

Joonas Jännäri

Kunnanjohtaja Henri Tanskanen
Hallinnon palvelualue
Juuan kunta
Poikolantie 1
83900 Juuka

Lausuntopyyntönnö 26.3.23

Kuntalain 130 § soveltaminen

Juuan kunta (jäljempänä Juuka) on kääntynyt Kuntaliiton lakiyksikön (jäljempänä Kuntaliitto) puoleen lausuntopyynnön kanssa liittyen kuntalain (410/2015) 130 §:n soveltamiseen.

Juuka pyytää Kuntaliitolta virallista lausuntoa siltä osin, kun kyse on kuntalain 130 §:n 1 ja 2 momenttien keskinäisestä suhteesta.

Juussa on esitetty kommentti siitä, että kunnan tulee ensin selvittää kohteen markkina-arvo julkisen tarjouskilpailun kautta eikä se voi valita ennen tarjouskilpailun suorittamista 2 momentin mukaista hinta-arviomenettelyä.

Kunnan näkemyksen mukaan 1 momentti ei ole välttämätön ensisijainen vaihe, vaan kunnalla on oikeus luovuttaa harkintansa mukaan kiinteistö noudattaen 2 momentin mukaista menettelyä ilman 1 momentin mukaisen tarjouskilpailun järjestämistä.

Asian varmistamiseksi Juuka pyytää Kuntaliiton lausuntoa asiasta.

Kuntaliiton kannanotto säännöksen soveltamiseen

Kuntalain (410/2015) 130 §:ään on sisällytetty menettelysäännökset, jotka tulee ottaa huomioon kunnan omistaman kiinteistön luovutuksessa kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle taholle. Kuntalain pykälässä on komission tiedonannossa julkisten viranomaisten tekemiin maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin sisältyvistä tuista (97/C 209/03) ilmaistut linjaukset perusteista, joiden mukaan toimittaessa maa-alueen ja rakennusten myyntiin ei katsota sisältyvän kiellettyä valtiontukea. Tämän tiedonannon on korvannut komission tiedonanto SEUT 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettua valtiontuen käsitteestä (2016/C 262/01), mutta periaatteet eivät ole muuttuneet.



Tiedonannossa kuvataan menettelytavat, joilla julkiset viranomaiset voivat myydä, ja nykyään myös ostaa, maa-alueita ja rakennuksia niin, että kyse ei ole valtiontuen (julkisen tuen) myöntämisestä.

Kunnilla on valtiontukisääntelyn näkökulmasta lähtökohtaisesti kaksi eri tapaa myydä omistamansa kiinteistö yritykselle:

- Tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta syrjiviä ehtoja.
- Myynti ilman tarjouskilpailua markkinahintaan.

Tiedonannon mukaan myynti riittävästi julkistetulla ja avoimella tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja ja jossa hyväksytään paras tai ainoa tarjous, tapahtuu jo määritelmällisesti markkinahintaan. Lähtökohtaisesti tällaiseen kauppahintaan ei sisälly valtiontukea.

Jos myynti tapahtuu ilman tarjouskilpailua, yhden tai useamman riippumattoman asiantuntijan on tiedonannon mukaan suoritettava riippumaton arvio ennen myyntineuvotteluja markkina-arvon vahvistamiseksi yleisesti hyväksytyjen markkinoiden tunnuslukujen ja arviointinormien mukaisesti. Näin määritelty markkinahinta on vähimmäisostohinta, josta voidaan sopia myöntämättä valtiontukea.

Nämä vastaavat myyntitavat on säädetty kuntalain 130 §:ssä, ja niihin soveltuvat samat yllä kirjatut perustelut. Tiedonannon mukaisesti nämä niin tiedonannossa kuin kuntalaissa säädettyt myyntitavat ovat vaihtoehtoisia, eivätkä siis missään hierarkkisessa soveltamisjärjestyksessä. Asia on vahvistettu myös KHO:n oikeuskäytännössä mm. päätöksessä 1998/2015 (Dnro 0874/3/13).

Näin ollen Kuntaliitto toteaa, että kuntalain 130 §:n 1 momentin mukainen tarjouskilpailu ei ole välttämätön ensisijainen vaihe, vaan kunnalla on oikeus luovuttaa harkintansa mukaan kiinteistö noudattaen 2 momentin mukaista menettelyä ilman 1 momentin mukaisen tarjouskilpailun järjestämistä.

SUOMEN KUNTALIITTO

Joonas Jännäri
lakimies