
Sastamalan kaupungin kiinteistökaupoissa noudatettavat periaatteet

KONSJAOS 14.05.2024 § 23
349/10.00.02.00/2024

Kuntaliiton kunnan kiinteistökauppa koskevissa ohjeissa todetaan mm. seuraavaa:

Kunnan päätöksenteosta johtuu omat erityispiirteensä kiinteistönkauppoihin. Kunnalla on lähtökohtaisesti itsehallintoonsa kuuluva laaja harkintavalta päättää kaupoista. Päätöksentekoon liittyvä harkinta ei kuitenkaan ole täysin vapaata.

Päätöksentekoon sovelletaan kuntalakia (410/2015) ja hallintolakia (434/2003). Kiinteistön kauppaa (sopimussuhdetta) arvioidaan yksityisoikeudellisen sääntelyn, erityisesti maakaari (540/1995), mukaan. Kuntalakiin sisältyy menettelysäännöksiä kunnan omistaman kiinteistön luovuttamisesta. Menettelysäännökset koskevat kiinteistön luovutusta kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle taholle.

Laki julkisista hankinnoista ei koske kunnan omaisuuden luovutusta eikä kiinteistön ostamista kunnalle. Jos kunta luovuttaa tontin valtion tukemaa sosiaalista asuntotuotantoa varten, luovutus voi tapahtua markkinahintaa alemmalla hinnalla.

Yleisenä lähtökohtana on, että kunta myy omaisuuttaan käypään hintaan. Tapauskohtaisen harkinnan perusteella kauppahinta voi olla käypää hintaa alempikin, mikäli siihen on objektiivisesti arvioiden hyväksyttävät perusteet. Kiinteistön kauppahintaa määritettäessä voidaan tapauskohtaisesti ottaa ylipäänsä huomioon hyvinkin erilaisia perusteita, muun muassa seuraavia:

- Kiinteistön käyttömahdollisuudet maankäytön suunnittelussa.
- Kuka tai mikä taho on ostajana, minkälaista toimintaa ostaja harjoittaa ja palvelevatko ostajan pyrkimykset kuntalaisten etua?
- Kiinteistöön liittyvät tuotto-, käyttö- ja varallisuusarvot, esimerkiksi puusto ja rakentamisoikeus.
- Pitkäaikainen vuokrasopimus vuokran määrästä ja muista vuokraehdoista riippuen.
- Kiinteistöllä olevan rakennuksen huono kunto, rakennuksen peruskorjaamiseen liittyvät riskit ja kunnostamisesta aiheutuvat kustannukset.
- Kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen suojelua koskevat veloitteet ja niiden täyttämistä ostajalle aiheutuvat kustannukset.
- Kiinteistöllä tyhjillään oleva rakennus aiheuttaa jatkuvia vakuutus-, käyttö- ja ylläpitomenoja, jotka ovat kiinteistön käypään arvoon verrattuna korkeita.
- Maaperän pilaantuneisuus tai roskaantuneisuus sekä ostajan vastattavaksi tulevat puhdistamiskulut.

Kiinteistön myynti- tai ostopäätöstä yrityksen kanssa tehtäessä tulee kunnassa ennalta luotettavasti selvittää kiinteistön käypä arvo, kaupan markkinaehtoisuus sekä EU:n valtioneukisäännösten ja -määräysten mahdollinen soveltuvuus.

Sastamalan kaupungin hallintosäännön 30 §:n mukaan ympäristölautakunta päättää kaupungin omistamien rakennuspaikkojen toteuttamisjärjestyksestä, luovutusehdoista ja hinnoittelusta. Ympäristölautakunta vastaa myös muiden maa-alueiden kuin viljelysmaiden yli viiden vuoden vuokrasopimuksista. Hallintosäännön 36 §:n mukaan kaupungingeodeetti päättää enintään 20.000 euron arvoisten maa-alueiden, rakennettujen kiinteistöjen, rakennusten ja niihin liittyvien laitteiden ostamisesta, myymisestä, vaihtamisesta ja lunastamisesta ja muiden maa-alueiden kuin viljelysmaiden lyhytaikaisesta vuokraamisesta. Kaupunginhallitus päättää 20 000 euroa arvokkaampien kiinteistöjen ostamisesta tai myynnistä erikseen hinnoiteltuja tontteja lukuun ottamatta talousarviossa hyväksytyin määrärahan puitteissa.

