

Kunnanhallitus	§ 286	14.10.2021
Kunnanhallitus	§ 348	02.12.2021
Kunnanvaltuusto	§ 94	16.12.2021

## **MÄÄRÄALAN OSTOTARJOUS RUHA, TILASTA NEUVOLA 583-402-43-13**

Khall 14.10.2021 § 286

Jouni ja Mari Ruha ovat tehneet ostotarjouksen määräalasta tilasta NEUVOLA 583-402-43-13, ostotarjous liitteenä.

Kyseinen tontti sijaitsee Pelkosenniemen kirkonkylän pohjoisosan osayleiskaava-alueella hyväksytty 17.12.1985 § 182, kaava ei ole oikeusvaikutteinen. Tontti on vuokralla Pelkosenniemen-Savukosken kansanterveystyön kuntayhtymällä ja siinä sijaitsee entinen neuvolan rakennus, joka ei ole enää kuntayhtymän käytössä, vuokrasopimus liitteenä. Kuntayhtymä on huutokaupannut ko. rakennuksen ja ei täten enää tarvitse tonttia vuokratyöhön.

Neuvolan tontilta on poistettu öljysäiliö elo-syyskuussa 2021. Ympäristötarkastajan mukaan tontilla ei ole enää jäämiä öljyvuoodoista. Ympäristötarkastaja on luvannut toimittaa raportin öljysäiliön poistosta. Mikäli maakauppa toteutuu, liitetään raportti kauppakirjan liitteeksi.

Neuvolan tontin alueesta on tehty kaksi erillistä ostotarjousta ja niistä on neuvoteltu useampaan kertaan kahden eri ostajan välillä. Liitteenä kiinteistön lainhuutotodistus, kiinteistörekisteriote, kiinteistörekisterin karttaote, rasiustodistus sekä myytävien määräalojen rajat sekä ilmakeu. Alueiden rajauksessa on huomioitu kahden eri ostajan tavoitteita

Pelkosenniemen kunnan maapoliittinen ohjelma 2019–2025, hyväksytty kunnanvaltuustossa 22.10.2019 § 47, todetaan seuraavaa:

### **8.4 Tontin luovutus ja kunnan tonttivaranto**

Kuntalain (410/2015) määräykset tulee huomioida erityisesti liike- ja teollisuustonttien luovutuksissa tai jos toimitaan markkinoilla kilpailutilanteessa. 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. Kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman edellä mainitun mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso. Kunnan ja yritysten välissä maakaupoissa tulee huomioida, että ne kuuluvat

Euroopan Unionin rajoittaman valtiontukisääntelyn piiriin.

Eri käyttötarkoituksiin osoitettujen tonttien luovutushintojen tulee perustua valtuuston tai kunnanhallituksen määrittelemiin avoimiin luovutushintoihin. Tontit luovutetaan hallinnon hyväksymien luovutusperiaatteiden mukaisesti. Mikäli luovutetaan sellaisia tontteja tai alueita, joille ei ole määritelty luovutushintaa, niiden luovutushinnan tulee perustua kunnan ja alueen käypään markkinaehtoiseen hintaan.

Pelkosenniemen kunta on tilannut arviolausunnon tilan arvosta esityksen pohjaksi, liitteenä. Lausunnon mukaan tilan NEUVOLA 583-402-43-13, pinta-ala 4036 m<sup>2</sup>, käypä hinta on 16 847 € eli 4,17 €/m<sup>2</sup>.

Ruhien tekemän määräalan ostotarjouksessa 1000 m<sup>2</sup> hinta on 2000 € eli 2,00 €/m<sup>2</sup> ja lisäksi ostotarjouksen tekijä esittää, että lohkomiskustannukset jaetaan 50–50 myyjän ja ostajan kesken.

Neuvolan tontista tehtyjen kahden ostotarjouksen Ruha ja Lepistö (liitteenä) neliöhinta on välillä 1,85–2,00 €/m<sup>2</sup>. Nämä poikkeavat alaspäin arviolausunnon arviosta. On oleellista huomioida, että myytäessä jo rakennetun tilan palasia on oletettavaa, että hinta alenee, kuin että myydään koko tila, joka on rakentamatta. Useamman arviolausunnon tekemistä on haluttu välttää, koska niiden tekemisen hinnan, muutama sata euroa kappale, tulee suhteessa myytävän kiinteistön hintaan olla kohtuullinen. Kiinnostus myytäviä määräaloja kohtaan ja käytettävyys ulkopuolisille on todellisuudessa kohtuullisen rajallista ottaen huomioon alueen rakennusten omistussuhteet.

Pelkosenniemen kunnan hallintosääntö, Kvalt 23.6.2021 § 28  
Voimaantulo 1.8.2021.

19 § Kunnanhallituksen tehtävät ja toimivalta  
4 momentti

kunnanhallituksen toimivaltaan kuuluu:

9) päättää maa-alueiden myynnistä kunnanvaltuuston hyväksymillä luovutusperiaatteilla 30.000 € rajaan saakka ja sen ylittävistä myynneistä vastaa kunnanvaltuusto.

Koska kyseisen määräalan ja vastaavien osalta ei ole määritelty yksiselitteisiä luovutusperiaatteita, tekee määräalan myyntipäätöksen kunnanvaltuusto.

