

587/00.01.01.01/2021

10.5.2021

KAUPUNGIN OMAISUUDEN LUOVUTUKSEN PERUSTEET JA PERIAATTEET

Asiakirjan merkitys ja tarkoitus

Heinolan kaupungin omaisuus on merkittävä osa kaupungin yhteistä varallisuutta. Varallisuuden hoitamisen ja siitä luopumisen tulee olla läpinäkyvä ja ennakoitavaa siten, että se nauttii julkista luottamusta.

Heinolan kaupungin omistajapoliittisten linjausten lähtökohtana on kaupungin strategia.

Omaisuuuden luovutuksen perusteet -asiakirja täydentää Heinolan kaupungin hallintosääntöä ja toimialojen toimintaohjeita. Tämän asiakirjan tarkoituksena on kuvata ja selventää olemassa olevien, omaisuuden luovuttamista koskevien säädösten merkitystä sekä määrittää omaisuuden luovuttamisen periaatteita.

Käsitteiden määrittely

Kiinteä omaisuus

Kiinteää omaisuutta on yksinkertaistaen omistusoikeus kiinteistöön tai sen osaan. Siten kiinteää omaisuutta on maaomaisuus eli maa- ja metsätilat, tontit ja muut maa-alueet kuten erottamattomat määräalat sekä niillä olevat maanomistajalle kuuluvat rakennukset. Koskiosuudet, osuudet yhteismetsään tai yhtymänä hallittuun kiinteistöön on osakkaan kiinteää omaisuutta. Kiinteänä omaisuutena voidaan pitää myös sellaista toisen maalla olevaa rakennusta, rakennelmaa tai muuta laitosta, joka hallintaoikeuksineen maahan voidaan maanomistajaa kuulematta luovuttaa kolmannelle henkilölle.

Kiinteistö

Kiinteistöllä tarkoitetaan kiinteistörekisteriin kiinteistönä merkittyä maa- tai vesialueen omistuksen yksikköä. Kiinteistöön kuuluvat sillä sijaitsevat kiinteistön omistajan omistamat rakennukset ja kiinteät laitteet.

Irtain omaisuus

Heinolan kaupunki

Rauhankatu 3, 18100 Heinola
Puh. 03 849 30 (vaihde), kirjaamo@heinola.fi
Y-tunnus 1068892-9
www.heinola.fi

PIENI KAUPUNKI, ISO ELÄMÄ

587/00.01.01.01/2021

10.5.2021

Irtainta omaisuutta on kaikki omaisuus, joka ei ole kiinteää omaisuutta. Kaikki, mikä ei ole kiinteää omaisuutta on lähtökohtaisesti siten irtainta omaisuutta esim. irtainten esineiden lisäksi esim. osakkeet, merkintäoikeudet, käyttöoikeus kiinteistöön, immateriaalioikeus, saamisoikeus ja raha.

Omaisuu den luovutus

Omaisuu den luovuttamisen keinoja ovat esim. myyminen, vuokraaminen, lahjoittaminen tai vaihtokauppa.

Omaisuu den myyntiä koskevia säädöksiä

Perustuslaki

Perustuslain 6 §:n (yhdenvertaisuus) mukaan ketään ei saa ilman hyväksyttävää perustetta asettaa eri asemaan sukupuolen, iän, alkuperän, kielen, uskonnon, vakaumuksen, mielipiteen, terveydentilan, vammaisuuden tai muun henkilöön liittyvän syyn perusteella.

Hallintolaki

Hallintolain 6 § sisältää tasapuolisen kohtelun vaatimuksen ja harkintavallan väärinkäytön kiellon. Harkintavallan väärinkäyttönä voidaan KHO:n oikeuskäytännön valossa pitää esimerkiksi päätöstä, jolla kunta myy omaisuuttaan ilmeiseen alihintaan ilman siihen oikeuttavaa perustetta.

Kuntalaki

Maaomaisuuden luovuttamista ei ole kuntalaissa säädetty kunnanvaltuuston tehtäväksi. Valtuusto voi siis siirtää maaomaisuuden luovuttamista koskevan päätösvallan esim. kaupunginhallitukselle.

Kuntalain 130 §:n mukaan kunta voi myydä omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa toimivalle ostajalle avoimen tarjouskilpailun perusteella. Jos kiinteistö myydään ilman avointa tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo. Pykälää sovelletaan silloin, kun ostaja toimii kilpailutilanteessa markkinoilla. Yksityishenkilöt eivät lähtökohtaisesti toimi kilpailutilanteessa markkinoilla. Kilpailutilanne markkinoilla määritellään tapauskohtaisesti.

Hallintosääntö

Heinolan kaupunki

Rauhankatu 3, 18100 Heinola
Puh. 03 849 30 (vaihde), kirjaamo@heinola.fi
Y-tunnus 1068892-9
www.heinola.fi

PIENI KAUPUNKI, ISO ELÄMÄ

587/00.01.01.01/2021

10.5.2021

Heinolan kaupungin hallintosäännön 56 §:ssä on määräyksiä omaisuuden luovuttamista koskien. 56 §:n mukaan kunnan omaisuuden luovuttamisesta ja vuokraamisesta päättää kaupunginhallitus valtuuston hyväksymien perusteiden mukaisesti. Kaupunginhallitus voi siirtää toimivaltaansa muille toimielimille ja viranhaltijoille.

Kaupunginhallituksen toimintaohje

Kaupunginhallituksen toimintaohjeessa on määritelty omaisuuden luovuttamista koskeva toimivalta.

Omaisuu den luovuttamisen perusteet

Yleisperiaatteet

Kaupungin omaisuuden luovuttamisessa merkittävimmissä roolissa on kiinteän omaisuuden luovuttaminen. Pääsääntöisesti omaisuutta luovutetaan myymällä.