Hallintosäännön 22 §:n mukaan konserni- ja elinvoimajaosto vastaa kaupungin merkittävien omistajuuteen (esimerkiksi kiinteistöt, tilat ja omistususuudet eri yhteisöissä) liittyvien asioiden valmistelusta kaupunginhallitukselle ja valtuustolle sekä näiden koordinoimisesta lautakunnille niiden päätösvaltaan kuuluvien asioiden osalta

Ympäristölautakunnan päättämät tonttien myyntihinnat perustuvat tonttien kilpailukykyiseen hinnoitteluun verrattuna naapurikuntiin sekä siihen, että mahdollisimman monella olisi mahdollisuus omakotitalon rakentamiseen Sastamalassa. Tuotannolliseen ja varastokäyttöön tarkoitettujen tonttien hinta on pidetty alhaisena, jotta Sastamala olisi houkutteleva kohde yritysten sijoittumiseen. Myytävät tontit ovat varattavissa kaupungin tontinvarauspalvelun kautta ns. jatkuvan haun periaatteella. Joidenkin erityistonttien kohdalla on käytetty myös tarjousmenettelyä.

Kaupunki ostaa pääasiassa raakamaata eli maata, joka on tarkoitettu tulevaisuudessa yhdyskuntarakentamiseen. Raakamaan hinta on vahvasti poliittinen päätös, koska markkinoilla on käytännössä vain yksi ostaja ja kunnalla on kaavoitusmonopoli.

Eryytilanteissa kaupunki myös ostaa tai myy rakennettuja kiinteistöjä. Ostotilanne voi olla esim. sellainen, että raakamaakauppaan sisältyy myös rakennuksia. Rakennettujen kiinteistöjen myyntitilanne voi olla esim. sellainen, että kaupungin palvelutuotannon kannalta tarpeettomista kiinteistöistä luovutaan. Rakennettujen kiinteistöjen myynnissä on usein käytetty kiinteistönvälittäjän apua ja samalla arviota kiinteistön markkinahinnasta.

Kaupunki on käyttänyt ulkopuolista kiinteistöjen arviointia kuntalain mukaisissa tilanteissa, missä kiinteistö on myyty, ostettu tai vuokrattu pitkäkestoisella sopimuksella markkinoilla toimivalle yritykselle ilman tarjouskilpailua. Ostettuihin tai myytyihin

kiinteistöihin sisältyvistä metsäalueista on pyydetty metsänhoitoyhdistyksen arviot.

Valmistelija kaupungeodeetti Arto Vuorijärvi

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Konserni- ja elinvoimajaosto päättää noudattaa kiinteistökauppoja valmistellessaan seuraavia periaatteita: Sastamalan kaupungin yleisenä periaatteena on, että kaupunki myy ja ostaa kiinteää omaisuutta käypään hintaan. Periaatteen toteutuminen varmistetaan siten, että merkittävässä kiinteistökaupoissa, eli kaupoissa, missä myytävän kiinteistön arvo ylittää 20 000 euroa, pyydetään yhden tai useamman riippumattoman asiantuntijan arvio kiinteistön käyvästä arvosta päätöksenteon tueksi. Vaatimuksesta voidaan poiketa, mikäli arvio katsotaan ilmeisen tarpeettomaksi eikä vaatimus koske erikseen hinnoiteltujen tonttien luovutusta.

Päätös Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietoja kaupungeodeetti Arto Vuorijärvi, puh. 050 330 1441