

Kaupunginhallitus	§ 256	04.11.2019
Kaupunginvaltuusto	§ 79	18.11.2019
Kaupunginhallitus	§ 21	10.02.2020

Kiinteistön Verälänsuora 1 myynti

118/10.00.00.03/2013

Kaupunginhallitus 04.11.2019 § 256

Esittelijä: kaupunginjohtaja Tuija Telén

Valmistelija / lisätietojen antaja: mittaus- ja kiinteistöpäällikkö Tapio Jokela, puh. 044 5533 421 tai sähköposti "etunimi.sukunimi@karkkila.fi"

Karkkilan kaupunki on vahvistanut Teknisen lautakunnan päätöksellä 25.9.2014 § 79 kiinteistöomistuksensa niillä sijaitsevien rakennusten käyttötarkoituksen ja jalostusmahdollisuuksien mukaan kolmeen luokkaan A, B ja C. Näistä A- ja B-luokkien mukaisia rakennuksia säilytetään ja korjataan omiin kaupungin palvelutuotannon käyttötarkoituksiin. Tämän lisäksi kaupunki pyrkii mahdollisimman korkeaan palvelutuotannon rakennustensa käyttöasteeseen ja mikäli rakennus ei sitä tavoita, niin se siirtyy C-luokkaan eli realisoitaviin kohteisiin.

Verälänsuora 1 tunnettu asuinrakennus sijaitsee kiinteistöllä 224-404-2-126, os. Verälänsuora 1 ja on esitetty alueen asemakaavan muutoksessa muodostettavaksi A-4 korttelin tontiksi nro 5 ja nyt luovutettavan määrälän pinta-alaksi tulee 3.589 m². Määrälällä sijaitsevat asuin- ja talusrakennus on luokiteltu em. perustein kaupungin kiinteistöstrategiassa C-luokkaan.

Määräala rakennuksineen on ollut reilun parikymmentä vuotta vuokralla. Rakennuksen toista huoneistoa on käytetty Fagerkullan Työlaismuseon toimintaan liittyvänä työtilana. Rakennukseen ei ole tehty investointitasoisia korjauksia ja on siten perusrakenteiltaan alkuperäisen mallinsa mukainen. Rakennuksia on ylläpidetty tekemällä niihin ainoastaan pakolliset kunnossapitokorjaukset.

Rakennuksille on niiden elinkaaren ajalta kerääntynyt merkittävä korjausvelka. WSP-Finland Oy on laatinut Verälänsuora 1 koskevan kuntoarvion 31.12.2009, missä on arvioitu merkittävä korjaustarve. Rakennuksille ei ole ilmennyt oman palvelutoiminnan tilatarvetta ja siten rakennusten korjaaminen kaupungin omaan käyttöön ei ole näistä lähtökohdista taloudellisesti enää perusteltua.

Kiinteistöjen hallinnointistrategian toteuttamiseksi, käyttötalouden tasapainon säilyttämiseksi ja optimaalisen omistajapolitiikan toteuttamiseksi kaupungin on perusteltua luopua po. määrälällä olevista rakennuksista, kun siitä on saatu julkisella tarjouskilpailulla

markkinaehtoinen ja hinnaltaan objektiivinen kiinteistön käyvän arvon mukainen ostotarjous.

Verälänsuora 1 myyntiarvoa määräävän asuinrakennuksen (sr 12) tarkastusmittaamaton kerrosala on n. 200 kem² ja heikkokuntoisen talousrakennuksen (t-s1) vastaava kerrosala on n.100 kem². Tontilla on lisäksi asemakaavassa toisen talousrakennuksen (t-2) n.100 m² rakennusoikeus.

Kaupungin taseessa rakennuksilla ei ole eriteltyä tasearvoa ja maapohjan tasearvo on 9.303,40€. Kohteessa on taloussähköön riittävä sähköliittymä ja vesihuollon liittymät.

Kiinteistön toimintakate oli vuonna 2017 yhteensä 483€ ja vuonna 2018 se oli 1.076€.

Määräalalle ja rakennuksille ei ole ennestään päätettyä myyntihinnoittelua, joten näiden käypäarvo määräytyy julkisen tarjouskilpailun perusteella.

Kaupunkikehityksen toimiala on julkaissut kaupungin verkkosivuilla 16. - 30.10.2019 ilmoituksen, missä on pyydetty jättämään Verälänsuora 1 myyntikohdetta koskevat ostotarjoukset ja 30.10.2019 klo 18.00 mennessä Huutokaupat.com verkkohuutokaupan tarjouspalvelussa.

Tarjouksen hyväksymisen ja myyntipäätöksen peruste on korkein kohteesta tarjottu euromääräinen ostohinta. Myyntipäätöksen tekee kaupunginvaltuusto, joka tarvittaessa hyväksyy tai hylkää kohteesta jätetyn korkeimman tarjouksen.

