



# MÄNTTÄ-VILPPULAN KAUPUNKI RAPORTTI

TARKASTUSLAUTAKUNTA  
XX.XX.XXXX

---

## TARKASTUSSUUNNITELMA

- Mänttä-Vilppulan kaupungin tarkastuslautakunta on tilannut BDO Oy:ltä laajennetun tarkastuksen kohdistuen kaupungin Asiointipisteeseen (Hallituskatu 23). Tarkastuksen tavoitteena on varmistaa, että Asiointipisteen vuokralaskutukset ovat olleet sopimusten mukaisia.
- Tarkastusta ei ole kohdistettu Mänttä-Vilppulan kaupungin kirjanpitoon tai tilinpäätöksiin.

---

## ASIOINTIPISTEEN SOPIMUKSET

### Keskeiset havainnot

- Kaupunginhallitus on 2.7.2018 § 167 päätöksellä hyväksynyt Asiointipiste-liiketilän vuokrasopimuksen kaupungin ja vuokranantaja Ässähai Oy:n välillä. Kaupunginhallituksen hyväksymästä vuokrasopimuksesta ei ole olemassa allekirjoitettua versiota. Myös vuokranantaja on kaupunginhallitukselle osoittamassaan vaatimuksessa todennut, että kirjallista vuokrasopimusta ei osapuolten välillä ole koskaan allekirjoitettu. Kaupungin puolesta sopimuksen allekirjoittajaksi on merkitty vt. kaupunginjohtaja Markus Auvinen.

---

## ASIOINTIPISTEEN SOPIMUKSET

- Kaupungin hallintosäännön (voimassa 15.3.2018 lähtien) 14 §:n mukaan kaupunginhallitus päättää kiinteän omaisuuden ostamisesta kaupungille ja 32 §:n mukaan tekninen lautakunta puolestaan päättää kiinteän omaisuuden vuokralle antamisesta ja ottamisesta. Hallintosäännön kirjauksen mukaan teknisen lautakunnan päätösvalta koskien kiinteän omaisuuden vuokralle antamista ja ottamista ei rajaudu vain teknisen lautakunnan alaisiin vuokrauksiin.
- Hallintosäännön 10 §:n mukaan kaupungin puolesta tehtävät sopimukset tekee kaupunginhallitus ja sopimuksen allekirjoittaa kaupunginhallituksen puheenjohtaja tai kaupunginjohtaja. Lautakunnan päättämät sopimukset puolestaan allekirjoittaa lautakunnan puheenjohtaja tai esittelijä.

---

## ASIOINTIPISTEEN SOPIMUKSET

- Kaupungin ja Ässähai Oy:n välisen sopimuksen mukaan vuokra-aika on 1.8.2018-31.7.2023, jonka jälkeen sopimus on voimassa toistaiseksi. Vuokran määrä on 6340 euroa/kk ajanjaksolla 1.8.2018-31.7.2023 ja 4500 euroa/kk 1.8.2023 alkaen. Vuokran määrää tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin perusteella, kuitenkin aikaisintaan 1.1.2020. Indeksitarkastus tehdään 4500 euron vuokratason. Vuokraan lisätään arvonlisävero.
- Sopimuksen mukaan tiloihin tehtävistä muutostöistä aiheutuvista maksuista vastaa vuokralainen ja muutostöistä on sovittava vuokranantajan kanssa. Kiinteistön vuosikorjauksista, huoltotöistä, tavanomaisesta kunnossapidosta ja rakenteellisesta peruserantamisesta vastaa vuokranantaja. Korjauksissa noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa vastuunjakotaulukkoa, jonka mainitaan olevan sopimuksen liitteenä. Kaupungilta saamiemme tietojen mukaan sopimuksen liitteenä ei ole ollut mainittua vastuunjakotaulukkoa.

