

Äänekosken kaupungin 2. kaupunginosan korttelissa 323 tontilla nro 3 sijaitsevan liikerakennuksen ja varastorakennuksen myynti / Kunnallisvalitus / Paavilainen Anssi / Lausunto hallinto-oikeudelle

KH 17.06.2024 § 172

Marieblats Oy (aputoiminimi Äänekosken Tarvikekeskus 0901094-2) on tehnyt ostotarjouksen Äänekosken kaupungin omistamasta liike- ja varastorakennuksesta osoitteessa Sammonkatu 4. Äänekosken kaupungin 2. kaupunginosan korttelissa 323 sijaitsevalla tontilla nro 3 oleva liikerakennus on kooltaan 993 m² ja varastorakennus 468 m². Rakennusten yhteenlaskettu pinta-ala on 1461 m² ja rakennusvuosi on 1983. Marieblats Oy on tiloissa vuokralla toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella.

Kyseisestä kohteesta on Huoneistokeskus Oy:n laatima arviokirja, jonka mukaan kohteen markkina-arvo on noin 100.000 euroa (12.12.2023 Jarmo Berg LKV, AKA). Hinta-arviossa on huomioitu se, että tontin omistus jää Äänekosken kaupungille ja lisäksi se, että vesikate on käyttöikänsä päässä ja vaatii noin 200.000 euron suuruisen peruskorjauksen mahdollisimman nopealla aikataululla. Arviokirjan mukaan yleisesti käytetty maanvuokra 5 % kauppahinnasta on vallitsevassa markkinatilanteessa varsin hyvä riskittömän sijoituksen tuotto.

Marieblats Oy 10.6.2024 lähettämässään sähköpostissa tarjonnut osoitteessa Sammonkatu 4 sijaitsevista liike- ja varastorakennuksista yhteensä 80.000 euron kauppahintaa. Maanomistus jää Äänekosken kaupungille ja vuotuinen maanvuokra on 4200 euroa (5,25 % kauppahinnasta). Yritys on huomionnut tekemässään tarjouksessa vesikattoremontista aiheutuvat mittavat kulut, jotka todennäköisesti ylittävät 200.000 euron arvion.

Valmistelija Kehityspäällikkö Tanja Sulin puh. 050 4400 813

Esittelijä Kaupunginjohtaja Matti Tuononen

Päätösehdotus Kaupunginhallitus:

- 1) hyväksyy Marieblats Oy:n tekemän ostotarjouksen ja päättää, että Äänekosken kaupunki myy edellä esittelytekstissä ja tarjouksessa tarkoitetut Sammonkatu 4:n rakennukset Marieblats Oy:lle kauppahintaan 80 000 €;
- 2) päättää, että Äänekosken kaupunki antaa edellä esittelytekstissä ja tarjouksessa tarkoitetun Sammonkatu 4:n tontin vuokralle Marieblats Oy:lle toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella. Vuokran määrä sopimuksentekohetkellä on 4 200 € vuodessa; ja
- 3) oikeuttaa maankäyttöpäällikön yksin allekirjoittamaan edellä kohdassa 2 tarkoitetun maanvuokrasopimuksen kaupungin

puolelta ja ennen allekirjoitusta sopimaan Marieblats Oy:n kanssa sopimuksen täsmällisestä sisällöstä.

Päätös

Hyväksyttiin.

- - - - -

KH 02.09.2024 § 205

Yleistä

Anssi Paavilainen on 8.7.2024 toimittanut Äänekosken kaupungille sähköpostiviestin, jossa hän arvostelee kaupunginhallituksen 17.6.2024 (172 §) tekemää päätöstä ja vaatii sen hylkäämistä. Päätöksessä on kyse Äänekosken kaupungin 3. kaupunginosan korttelissa 323 tontilla nro 3 sijaitsevan liikerakennuksen ja varastorakennuksen myymisestä ja näiden tontin vuokralle antamisesta.

Viesti on liitteenä.

Vaikka viestissä ei nimenomaisesti ilmoiteta sen olevan oikaisuvaatimus ja vaikka viesti on oikaisuvaatimukselta lähtökohtaisesti vaadittuun sisältöön nähden varsin niukkasanainen, on pidettävä erittäin todennäköisenä, että Paavilainen on tarkoittanut sen oikaisuvaatimukseksi. Oikaisuvaatimuksen vireillepanoasiakirjalle ei voida asettaa kovin suuria vaatimuksia, ja viestissä on yksilöity kohteena oleva päätös ja siihen liittyvän tyytymättömyyden syyt.

