

Oikaisuvaatimus kaupunginhallituksen päätökseen 3.6.2024 § 126: Kiinteistöjen Karvarinkulma 249-410-0068-0018 ja Karvarinkulma I 249-410-0089-0014 ostaminen

KH 19.08.2024 § 157

53/10.00.02.00/2024

Valmistelija	Kaupunkikehityspäällikkö Timo Määttä timo.maatta(at)keuruu.fi, p. 0400 736 995
Päätös	Hyväksyttiin.
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Pajari Noora
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus toteaa, että kaupunginhallituksen päätös on syntynyt oikeassa järjestyksessä ja hylkää oikaisuvaatimuksen.
Selostus	Keuruun kaupunginhallituksen päätöksestä 03.06.2024 § 126, Kiinteistöjen Karvarinkulma 249-410-0068-0018 ja Karvarinkulma I 249-410-0089-0014 ostaminen on jätetty oikaisuvaatimus. Oikaisuvaatimus on esityslistan oheismateriaalina. Muutoksenhakija vaatii, että kaupunginhallitus kumoaa tekemänsä päätöksen, väärässä järjestyksessä syntyneenä ja lainvastaisena. Vaatimusta perustellaan sillä, että kiinteistöjen kaupasta on tehty jo aikaisemmin päätös kaupunginvaltuustossa. Tämän vuoksi kaupunginhallituksen päätös on uusi päätös samasta asiasta, joka ei ole lainvoimainen. Muutoksenhakijan mielestä päätös on tämän vuoksi syntynyt väärässä järjestyksessä ja kaupunginhallitus on myös ylittänyt toimivaltansa. Muutoksenhakija esittää lisäksi kumoamisvaatimuksen perusteiksi seuraavaa: Kiinteistöjen kauppahinta maapohjana on selkeästi ylihintainen paikkakunnan ja alueen käypiin hintoihin nähden. Koska kiinteistön kauppa ja kaupan kohteen rakennusten purku, sekä tontin ennallistaminen on toteutettu yhtenä kokonaisuutena ei purku-urakasta ole pyydetty, eikä siten voinut jättää kilpailevia tarjouksia. Tässä kaupassa on selkeästi rikottu hankintalain säädöstä. Kaupunginhallituksen päätöksen perustelu: Kaupunginvaltuusto on tehnyt määrärahavarausten kiinteistöjen oston, päätös ei ole ostopäätös. Määrärahapäätöksestä on valitettu ja kaupunginhallitus on lausunnossaan hallinto-oikeudelle esittänyt, että määrärahapäätös pannaan täytäntöön muutoksenhausta huolimatta ja hallinto-oikeus ei ole tehnyt asiasta täytäntöönpanokieltoa. Määräraha-asia on hyväksytty myös talousarviomuutoksen yhteydessä (VALT 10.06.2024 § 32) ja päätös on lainvoimainen. Näin ollen kaupunginhallituksen ostopäätös ei ole syntynyt väärässä järjestyksessä eikä ole lainvastainen. Kyseessä on kiinteistön kauppa, ei hankintapäätös, joten hankintalain säädöksiä ei sovelleta.

Kiinteistöjen Karvarinkulma 249-410-0068-0018 ja Karvarinkulma I 249-410-0089-0014 ostaminen

KH 03.06.2024 § 126

Valmistelija	Kaupunkikehityspäällikkö Timo Määttä timo.maatta(at)keuruu.fi, p. 0400 736 995
Päätös	Hyväksyttiin.
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Pajari Noora
Päätösehdotus	Keuruun kaupunki päättää ostaa kiinteistöt Karvarinkulma 249-410-0068-0018 ja Karvarinkulma I 249-410-0089-0014 sadalla yhdeksälläkymmenelläviidellä tuhannella eurolla (195 000,00 €). Kauppa voidaan allekirjoittaa sitten, kun valtuuston kauppaan osoittama määräraha on käytettävissä. Kaupunki valtuuttaa kaupunkikehityspäällikön allekirjoittamaan kauppakirjan.
Selostus	Kaupunginvaltuusto on myöntänyt 19.02.2024 § 4 lisämäärärahan kiinteistöjen Karvarinkulma 249-410-0068-0018 ja Karvarinkulma I 249-410-0089-0014 ostamiseen tarjouksen mukaisesti purettuna, 195 000 €:n kauppahinnalla. Kaupunginvaltuuston päätöksestä on tehty kunnallisvalitus, josta kaupunginhallitus on antanut lausunnon hallinto-oikeudelle 15.4.2024 § 87 ja ilmoittanut siinä päätöksen täytäntöönpanosta muutoksenhausta huolimatta. Hallinto-oikeus ei ole asettanut täytäntöönpanokieltoa (tilanne 23.5.2024). Kauppakirjaluonnos on liitteenä.
VALT 19.02.2024 § 4	
Päätös	Hyväksyttiin.
	Asian käsittely kokouksessa:
	Valtuutettu Riihimäki esitti valtuutettu Heinosen kannattamana, että valtuusto ei myönnä määrärahaa kiinteistökauppoihin. Koska oli tehty kaupunginhallituksen päätösehdotuksesta poikkeava kannatettu esitys, asiasta äänestettiin. He, jotka kannattavat kaupunginhallituksen esitystä äänestävät JAA, he, jotka kannattavat valtuutettu Riihimäen esitystä äänestävät EI.
	Äänestyksessä annettiin kaksikymmentäkuusi (26) JAA-ääntä ja kolme (3) EI-ääntä ja kaksi (2) TYHJÄ. Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen päätösehdotuksen tulleen hyväksytyksi valtuuston päätökseksi äänin 26 – 3.
	Äänestyspöytäkirja liitteenä.
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle lisämäärärahan myöntämistä kiinteistöjen Karvarinkulma 249-410-0068-18 ja Karvarinkulma I 249-410-0089-0014 ostamiseen tarjouksen mukaisesti purettuna, 195 000 €:n kauppahinnalla.

