

30.10.2024

Ehdotus kaupunginhallitukselle

Käsiteltäväksi kaupunginhallituksen kokouksessa 4.11.2024

Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle

LAUSUNTO

Asia **Anssi Paavilaisen kunnallisvalitus Äänekosken kaupunginhallituksen 2.9.2024 (205 §) tekemästä päätöksestä**
Diaarinumero 2204/03.04.04.04.10/2024

Viite Lausuntopyyntönne päivätty 9.10.2024

Lausunnon antaja Äänekosken kaupunki
Kaupunginhallitus

Asiamies ja prosessiosoite

Äänekosken kaupunki
Hallintojohtaja Aleks Heikkilä
Hallintokatu 4, 44100 Äänekoski
puhelin 040 823 7921
sähköposti aleksi.heikkila@aanekoski.fi

Lausunto Äänekosken kaupunki lausuu kunnioittavasti seuraavaa.

1. Anssi Paavilainen vaatii tekemässään kunnallisvalituksessa valituksenalaisen kaupunginhallituksen päätöksen kumoamista ja päätöksessä tarkoitetun kiinteistön tarjoamista kaikkien halukkaiden ostettavaksi tarjouskilpailussa. Valituksen mukaan Paavilainen katsoo, että yhdenvertaisuuslaki ei ole asiassa toteutunut.

Kaupunki korostaa, että kyseessä ei ole kiinteistön kauppa, koska kaupan kohteena on ainoastaan rakennuksia. Näiden tontti jää kaupungin

30.10.2024

omistukseen ja se vain annetaan vuokralle rakennusten ostajalle. Vuokraamalla olevan rakennuksen myyminen on luonteeltaan irtaimen esineen kauppa.

Kaupunginhallitus on 17.6.2024 (172 §) tekemällään päätöksellä hyväksynyt Marieblats Oy:n kaupungille 10.6.2024 toimittaman ostotarjouksen Äänekosken keskustaaajamassa osoitteessa Sammonkatu 4 sijaitsevasta liikeraennuksesta ja varastorakennuksesta ja päättänyt myydä ne sanotulle yritykselle kauppahintaan 80 000 euroa. Lisäksi kaupunginhallitus on päättänyt, että kaupunki antaa Sammonkatu 4:n tontin vuokralle Marieblats Oy:lle toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella.

Kaupunki toteaa, että yleisenä lähtökohtana kunnan tekemien kiinteistön myymisten ja vuokralle antamisten arvioinnissa on, että kunnalla on itsehallintoonsa kuuluva sangen laaja harkintavalta sen suhteen, missä menettelyssä, millä perusteilla, kenelle ja mihin hintaan kiinteistö luovutetaan. Harkintavaltaa rajoittavat kuitenkin hallintolain 6 §:n mukaiset hallinnon oikeusperiaatteet ja kuntalain 130 §:n säännökset kunnan omistaman kiinteistön luovutuksen tai vuokrasopimuksen markkinaehtoisuudesta.

Sanotussa kuntalain 130 §:ssä on säädetty seuraavaa:

”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.

”Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.”

Kunnalle ei ole kuntalaissa tai muussa laissa säädetty velvollisuutta järjestää kiinteistön tai rakennuksen myynnistä tarjouskilpailua tai esimerkiksi toteuttaa kauppaa korkeimman hinnan tarjonnan kanssa. Kaupunki on voinut päättää myydä rakennukset yritykselle, joka teki kaupungille ostotarjouksen niistä.

Saatuun Marieblats Oy:n ostotarjouksen ei kaupunki nähnyt perusteita eikä tarvetta hylätä samaansa, kaikin puolin asianmukaisena pidettävää tarjousta ja järjestää sen sijaan julkista tarjouskilpailua, koska Marieblats Oy on jo vuokralla kyseisissä rakennuksissa ja se on tullut vuokralaiseksi avoimen tarjouspyyntömenettelyn kautta.

