

Konserni- ja tilajaosto

Pöytäkirja

Aika 17.03.2025 13:00 - 14:41

Paikka Kaupungintalo, kaupunginhallituksen sali

	Nimi	Tehtävä	Lisätieto
Osallistujat	Ratia Jorma	puheenjohtaja	
	Rantanen Ida	I varapuheenjohtaja	
	Kaikkonen Jouni	jäsen	
	Hildén Sirkku	jäsen	
	Virta Sanna	varajäsen	
	Rostedt Juha	kaupunginvaltuuston puheenjohtaja	
	Falk Sonja	kaupunginvaltuuston I varapuheenjohtaja	
	Komu Pekka	kaupunginvaltuuston III varapuheenjohtaja	
	Kyynäräinen Niko	kaupunginjohtaja	Teams-etäyhteydellä
	Arola Jouni	toimitilajohtaja, esittelijä	
	Hämäläinen Veera	viestintäjohtaja	
	Ignatius Veli-Pekka	omistajaohjauksen johtaja	
	Haarala Sanna	omistajaohjauksen asiantuntija	

	Nimi	Tehtävä	Lisätieto
Poissa	Lehto Rami	kaupunginvaltuuston II varapuheenjohtaja	

Konserni- ja tilajaoston puolesta

Jorma Ratia

Terhi Takala

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Sirkku Hildén

Jouni Kaikkonen

Pöytäkirja on ollut nähtävillä Lahden kaupungin yleisessä tietoverkossa osoitteessa
<http://www.lahti.fi> 25.03.2025

Terhi Takala

valmistelusihteeri

§	Otsikko	Sivu
§ 13	Laillisuus ja päätösvaltaisuus	4
§ 14	Pöytäkirjan tarkastajat	5
§ 15	Kaupungin edustajan nimeäminen Lahti Aqua Oy:n yhtiökokoukseen, ehdokkaiden nimeäminen hallituksen jäseniksi ja toimiohjeiden antaminen yhtiökokousedustajalle	6
§ 16	Kaupungin edustajan nimeäminen Lahden Pysäköinti Oy:n varsinaiseen yhtiökokoukseen, ehdokkaiden nimeäminen hallituksen jäseniksi ja toimiohjeiden antaminen yhtiökokousedustajalle	9
§ 17	Kaupungin edustajan määrääminen Eventum Lahti Oy:n varsinaiseen yhtiökokoukseen, ehdokkaiden nimeäminen hallitukseen ja toimiohjeiden antaminen yhtiökokousedustajalle	12
§ 18	Edustajien nimeäminen Koulutuskeskus Salpaus-kuntayhtymän yhtymäkokoukseen 13.5.2025	15
§ 19	Kaupungin edustajan nimeäminen Lahti Energia Oy:n varsinaiseen yhtiökokoukseen, hallituksen jäsen ehdokkaiden nimeäminen ja toimiohjeiden antaminen yhtiökokousedustajalle	18
§ 20	Vastaus valtuustoaloitteeseen liittyen; Lahden kaupunki käynnistää Lahden Talot -konsernin myyntiprosessin selvityksen osana Lahden kaupungin talouden tasapainottamista	21
§ 21	Lahti-konsernin hallitusten itsearviointikyselyn ja johtamiskyselyn tulokset	26
§ 22	Esitys vaurioituneiden alakattojen aiheuttaman vahingon korvaamisesta Kiinteistö Oy Lahden Harjulle	28
§ 23	Tiedoksi merkittävät asiat	34
§ 24	Muut asiat	35

Konserni- ja tilajaosto
Pöytäkirja

nro 3

Lahden kaupunki, Konserni- ja tilajaosto, 17.03.2025

§ 13

Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Puheenjohtaja totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Konserni- ja tilajaosto
Pöytäkirja
Lahden kaupunki, Konserni- ja tilajaosto, 17.03.2025

nro 3

§ 14

Pöytäkirjan tarkastajat

Puheenjohtajan ehdotuksesta tämän pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin jäsenet Sirkku Hildén ja Jouni Kaikkonen.

Konserni- ja tilajaosto
Pöytäkirja

nro 3

Lahden kaupunki, Konserni- ja tilajaosto, 17.03.2025

§ 15

Kaupungin edustajan nimeäminen Lahti Aqua Oy:n yhtiökokoukseen, ehdokkaiden nimeäminen hallituksen jäseniksi ja toimiohjeiden antaminen yhtiökokousedustajalle

915/00.00.01.10/2025

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

omistajaohjauksen johtaja Veli-Pekka Ignatius p. 044 716 1895

valmistelusihteeri Anne-Maarit Rantonen p. 044 416 4037

Päätös

Konserni- ja tilajaosto päätti määrätä omistajaohjauksen johtaja Veli-Pekka Ignatiuksen edustamaan Lahden kaupunkia Lahti Aqua Oy:n yhtiökokouksessa, joka pidetään keskiviikkona 26.3.2025 klo 10.30 alkaen Lahti Aquan tiloissa, Satamakatu 4, 15141 Lahti.

Samalla konserni- ja tilajaosto päätti

1) esittää yhtiön hallituksen jäsenten lukumääräksi yhdeksän sekä nimetä ehdokkaiksi yhtiön hallituksen jäseniksi Jetta Laakson (pj.), Jani Walleniuksen (vpj.), Kari Lempisen, Heikki Moilasen, Minna Heikkisen, Maarit Tuomen, Ville-Veikko Elomaan, Arja Rantalan ja Tuomas Välimän (asiantuntijajäsen),

2) antaa yhtiökokousedustajalle toimiohjeeksi

- hyväksyä yhtiön tilinpäätöstä koskevat asiat,
- vahvistaa hallituksen jäsenten vuosi- ja kokouspalkkiot Lahden kaupunginhallituksen päätöksen 9.8.2021 § 289 mukaisesti
- hyväksyä tilintarkastajan valinnan tarkastuslautakunnan päätöksen 20.2.2024 § 18 mukaisesti: Tilintarkastusyhteisö BDO Oy vastuunalaisena tilintarkastajana

Konserni- ja tilajaosto
Pöytäkirja

nro 3

KHT Joonas Selenius ja

3) antaa yhtiökokousedustajalle muut tarpeelliseksi katsomansa toimiohjeet.

Vielä konserni- ja tilajaosto tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

omistajaohjauksen johtaja Ignatius Veli-Pekka

Päätösehdotus

Konserni- ja tilajaosto määrää omistajaohjauksen johtaja Veli-Pekka Ignatiuksen edustamaan Lahden kaupunkia Lahti Aqua Oy:n yhtiökokouksessa, joka pidetään keskiviikkona 26.3.2025 klo 10.30 alkaen Lahti Aquan tiloissa, Satamakatu 4, 15141 Lahti.

