

Kiinteistöjen / rakennusten myyntipäätöksen raukeaminen: Kunnantupa

Valmistelu ja lisätiedot elinvoimajohtaja Sara Vilander, puh. 044-7813722, vs. toimitilapäällikkö Marja Ovaska puh. 040-515 5087

Kunnantupa sijaitsee Orimattilan kaupungintalon yhteydessä (kiinteistötunnus 560-418-119-3), osoitteessa Erkontie 9, 16300 Orimattila ja sen tontin koko on noin 0,6562ha, josta lohkotaan nyt myytävälle Kunnantuvalle oma tontti (jäljempänä "Kiinteistö"). Rakennuksen rakennusvuosi on 1966 ja päärakennuksen pinta-ala noin 579 m² tilavuus noin 1448 m³. 31.5.2025 rakennuksen tasearvo oli 30.465,55 euroa. Kiinteistön kunto ja sen ostamiseen liittyvät ostajan velvoitteet on kuvattu Huutokauppa.com-ilmoituksessa, sen liitteenä olleissa aineistoissa ja kohteen esittelyssä.

Tilapalvelu asetti Kiinteistön myyntiin ensimmäisen kerran tarjoushuutokauppamenetelmällä 25.10.2024 alkaen huutokaupat.com nettisivustolle. Toisen kerran tilapalvelu asetti Kiinteistön myyntiin tarjoushuutokauppamenetelmällä 7.4.2025 alkaen huutokaupat.com nettisivustolle.

Kolmannen kerran tilapalvelu asetti Kiinteistön tarjoushuutokauppamenetelmällä, joka päättyi 6.6.2025. Määräaikaan mennessä saatiin 95 tarjousta. Korkein tarjous oli 91.000,00 euroa. Korkeimman tarjouksen teki Seppo Nakari ("jäljempänä Ostaja"). Korkein jätetty tarjous oli markkinat ja kohteen kunto huomioiden soveltuva myynnin edistämiseksi.

Orimattilan kaupunki päätti myydä määräalan Kiinteistöstä korkeimman tarjouksen jättäneelle Ostajalle hintaan 91.000,00 euroa 18.6.2025 tekemällään päätöksellä § 34/2025.

Huutokaupat.com ehtojen mukaan, sille on maksettava myyntiprovisiota 1,9% myyntihinnasta. Myyntiprovisio Huutokaupat.com laskuttaa kaupungilta, kun kauppa on virallisesti hyväksytty, kauppahinta maksettu ja kauppakirja on allekirjoitettu. Mikäli kohde päätetään jättää myymättä, ei myöskään myyntiprovisiota ole tarpeen suorittaa.

Päätöksen § 34/2025 täytäntöönpano edellyttää kirjallista ja allekirjoitettua kauppakirjaa Ostajan kanssa Kiinteistön kaupasta maakaaren (540/1995) 2:1 §:n mukaisesti. Hallintolain (434/2003) 6 §:n mukaan viranomaisen on

toimittava tasapuolisesti, puolueettomasti ja suhteellisuusperiaatteen mukaisesti.

Hallintolain 6 §:n ja hyvän hallinnonperiaatteiden mukaisesti kaupungin toiminnan tulee perustua yhdenvertaisuuteen ja tasapuolisuuteen. Huutokaupan ehtojen muuttaminen kesken prosessin voisi johtaa siihen, että muita mahdollisia tarjoajia kohdeltaisiin syrjivästi, mikä olisi hallintolain vastaista.

Huutokaupan ehdot ovat olleet tarjouskilpailun ja päätöksenteon keskeinen peruste, eikä niiden muuttaminen jälkikäteen ole mahdollista ilman, että menettelyn tasapuolisuus, avoimuus ja syrjimättömyys vaarantuvat edellä esitetyn mukaisesti. Huutokaupan ehdoissa on todettu mm. että "Huutajalla on ennen tarjouksen tekemistä velvollisuus tutustua kyseiseen kiinteistöön, dokumentteihin ja asiakirjoihin. Ostaja ei jälkikäteen voi vedota sellaiseen seikkaan, joka olisi ennakkotarkastuksessa voitu havaita." Ostajan tarjouksen hyväksymisen jälkeen on käynyt ilmi, että Ostaja ei ole valmis tekemään sopimusta huutokaupan ehtojen mukaisesti, vaan on esittänyt niihin olennaisia muutoksia, kuten myyjän vastuiden laajentamista.

Myyntiä koskeva hallintopäätös § 34/2025 on tehty ennalta ilmoitetuin ja Ostajan tiedossa ollein ehdoin. Ostajan tekemä tarjous on kohdistunut kyseiseen kohteeseen näillä ehdoilla. Ostaja ei ole hyväksynyt myyntiin liittyviä ehtoja sellaisina kuin ne olivat päätöksenteon perusteena, eikä osapuolten välillä siten ole syntynyt yksimielisyyttä kaupan keskeisestä sisällöstä.

