

Perustelut kh:n päätöksestä 28.1.2019 § 21 tehdyn oikaisuvaatimuksen hylkäämiselle

Oikaisuvaatimus Matti Seppä on jättänyt 14.2.2019 allekirjoitetun oikaisuvaatimuksen kaupunginhallituksen päätöksestä 21.1.2019 § 21.

Oikaisuvaatimuksen käsittely asiakohdittain

Tällä asiakirjalla Heinolan kaupunki käsittelee oikaisuvaatimuksessa esitettyä ja perustelee syyt oikaisuvaatimuksen hylkäämiseen. Tämä asiakirja on jäsennelty oikaisuvaatimuksessa esitetyn järjestyksen mukaisesti, sitä suoraan lainaten. Kaupungin vastaukset on kirjoitettu kunkin lainauskohdan perään sisennettynä ja lihavoituna.

” Kaupunginhallituksen tulee kumota päätöksensä ja saattaa asia uuteen valmisteluun, jossa huomioidaan kaupungin etu.

Perustelut päätöksen kumoamiseksi

Kaupunginhallituksen päätös 13.6.2016 § 144 koskee teollisuustontteja. Kaupunki päätti runsaan kahdenkymmenen teollisuustontin myyntihinnat, jotka tontit ovat olleet jatkuvan myynnin kohteena vuosikausia.

Päätöksessä viitattiin jostakin syystä aivan tarpeettomasti kuntalain 130 §:ään, mutta puolueettomien arvioitsijoiden lausuntoja ei ole mainittu päätöksen valmistelussa (Juho Lumme). Vuoden 2016 päätös on muutenkin sisällöltään vähintään omituinen.

Kaupunki voi omien ammattilaisten toimesta arvioida eri alueiden asunto- tai yritystonttien hinnat mieleisikseen, vaikka euron tonteiksi, ja laittaa tontit yleiseen myyntiin. Ns. puolueettomia arvioitsijoita ei tarvita tällaiseen arviointiin eikä sellaisia pidä myöskään käyttää tällaisissa tehtävissä.

Kuntalain 130 § koskee tapauksia, joissa kunta myy tietylle yritykselle erikoistontin, jollainen ei ole ollut julkisessa myynnissä etukäteen päätetyllä hinnalla.

Kaupunginhallituksen päätökseen 13.6.2016 § 144 viittaaminen on tarpeetonta ja virheellistä. Kysymyksessä ei ole teollisuustontti (bulkkitaravaa)”

Perusteet oikaisuvaatimuksen hylkäämiselle:

Oikaisuvaatimuksen mukaan päätöksessä tehty viittaus kaupunginhallituksen päätökseen 13.6.2016 § 144 teollisuustonttien hinnoittelusta on tarpeeton ja virheellinen. Viittaus ei ole virheellinen, koska vuoden 2016 päätös oli luonteeltaan yleispäätös otsikolla "Yritystonttien hinnoittelu ja luovutusehdot". Päätöksessä oli olennaista erityisesti se, että kaikkien tonttien vuokrasopimuksissa määriteltävän tontin lunastushinnan tulee olla voimassa *vain viisi ensimmäistä vuotta* vuokrasopimuksen solmimisesta. Kylpyläntontin asemakaavavaraus on *liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-7)*, joten sitäkin on pidettävä käyttötarkoitukseltaan yritystonttina, vaikkakin jo rakennettuun arvoalueeseen kuuluen monin tavoin erityislaatuisena.

"Kaupunki on käyttänyt tarpeettomasti ns. puolueettomia arvioitsijoita kertomaan tontin maapohjan käyvä arvon. Toinen oli sitä mieltä, että maan arvo on 49,4574,18 €/m² a toinen 111,2799 €/m².

Kaupunginhallitus päätti käyttää tontin hintana 77,30 €/m², mutta ei käypää hintaa. Päätös on kuntalain 130.2 §:n vastainen

Ei ole kuin muutama vuosi siitä, kun puolueeton arvioitsija arvio Vasikkasaarella olevan maapalasan arvoksi 90 €/m².

Tällä kertaa kysymyksessä on maassamme ainutlaatuinen rantapaikka ydinkeskustassa ja arvoksi on määriteltä vain 77,30 €/m

Arvioitsijoiden näkemykset poikkeavat niin paljon toisistaan, että kaupunginhallituksenkin olisi tullut havaita se mahdollisuus, että kilpailutilanteessa maan arvoksi voisi tulla pitkälti yli 110 euroa per neliö (vrt. Vasikkasaaren hinnoittelu).

Kaupunginhallituksen päätös, joka on tehty kuntalain muutokseen perustuen, on paradoksaalinen; kuntalain muutos on laadittu, jotta kunnat eivät myy alihintaan maata tutuille ja turvallisille gryndereille, mutta kaupunginhallitus valitsi hinnaksi nimenomaan alihintaisen maan arvon."

Saattaa olla niinkin, että potentiaalisen tarjoajan kanssa on jo sovittu ehdot, joiden mukaan kohde vuokrataan tai myydään mukamas käypään hintaan."

