

Oikaisuvaatimus kunnanhallituksen 20.9.2021 § 207 päätökseen ostotarjous omakotitalotontista Louhivaaran alueella

Kunnanhallitus 20.09.2021 § 207
538/10.00.02/2021

Valmistelija kehityspäällikkö matti.skytta@karkola.fi puh. 044-770 2232

Kuntaan saapui ostotarjous 5.9.2021 Louhivaaran alueen tontista.

Ostotarjous koskee kiinteistöä nimeltä [REDACTED], kiinteistönumerolta [REDACTED], osoitteessa [REDACTED]. Tarjouksen tekijän on tarkoitus aluksi vuokrata ja myöhemmin lunastaa kiinteistö hintaan 20 000 euroa.

Kiinteistö sijaitsee Louhivaaran alueella ja se on kaavoitettu erillispientalolle. Kiinteistön koko on 5 530 m² ja sen rakennusoikeus on 830 m² (e = 0,15). Tarjouksen tekijän tarkoitus on rakentaa kiinteistölle pientalo.

Kunnan asettama hinta kiinteistölle on 38 000 euroa. Kunnanvaltuusto päätti 15.4.2019 (KV 12 §) antaa kunnanhallitukselle oikeuden myöntää alennuksia valtuuston päättämistä tontinhinnoista määräaikaisesti tai tapauskohtaisesti.

Tarjouksen tekijä on ilmaissut kiinnostuksensa rakentaa 3-4 omakotitaloa Kärkölään. Talot tulisivat vuokrauskäyttöön. Ensimmäinen rakennuskohde voisi käynnistyä vuoden 2021 syksyllä.

Tontille on suunnitteilla noin 100 m² omakotitalo, johon jäisi laajentamisvara yläkertaan 30-40 m². Tarjouksen tekijällä on tiedossa vuokralainen, joka perheineen muuttaisi rakennettavaan taloon kunnan ulkopuolelta.

Tarjouksen tekijä toimisi itse talossa rakentajana ja kaikki rakennustarvikke- ja urakointihankinnat on suunniteltu tehtäväksi kärköläläisiltä yrityksiltä.

Tarjouksen tekijän mukaan toiminta lisäisi Kärkölään elinvoimaisuutta ja houkuttelevuutta.

Tarjouksen tekijä tarjoaa kunnalle tontin kauppasummaksi 20 000 €.

Esittelijä pormestari Markku Koskinen

Päätösehdotus Kunnanhallitus päättää hyväksyä esitetyn ostotarjouksen.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Muutoksenhaku Oikaisuvaatimus

Jakelu ostaja, kiinteistöpäällikkö, kehityspäällikkö

Kunnanhallitus 11.10.2021 § 224
538/10.00.02/2021

Valmistelija kansliapäällikkö jouni.nieminen@karkola.fi, puh. 044-770 2206

Kuntaan saapui oikaisuvaatimus kunnanhallituksen päätökseen 20.9.2021 § 207, jonka sisältö on kuvattu seuraavissa kappaleissa:

Kunnanhallitus on päättänyt hyväksyä Louhivaaran alueen tontin osto-tarjouksen. Vaadin päätöksen kumoamista seuraavin perustein;
Kunnanhallituksen päätös on epämääräinen. Valmistelija on tahattomasti tai tahallisesti harhauttanut kunnanhallitusta tekemään päätöksen, jonka tiedot ja perustelut ovat keskenään ristiriitaiset ja monitulkintaiset.

Kunnanhallituksella on valtuus myöntää alennuksia valtuuston päättämistä tonttihinnoista. Tällä tarkoitetaan esim. alennettuja myyntihintoja kampanjoissa tai yksittäin, kuten yksittäisten tonttien huutokaupat. Tällöin kunnanhallitus määrittelee hinnan ja kaupan muut ehdot ja julkaisee ne, jolloin markkinointi ei syrji ketään mahdollista ostajaa.

Kärkölen kunta ei ole päättänyt, että tontit olisi ostettavissa ostotarjousten perusteella. Kunnanhallitus linjasi 31.5.2021/120§, ettei ostotarjousta hyväksytä. Ostotarjouksen hylkääminen oli oikea ratkaisu yhdenvertaisuusperiaatetta noudattaen. Myös tässä tapauksessa ostotarjous on hylättävä.

Valmistelija esittelee perusteluosassa tarjouksen tekijän tulevia aikeita ja rakentamissuunnitelmia. Valmistelijan olisi pitänyt korostaa kunnanhallitukselle, että kyseiset seikat ovat kiinteistökaupan ehtoina lainvastaisia. Epäselväksi jää, onko kunnanhallitus harhautettu hyväksymään ostotarjous juurikin näiden syrjivien ja epätasa-arvoisten toimintamallien vakuuttamana.

Jos Kärkölen kunta haluaa myydä arvokkaimman tonttinsa alennettuun hintaan, tulee kaikilla mahdollisilla ostajilla olla siihen mahdollisuus. Kärkölen kunta ei ole julkisesti ilmoittanut, että asuintontit myydään ostotarjousten perusteella. Tästä syystä ostotarjousta ei voi hyväksyä.

Kunnan selvitys ja perustelut

Hallintolain § 49 g mukaan viranomainen voi muuttaa hallintopäätöstä, kumota päätöksen tai hylätä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuspäätöksessä on annettava perusteltu ratkaisu oikaisuvaatimuksessa esitettyihin vaatimuksiin.

Kunnan omakotitonttien luovutusehtoja ei ole säännelty millään lakiin perustuvalla normistolla ja kunta voi itse päättää luovutusehdoista kunnallisen itsehallinnon puitteissa. Tonttien luovuttamisella kunta toteuttaa kunnanvaltuuston vahvistaman strategian hyvinvoinnin ja kasvun tavoitteita.

Myös oikeudellisen ratkaisukäytännön mukaan kunnalla on lähtökohtaisesti itsehallintoonsa kuuluva laaja harkintavalta sen suhteen, missä menettelyssä, millä perusteilla, kenelle ja mihin hintaan kunta omaisuuttaan luovuttaa.

Kunnalla ei siis ole laissa säädettyä velvollisuutta järjestää kiinteistön luovutuksesta tarjouskilpailua eikä myydä kiinteistöä eniten tarjoavalle.

Kunnanvaltuusto päätti 15.4.2019 (KV 12 §) antaa kunnanhallitukselle oikeuden myöntää alennuksia valtuuston päättämistä tontinhinnoista määräaikaisesti tai tapauskohtaisesti.

Tällä päätöksellä kunnanvaltuusto on mahdollistanut kunnan omistamien kiinteistöjen ostotarjousten viipymättömän käsittelyn päätösvalmistelun mahdollistaman aikataulun mukaisessa seuraavassa kunnanhallituksen kokouksessa.

Esittelijä	pormestari Markku Koskinen
Päätösehdotus	<p>Kunnanhallitus päättää hylätä oikaisuvaatimuksen seuraavin perustein:</p> <p>Kunnanhallitus on päätöksenteossaan noudattanut laillisia menettelyjä ja käyttänyt harkintavaltaa yleisten harkintaperiaatteiden mukaisesti sekä noudattanut voimassa olevaa lainsäädäntöä ja hyväksynyt ostotarjouksen kunnanvaltuuston 15.4.2019 (KV 12 §) päätöksen valtuutuksella ja kunnan hallintosäännön mukaiseen toimivaltaan perustuen.</p>
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
Muutoksenhaku	Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Jakelu	oikaisuvaatimuksen tekijä kansliapäällikkö