Maakaaren 2:1 §:n mukaisesti kiinteistön kauppa syntyy kirjallisesti allekirjoitettavan kauppakirjan tuloksena. Sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaisesti sitova sopimus edellyttää tarjouksen ja hyväksyvän vastauksen vastaavuutta. Koska Ostaja ei ole hyväksynyt huutokaupan ehtoja, eikä suostu allekirjoittamaan kauppakirjaa sellaisilla ehdoilla kuin se oli huutokaupassa, ei asiassa ole syntynyt sitovaa kauppaa eikä Ostajalle synny sellaista oikeutta, jonka suoja estäisi päätöksen muuttamisen tai rauettamisen. Näin ollen kysymys ei ole sellaisesta asianosaiselle oikeuksia perustavasta hallintopäätöksestä, jonka muuttaminen olisi rajoitettua hallintolain oikeusvarmuuden ja luottamuksensuojan periaatteiden perusteella.

Ostajalle varattiin 2.7.2026 hallintolain 34 §:n mukainen tilaisuus tulla kuulluksi asiassa ennen päätöksen tekemistä. Ostaja antoi asiassa kirjallisen huomautuksen 19.7.2026. Päätöksenteossa on otettu huomioon ostajan esittämät näkökohdat ja arvioitu niiden merkitys asian ratkaisun kannalta.

Ostaja on esittänyt huomautuksessaan kauppakirjan allekirjoittamisen edellytykseksi lisäehtoja sekä vaatinut korvausta kohteen luovuttamisajan ja huutokaupan väliseltä ajalta ostajan odotusaika. Kaupunki katsoo täyttäneensä asiassa myyjälle kuuluvat velvoitteet. Huutokaupan ehdoissa ei ole määritelty kaupan toteutumisen ajankohtaa eikä niissä ole sovittu hinnanalennuksesta tai muusta korvauksesta kaupan mahdollisen viivästymisen perusteella.

Kaupunki on arvioinut Ostajan esittämät vaatimukset ja huomautukset, eikä niiden ole katsottu perustuvan sellaisiin oikeudellisiin tai tosiasiallisiin seikkoihin, jotka estäisivät Kiinteistön kaupan toteutumisen huutokaupan ehtojen mukaisesti. Tämän vuoksi kaupunki katsoo, ettei Ostajalla ole esittämillään perusteilla oikeutta kieltäytyä allekirjoittamasta kauppakirjaa. Näin ollen Ostajan ilmoitettua, ettei Ostaja ole valmis allekirjoittamaan kauppakirjaa ilman lisäehtoja, on kaupunki arvioinut Ostajan menettelyn merkitsevän sitä, ettei Ostaja ole valmis toteuttamaan Kiinteistön kauppaa huutokaupan ehtojen mukaisesti.

Edellä esitetyin perustein Kiinteistön myyntiä koskeva päätös § 34/2025 täytäntöönpano esitetään jätettäväksi toteuttamatta ja myynti esitetään rauenneeksi. Edellä mainituin perustein myynnin täytäntöönpanon jatkaminen olisi vastoin hallintolain periaatteita ja Kiinteistön huutokaupan myyntiehtoja. Näin ollen myyntipäätös raukeaa.

Huutokaupan ehtojen mukaisesti "Osapuolen, joka kieltäytyy tekemästä kauppaa, on maakaaren perusteella korvattava toiselle osapuolelle ilmoittelusta, kiinteistöön tutustumisesta sekä muista kaupantekoon liittyvistä tarpeellisista toimista aiheutuneet kohtuulliset kustannukset." Tässä tapauksessa kaupunki ei kuitenkaan vaadi ostajalta korvausta huutokaupan ilmoittelusta, kiinteistöön tutustumisesta eikä muista kaupantekoon liittyvistä kustannuksista.

Päätös

Päätän, että kaupunki jättää kiinteistön myynnin täytäntöönpanon toteuttamatta ja toteaa § 34/2025 Kiinteistön myynnin rauenneeksi.

Tämä päätös on allekirjoitettu sähköisesti Orimattilan kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

Ari-Pekka Rajaranta
vs. elinvoimajohtaja

Jakelu

Ostaja

HANKINTAOIKAISUOHJE JA OIKAISUVAATIMUSOHJE

I Hankintaoikaisuohje

(hankintalain mukainen hankintaoikaisu)

Julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, jäljempänä *hankintalaki*) 135 §:n mukaan sellaisen hankintayksikön päätöksen tai muun hankintamenettelyssä tehdyn ratkaisun korjaamiseksi, johon ei muutoin sovelleta hankintalakia, voidaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (jäljempänä *hankintaoikaisu*).

