

Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

§ 123
§ 58

19.04.2021
24.05.2021

Kiinteistön Kehityspyhä myynti

42/54.544/2021

KH 19.04.2021 § 123

Kemijärven kaupunki omistaa Pelkosenniemen kunnassa, Pyhätunturin alueella sijaitsevan Kehityspyhä kiinteistön (583-403-1-307) sillä sijaitsevina rakennuksineen. Kiinteistön alueella olevassa Pyhän liikekeskuksessa toimii vuokralaisena useita yrityksiä.

Kaupunginvaltuusto on 15.2.2021 tehnyt päätöksen ko.kiinteistön myymisestä, lukuunottamatta noin 2 200 neliömetrin suuruista määräalaa. Päätös koski kiinteistökaupan esisopimusta, jossa oli määritelty, että esisopimus raukeaa, mikäli esisopimusta koskeva kaupunginvaltuuston päätös ei saa lainvoimaa 1.4.2021 mennessä.

Em. johtuen kiinteistökaupan esisopimus on rauennut 1.4.2021, joten kiinteistökauppa-asia on tuotava uudelleen valtuuston päätettäväksi päivitetyn tiedoin.

Kemijärven kaupunki on tilannut kuntalain 130 §:n 2 momentissa tarkoitetun puolueettoman arvion Kehityspyhä kiinteistön arvosta syksyllä 2020 tavoitteena käynnistää myyntineuvottelut usean eri yrityksen kanssa. AKA-arviokirja on tehty 20.11.2020 ja sitä on päivitetty kohteen arvon osalta uudella arviolla, kun kohteen vieressä sijaitsevasta liiketontista on tehty varaus ja julkiseen tietoon on tullut, että kilpaileva päivittäistavarakaupparyhmä suunnittelee myynnissä olevan kiinteistön läheiselle tontille vastaavantyyppistä päivittäistavaramyymälää ja jopa huoltoasemaa kuin mitä Kehityspyhä kiinteistössä toimii päävuokralaisena.

AKA-arviokirjan päätelmät **liitteenä 6** .

Korkein hallinto-oikeus on antanut arviokirjojen julkisuudesta kuntien kiinteistökaupoissa 23.1.2020/184 päätöksen, jonka mukaan kunnilla on oltava samat lähtökohdat omaisuutensa realisoinnista neuvottelemiseen kuin muillakin (KHO:2020:6). <https://www.finlex.fi/fi/oikeus/kho/vuosikirjat/2020/202000184>

Arviokirja perusteluineen lähetetään oheisena kaupunginhallituksen jäsenille tiedoksi, salainen (JulKL 24 § 1mom. kohdat 17 ja 20).

Kaupunki on saanut riippumattoman arvion myytävästä kiinteistöstä ja maa-alueesta myyntineuvottelujen pohjaksi ja arviolla on saatu vahvistettua markkina-arvo yleisesti hyväksytyjen markkinoiden tunnuslukujen ja arviointinormien mukaisesti. Kaupungin saama arvio sisältää markkina-arvon ala ja ylärajan.

Määritelty markkinahintahan on vähimmäisostohinta, josta voidaan sopia myöntämättä valtion tukea. Kaupunki on saanut vähimmäishinnan ylittävän ostotarjouksen, joten kauppa ei tehdä siten, että kaupan yhteydessä ostajalle annettaisiin valtioneuvoston mukaisen tukea.

On huomioon otettavaa, että arviokirjan tarkoitus ei ole määrittää lopullista kauppahintaa vaan osoittaa saavutettu neuvottelutulos markkinaehtoiseksi. Kiinteistön kauppahinta määrittyy osapuolen välisissä neuvotteluissa.

Kiinteistön arvo riippuu myös sillä olevien rakennusten määrästä ja laadusta. Jos käyttökelpoiset rakennukset ovat esim. rakennusoikeuteen nähden alimitoitettuja, saattaa se alentaa maapohjan arvoa samanlaisen rakennusoikeuden omaavan mutta rakentamattoman tontin arvoon verrattuna.

Asiaa selostetaan tarvittaessa hallituksen kokouksessa.

Kauppakirja on **liitteenä 7**.

(Kaupungeingeodeetti Tapio Pöyliö, 040-5250924)

Päätösehdotus (kaupunginjohtaja): Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että valtuusto hyväksyy liitteenä 7 olevan kauppakirjan Kehityspyhä kiinteistön (583-403-1-307) myynnistä esitetyllä tavalla.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin.

KV 24.05.2021 § 58

Liitteenä 8 on edellä mainittu liite nro 6 (AKA-arviokirja) ja **liitteenä 9** on edellä mainittu liite nro 7 (kauppakirja).

Arvokirja perusteluineen lähetetään ohjeisena kaupunginvaltuustolle tiedoksi, salainen (Julkl 24 § 1 mom. kohdat 17 ja 20).

Päätös: Kauko Jaakkola esitti, että kauppa ei hyväksytä. Jaakkolan esitys kannattamattomana raukesi.

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kauko Jaakkola jätti päätökseen eriävän mielipiteen.

Tiedoksi: Ostaja
Tekniset palvelut
Johdon sihteeri