

Valmistelija

Tekninen johtaja Matti Kaikkonen, 0400 855 954, matti.kaikkonen@vaala.fi

Vaalan kunnalle on saapunut kunnan tytäryhtiön Vaalan Vesi ja Lämpö Oy:n 26.1.2024 päättämä ostotarjous osoitteessa Ahjotie 5 sijaitsevasta hallista, katoksesta ja sille lohkaistavasta maa-alueesta, kooltaan 2 000 m². Tarjous rakennuksista on 23 000 € ja maa-alueesta 2000 €. Tarjous on voimassa 30.4.2024 saakka.

Halli sijaitsee Vaalan keskustan läheisyydessä teollisuusalueella.

Tarjouksen kohteena oleva halli, katos ja tontti on rajattu kokouspykälän karttaliitteeseen.

Vaalan Vesi ja Lämpö Oy:n toimisto-/varastohallikiinteistö on samalla piha-alueella.

Tarjouksen halli ja katos on rakennettu 1980-luvulla. Se on lämpöeristetty, puurunkoinen ja peltiverhoiltu. Rakennus on 1-kerroksinen varastohallikäytössä ollut kunnalla. Rakennus on kuntoluokituksestaan välttävä, josta tarkastusraportissa tarkemmin.

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 valtioneuvoston "taloudellista toimintaa" tarkoittavaan käsitteeseen (HE 268/2014 vp.). Kunnan tulee yksittäistapauksessa arvioida, onko kyse kilpailutilanteesta markkinoilla toimivasta tahosta.

EU:n valtioneuvoston sääntely ja -määräykset tulevat sovellettavaksi kuntien kiinteistökauppoihin, joissa toisena osapuolena on taloudellista toimintaa harjoittava markkinoilla toimiva taho. Kunnan toimituksen tehdessä kiinteistön luovutuspäätöstä on luotettavasti ennalta selvitettävä kaupan kohteen käypä arvo sekä EU:n valtioneuvoston määräysten 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 valtiontukea.

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 valtiontukea. 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 täyttämisestä 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, katoksesta ja maa-alueesta on pyydetty hinta-arvio, joka saapuu kokousaineiston julkaisun jälkeen, mutta esitetään kokouksessa.

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 toimintoja samaan pihapiiriin, pois hajallaan olevista varastoinneista.

Kunnan kokonaisedun kannalta tarjouksen hyväksymistä on pidettävä kannatettavana, vaikka se alittaisi 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 valtiontukeksi katsottavaa tukea.

Kunnan varastointitarpeet on järjestettävissä muista olemassa olevista tiloista mm. Lokkipajasta remontin valmistuttua.

Esittelijä	Tekninen johtaja Kaikkonen Matti
Päätösesitys	Elinvoimalautakunta esittää kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle tarjouksen hyväksymistä tarjottuun yhteishintaan 25 000 euroa. Osmo Mustonen poistui kokouksesta yhteisöjäävinä klo 18.04-18.08 Timo Tervonen toimi asian käsittelyn ja päätöksen teon ajan puheenjohtajana.
Päätös	Hyväksyttiin.