Samalla konserni- ja tilajaosto päättää

1) esittää yhtiön hallituksen jäsenten lukumääräksi yhdeksän sekä nimetä hallituksen jäseniksi yhdeksän ehdokasta,

2) antaa yhtiökokousedustajalle toimiohjeeksi

- hyväksyä yhtiön tilinpäätöstä koskevat asiat,

- vahvistaa hallituksen jäsenten vuosi- ja kokouspalkkiot Lahden

kaupunginhallituksen päätöksen 9.8.2021 § 289 mukaisesti

- hyväksyä tilintarkastajan valinnan tarkastuslautakunnan päätöksen 20.2.2024 §

18 mukaisesti: Tilintarkastusyhteisö BDO Oy vastuunalaisena tilintarkastajana

KHT Joonas Selenius ja

3) antaa yhtiökokousedustajalle muut tarpeelliseksi katsomansa toimiohjeet.

Vielä konserni- ja tilajaosto tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Yhtiön hallitukseen on kuulunut kaupunginhallituksen nimeäminä kahdeksan jäsentä ja asiantuntijajäsen. Hallituksessa kaupungin edustajina ovat olleet:

Jetta Laakso, puheenjohtaja

Jani Wallenius, varapuheenjohtaja

Kari Lempinen

Heikki Moilanen

Minna Heikkinen

Maarit Tuomi

Ville-Veikko Elomaa

Arja Rantala

Tuomas Välimäki (asiantuntijajäsen)

Yhtiökokouksen esityslista on tallennettu tämän kokousasian liitteeksi,
tilinpäätösasiakirja on tallennettu oheismateriaaliksi Cloud Meetingiin.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Valtakirja yhtiöön, ote+asiakirjat edustajalle, luettelot

Liitteet

- 1 Yhtiökokouksen esityslista 26.3.2025, Lahti Aqua Oy

Konserni- ja tilajaosto
Pöytäkirja

nro 3

Lahden kaupunki, Konserni- ja tilajaosto, 17.03.2025

§ 16

Kaupungin edustajan nimeäminen Lahden Pysäköinti Oy:n varsinaiseen yhtiökokoukseen, ehdokkaiden nimeäminen hallituksen jäseniksi ja toimiohjeiden antaminen yhtiökokousedustajalle

871/00.00.01.10/2025

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

omistajaohjauksen johtaja Veli-Pekka Ignatius p. 044 716 1895

valmistelusihteeri Anne-Maarit Rantonen p. 044 416 4037

Päätös

Konserni- ja tilajaosto päätti

1) määrätä omistajaohjauksen johtaja Veli-Pekka Ignatiuksen edustamaan Lahden kaupunkia Lahden Pysäköinti Oy:n yhtiökokouksessa, joka pidetään keskiviikkona 23.4.2025 alkaen klo 9.00 Hämeenkatu 26 A tai Teams-etäyhteydellä,

2) nimetä ehdokkaiksi yhtiön hallituksen jäseniksi Ville-Veikko Elomaan (pj.), Harri Nummisen (vpj.), Risto Paulamäen, Satu Lehtolan, Miika Toivosen, Lea Smolanderin, Jammie Raution, Soile Saurasen ja Jussi Parkkalin (riippumaton jäsen),

3) antaa yhtiökokousedustajalle toimiohjeeksi

- hyväksyä yhtiön tilinpäätöstä koskevat asiat,

- vahvistaa hallituksen jäsenten vuosi- ja kokouspalkkiot Lahden kaupunginhallituksen päätöksen 9.8.2021 § 289 mukaisesti

- yhtiökokousedustaja velvoitetaan varmistamaan ennen Lahden Pysäköinti Oy:n

tilinpäätöksen hyväksymisestä, että yhtiön tilinpäätösasiakirjassa on tieto toimitusjohtajan palkkiosta

- hyväksyä tilintarkastajan valinnan tarkastuslautakunnan päätöksen 20.2.2024 § 18 mukaisesti: Tilintarkastusyhteisö BDO Oy vastuunalaisena tilintarkastajana KHT Lauri Roti ja

4) antaa yhtiökokousedustajalle muut tarpeelliseksi katsomansa toimiohjeet.

Samalla konserni- ja tilajaosto päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

omistajaohjauksen johtaja Ignatius Veli-Pekka

Päätösehdotus

Konserni- ja tilajaosto päättää

1) määrätä omistajaohjauksen johtaja Veli-Pekka Ignatiuksen edustamaan Lahden kaupunkia Lahden Pysäköinti Oy:n yhtiökokouksessa, joka pidetään keskiviikkona 23.4.2025 alkaen klo 9.00 Hämeenkatu 26 A tai Teams-etäyhteydellä.

2) nimetä 9 ehdokasta yhtiön hallituksen jäseniksi,

3) antaa yhtiökokousedustajalle toimiohjeeksi

- hyväksyä yhtiön tilinpäätöstä koskevat asiat,

- vahvistaa hallituksen jäsenten vuosi- ja kokouspalkkiot Lahden kaupunginhallituksen päätöksen 9.8.2021 § 289 mukaisesti

- Yhtiökokousedustaja veloitetaan varmistamaan ennen Lahden Pysäköinti Oy:n tilinpäätöksen hyväksymisestä, että yhtiön tilinpäätösasiakirjassa on tieto toimitusjohtajan palkkiosta

- hyväksyä tilintarkastajan valinnan tarkastuslautakunnan päätöksen 20.2.2024 § 18 mukaisesti: Tilintarkastusyhteisö BDO Oy vastuunalaisena tilintarkastajana KHT Lauri Roti ja

4) antaa yhtiökokousedustajalle muut tarpeelliseksi katsomansa toimiohjeet.
Samalla konserni- ja tilajaosto päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Yhtiökokouksen kokouskutsu ja tilinpäätösasiakirja on tallennettu oheismateriaaliksi Cloud Meetingiin.

Lahden kaupungin edustajat hallituksessa ovat:

Ville-Veikko Elomaa (pj.)

Harri Numminen (vpj.)

Risto Paulamäki

Satu Lehtola

Miika Toivonen

Lea Smolander

Jammie Rautio

Soile Sauranen

Jussi Parkkali (riippumaton jäsen)

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Valtakirja yhtiöön, ote+asiakirjat edustajalle, luettelot

Lahden kaupunki, Konserni- ja tilajaosto, 17.03.2025

§ 17

Kaupungin edustajan määrääminen Eventum Lahti Oy:n varsinaiseen yhtiökokoukseen, ehdokkaiden nimeäminen hallitukseen ja toimiohjeiden antaminen yhtiökokousedustajalle

1013/00.00.01.10/2025

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

omistajaohjauksen johtaja Veli-Pekka Ignatius, p. 044 716 1895

valmistelusihteeri Anne-Maarit Rantonen, p. 044 416 4037

Päätös

Konserni- ja tilajaosto päätti

1) määrätä omistajaohjauksen johtaja Veli-Pekka Ignatiuksen edustamaan Lahden kaupunkia Eventum Lahti Oy:n varsinaisessa yhtiökokouksessa, joka pidetään keskiviikkona 26.3.2025 klo 12.00 alkaen Sibeliustalo,

2) antaa toimiohjeen yhtiön hallituksen jäsenten lukumäärästä ja nimetä ehdokkaiksi yhtiön hallituksen jäseniksi Juha Viljamaan (pj.), Tapani Ripatin, Hanne Savolaisen, Antti Kuusisen, Krista Heinosen, Martti Mäkelän, Merja Ilmoniemen ja Timo Everin (riippumaton jäsen). Ehdokasta varapuheenjohtajaksi ei nimetty.

