

HÄMEENLINNAN HALLINTO-OIKEUDELLE

Asia Kunnallisvalitus kiinteistön myyntiä koskevassa asiassa

Päätös, johon haetaan muutosta

Heinolan kaupungin teknisen lautakunnan päätös 17.10.2024 § 67, 198/02.07.00/2024, 22.9.2024 tehtyä Rievelinmutkan myyntipäätöstä (teknisen lautakunnan päätös 22.08.2024 § 54) koskevan oikaisuvaatimuksen käsittely

Päätöksen tiedoksisaanti

Päätös on annettu tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty valittajille 21.10.2024.

Valittajat

Rievelinmutka ry. 1608426-1
[REDACTED]

Imjärven Into r.y. 1049553-7
[REDACTED]

Valittajien asiamies ja prosessiosoite

Asianajaja Antti Palmujoki
Asianajotoimisto Palmujoki Oy
Lautatarhankatu 6, 00580 Helsinki

Puhelin 040 531 5588
Sähköposti antti.palmujoki@law.fi

VAATIMUKSET

Valittajat vaativat, että teknisen lautakunnan päätös kumotaan. Kiinteistön myyntiä koskeva päätös on lainvastainen.

Valittajat vaativat lisäksi, että Heinolan kaupunki veloitetaan korvaamaan valittajien oikeudenkäyntikulut (mukaan lukien asiamies- ja asianosaiskulut) myöhemmin esitettävän laskun mukaan korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisine viivästyskorkoineen, kun kuukausi on kulunut päätöksen antamisesta.

PERUSTELUT

Heinolan kaupungin tekninen lautakunta on päätöksellään 22.08.2024 § 54 päättänyt myydä osoitteessa Rievelinmutka 3 sijaitsevan Imjärven vanhan koulun kiinteistön 111-405-3-33 lisärakennuksineen ja rantasaunoineen hintaan 150 000 euroa korkeimman tarjouksen huutokaupassa tehneelle yksityiselle, eikuntalaiselle henkilölle. Myytävä maapinta-ala on 1,5 ha ja siihen kuuluu vanha koulurakennus 289 m², erillinen ulkorakennus, oheistiloja sekä rannan läheisyydessä oleva saunamökki. Myytävä kiinteistö on ollut tähän asti kuntalaisten käytössä. Kiinteistöllä sijaitseva koulu on lakkautettu vuonna 1971 ja tämän jälkeen tilat ovat olleet aktiivisesti kuntalaisten käytössä muun muassa Imjärven kyläläisten kylätalona. Kiinteistö on siten eri tavoin edistänyt kuntalaisten hyvinvointia, yhteisöllisyyttä ja aktiivisuutta.

Kuntalaisissa tai muussakaan lainsäädännössä ei ole nimenomaisia säännöksiä siitä, minkälaisen menettelyn jälkeen, millä hinnalla ja kenelle kunta saa myydä omaisuuttaan. Harkintavaltaa rajoittavat kuitenkin yleiset hallinto-oikeudelliset periaatteet, kuten tasapuolisen kohtelun vaatimus ja harkintavallan väärinkäytön kieltö (hallintolain 6 §) sekä yhdenvertaisuusperiaate (perustuslain 6 §).

Kunnan myytävästä omaisuudesta perittävän hinnan osalta yleisenä lähtökohdانا on käyvän hinnan periaate. Kunnan omaisuuden myymistä ilmeiseen alihintaan ilman tähän oikeuttavaa perustetta voidaan pitää harkintavallan väärinkäyttönä. Rievelinmutkan kiinteistöstä huutokaupassa saatua hintaa voidaan pitää erittäin alhaisena kiinteistön todelliseen arvoon nähden, eikä saadulla hinnalla voida katsoa olevan merkitystä kunnan taloudelle. Kiinteistön myyminen huutokaupassa saadulla korkeimman tarjouksen mukaisella hinnalla ei ole taloudellisesti kunnan edun mukaista. Kiinteistön myynnillä kunta saa hetkellisesti tuloja, mutta samalla kuntalaiset menettävät yhteisen kokoontumis- ja harastamispaikkansa ja siten kunnan elinvoimaisuus tuhoutuu.

Oikeuskäytännössä on katsottu, että päätöstä myydä kunnan omaisuutta ilmaiseen alihintaan ilman siihen oikeuttavaa perustetta voidaan pitää harkintavalan väärinkäyttönä. Valittajat katsovat, että kiinteistön myynti kunnan ulkopuoliselle yksityiselle taholle vapaa-ajankäyttöön ei ole katsottavissa tällaiseksi hyväksyttäväksi perusteeksi käypää hintaa alhaisemmalle myyntihinnalle. Tekninen lautakunta ei ole lainkaan päätöksessään arvioinut, onko huutokaupalla saatu hinta sellainen hinta, joka edes lähellekään vastaisi kiinteistön todellista arvoa muulla kauppataivalla.

Huutokaupalla ei ole pyritty edes löytämään sellaista tarjousta, joka kehittäisi kunnan elinvoimaa ja toisi kuntaan esimerkiksi lisää palveluja. Voittajatarjouksen valinnan perustana on ollut yksinomaan korkein hinta, eikä kiinteistön käyttötarkoitukselle ole annettu lainkaan merkitystä. Kiinteistön huutokauppa myyntitapana ei ole huomioinut lainkaan vaikutuksia kunnan elinvoimaan. Huutokaupan tarkoituksena oli löytää korkein tarjous, mutta vaikutukset elinvoimaan ja yhteisöllisyyteen jäivät huomioimatta.

