

Ostotarjous Ahjotien hallista ja lohkaistavasta maa-alueesta

Khall 12.09.2022 § 206

127/10.00.02.00/2022

Valmistelija

Kunnanjohtaja Miira Raiskila, 0400 855 920, miira.raiskila@vaala.fi
Tekninen johtaja Matti Kaikkonen, 0400 855 954, matti.kaikkonen@vaala.fi

Tarjous ja sen kohteena oleva kiinteistö

Vaalan kunnalle on saapunut kunnan tytäryhtiön Vaalan Vesi ja Lämpö Oy:n tekemä ostotarjous osoitteessa Ahjotie 7 sijaitsevasta hallista ja sille lohkaistavasta maa-alueesta, joka olisi kooltaan 2 700 m². Halli sijaitsee Vaalan keskustan läheisyydessä teollisuusalueella. Tarjouksen kohteena oleva hali ja tontti on rajattu pykälän karttaliitteeseen.

Vaalan Vesi ja Lämpö Oy on ollut hallissa pitkään vuokralla. Yhtiön toiminnan lisäksi kiinteistössä on kunnan omaa käyttöä teknisen osaston sosiaali-tilojen osalta. Kokonaispinta-alaltaan n. 380 m² suuruinen halli on alun perin valmistunut vuonna 1998. Se on lämpöeristetty, puurunkoinen ja peltiverhoiltu. Rakennuksen alakerrassa on auto-/varastohalli, tekninen tila, kaksi toimistotilaa sekä sosiaali- ja pesutilat. Yläkerrassa on toimistotila, taukuhuone, sosiaali- ja pesutilat sekä minikeittiö. Rakennus on kuntoluokituksestaan hyvä.

Ostotarjous hallista oli aluksi suuruudeltaan 35 000 € ja maa-alueesta 2 700 €, yhteensä 37 700 €. Vaalan Vesi ja Lämpö Oy on 30.8.2022 korottanut tarjoustaan yhteishintaan 50 000 €. Tarjous on voimassa 12.10.2022 asti.

Säädösperusta

Kunnan kiinteän omaisuuden myymistä koskevaan päätöksentekoon sovelletaan kuntalakia (410/2015) ja hallintolakia (434/2003). Kiinteistön kauppaa (sopimussuhdetta) arvioidaan yksityisoikeudellisen sääntelyn, erityisesti maakaari (540/1995), mukaan. KHO:n ratkaisukäytännön mukaan kunnalla on ollut lähtökohtaisesti itsehallintoonsa kuuluva laaja harkintavalta sen suhteen, missä menettelyssä, millä perusteilla, kenelle ja mihin hintaan kunta omaisuuttaan luovuttaa. Kunnalla ei esimerkiksi ole laissa säädettyä velvollisuutta järjestää kiinteistön luovutuksesta tarjouskilpailua eikä myydä kiinteistöä eniten tarjoavalle.

Kunnan päätöksenteko ei ole täysin vapaata. Kiinteistön kauppaakin tehdessään kunnan on otettava huomioon sekä päätöksenteon että itse sopimuksen lainmukaisuus. Kunnan on päätöksenteossa noudatettava laillisia menettelyjä, käytettävä harkintavaltaa sen yleisten harkintaperiaatteiden mukaisesti ja kunkin viranomaisen toimivallan rajoissa sekä tehtävä muutoinkin lainmukaisia päätöksiä.

Kuntalakiin sisältyy menettelysäännöksiä kunnan omistaman kiinteistön luovuttamisesta. Menettelysäännökset koskevat kiinteistön luovutusta kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle taholle. Käsite rinnastetaan EU:n valtioneukisäännösten "taloudellista toimintaa" tarkoittavaan käsitteeseen (HE 268/2014 vp.). Kunnan tuleekin yksittäistapauksessa arvioida, onko kyse kilpailutilanteessa markkinoilla toimivasta tahosta.

EU:n valtioneukisääntely ja -määräykset tulevat sovellettavaksi kuntien kiinteistönkauppoihin, joissa toisena osapuolena on taloudellista toimintaa harjoittava markkinoilla toimiva taho. Kunnan toimielimen tehdessä kiinteistön luovutuspäätöstä on luotettavasti ennalta selvitettävä kaupan kohteen käypä arvo sekä EU:n valtioneukimääräysten ja -säännösten mahdollinen soveltuminen.

