

Oikaisuvaatimus kaupungingeodeetin päätökseen 28.5.2024 § 72, Määräalan myyminen rakennuksineen Enosta kiinteistöstä 167-436-158-0, Kauppatie 21

KRAKLIK 10.09.2024 § 82
704/02.07.00.00/2024

Kaupungingeodeetti on tehnyt 28.5.2024 §72 päätöksen kiinteistön 167–436–158–0, osoitteesta Kauppatie 21, Eno myynnistä Koneurakointi M. Ikonen Oy:lle perustettavan osakeyhtiön lukuun. Kauppahinta on ollut 40 000 euroa.

Liikenne Kinnunen Oy on jättänyt 11.6.2024 oikaisuvaatimuksen kaupungingeodeetin päätökseen. Oikaisuvaatimuksessa ei hyväksytä kaupungin tapaa toimia kaupanteossa tai kauppahintaa 40 000 euroa. Oikaisuvaatimuksen tekijä on vaatimuksessaan kertonut, että on valmis maksamaan kiinteistöstä 45 000 euroa. Tämän takia oikaisuvaatimuksen tekijä pyytää käsittelemään asian uudestaan.

Liikenne Kinnunen Oy kirjoittaa oikaisuvaatimuksessaan, että tilakeskuksen tilapäällikkö on antanut kiinteistöstä kohteen hinta-arvion, joka on ollut 30 000–50 000 euroa. Tämän jälkeen Liikenne Kinnunen Oy on tehnyt tarjouksen 30 300 euroa. Oikaisuvaatimuksen jättäjän mukaan tilapäällikkö on myöhemmin ilmoittanut, ettei heidän tarjoustaan hyväksytä ja kaupanteko siirretään huutokauppa.com:iin. Kohde ei kuitenkaan ole päätenyt huutokauppaan, joten oikaisuvaatimuksen jättäjä ei tämän vuoksi ole voinut korottaa tarjoustaan. Oikaisuvaatimuksen jättäjä on kertonut myös muille kiinteistön omistamisesta kiinnostuneille yrittäjille tilapäällikön ilmoittamasta mahdollisesti tulevasta huutokaupasta.

Alkuperäinen oikaisupyynnö kokonaisuudessaan on asian oheismateriaalina.

Taustaa ja selvitys myyntiin johtaneesta prosessista

Kevättalvella 2024 tilakeskus teetätti kaksi kappaletta kiinteistöarvioiteja kiinteistön markkinointia varten. Arviot teetätettiin kahdella eri ulkopuolisilla auktorisoidulla kiinteistöarvioijalla (AKA) ja ne valmistuivat 13. ja 19.3.2024. Kiinteistöarvioiden markkina-arvon määrittävät kiinteistöarviot olivat 51 000 euroa ja 25 000 euroa, keskihinta 38 000 euroa. Kiinteistöarvioilla on siis varmistettu kohteen markkina-arvo.

Markkina-arvo tulee kuntalain §130 mukaisesti varmistaa, jos kiinteistö luovutetaan ilman tarjouskilpailua.

Kuntalaki §130:

”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.”

Myyntin valmistelu on tehty kuntalain §130 pykälän mukaisesti kunnan luovuttaessa kiinteistöstään ja sinänsä kuntalain nojalla myymiselle ei ole ollut estettä.

Oikaisuvaatimuksen jättäjä oli ollut kohteessa vuokralaisena 1.12.2023 alkaen., mutta irtisanonut 28.2.2024 ilmoituksellaan vuokrasopimuksensa päättämään maaliskuun 2024 loppuun. Tilakeskuksen tilapäällikkö oli jo ennen kiinteistöarvioijien arviolausuntojen valmistumista antanut omaan näkemykseensä perustuvan arvionsa kohteen markkina-arvosta (30 000 – 50 000 euroa) oikaisuvaatimuksen jättäjälle sekä maininnut, että kohde menisi mahdollisesti huutokauppaan kiinteistöarvioiden valmistumisen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksen jättäjä ilmoitti tilakeskuksen tilapäällikölle kiinnostuksensa kohteesta ja teki 9.4.2024 sähköpostilla tarjouksen 30 300 euroa. Oikaisuvaatimuksen jättäjä oli tilakeskuksen tilapäällikön kanssa käydyissä sähköpostikeskustelussa 9.4.2024 todennut, ettei hän tule tekemään alkuperäistä tarjoustaan 30 300 euroa korkeampaa uutta tarjousta ja tämäkään tarjous ei ole voimassa, jos kiinteistö menee huutokauppaan.

Oikaisuvaatimuksen jättäjän tarjous hylättiin, koska kohteen markkina-arvo on arviolausuntojen mukaisesti suurempi. Tilakeskuksen tilapäällikkö oli puhelinkeskustelussa kertonut oikaisuvaatimuksen jättäjälle, että kohteesta voisi syntyä kaupat, jos tarjous olisi hylättyä tarjousta korkeampi. Uutta tarjousta ei kuitenkaan oltu jätetty. Tällöin tilapäällikkö oli perustellusti jäänyt oletukseen, ettei oikaisuvaatimuksen jättäjä ole valmis maksamaan kohteesta markkina-arvon mukaista hintaa.

Tämän jälkeen tilakeskus sai 8.5.2024 Koneurakointi M. Ikonen Oy:ltä 40 000 euron tarjouksen sähköpostilla. Tarjous oli hyväksyttävissä huomioiden kohteesta tehdyt kiinteistöarvioijien arviolausunnot. Näin ollen tilakeskus esitti kaupungin kiinteistöjen myynnistä vastaavalle kaupungingeodeetille kiinteistön myyntiin johtavaa päätöksentekoa. Kaupungingeodeetti teki 28.5.2024 päätöksen kiinteistön myynnistä.

Yhteenveto

Kohdetta ei oltu ehditty laittaa julkiseen huutokauppaan ennen kuin kaupunki sai arvioiden perusteella annettu markkinahinta huomioiden hyväksyttävän tarjouksen. Myyntimenettelyssä ei ole tehty kuntalain vastaista menettelyvirhettä. Kuntalain § 130 mahdollistaa kiinteistön myynnin, mikäli sen markkina-arvo on arvioitu. On syytä huomioida, että kohteesta on tehty kaksi arviota. Näin ollen markkinahinnasta on muodostunut riittävä käsitys ennen myyntiä.

Kaupunki käyttää myyntikohteiden markkinointiin huutokaupan lisäksi myös kilpailutettua kiinteistövälittäjää sekä avointa ilmoittamista kaupungin internet-sivulla osoitteessa <https://www.joensuu.fi/tulevat-tonttikilpailutukset-ja-myytavat-kohteet>.

Oikaisuvaatimuksen jättäjälle annettu tieto kohteen mahdollisesta markkinoinnista huutokaupalla on ollut monitulkintainen. Oikaisuvaatimuksen jättäjä on voinut olettaa, että kohteen markkinointi aloitetaan huutokauppana myöhempänä ajankohtana hylätyn tarjouksensa jälkeen. Toisaalta oikaisuvaatimuksen jättäjä on sähköpostilla hylättyä tarjousta antaessaan ilmoittanut, ettei missään tapauksessa voi tarjota kohteesta 30 300 euroa enempää.

valmistelija: tilakeskuksen johtaja

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

hylätä Liikenne Kinnunen Oy:n oikaisuvaatimuksen ja pitää voimassa kaupungingeodeetin 28.5.2024 § 72 tekemän päätöksen.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen edustaja Jenni Mainonen poistui klo 18.58.