---

## ASIOINTIPISTEEN SOPIMUKSET

- Sopimuksessa ei ole mainittu syytä ensimmäisessä kohdassa mainitulle määräaikaiselle vuokratasolle. Kaupungilta saamiemme tietojen mukaan määräaikaisen, korkeamman vuokran perusteena olisi ollut liiketilan korjauskulut. Epäselvää on, onko asiointipisteeseen tehty remontti muutostöitä vai peruskorjausta.
- Kaupunginhallituksen 19.12.2022 § 354 päätöksessä todetaan, että Ässähai Oy on väittänyt sopineensa suullisesti kaupungin silloisten henkilöstöpäällikön ja palveluneuvojan kanssa, että uusi vuokra olisi 8033 euroa/kk (ALV 0) ajanjaksolla 1.1.2019-31.7.2023 liiketilan korjauskuluista johtuen. Saamiemme tietojen mukaan korotetusta vuokrasta ei ole olemassa allekirjoitettua sopimusta eikä korotettua vuokraa ole hyväksytty minkään kaupungin toimielimen tai viranhaltijan päätöksellä. Kaupungin hallintosäännön (voimassa 10.9.2018 alkaen) perusteella henkilöstöpäälliköllä tai palveluneuvojalla ei olisi ollut toimivaltuutta tehdä tällaista sopimusta kaupungin puolesta.



## ASIOINTIPISTEEN SOPIMUKSET

- Saamiemme tietojen mukaan vuokranantaja on toimittanut kaupungille korjauskuluista laskut, jotka ovat olleet korotetun vuokran perusteena. Laskujen summa on yhteensä 190 015,78 euroa ilman arvonlisäveroa ja 236 409,49 euroa sisältäen arvonlisäveron. Vuokranantaja on lisäksi toimittanut allekirjoittamattoman neuvottelumuistion kokouksesta, jossa vuokrankorotusta on väitetysti käsitelty. Neuvottelumuistion mukaan kaupungille kuuluva osuus korjauskuluista olisi 85 %, mikä on huomioitu korotetussa vuokrassa. Neuvottelumuistion perusteella remonttilaskut olisi huomioitu korotetussa vuokrassa arvonlisäverollisina, vaikka vuokranantajalla on ollut oikeus vähentää arvonlisävero omassa kirjanpidossaan. Lisäksi neuvottelumuistion perusteella korotetussa vuokrassa olisi huomioitu korkokuluja viiden vuoden vuokra-ajalta yhteensä 12 000 euroa. Epäselvää on, mihin korkokulujen huomioiminen perustuu. Vuokranantaja on toimittanut pankin saldovahvistuksia, joiden mukaan maksetut korot luotollisesta pankkitilistä ja lainasta ovat yhteensä 8 795,33 euroa ajalta 2018-2021. Keskimääräisen vuosikoron perusteella lasketut korot viideltä vuodelta olisivat noin 11 000 euroa.

---

## ASIOINTIPISTEEN SOPIMUKSET

- Neuvottelumuistion mukaisesti laskettu korotus perusvuokraan 4500 euroa huomioiden vuokranantajan toimittamat remonttilaskut ilman arvonlisäveroa ja korkokuluja olisi 2 936,61 euroa. Neuvottelumuistion mukaiset korkokulut 12 000 euroa huomioiden korotus olisi 3 154,79 euroa. Neuvottelumuistion mukaan tehty korotus oli 3 533 euroa.
- Kaupunki on tehnyt Asiointipisteestä lisäksi yhteispalvelusopimuksia ja alivuokrasopimuksen Kelan, Sisä-Suomen Maistraatin, Verohallinnon, Pirkanmaan työ- ja elinkeinotoimiston ja Koskelantalot Oy:n kanssa. Sopimukset ovat olleet voimassa 1.8.2018, 1.1.2019 ja 1.6.2020 alkaen. Saamiemme tietojen mukaan Kelan yhteispalvelusopimuksesta 1.6.2020 alkaen ei ole olemassa allekirjoitettua versiota.