Kiinteistön myyntiä tulisi kunnan edun mukaisesti tarkastella kokonaisuutena, eikä pelkästään hinnan osalta. Kun valittajat ovat tehneet kiinteistöstä korotetun 145 000 euron tarjouksen, kunnan tulisi arvioida, paitsi hintaa, myös sitä, mikä merkitys kiinteistön myymisellä kyläläisille olisi kunnan yhteisöllisyyteen, elinvoimaan ja houkuttelevuuteen. Lautakunnan päätöksessä ei ole lainkaan huomioitu kyläläisten tekemän tarjouksen kokonaissisältöä. Kunnan päätöksenteossa tulisi huomioida valittajien esittämät kiinteistön vaihtoehtoiset käyttötarkoitukset kunnan elinvoiman säilyttämiseksi. Kun kiinteistön hinta ei huutokaupassakaan ole noussut nyt hyväksytyä tarjousta korkeammaksi, valittajien tekemää hieman alemmaa tarjousta tulisi tarkastella vaihtoehtona kuntalain säännösten toteutumiseksi. Kuntalain tarkoitus ja tavoite ei ole, että kunta myy omaisuuttaan alihintaan yksityiselle taholle.

Vaikka kiinteistö onkin myyty huutokaupalla Huutokaupat.com - sivustolla, huutokaupasta ei ole tiedotettu riittävän laajasti. Huutokaupasta on tiedotettu ainoastaan kunnan internetsivuilla. Heinolan kaupungin omaisuuden luovutuksen perusteet ja periaatteet -asiakirjan mukaan kiinteää omaisuutta luovutetaan pääsääntöisesti ennalta määritellyllä hinnalla. Vaihtoehtoisena toteutumistapana asiakirjassa omaisuuden luovuttamisen suhteen on tarjouskilpailu, josta tiedotetaan riittävästi. Valittajat katsovat, ettei tiedotus yksinomaan kunnan internetsivuilla ole ollut riittävää tiedotusta, vaan tiedotus olisi vähintäänkin tullut julkaista edes paikallislehdessä.

Kunnan tulee kuntalain tarkoituksen toteuttamiseksi tukea ja tunnustaa yhdistystoiminnan yhteisöllisyyttä ja hyvinvointia luova merkitys. Kuntalaisten tarpeet on otettava huomioon kunnallisessa päätöksenteossa, jotta hyvinvointi ja yhteisöllisyys toteutuisivat kunnassa. Teknisen lautakunnan päätös kiinteistön myynnistä ottaa huomioon yksinomaan yhden yksityisen henkilön hyvinvoinnin

ja unohtaa täysin kuntalaisten yhteisen hyvinvoinnin huomioimisen. Kiinteistön myynti yksityiselle taholle estää kuntalaisten kunnan hyväksi harjoittaman toiminnan jatkumisen ja heikentää kunnan houkuttelevuutta sekä pysyvään että vapaa-ajan asumiseen.

Tekninen lautakunta on myös poikennut yhdenvertaisuusperiaatteesta päättäessään myydä kiinteistön yksityiselle taholle ilman, että kiinteistön vaihtoehtoisista käyttötarkoituksista on käyty keskusteluja valittajien ja muiden kaupungin yhdistysten kanssa. Heinolan kaupunki on myynyt hiljattain Lusin koulun murto-osalla sen käyvästä arvosta (käypä arvo lähes 2 miljoonaa euroa, myyntihinta alle 300 000 euroa) kylälaisten puolesta toimineille yhdistyksille. Myynti tapahtui, vaikkei yhdistysten tarjous ollut korkein. Kiinteistö on siirretty kaupunginhallituksessa huutokaupattaviin kohteisiin ilman perusteluja ja samanaikaisesti Lusin koulua ei ole laitettu lainkaan huutokaupattaviin kohteisiin. Lautakunnan päätös on yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen ja loukkaa alueella toimivien yhdistysten tasapuolisen kohtelun vaatimusta. Valittajat katsovat, että kaupungin tulee päättäessään kiinteän omaisuutensa myynnistä toimia syrjimättömästi ja tasapuolisesti siten, että samanlaisia periaatteita noudatetaan samanlaisissa kaupoissa. Jos tästä poiketaan, siihen tulee olla asialliset ja perustellut syyt. Valittajat katsovat, ettei päätöksessä ole esitetty asiallisia ja perusteltuja syitä kunnan eri alueiden käytöstä poistettujen koulurakennusten toisistaan poikkeaville myyntitavoille ja -hinnoille eikä kunnan alueella toimivien yhdistysten eriarvoiselle kohtelulle. Poikkeamiselle kaupungin noudattamasta aiemmasta käytännöstä ei ole olemassa hyväksyttäviä perusteita. Kunnan on jo valitessaan kiinteän omaisuutensa myyntikeinoa otettava huomioon yhdenvertaisuusperiaate ja tasapuolisen kohtelun vaatimukset. Myös kiinteistön osalta olisi tullut noudattaa samanlaista menettelyä kuin Lusin koulun tapauksessa tai päätöksessä ainakin olisi tullut perustella, miksi yhdenvertaisuusperiaatteesta ja tasapuolisesta kohtelusta on poikettu.

