

Oikaisuvaatimus koskien kunnanhallituksen päätöstä 18.08.2025 § 189 Yläneen entisen kunnantalon kiinteistön myynti

Khall 29.09.2025 § 224
347/10.00.02/2023

Yläneen kyläyhdistys ry sekä yksityishenkilöt ovat jättäneet kuntaan oikaisuvaatimuksen koskien kunnanhallituksen päätöstä 18.08.2025 § 189 Yläneen entisen kunnantalon kiinteistön myynti.

Muutoksenhakijat vaativat kunnanhallituksen päätöksen kumoamista ja että mahdollinen Yläneen entisen kunnantalon kiinteistöstä luopuminen saatetaan kunnanvaltuuston ratkaistavaksi. Oikaisua vaaditaan seuraavin perusteluin:

1. Myyntimenettelyssä poikettiin Pöytyän kunnan teknisen lautakunnan kokouksessaan 28.11.2024 tekemästä päätöksestä.
2. Pöytyän edellinen kunnanvaltuusto päätti kiinteistöstrategian hyväksyessään, että Yläneen entinen kunnantalo myydään ensijaisesti yritystoimintaa harjoittavalle toimijalle tai toissijaisesti kiinteistö yhtiötetään. Yhtiöittämistä ei ole missään vaiheessa edes yritetty. Samoin Yläneen Kyläyhdistyksen jättämään yhteistyötarjoukseen (kuntalaisaloite 5.2.2025) ei ole haluttu tarttua.
3. Huutokaupan korkein tarjous oli 2200 euroa. Lain mukaan kunta ei voi luopua omaisuudestaan alle käyvän hinnan. 2200 euroa ei tietenkään ole käypä hinta taajaman keskeisellä paikalla seisovasta tuhannen neliömetrin arvokiinteistöstä.

Oikaisuvaatimusoikeus

Kuntalain 134 §:n mukaan kunnanhallituksen, lautakunnan ja valiokunnan, niiden jaoston sekä niiden alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaatimus tehdään edellä tarkoitetun toimielimen ja sen jaoston sekä sen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielimelle. Oikaisuvaatimus on käsiteltävä kiireellisenä.

Kuntalain 137-138 §:ssä on säädetty, että oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Kunnan jäsen on henkilö, jonka kotikuntalaisia tarkoitettu kotikunta kyseinen kunta on (kunnan asukas); yhteisö, laitos ja säätiö, jonka kotipaikka on kunnassa sekä se, joka omistaa tai hallitsee kiinteää omaisuutta kunnassa. Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisua voidaan vaatia joko laillisuus- tai tarkoituksenmukaisuusperusteilla.

Yläneen kyläyhdistys ry:n ym. oikaisuvaatimus on saapunut kuntaan määräajassa.

Perustelujen tutkinta

1. Myyntimenettely

Tekniseen lautakunnan päätös 28.11.2024 § 99 kuuluu seuraavasti: Tekninen lautakunta keskusteli Yläneen kunnantalon myynnistä ja toimenpiteistä myynnin toteuttamiseksi ja päätti yksimielisesti laittaa

sen myyntiin huutokaupat -sivustolle samoilla ehdoilla kuten aikaisemminkin.

Kiinteistö on ollut huutokaupattavana huutokaupat.com-sivustolla kahteen eri otteeseen. Toisella myyntikerralla huutajilta ei ensimmäisestä kerrasta poiketen edellytetty toimintasuunnitelmaa ostettavan kiinteistön jatkokäytöstä.

Kunnan hallintosäännön 29 §:n 2 momentin 7 kohdan mukaan kunnanhallitus päättää kiinteän omaisuuden, (maa- ja vesialueet, rakennukset, kiinteät rakenteet ja laitteet) myymisestä talousarvion mukaisten perusteiden tai valtuuston erikseen hyväksymien perusteiden mukaisesti. Teknisellä lautakunnalla ei ole kunnan hallintosäännön mukaan toimivaltaa kunnan kiinteistöjen myyntiin. Kunnanhallitus ei näin ollen ole ollut sidottu teknisen lautakunnan tekemään päätökseen. Sen sijaan kunnanhallitus on sidottu valtuuston erikseen hyväksymän toimitila- ja kiinteistöstrategian linjaukseen. Kunnanhallitus ei kuitenkaan voi suoraan siirtää päätösvaltaa myyntiä koskien kunnanvaltuustolle.

2. Yhtiöittämättä jättäminen ja kyläyhdistyksen esitys ja aloite

Kunnanvaltuusto on 28.11.2022 hyväksynyt Pöytyän kunnan toimitila- ja kiinteistöstrategian vuosille 2023-2028. Kiinteistöstrategiassa todetaan Yläneen entisen kunnantalon kiinteistön osalta seuraavaa: Selvitetään kohteen käyttötarvetta ja käyttäjien halukkuutta maksaa tilasta käypää vuokraa 30.6.2023 mennessä. Jos halukkaiden käyttäjien vuokrilla ei saada katettua vähintään 80 % kiinteistön kuluista, etsitään ensisijaisesti yritystoimintaa harjoittava ostaja taikka toissijaisesti yhtiöitetään ja luovutaan osuuksina.