Lisämäärärahan vaikutus toiminnan tavoitteisiin ja tuloarvioihin käsitellään talousarviomuutoksen yhteydessä kevään 2024 aikana.

KH 29.01.2024 § 18

Valmistelija Kaupunginjohtaja Noora Pajari noora.pajari(at)keuruu.fi p. 040 8445 778 ja kaupunkikehityspäällikkö Timo Määttä, timo.maatta(a)keuruu.fi, p. 0400 763 995.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi muutetun päätösehdotuksen.

Kokouksessa muutettu päätösehdotus:

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle lisämäärärahan myöntämistä kiinteistöjen Karvarinkulma 249-410-0068-18 ja Karvarinkulma I 249-410-0089-0014 ostamiseen tarjouksen mukaisesti purettuna, 195 000 €:n kauppahinnalla.

Lisämäärärahan vaikutus toiminnan tavoitteisiin ja tuloarvioihin käsitellään talousarviomuutoksen yhteydessä kevään 2024 aikana.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Pajari Noora

Päätösehdotus Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle kiinteistöjen Karvarinkulma 249-410-0068-18 ja Karvarinkulma I 249-410-0089-0014 ostamista tarjouksen mukaisesti purettuna, 195 000 €:n kauppahinnalla.

Selostus

Maansiirto Harry Mäkelä Oy tarjoaa Keuruun kaupungille ostettavaksi Keuruun keskustasta kahta kiinteistöä. Tila 249-410-68-18 KARVARINKULMA (0,0832 ha) ja Tila 249-410-89-14 KARVARINKULMA I (0,1439 ha). Kiinteistöillä sijaitsee ns. Säästökeskuksen (Taloustalo) pahoin kosteusvahingoittunut kaupparakennus. Tarjouksen mukaan kiinteistöjen hinta, rakennus purettuna on yhteensä 195.000 €. Tarjous on oheismateriaalina.

Ottaen huomioon Keuruun keskusta-alueella tehdyt kiinteistökaupat ja arvioidut purkamiskustannukset tarjousta voidaan pitää kohtuullisena.

Asemakaavassa alue on osoitettu pääosin liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Entisen omistajan aikana aloitettu asemakaavamuutos on rauennut.

Sijaintinsa puolesta rakennuspaikka on hyvin keskeinen. Viime vuosien aikana kohde on kiinnostanut yksityisiä kiinteistökehitysyhtiöitä. Kohteeseen on laadittu alustavia, pääosin asumiseen/hoiva-asumiseen painottuvia suunnitelmia kiinteistökehittäjien toimesta, mutta ne eivät ole johtaneet rakentamiseen. Kohde on kaupungin keskustan keskeisellä paikalla, ja esimerkiksi asuin- ja liikerakennustuotantoon liittyvien mahdollisuuksien vuoksi kohdetta voidaan pitää tärkeänä sekä Keuruun ikääntyvän väestön (esteettömän asumisen rakennuskannan kehittäminen) että keskustan liiketoimintojen

(nykyaikaiset liiketilat) kannalta. Mikäli kohteeseen ei löydy edellä mainittujen kaltaista uudistuotantoa, on tärkeää säilyttää kohde elinvoimaisena muilla keinoin, esimerkiksi maisemoinnin tai puistorakentamisen osalta.

Rakennuspaikan hankkiminen kaupungille purettuna palvelee maapolitiikan pitkän tähtäimen tavoitteita ja keskustan elinvoimaisuuden vahvistamista.

Keuruun kaupungin hallintosäännön 26 §:n mukaan kaupunginhallitus päättää kiinteän ja irtaimen omaisuuden ostamisesta, vaihtamisesta ja lunastamisesta talousarviossa varattujen määrärahojen puitteissa. Kiinteän omaisuuden hankintaan kuluvalle vuodelle on talousarviossa varattu 40 000 €, näin ollen asiasta päättää kaupunginvaltuusto.