Liitteet

1. Teknisen lautakunnan päätös 17.10.2024 § 67, 198/02.07.00/2024
2. Valittajien oikaisuvaatimus 01.09.2024
3. Ote teknisen lautakunnan pöytäkirjasta 22.08.2024 § 54
4. Heinolan kaupungin omaisuuden luovutuksen perusteet ja periaatteet 24.5.2021, 587/00.01.01.01/2021

PAIKKA, AIKA JA ALLEKIRJOITUS

Helsingissä, 20. päivänä marraskuuta 2024

Rievelinmutka ry.
Imjärven Into r.y.

LAATI



Antti Palmujoki
asianajaja, Espoo

HAO Hämeenlinna

Lähettäjä: Marika Senishch <marika.senishch@law.fi>
Lähetetty: keskiviikko 20. marraskuuta 2024 10.33
Vastaanottaja: HAO Hämeenlinna
Kopio: Antti Palmujoki
Aihe: Rievelinmutka ry kunnallisvalitus
Liitteet: Rievelinmutka ry. valitus hallinto-oikeudelle 20112024.pdf; Liite 1 20241183-4.pdf; Liite 2 oikaisuvaatimus tekninen ltk_01_allekirjoitettu.pdf; Liite 3 Tekltk 22.8.2024 pöytäkirjanote § 54.pdf; Liite 4 Heinolan-kaupungin-omaisuuden-luovutuksen-periaatteet_24052021.docx

Hei,

Ohessa toimitan valituksen liitteineen.

Ystävällisin terveisin,

Marika Senishch
asianajaja, varatuomari, KTM

Asianajotoimisto Palmujoki Oy
Lautatarhankatu 6
FI-00580 Helsinki

Puhelin 040 637 9999
Sähköposti marika.senishch@law.fi

www.law.fi

Tämä viesti on luottamuksellinen ja tarkoitettu ainoastaan vastaanottajalle. Mikäli ette ole viestissä tarkoitettu vastaanottaja, olkaa hyvä ja ilmoittakaa siitä lähettäjälle ja tuhotkaa viesti välittömästi.

Detta meddelande är konfidentiellt och avsett endast för mottagaren. I fall Ni inte är den avsedda mottagaren, vänligen informera avsändaren om detta och förstör meddelandet omedelbart.

This e-mail is confidential and is meant for the recipient only. If you are not the intended recipient, please inform the sender of this and destroy the message immediately.

22.9.2024 tehtyä Rievelinmutkan myyntipäätöstä koskevan oikaisuvaatimuksen käsittely

tekltk 17.10.2024 § 67
198/02.07.00/2024

Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin. Pöytäkirjan liitteenä on oikaisuvaatimus asiasta.
Esittelijä	teknisen toimen johtaja Houhala, Keijo
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta päättää, että se hylkää oikaisuvaatimuksen valmistelutekstissä ilmenevin perusteluin.
Toimivalta	Hallintosääntö 23.4 §
Valmistelija	kaupunginlakimies Teppo Joentausta, p. 044 469 4361, etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	Imjärven Into ry ja Rievelinmutka ry ovat tehneet oikaisuvaatimuksen teknisen lautakunnan päätöksestä 22.08.2024 § 54 Rievelinmutkan myynnistä.

Oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan lautakunnan päätöksen kumoamista kuntalain vastaisena ja neuvottelujen aloittamista kiinteistön myynnistä Imjärven Into ry:n kanssa. Oikaisuvaatimusta perustellaan sillä, että se olisi vastoin kuntalain säännöksiä sen johdosta, että kunnan asukkaiden osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksia huutokauppaan ei ole otettu huomioon. Sen lisäksi valittajien näkemyksen mukaan tekninen lautakunta ei ole päätöksellään huomioinut kaupunginhallituksen päätöksen 16.01.2023 näkökulmia myynnin suhten.

Perustelut

Kunnalla on ollut lähtökohtaisesti itsehallintoonsa kuuluva laaja harkintavalta sen suhteen, missä menettelyssä, millä perusteilla, kenelle ja mihin hintaan kunta omaisuuttaan luovuttaa. Kunnan on päätöksenteossa noudatettava laillisia menettelyjä, käytettävä harkintavaltaa sen yleisten harkintaperiaatteiden mukaisesti ja kunkin viranomaisen toimivallan rajoissa sekä tehtävä muutoinkin lainmukaisia päätöksiä.

Ensinnäkin tekninen lautakunta on ottanut huomioon valittajien esille nostaman kaupunginhallituksen päätöksen. Kyseisessä päätöksessä on juuri Rievelinmutkan kylätalon suhteen tehty vastaehdotus sen suhteen, että kyläyhdistyksiä tulisi tarkoin kuulla ennen myyntiä,

mutta ehdotus raukesi kannattamattomana. Tekninen lautakunta on noudattanut päätöksessään kaupunginhallituksen periaatteita, jonka mukaan kohteet voidaan hinnoitella ja luovuttaa huutokauppatapauksissa ilman pohjahintaa.

Toiseksi, teknisen lautakunta on ottanut huomioon ne ehdot, mitkä se on asettanut huutokaupan suhteen. Teknisen lautakunnan on tullut päättää asiasta huutokaupan sääntöjen perusteella. Sen lisäksi se on noudattanut päätöksenteossaan hallintolain määräyksiä. Erityisesti 6 §:ää, jonka mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti sekä käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Teknisen lautakunnan päätös myydä huutokaupassa korkeimman tarjouksen tehneelle on puolueeton ratkaisu ja kohtelee hallintolain 6 §:n mukaisesti huutokauppaan osallistuvia tasapuolisesti.

