



§ 280

Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä koskien asuntotontin myymistä Asunto Oy Helsingin Kommodorille vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja varten

HEL 2017-009576 T 10 01 01 01

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä ***** kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä 26.9.2017 (120 §) koskien asuntotontin myymistä Asunto Oy Helsingin Kommodorille vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja varten tekemän oikaisuvaatimuksen.

Päätöksen perustelut

Kaupunkiympäristölautakunta on päätöksellään 26.9.2017 (120 §) myynyt Asunto Oy Helsingin Kommodorille Länsisataman Jätkäsaaresta asuntotontin 20070/1 vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja varten. Po. päätöksestä on jätetty oikaisuvaatimus, jossa vaaditaan, että kaupunkiympäristölautakunnan päätös tulisi kumota. Perusteluina esitetään, että päätös on syntynyt väärässä järjestyksessä vastoin kuntalain 130 §:ää ja että ko. tontin luovutus olisi tullut kilpailuttaa avoimella luovutuskilpailulla. Kaupunkiympäristölautakunta katsoo, ottaen muun ohella huomioon varsin tuoreen oikeuskäytännön, ettei kuntalain 130 § aseta kunnalle yleistä kiinteistön kilpailuttamisvelvollisuutta ja että asiassa on menetely kuntalain edellyttämällä tavalla, kun ennen tontin myyntipäätöstä on hankittu kuntalain 130.2 §:n edellyttämällä tavalla puolueettoman arvioijan lausunto kiinteistön markkina-arvosta. Näin ollen asiassa ei ole esitetty sellaisia laillisuus- tai tarkoituksenmukaisuusperusteita, joiden johdosta kaupunkiympäristölautakunnan päätöstä 26.9.2017 (120 §) olisi muutettava tai joiden johdosta päätös olisi kumottava.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Kaupunkiympäristölautakunta on päätöksellään 26.9.2017 (120 §) myynyt Asunto Oy Helsingin Kommodorille Länsisataman Jätkäsaaresta asuntotontin 20070/1 vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja varten.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että kaupunkiympäristölautakunnan päätös tulisi kumota.

Perusteluina esitetään, että päätös on syntynyt väärässä järjestyksessä vastoin kuntalain 130 §:ää ja että ko. tontin luovutus olisi tullut kilpailuttaa avoimella luovutuskilpailulla.



Päätöksen perustelut

Asian tausta

Kaupunginhallitus päätti 2.5.2016 (426 §) varata ilman tontinluovutuskilpailua Länsisataman Jätkäsaaren asuinkerrostalotontin 20070/1 Asunto Oy Helsingin Kommodorille Kehittyvä kerrostalo -projektin puitteissa tapahtuvan vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakentamista tarkoittavan hankkeen suunnittelua varten.

Kaupunginhallitus päätti 22.5.2017 (573 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan (nyk. kaupunkiympäristölautakunta) myymään Länsisataman Jätkäsaaren asuinkerrostalotontin 20070/1 tai siitä muodostettavan, vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavan tontin muun ohella ehdoin, että tontin 20070/1 kauppahinta on vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta 1 150 euroa/k-m².

Edellä mainittujen päätösten perusteella kaupunkiympäristölautakunta päätti 26.9.2017 (120 §) myydä tontin 20070/1 sen varauksensaajalle kaupunginhallituksen vahvistamaan hintaan.

Kuntalain 130 §:n sisältö ja sen asettamat velvoitteet

Kunnan on noudatettava kuntalain (410/2015) 130 §:ssä säädettyjä menettelytapoja kiinteistöä luovutettaessa tai tehtäessä pitkäaikaista yli 10 vuoden kestävästä vuokrasopimuksesta kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan tahon, kuten yrityksen kanssa.

Kuntalain 130.1 §:n mukaan kunta voi luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi.

Kuntalain 130.2 §:n mukaan kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso.

Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, ettei kuntalain 130 § aseta kunnalle yleistä kiinteistön kilpailuttamisvelvollisuutta tilanteessa, jossa se luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle taholle. Kunnan on kuntalain 130.2 §:n sanamuoto huomioon ottaen täysin mahdollista menetellä siten, että se luovuttaa kiinteistön ilman tarjouskilpailua, kunhan puolueeton arvioija on arvioinut kiinteistön markkina-arvon tai markkinaperusteisen vuokratason.