14.03.20199

Perusteet oikaisuvaatimuksen hylkäämiselle:

Oikaisuvaatimuksessa on esitetty, että kaupunginhallituksen kylpylätontille päättämä hinta 77,30 €/m² ei ole käypä hinta, ja siten kuntalain 130.2 § vastainen.

Jo hinnoitteluasian aiemmassa valmistelussa on todettu kohteen hinnan arvioinnin erityinen haasteellisuus. Saatujen hinta-arvioiden suuri vaihteluväli todistaa, ettei kohteelle ole etukäteen arvioitavassa nk. markkinahintaa tavanomaisella tarkkuudella.

Väite siitä, että hinnoittelupäätös olisi kuntalain 130.2 § vastainen, ei ole ymmärrettävä. Viitatus kuntalain pykälän oleellinen sisältöhän on se, että kunnan myydessä tai vuokrattaessa pitkäaikaisesti kiinteistöjään, ovat hinnan määrittelyssä varmuudella lainmukaisia keinoja juuri puolueettoman arvioijan käyttö tai tarjouskilpailu.

Esimerkiksi Kuntaliiton maapoliittisen opasmateriaalin mukaan kunnan myydessä kiinteistöään voidaan kauppahintaa määrittäessä ottaa tapauskohtaisesti huomioon hyvinkin erilaisia perusteita, kuten kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen suojelua koskevat velvoitteet ja niiden täyttämistä ostajalle aiheutuvat kustannukset. Kylpylän tontin valmisteltu ja päätetty hinnoittelu perustuu juuri tällaiseen laajapohjaiseen harkintaan.

Oikaisuvaatimuksen viittaus ja vertailu Vasikkasaarella olevan rantakiinteistön hinta-arvioon 90 €/m² ei ole tässä yhteydessä olennainen. Viitattu Vasikkasaaren paikka ei ole vertailukelpoinen Kylpylän tonttiin käyttötarkoituksensa, rakennusoikeuden määrän ja sen todellisen käyttömahdollisuuden vuoksi. Vasikkasaaren kiinteistö on myös oikeasti omarantainen, kylpylätontti ei. Mikäli Vasikkasaaren alueen hinnoitteluihin haluttaisiin jostain syystä yleisesti viitata, olisi siinäkin tapauksessa korkeimman yksittäisen hinnan sijasta ollut relevantimpaa hintojen keskitaso, joka oli luokkaa reilut 50 €/m² maaneliölle.

Viittaus johonkin jo tiedossa olevaan potentiaaliseen tarjoajaan ja hintojen etukäteiseen sopimiseen ei ole ymmärrettävä. Asian ”suurena kuvanahan” on kylpylän alueen rakennusten myyminen tarjouskilpailulla, joten tarjoajien määrästä ja alueen tulevista toimijoista ei ole vielä tietoa.

” Kaupunginhallituksen päätös on muutenkin kuntalain ja hallintosäännön vastainen. Kaupunginvaltuusto ei ole määrittänyt hallintosäännön 56 §:n mukaisia perusteita kunnan omaisuuden luovuttamisesta. Päätöksenteko kuuluu valtuustolle.

Muita havaintoja

Kaupunginhallitus päätti sitoa hinnan elinkustannusindeksiin, mutta ei määrännyt ajankohtaa, josta indeksin seuranta aloitetaan.

Kaupunki on haaskannut verovaroja tarpeettomaan arviointitehtävään, sillä maapohjan arvo määräytyy kilpailutuksen perusteella (KunL 130.1 §). Vain siinä tapauksessa, että kyseessä olisi täsmämyynti, olisi arvioita tullut pyytää.

Heinolassa 14.2.2019

Matti Seppä, kiinteistöinsinööri (DI) kiinteistönarvioitsija, SKAYY ry:n jäsen vuodesta 1984”

Perusteet oikaisuvaatimuksen hylkäämiselle:

Kaupungin pitkäaikaisen käytännön mukaan hinnoittelun sitominen elinkustannusindeksiin tehdään vuokrasopimuksen allekirjoitusajankohdan mukaan. Vuokrasopimukseen merkitään viimeisin allekirjoituspäivänä käytettävissä oleva indeksiluku.

Kaupungin hallintosäännön 56 §:n mukaan toimivalta luovutettavien kiinteistöjen hinnoittelussa kuuluu kaupunginhallitukselle:

”56 § Omaisuuden luovuttaminen ja vuokraaminen sekä hankinnat

Kunnan omaisuuden luovuttamisesta ja vuokraamisesta päättää kaupunginhallitus valtuuston hyväksymien periaatteiden mukaisesti. Kaupunginhallitus voi siirtää toimivaltaansa muille toimielimille ja viranhaltijoille.

Kaupunginhallitus antaa erillisen hankintaohjeen, jossa menettelyohjeiden ohella määrätään toimielinten ja muiden viranomaisten hankintatoimivallasta”

Yhteenvetona:

Kaupunki katsoo toimineensa oikaisuvaatimuksen kohteena olevassa päätöksessä säädösten ja omien toimivaltasäännöstensä mukaisesti sekä kunnallisen itsehallinnon ja harkintavallan puitteissa. Päätös on syntynyt oikeassa järjestyksessä, ja se on ollut valmisteltu ja perusteltu.