3) antaa yhtiökokousedustajalle toimiohjeeksi
- vahvistaa hallituksen jäsenten vuosi- ja kokouspalkkiot seuraavasti: hallituksen jäsenille maksetaan kokouspalkkioita 145 €/kokous, puheenjohtajalle 50%:lla korotettuna ja vuosipalkkioita puheenjohtajalle 4.500 € vuodessa ja varapuheenjohtajalle 2.250 € vuodessa,

Konserni- ja tilajaosto
Pöytäkirja

nro 3

- hyväksyä tilintarkastajan valinnan tarkastuslautakunnan päätöksen 20.2.2024 § 18 mukaisesti: Tilintarkastusyhteisö BDO Oy vastuunalaisena tilintarkastajana KHT Lauri Roti,

4) antaa yhtiökokousedustajalle toimiohjeeksi hyväksyä yhtiökokouksen esityslistalla olevat asiat esitetyn mukaisesti ja antaa muut tarpeelliseksi katsomansa toimiohjeet.

Samalla konserni- ja tilajaosto tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

omistajaohjauksen johtaja Ignatius Veli-Pekka

Päätösehdotus

Konserni- ja tilajaosto päättää

1) määrätä omistajaohjauksen johtaja Veli-Pekka Ignatiuksen edustamaan Lahden kaupunkia Eventum Lahti Oy:n varsinaisessa yhtiökokouksessa, joka pidetään keskiviikkona 26.3.2025 klo 12.00 alkaen Sibeliustalo,

2) antaa toimiohjeen yhtiön hallituksen jäsenten lukumäärästä ja nimeää ehdokkaat yhtiön hallituksen jäseniksi,

3) antaa yhtiökokousedustajalle toimiohjeeksi

- vahvistaa hallituksen jäsenten vuosi- ja kokouspalkkiot seuraavasti: hallituksen jäsenille maksetaan kokouspalkkioita 145 €/kokous, puheenjohtajalle 50%:lla korotettuna ja vuosipalkkioita puheenjohtajalle 4.500 € vuodessa ja varapuheenjohtajalle 2.250 € vuodessa,

- hyväksyä tilintarkastajan valinnan tarkastuslautakunnan päätöksen 20.2.2024 § 18 mukaisesti: Tilintarkastusyhteisö BDO Oy vastuunalaisena tilintarkastajana KHT Lauri Roti,

4) antaa yhtiökokousedustajalle toimiohjeeksi hyväksyä yhtiökokouksen esityslistalla olevat asiat esitetyn mukaisesti ja antaa muut tarpeelliseksi

katsomansa toimiohjeet.

Samalla konserni- ja tilajaosto tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Eventum Lahti Oy:n varsinaisen yhtiökokouksen kokouskutsu, esityslista ja tilinpäätös ajalta 18.12.2023-31.12.2024 on tallennettu oheismateriaaliksi Cloud Meetingiin.

Yhtiön hallitukseen on kuulunut kahdeksan jäsentä ja asiantuntijajäsen:

Juha Viljamaa (pj.)

Saija Granlund (vpj.)

Tapani Ripatti

Hanne Savolainen

Antti Kuusinen

Krista Heinonen

Martti Mäkelä

Merja Ilmoniemä

Timo Everi (riippumaton jäsen)

Saija Granlund (vpj.) on pyytänyt eroa Eventum Lahti Oy:n hallituksesta 13.2.2025 ja nyt tulevassa varsinaisessa yhtiökokouksessa valitaan uusi jäsen hänen tilalleen.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Valtakirja yhtiöön, ote+asiakirjat edustajalle, luettelot

Konserni- ja tilajaosto
Pöytäkirja

nro 3

Lahden kaupunki, Konserni- ja tilajaosto, 17.03.2025

§ 18

Edustajien nimeäminen Koulutuskeskus Salpaus-kuntayhtymän yhtymäkokoukseen
13.5.2025

1099/00.00.01.10/2025

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

omistajaohjauksen johtaja Veli-Pekka Ignatius, p. 044 716 1895

valmistelusihteeri Anne-Maarit Rantonen, p. 044 416 4037

Päätös

Konserni- ja tilajaosto päätti nimetä kaupungin edustajiksi Koulutuskeskus Salpaus -kuntayhtymän yhtymäkokoukseen 13.5.2025 seuraavat seitsemän edustajaa ja heille henkilökohtaiset varaedustajat:

Heidi Huldén, puheenjohtaja (varaedustaja: Johanna Stenlund),

Arttu Kaukinen (varaedustaja: Johannes Mäkilä),

Sara Etola (varaedustaja: Anja Sagulin),

Kari Lempinen (varaedustaja: Taito Rinteelä),

Petri Hotti (varaedustaja: Patrick Alander),

Niklas Tommola (varaedustaja: Paul Carroll),

Markku Kamula (varaedustaja: Lasse Pakkanen)

Samalla konserni- ja tilajaosto päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta jo kokouksessa.

Esittelijä

omistajaohjauksen johtaja Ignatius Veli-Pekka

Päätösehdotus

Konserni- ja tilajaosto nimeää kaupungin edustajiksi Koulutuskeskus Salpaus - kuntayhtymän yhtymäkokoukseen 13.5.2025 seitsemän edustajaa ja heille henkilökohtaiset varaedustajat.

Samalla konserni- ja tilajaosto päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta jo kokouksessa.

Perusteluosa

Lahden kaupungin yhtymäkokousedustajat Koulutuskeskus Salpaus - kuntayhtymän yhtymäkokouksessa 19.11.2024:

Heidi Huldén, puheenjohtaja (varaedustaja: Johanna Stenlund)

Arttu Kaukinen (varaedustaja: Johannes Mäkilä)

Sara Etola (varaedustaja: Anja Sagulin)

Kari Lempinen (varaedustaja: Taito Rinteelä)

Petri Hotti (varaedustaja: Patrick Alander)

Niklas Tommola (varaedustaja: Paul Carroll)

Markku Kamula (varaedustaja: Lasse Pakkanen)

Kokous pidetään tiistaina 13.5.2025 klo 9.30 lähikokouksena. Kokouspaikka on Koulutuskeskus Salpauksen Lahden keskustakampuksella, os. Ståhlberginkatu 4 C, auditorio.

Yhtymäkokouksen saate, edustajien nimeämispyyntö, perussopimus Koulutuskeskus Salpaus kuntayhtymä on tallennettu oheismateriaaliksi Cloud Meetingiin.