Hallintolakia koskevan hallituksen esityksen (72/2002 vp) 6 §:n yksityiskohtaisten perustelujen mukaan viranomaisen toimien on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia. Säännös merkitsisi luottamuksensuojaperiaatteen laintasoista vahvistamista. Huutokauppaan osallistuvien pitää voida luottaa viranomaisten noudattavan huutokaupan sääntöjä ja sitä, että korkeimman tarjouksen tekijä voittaa huutokaupan, eikä sääntöjä muuteta jälkikäteen. Ylipäättään huutokauppaan osallistuvien yksityisten tulee voida luottaa viranomaisten toiminnan oikeellisuuteen ja virheettömyyteen sekä viranomaisten tekemien päätösten pysyvyyteen.

Teknisen lautakunnan päätös on ollut kuntalain, hallintolain ja käydyn huutokaupan sääntöjen mukainen.

Esityslistan liitteenä on oikaisuvaatimus asiasta.

Tiedoksianto

virallinen ote

oikaisuvaatimuksen tekijät

Heinolan kaupunki
tekninen lautakunta
PL 1001, 18101 Heinola
Sähköposti: kirjaamo@heinola.fi; maria.laakkonen@heinola.fi

OIKAISUVAATIMUS

Asia Oikaisuvaatimus

Päätös, jota oikaisuvaatimus koskee

teknisen lautakunnan päätös 22.08.2024 § 54 Rievelinmutkan myynti

Määräaika

Päätös on saapunut oikaisuvaatimuksen tekijälle sähköpostitse 26.08.2024. Määräaika oikaisuvaatimuksen tekemiselle päättyy siten 12.09.2024.

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Imjärven Into ry.,
Rievelinmutka ry.

VAATIMUKSET

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että edellä mainittu päätös kumotaan lainvastaisena ja kiinteistön myynnistä aloitetaan neuvottelut Imjärven Into ry.:n kanssa.

PERUSTEET

Päätös on kuntalain vastainen. Kuntalain 1 §:ssä todetulla tavalla kunta edistää asukkaidensa hyvinvointia ja alueensa elinvoimaa sekä järjestää asukkaalleen palvelut taloudellisesti, sosiaalisesti ja ympäristöllisesti kestäväällä tavalla. Kuntalain 22 §:n mukaan kunnan asukkailla ja palvelujen käyttäjillä on oikeus osallistua ja vaikuttaa kunnan toimintaan. Kiinteistön myynti yksityiselle taholle ei millään lailla tue edellä todettua kuntalain tarkoitusta ja asukkaille annettua osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuutta.

Myyty kiinteistö on ollut tähän asti kuntalaisten käytössä. Kiinteistöllä sijaitseva koulu on lakkautettu vuonna 1971 ja tämän jälkeen tilat ovat olleet aktiivisesti kuntalaisten käytössä muun muassa Imjärven kyläläisten kylätalona. Kylätalona on kehitetty ja kunnostettu asukkaiden ja yhdistysten talkootyönä, sekä yhdistysten varainkeruun turvin arviolta n. 30 – 40 000 euron arvosta viimeisten parinkymmenen vuoden aikana.

Kiinteistö on siten eri tavoin edistänyt kuntalaisten hyvinvointia, yhteisöllisyyttä ja aktiivisuutta. Kiinteistön myynnillä kunta saa hetkellisesti tuloja, mutta samalla kuntalaiset menettävät yhteisen kokoontumis- ja harrastamispaikkansa ja siten kunnan elinvoimaisuus merkittävästi heikentyy.

Erilaiset yhdistykset ovat kunnan ja kylien voimavara. Kunnan voimavara ovat puolestaan sen asukkaat. Yhdistykset edistävät asukkaiden hyvinvointia ja aktiivisuutta sekä ovat myös tärkeä paikka verkostoitumiselle ja vaikuttamiselle sekä paikallisten kehittämishankkeiden perustamiselle. Kunnan tulee kuntalain tarkoituksen toteuttamiseksi tukea ja tunnustaa yhdistystoiminnan yhteisöllisyyttä ja hyvinvointia luova merkitys. Kuntalaisten tarpeet on otettava huomioon kunnallisessa päätöksenteossa, jotta hyvinvointi ja yhteisöllisyys toteutuisivat kunnassa. Teknisen lautakunnan päätös kiinteistön myynnistä ottaa huomioon yksinomaan yhden yksityisen henkilön hyvinvoinnin ja unohtaa täysin kuntalaisten yhteisen hyvinvoinnin huomioimisen.

Päätös jättää myös täysin huomioimatta kunnan väestönkehityksen. Vetovoimaiseen kuntaan tarvitaan paitsi palveluja myös aktiivista kansalaistoimintaa ja yhteisöllisyyttä. Teknisen lautakunnan päätös ei huomioi näistä kumpaakaan. Kuntalaisilla on tahtoa ja osaamista toimia kunnan hyväksi, mutta tätä osaamista kunta ei jostain syystä halua kiinteistön kohdalla käyttää. Kiinteistön myynti yksityiselle taholle estää kuntalaisten kunnan hyväksi harjoittaman toiminnan jatkumisen ja heikentää kunnan houkuttelevuutta sekä pysyvään että vapaa-ajan asumiseen.

