäätöksiä oikeutetaan tekemään toimitilajohtaja ja kiinteistöpäällikkö tai heidän esimiehensä.

Vuokrasopimuksia tällä hetkellä yhteensä n. 600 kpl, n. 400 sisäistä ja n. 200 ulkoista.

Tilavuokrausasiantuntija (tehtävänimike perustettu 1.9.23) on tehnyt 1.9.2023 alkaen kiinteistöpäällikön rinnalla ulkoisista vuokrauksista viranhaltijapäätöksiä. 19.3.2025 lähtien ulkoiset vuokrasopimukset on keskitetty tilavuokrausasiantuntijan päätettäväksi. Marraskuun 2023 jälkeen ulkoisista vuokrauksista on tehty 39 viranhaltijapäätöstä (tilanne 19.9.25).

Myös jatkossa, vuokrasopimusten laadintaan ja päivityksiin osallistuu myös tekniset isännöitsijät asiantuntijoina. Huomioitavaa on, että osa ulkoisista vuokrasopimuksista mahdollisesti siirtyy kiinteistömyyntien kautta pois ja että ulkoisissa uusissa vuokrasopimuksissa pyritään suosimaan aina pääomavuokrasopimuksia, ilman vastuita ylläpidosta. Mikäli ylläpitoa kuitenkin sisällytetään vuokrasopimukseen, on tämän perustelut avattava viranhaltijapäätöksessä.

Toimitilajohtaja on tehnyt vuokrauspäätöksistä delegointipäätöksen tilavuokrausasiantuntijalle 01.09.2023 alkaen ja kiinteistökehityspäällikölle 19.09.2025 § 4/2025. Vuokrasopimuksien osalta delegointipäätöksen voi tehdä ainoastaan kaupunginhallitus. Joten toimitilajohtajan päätös on poistettava ja delegointipäätös on tarpeen tuoda kaupunginhallituksen päätettäväksi.

Kouvolan kaupunki vuokraa merkittävässä määrin suorassa omistuksessa olevaa tilakantaansa ulkopuolisille vuokralaisille. Vuonna 2022 ulosvuokraustoiminnan liikevaihto oli yhteensä 15 698 275,47 € (alv 0 %). Tytäryhtiöiden osuus tästä on noin 30 prosenttia. Valtaosa kohteista on salkutettu salkkuun D. D-salkussa on kohteita, jotka myydään tai puretaan heti kun mahdollista, voi sisältää kiinteistökehitystoimenpiteitä ja joihin ei lähtökohtaisesti investoida. Salkun D kohteet ovat kaupungin palvelutuotannon kannalta tarpeettomia rakennuksia.

Kiinteistökehitys osana kaupungin vuokraustoimintaa ja toimivallan siirtämisen perustelut

Kaupunkiin on perustettu määräaikainen virka kiinteistökehityspäällikkö, 31.12.2026 asti. On tarkoituksenmukaista, että kiinteistökehitykseen liittyvät vuokrasopimukset valmistelee ja päättää asiasta vastaava päällikkö itsenäisesti. Kiinteistökehityskohteita on tällä hetkellä n. 50, ja

niiden määrä tulee lisääntymään. Kehityssalkussa on mm. useita soterakennuksia, suojeltuja rakennuksia ja muita erityisiä kohteita. Kiinteistökehityksen päätavoitteena on saada kiinteistökehityskohteet myydyksi ja/tai omistukseen jäävien käyttöaste korkeaksi, joskus tavoitteeseen pääsemiseksi kohde pitää vuokrata osin tai kokonaan ulkoisille toimijoille. Vuokraus voi olla edellytys kohteen myynnille eteenpäin. Tämän vuoksi kiinteistökehityskohteiden vuokrausasiat keskitetään muun valmistelutyön oheen asiasta vastaavalle päällikölle.

Kouvolan kaupunki on päässyt mukaan RAKEL-hankkeeseen osatoteuttajana, jossa rakennusten elinkaarta jatketaan uutta käyttöä kehittämällä. Hankeaika on 1.5.2025 - 31.10.2027. Osa kiinteistökehityspäällikön palkkakuluista katetaan hankerahoituksella.