Konserni- ja tilajaosto
Pöytäkirja

nro 3

Ote pöytäkirjasta Mäntyharju-Pertunmaa kuntaliitos, hallintosääntö sekä edellisen yhtymäkokouksen (19.11.2024) nimetyt edustajat on tallennettu tämän esitylistan liitteeksi.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: valitut, luettelot, edustajien tiedot Salpaukseen 11.4.2025 mennessä.

Liitteet

- 2 Mäntyharju-Pertunmaa kuntaliitos 1.1.2025, vaikutukset Koulutuskeskus Salpaus -kuntayhtymän omistaja
- 3 Hallintosääntö, luku 12 yhtymäkokouksen toiminta, Koulutuskeskus Salpaus kuntayhtymä
- 4 Jäsenkuntien nimeämät edustajat ja vaeaedustajat, yhtymäkokous 19.11.2024, Koulutuskeskus Salpaus kuntayhtymä

Konserni- ja tilajaosto
Pöytäkirja

nro 3

Lahden kaupunki, Konserni- ja tilajaosto, 17.03.2025

§ 19

Kaupungin edustajan nimeäminen Lahti Energia Oy:n varsinaiseen yhtiökokoukseen, hallituksen jäsen ehdokkaiden nimeäminen ja toimiohjeiden antaminen yhtiökokousedustajalle

1116/00.00.01.10/2025

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

omistajaohjauksen johtaja Veli-Pekka Ignatius, p. 044 716 1895

valmistelusihteeri Anne-Maarit Rantonen, p. 044 416 4037

Päätös

Konserni- ja tilajaosto päätti

- 1) määrätä omistajaohjauksen johtaja Veli-Pekka Ignatiuksen edustamaan Lahden kaupunkia Lahti Energia Oy:n varsinaisessa yhtiökokouksessa, joka pidetään keskiviikkona 2.4.2025 kello 14.00 os. Lahti Energia Oy, Kauppakatu 31, 4. kerroksen kokoushuone Gigawatti,
- 2) nimetä ehdokkaiksi yhtiön hallituksen jäseniksi Jukka Ottelan (pj.), Mika Karin (vpj.), Sanna Mäkisen, Jukka Ruhbergin, Mira Niemisen, Neea Similän, Tuomas Sorsan, Merja Vahterin, Kimmo Virtasen ja Minna Haapala (riippumaton jäsen),
- 3) antaa yhtiökokousedustajalle toimiohjeeksi
 - hyväksyä yhtiön tilinpäätöstä koskevat asiat,
 - vahvistaa hallituksen jäsenten vuosi- ja kokouspalkkiot Lahden kaupunginhallituksen päätöksen 9.8.2021 § 289 mukaisesti,
 - hyväksyä tilintarkastajan valinnan tarkastuslautakunnan päätöksen 20.2.2024 § 18 mukaisesti: Tilintarkastusyhteisö BDO Oy vastuunalaisena tilintarkastajana

Konserni- ja tilajaosto
Pöytäkirja

nro 3

KHT, JHT Ulla-Maija Tuomela,

4) antaa yhtiökokousedustajalle muut tarpeelliseksi katsomansa toimiohjeet.

Samalla konserni- ja tilajaosto tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta jo kokouksessa.

Esittelijä

omistajaohjauksen johtaja Ignatius Veli-Pekka

Päätösehdotus

Konserni- ja tilajaosto päättää

- 1) määrätä omistajaohjauksen johtaja Veli-Pekka Ignatiuksen edustamaan Lahden kaupunkia Lahti Energia Oy:n varsinaisessa yhtiökokouksessa, joka pidetään keskiviikkona 2.4.2025 kello 14.00 os. Lahti Energia Oy, Kauppakatu 31, 4. kerroksen kokoushuone Gigawatti,
 - 2) nimetä ehdokkaat yhtiön hallituksen jäseniksi,
 - 3) antaa yhtiökokousedustajalle toimiohjeeksi
 - hyväksyä yhtiön tilinpäätöstä koskevat asiat,
 - vahvistaa hallituksen jäsenten vuosi- ja kokouspalkkiot Lahden kaupunginhallituksen päätöksen 9.8.2021 § 289 mukaisesti,
 - hyväksyä tilintarkastajan valinnan tarkastuslautakunnan päätöksen 20.2.2024 § 18 mukaisesti: Tilintarkastusyhteisö BDO Oy vastuunalaisena tilintarkastajana KHT, JHT Ulla-Maija Tuomela.
 - 4) antaa yhtiökokousedustajalle muut tarpeelliseksi katsomansa toimiohjeet.
- Samalla konserni- ja tilajaosto tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta jo kokouksessa.

Perusteluosa

Yhtiökokouksen kokouskutsu, asialista ja tilinpäätösasiakirjat on tallennettu oheismateriaaliksi Cloud Meetingiin.

Lahden kaupungin edustajat hallituksessa ovat:

Jukka Ottela (pj.)

Mika Kari (vpj.)

Sanna Mäkinen

Jukka Ruhberg

Mira Nieminen

Neea Similä

Tuomas Sorsa

Merja Vahter

Kimmo Virtanen

Minna Haapala (riippumaton jäsen)

Tarkastuslautakunnan päätöksen 20.2.2024 § 18 mukaisesti: Lahti Energia Oy:n
Tilintarkastusyhteistö BDO Oy vastuunalaisena tilintarkastajana KHT, JHT Ulla-
Maija Tuomela.

Hallituksen jäsenten palkkiot määräytyvät Lahden kaupunginhallituksen
pätöksen 9.8.2021 § 289 mukaisesti.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Valtakirja yhtiöön, ote+asiakirjat edustajalle, luettelot

Konserni- ja tilajaosto
Pöytäkirja

nro 3

Lahden kaupunki, Konserni- ja tilajaosto, 17.03.2025

§ 20

Vastaus valtuustoaloitteeseen liittyen; Lahden kaupunki käynnistää Lahden Talot -konsernin myyntiprosessin selvityksen osana Lahden kaupungin talouden tasapainottamista

1904/00.01.01.03/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

omistajaohjauksen johtaja Veli-Pekka Ignatius, p. 044 716 1895

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

omistajaohjauksen johtaja Ignatius Veli-Pekka

Päätösehdotus

Konserni- ja tilajaosto toteaa ja ehdottaa kaupunginhallitukselle, että kaupunki on tehnyt tarvittavat selvitykset ja näiden pohjalta antaa Lahden Talot Oy:lle omistajapoliittisena ohjeena etsiä aktiivisesti keinoja osinkotason nostamiseksi voimassa olevaa omistajastrategiaa toteuttamalla.

Samalla konserni- tilajaosto ehdottaa kaupunginhallitukselle, että se tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

”Kaupunginvaltuusto merkitsee asian tiedoksi.”