Hankintaa koskevasta asiasta voi tehdä hankintayksikölle oikaisuvaatimuksen se, jota asia koskee (jäljempänä asianosainen). Asianosainen on se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

Hankintaoikaisuvaatimuksen kohde

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi vaatia hankintayksiköltä hankintaoikaisua. Hankintaoikaisua voi vaatia hankintayksiköltä kirjallisesti tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekemiselle säädetty aika

Asianosaisen on vaadittava hankintaoikaisua 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä valitusosoituksineen tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Vaatimus on esitettävä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, jouluihminen tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi oikaisuvaatimuksen tehdä ennen viraston aukioloajan päättymistä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Tiedoksisaanti

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen suostumuksella katsotaan asianosaisen saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Lähetyspäivä 29.7.2026

Käytettäessä todisteellista tiedoksiantoa katsotaan asianosaisen saaneen päätöksen tiedoksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Lähetyspäivä _____

Hankinto-oikaisua koskevan vaatimuksen sisältö

Hankinto-oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Hankinto-oikaisuvaatimuksessa on käytävä ilmi

- päätöksen tehnyt viranomainen (viranhaltija tai toimielin), jolle oikaisuvaatimus osoitetaan, sekä päätöksen päivämäärä ja pykälä tai diaarinumero
- päätös, johon haetaan oikaisua
- miltä kohdin päätökseen haetaan oikaisua ja millaista oikaisua siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla oikaisua vaaditaan
- oikaisuvaatimuksen tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero
- jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite
- jos oikaisuvaatimuksen tekijän puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on joku muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava laatijan yhteystiedot

Vaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, mikäli ne eivät jo ole hankintayksikön hallussa.

Toimitusosoite

Hankinto-oikaisuvaatimus toimitetaan hankintapäätöksen tehneelle hankintayksikölle.

Hankintayksikön yhteystiedot:

Orimattilan Kaupungin elinvoimavaliokunta

Osoite: PL 46, Erkontie 9,

Postinumero ja -toimipaikka: 16300 Orimattila

sähköposti: kirjaamo@orimattila.fi

Kirjaamon aukioloaika on ma-to klo 9.00–15.00 ja pe klo 9.00–14.00.

Hankinto-oikaisun käsittelyn maksullisuus

Hankinto-oikaisun käsittelystä ei peritä maksua.

Hankinto-oikaisun johdosta annettuun päätökseen ei voi hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Jos hankintapäätöstä koskevasta asiasta halutaan valittaa kunnallisvalituksella hallinto-oikeuteen, on hankintapäätöksestä tehtävä ennen tätä kuntalain mukainen oikaisuvaatimus asianomaiselle toimielimelle. Alla löytyvät tiedot kuntalain mukaisen oikaisuvaatimuksen tekemiseksi. Hankintapäätöksestä on siten mahdollista tehdä samanaikaisesti hankinto-oikaisu hankintapäätöksen tehneelle viranomaiselle ja kuntalain mukainen oikaisuvaatimus asianomaiselle toimielimelle.

II Oikaisuvaatimusohje

(kuntalain mukainen oikaisuvaatimus)

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kuntalain (410/2015) 134 §:n mukaan kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen. Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Oikaisuvaatimus tehdään asianomaiselle toimielimelle.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Tiedoksisaanti

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen suostumuksella katsotaan asianosaisen saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty ____/____

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty 29.7.2026

Käytettäessä todisteellista tiedoksiantoa katsotaan asianosaisen saaneen päätöksen tiedoksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Pöytäkirja on ollut nähtävänä yleisessä tietoverkossa 29.7.2026

Tiedoksisaantipäivää tai sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi, ei oteta lukuun oikaisuvaatimusaikaa laskettaessa. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, oikaisuvaatimuksen saa tehdä ensimmäisenä arkipäivänä tämän jälkeen.

Oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa, joka on asianomaiselle toimielimelle, on ilmoitettava

- asianomainen toimielin, jolle oikaisuvaatimus osoitetaan
- päätöksen tehnyt viranomainen (viranhaltija tai toimielin) sekä päätöksen päivämäärä ja pykälä tai diaarinumero
- päätös, johon haetaan oikaisua
- miltä kohdin päätökseen haetaan oikaisua ja millaista oikaisua siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla oikaisua vaaditaan
- oikaisuvaatimuksen tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero
- jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite
- jos oikaisuvaatimuksen tekijän puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on joku muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava laatijan yhteystiedot

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava jäljempänä olevaan osoitteeseen virka-aikana ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä

Postiin oikaisuvaatimus on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille kunnan kirjaamoon oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon virka-ajan päättymistä.

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä myös sähköpostilla tai telekopiona lähettäjän omalla vastuulla.

Yhteystiedot:

Elinvoimavaliokunta

Erkontie 9, PL 46

16300 Orimattila

kirjaamo@orimattila.fi

Kirjaamon aukioloaika on ma-to klo 9.00–15.00 ja pe klo 9.00–14.00.

Oikaisuvaatimuksen käsittelyn maksullisuus

Oikaisuvaatimuksen käsittelystä ei peritä maksua.