19.9.2025 kiinteistökehityskohteita ovat olleet mm.: Kuusankosken sairaalanmäen alueen rakennukset, Keltakankaan sairaala-alueen rakennukset, Jaalan palvelukeskus rivitaloineen, Palvelukeskus Mäkikylä – kokonaisuus, Valkealakodin alueen rakennukset, Pihlajisto, Kumpula, Hovioikeudentalo, Terveysasema Jaala, Perhetukikeskus Kankaro, Tehtaanmäen koulu ja asuntola, Mämmälän koulu, Pilkan koulu, Kankaan koulu, Oppikujan koulu, Tornionmäen koulu, Kaipiaisten koulu ja päiväkot, Kasarminmäen alueen rakennukset, Suursuon ratsastuskeskus, Ruokosuontie 5, Päätie 22, Vanhainkodintie 11, Tykkimäen moottorirata, laskettelukeskus Mielakka, Utinkatu 44-48 asuntola, Kymenrannantie 4, Myllypadontie 6, Länsiasemantie 2, Kotiseututie 12, Vanhatie 24, Anjalantie 4, Voikkaantie 16, Kopterikuja 45 ja 66, Opintie 9, Pioneerikoulu sekä Kuusankosken entinen kaupungintalo.

3.12.2025 kaupungilla on kaiken kaikkiaan myynnissä n. 150 rakennusomaisuuskohdetta, joista n. 50 kpl on eriytetty kiinteistökehitykseen ja vastuutettu kiinteistökehityspäällikölle. Muiden tavanomaisempien kohteiden (n.100 kpl) myyntivalmistelut koordinoi erillinen määräaikainen projektipäällikkö kesään 2026 asti, valmistelut yhdessä valittujen kiinteistövälittäjien ja ylläpidon asiantuntijoiden kanssa.

Toimitilajohtaja Katja Ahola on kokouksessa paikalla asiantuntijana vastaamassa kysymyksiin.

Lisätietoja: toimitilajohtaja Katja Ahola, puh 020 615 9013, [katja.e.ahola\(a\)kouvola.fi](mailto:katja.e.ahola(a)kouvola.fi).

Apulaiskaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

1. siirtää toimivallan kiinteistöjen, liikehuoneistojen ja asuntojen vuokrasopimuksien ja viranhaltijapäätöksiä tekemisestä seuraavasti:

Kiinteistökehityspäällikkö oikeutetaan tekemään kiinteistökehityskohteiden vuokrauspäätökset sopimuksineen.

Tilavuokrausasiantuntija ja kiinteistöpäällikkö tai heidän esihenkilönsä oikeutetaan tekemään kaikkien tilakohteiden vuokrauspäätökset sopimuksineen.

2. todeta, että tämä päätös korvaa toimitilajohtajan päätökset 19.9.2025 § 4 sekä 31.8.2023 § 21, jotka on kumottava sekä muut aiemmat delegointia koskevat päätökset.

Apulaiskaupunginjohtajan muutettu päätösehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

1. siirtää toimivallan kiinteistöjen, liikehuoneistojen ja asuntojen vuokrasopimuksien ja viranhaltijapäätöksiä tekemisestä seuraavasti:

Kiinteistökehityspäällikkö oikeutetaan tekemään kiinteistökehityskohteiden vuokrauspäätökset sopimuksineen.

Tilavuokrausasiantuntija ja kiinteistöpäällikkö tai heidän esihenkilönsä oikeutetaan tekemään kaikkien tilakohteiden vuokrauspäätökset sopimuksineen.

2. todeta, että tämä päätös korvaa toimitilajohtajan päätökset 19.9.2025 § 4 sekä 31.8.2023 § 21 sekä muut aiemmat delegointia koskevat päätökset.

Kaupunginhallituksen päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi muutetun päätösehdotuksen.