Kaupunki haki vuokralaista Sammonkatu 4:n rakennuksiin elo-syyskuussa 2020 julkisesti muun muassa lehti-ilmoituksella ja kaupungin www-

30.10.2024

sivuilla. Määräaikaan mennessä tarjouksia saapui kaksi, joista ainoastaan Marieblats Oy:n tarjous vastasi kaupungin määrittelemiä ehtoja (hinta, vuokra-aika ja kiinteistöön liittyvien kustannusten hoitaminen). Sitä vastoin A. Paavilainen Oy:n tarjous ei vastannut. Kaupunginhallitus hyväksyi 21.9.2020 (207 §) tekemällään päätöksellä Marieblats Oy:n tarjouksen ja päätti vuokrata rakennukset ja tontin sille 3 532 euron kuukausivuokralla. Vuokrasopimus on allekirjoitettu ja voimassa.

Kaupungilla ei ole käsitystä siitä, millä tavoin yhdenvertaisuuslain säännökset liittyisivät asiaan tai millä tavoin Paavilainen katsoo kaupungin rikkoneen yhdenvertaisuuslaissa säädettyä.

2. Anssi Paavilainen väittää valituksessaan, että kauppa on tehty alihintaan. Kaupunki kiistää väitteen ja kiinnittää huomiota kuntalain 130 §:ssä säädettyyn:

”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.

”Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.”

Kaupunki on vuonna 2023 teettänyt Huoneistokeskus Oy:llä arviokirjan puheena olevien liike- ja varastorakennusten ja näiden tontin vuokraoikeuden arvosta. Arviokirja on päivätty 12.12.2023 ja sen mukaan (s. 15) markkina-arvo velattomana kattoremontti huomioiden on noin 100 000 euroa. Arviokirja on liitteenä.

Arviokirjan viittaus kattoremonttiin perustuu rakennusten omistajan eli kaupungin tiedossa pitkän aikaa olleeseen tarpeeseen peruskorjata liikerrakennuksen vesikatto. Korjauksen kustannusarviona on arviokirjassa (s. 4) käytetty noin 200 000 euron summaa, joka on ollut kaupungin henkilöstön Huoneistokeskus Oy:lle esittämä likimääräinen arvio.

Asiassa on lisäksi otettava huomioon kaupungin aiemmin PH-Rakennuttajapalvelu Oy:llä teettämä vesikattokorjauksen kustannusarvio. PH-Rakennuttajapalvelu Oy:n 13.11.2022 päivämäärän muistion mukaan kustannusarvio on 221 894 euroa eli runsaat 20 000 euroa enemmän kuin Huoneistokeskus Oy:n hyödyntämä kaupungin oma arvio. Muistio on liitteenä.

Voidaan todeta, että kauppahinnan jääminen 20 000 euroa Huoneistokeskus Oy:n arvioimaa markkina-arvoa pienemmäksi johtuu suoraan siitä, että

30.10.2024

markkina-arvon määrittelyssä käytetty summittainen arvio vesikaton korjauskustannuksista on runsaat 20 000 euroa pienempi kuin PH-Rakennuttajapalvelu Oy:n asiasta edellisvuonna tekemä arvio. Ajan kulumisen on omiaan heikentämään katon kuntoa entisestään ja erityisesti vallinneen nopean inflaation oloissa myös korottamaan ainakin nimellisiä korjaushintoja.

Edellä olevan perusteella on katsottava, että kaupunginhallituksen päättämä Sammonkatu 4:n rakennusten myyminen 80 000 euron kauppahintaan on markkinaehtoinen luovutus, koska kauppahinta vastaa Huoneistokeskus Oy:n puolueettomana arvioijana antamassaan arviokirjassa rakennuksille ja näiden tontin vuokraoikeudelle esittämää markkina-arvoa, kun arviokirjan lähtötietoja oikaistaan PH-Rakennuttajapalvelu Oy:n tekemän kustannusarvion mukaan. Toisin kuin Paavilainen väittää, kyseessä ei ole alihintainen kauppa.

Mainittakoon, että kaupungin, Huoneistokeskus Oy:n tai PH-Rakennuttajapalvelu Oy:n arvioissa ei ole otettu huomioon rakennuksissa tehtäväksi tulevia asbesti- ja haitta-ainekartoituksia ja tällaisista aineista mahdollisesti aiheutuvia lisäkustannuksia.