Kiinteistön huutokauppa myyntitapana ei ole huomioinut lainkaan vaikutuksia kunnan elinvoimaan. Huutokaupan tarkoituksena oli löytää korkein tarjous, mutta vaikutukset elinvoimaan ja yhteisöllisyyteen jäivät huomioimatta. Huutokaupalla ei pyritty edes löytämään sellaista tarjousta, joka kehittäisi kunnan elinvoimaa ja toisi kuntaan esimerkiksi lisää palveluja. Voittajatarjouksen valinnan perustana on ollut yksinomaan korkein hinta, eikä kiinteistön käyttötarkoitukselle ole annettu lainkaan merkitystä. Kiinteistön myyntiä tulisi kunnan edun mukaisesti tarkastella kokonaisuutena, eikä pelkästään hinnan osalta. Kun Imjärven Into ry asukkaiden edustajana on tehnyt kiinteistöstä korotetun 145 000 euron tarjouksen, kunnan tulisi arvioida, paitsi hintaa, myös sitä, mikä merkitys kiinteistön myymisellä kyläläisille olisi kunnan yhteisöllisyyteen, elinvoimaan ja houkuttelevuuteen. Lautakunnan päätöksessä ei ole lainkaan huomioitu kyläläisten tekemän tarjouksen kokonaissisältöä. Kunnan päätöksenteossa tulisi huomioida kyläläisten esittämät kiinteistön vaihtoehtoiset käyttötarkoitukset kunnan elinvoiman säilyttämiseksi.

Lisäksi teknisen lautakunnan päätös on ristiriidassa kaupunginhallituksen 16.1.2023 tekemän myyntiinpäätöksen kanssa. Siinä edellytettiin:

”Käytännössä rakennuskantaan liittyvillä toimenpiteillä voidaan vaikuttaa merkittävästi sekä tulojen lisäämiseen että kulujen vähentämiseen. Kysymys on huomattavassa määrin myös riskienhallinnasta ja kaupungin toimien vaikutuksista kaupungin veto- ja pitovoimaan ja myös kaupunkiyhteisön jäsenten hyvinvointiin.”.

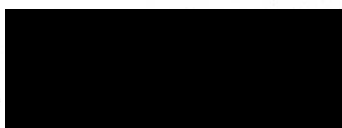
Tekninen lautakunta on jättänyt kokonaan huomioimatta vaikutukset laajan itäisen Heinolan asukkaiden ja alueen loma-asukkaiden hyvinvointiin. Yhteisön

hyvinvointia parantava ratkaisu ei olisi edes tuonut kaupungille lisäkustannuksia, vaan tuloja ja kaupunki olisi saanut yhteisöstä pitkäaikaisen sitoutuneen kumppanin.

Kun kiinteistö myydään huutokaupalla, myyjällä on aina oikeus pidättäytyä hyväksymästä korkeintakaan tarjousta. Koska kiinteistön hinta ei huutokaupassakaan ole noussut nyt hyväksytyä tarjousta korkeammaksi, kylälaisten tekemää hieman alemmaa tarjousta tulisi tarkastella vaihtoehtona kuntalain säännösten toteutumiseksi. Kuntalain tarkoitus ja tavoite ei ole, että kunta myy omaisuuttaan yksityiselle taholle vaarantaen siten kuntalaisten yhteisöllisyyden ja heikentäen merkittävästi koko kunnan elinvoimaa.

Kuntalain säännösten toteutumiseksi teknisen lautakunnan tulee kumota tekemänsä päätös ja aloittaa asiassa neuvottelut Imjärven Into ry.:n kanssa kiinteistön vaihtoehtoisista käyttötarkoituksista kunnan elinvoiman ja kuntalaisten osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksien säilymiseksi.

Heinolassa 11. syyskuuta 2024



Mika Honkanen,
sihteeri,
Imjärven Into ry.



Lassi-Pekka Haapaniemi
puheenjohtaja,
Rievelinmutka ry.

Asiakirjan ovat allekirjoittaneet

Nimi	Tunnistautuminen	Aika
Maria Laakkonen	Suomi.fi	26.08.2024 10:16:09 UTC+03:00



Tämä dokumentti on sähköisesti allekirjoitettu

Sisällys: - Kansilehti (1 sivu)
- Alkuperäinen dokumentti (5 sivua)

Kansilehden sivu 1/1

tekninen lautakunta

§ 54

22.08.2024

tekninen lautakunta

Aika 22.08.2024 klo 18:00 - 20:02**Paikka** Kaupungintalon 2. krs kokoushuone**Osallistujat**

	Nimi	Tehtävä	Klo
Läsnä	Pynnönen Kai Lehmusvuori Taisto Anttila Markus Jaakkola Ilkka Kallio Sari Saittakari Seija Salonen Juho Tähkänen Juha Vainio Iris	puheenjohtaja varapuheenjohtaja varajäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen	
Poissa	Anttonen Tarja Parkkonen Jari		
Muu	Huvinen Kimmo Houhala Keijo Laakkonen Maria Lehtimäki Kirsi Matteinen Ari Kuosa Jari	kaupunginhallituksen edustaja esittelijä pöytäkirjanpitäjä kaupunginhallituksen puheenjohtaja rakennuspäällikkö kiinteistöpäällikkö	saapui klo 18.01 saapui klo 19.18

Lailisuus ja päätösvaltaisuus**Päätös:** Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.**Käsitellyt asiat**

54 - 54

Pöytäkirjan tarkastus**Päätös:** Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Ilkka Jaakkola ja Sari Kallio.**Pöytäkirja yleisesti nähtävillä**

Pöytäkirja on julkaistu Heinolan kaupungin verkkosivuilla www.heinola.fi viimeistä allekirjoitusta seuraavana päivänä. (kts. allekirjoitusten yhteenvetosivu > <https://www.heinola.fi/kaupunki-ja-paatoksenteko/paatoksenteko/esityslistat-ja-poytakirjat/muutoksenhakuajan-nahtavana-olevat-sahkoisesti-allekirjoitetut-poytakirjat/>)

§ 54 Rievelinmutkan myynti

tekltk 22.08.2024 § 54

198/02.07.00/2024

Päätös

Esittelijän päätösehdotus hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.

