

Oikaisuvaatimuksen käsittely asiassa ostotarjous kiinteistöstä 111-406-3-36, Korpinmaantie 205

2728/10.00.02/2018

Elvoltk 09.01.2019 § 4

Valmistelijat: kaupunginarkkitehti Harri Kuivalainen, puh. 044 797 6907, ja vs. maankäyttöinsinööri Markus Hakalin, puh. 044 797 8523, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Ostotarjouksen käsittely ja oikaisuvaatimus

Pertti ja Anneli Törmälä ovat 16.9.2018 tarjoutuneet ostamaan Heinolan kaupungilta vuokraamansa kiinteistön Keltakurjenmiekka, 111-406-3-36, osoitteessa Korpinmaantie 205. Törmälät ovat tulleet kiinteistön haltijoiksi ostamalla sen vuokraoikeuden rakennuksineen aiemmilta vuokralaisilta 7.6.2018 allekirjoitetulla kauppakirjalla.

Kyseinen kiinteistö on yksi nk. ylävirran vuokrapalstoista, joita Heinolan kaupunki on vuoden 2018 kuluessa luovuttanut itsenäisiksi kiinteistöiksi lohkottuina loma-asuntokäyttöön joko myymällä tai solmimalla pitkäaikaisen vuokrasopimuksen. Kauppa- ja vuokrahinnat sekä muut ehdot perustuvat kaupunginhallituksen päätökseen 23.3.2015 § 102, joka tuli voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen pohjalta lokakuussa 2017. Kaupunginhallituksen päätös totesi palstojen myynnistä seuraavaa:

"14) Kohdassa 1) mainitut vuokrapalstat, lukuun ottamatta Iso Saviisaaren kaupunkipuistoalueella olevia palstoja, tarjotaan ostettavaksi palstojen nykyisille vuokralaisille, joiden kanssa on solmittu kaupunginhallituksen päätöksen 27.10.2014 §:n 385 mukainen väliaikainen vuokrasopimus.

15) Kohdassa 14) mainittu ostomahdollisuus on voimassa vuoden ajan tämän päätöksen lainvoimaistumisesta.

16) Palstojen myyntihinnat hyväksytään pöytäkirjan liitteenä olevan taulukon myyntihintojen mukaisesti. Hinnoittelu on voimassa vuoden ajan tämän päätöksen lainvoimaistumisesta.

17) Myytävät palstat eivät saa osuuksia yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin."

Kaupunki vastasi Törmälöiden ostotarjoukseen vs. maankäyttöinsinöörin viranhaltijapäätöksellä 25.9.2018 § 12. Viranhaltijapäätös jouduttiin tekemään kielteisenä, koska kaupunginhallituksen päätös on

täysin yksiselitteinen palstojen myynnin osalta. Ostomahdollisuus ei koske Törmälöitä, koska he ovat ostaneet vuokraoikeuden vasta keuhällä 2018, eikä heillä siis ole taustana kaupunginhallituksen päätöksen tarkoittamaa väliaikaista vuokrasopimusta. Törmälät ovat esittäneet viranhaltijapäätöksestä 30.9.2018 päivätyn oikaisuvaatimuksen vaatien edelleen mahdollisuutta ostaa kiinteistö.

Vastine oikaisuvaatimuksessa esitettyihin väitteisiin

Vuokraoikeuden kauppaa välittänyt kiinteistönvälitysyrittäjä varmisti kaupunginarkkitehdilta toukokuun 2018 ensimmäisellä viikolla, olisiko vuokrasopimuksen mahdollisella ostajalla oikeus kiinteistön ostamiseen kaupungilta. Välittäjälle annettiin samana päivänä selvitys kaupunginhallituksen päätöksen sisällöstä.

Kaupunki on ottanut yhteyttä kiinteistönvälitysyrittäjään. Yrityksestä vakuutettiin, että tieto kiinteistön osto-oikeuden puuttumisesta on sekä kirjattu kohteen esitteisiin että nimenomaan selvitetty kauppaprosessin yhteydessä oikaisuvaatimuksen tekijöille. Allekirjoitettuun kauppakirjaan kuuluvan kohdan mukaan ostaja on tietoinen mainitun maanvuokrasopimuksen sisällöstä ja ehdoista. Myös oikaisuvaatimuksen kohdat kauppaneuvottelujen kulusta todentavat heidän olleen täysin tietoisia osto-oikeuden rajoituksista.

Em. huomioiden oikaisuvaatimuksessa esitetyt väitteet mm. epätaasa-arvoisesta menettelystä ja vuokrasopimuksen hyvän hallintotavan vastaisuudesta ovat epärelevanttejä. Oikaisun hakeminen on sisällöltään jälkikäteistä muutoksen hakemista itse hyväksytyyn oikeustoiimen (kaupan) reunaehtoihin kaupunginhallituksen päätöksen osalta.

