

Etuosto-oikeuden käyttäminen Murtola 224-401-29-1 tilan kiinteistökaupassa

353/10.00.00.02/2013

KHAL § 264

Esittelijä: kaupunginjohtaja Juha Majalahti

Valmistelija / lisätietojen antaja:

mittaus- ja kiinteistöpäällikkö Tapio Jokela, puh. (09) 4258 3729
tai sähköposti "etunimi.sukunimi@karkkila.fi"

Etuostolain (608/77 sekä 1.8.2005 voimaan astunut muutos 23.6.2005) mukaan kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa. Etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten.

Etuosto-oikeutta ei ole, milloin

1) kiinteistö käsittää tai, jos samalla luovutuskirjalla tai muutoin luovutuksin, jotka on katsottava samaksi kaupaksi, myydään eri kiinteistöjä, nämä yhdessä käsittävät 5.000 m2 tai sitä vähemmän;

2) ostaja on myyjän puoliso tai henkilö, joka perintökaaren (40/65) 2 ja 4 luvun säännösten mukaan voisi periä myyjän, taikka tällaisen henkilön puoliso;

3) ostajana on valtio tai sen laitos;

4) myynti tapahtuu pakkohuutokaupalla; tai

5) valtio, valtion liikelaitos tai muu valtion laitos myy kiinteistön eduskunnan kaupalle antamassa suostumuksessa nimeämälle luovutuksensaajalle tai sellaiselle yhtiölle, jossa valtiolla on määräysvalta, valtion rahastolle tai julkisoikeudellista tehtävää hoita-valle säätiölle niiden omaa käyttöä varten.

Etuosto-oikeutta ei ole, milloin sen käyttämistä, huomioon ottaen ostajan ja myyjän välinen suhde, luovutuksen ehdot tai muut olosuhteet, on pidettävä ilmeisen kohtuuttomana.

Jos kunta päättää käyttää etuosto-oikeuttaan myytyyn kiinteistöön, sen tulee kirjallisesti ilmoittaa tästä ostajalle, myyjälle ja sille kirjaamisviranomaiselle, jonka toimialueella kiinteistö on. Päättös on tehtävä ja siitä ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle kolmen kuukauden kuluessa luovutuskirjan oikeaksi todistamisesta. Päättös on annettava viivytyksettä todisteellisenä tiedoksiantona tiedoksi ostajalle ja myyjälle siten kuin hallintolaissa (434/2003) säädetään.

Kunta voi antaa todistuksen, ettei se käytä etuosto-oikeuttaan. Viranhaltijan päätökseen ei sovelleta, mitä kuntalain (365/1995) 51 §:ssä (asian ottaminen ylemmän toimielimen käsiteltäväksi) säädetään. Päätökseen, jolla kunta on päättänyt, ettei se käytä etuosto-oikeuttaan, ei sovelleta, mitä kuntalain 92 §:ssä (oikaisuvaatimus- ja valitusoikeus) säädetään. Kunnan etuosto-oikeuden käyttämissä päätöksiin saavat ostaja ja myyjä hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Etuostolain mukaan kunnalle kuuluvat tehtävät hoitaa kunnanhallitus, ellei kunnanhallitus ole siirtänyt määräämäänsä viranhaltijan tehtäväksi sen ratkaisemisen, ettei kunta käytä etuosto-oikeuttaan.

Alla mainittuun Karkkilan kaupungissa sijaitsevaan kiinteistökauppaan, joka on tullut Karkkilan kaupungille kaupanvahvistajan kiinteistöluovutusilmoituksella 16.8.2013 tiedoksi, on perustelua käyttää etuostolain mukaista etuosto-oikeutta:

kylä: Ahmoo (401)
tila: Murtola Rn:o 29:1
pinta-ala: 10.0000 ha
kauppahinta: 40.000 euroa
myyjä: Laitinen Marianne ja Marketta
ostaja: Heikola Ilkka

Esityslistan liitteet:

- Kiinteistönluovutusilmoitus (kaupanvahvistajan laatima), kaupanvahvistajan oikeaksi todistama jäljennös kiinteistön kauppakirjasta, kiinteistön sijaintia osoittava kartta sekä mittaus- ja kiinteistöpäällikön ja teknisen johtajan asiaa koskeva etuosto-oikeuden käyttämisestä koskeva lausunto ovat nähtävissä kaupunginhallituksen kokousasiakirjoissa.

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Karkkilan kaupunki käyttää etuosto-oikeuttaan edellä mainitussa kiinteistökaupassa, joka on tehty 15.8.2013 ja koskee tilaa Murtola 224-401-29-1.

Perusteena ratkaisulle on se, että Murtolan tila sijaitsee n. 500 metrin etäisyydellä Karkkilan taajaman asukkaille pohjavettä tuottavasta Toivikkeen vedenottamosta, joka on toinen kaupungin päävedenottamoista. Tilan kiinteistöraja sivuaa pohjaveden muodostumisen näkökulmasta vedenottamon lähisuojavyöhykkeen rajaa sekä tilaan sisältyy geologiselta että luontoarvojen kannalta arvokkaaksi määritettyä aluetta. Lisäksi tilan alueelle on osoitettu valtuuston 5.9.2011 hyväksymässä Karkkilan keskustaajaman käsittävissä osayleiskaavassa retkeily- ja ulkoilualueen, joka toimii vedenottamon suojaviheralueena, maankäytöllinen VR-1 vaara. Maankäytössä on huomioitava virkistyskäyttö ja pohjavedensuojelu.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Pöytäkirjan liitteet nro 25

- kiinteistönluovutusilmoitus (kaupanvahvistajan laatima) (liite 1/25)
- kaupanvahvistajan oikeaksi todistama jäljennös kiinteistön kauppakirjasta (liite 2/25)
- kiinteistön sijaintia osoittava kartta (liite 3/25)
- mittaus- ja kiinteistöpäällikön ja teknisen johtajan asiaa koskeva etuosto-oikeuden käyttämistä koskeva lausunto (liite 4/25)

Täytäntöönpano:

Ote: alkuperäinen myyjä ja ostaja, Etelä-Suomen maanmittaus-toimisto/Lohja, mittaus- ja kiinteistötoimi