Lähtökohtana valittaessa erityisesti kiinteän omaisuutensa luovuttamiskeinoa on otettava huomioon yhdenvertaisuusperiaate ja tasapuolisen kohtelun vaatimukset.

Kiinteää omaisuutta luovutetaan pääsääntöisesti ennalta määritellyllä hinnalla. Vaihtoehtoisena toteutumistapana omaisuuden luovuttamisen suhteen on tarjouskilpailu, josta tiedotetaan riittävästi. Ostajan valinta perustuu pääsääntöisesti tarjottuun hintaan, mutta kriteerit voidaan määritellä myös tapauskohtaisesti kaupungin strategiaan pohjautuen.

Jos omaisuutta myydään muuten kuin tarjouskilpailulla, omaisuuden käypä arvo on pyrittävä selvittämään. Mikäli myytävä kohde on kiinteistö ja ostajana markkinoilla kilpailutilanteessa toimiva taho, noudatetaan kuntalain 130 §:n määräyksiä.

Ei kuitenkaan ole itsessään kiellettyä, että kaupunki luovuttaa kiinteää omaisuutta suoraan tietyille taholle ilman julkista hakumenettelyä ja siis ilman, että mahdollisesti muille kiinnostuneille varataan tilaisuus omaisuuden ostamiseen. Kyse on aina tapauskohtaisesta sallittavuuden arvioinnista ja tälle on löydettävä objektiivisesti arvioiden hyväksyttävät perusteet. Tällaisia ovat esim. myytävän omaisuuden vähäinen arvo tai omaisuus on ollut jo ostajan käytössä (esim. vuokrattu asunto). Hyväksyttävänä perusteena ei voida pitää

587/00.01.01.01/2021

10.5.2021

esimerkiksi elinkeinopoliittisia syitä luovutettaessa asuinrakentamiseen tarkoitettua maaomaisuutta yksityisille henkilöille.

[Maapoliittinen ohjelma](#)

Kaupungin noudattama maapoliittinen ohjelma linjaa maankäyttöpolitiikkaa kokonaisuutena, joka liittyy osaltaan maaomaisuuden luovutukseen.

[Osakkeet ja osuudet](#)

Sijoitusomaisuuteen kuuluvan omaisuuden osalta noudatetaan valtuuston hyväksymää sijoitustoiminnan perusteet -asiakirjaa sekä kaupunginhallituksen hyväksymää sijoitussuunnitelmaa.

[Rakennuspaikkojen, lisämaiden ja muiden maa-alueiden luovutus](#)

Uusien maa-alueiden tullessa tarjolle harkitaan tapauskohtaisesti, millä menettelyllä alueet luovutetaan, siten kuitenkin, että kaikilla on tasapuolinen mahdollisuus osoittaa kiinnostuksensa rakennuspaikoista. Muutoin rakennuspaikat luovutetaan kulloinkin voimassa olevien varauskäytäntöjen mukaisesti.

Muiden maa-alueiden luovutuksessa pyydetään tarjouksia avoimella tarjousmenettelyllä tai teetetään kiinteistön arvon määrittelemiseksi kiinteistöarvio, ellei kyse ole merkittävyydeltään vähäisestä kaupasta.

[Kiinteistöjen ja rakennusten luovutus](#)

Kuntalain 130 §: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.

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. Yksityishenkilöt eivät ole kilpailutilanteessa markkinoilla toimivia.

Kiinteistöt/määräalat, joilla sijaitsee rakennuksia, myydään avoimella tarjousmenettelyllä tai teetetään kiinteistön arvon määrittelemiseksi kiinteistöarvio, ellei kyse ole merkittävyydeltään vähäisestä kaupasta.

587/00.01.01.01/2021

10.5.2021

Metsätilojen myynti

Metsätilat myydään avoimella tarjousmenettelyllä. Metsätilat ovat myynnissä avoimella huutokauppa-alustalla. Lisäksi myyntiin tulevista kohteista ilmoitetaan kaupungin verkkosivuilla. Ennen myyntiin asettamista laaditaan metsäarvio, ellei kyse ole merkittävydeltään vähäisestä kaupasta.

Puun myynti

Ainespuu myydään hakkuuoikeus- tai hankintaleimikkoina tarjousmenettelyllä. Leimikoihin valittavat metsätaloussuunnitelmat poimitaan metsätaloussuunnitelmasta. Tarjouspyynnöt lähetetään kaikille alueella suuria ainespuueriä ostaville toimijoille joko sähköpostitse tai puukauppaportaali Kuution kautta. Arvoltaan vähäistä (5 000 €) puunmyyntikauppaa ei välttämättä tarvitse kilpailuttaa.

Erilliset tienvarteen varastoidut energiapuuerät myydään lähtökohtaisesti energiapuun välittäjälle tämän kanssa tehdyn puitesopimuksen ehdoin.

Kivi- ja muiden maa-ainesten myynti

Kivi- ja muiden maa-ainesten luovutus perustuu teknisen lautakunnan hyväksymään hinnastoon. Myynti toteutetaan kysynnän mukaan.

Irtaimen omaisuuden luovuttaminen

Irtaimen omaisuuden luovuttamisessa noudatetaan tapauskohtaista harkintaa. Pääperiaatteena on kuitenkin, että vain käytöstä poistettavaa omaisuutta luovutetaan ja sitä voidaan laittaa myyntiin.

Omaisuu den luovuttamisesta tiedottaminen valtuustolle

Valtuustolle saatetaan vuosittain tiedoksi tilinpäätöksen yhteydessä edellisvuoden aikana myyty tai muutoin luovutettu kiinteä omaisuus.

Perusteiden voimaantulo

Tämä asiakirja tulee voimaan valtuuston hyväksytyä perusteet.