Kunnan omistaman kiinteistön luovutusta koskeva menettelysäännös määrätään kuntalain 130 §:ssä. Pykälässä ei kielletä kiinteistön luovutusta käyvältä markkina-arvosta poikkeavasti. Siinä ohjataan, kuinka markkinahinnan määrittäminen voidaan tehdä. Menettelytapoja noudattamalla kunta voi varmistua, että kiinteistön luovutus on markkinaehtoinen ja että luovutukseen ei sisälly kiellettyä valtioneukia.

Yleisenä lähtökohtana on, että kunta myy omaisuuttaan käypään hintaan. Harkintavallan väärinkäyttönä ja siten toimivallan ylityksenä voidaan pitää esimerkiksi päätöstä myydä kunnan omaisuutta ilmeiseen alihintaan ilman siihen oikeuttavaa perustetta (mm. KHO 16.8.2011 t. 2186). Ali- tai ylihintaisuus voi tarkoittaa myös kiellettyä EU:n valtioneukia. Tapauskohtaisen harkinnan perusteella kauppahinta voi olla käypää hintaa alemmikin, mikäli siihen on objektiivisesti arvioiden hyväksyttävät perusteet. Kuntaliiton mukaan 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 velvoitteet 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.

- Kunnalle kaupasta tuleva kokonaistaloudellinen etu (mm. mahdolliset verotulot ja uudet työpaikat).

Hinta-arvio ja myynnin perusteet

Hallista ja maa-alueesta on pyydetty hinta-arvio Vaalan kiinteistöväilytys LKV:lta. Arvion mukaan hallin arvo on 70 000 € sisältäen sähkö-, vesi- ja viemäri liittymät. Vastaavia vertailukelpoisia hallikauppoja ei Vaalassa lähiaikoina ole tehty, joten hinta-arviota on pidettävä suuntaa antavana.

Vaalan kunnalla ei ole tarjouksen kohteena olevalle hallille täysimääräistä omaa käyttöä. Kunnan kiinteistöstrategian mukaisesti kunnan kannalta on tarkoituksenmukaista myydä sellaisia omistamiaan kiinteistöjä, joille sillä ei ole omaa tarvetta. Vaalan Vesi ja Lämpö Oy:n toimitilojen turvaaminen on yhtiön omistajan näkökulmasta kunnan kannalta tarkoituksenmukaista. Yhtiön toimiala on yleishyödyllinen ja kuntalaisten edun kannalta kriittinen.

VVL Oy on suunnitellut siirtävänsä toimitilansa kokonaisuudessaan ostettavaan halliin kunnanhallituksen päätettyä kunnanviraston toimintojen uudelleensijoittamisesta pois nykyisistä tiloista. Tarjous ylittää hankintahinnasta jäljellä olevan kirjanpitoarvon, joka on noin 23 000 euroa. Tarjouksen hyväksymisestä tulisi siten kirjanpidollista voittoa noin 27 000 euroa. Kunnan kokonaisedun kannalta tarjouksen hyväksymistä on pidettävä kannatettavana, vaikka se alittaa kiinteistönvälittäjän arvion hallin todennäköisestä markkinahinnasta. Tarjouksen hyväksyminen ei vääristä markkinoita tai täytä EU:n valtiontukisäännöksiä ollen suuruudeltaan varsin vähämerkityksinen. VVL Oy ei ole kolmen edellisen verovuoden aikana saanut valtiontueksi katsottavaa tukea.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Raiskila Miira

Osmo Mustonen ja Reijo Virkkunen poistuivat yhteisöjäävinä kokouksesta (klo 17.51-18.04) asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle

1. osoitteessa Ahjotie 7 sijaitsevan hallin myymistä Vaalan Vesi ja Lämpö Oy:lle 47 300 €:n hintaan ja
2. hallin ympäriltä lohkaistavan 2700 m² kokoisen maa-alueen myymistä Vaalan Vesi ja Lämpö Oy:lle 2 700 €:n hintaan. Ostaja maksaa lohkomiskulut.

VVL Oy:n kanssa on tarpeen neuvotella kunnan teknisen osaston sosiaalityötilojen pysymisestä myytävässä hallissa toistaiseksi siihen asti, että

kunta saa järjesteltyä teknisen osaston tauko-, sosiaali- ja pesutilaratkaisun uudelleen muihin kiinteistöihin.

Päätös: Hyväksyttiin