Kokouksen kulku:

Keskustelun kuluessa jäsen Tähkänen esitti puheenjohtaja Pynnösen kannattaman vastaehdotuksen, että asia palautetaan kaupunginhallituksen valmisteluun.

Vastaesityksen mukaan Perussuomalaiset esittää myyntipäätöksen hylkäämistä ja palauttamista takaisin hallitukselle. Evästyksenä, että kilpailutus tehtäisiin uudestaan muuttamalla niin, että huomioitaisiin paikallisen kyläyhdistyksen tarpeet varsinaisen koulun tilojen suhteen. Pilkkotaisiin alue koulun alueeksi ja muuksi alueeksi (rantasauna ja muualle).

Puheenjohtaja totesi, että asiasta käydyn keskustelun kuluessa on tehty kannatettu esittelijän ehdotuksesta poikkeava esitys, joten asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja esitti, että tarvittava äänestys toimitetaan CloudMeetingillä. Äänestyksessä ne, jotka kannattavat esittelijän ehdotusta äänestävät Jaa ja ne, jotka kannattavat Tähkäsen tekemää esitystä äänestävät Ei. Äänestysmenettelyehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Suoritetussa äänestyksessä annettiin

6 Jaa-ääntä (Lehmusvuori, Kallio, Anttila, Jaakkola, Saittakari, Vainio) ja

2 Ei-ääntä (Pynnönen, Tähkänen) ja

1 Tyhjä (Salonen)

Puheenjohtaja totesi teknisen lautakunnan äänin kuusi (6) vastaan kaksi (2) ja yksi (1) tyhjä hyväksyneen esittelijän tekemän päätösehdotuksen asiassa.

Äänestysluettelo ja eriävät mielipiteet ovat pöytäkirjan liitteenä.

Esittelijä

teknisen toimen johtaja Houhala, Keijo

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää

1. myydä osoitteessa Rievelinmutka 3 sijaisevan Imjärven vanhan koulun kiinteistön 111-405-3-33 lisärakennuksineen ja rantasaunoineen hintaan 150.000,00 € korkeimman tarjouksen

OTE PÖYTÄKIRJASTA

tekninen lautakunta

§ 54

22.08.2024

tehneelle Mari Mustalahdelle ja

2. että kauppa on tehtävä kolmen kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaistumisesta.

Toimivalta

Kaupunginhallituksen toimintaohje 5.1, Hallintosääntö 56 §

Valmistelija

kiinteistöpäällikkö Jari Kuosa, puh. 044 797 6859,
etunimi.sukunimi@heinola.fi

Valmistelu

Kaupunginhallitus on 4.3.2024 § 41 päättänyt kiinteistön 111-405-3-22 maapalstan myymisestä rakennuksineen Huutokaupat.com -huutokaupalla. Kaupunki pidättää itselleen määräalana tilan vesialuepalstan. Myynnin pohjahinnaksi kaupunginhallitus päätti 105.000,00 €.

Huutokauppa toteutettiin Huutokaupat.com -palvelussa ja kesti neljä viikkoa päättyen 30.6.2024 korkeimman tarjouksen tehneen 150.000,00 € huudon voittoon.

Myytävä maapinta-ala on 1,5 ha ja siihen kuuluu vanha koulurakennus 289 m², erillinen ulkorakennus, oheistiloja (mm. lahtivaja vuokrasopimuksineen) sekä rannan läheisyydessä oleva n. 48 m²:n saunamökki.

Tiedoksianto

virallinen ote
sähköposti

ostaja
Imjärven kylän yhteyshenkilö
huutokauppaan osallistuneet
talouspalvelut

Liitteet

- 1 Eriävä mielipide, Pynnönen ja Tähkänen 22.8.2024
- 2 Cloudmeeting äänestystulosraportti tekltk 22.8.2024 § 54

Sähköisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta otteen oikeaksi todistaa allekirjoittaja

Maria Laakkonen, toimialasihteeri

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Tiedoksianto asianosaiselle

26.8.2024

sähköpostitse

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 54**Heinolan kaupunki****Oikaisuvaatimusohjeet, 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.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Heinolan kaupunki
tekninen lautakunta
postiosoite: PL 1001, 18101 Heinola
Heinolan kaupungin asiakaspalvelu, Torikatu 8, 18100 Heinola
sähköpostiosoite: kirjaamo@heinola.fi
www.suomi.fi/viestit

Oikaisuvaatimusaika ja sen alkaminen

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän (7) päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Jos asianosainen on antanut luvan tiedoksiannon toimittamiseen sähköisesti, katsotaan asianosaisen saaneen päätöksestä tiedon kolmen (3) päivän kuluessa lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän (7) päivän kuluttua siitä, kun päätös on julkaistu yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan ja jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, jouluihminen tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksen sisältö ja sen toimittaminen

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen ja se on tekijän allekirjoitettava.

tekninen lautakunta

§ 54

22.08.2024

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä klo 15 mennessä.