Myynti-ilmoituksessa annettuun määräaikaan ja huutokauppapalvelun järjestäjän sääntöjen mukaisesti 18 eri tarjoajaa jätti kohteesta 600 tarjousta joista korkeimman 79.900€ tarjouksen jätti tarjoaja 15. Tarjoaja selviää tarkemmin huutokauppapalvelua ylläpitävän toimijan tunnistamistiedoista, jotka toimitetaan myyjälle asian edetessä.

Taloudelliset vaikutukset

+ Po. kohteen korkeimman ostotarjouksen mukainen myyntihinta 79.900 €
- tasearvot (yht. 9.303,40 €)
+ kuntoarvioissa esitettyjen merkittävien peruskorjauskustannusten välttäminen

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus hyväksyy myyntikohteena olevasta Karkki tilasta 224-404-2-126, os. Verälänsuora 1, myytävän n. 3.589 m²:n määräalan myynnin sillä sijaitsevina rakennuksineen siitä saadulla korkeimmalla 79.900 euron ostotarjoushinnalla sen tehneelle tarjoajalle nro 15 ja esittää sen hyväksymistä edelleen kaupunginvaltuustolle.

Päätös: Kaupunginhallitus päätti ehdotuksen mukaan yksimielisesti.

Täytäntöönpano: kaupunginvaltuusto

Kaupunkikehitysjohtaja Kari Setälä poistui kokouksesta pykälän käsittelyn jälkeen klo 21.43.

Kaupunginvaltuusto 18.11.2019 § 79

Kaupunginhallituksen ehdotus:

Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle,

että se hyväksyy myyntikohteena olevasta Karkki tilasta 224-404-2-126, os. Verälänsuora 1, myytävän n. 3.589 m²:n määräalan myynnin sillä sijaitsevina rakennuksineen siitä saadulla korkeimmalla 79.900 euron ostotarjoushinnalla sen tehneelle tarjoajalle nro 15.

Päätös: Kaupunginvaltuusto hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

Kaupunginhallitus 10.02.2020 § 21

Esittelijä: kaupunginjohtaja Tuija Telén

Edellä tehtyjen päätösten (KH 4.11.2019 ja KV 18.11.2019) mukainen kauppakirja on allekirjoitettu 18.12.2019. Kohteen myyntipäätöksestä on tehty valitus HHO:n, mikä koskee sisällöllisesti sen esteellisyyttä.

Rakennuksen kaupasta on tehty hallintovalitus, jonka pääsyynä on menettelytapa. Valittajan mukaan kaupunginvaltuusto hyväksyi ostotarjouksen selvittämättä tarkemmin ostajan henkilöllisyyttä.

Valittaja ei vastusta rakennuksen myymistä, eikä pidä myyntihintaa ongelmana. Myynti ollaan kuitenkin tekemässä tuntemattomana pysyvän ostajan kanssa, jolloin päätöksen moitteettomuus ja läpinäkyvyys on uhattuna. Valituksen mukaan tuntemattoman ostajan kanssa ei voida riittävästi todentaa virkamiesten tai päättäjien suhdetta ostajaan, ja siten myös esteettömyys jää epäselväksi.

Valittajan mukaan ennen kaupan hyväksymistä tulisi asiaan osallistuvilla virkamiehillä ja valtuuston jäsenillä olla selvillä, kuka kyseisen ostotarjouksen on jättänyt. Valittajan mielestä ostaja on päätöstä tehtäessä ollut tuntematon henkilö ja päätös on tehty puutteellisin tiedoin.

Kirjallisena saadun vahvistuksen mukaan valittaja on valmis perumaan valituksensa. Sen edellytyksenä on päätöksen peruminen ja asian käsittely uudelleen avoimesti.

Kohteen on ostanut Miia Sahlman. Ostaja Miia Sahlman on antanut kirjallisen suostumuksensa, että hänen nimensä voi julkaista

päätöksenteon yhteydessä.

Edellä kerrotun perusteella on tarkoituksenmukaista muuttaa kaupunginhallituksen ja valtuuston päätöstä ja julkistaa päätöksessä ostajan nimi.

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle,

että se hyväksyy myyntikohteena olevasta Karkki tilasta 224-404-2-126, os. Verälänsuora 1, myytävän n. 3.589 m²:n määräalan myynnin sillä sijaitsevine rakennuksineen siitä saadulla korkeimmalla 79.900 euron ostotarjoushinnalla sen tehneelle Miia Sahlmanille.

Päätös: Kaupunginhallitus päätti ehdotuksen mukaan yksimielisesti.

Täytäntöönpano: kaupunginvaltuusto