3. Anssi Paavilainen esittää valituksessaan, että kaupunginhallituksen päätöksen mukainen tontin vuokra ei vastaa yleistä tasoa kaupungissa. Kaupunki kiistää väitteen. Kaupunginhallituksen päätöksen mukainen maanvuokra 4 200 euroa vuodessa (eli 5,25 % kauppahinnasta) vastaa kaupungin muutoinkin noudattamaa liiketonttien vuokratasoa kaupungissa ja sen keskustaa-
taajamassa.

Kaupungilla ei ole tietoa yksityisten kiinteistönomistajien vaatimista maanvuokrista eikä kaupunki toisaalta ole velvollinen noudattamaan yksityisiin nähden vastaavia hinnoitteluperiaatteita tai vastaavaa hintatasoa.

4. Anssi Paavilainen väittää valituksessaan myös, että kaavan mukaan kyseessä on kerrostalotontti. Tähän kaupunki toteaa, että voimassa olevassa asemakaavassa puheena olevan tontin kaavamerkintä on AL, joka tarkoittaa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Lisäksi kaupunki mainitsee, että valituksenalaisessa päätöksessä tai sitä edeltävässä oikaisuvaatimuksenalaisessa päätöksessä ei ole lainkaan kyse kaavoituksesta, kaavamääräyksistä tai näistä poikkeamisesta.

5. Valituksen mukaan Anssi Paavilainen katsoo, että kaupungin kanssa on ollut puhetta, että kaupunki ilmoittaa (ilmeisesti Paavilaiselle), jos kiinteistö tulee myyntiin tai uudestaan vuokralle. Kaupunki korostaa, että tällaista keskustelua ei ole käyty eikä asiasta ole tehty mitään suullista tai muuta sopimusta. Paavilaista ei ole voitu eikä tarkoitettu mahdollisessa tulevassa tarjouskilpailussa saattaa muita mahdollisia tarjoajia parempaan asemaan. Se seikka, että Paavilainen on hävinnyt järjestetyn tarjouskilpailun, ei

30.10.2024

yleensäkin sovellu perusteeksi kohdella häntä muista poikkeavin tavoin mahdollisessa tulevassa tarjouskilpailussa.

6. Vielä Anssi Paavilainen esittää valituksessaan, että nykyisen vuokralaisen tekemä kulkuaukko on helposti muutettavissa takaisin alkuperäiseen asuun.

Kaupunki toteaa, että vuokrasuhteen aikana Marieblats Oy on tehnyt tiiloissa merkittäviä muutostöitä omalla kustannuksellaan ja kaupungin luvalla. Se on myös yhdistänyt kaupungilta vuokraamansa liikerakennuksen vieressä sijaitsevaan, yrityksen itsensä omistamaan rakennukseen. Rakennukset muodostavat toiminnallisen kokonaisuuden, joka ei ole helposti irrotettavissa erillisten, esimerkiksi keskenään kilpailevien yritysten toimitiloiksi. Vaikka kysymys mahdollisten uusien muutostöiden vaikeusasteesta tai kustannustasosta voi olla osittain subjektiivisesti arvioitavaa, on joka tapauksessa selvää, että tilanne on voimassa olevan vuokrasuhteen aikana muuttunut vuokrasuhdetta edeltävään tilanteeseen nähden.

7. Edellä olevan perusteella Äänekosken kaupunki katsoo, että Anssi Paavilaisen kunnallisvalitus tulee hylätä. Valituksenalainen kaupunginhallituksen päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, kaupunginhallitus ei ole ylittänyt toimivaltansa eikä päätös ole muutenkaan lainvastainen.

Äänekoskella ___ päivänä marraskuuta 2024

ÄÄNEKOSKEN KAUPUNKI
Kaupunginhallitus

Hallintojohtaja

Aleksi Heikkilä

30.10.2024

- Liitteet
- 1) Äänekosken kaupunginhallituksen päätös 2.9.2024 (205 §) ja sen liitteet (valituksenalainen, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös)
 - 2) Anssi Paavilaisen oikaisuvaatimus 8.7.2024
 - 3) Äänekosken kaupunginhallituksen päätös 17.6.2024 (172 §) ja sen liitteet (oikaisuvaatimuksenalainen päätös)