

Etuosto-oikeuden käyttäminen kiinteistön 927-451-3-122 Mäntylä kaupassa

Kunnanhallitus 18.11.2024 § 259
441/10.00.01.01/2024

4.9.2024 on tehty kiinteistökauppa, jolla on myyty kiinteistö 927-451-3-122 Mäntylä. Kauppakirjan / kiinteistöluovutusilmoituksen mukaan kiinteistön pinta-ala on 5,3948 ha ja kauppahinta 20.000 euroa, eli noin 0,37 €/m².

Kiinteistö 927-451-3-122 Mäntylä sijaitsee Veikkolassa Nummelan ja Vihdin kirkonkylän välisellä alueella. Alue on Vihdin kunnan strategisen yleiskaavan mukaisella maaseutuelinkeinojen alueella jolla on tunnistettu Nummelan ja Vihdin kirkonkylän välisen yhdyskuntarakenteen jäsentämistarvetta. Yhdyskäytävää pyritään edistämään kestävään liikenteeseen ja palvelukeskittymien palveluihin nojautuvaksi.

Kunnassa on käynnistymässä Nummelan osayleiskaavatyö, jossa tutkitaan mm. taajaman kasvu- / kehittämissuuntia.

Etuostolain 1 §:n mukaan kunnan etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Etuostossa kunta tulee kaupantekohetkellä luovutuskirjassa ilmoitetun ostajan sijaan kaupassa sovitulla ehdoilla. Kauppahinnan lisäksi kunnan on etuostolain mukaan korvattava ostajalle mm. kaupan johdosta syntyneet rahoitus- ja muut tarpeelliset kustannukset.

Kohteen sijainti huomioiden etuosto-oikeuden käyttäminen on perusteltua sen johdosta, että kunnan yksi kehittämissuunnista on tunnistettu olevan Nummelan ja Vihdin kirkonkylän yhdyskuntarakenteen yhdistäminen, jota tämä maanhankinta osaltaa tukee.

Myyjä on pyynnöstä antanut etuostolain 2 §:n tarkoittaman selostuksen sellaisista kiinteistökauppaan liittyvistä ehdoista, jotka eivät ilmene kauppakirjasta. Myyjän ilmoituksen mukaan ostajan kanssa on laadittu erillinen sopimus kiinteistökaupan rasitteista, ehdoista ja sopimuksista. Myyjän toimittamassa erillisessä sopimuksessa on myyjän ja ostajan välillä sovittu mm., että naapurikiinteistölle johtavan rasitetien perustamiskulut tulisivat etuosto-oikeuden käyttämistilanteessa kunnalle, kyseisen rasitetien talvi- ja kesäkunnossapitovelvoitteet tulisivat etuosto-oikeuden käyttämistilanteessa kunnalle, kiinteistölle ei saisi rakentaa, kiinteistöä ei saisi käyttää yritystoimintaan, kiinteistön metsäala tulisi säilyttää luonnontilaisena 50 vuotta, naapurikiinteistölle on annettu suostumus sijoittaa maalämpökaivon alle 7,5 m etäisyydelle kiinteistön rajasta ja, että myyjällä olisi etuosto-oikeus kiinteistöön mahdollisessa edelleenmyyntitilanteessa.

On kyseenalaista miksi edellä mainittuja ehtoja ei ole kirjattu suoraan kauppakirjaan kaupan ehdoiksi. Lisäksi pääosa erillisessä sopimuksessa mainituista ehdoista on myös juridisesti pätemättömiä.

Kiinteistöön 927-451-3-122 Mäntylä ei rasiustodistuksen mukaan kohdistu kiinnityksiä.

Valmistelija	Mika Kukkula etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 467 5227
Esittelijä	Kunnanjohtaja Erkki Eerola
Ehdotus	<p>Kunnanhallitus päättää, että kunta käyttää etuostolain mukaista etuosto-oikeutta 4.9.2024 tehdyssä kiinteistön 927-451-3-122 Mäntylä kaupassa. Alue on Nummelan taajaman tulevaa kasvu- ja kehittymisaluetta Vihdin kirkonkylän suuntaan.</p> <p>Kiinteistön pinta-ala on 5,395 ha ja kauppahinta on 20.000 euroa.</p> <p>Muut varsinaiset kaupan ehdot ilmenevät liitteenä olevasta kauppakirjasta.</p> <p>Korvaukset kaupasta ostajalle aiheutuneista kuluista suoritetaan etuostolain mukaisesti.</p>
Käsittely	<p>Markku Pietilä esitti Pasi Saarion kannattamana, että kunta ei käytä etuosto-oikeutta kiinteistön 927-451-3-122 Mäntylä kaupassa. Koska asiasta oli annettu pohjaesityksestä poikkeava muutettu päätösesitys, tuli asiasta äänestää. Puheenjohtaja esitti, että he jotka ovat pohjaesityksen kannalla, äänestävät JAA ja he, jotka ovat muutetun päätösesityksen kannalla äänestävät EI. Puheenjohtajan äänestysesitys hyväksyttiin yksimielisesti. Äänestyksessä annettiin viisi JAA-ääntä (Pursiainen, Rajajärvi, Lehikoinen, Uusitalo, Hiila) ja neljä EI-ääntä (Laitinen, Pietilä, Saario ja Välimaa). Pohjaesitys jäi voimaan.</p>
Päätös	<p>Kunnanhallitus päätti, että kunta käyttää etuostolain mukaista etuosto-oikeutta 4.9.2024 tehdyssä kiinteistön 927-451-3-122 Mäntylä kaupassa. Alue on Nummelan taajaman tulevaa kasvu- ja kehittymisaluetta Vihdin kirkonkylän suuntaan.</p> <p>Kiinteistön pinta-ala on 5,395 ha ja kauppahinta on 20.000 euroa.</p> <p>Muut varsinaiset kaupan ehdot ilmenevät liitteenä olevasta kauppakirjasta.</p> <p>Korvaukset kaupasta ostajalle aiheutuneista kuluista suoritetaan etuostolain mukaisesti.</p>
Tiedoksi	