## ASIOINTIPISTEEN VUOKRALASKUTUS KAUPUNGILTA

### Keskeiset havainnot

- Ässähai Oy on laskuttanut kaupungilta vuokraa tammikuusta 2018 lähtien, vaikka kaupunginhallituksen hyväksymä vuokrasopimus on ollut voimassa vasta elokuusta 2018 lähtien. Ajalta tammikuu-heinäkuu 2018 on laskutettu yhteensä 35 300 euroa.
- Laskutettu kuukausivuokra ilman arvonlisäveroa on ollut 4500 euroa ajalla 1-5/2018, 6400 euroa ajalla 6-8/2018, 8820 euroa ajalla 9/2018, 7830 euroa ajalla 10/2018-1/2019, 8874,62 euroa ajalla 2/2019, 8439 euroa ajalla 3/2019, 8033 euroa ajalla 4-8/2019, 8257,40 euroa ajalla 9/2019 ja 8033 euroa ajalla 10/2019-8/2021. Laskuissa on selitteenä vuokra, eikä niistä käy ilmi, miksi vuokra on eri suuruinen kuin alkuperäisessä vuokrasopimuksessa.
- Syyskuusta 2021 lähtien kaupungilta laskutettu vuokra on ollut alkuperäisen sopimuksen mukainen 6340 euroa/kk.
- Alkuperäisen sopimuksen mukainen vuokra ajalta 8/2018-8/2021 olisi ollut yhteensä 234 580 euroa (ALV 0).

## ASIOINTIPISTEEN VUOKRALASKUTUS KAUPUNGILTA

- Kaupungilta on laskutettu ajalta 8/2018-8/2021, jolloin alkuperäinen sopimus on ollut voimassa, yhteensä 289 205,02 euroa (ALV 0). Vuokrasopimuksessa sovittuun nähden kaupunki on siis maksanut 54 625,02 euroa enemmän. Lisäksi kaupunki on maksanut ennen sopimuksen voimaantuloa mainitut 35 300 euroa.
- Kaupungilta on laskutettu ajalta 1/2018-11/2022 yhteensä 419 605,02 euroa (ALV 0). Pelkkä vuokranantajan toimittaman neuvottelumuistion mukainen perusvuokra (4500 euroa/kk) samalta ajalta olisi ollut 265 500 euroa. Perusvuokraa korkeampaa vuokraa on siis laskutettu 154 105,02 euroa. Epäselvää kuitenkin on, onko vuokranmaksusta sovittu suullisesti jo tammikuusta 2018 alkaen. Lisäksi kaupunki on päättänyt (KH 19.12.2022 § 354) maksaa vuokranantajan vaatimat korotetut vuokrat ajalta 9/2021-11/2022, yhteensä 31 489,80 euroa. Yhteensä kaupunki on siis maksanut perusvuokraa korkeampaa vuokraa 185 594,82 euroa ajalta 1/2018-11/2022.
- Neuvottelumuistion mukainen kaupungin osuus (85 %) vuokranantajan toimittamista remonttilaskuista ilman arvonlisäveroa olisi 161 513,41 euroa. Lisäksi kaupungin maksettavana olisi mainitut korkokulut 12 000 euroa.

---

## ASIOINTIPISTEEN VUOKRALASKUTUS KAUPUNGILTA

- Saamiemme tietojen mukaan vuokranantaja on vaatinut 18.1.2023 päivätyssä haastehakemuksessaan korkolain 4.1 §:n mukaisten viivästyskorkokulujen maksamista ajalta 9/2021-11/2022 summalle 2099,32 euroa kuukaudelta (alkuperäisen vuokrasopimuksen ja korotetun vuokran välinen erotus).
- Asiointipisteen vuokralaskut on hyväksynyt kulloinenkin kaupunginhallituksen päättämä hyväksyjä tai hänen varahenkilönsä. Asiointipisteen osalta hyväksyjinä ovat olleet muun muassa henkilöstöpäällikkö (2018-2020), palveluesimies (2019-2021) ja hallintojohtaja (2021-2022).

---

## ASIOINTIPIISTEEN LASKUTUS TOIMIJOILTA

- Kaupunki on laskuttanut Kelalta 1.8.2018 lähtien yhteispalvelusta ja liiketilasta, Sisä-Suomen Maistraatilta 1.8.2018 lähtien yhteispalvelusta, Verohallinnolta 1.8.2018 lähtien yhteispalvelusta, Koskelantalot Oy:ltä 1.8.2018 lähtien toimitilasta ja Pirkanmaan työ- ja elinkeinotoimistolta 1.1.2019 lähtien yhteispalvelusta.
- Tarkastuksessa todettiin, että toimijoiden laskutukset vastasivat sopimuksia ajalla 2018-2022.