Prosessinedellytykset

Kuntalain (410/2015) 134 §:n 1 momentin perusteella kunnanhallituksen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Lain 136 §:n mukaan päätöksestä, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

Kuntalain 137 §:n 1 momentin mukaan oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Kaupunginhallitus on 17.6.2024 (172 §) tekemällään päätöksellä hyväksynyt Marieblats Oy:n kaupungille tekemän ostotarjouksen Sammonkatu 4:ssä sijaitsevasta liikerakennuksesta 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. Päätös sisältää lopullisen asiaratkaisun, koska päätöksen johdosta asian vireilläolo kaupungin viranomaisissa päättyy ja siinä ei tule enää myöhemmin tehtäväksi muita päätöksiä kaupunginhallituksessa tai muissa viranomaisissa.

Kuntalain 138 §:n mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kuntalain 140 §:n perusteella kunnanhallituksen pöytäkirja siihen liitettyine oikaisuvaatimusohjeineen tai valitusosoituksineen pidetään tarkastamisen jälkeen nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tarkastettu pöytäkirja kaupunginhallituksen kokouksesta on julkaistu kaupungin www-sivuilla 19.6.2024. Voidaan todeta, että Anssi Paavilaisen kaupungille 8.7.2024 toimittama oikaisuvaatimus on tehty ennen oikaisuvaatimuksen vireillepanolle säädetyn määräajan päättymistä.

Edellä olevan perusteella Paavilaisen kaupungille 8.7.2024 toimittama oikaisuvaatimus on otettava käsiteltäväksi.

Oikaisuvaatimuksen käsittely

Vaatimukset ja näiden perustelut

Anssi Paavilainen vaatii kaupungille 8.7.2024 toimittamassaan oikaisuvaatimuksessa kaupunginhallituksen 17.6.2024 (172 §) tekemän päätöksen hylkäämistä. Hänen mielestään myynnistä tulee järjestää avoin ja rehti kilpailu, jolla tavalla ei ole toimittu. Lisäksi hän väittää, että kiinteistö on myyty alihintaan.

Vastaus vaatimuksiin

Anssi Paavilaisen vaatimusten ja näille esitettyjen perusteluiden johdosta voidaan todeta seuraavaa.

Ensinnäkin on syytä korostaa, että kyseessä ei ole kiinteistön kauppa, koska kaupan kohteena on ainoastaan rakennuksia. Näiden tontti jää kaupungin omistukseen ja se vain annetaan vuokralle rakennusten ostajalle. Vuokramaalla olevan rakennuksen myyminen on luonteeltaan irtaimen esineen kauppa.

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. Kunnalla ei esimerkiksi ole laissa säädettyä velvollisuutta järjestää kiinteistön tai rakennuksen myynnistä tarjouskilpailua tai toteuttaa kauppaa korkeimman hinnan tarjonnan kanssa.

Kunnan harkintavaltaa rajoittavat kuitenkin hallintolain (434/2003) 6 §:n mukaiset hallinnon oikeusperiaatteet, kuten tasapuolisuusperiaate, ja kuntalain 130 §:n säännökset kunnan omistaman kiinteistön luovutuksen tai vuokrasopimuksen markkinaehtoisuudesta. Sanotussa kuntalain pykälässä 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.”

Edellä olevan pykälän 3 momentin viittaus Euroopan unionin toiminnasta tehtyyn sopimukseen liittyy EU:n valtioneuvoston sovellettavuuteen.

Nyt puheena olevan kaupan taustalla on, että kaupunki sai 10.6.2024 kirjallisen ostotarjouksen osoitteessa Sammonkatu 4 sijaitsevasta liikerakennuksesta ja varastorakennuksesta. Marieblats Oy:n tekemässä tarjouksessa kauppahinnaksi esitettiin 80 000 euroa.

Tätä ennen Huoneistokeskus Oy oli kaupungin toimeksiannosta laatinut arviokirjan kyseisten rakennusten 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 liikerakennuksen 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 päiväämän 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 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.

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.

Saatuaan Marieblats Oy:n ostotarjouksen ei kaupunki nähnyt perusteita eikä tarvetta hylätä saamaansa, 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 elosyyskuussa 2020 julkisesti muun muassa lehti-ilmoituksella ja kaupungin www-sivuilla. Määräaikaan mennessä tarjouksia saapui kaksi, joista ainoastaan Marieblats Oy:n tarjous vastasi kaupungin määrittelemiä ehtoja (hinta, vuokra-aika ja kiinteistöön liittyvien kustannusten hoitaminen). Kaupunginhallitus hyväksyi 21.9.2020 (207 §) tekemällään päätöksellä Marieblats Oy:n vuokraustarjouksen ja päätti vuokrata rakennukset ja tontin sille 3 532 euron kuukausivuokralla. Vuokrasopimus on allekirjoitettu ja voimassa.

Vuokrasuhteen aikana Marieblats Oy on tehnyt tiloissa 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.

