

Heinolan kaupunki
kaupunginhallitus
PL 1001, 18101 Heinola
kirjaamo@heinola.fi

Oikaisuvaatimus

Oikaistava päätös: khall 27.05.2024 § 129
484/10.00.02/2024

**§ 129 Maapohjan hinnoittelu vuokrasopimusta varten, kiinteistö 111-401-1-15 (26852 m²),
Koulukuja 1, Kirkkis-talo**

Vaatimus Päätös on kumottava

Perustelut

Saatavilla olevien asiakirjojen mukaan kaupunki ottaa lainaa noin 11 miljoonaa euroa ja maksaa rakentajalle koulun uudisrakentamisesta noin 3.600 €/kem². Vuotuiset ylläpitomenot tulevat olemaan noin 250.000 €

Maapohjan osalta menetellään niin, että kaupunki vuokraa rakentajalle tontin 2.526,60 euron vuosivuokralla ja rakentaja maksaa vuokran takaisin kaupungille.

Rakentaja on siis vuokratontin haltija, joka rakentaa koulurakennuksen, jonka kaupunki vuokraa itselleen.

Rakentajan maksaman kiinteistöveron kaupunki maksaa samaan tapaan takaisin rakentajalle kuin mitä sote-kiinteistöjen kanssa on menetelty eli kiinteistöverotulot kasvavat noin 45.000 euroa, mutta kaupunki maksaa sen takaisin rakennuksen omistajalle. Kyseessä on siis tietynlaista harhautusta.

Kiinteistön maapohjasta

Kiinteistöllä ei ole markkina-arvoa siten kuin kansainvälisen arviointiyhdistys edellyttää markkinahinnan määrittelyä koskevassa normissa.

Vertailukauppoina ei voida käyttää maakunnassa tehtyjä kiinteistökauppoja. Vertailukaupat ovat paikkakuntakohtaisia.

Kaupunki hinnoittelee maapohjan todellisuudessa vain omaa sisäistä vuokraa varten ”käypään arvoon perustuvana maanvuokrana”, mikä sinänsä on oikea ratkaisu, jos arvo todellisuudessa olisi käypä arvo.

Kaupungilla tulisi olla käsitys, milloin kuntalain 130 §:n mukaista arviointia tulee käyttää. Sipilän hallituksen säätämän kuntalain muutoksen johdosta, joka koskee kunnan kiinteistöluovutuksen markkinaehtoisuutta, ei tässä tapauksessa ole kysymys.

Kuntalain 130 §:n 1 momentin mukaan kunta voi luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja.

Ns. Kirkkiksen tapauksessa ehto vuokraoikeuden luovutukselle on, että vuokralainen maksaa saamansa vuokran takaisin kaupungille.
Kysymys ei siis voi olla kuntalain 130 §:n mukaisesta hinnoittelusta.

Käyvän arvon suuruus

1. Pro Heinola ry:n näkemys Kirkkis-koulun maapohjan hinnoittelusta perustuu korkeimman oikeuden päätökseen KKO:1984 II-150.

Pro Heinola ry:n keräämien KHR-tietojen perusteella asuntokiinteistöjen maapohjien keskiarvo koulun vaikutusalueella on 9,56 €/m² eli **256.578,60** euroa, josta vuotuinen vuokra 5 % pääomistuskertoimen mukaan on **12.828,93 euroa**.

Rakennusneliötä kohden sisäisen vuokran tulee olla siis 4,32 €/kem², vastikkeena 0,36 €/m²/kk.

2. Maankäyttöinsinöörin valmistelun mukaan:

*"Kirkkis-talohankkeessa käytetään käypään arvoon perustuvaa maanvuokraa. Ulkopuolinen arvioitsija on arvioinnut tontin markkinahinnaksi noin 12-22 euroa rakennusoikeuskerrosneliometriä kohti"*¹

- hankkeen kokonaiskerrosala 2 895 + 27,5 + 50 kerrosneliometriä, yhteensä 2 972,5 k-m²

- Ulkopuolinen arvioitsija on arvioinnut **tontin** [maapohja] markkinahinnaksi noin 12-22 euroa rakennusoikeusneliötä kohden. Siis 10740*17=182580 euroa, rakennusneliötä kohden hinnaksi tulee 61,42 euroa)

Kaupunginhallituksen päätös:

*"Edellä esitetystä voidaan johtaa Kirkkis-talon tontin käyväksi arvoksi 17 €/k-m² x 2 972,5 k-m², [siis kerrosneliöhinta] yhteensä **50 532,50 €**, josta edelleen perusvuosivuok-raksi" [5 %] **2 526,60 €**."*

3. Arvioitsijan näkemys (jollaista ei siis kuntalain 130 §:n mukaan tarvitse hankkia) **tontin** markkinahinnasta (12...22 eur, ka 17 €/m²), tarkoittaa, että **tontin** (po tilan tai kiinteistön) (**26.850 m²**) markkina-arvo on **456.450 euroa**, jolloin kerrosneliötä (2.972,5 m²) kohden hinnaksi tulee 153,56 euroa, ja sisäinen vuokra olisi 7,68 €/kem²

Maankäyttöinsinöörin valmistelun mukainen sisäinen vuokra on 0,85 €/kem², vastikkeena 0,07 €/m²/kk

Yleinen tieto on, että rakennushankkeen kokonaiskustannuksista maapohjan osuus on yleensä 6-10 % rakentamiskustannuksista.

Kaupunginhallituksen päätös Kirkkis-hankkeen maapohjasta on 0,5 %. Tämä ei mitenkään voi olla uskottavaa ja läpinäkyvää hallintoa eikä myöskään sisäisen vuokran suuruus.

Kaupunginhallituksen on kumottava päätöksensä.

Heinolassa 5.6.2024

Pro Heinola ry

Matti Seppä pj.

¹ Kiinteistörekisteriin merkitään kiinteistönä mm tilat ja tontit. Kirkkiksen kiinteistö ei ole tontti.