Perusteluosa

Valtuutettu Tuomas Sorsa ja 22 muuta valtuutettua 15.4.2024:

”Lahden kaupungin yleinen taloustilanne

Lahden kaupungin taloustilanne on erittäin haastava. Lahden kaupunginhallituksen nimeämä työryhmä aloittaa talouden tasapainotukseen liittyvän työskentelyn nopeutetulla aikataululla ja tämä tulee tarkoittamaan merkittäviä toimenpiteitä lahtelaisten kannalta. Investointien sekä palveluiden leikkaukset sekä veronkorotukset ovat varmasti työryhmän agendalla.

Lahden Talot Oy on yksi Lahden 100 % omistuksessa olevista konsemyhtiöistä. Lahden Talot Oy omistaa itse kaksi tytäryhtiötä (Lahden Asunnot Oy sekä Lahden Palveluasunnot Oy). Lahden Talot toimivat kilpailluilla markkinoilla. Lahden Talot- konsernin kokonaisliikevaihto oli vuonna 2023 n. 57 miljoonaa euroa ja käyttökatetta konserni teki noin 22 miljoonaa euroa. Taseen loppusumma oli noin 420 miljoonaa euroa. Lahden Talot -konserni on tulouttanut osinkoja Lahden kaupungille 0,5 milj. euroa vuodessa ja taso on pysynyt samana useamman vuoden ajan. Lahden Talot -konsernin yritysarvoksi on arvioitu yli 600 miljoonaa euroa.

Lahden kaupunki käynnistää Lahden Talot -konsernin strategisen tarkastelun sekä myyntiprosessin selvityksen osana Lahden kaupungin talouden tasapainottamista

Osana Lahden kaupungin talouden tasapainotustavoitteita on syytä tarkastella kaikki mahdolliset keinot. Lahden Talot -konsernin myynti rajattiin poliittisella päätöksellä tarkastelun ulkopuolelle ja nykyisessä toimintaympäristössä tämä päätös pitää tarkastella uudelleen. Näin ollen Lahden Talot -konsernin rooli ja mahdollinen myynti kaupungin talouden vahvistamiseksi tulee perata läpi.

Myyntin selvittäminen on verrattain vaativat prosessi ja se tuleekin käynnistää

välittömästi. Konsernin myynti tulee kokonaisuudessaan vaatimaan mm. lainojen uudelleen järjestelyn, jonka myötä Ara-rajoitteista päästään irtautumaan. Selvitystyön monimutkaisuuden takia tämä selvitystyö tulee käynnistää välittömästi.

Arvioitu potentiaali (tarkentuu tarkastelun edetessä)

Lahden Talot -konsernin myyntiin sisältyy merkittäviä potentiaaleja Lahden kaupungin talouden näkökulmasta; joskin myyntiprosessiin liittyy useita epävarmuuksia ja selvitystä vaativia yksityiskohtia. Konsernin velaton arvo tarkentuu myyntiprosessin selvityksen aikana. Lahden kaupunginvaltuuston hyväksymän sijoitussuunnitelman mukaan 2,4 %:n reaalituotolla (ts. inflaatiokorjattu tuotto), sekä myyntitulot täysin sijoitettuna tämä tulee kuitenkin tarkoittamaan nykyistä osinkotasoa merkittävästi korkeampaa tuottoa Lahden kaupungille (arvio 8-10 milj. € vuodessa, tarkentuu selvityksen aikana). Verrattuna nykyiseen osinkotasoon tasoa voidaan pitää merkittävästi suurempana (0,5 milj. €) ja selvittämisen arvoisena. Tämän lisäksi velkoja poistuu suoraan Lahti-konsernin taseesta merkittävästi (arvio 240-270 milj. €, tarkentuu selvityksen aikana), joka parantaa Lahden kaupungin suhteellista velkaantuneisuutta huomattavasti (kuntalaki 129§)."

Loppuvuodesta 2023 Lahden kaupungin yhtiöomaisuuden tarkasteluun kilpailutettiin asiantuntijapalveluja tuottava kumppani. Kilpailutuksen perusteella KPMG Oy Ab:n valittiin palveluntuottajaksi Lahti-konsernissa tehtävien mahdollisten muiden kuin Lahti Energia Oy:tä koskevien yritysjärjestelyjen tueksi (10.01.2024, 1/2024). Lahden kaupungin omistajaohjauspalvelut antoi KPMG Oy Ab:lle huhtikuussa 2024 toimeksiannon laatia Lahden Talot -konsernin käyvän arvon analyysi ja myytävyyteen liittyvä selvitys. Selvityksessä tarkasteltiin Lahden talot -konsernia koskevia Ara -rajoitteita ja mahdollisuuksia ja keinoja irtaantua rajoitteista. Selvitys on esitetty tämän dokumentin liitteenä.

Tämän lisäksi Lahden Talot Oy on tarkastellut vapaarahoitteisten kohteiden myytävyyttä ja markkina-arvoa omassa selvityksessään. Lahden Talot Oy:n selvitys vapaarahoitteisesta kannasta tämän dokumentin liitteenä.

Lahden Talot Oy:n omistajastrategiassa tahtotilaksi määritettiin, että yhtiön toiminnan tulee olla yhteiskunnallisesti vastuullista ja tukea kaupunkistrategian asumiseen liittyvien tavoitteiden toteutumista. Yhtiön tulee tarjota kohtuuhintaista asumista ja huomioida omalta osaltaan rooli segregaatión ehkäisyssä. Lisäksi yhtiön liiketoiminnan tulee mahdollistaa vuosittainen tasaisesti kehittyvä osingonmaksu.

Talousarviossa 2024 valtuusto antoi Lahden Talot Oy:lle seuraavat yhtiökohtaiset tavoitteet:

- Turvallinen, kohtuuhintainen ja energiatehokas vuokra-asuminen.
- Oman pääoman tuotto vähintään 10 %.
- Osallistuminen MAL-sopimuksen toteuttamiseen.

Lahden Talot -konsernin omistamista asunnoista n. 8 % on vapaarahoitteisia ja loput 92 % ARA-kohteita. ARA-kohteet ovat valtion tuella rakennettuja vuokra-asuntoja, joita koskevat laissa säädetyt käyttö- ja luovutusrajoitukset. ARA-kohteita koskevat rajoitteet rajaavat merkittävästi omistajan tai yhtiön mahdollisuutta myydä ARA-rajoitteiden piirissä olevia kohteita ja alentavat myynnistä saatavaa potentiaalista kauppahintaa. Rajoitteet rajoittavat myös omistajalle maksettavaa osinkotasoa. ARA-kohteet voidaan luovuttaa ainoastaan muille ARA:n nimeämille yleishyödyllisille yhtiöille ja kohteiden korkein sallittu luovutushinta on ARAn määrittelemä luovutuskorvaus. Käytännössä siis potentiaalisten ostajien määrä on hyvin rajattu.