Tältä osin viitataan myös tuoreeseen Helsingin hallinto-oikeuden 18.10.2017 antamaan päätökseen (diaarinumero 05836/16/2299), jossa oli kysymys kiinteistöjen luovuttamisesta ilman tarjouskilpailua. Päätöksessä todettiin muun ohella, että ko. kaupunki oli voinut harkintavalansa nojalla päättää myydä kiinteistöt valitsemilleen ostajille käyttämällä kohteen markkinaehtoisena hinnan selvittämisessä kuntalain 130 §:n 2 momentin ja komission tiedonannossa julkisten viranomaisten tekemiin maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin sisältyvistä tuista tarkoitettua arviota. Kaupunki oli kyseisessä tapauksessa siten voinut päättää tonttien myymisestä ilman tarjouskilpailua.

Kaupungin toimenpiteet kuntalain 130 §:ssä asetettujen velvoitteiden täyttämiseksi

Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että ennen kyseisen tontin myyntipäätöstä, joka nyt siis on oikaisuvaatimuksen kohteena, on hankittu kuntalain 130.2 §:n edellyttämällä tavalla puolueettoman arvioijan lausunto (Catella Property Oy, 28.6.2016) kiinteistön markkina-arvosta. Kaupunginhallituksen päätöksellä 22.5.2017 (573 §) vahvistettu tontin kauppahinta perustuu kyseiseen arviolausuntoon, joten sen voidaan katsoa vastaavan ko. tontin markkina-arvoa. Kaupunkiympäristölautakunta on edelleen päättänyt ko. tontin myymisestä mainitun kaupunginhallituksen päätöksen edellyttämällä tavalla ja sen vahvistamalla hinnalla. Näin ollen kaupunkiympäristölautakunta katsoo, että tontin myyntipäätös ei ole syntynyt vastoin kuntalain 130 §:ää eikä ko. tontin luovutusta olisi pitänyt kilpailuttaa.

Johtopäätös

Edellä esitettyjen seikkojen nojalla kaupunkiympäristölautakunta katsoo, että oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia laillisuus- tai tarkoituksenmukaisuusperusteita, joiden johdosta kaupunkiympäristölautakunnan päätöstä 26.9.2017 (120 §) olisi muutettava tai joiden johdosta päätös olisi kumottava.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Teuvo Sarin, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36419
teuvo.sarin(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet



12.12.2017

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Muutoksenhakuoikeus

Kuntalain (410/2015) 137 §:n mukaan kunnan viranomaisen päätöseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaatimuksen ja kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä kunnan jäsen. Tässä tapauksessa oikaisuvaatimuksen on tehnyt kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimuksen käsittelyn edellytykset

Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tässä tapauksessa päätös on asetettu nähtäville yleiseen tietoverkkoon 4.10.2017. Oikaisuvaatimus on toimitettu kaupunkiympäristölautakunnalle säädetyssä määräajassa 17.10.2017.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Teuvo Sarin, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36419
teuvo.sarin(a)hel.fi

Oheismateriaali

1 oikaisuvaatimus kirjelmä

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuk-



sen johdosta annettu päätös

Tiedoksi

Make/Tontit-yksikkö/Berlin

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 26.09.2017 § 120

HEL 2017-009576 T 10 01 01 01

Bermudankatu

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti myydä Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20070 tontin nro 1 (kiinteistötunnus 91-20-70-1, pinta-ala 1 941 m², os. Bermudankatu) Asunto Oy Helsingin Kommodorille (Y-tunnus 2747328-9, jäljempänä ”ostaja”) asuntotarkoituksiin 6 053 600,00 euron kauppahinnalla ja liitteenä nro 1 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisilla ehdoilla sekä jäljempänä mainituin ehdoin:

1

Tontin kauppakirja on tehtävä ja allekirjoitettava mahdollisimman pian, kun kaupunkiympäristölautakunnan myyntiä koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Mikäli kiinteistökaupan tekeminen viivästyy, tarkistetaan kauppahintaa 1.1.2019 alkaen sen nykyarvon säilyttämiseksi 3 prosentin vuotuisella korolla kaupan tekemiseen asti.

2

Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, ettei kaupunki vastaa ostajalle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, joita ostajalle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, että tontin myyntiä koskeva päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai etteivät hanketta koskevat luvat tule lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja tukipalvelujen kiinteistölakimiehen allekirjoittamaan edellä mainitun kauppakirjan ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.



Lopuksi kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä päättymään tonttia 20070/1 koskevan lyhytaikaisen vuokrauksen (kiinteistöviraston tonttiosaston asuntotonttitoimiston toimistopäällikkö 26.4.2017, 139 §, A1120-367) tontin kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36438
kristian.berlin(a)hel.fi