Edellä olevan perusteella kaupunginhallitukselle ehdotetaan, että se hylkäisi Anssi Paavilaisen 8.7.2024 tekemän oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksenalainen kaupunginhallituksen päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, kaupunginhallitus ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutenkaan lainvastainen. Oikaisuvaatimuksessa ei myöskään ole esitetty muita syitä tai perusteita, joiden johdosta oikaisuvaatimuksen hyväksyminen olisi tarkoituksenmukaista.

Valmistelijat	Hallintojohtaja Aleksi Heikkilä, puh. 040 823 7921, ja kehityspäällikkö Tanja Sulin, puh. 050 440 0813
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Matti Tuononen
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus:

- 1) päättää ottaa käsiteltäväksi Anssi Paavilaisen 8.7.2024 tekemän oikaisuvaatimuksen kaupunginhallituksen 17.6.2024 (172 §) tekemästä päätöksestä, koska sanotusta päätöksestä saa tehdä oikaisuvaatimuksen, Anssi Paavilaisella on kunnan jäsenenä oikeus tehdä oikaisuvaatimus ja kirjallinen oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungille säädetyssä määräajassa; ja
- 2) hylkää edellä kohdassa 1 tarkoitetun oikaisuvaatimuksen, koska oikaisuvaatimuksenalainen kaupunginhallituksen päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, kaupunginhallitus ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutenkaan lainvastainen. Oikaisuvaatimuksessa ei myöskään ole esitetty muita syitä tai perusteita, joiden johdosta oikaisuvaatimuksen hyväksyminen olisi tarkoituksenmukaista.

Päätös

Keskustelun kuluessa Lauri Lax ehdotti, että oikaisuvaatimus hyväksytään.

Puheenjohtaja totesi, että keskustelun kuluessa on tehty kaupunginjohtajan ehdotuksesta poikkeava ehdotus, jota ei kuitenkaan ole kannatettu, joten se raukeaa.

Puheenjohtaja totesi kaupunginjohtajan ehdotuksen tulleen kaupunginhallituksen päätökseksi.

Lauri Lax jätti eriävän mielipiteen.

KH 04.11.2024 § 270
388/10.00.03.00/2024

Hämeenlinnan hallinto-oikeus on toimittanut Äänekosken kaupungille 9.10.2024 päivätyn lausuntopyynnön (diaarinumero 2204/03.04.04.10/2024), jolla se pyytää kaupungilta lausuntoa Anssi Paavilaisen tekemän kunnallisvalituksen johdosta. Lisäksi hallinto-oikeus pyytää jäljennöksiä valituksenalaisen päätöksen perusteena olevista asiakirjoista. Lausunto ja asiakirjat on toimitettava viimeistään 8.11.2024.

Anssi Paavilainen on 7.10.2024 hallinto-oikeudelle toimittamallaan kunnallisvalituksella hakenut muutosta kaupunginhallituksen 2.9.2024 (205 §) tekemään, oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen. Kunnallisvalituksen mukaan Paavilainen vaatii päätöksen kumoamista ja kiinteistön tarjoamista kaikkien halukkaiden ostettavaksi tarjouskilpailussa. Edelleen valituksen mukaan Paavilainen katsoo, että yhdenvertaisuuslaki ei ole toteutunut, kauppa on tehty alihintaan, tontin vuokra ei vastaa yleistä tasoa kaupungissa ja kaavan mukaan kyseessä on kerrostalotontti.

Vielä valituksen mukaan Paavilainen katsoo, että kaupungin kanssa on ollut puhetta, että kaupunki ilmoittaa (ilmeisesti Paavilaiselle), jos

kiinteistö tulee myyntiin tai uudestaan vuokralle ja että nykyisen vuokralaisen tekemä kulkuaukko on helposti muutettavissa takaisin alkuperäiseen asuun.

Viranhaltijatyönä on valmisteltu ehdotus kaupungin lausunnoksi hallinto-oikeudelle.

Esityslistan liitteinä ovat seuraavat asiakirjat:

- hallinto-oikeuden lausuntopyyntö 9.10.2024;
- Anssi Paavilaisen kunnallisvalitus; ja
- ehdotus kaupungin lausunnoksi.

Kaupungin lausunnosta päättää kaupunginhallitus, sillä kuntalain (410/2015) 39 §:n 1 momentin 3 kohdan ja Äänekosken kaupungin hallintosäännön 22 §:n 1 momentin 27 kohdan mukaan kaupunginhallitus valvoo kaupungin etua, edustaa kaupunkia ja käyttää kaupungin puhevaltaa.

Valmistelija	Hallintojohtaja Aleksi Heikkilä, puh. 040 823 7921
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Matti Tuononen
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus: <ol style="list-style-type: none">1) päättää, että Äänekosken kaupunki antaa asiassa lausunnon Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle liitteen mukaisesti; ja2) määrää hallintojohtajan yksin allekirjoittamaan lausunnon kaupungin puolelta.
Päätös	Hyväksyttiin.

- - - - -