Konsernin vapaarahoitteiset kohteet ovat emoyhtiö Lahden Talot Oy:n omistuksessa. Markkinaehtoinen hinnanmäärittely on mahdollista vain näissä vapaarahoitteisissa kohteissa. Liitteenä olevassa KPMG Oy Ab:n laatimassa

selvityksessä todetaan, että vapaarahoitteisen kiinteistöomaisuuden myynnillä voidaan saavuttaa arvioin mukaan 32-43 miljoonan euron myyntitulo.

Vapaarahoitteisen kiinteistökannan tasearvot ovat ajantasaiset eivätkä merkittäväksi eroa kiinteistöjen markkina-arvosta. Näin ollen osingonmaksun mahdollistavia myyntivoittoja on hyvin rajallisesti saatavissa. Osinkoja on mahdollista maksaa myyntivoitoista. Koko vapaarahoitteisen kiinteistökannan myynnillä arvoidaan saavutettavan n. kolmen miljoonan euron myyntivoitto.

Vapaarahoitteisen kiinteistökannan irrottaminen Lahden Talot- konsernista saattaa vaikuttaa muuhun liiketoimintaan. Merkittävin negatiivinen vaikutus on joustavuuden vähentyminen, kun säätelystä vapaasta kiinteistökannasta luovuttaisiin. Lisäksi omistajastrategiassa mainittuun kaupunkistrategian asumiseen liittyvien tavoitteiden tukemiseen sekä yhtiön kykyyn ehkäistä segregatiota myynnillä saattaa olla negatiivisia vaikutuksia . Myyntivoittoina saatavat lisäosingot ovat kertaluonteisia, kun tuloksesta maksettavat osingot ovat kestävämpiä. Myyntivoitoista maksettavat kertaosingot eivät ratkaise edes osittain kaupungin heikkoa taloustilannetta.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Jaoto: kh

Kh: kv

Kv: ote Lahden Talot Oy

Liitteet

5 LT selvitys 2025

KV

Konserni- ja tilajaosto
Pöytäkirja

nro 3

Lahden kaupunki, Konserni- ja tilajaosto, 17.03.2025

§ 21

Lahti-konsernin hallitusten itsearviointikyselyn ja johtamiskyselyn tulokset

1173/00.01.02.03/2025

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

omistajaohjauksen asiantuntija Sanna Haarala, p. 044 4826 426

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

omistajaohjauksen johtaja Ignatius Veli-Pekka

Päätösehdotus

Konserni- ja tilajaosto päättää merkitä tiedoksi Lahti-konsernin yhtiöiden hallitusten itsearvioinnin ja johtamiskyselyn tulokset.

Perusteluosa

Lahden kaupungin omistajaohjauspalvelut teettää vuosittain Lahti-konsernin yhtiöissä hallituksen itsearviointikyselyn ja yhtiön johtoryhmille johtamisen arviointikyselyn. Hallituksen itsearviointikyselyssä arvioidaan hallituksen työskentelyä kokonaisuutena, lisäksi puheenjohtajan, toimitusjohtajan, konserni- ja tilajaoston ja hallitustyöskentelyyn osallistuvan viranhaltijan työskentelyä. Tuloksia vertaillaan konsernikeskiarvoon ja lisäksi aiempien vuosien tuloksiin. Kunkin yhtiön hallitus käsittelee arvioinnin tulokset omassa kokouksessaan ja laatii tarvittaessa kehityssuunnitelmat.

Johtamiskyselyssä johtoryhmät arvioivat toimitusjohtajan työskentelyä esimerkiksi strategista johtamista, ajankäyttöä ja oppimismyönteisyyttä. Arvion

tuloksia vertaillaan konsernikeskiarvoon ja aiempien vuosien tuloksiin. Kyselyn tuloksia käytetään johtamisen kehittämiseen.

Konserni- ja tilajaosto käy kyselyjen tulokset läpi ja arvioi konsernitasolla hallitusten ja toimitusjohtajien työskentelyä. Konserni- ja tilajaosto arvioi hallituksilta saamaansa palautetta ja tarkastelee mahdollisuuksia kehittää yhteistyötä konserniyhtiöiden toivomaan suuntaan. Kyselyssä arvoidaan myös hallitustyöhön osallistuvan viranhaltijan roolia.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

-

Konserni- ja tilajaosto
Pöytäkirja

nro 3

Lahden kaupunki, Konserni- ja tilajaosto, 17.03.2025

§ 22

Esitys vaurioituneiden alakattojen aiheuttaman vahingon korvaamisesta Kiinteistö Oy Lahden Harjulle

942/10.03.02.06/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

toimitilajohtaja Jouni Arola, p. 050 559 4227

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Samalla konserni- ja tilajaosto päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

toimitilajohtaja Arola Jouni

Päätösehdotus

Konserni- ja tilajaosto hyväksyy esityksen vaurioituneiden alakattojen aiheuttaman vahingon korvaamisesta Kiinteistö Oy Lahden Harjulle perusteluosassa mainituin perustein.

Konserni- ja tilajaosto päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Käsittely

Keskustelun kuluessa jaoston puheenjohtaja teki perusteluosan loppuun seuraavan lisäyksen:

”Myyjän korvausvelvollisuuden laajuutta tarkasteltaessa on erityisesti huomioitava, että Ostaja käytti rakennuksen kunnon tarkistamiseen useita kuukausia ilman reklamaatioita. Kaupan esisopimus oli tehty 18.2.2022, jonka

jälkeen Ostajan asiantuntijat tarkastivat kohteen omilla asiantuntijoillaan usean kuukauden ajan, tehden myös kuntotutkimuksia. Kauppa tehtiin 21.6.2022 ja reklamaatio tästä asiasta 9.6.2023. Kauppakirjassa ei ole todettu Myyjän vastuisiin kohdistuvaa korjausvelvollisuutta.”

Jaosto hyväksyi lisäyksen yksimielisesti.

Perusteluosa

Lahden kaupunki (Myyjä) ja Kiinteistö Oy Lahden Harju (Ostaja) ovat 21.6.2022 allekirjoittaneet kauppakirjan, jolla on sovittu mm. entisen kaupunginsairaalan kiinteistön pitkäaikaisesta vuokraamisesta sekä kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten ja rakennelmien myynnistä. Kaupan jälkeen Ostaja on lähettänyt Myyjälle useita vaatimuskirjeitä kiinteistössä havaitsemistaan virheistä, ja Myyjä on vastineissaan pääosin kiistänyt esitetyt vaatimukset.

Yksi vaatimuskirjeiden kohdista koskee alakattorakenteita, joista on pudonnut kattolevyjä eli -paneeleita. Alakattolevyjen asennus on sisältynyt kiinteistön peruskorjauksen kahteen eri vaiheeseen, jotka on tehty vuosina 2016 - 2017 ja 2018 - 2019.

