



## Rovaniemen kaupunki

### Tarkastuslautakunta

29.5.2019

## Yhteenveto selvityksestä koskien Rovaniemen kaupungin konsernijohtoon ns. Aalto-kiinteistöjä koskevassa kaupassa

### ASIAN TAUSTA JA KPMG:N TOIMEKSIANTO

Rovaniemen kaupungin tarkastuslautakunta on pyytänyt KPMG Oy Ab:lta (tässä myöhemmin "KPMG") selvitystä Rovaniemen kaupungin konsernijohtoon ns. Aalto-kiinteistöjä koskevassa kaupassa. Rovaniemen kaupungin 100 % omistama Rovaseudun Markkinakiinteistöt Oy (tässä myöhemmin "Yhtiö") on ostanut ns. Aalto-kiinteistöt vuonna 2018.

KPMG:n toimeksiantona on ollut laatia selvitys seuraavista asioista:

1. Toimivaltakysymykset; Ovatko päätökset menneet omistajaohjauksen näkökulmasta oikein ja oikeassa järjestyksessä?; Onko Aalto-kiinteistöjen hankinta kuulunut yhtiön toimialaan?
2. Päätöksentekomenettely ts. hallinnollinen puoli; Osoittavatko kokousaineistoon liitetyt asiakirjat valmistelun olleen hallinnossa riittävää ja sekä toiminnalliset että taloudelliset riskit huomioivaa?; Onko kaupan hyväksymisestä päätettäessä yksilöity se, mitä hyväksyttiin tai minkälaiselle kaupalle, kauppasummalle tai sitoumukselle hyväksyntä annettiin?
3. Asiakirjojen julkisuus; Onko enempää perustetta salata asiaan liittyviä päätöksiä sekä Rovaniemen kaupungin hallussa olevia kauppiaan ja kiinteistöihin liittyviä asiakirjoja mm. kiinteistöjen kuntoselvityksiä?

KPMG on laatinut asiassa 21.5.2019 päivätyn selvityksen ja tämä asiakirja sisältää lyhyen yhteenvetön em. selvityksessä tarkemmin läpikäydyistä asioista.

### Yhteenveto

Käsityksemme mukaan ns. Aalto-kiinteistöjä koskevat päätökset ovat pääsääntöisesti menneet omistajaohjauksen näkökulmasta oikein ja oikeassa järjestyksessä. Käsityksemme mukaan yhden po. asiaa koskevan päätöksen ajankohdan osalta on kuitenkin epäselvää, onko konsernihallinnon ohjeistusta täysin noudatettu. Asia on kuitenkin tulkinnanvarainen ja asiassa tulee käsityksemme mukaan ottaa huomioon myös se, että ko. päätöstä ei ole pantu täytäntöön.

Rovaniemen kaupungin konserniohjeen mukaan merkittävien investointi- ja muiden päätösten yhteydessä tehdään kuntakonsernin näkökulmasta koordinoitu vaikutusten ja riskien arviointi. Käsityksemme mukaan ns. Aalto-kiinteistöjen hankinnasta ei asiaa koskevan asiakirja-aineiston mukaan ole tehty konserniohjeen edellyttämällä tavalla *kuntakonsernin näkökulmasta* koordinoitua vaikutusten ja riskien arviointia.

Sen asian arviointiin, onko ns. Aalto-kiinteistöjen hankinta kuulunut Yhtiön toimialaan, liittyy joiltain osin tulkinnanvaraisuutta. Asiassa on kuitenkin käsityksemme mukaan käsillä perusteita, joiden perusteella voitaisiin katsoa, että ns. Aalto-kiinteistöjen hankinta on kuulunut Yhtiön toimialaan.

Käsityksemme mukaan ns. Aalto-kiinteistöjen kauppaa valmisteltaessa on lähtökohtaisesti hankittu kattavat selvitykset sekä kohteiden teknisestä kunnosta että markkina-arvoon ja taloudellisiin riskeihin liittyvistä seikoista. Edelleen käsityksemme mukaan Rovaniemen kaupunginhallituksella on ollut myös ainakin merkittävimmistä kauppaan liittyvistä seikoista tieto siinä vaiheessa, kun kaupasta on kaupunginhallituksessa päätetty. Tosin meille toimitettujen asiakirjojen perusteella vaikuttaa siltä, että yhden kaupan kohteen osalta ei ole ollut käytettävissä kuntoarviota. Siltä osin voitaneen kyseenalaistaa, onko taloudelliset ja toiminnalliset riskit huomioitu riittävästi ja onko kaupunginhallituksella päätöksentekohetkellä ollut riittävästi tietoa kaupan kohteesta.