KAUPUNGIN OMAISUUDEN LUOVUTUKSEN PERUSTEET JA PERIAATTEET

Asiakirjan merkitys ja tarkoitus

Heinolan kaupungin omaisuus on merkittävä osa kaupungin yhteistä varallisuutta. Varallisuuden hoitamisen ja siitä luopumisen tulee olla läpinäkyvää ja ennakoitavaa siten, että se nauttii julkista luottamusta.

Heinolan kaupungin omistajapoliittisten linjausten lähtökohtana on kaupungin strategia.

Omaisuu den luovutuksen perusteet -asiakirja täydentää Heinolan kaupungin hallintosääntöä ja toimialojen toimintaohjeita. Tämän asiakirjan tarkoituksena on kuvata ja selventää olemassa olevien, omaisuuden luovuttamista koskevien säädösten merkitystä sekä määrittää omaisuuden luovuttamisen periaatteita.

Käsitteiden määrittely

Kiinteä omaisuus

Kiinteää omaisuutta on yksinkertaistaen omistusoikeus kiinteistöön tai sen osaan. Siten kiinteää omaisuutta on maaomaisuus eli maa- ja metsätilat, tontit ja muut maa-alueet kuten erottamattomat määräalat sekä niillä olevat maanomistajalle kuuluvat rakennukset. Koskiosuudet, osuudet yhteismetsään tai yhtymänä hallittuun kiinteistöön on osakkaan kiinteää omaisuutta. Kiinteänä omaisuutena voidaan pitää myös sellaista toisen maalla olevaa rakennusta, rakennelmaa tai muuta laitosta, joka hallintaoikeuksineen maahan voidaan maanomistajaa kuulematta luovuttaa kolmannelle henkilölle.

Kiinteistö

Kiinteistöllä tarkoitetaan kiinteistörekisteriin kiinteistönä merkittyä maa- tai vesialueen omistuksen yksikköä. Kiinteistöön kuuluvat sillä sijaitsevat kiinteistön omistajan omistamat rakennukset ja kiinteät laitteet.

Irtain omaisuus

Irtainta omaisuutta on kaikki omaisuus, joka ei ole kiinteää omaisuutta. Kaikki, mikä ei ole kiinteää omaisuutta on lähtökohtaisesti siten irtainta omaisuutta esim. irtainten esineiden lisäksi esim. osakkeet, merkintäoikeudet, käyttöoikeus kiinteistöön, immateriaalioikeus, saamisoikeus ja raha.

Omaisuu den luovutus

Omaisuu den luovuttamisen keinoja ovat esim. myyminen, vuokraaminen, lahjoittaminen tai vaihtokauppa.

Omaisuu den myyntiä koskevia säädöksiä

Perustuslaki

Perustuslain 6 §:n (yhdenvertaisuus) mukaan ketään ei saa ilman hyväksyttävää perustetta asettaa eri asemaan sukupuolen, iän, alkuperän, kielen, uskonnon, vakaumuksen, mielipiteen, terveydentilan, vammaisuuden tai muun henkilöön liittyvän syyn perusteella.

Hallintolaki

Hallintolain 6 § sisältää tasapuolisen kohtelun vaatimuksen ja harkintavallan väärinkäytön kiellon. Harkintavallan väärinkäyttönä voidaan KHO:n oikeuskäytännön valossa pitää esimerkiksi päätöstä, jolla kunta myy omaisuuttaan ilmeiseen alihintaan ilman siihen oikeuttavaa perustetta.

Kuntalaki

Maaomaisuuden luovuttamista ei ole kuntalaissa säädetty kunnanvaltuuston tehtäväksi. Valtuusto voi siis siirtää maaomaisuuden luovuttamista koskevan päätösvallan esim. kaupunginhallitukselle.

Kuntalain 130 §:n mukaan kunta voi myydä omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa toimivalle ostajalle avoimen tarjouskilpailun perusteella. Jos kiinteistö myydään ilman avointa tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo. Pykälää sovelletaan silloin, kun ostaja toimii kilpailutilanteessa markkinoilla. Yksityishenkilöt eivät lähtökohtaisesti toimi kilpailutilanteessa markkinoilla. Kilpailutilanne markkinoilla määritellään tapauskohtaisesti.

Hallintosääntö

Heinolan kaupungin hallintosäännön 56 §:ssä on määräyksiä omaisuuden luovuttamista koskien. 56 §:n mukaan kunnan omaisuuden luovuttamisesta ja vuokraamisesta päättää kaupunginhallitus valtuuston hyväksymien perusteiden mukaisesti. Kaupunginhallitus voi siirtää toimivaltaansa muille toimielimille ja viranhaltijoille.

Kaupunginhallituksen toimintaohje

Kaupunginhallituksen toimintaohjeessa on määritelty omaisuuden luovuttamista koskeva toimivalta.

Omaisuu den luovuttamisen perusteet

Yleisperiaatteet

Kaupungin omaisuu den luovuttamisessa merkittävimmässä roolissa on kiinteän omaisuu den luovuttaminen. Pääsääntöisesti omaisuu tta luovutetaan myymällä.

Lähtökohtana valittaessa erityisesti kiinteän omaisuu tensa luovuttamiskeinoa on otettava huomioon yhdenvertaisuusperiaate ja tasapuolisen kohtelun vaatimukset.