Ostaja on viimeisimmässä vaatimuskirjeessä todennut tästä seuraavasti: Virheestä aiheutuva vahinko voi Ostajan tämänhetkisen arvion mukaan olla pienempi kuin aiemmin esitetty arvio 1.055.000 euroa, mutta vahingonv määrää ei voida vielä arvioida tarkemmin.

Osapuolten yhteisellä sopimuksella Myyjä teetti alakattoja koskevan tavarantarkastuksen keväällä 2024. Tavarantarkastuskertomuksen mukaan alakattolevyjen asennuksessa on tehty virheitä asennusvaiheessa molemmissa urakoissa. Levyjen asennuksessa käytettäviä etäisyystankoja ei tehtyjen havaintojen mukaan ole käytetty, mikä mahdollistaa listojen liikkumisen. Tämä korostuu etenkin avattaessa kattoa ja asennettaessa alakattolevy takaisin paikoilleen. Toinen asia, joka molemmissa työvaiheissa on tehty puutteellisesti, on

levyihin asennettujen valaisimien ja muun tekniikan asennus levyihin. Levyihin on tehty valmistajan asennusohjeita suurempia reikiä ja asennetut laitteet ovat painavampia. Valaisimia yms. ei ole tuettu listajärjestelmään ohjeiden mukaisesti.

Tehtyjen havaintojen ja alakattolevyjen valmistajan mukaan vaurioiden juurisyynä on alakattolevyjen asennusvirheet alkuperäisessä asennuksessa. Levyjen vaurioituminen on alkanut vähitellen niiden asennuksen jälkeen. Levyjen yläpuolelle on alkuperäisten asennusten jälkeen tehty tekniikka- yms. asennuksia, joiden vuoksi levyjä on jouduttu irrottamaan ja asentamaan takaisin. Kuka ja milloin alakattojen avauksia on tehnyt, ei ole tiedossa. Levyjen avauksilla ja takaisin asennuksilla on mahdollisesti lisätty levyjen vaurioitumisriskiä, koska ei ole käytetty valmistajan ohjeiden mukaisia ohjaustankoja, jotka pitäisivät ripustuskiskot paikoillaan. Alakattojen alkuperäisen asennuksen jälkeisten töiden kokonaisvaikutusta katon vaurioihin ei pystytä arvioimaan luotettavasti. Perussyynä alakattolevyjen vaurioitumiseen ja levyjen poikkeavaan taipumaan on, että alkuperäisiä asennuksia ei ole tehty valmistajan ohjeiden mukaan. Jossain alakattolevyissä ongelmia on ilmennyt jo takuuaikana, mutta ongelman laajuus ja vakavuus eivät selvinneet tuolloin. Ongelmat alakatoissa ovat pahentuneet vähitellen.

Syksyllä 2024 pidettiin eri osapuolten yhteinen katselmus vaurioiden laajuuden toteamiseksi ja tarvittavien jatkotoimenpiteiden arvioimiseksi. Katselmuksessa todettiin, että poikkeavat havainnot alakattolevyissä kohdistuvat levytyyppeihin Ecophon Focus LP ja Focus Ds, joissa ripustus tapahtuu levyjen uriin. Mainittuja levytyyppejä on käytetty lähinnä käytävä- ja aulatiloissa. Tilojen käyttöturvallisuuden vuoksi suositeltiin kaikkien taipuneiden, urista murtuneiden ja muuten vaurioituneiden levyjen uusimista.

Lahden kaupunki reklamoi molempien toteutusvaiheiden kokonaisurakoitsijoita syksyllä 2023 alakattojärjestelmän asennuksen laadussa ilmenneistä virheistä ja puutteista, joita ei kohtuuden mukaan ole voinut havaita takuuaikana.

Tavarantarkastuksen ja vaurioiden laajuutta koskevan katselmuksen jälkeen

molemmille urakoitsijoille lähetettiin loppuvuodesta 2024 uudet reklamaatiot, joissa vaadittiin rakennusurakan yleisten sopimusehtojen YSE 1998 30§:n perusteella urakoitsijoita korjaamaan kustannuksellaan vaurioituneet alakatot.

Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen 30 §:n mukaan urakoitsija vastaa takuuajan jälkeenkin sellaisista virheistä, joiden tilaaja näyttää aiheutuneen urakoitsijan törkeästä laiminlyönnistä, täyttämättä jääneestä suorituksesta tai olevan seurausta sovitun laadunvarmistuksen oleellisesta laiminlyönnistä ja joita tilaaja ei ole kohtuuden mukaan voinut havaita vastaanottotarkastuksessa eikä takuuajana. Tästäkin vastuusta urakoitsija on vapaa, kun kymmenen vuotta on kulunut rakennuskohteen vastaanottamisesta. Näiden asioiden osoittaminen on vaikeaa näin pitkän ajan kuluttua.

Vastauksissaan reklamaatioihin kumpikaan urakoitsijoista ei ollut valmis ottamaan vastuuta alakattojen vaurioitumisesta. Vastauksissa todetaan mm., ettei alakattolevyjen taipumisen ja vaurioitumisen osalta ole näytetty yksiselitteisesti toteen, että väitetty urakoitsijan väärin tekemä alakattolevyjen asennus olisi aiheuttanut levyjen taipumisen ja vaurioitumisen syntymisen.

Urakoitsijoiden vastauksissa myös todetaan, että näyttötaakka siitä, että takuuajan jälkeisen vastuun edellytykset ovat käsillä, kuuluu tilaajalle. Kynnys urakoitsijan takuuajan jälkeiselle vastuulle on oikeuskäytännössä asetettu varsin korkealle.

Päivitetyssä vaatimuskirjeessään 13.2.2025 Ostaja LähiTapiolan rahaston KOY Lahden Harju edellyttää, että Myyjä ilmoittaa 27.2.2025 mennessä, ryhtyykö se tarvittaviin toimiin virheen korjaamiseksi.

Samalla pyydetään esittämään selvitys niistä toimenpiteistä, joilla Myyjä katsoo virheen olevan korjattavissa. Jos Myyjä ei korjaa virhettä tai jos sen esittämät korjaukset ovat riittämättömiä, Ostaja toteuttaa korjaukset itse ja vaatii niiden kustannukset vahinkona korvattavaksi.

Virheestä aiheutuva vahinko voi Ostajan tämänhetkisen arvion mukaan olla pienempi kuin aiemmin esitetty arvio 1.055.000 euroa, mutta vahingon määrää ei voida vielä arvioida tarkemmin.

Myyjän 21.2.2025 päivätyssä täydennyksessä aiempiin vastineisiin todetaan, että tulemme esittämään asiasta päättävälle konserni- ja tilajaostolle 17.3.2025, että Lahden kaupunki on myyjänä valmis korvaamaan kohtuulliseksi katsottavan osuuden Ostajan teettämistä alakattojen korjauksista. Myyjä korvaa mainitun kohtuulliseksi katsottavan osuuden vain Sedgwick Finland Oy:n 25.9.2024 ja 26.9.2024 päivätyissä asiantuntijalausunnoissa vaurioituneiksi todettujen alakattojen korjauksista. Korvausosuudessa tulee huomioida asiantuntijalausunnoissa todetut muut asiat, jotka ovat vaikuttaneet alakattopaneelien vaurioihin, kuten muiden osapuolten tekemät asennukset sekä mahdolliset ikävähennykset.