Lisätiedot/valmistelija: Tekninen johtaja Panu Leinonen puh. 040 487 2445  
Kunnanjohtaja Päivi Vauhkonen, puh. 040 157 7045

Kunnanjohtaja: Kunnanhallitus päättää

1. esittää kunnanvaltuustolle, että Pelkosenniemen kunta myy, oheisen myytävien määräalojen rajat liitekartan mukaisen 1000 m2 määräalan tilasta NEUVOLA 583-402-43-13 hintaan 2000 € Jouni ja Mari Ruhalle.

NEUVOLAN tilassa olevat osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin, jotka näkyvät liitteenä olevassa kiinteistörekisteriotteessa 7.10.2021, liitetään ko. myytävälle määräalalle sen sama osuus sen pinta-alan suhteessa.

Ostajat maksavat kaikki kiinteistökaupasta johtuvat kustannukset kuten kaupanvahvistajan palkkion, lainhuutomaksun, varainsiirtoveron ja tontin lohkomismaksun.

2. valtuuttaa kunnanjohtajan ja teknisen johtajan, molemmat erikseen allekirjoittamaan kauppakirjan kunnan puolesta, kun päätös on saanut lainvoiman.

3. allekirjoittaa pykälän kokouksessa

Käsittely:

Päätös: Kunnanhallitus päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteluun.

Tiedoksi: Valtuuston esityslistalle 15.10.2021  
Ostajat  
Tekninen toimisto

Muutoksenhaku: Päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta, koska päätös koskee kuntalain 136 §:n mukaista valmistelua ja täytäntöönpanoa.

Khall 02.12.2021 § 348

---

Kh 28.10.2021

Kunnanjohtaja veti asian pois kunnanhallituksen 14.10.2021 esityslistalta asian keskeneräisyyden vuoksi. Asia vedettiin pois valtuuston 15.10.2021 esityslistalta kunnanhallituksen 14.10.2021 päätöksen mukaisesti.

Kyseiseen tonttiin liittyvän maan vuokrasopimuksen purku on lähetetty edelliselle vuokralaiselle hyväksyttäväksi.

Lisätiedot/valmistelija: Tekninen johtaja Panu Leinonen puh. 040 487 2445  
Kunnanjohtaja Päivi Vauhkonen, puh. 040 157 7045

Kunnanjohtajan esitys: Kunnanhallitus päättää

1. esittää kunnanvaltuustolle, että Pelkosenniemen kunta myy, oheisen myytävien määräalojen rajat liitekartan mukaisen 1000 m<sup>2</sup> määräalan tilasta NEUVOLA 583-402-43-13 hintaan 2000 € Jouni ja Mari Ruhalle.  
NEUVOLAN tilassa olevat osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin, jotka näkyvät liitteenä olevassa kiinteistörekisteriotteessa 7.10.2021, liitetään ko. myytävälle määräalalle sen sama osuus sen pinta-alan suhteessa.  
Ostajat maksavat kaikki kiinteistökaupasta johtuvat kustannukset kuten kaupanvahvistajan palkkion, lainhuutomaksun, varainsiirtoveron ja tontin lohkomismaksun
2. valtuuttaa kunnanjohtajan ja teknisen johtajan, molemmat erikseen allekirjoittamaan kauppakirjan kunnan puolesta, kun päätös on saanut lainvoiman.
3. allekirjoittaa pykälän kokouksessa

Käsittely:

Päätös: Kunnanhallitus päätti yksimielisesti hyväksyä kunnanjohtajan esityksen.

Pykälä tarkastettiin kokouksessa.

Tiedoksi: Valtuuston esityslistalle 16.12.2021  
Ostajat  
Tekninen toimisto

Muutoksenhaku: Päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta, koska päätös koskee kuntalain 136 §:n mukaista valmistelua ja täytäntöönpanoa.

Kvalt 16.12.2021 § 94 ---  
Kvalt 16.12.2021

Kunnanhallituksen esitys:

Kunnanvaltuusto päättää, että Pelkosenniemen kunta myy, oheisen myytävien määräalojen rajat liitekartan mukaisen 1000 m<sup>2</sup> määräalan tilasta NEUVOLA 583-402-43-13 hintaan 2000 € Jouni ja Mari Ruhalle.  
NEUVOLAN tilassa olevat osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin, jotka näkyvät liitteenä olevassa kiinteistörekisteriotteessa 7.10.2021, liitetään ko. myytävälle määräalalle sen sama osuus sen pinta-alan suhteessa.  
Ostajat maksavat kaikki kiinteistökaupasta johtuvat kustannukset

kuten kaupanvahvistajan palkkion, lainhuutomaksun,  
varainsiirtoveron ja tontin lohkomismaksun

Käsittely: Pekka Nyman esitti, että kunnavanvaltuusto päättää, että määräalaa ei myydä. Esitys raukesi kannattamattomana.

Päätös: Kunnanvaltuusto päätti hyväksyä kunnanhallituksen esityksen.

Tiedoksi: Tekninen toimisto  
Ostajat

Muutoksenhaku: Päätöksestä voi hakea muutosta kuntalain 135 §:n mukaisesti kunnallisvalituksella hallinto-oikeudelta.