

VALTIONEUVOSTON PÄÄTÖS VALTION KIINTEISTÖVARALLISUUDEN LUOVUTTAMISESTA

1. Asian taustaa

Valtioneuvoston 16.12.2021 vahvistamassa valtion kiinteistöstrategiassa linjataan, että valtiolle tarpeettomista omistuksista luovutaan omaisuuteen sidotun pääoman vapauttamiseksi valtion muihin tarpeisiin.

Strategian mukaan luovuttamisen tulee tapahtua avoimesti ja syrjimättömästi ja valtion kokonaisedun varmistavalla tavalla. Ennen omaisuuden luovuttamista sen kehittämismahdollisuudet on selvitettävä ja omaisuutta mahdollisuuksien mukaan kehitettävä. Senaatti-kiinteistöt-liikelaitos voi kehittää kiinteistöjä vain riskittömällä tavalla eli rajoittuen omaisuuden kaavalliseen kehittämiseen.

2. Luovutettava valtion kiinteistövarallisuus

Päätösehdotuksen mukaisesti luovutuksen kohteena on valtion omistama ja Senaatti-kiinteistöjen hallinnassa oleva Tuusulan Rykmentinpuiston keskuskortteliin 5729 kuuluvat, yhteensä noin 15 854 m² suuriset määräalat kiinteistöistä 858-402-2-36, 858-402-1-7, 858-402-1-10 ja 858-402-1-57. Kohde sijoittuu voimassa olevassa asemakaavassa keskustatoimintojen korttelialueelle C-1. Rakennusoikeutta koko korttelissa on 33 500 k-m². Kaupan kohteen alueella ei sijaitse rakennuksia.

Kunnan on tarkoitus luovuttaa kortteli edelleen Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen pääasiallisessa käytössä olevan hyvinvointikeskuksen rakentamista varten ja mahdollisesti asumiseen.

Myytävä omaisuus ei kuulu valtion strategisesti tärkeisiin kohteisiin, eikä sillä ole kehittämismahdollisuuksia valtion käyttöön. Kohde on valtion kiinteistöstrategian mukaisesti kaavallisesti jalostettu soveltuvilta osin myyntiä varten.

Tuusulan kunnanhallitus päätti kokouksessaan 6.11.2023 § 430, että Tuusulan kunta ostaa Senaatti-kiinteistöiltä kyseiset määräalat, kun Keusoten aluevaltuustossa on esitelty hyvinvointialueen palvelujen verkostosuunnitelman osana Hyrylään sijoitettavaa hyvinvointikeskusta.

3. Myyntihinta ja kaupan ehdot

Myyntiprosessissa on noudatettu avoimia ja syrjimättömiä myyntimenettelyitä.

Korttelista on järjestetty tarjouskilpailu keväällä 2020. Tarjousaikana ei saatu yhtään tarjousta. Tämän jälkeen kohdetta on markkinoitu jatkuvasti Senaatti-kiinteistöjen nettisivuilla, mutta tarjouksia tai vartenotettavia yhteydenottoja ei saatu.

Tuusulan kunta on antanut neuvottelujen jälkeen hyväksyttävän tarjouksen 5 256 485 euroa, jossa on huomioitu maankäyttösopimuskorvaus. Maankäyttösopimuksen mukaan maankäyttösopimuskorvaus maksetaan Tuusulan kunnalle aina toteutuneiden kauppojen jälkeen. Tämän kohteen osalta maankäyttösopimuskorvaus on 50 % kauppahinnasta eli sopimuskorvaus huomioiden kohteen kauppahinta on 10 512 970 euroa. Siten myyntiesitys perustuu edellä kuvattuun parhaaseen tarjoukseen.