Käsityksemme mukaan ns. Aalto-kiinteistöjen kauppaa koskevat Rovaniemen kaupunginhallituksen päätökset ovat lähtökohtaisesti tulleet julkiseksi, sillä asiassa ei ole enää kysymys valmistelusta. Edelleen Rovaniemen kaupunginhallituksen ko. asiaa koskevien pöytäkirjojen liitteet on käsityksemme mukaan katsottava viranomaisen asiakirjoiksi, joihin tulee soveltaa julkisuuslakia (laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta 621/1999). Käsityksemme mukaan ainakin osa em. asiakirjoista (sisältäen sekä asiaa koskevat päätöspöytäkirjat että niiden liitteet) sisältää sellaisia mahdollisesti liikesalaisuudeksi katsottavia tietoja, joiden osalta tulee erikseen arvioida, ovatko asiakirjat julkisuuslain nojalla salassa pidettäviä. Asia on käsityksemme mukaan joiltain osin tulkinnanvarainen. Viranomaisen on tehtävä asiakirjan julkisuutta/salassapitoa koskeva päätös ja harkinta jokaisen asiakirjan osalta erikseen.

Yhteenvedon vakuudeksi,

Tapio Raappana  
KHT, JHT

### Tärkeä huomautus

Tämä selvitys on laadittu Rovaniemen kaupungin tarkastuslautakunnan kanssa sovituin ehdoin, ja se on tarkoitettu vain Rovaniemen kaupungin tarkastuslautakunnan ("**Asiakas**") hyväksi ja sisäiseen käyttöön ns. Aalto-kiinteistöjen koskevassa asiassa, eikä Asiakkaalla ole oikeutta julkaista sitä tai luovuttaa sitä millekään muulle taholle. Selvityksessä esitetyt näkemykset perustuvat tiettyihin saatuihin tietoihin ja vallitseviin olosuhteisiin sekä KPMG Oy Ab:n toimeksiannolle määriteltyn sisältöön, eikä minkään kolmannen tahon tule luottaa niihin.

Edellä mainitun lisäksi kaikki tässä selvityksessä esitetyt näkemykset perustuvat voimassaolevaan vero- ja muuhun lainsäädäntöön sen oikeudellinen ja hallinnollinen tulkinta mukaan lukien. Mikäli meille toimitetut tiedot ovat virheellisiä tai puutteellisia tai mikäli laki tai sen tulkinta muuttuu, esittämämme näkemykset voivat olla tilanteeseen soveltumattomia. Me emme vastaa neuvojemme päivittämisestä lain tai sen tulkinnan muutosten varalta tämän selvityksen päiväyksen jälkeen.

Tätä selvitystä tai sen sisältöä ei saa käyttää mihinkään muuhun kuin edellä mainittuun tarkoitukseen ilman KPMG Oy Ab:n etukäteistä kirjallista suostumusta. Selvitystä ei saa kopioida, siihen viitata tai sitä luovuttaa kokonaan tai osittain ilman etukäteistä kirjallista suostumustamme. Siinä määrin kuin vastuuta lain mukaan voi rajoittaa, emme hyväksy työhömme tai selvitykseemme liittyen vastuuta mitään kolmatta tahoa kohtaan.

Tämän selvityksen sisältö perustuu julkisesti saatavilla olevaan tietoon sekä tietoon, jonka Asiakas on meille toimittanut. Selvityksessä on huomioitu saamamme tiedot selvityksen päiväykseen saakka, emmekä ole huomioineet päiväyksen jälkeen ilmeneviä seikkoja. Laatiessamme selvitystä olemme oletaneet ja luottaneet siihen, että selvityksen laatimiseksi Asiakkaalta ja julkisista lähteistä saamamme tiedot ovat olleet riittäviä ja oikeita, emmekä ole erikseen varmistaneet tietojen oikeellisuutta tai täydellisyyttä. Asiakas hyväksyy sen, ettei KPMG Oy Ab ole vastuussa, mikäli työmme suorittamiselle olennaista tietoa evätään tai salataan meiltä taikka esitetään meille väärin.

Selvityksemme ei sisällä suositusta ryhtyä tiettyyn toimeen tai tehdä päätöksiä, ellei tässä selvityksessä nimenomaisesti toisin todeta. Kaikkien selvityksen saaneiden tahojen tulee itse suorittaa kaikki sellaiset tarkastukset ja selvitykset, jotka ne katsovat tarpeelliseksi tehdä itsenäisen päätöksen muistion aihepiiriin liittyvien ratkaisujen tekemisestä.