

Omaisuuuden myynnin periaatteet

Luonnos – kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi

1. Tarkoitus ja soveltamisala

Periaatteet ohjaavat kaupungin kiinteän ja irtaimen omaisuuden myyntiä sekä maa-alueiden vuokraamista. Ne koskevat kiinteistöjä, määräaloja, rakennuksia, huoneisto- ja kiinteistöosakkeita, kaavoitettuja rakennuspaikkoja, vuokratonttien myyntiä vuokralaisille sekä merkittävää irtainta omaisuutta. Tytäryhteisöjen omaisuuden luovutuksia ohjataan kaupungin omistajapolitiikan ja konserniohjeen kautta.

2. Yleiset periaatteet

Kaupunki luopuu omaisuudesta, jota se ei tarvitse palvelutuotantoon, elinvoiman edistämiseen tai maankäytön tavoitteiden toteuttamiseen. Myynti perustuu kaupunkistrategiaan, kiinteistöohjelmaan ja siinä noudatetaan markkinaehtoisuutta, avoimuutta, tasapuolista kohtelua ja Kuntalakia (130 §) sekä EU:n valtiontukisääntöjä.

Myyntipäätöksessä arvioidaan kokonaistaloudellisuutta: kauppahinnan lisäksi säästävät ylläpito- ja korjauskulut sekä kohteen vaikutus elinvoimaan ja kaupunkikuvaan.

3. Hinnanmääritys

Myyntihinnan on vastattava markkina-arvoa. Markkina-arvo osoitetaan yleensä joko avoimella tarjouskilpailulla tai riippumattoman, auktorisoidun kiinteistöarvioijan arviolla, joka on alle 36 kuukautta vanha. Yli 200 000 euron kohteista hankitaan aina ulkopuolinen arvio, ellei myyntiä tehdä avoimella tarjouskilpailulla. Arvioita tai tarjouskilpailua ei järjestetä kuitenkaan kohteista, jossa kaupunginhallitus on päättänyt niin sanotut listahinnat. Tästä esimerkki on kaavoitettujen rakennuspaikkojen myynti.

Markkina-arvoa alemmasta hinnasta voidaan päättää vain, jos alennus on sallittu valtiontukisääntöjen perusteella (esim. de minimis -tuki), ja peruste kirjataan päätökseen.

4. Myyntimenettely

Pääsääntöisesti omaisuus myydään julkisella myynti-ilmoituksella kaupungin verkkosivuilla ja soveltuvassa myyntikanavassa, vähintään [1–3] viikon tarjousajalla.

Suora myynti ilman julkista ilmoittelua on mahdollista vain perustellusti, esimerkiksi kun kyseessä on pieni lisäalue rajanaapurille, vuokratontin myynti vuokralaiselle, kaavan toteuttamiseen liittyvä alueiden vaihto tai strategisesti merkittävä yritysinvestointi. Myös suorassa myynnissä hinta perustuu arvioon tai kaupunginhallituksen vahvistamaan hinnoitteluun.

Kaupunki voi hylätä kaikki tarjoukset, jos ne eivät vastaa arvioitua markkina-arvoa.

5. Kauppaehdot

Kauppakirjaan voidaan tarvittaessa ottaa rakentamisvelvoite ja sen laiminlyönnin sopimussakko sekä kauppakirjaan voidaan ottaa mukaan ehto, jossa ostaja ei saa myyjän suostumuksetta luovuttaa kiinteistöä rakentamattomana edelleen tai määrättyä kauppahintaa korkeammasta hinnasta. Tarkemmat ehdot määritellään aina toimivaltaisain toimielimen tai viranhaltijan laatimassa kauppakirjassa.

Kohteet myydään pääsääntöisesti siinä kunnossa kuin ne ovat, ja tunnetut puutteet ja kuntotutkimukset kerrotaan ostajalle ennen kauppaa.

6. Toimivalta

Myyntitoteutetaan voimassa olevan hallintosäännön ja delegointisäännön mukaisesti.

7. Esteellisyys

Valmistelussa ja päätöksenteossa noudatetaan kuntalain ja hallintolain esteellisyysäännöksiä.

8. Irtain omaisuus

Tarpeeton irtain omaisuus (ajoneuvot, koneet, kalusteet) myydään pääsääntöisesti julkisella nettihuutokaupalla. Vanha kalusto voidaan tarjota myös vaihdossa osana uuden kaluston hankkimista. Arvoltaan vähäinen omaisuus voidaan kierrättää, lahjoittaa tai hävittää.

9. Voimaantulo

Periaatteet tulevat voimaan valtuuston päätöksestä ja korvaavat aiemmat vastaavat linjaukset. Kaupunginhallitus voi antaa tarkentavia ohjeita.