Kiinteistön yhtiöittäminen on näin ollen strategiassa määritetty toissijaiseksi toimenpiteeksi myymisen jälkeen. Toimitila- ja kiinteistöstrategian mukaisesti toimitiloista ja kiinteistöistä luovutaan niiden käypää hintaa vastaan. Ensisijaisesti toimitilat ja kiinteistöt asetetaan julkisesti myytäviksi esimerkiksi huutokaupaten.

Korkeimman tarjouksen jättänyt Pajunkylän Paja ry tulee antamansa selvityksen mukaan käyttämään kiinteistöä liiketoimintatarkoitukseen.

Kunnanhallitus on käsitellyt Yläneen kyläyhdistyksen jättämää Yläneen entistä kunnantaloa koskevaa esitystä 25.03.2024 § 60 ja kuntalaisaloitetta 28.04.2025 § 94. Molemmissa päätöksissä kunnanhallitus toteaa, etteivät kyläyhdistyksen esitykset johda enempään toimenpiteisiin kunnassa. Kuten aiemmin todettu, hallintosäännön nojalla kunnanhallituksella on päätösvalta kiinteistöjen myyntiä koskevista asioista.

Oikaisuvaatimuksessa moititaan sitä, ettei kunta järjestänyt keskustelutilaisuutta kiinteistön käyttäjien kanssa ennen myyntipäätöstä sekä sitä, ettei kunta ole selvittänyt korkeimman tarjouksen jättäneen taloudellisia toimintaedellytyksiä riittävällä tasolla.

Todettakoon, että valmistelutyötä on ohjannut valtuuston päätös edellyttää kiinteistön kulujen kattamista 80 % vuokratuloilla. Kunta on selvittänyt halukkaiden käyttäjien edellytyksiä maksaa toiminnastaan vuokraa siten, että valtuuston asettama ehto täytyisi. Vuokrailmoitus on julkaistu mm. kunnan verkkosivuilla ja paikallislehdessä. Halukkaita vuokralaisia ei kuitenkaan toimenpiteistä huolimatta ole löydetty.

Myynti-ilmoituksessa todettiin, että kiinteistö myydään korkeimman tarjouksen jättäneelle. Korkeimman tarjouksen jättänyt Pajunkylän Pajary on yritys- ja yhteisötietojärestelmän mukaan merkitty yhdistysrekisteriin 31.3.2009, verohallinnon perustietorekisteriin 23.4.2009, ennakkoperintärekisteriin 18.1.2022 ja työnantajarekisteriin 18.1.2022. Kuntaliiton verkkosivuilla (<https://www.kuntaliitto.fi/laki/sopimukset-ja-vahingonkorvaus/kunnan-kiinteistonkauppa>) todetaan, että korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisukäytännön mukaan kunnalla on ollut lähtökohtaisesti itsehallintoonsa kuuluva laaja harkintavalta sen suhteen, missä menettelyssä, millä perusteilla, kenelle ja mihin hintaan kunta omaisuuttaan luovuttaa. Kunta ei muissakaan kiinteistökaupoissa pääsääntöisesti hanki selvityksiä ostajan taloudellisesta tilanteesta tai liiketoimintaedellytyksistä. Selvää on, että kaikkeen liiketoimintaan liittyy aina taloudellinen riski. Kunnan tiedossa ei ole sellaisia seikkoja, jotka estäisivät kiinteistökaupan kyseisen yhdistyksen kanssa.

3. Käyvän hinnan (käyvän arvon) määrittely

Kuten todettua, kunnalla on oikeuskäytännön mukaan laaja harkintavalta sen suhteen kenelle ja mihin hintaan se luovuttaa omistamiaan kiinteistöjä. Kuntaliiton verkkosivujen mukaan (ks. edellä) sekä Pöytyän kunnan toimitila- ja kiinteistöstrategian mukaan yleisenä lähtökohtana on, että kunta myy (kiinteistö)omaisuuttaan käypään hintaan (ts. käyvästä arvosta).

Vakiintuneen määritelmän mukaan käypä arvo tarkoittaa omaisuuden todennäköistä luovutushintaa, joka omaisuudesta saataisiin vapailla markkinoilla toisistaan riippumattomien tahojen välisessä kaupassa, tai omaisuuden taloudellista käyttöarvoa omistajalleen (ks. esim. TEPA-termipankki erikoisalojen sanastojen ja sanakirjojen kokoelma).

Yläneen entisen kunnantalon kiinteistön käypä arvo on määritetty vapailla markkinoilla kaikille avoimessa huutokauppanenettelyssä.

Johtopäätös

Yläneen kyläyhdistys ry:n ym. oikaisuvaatimuksessa ei tuoda esiin sellaisia seikkoja, joiden perusteella kunnanhallituksen 18.08.2025 § 189 päätös tulisi kumota lainavastaisena. Oikaisuvaatimus ei anna aihetta arvioida päätöstä uudelleen muullakaan perusteella.

Valmistelija

Hallintojohtaja

Päätösehdotus

Kunnanhallitus hylkää Yläneen kyläyhdistys ry:n ym. oikaisuvaatimuksen perusteettomana.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.