# TARKASTUKSEN JOHTOPÄÄTÖKSET

## Tarkastuksen tulokset

- Tarkastuksen perusteella kaupungin sopimustenhallintaa tulisi kehittää. Lisäksi laskujen asianmukaisuuden tarkastamiseen tulisi kiinnittää huomiota.
- Vuonna 2018 voimassa olleen hallintosäännön perusteella Asiointipisteen vuokrasopimuksen hyväksyminen olisi kuulunut teknisen lautakunnan eikä kaupunginhallituksen ratkaisovaltaan.
- Vuokranantaja on toimittanut kaupungille allekirjoittamattoman neuvottelumuistion, jonka mukaan kaupunki olisi sitoutunut maksamaan aiemmin sovittua korkeampaa vuokraa. Mikäli vuokranantajan väite korkeamman vuokran sopimisesta pitää paikkansa, on ao. neuvotteluun osallistuneet viranhaltijat tai työntekijät toimineet vastoin kaupunginhallituksen päätöstä ja hallintosäännön mukaisia toimivaltuuksia.
- Vuokranantajan toimittaman neuvottelumuistion perusteella vuokrankorotuksen perusteet eivät ole olleet asianmukaiset, sillä korotetussa vuokrassa on huomioitu remonttilaskut arvonlisäverollisina. Lisäksi korotuksessa on huomioitu epäselviä korkokuluja luotollisesta pankkitilistä ja lainasta.

## TARKASTUKSEN JOHTOPÄÄTÖKSET

- Kaupunki on hyväksynyt vuokrasopimusta korkeamman vuokran vuokra-ajan alusta lähtien maksamalla vuokralaskut. Näitä ei käsittääksemme ole peritty vuokranantajalta takaisin. Vuokra on muuttunut vuokrasopimuksen mukaiseksi syyskuusta 2021 alkaen.
- Ässähai Oy on laskuttanut kaupungilta alkuperäisen vuokrasopimuksen voimaantulosta 8/2018 lähtien yhteensä 54 625,02 euroa alkuperäistä sopimusta enemmän elokuuhun 2021 asti. Lisäksi kaupunki on vuokranantajan vaatimuksesta päättänyt maksaa takautuvasti 31 489,80 euroa korotettuja vuokria ajalta 9/2021-11/2022. Ennen sopimuksen voimaantuloa vuokranantaja on lisäksi laskuttanut yhteensä 35 300 euroa ajalta 1-7/2018. Kokonaisuudessaan kaupungilta on siis laskutettu 121 414,82 euroa alkuperäiseen sopimukseen kuulumatonta vuokraa ajalta 1/2018-11/2022.
- Eri toimijoita (Kela, Verohallinto ym.) koskevan Asiointipisteen laskutuksen osalta emme havainneet huomautettavaa.



LISÄTIETOJA:

**MINNA AINASVUORI**

+358 40 719 5597  
etunimi.sukunimi@bdo.fi

BDO Oy (y-tunnus 2776089-4 ) on suomalainen osakeyhtiö ja itsenäinen jäsenyhtiö BDO International Limitedissä, joka on Yhdistyneen kuningaskunnan lakien mukainen yhtiö (company limited by guarantee). BDO Auditor Oy (y-tunnus 0904285-6 ) ja BDO Consulting Oy (y-tunnus 1101610-4 ) ovat BDO Oy:n tytäryhtiöitä. BDO Oy on osa kansainvälistä, itsenäisistä jäsenyhtyksistä koostuvaa BDO verkostoa. BDO on tavaramerkki BDO verkostolle ja yhteinen nimi sekä kansainväliselle jäsenyhtysten verkostolle, että kunkin maan jäsenyhtykselle.

**[www.bdo.fi](http://www.bdo.fi)**

