

Kaupunginhallitus
Jämsän kaupunki
Keskuskatu 17
42100 Jämsä

26.11.2021

OIKAISUVAATIMUS KAUPUNGINHALLITUKSELLE - Jämsän kaupunki

Kaupunginhallituksen päätös 1.11.2021 § 359, Kiinteistöjen myynti/182-410-3-41 Patkolmonen ja määräala kiinteistöstä 182-410-16-8 Saksala

Aikaisemmat päätökset ja tämä päätös, josta oikaisuvaatimus tehdään, vaatimus

- kaupunginhallitus on päätöksellään 18.10.2021 § 344 hyväksynyt oikaisuvaatimuksen tämän oikaisuvaatimuksen otsikossa mainittujen kiinteistöjen myyntipäätöksestä ja päättänyt, että oikaisuvaatimusohjeen virheet ja puutteet korjataan,
- kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessa 1.11.2021 myös kiinteistön ja määräalan myynnistä, joka on osa aikaisemman päätöksen kaupan kohteista,
- näin ei ole tehty tämän uuden päätöksen osalta koskien kiinteistön ja määräalan myyntipäätöstä,
- **kauppahinnan määrittelyssä** Jämsän kaupungin tulee ottaa huomioon ja noudattaa, mitä Kuntalain 15. luvussa säädetään kunnan omistaman kiinteistön luovutuksesta: "Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään." Kysymyksessä on säännös ns. valtiontuesta,
- **luovutuskirjassa** olevat puutteet tulee korjata.

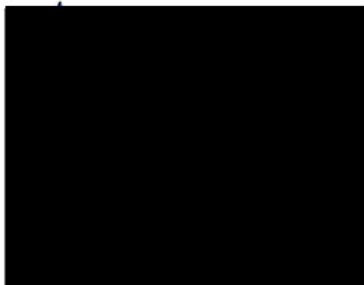
Perustelu:

- Päätös sisältää kauppahinnan määrä huomioiden Kuntalaissa tarkoitettua valtiontukea hyväksytyn kauppahinnan osalta, uudessa myyntipäätöksessä on käytetty maa-alueen osalta samaa yksikköhintaa, mikä on käy ilmi päätöksen liitteenä olevasta luovutuskirjasta,
- Yksikköhintaa perustellaan annetulla lausunnolla, että myytävästä alueesta tehtyä AKA-kiinteistöarviota ei ole syytä muuttaa, vaikka kaavatilanne on muuttunut siitä, kuin arvio on tehty,
- Myytävän alueen yksikköhinta (€/m²) on 75 % arviosta lasketusta yksikkö hinnasta ja pienempi kuin mitä kiinteistöarviossa esitetään arvion vaihteluväliksi ja kokonaiskauppahinnan määrä on näin ollen vastoin sitä, mitä Kuntalaissa säädetään: "Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään." Kysymyksessä on säännös ns. valtiontuesta,
- Epäselvää on, onko edellä mainitussa kiinteistöarviossa otettu huomioon, että samojen osapuolten välillä 12.9.2013 allekirjoitetussa luovutuskirjassa (tuolloinen kaavamerkintä RM (Matkailua palvelevien rakennusten alue, Valtateiden lähialueiden osayleiskaava) määritelty tuolloin myydyin alueen yksikköhinta on reilusti yli puolitosta kertaa suurempi kuin mitä nyt on käytetty. Aikaisempi kiinteistökauppa samalla alueella olevan saman kaavamerkinnän kohteena olevasta määräalan myynnistä kyseenalaistaa näin ollen myös koko tehdyn kiinteistöarvion oikeellisuuden, eli onko vertailuaineisto ollut riittävän kattava ja mihin hinta-arvio oikein perustuu,

- Tuolla luovutuskirjalla myyty alue ei rajoitu Patalahteen ja sijaitsee valtatie ja nyt myytyjen toisella luovutuskirjalla sijaitsevien alueiden välissä.
- Ero on merkittävä. Aikaisempi kiinteistökauppa samalla alueella olevan saman kaavamerkinnän kohteena olevasta määräalan myynnistä kyseenalaistaa näin ollen myös koko tehdyn kiinteistöarvion perusteet ja oikeellisuuden päätöksen teon pohjana ja luovutuksessa kauppahinnan suhteen on poikettu alle kiinteistöarviossa esitetyn vaihteluvälin,
- Kiinteistöarviota täydentävästä lausunnosta käy laajasti selitettynä ilmi, että arviota tehtäessä on ollut käytössä jokin "asemakaavaluonnos". Kuitenkaan Elinvoimalautakunnan 23.9.2021 § 24 hyväksymässä "Kaavoituskatsauksessa 2021" ei ole sanallakaan mainittu tai tuotu esille alueen kaavoitukseen liittyviä mahdollisia tulevia toimenpiteitä. Arvion tulee perustua muuhun kuin spekulointiin jostain tulevasta, josta taas ei löydy mitään mainintaa tai päätöstä missään. Luonnoksia voidaan tehdä vaikka mistä, mutta ne eivät voi olla peruste kaupankäyntiin/kiinteistöarviointiin. Tämän lausunnon selitykset ovat aivan käsittämättömiä.
- Alue ei sisälly myöskään Kaavoituskatsauksessa esitettyyn Himoksen Patalahden pohjoispuoleisen alueen osayleiskaavan muutoksen ja laajennuksen aluerajaukseen,
- Vaikka myydyt alueet eivät ole samat, nyt päätetyn myynnin yksikköhinta on pysynyt ennallaan, joka on alle arviossa esitettyä vaihteluväliäkin vähäisempi ja sisältää siis tuolta osin ns. valtionapua, riippumatta siitä, että myyntipäätöksen mukainen alue ei ole sama, kuitenkin yksikköhinta on ratkaiseva asia,
- Kaupunginhallituksen hyväksymässä päätöksen liitteenä olevassa luovutuskirjassa ei ole siirretty omistus- ja hallintaoikeutta myydyn kiinteistön osalta, pelkästään toisesta kiinteistöstä myydyn määräalan osalta. Tämä aiheuttaa ostajalle vaikeuksia lainhuudon myöntämisessä saannolleen kysymyksessä olevan kiinteistön osalta, luovutuskirjan sisällön mukaisesti. Eihän omistusoikeus siirry, jos sitä ei luovutuskirjassa mainita.

Totean myös että, mikäli tämän asian käsittelyn osalta otsikossa tai esittelytekstissä mahdollisesti esiintyvä henkilönimeni mainostaminen tai yhteystietoni julkaiseminen yleisessä tietoverkossa tapahtuu, on kyse ns. "maalittamisesta". Näinhän tapahtui aikaisemman oikaisuvaatimukseni käsittelyssä. Oleellista asian käsittelyn kannalta ei ole se, kuka oikaisuvaatimuksen tekee, vaan asia itsessään ja sen kokonaissisältö.

Jämsä, 26.11.2021



Liitteet:

- Jämsän kaupunginhallitus, päätös 1.11.2021 § 359
- lausunto 13.10.2021