Kiinteää omaisuu tta luovutetaan pääsääntöisesti ennalta määritellyllä hinnalla. Vaihtoehtoisena toteutumistapana omaisuu den luovuttamisen suhteen on tarjouskilpailu, josta tiedotetaan riittävästi. Ostajan valinta perustuu pääsääntöisesti tarjottuun hintaan, mutta kriteerit voidaan määritellä myös tapauskohtaisesti kaupungin strategiaan pohjautuen.

Jos omaisuu tta myydään muuten kuin tarjouskilpailulla, omaisuu den käypä arvo on pyrittävä selvittämään. Mikäli myytävä kohde on kiinteistö ja ostajana markkinoilla kilpailutilanteessa toimiva taho, noudatetaan kuntalain 130 §:n määräyksiä.

Ei kuitenkaan ole itsessään kiellettyä, että kaupunki luovuttaa kiinteää omaisuu tta suoraan tietylle taholle ilman julkista hakumenettelyä ja siis ilman, että mahdollisesti muille kiinnostuneille varataan tilaisuus omaisuu den ostamiseen. Kyse on aina tapauskohtaisesta sallittavuuden arvioinnista ja tälle on löydettävä objektiivisesti arvioiden hyväksyttävät perusteet. Tällaisia ovat esim. myytävän omaisuu den vähäinen arvo tai omaisuus on ollut jo ostajan käytössä (esim. vuokrattu asunto). Hyväksyttävänä perusteena ei voida pitää esimerkiksi elinkeinopoliittisia syitä luovutettaessa asuinrakentamiseen tarkoitettua maaomaisuu tta yksityisille henkilöille.

Maapoliittinen ohjelma

Kaupungin noudattama maapoliittinen ohjelma linjaa maankäyttöpoliittikkaa kokonaisuutena, joka liittyy osaltaan maaomaisuu den luovutukseen.

Osakkeet ja osuudet

Sijoitusomaisuu teen kuuluvan omaisuu den osalta noudatetaan valtuuston hyväksymää sijoitustoiminnan perusteet -asiakirjaa sekä kaupunginhallituksen hyväksymää sijoitussuunnitelmaa.

Rakennuspaikkojen, lisämaiden ja muiden maa-alueiden luovutus

Uusien maa-alueiden tullessa tarjolle harkitaan tapauskohtaisesti, millä menettelyllä alueet luovutetaan, siten kuitenkin, että kaikilla on tasapuolinen mahdollisuus osoittaa kiinnostuksensa rakennuspaikoista. Muutoin rakennuspaikat luovutetaan kulloinkin voimassa olevien varauskäytäntöjen mukaisesti.

587/00.01.01.01/2021

24.5.2021

Muiden maa-alueiden luovutuksessa pyydetään tarjouksia avoimella tarjousmenettelyllä tai teetetään kiinteistön arvon määrittelemiseksi kiinteistöarvio, ellei kyse ole merkittävydeltään vähäisestä kaupasta.

Kiinteistöjen ja rakennusten luovutus

Kuntalain 130 §:n mukaan kunta voi luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi.

Kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso. Yksityishenkilöt eivät ole kilpailutilanteessa markkinoilla toimivia.

Kiinteistöt/määräalat, joilla sijaitsee rakennuksia, myydään avoimella tarjousmenettelyllä tai teetetään kiinteistön arvon määrittelemiseksi kiinteistöarvio, ellei kyse ole merkittävydeltään vähäisestä kaupasta.

Metsätilojen myynti

Metsätilat myydään avoimella tarjousmenettelyllä. Metsätilat ovat myynnissä avoimella huutokauppa-alustalla. Lisäksi myyntiin tulevista kohteista ilmoitetaan kaupungin verkkosivuilla. Ennen myyntiin asettamista laaditaan metsäarvio, ellei kyse ole merkittävydeltään vähäisestä kaupasta.

Puun myynti

Ainespuu myydään hakkuuoikeus- tai hankintaleimikkoina tarjousmenettelyllä. Leimikoihin valittavat metsätalouskuviot poimitaan metsätaloussuunnitelmasta. Tarjouspyynnöt lähetetään kaikille alueella suuria ainespuueriä ostaville toimijoille joko sähköpostitse tai puukauppaportaali Kuution kautta. Arvoltaan vähäistä (5 000 €) puunmyyntikauppaa ei välttämättä tarvitse kilpailuttaa.

Erilliset tienvarteen varastoidut energiapuuerät myydään lähtökohtaisesti energiapuun välittäjälle tämän kanssa tehdyn puitesopimuksen ehdoin.

Kivi- ja muiden maa-ainesten myynti

Kivi- ja muiden maa-ainesten luovutus perustuu teknisen lautakunnan hyväksymään hinnastoon. Myynti toteutetaan kysynnän mukaan.

Irtaimen omaisuuden luovuttaminen

Irtaimen omaisuuden luovuttamisessa noudatetaan tapauskohtaista harkintaa. Pääperiaatteena on kuitenkin, että vain käytöstä poistettavaa omaisuutta luovutetaan ja sitä voidaan laittaa myyntiin.

Omaisuu den luovuttamisesta tiedottaminen valtuustolle

Valtuustolle saatetaan vuosittain tiedoksi tilinpäätöksen yhteydessä edellisvuoden aikana myyty tai muutoin luovutettu kiinteä omaisuus.

Perusteiden voimaantulo

Tämä asiakirja tulee voimaan valtuuston hyväksytyä perusteet.