

**LAUSUNTO KOUVOLAN HALLINTO-OIKEUDELLE POHJOIS-SYSMÄN  
KOULUKIINTEISTÖN KAUPASTA**

165/61.615/2009

KH § 23

Onni Salonen on tehnyt valituksen kunnanvaltuuston päätöksestä 14.12.2009 § 73 myydä Pohjois-Sysmän koulu ja asuinrakennus. Kouvolan Hallinto-oikeus pyytää Sysmän kunnan lausuntoa valituksen johdosta.

Salonen vaatii päätöksen kumoamista, perusteluina mm., että kauppahinta olisi merkittävästi käypää hintaa alempi. Salosen mukaan kiinteistö olisi tullut antaa myytäväksi kiinteistönvälittäjälle, ja asettaa käypää hintaa vastaava pohjahinta.

Ehdotus Kunnanhallitus esittää lausuntonaan seuraavaa:

Aiemmin esitetyn lisäksi kunta korostaa, että kyseistä kunnalle tarpeetonta kiinteistöä on yritetty myydä avoimilla markkinoilla jo keväästä 2009 lähtien. Kuntaa tyydyttäviä tarjouksia kesän ja syksyn aikana ei tullut, joten myyntiaikaa jatkettiin kaksi kertaa. Kiinteistö on ollut julkisessa myynnissä internet -sivustolla, oikotie -myyntipalvelimella, lehti-ilmoituksessa ja myynti-ilmoitukset ovat muutoinkin olleet yleisessä tiedossa.

Kiinteistön käypä hinta on muodostunut avoimilla markkinoilla. Perinteiset kiinteistönarviointimenetelmät eivät tällaisissa erityisrakennuksissa tule kyseeseen. Vastavia edustavia vertailukauppoja ei juurikaan tehdä. Tuottoarvomenetelmälläkin arvioiden arvo muodostuisi negatiiviseksi, koska kiinteistön kulut ovat suuremmat kuin sen (vuokra)tuotot. Pohjahintaa ei ole ollut tarpeen mainita. Salosen vaatimuksesta huolimatta kiinteistöä ei ole ollut tarpeellista antaa myytäväksi kiinteistönvälittäjälle, vaan kunta on voinut itse valita markkinointimenetelmät.

Salosen vertaus kauppahintaa korkeampaan kiinteistön kirjanpitoarvoon ei ole peruste olla tekemättä kauppaa. Kunta on tietoisesti kauppaa päättäessään hyväksynyt kirjanpidollisen tappion tässä kaupassa. On vain niin, että maaseudulla, ilman rantayhteyttä tai muuta erityisarvoa omaavasta kiinteistöstä ei voi saada suurempaa kauppahintaa, kuin ostajat tarjoavat. Kyseisen kiinteistön käypä hinta on selvinnyt luotettavasti markkinoilla.

Kunnalla on ollut perusteltu syy tehdä kyseinen kiinteistökauppa. Luopumalla kiinteistöstä kunta säästää tulevana vuosina merkittävät kiinteistöhoito- ja ylläpitokulut. Vuonna 2008 vuokratulojen ja vuosikulujen erotus on ollut yli 14 000 euroa negatiivinen. Kululle vuodelle arvioituna, vaikka lämmityskuluja olisi pienennetty,

olisi tappiota tullut noin 9000-10000 euroa. Kiinteistön myynti tarjouksen perusteella on ollut kunnalle paras ratkaisu. Kunnanvaltuusto on päättänyt hyväksyä kiinteistökaupan.

Salosen valituksen viittaus esittelytekstissä "puuttuvaan" rakennusten tilavuusmäärään Pohjois-Sysmän koulun osalta, ei liene sellainen muotovirhe, joka olisi syy päätöksen kumoamiseen, eikä valituksesta käy ilmi mihin sillä vedotaan. Joka tapauksessa kiinteistökaupat ovat tehty kokonaisharkinnan perusteella.

Edellä mainitun perusteella kunnanhallitus esittää Kouvolan hallinto-oikeudelle valituksen hylkäämistä ja kunnanvaltuuston päätöksen pysyttämistä entisellään.

Päätös Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti ehdotuksen.