Tehtävien toimenpiteiden ja kustannusten muodostumisen asianmukaisuuden toteamiseksi korjaussuunnitelmat on hyväksyttävä Myyjällä etukäteen sekä on sovittava yhteisesti korvausosuuksista ja niiden laskutuksesta.

Lisäksi Myyjän asiantuntija on pidettävä ajan tasalla korjaustöiden suunnittelusta, hankinnasta ja toteutuksesta. Ostaja vastaa tehtävistä korjaustoimenpiteistä kaikilta osin eikä Myyjän asiantuntijan mukana olo vähennä Ostajan vastuuta.

Tähän vastaukseen tullessa vastineessa 6.3.2025 Kiinteistö Oy Lahden Harju toteaa, että Lahden kaupunki on Vastineessaan kieltäytynyt alakattopaneeleita koskevan virheen korjaamisesta, mutta ollut valmis korvaamaan kohtuulliseksi katsomansa osuuden Kiinteistö Oy Lahden Harjun teettämistä alakattojen korjauksista. Samalla Kiinteistö Oy Lahden Harju toteaa, että alakattopaneeleita koskevan virheen korjaaminen on erityisen kiireellistä virheen luonteen ja siitä aiheutuvan haitan vuoksi. Kiinteistö Oy Lahden Harju tulee vaatimaan korjaamisesta aiheutuvat kustannukset täysimääräisesti Lahden kaupungilta.

Kiinteistö Oy Lahden Harju tulee pitämään Lahden kaupungin tietoisena korjausten etenemisestä.

Lahden kaupunki Myyjänä ei ole kieltäytynyt vaurion korjaamisesta vaan se on kertonut esittävänsä konserni- ja tilajaostolle, että Myyjä korvaisi kohtuulliseksi katsottavan osuuden Ostajan teettämistä alakattojen korjauksista. Normaalin käytännön mukaan Lahden kaupunki ei investoi toisen omistamaan kiinteistöön tekemällä korjauksia eikä ota vastuuta tehtävistä korjauksista tästä eteenpäin. Lisäksi, jos kaupunki olisi teettänyt korjaukset, ne olisi pitänyt kilpailuttaa julkisena hankintana, joka olisi lisännyt riskiä vaurion korjausten aikatauluun.

Myyjän korvausvelvollisuuden laajuutta tarkasteltaessa on erityisesti huomioitava, että Ostaja käytti rakennuksen kunnon tarkistamiseen useita kuukausia ilman reklamaatioita. Kaupan esisopimus oli tehty 18.2.2022, jonka jälkeen Ostajan asiantuntijat tarkastivat kohteen omilla asiantuntijoillaan usean kuukauden ajan, tehden myös kuntotutkimuksia. Kauppa tehtiin 21.6.2022 ja reklamaatio tästä asiasta 9.6.2023. Kauppakirjassa ei ole todettu Myyjän vastuisiin kohdistuvaa korjausvelvollisuutta.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote Lahden Tilakeskus, Kiinteistö Oy Lahden Harju

Konserni- ja tilajaosto
Pöytäkirja

nro 3

Lahden kaupunki, Konserni- ja tilajaosto, 17.03.2025

§ 23

Tiedoksi merkittävät asiat

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

omistajaohjauksen johtaja Ignatius Veli-Pekka

Päätösehdotus

Konserni- ja tilajaosto merkitsee asiat tiedoksi.

Perusteluosa

Tiedoksi tuodaan seuraavat asiat:

- Konserni- ja tilajaoston alaisen viranhaltijan viranhaltijapäätökset ajalta:

6.2.2025-11.3.2025

- Hollolan-Lahden vesilaitoskuntayhtymän hallituksen kokouksen pöytäkirja

6.2.2025

-Pöytäkirjat 4.2.2025 ja 11.2.2025, Koulutuskeskus Salpaus kuntayhtymän
yhtymähallitus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

-

Konserni- ja tilajaosto
Pöytäkirja

nro 3

Lahden kaupunki, Konserni- ja tilajaosto, 17.03.2025

§ 24

Muut asiat

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

omistajaohjauksen johtaja Ignatius Veli-Pekka

Päätösehdotus

Konserni- ja tilajaosto merkitsee asiat tiedoksi.

Perusteluosa

Omistajaohjauksen johtaja Veli-Pekka Ignatius ja toimitilajohtaja Jouni Arola kertoivat ajankohtaisista asioista.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

-

Konserni- ja tilajaosto

Pöytäkirja

nro 3

Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 13, § 14, § 20, § 21, § 23, § 24

Lahden kaupunki

MUUTOKSENHAKUKIELTO

oikaisuvaatimus/kunnallisvalitus

Koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, kuntalain 136 §:n nojalla tästä päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

Konserni- ja tilajaosto

Pöytäkirja

nro 3

Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 15, § 16, § 17, § 18, § 19, § 22

Lahden kaupunki

OIKAISUVAATIMUSOHJE, kunnallisasiat

Oikaisuvaatimusoikeus

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta ei saa tehdä päätöksistä, jotka koskevat virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista (Laki kunnallisesta viranhaltijasta 50 §).

Oikaisuvaatimusviranomainen

Asianomainen viranomainen/toimielin (mainittu päätöksessä/otteessa)

Yhteystiedot

Lahden kaupunki / kirjaamo

Postiosoite: PL 202, 15101 Lahti

Käyntiosoite: Lahden Palvelutori, Lahti-Piste, Kauppakeskus Trio, 2. krs,
Aleksanterinkatu 18

Lahti-Pisteen aukioloaika: 8.00–18.00, **oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä oikaisuvaatimus on jätettävä kuitenkin kirjaamon (= viraston) aukioloaikana eli klo 15.00 mennessä**, jotta se katsotaan ajallaan saapuneeksi

Konserni- ja tilajaosto
Pöytäkirja

nro 3

puh. 03 814 2214

Sähköposti: kirjaamo(at)lahti.fi

Oikaisuvaatimusaika ja sen alkaminen

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun päätös on asetettu nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä ja muussa tapauksessa seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Oikaisuvaatimusaika taloudellisin ja tuotannollisin perustein tehdystä irtisanomista koskevasta päätöksestä alkaa kulua vasta irtisanomisajan päättymisestä.

Oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteluineen sekä sen tekijä ja yhteystiedot. Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle oikaisuvaatimusajan kuluessa ennen sen viimeisen päivän virka-ajan päättymistä riippumatta tavasta, jolla se toimitetaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

Konserni- ja tilajaosto
Pöytäkirja

nro 3

Omalla vastuulla oikaisuvaatimuksen voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin oikaisuvaatimus on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.