Kohteen alueella ei ole tehty pilaantuneisuusselvityksiä. Mikäli kuitenkin myöhemmin ilmaantuu sellaisia maa-aineksia, jotka vaativat toimenpiteitä, vastaa Senaatti-kiinteistöt näiden aiheuttamista suorista lisäkustannuksista kauppakirjassa tarkemmin sovittujen ehtojen mukaisesti. Senaatti-kiinteistöt vastaa myös kohteen maaperässä mahdollisesti olevien hyötykäyttöön kelpaamattomien rakennus- tai muiden jätteiden aiheuttamista erottelu- ja loppusijoituskustannuksista. Mahdollisesti Senaatti-kiinteistöjen vastuulle tulevat maaperän pilaantuneisuudesta tai jätteistä aiheutuvat kustannukset huomioidaan maankäyttösopimuksen mukaisesti myöhemmin toteutuvien kauppojen perusteella maksettavien maankäyttösopimuskorvausten vähennyksinä, mikä pienentää Senaatille-kiinteistöille jäävää riskiä.

4. Arvio laissa säädettyjen luovuttamisen edellytysten täyttymisestä

Tuusulan kunnan tekemää tarjousta voidaan pitää hyväksyttävänä ja myyntiä perusteltuna. Myytävä omaisuus ei kuulu valtion strategisesti tärkeisiin kohteisiin, eikä sillä ole kehittämismahdollisuuksia valtion käyttöön. Kohde on valtion kiinteistöstrategian mukaisesti kaavallisesti jalostettu soveltuvilta osin myyntiä varten.

Tarjousta on pidettävä vähintään lain oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta (ns. luovutuslaki, (973/2004)) 5 §:n mukaisena käypänä arvona. Myynti on taloudellisesti tarkoituksenmukaista, eikä ole olemassa perusteltua syytä pitää omaisuutta enää valtion omistuksessa. Senaatti-kiinteistöjen hallitus on omalta osaltaan käsitellyt esityksen ja hyväksynyt kaupan 25.5.2023.

Senaatti-kiinteistöt on pyytänyt myytäväksi esitetystä kohteesta tarpeelliset luovutuslain 12 §:n mukaiset lausunnot.

Myyntihinta ei ylitä luovutuslaissa mainittua 30 milj. euron enimmäismäärää, eikä luovutettavilla kohteilla ole luovutuslaissa tarkoitettuja huomattavia luonnonsuojelullisia tai kulttuurihistoriallisia arvoja, eikä kyseisellä kiinteistöllä ole kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Esittelijän näkemyksen mukaan kohteesta luopumiselle ei ole laissa säädettyä estettä.

5. Toimivalta

Luovutuslain 4 §:n mukaan kiinteistövarallisuutta saadaan luovuttaa, jollei 2 tai 4 momentissa toisin säädetä, jos luovuttamista on pidettävä taloudellisesti tarkoituksenmukaisena tai luovuttamiseen on erityinen syy, eikä ole olemassa perusteltua syytä pitää sitä valtion omistuksessa. Lain 4 §:n 2 momentin mukaan valtion kiinteistövarallisuutta ei saa luovuttaa, jos sen arvo on suurempi kuin 30 milj.

euroa tai sen merkitys luonnonsuojelun tai kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelun taikka kiinteiden muinaisjäännösten rauhoittamisen kannalta on erittäin huomattava.

Luovutuslain 6 §:n 1 - 3 momenttien mukaisesti valtion kiinteistövarallisuuden luovuttamisesta päättää valtioneuvosto. Ministeriö päättää kuitenkin lainkohdan mukaan hallinnonalallaan olevan kiinteistövarallisuuden luovuttamisesta, jos sen käypä hinta on enintään 10 milj. euroa. Mainittu koskee myös valtion liikelaitoksia niiden hallinnassa olevan kiinteistövarallisuuden osalta.

Valtioneuvoston määräyksen (3.1.2002 N:o TM 0201) asioiden käsittelystä valtioneuvoston raha-asianvaliokunnassa kohdan 2.5.5 mukaan valtion omaisuuden luovuttamista tai vuokraamista koskevat asiat tulee käsitellä valtioneuvoston raha-asianvaliokunnassa, jos omaisuuden käypä arvo tai jos sitä ei ole luotettavasti selvitettävissä, kirjanpidon mukainen arvo ylittää 1 000 000 euroa tai omaisuuden luovuttamista on muutoin pidettävä merkittävänä.

6. Päätösehdotus

Edellä mainituin perustein esitetään, että valtioneuvosto tekisi asiassa liitteessä 2 ehdotetun mukaisen päätöksen.