Kaupunginhallituksen päätöksen 23.3.2015 § 102 kohtien 14-15 mahdollinen uudelleenarvointi

Kaupunginhallituksen päätöstä oli pohjustettu ylävirran mökkipalstoja koskevalla kaupunginvaltuuston periaatepäätöksellä (KV 15.9.2014 § 81). Periaatepäätöksen keskeisin sisältö oli, että alueen vuokrapalstat myydään tai vuokrataan kaupunginhallituksen erikseen päättämin hinnoin ja ehdoin; ts. alueen tulevien maankäyttömahdollisuuksien selvittämisestä kaavoituksella ennen myyntiä tai vuokraamista oli luovuttu.

Kaupunginhallituksen päätöksen valmisteluosan mukaan kaavoitusmahdollisuuksien edellytykset voitaisiin arvioida vasta alueen hallinta- ja omistustilanteen selkiytyttyä. Päätöstä on palstojen myyntiehtojen osalta perusteltu seuraavasti: *"Vuokrapalstojen myymisen osalta toimitaan siten, että ostomahdollisuus tarjotaan nykyisille vuokralaisille. Ostoaika tulee rajata ajallisesti riittävän suppeaksi, jotta omistus- ja hallintatilanne saadaan selkiytettyä. Vuokrapalstojen*

myyntiasiaan voidaan tarvittaessa palata uudelleen alueen kehitysmahdollisuuksien ja kaavoituksellisen tilanteen selkiytyttyä."

Tällä hetkellä alueen omistus- ja hallintatilanteen voidaan katsoa selkiytyneen. Yksityiskäyttöön tarkoitetuista loma-asuntopaikoista on tehty 28 kiinteistökauppaa ja solmittu 7 pitkäaikaista vuokrasopimusta. Aiempien vuokrasopimusten irtisanomisten vuoksi kaupungille on palautunut 4 kiinteistöä. Lisäksi 3 kiinteistöllä tilanne on kaupungista johtumattomista syistä vielä kesken. Näiden lukujen lisäksi Hevossaaren asemakaava-alueilla on muutamia vuokrapalstoja, joiden toimenpiteet ratkaistaan erikseen asemakaavoituksen myötä.

Yleisen katsannon mukaan kaavoittaminen on selkeintä, kun kunta itse omistaa maapohjan. Jopa 80 % alueen loma-asuntopaikoista on jo siirtynyt yksityisomistukseen, joten loppujen 20 %:n omistussuhteella ei ole enää strategista merkitystä mahdolliselle tulevalle kaavoitukselle. Näin ollen ei liene poissuljettua, että kiinteistöjen osto-oikeus voitaisiin laajentaa ilman aikarajoitusta kaikille voimassa olevien pitkäaikaisten vuokrasopimusten haltijoille.

Kaupungin täytyy lähiaikoina määritellä hinnat ja muut luovutusehdot vapautuneille neljälle loma-asuntokiinteistölle. Lisäksi Korpinmaalta ja Vasikkasaaresta on vuokrattu 6 loma-asuntoa huoneenvuokrasopimuksilla, jotka päättyvät vuoden 2020 aikana. Myös näille on järkevää määritellä luovutushinta ja -ehdot samassa yhteydessä. Asian valmistelu on aloitettu maankäytön palvelualueella.

Johtopäätökset

Kaupunginhallituksen päätös on sitonut yksityiskohtaisesti ostotarjouksen käsittelyä, joten viranhaltijapäätöksessä on jouduttu ottamaan tarjoukseen kielteinen kanta. Törmälät ovat vuokra-oikeuden kauppaa solmiessaan olleet täysin tietoisia kaupunginhallituksen päätöksen sisällöstä. Asiassa ei ole tullut muutoinkaan ilmi seikkoja, joiden perusteilla viranhaltijapäätöstä voitaisiin tai tulisi muuttaa.

Oikaisuvaatimuksen sisältö liittyy kuitenkin laajempaan kokonaisuuteen, jossa kaupungin on määriteltävä luovutushinta ja -tapa Hevossaaren, Korpinmaan ja Vasikkasaaren vapautuneille ja lähivuosina vapautuville loma-asuntopaikoille. Siinä yhteydessä on järkevää harkita myös pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin lisättävää jatkuvaa kiinteistön lunastusmahdollisuutta.

Esityslistan liitteenä 3

- Kaupunginhallituksen päätös 23.3.2015 § 102
- Vs. maankäyttöins. viranhaltijapäätös 25.9.2018 §12
- Oikaisuvaatimus 30.9.2018

Elinvoimajohtajan (HM) ehdotus:

Elinvoimalautakunta päättää hylätä oikaisuvaatimuksen edellä valmistelutekstistä ilmenevin perustein.

Lisäksi lautakunta ilmoittaa oikaisuvaatimuksen esittäjille, että kaupunki on aloittanut valmistelutekstissä todetun valmistelun koskien myös mahdollisia muutoksia kaupunginhallituksen päätökseen 23.3.2015 § 102 lunastusmahdollisuuden osalta.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Muutoksenhaku: valitusosoitus, kuntalaki

Tiedoksianto: Virallinen ote oikaisuvaatimuksen jättäneet
Sähköposti Vs. maankäyttöinsinööri