

Oikaisuvaatimus kaupunginhallituksen ostopäätöksestä

VIRANOMAISELLE: Järvenpään kaupunginhallitus

EMAIL / POSTIOSOITE: kirjaamo@jarvenpaa.fi

VAATIMUS:

Vaadin, että kaupunginhallitus kumoaa tekemänsä päätöksen 7.9.2026 kokouksen § 221 Kiinteistö Oy Mannilantien Liiketalon osakekannan hankkimisesta. Päätöstä ei tule panna täytäntöön, vaan asian valmistelu on palautettava siten, että kohteen todellinen markkina-arvo ja taloudelliset vaikutukset selvitetään objektiivisesti. Vaadin, että kaupunginhallitus selvittää ja perustelee oikaisuvaatimuksen vastaukskannassa julkisesti sen, millä taloudellisilla ja teknisellä logiikalla kaupunki soveltaa konsernitason arvioinneissaan kaksoisstandardia.

Paremmassa tai saman tasoisessa teknisessä kunnossa olevia julkisia rakennuksia esitetään purettavaksi elinkaarensa päättyneinä ja ylläpitokustannuksiltaan liian kalliina, mutta huomattavasti huonommassa, tai saman tasoisessa kunnossa olevasta liikerakennuksesta maksetaan asiantuntija-arvion mukainen hinta ilman, että hinnassa on huomioitu rakennuksen todellista korjausvelkaa kaupunkikonsernin muiden rakennusten kuntoa luokittelevan käytänteen mukaisesti. Koska tämän asiakirjan myöhemmin mainitut muut esimerkkikohteet kuuluvat saman kaupunkikonsernin piiriin, kriteerien on oltava julkisten varojen käytön valvonnan vuoksi yhtenevät.

PERUSTELUT:

1. Päätöksen epätaloudellisuus ja Kuntalain 130 §:n markkinaehtoisuusvaatimuksen rikkominen. Kuntalain 130 §:n mukaan kunnan luovuttaessa tai hankkiessa kiinteää omaisuutta on varmistettava, että järjestely toteutuu markkinaehtoisesti. Kyseessä olevan Kiinteistö Oy Mannilantien Liiketalon rakennus on 36 vuotta vanha, eikä siihen ole tehty merkittäviä peruskorjauksia vuoden 2002 lämmönvaihtimen uusimisen jälkeen. Näin ollen rakennuksen tekninen kuntoluokka on vain 37 %.

Myyjänä toimiva inhouse-yhtiö Mestaritoiminta Oy soveltaa omassa kaupungin kiinteistökannan arvioinnissaan 1,75 %:n vuotuista kulumista, ja on tällä perusteella aiemmin ohjeistanut parempi- ja saman kuntoistenkin (53 % kuntoluokka Keskustan päiväkotia, 45% Kartanon koulu, Kartanon koulu teknisentyön sali 36%) julkisten rakennusten purkamista elinkaaren päättymisen vuoksi.

Tätä tietoa vasten päätös ostaa kohde Catella Oy:n arviokirjan arvon perusteella muodostaa vakavan epä johdonmukaisuuden / kaksoisstandardin ja tarkoittaa huomattavan ylihinnan maksamista elinkaarensa päässä olevasta rakennuksesta. Rakennuksen todellinen markkina-arvo on olemattoman pieni, perustuen hiljattain tarjouskilpailun perusteella saatuun asun kerrostalojen rakennusoikeuden hintaan Järvenpään keskusta alueelta. Edellä kerrotun perusteella nyt kaupan kohteena olevan kiinteistön arvon voidaan katsoa muodostuvan pelkästään tontin rakennusoikeudesta vähennettynä rakennuksen purkukustannuksilla. Ylihinnan maksaminen loukkaa kuntalain vaatimusta julkisten varojen taloudellisesta ja huolellisesta hoidosta.

2. Kielletty valtiontuki (SEUT 107 artikla)
Koska kaupunki omistaa myyjänä toimivasta Mestaritoiminta Oy:stä suoraan 57 % ja välillisesti Järvenpään Mestariasunnot Oy:n kautta 43 %, kyseessä on täysin kaupungin määräysvallassa oleva kokonaisuus.

Maksamalla kohteesta ylihintaa suhteessa sen tosiasialliseen tekniseen kuntoon ja markkina-arvoon, kaupunki suorittaa inhouse-yhtiölleen piilotettua pääomitusta ja konsernitukea. Menettelyllä kierretään normaalia talousarviovalmistelua ja se muodostaa Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107 artiklan mukaisen kielletyn ja markkinoita vääristävän valtiontuen, huolimatta päätöstekstiin kirjatusta muodollisesta Deloitte Oy:n lausunnosta.

3. Puutteellinen selvitys ja Hallintolain 31 §:n rikkominen
Hallintolain 31 § velvoittaa viranomaisen huolehtimaan asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä. Kaupunginhallitus on hyväksynyt päivitetyn kauppakirjan ja sitoutunut kauppaan ennen kuin kohteelle on suoritettu sen teknistä ja taloudellista riskiä kuvaavaa Due Diligence (DD) -tarkastusta. Ostopäätöksen tekeminen tilanteessa, jossa rakennuksen korjausvelka ja tosiasialliset velvoitteet ovat selvittämättä, edustaa hyvän hallintotavan vastaista riskinottoa. Kuntoon liittyvät seikat olisi tullut selvittää sitovasti ennen päätöksentekoa, ei sen jälkeen.
4. Päätöksen laillisuus suhteessa inhouse-yhtiön itsenäiseen päätöksentekoon
Päätöksessä asetettu vaatimus ja painostus Mestaritoiminta Oy:n hallitukselle "ryhtyä välittömästi toimenpiteisiin" aiheuttaa mahdollisen riskin kuntalain mukaisen omistajaohjauksen rajojen ylittymiseen ja loukkaa osakeyhtiölain mukaista yhtiön hallituksen itsenäistä vastuuta ja huolellisuusvelvoitetta. Kaupunginhallitus pyrkii yhtiökokousvallan ulkopuolella pakottamaan tytäryhtiön johdon hyväksymään tasearvon alittavan ja yhtiölle luovutustappiota aiheuttavan kauppahinnan.

PÄÄTÖKSEN TÄYTÄNTÖÖNPANON KIELTÄMINEN:

Vaadin kuntalain 143 §:n perusteella, että kaupunginhallitus kieltää tämän päätöksen täytäntöönpanon oikaisuvaatimuksen käsittelyn ajaksi. Koska kauppahinta on ilmeisen ylihintainen ja DD-tarkastus kesken, täytäntöönpano lainvoimaa odottamatta aiheuttaa kunnalle ja sen veronmaksajille taloudellisen ja oikeudellisen riskin, mikäli kauppa ehditään allekirjoittaa.

Päiväys: Järvenpäässä 20.9.2026