

Mikkelin kaupunki
Kaupunginhallitus
Maaherrankatu 8-10
50100 Mikkelä

Asia

Tontin 491-4-28-6 luovuttaminen

Mikkelin kaupunginhallituksen päätös 20.4.2020, kokous 9/2020, §138 (liite 1, ote pöytäkirjasta).

Päätöksen tiedoksianto

Päätös on saatu tiedoksi sähköpostilla 23.4.2020, joten kaupunginhallitukselle tehtävän oikaisuvaatimuksen määräaika on 11.5.2020.

Asianosainen

MM Infra Oy
Y-tunnus 2403654-2

Toimitusjohtaja Jarmo Kemppainen, puh.
e-mail:

Vaatimukset

MM Infra Oy vaatii kohteliaimmin, että Mikkelin kaupunginhallitus kumoaa 20.4.2020 tekemänsä Runeberginaukion tontin luovuttamista koskevan päätöksen ja päättää myydä tontin rakennusoikeuden luovuttamisesta järjestetyn tarjouskilpailun voittaneelle MM Infra Oy:lle.

Perustelut

Mikkelin kaupunki on tarjouspyynnöllä 282033 28.1.2020 pyytänyt tarjouksia Runeberginaukion tontin rakennusoikeuden ostamisesta.

Tarjouspyynnön (liite 2) mukaisesti hankinnan ratkaisuperuste on *korkein tarjottu hinta*.

Tarjouspyynnössä on esitetty vähimmäisvaatimukset, jotka tarjoajan tulee täyttää, että tarjous otetaan mukaan tarjousvertailuun. Vähimmäisvaatimuksena tarjoajan luottoluokituksen on tullut olla vähintään tyydyttävä A tai tarjoajan riskiluokituksen on tullut olla vähintään RL 1-RL 3. MM Infra Oy:n tarjouksen liitteenä olleen Rating Alfa-raportin (liite 3) mukaisesti MM Infra Oy luottoluokitus on ollut AA+ ja riskiluokka RL 1.

MM Infra Oy:n lisäksi tarjouksen on jättänyt Ola Oy. MM Infra Oy:n tiedossa ei ole Ola Oy:n tarjoushinta, mutta ilmeisesti ero saatujen tarjousten välillä ei ole ollut merkittävä.

Kaupunginhallitus on päättänyt hylätä tontin luovutuksesta saamansa tarjoukset. Hylkäämistä on perusteltu aiempia tontin myyntejä ja aiempia kiinteistöarvioita matalammalla hintatasolla.

MM Infra Oy:n käsityksen mukaan Mikkelin kaupungilla ei ole kokemusta po. tonttia vastaavan kohteen julkisesta kilpailuttamisesta. Myöskään kiinteistöarvioita vastaavista kohteista ei ole. Tiedossa olevat kiinteistöarviot ovat vanhentuneet ja ne on tehty erityyppisistä kohteista ja erilaisessa markkinatilanteessa.

Tontin luovutusta koskevassa tarjouspyynnössä ratkaisuperusteeksi on ilmoitettu *korkein hinta*. Kohteelle ei ole tarjouspyynnössä asetettu pohjahintaa tai hintapyyntöä. Tarjouksen pyytäjällä on omien sanojensa mukaan ollut tieto markkinahinnasta, joten se olisi voinut asettaa pohjahinnan. Näin ei ole kuitenkaan menetelty, koska on voitu pelätä, että asetettu pohjahinta ei tuota yhtään tarjousta.

Sekä MM Infra Oy:n, että toisen tarjouksen tehneen Ola Oy:n henkilöstöllä on pitkäaikainen kokemus rakennus- ja kiinteistöalalla toimimisesta Mikkelisissä ja hyvä tuntemus paikallisesta markkinasta. Onkin perusteltua olettaa, että kyseisillä tarjoajilla on paras kompetenssi oikean hintatason määrittämiseen.

Tarjoukset ovat täyttäneet tarjouspyynnössä asetetut ehdot. Tarjouskilpailu on käyty avoimesti ja siitä on tiedotettu laajasti. Tarjouskilpailun tuloksena tarjouksen pyytäjä on saanut parhaan tarjouksen, mitä markkinoilta on saatavissa.

Kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti po. tontti on tarkoitus jättää julkiseen myyntiin myöhempänä ajankohtana. Päätöksessä ei ole erikseen perusteltu myöhempää myyntiä. Tarjousten hylkäyspäätöksen perusteluista voi päätellä, että myöhempään myyntiin liittyy myyjän toive korkeammasta hinnasta. Ottaen huomioon Mikkelin kaupungin taloudellinen tilanne, seudun väestökehitys, kiinteistömarkkinoiden kehitys ja seudun yleiset kehitysnäkymät, ei toive korkeammasta hintatasosta ole realistinen. Yleinen käsitys Mikkelin kiinteistömarkkinan kehityksestä on laskeva.

Mikkelin kaupungin toimintaa voi kuvata markkinahinnan selvittämisenä myöhempää myyntiä varten. Kuvattu toiminta on hankintalain mukaan ehdottoman kiellettyä.

Mikkelin kaupunki on kevään 2020 aikana kilpailuttanut kerrostalotonttia Graanin alueella. Graanin tontista ei jätetty yhtään tarjousta. Kyseisen tarjouskilpailun epäonnistuminen tukee edellä mainittuja perusteluita.

Hankintalain mukaan hankintayksikkö voi pyytää tarjousten tarkistuksia, mikäli sen tarjouskilpailussa saamien tarjousten hinnat ylittävät käytettävissä olevat määrärahat tai hankintayksikön olosuhteet tai tarpeet ovat muuttuneet. Menettely ei saa tähdätä aikaisempien tarjousten tinkimiseen. Tämä ehto toimii myös kääntäen, kun hintaa tingitään ylöspäin.

Markkinaoikeus on antanut 14.9.2005 päätöksen (MAO 219/05), että tinkiminen on hankintalain vastaista, jos hankintayksikön menettely tähtää nimenomaan aikaisempien sitovien tarjousten tinkimiseen.

Mikkelin kaupunginhallitus ottaa merkittävän riskin hylätessään parhaan tarjouksen kilpailuttamastaan kohteesta. Mikkelin uskottavuus kauppakumppanina tulee kyseenalaiseksi. Tehty hylkäyspäätös saattaa kyseenalaiseksi myös tasapuolisuuden vaatimuksen päätöksenteossa. Päätös on myös omiaan voimistamaan käynnissä olevaa keskustelua rakenteellisen korruption esiintymisessä Mikkelin kaupungin päätöksenteossa ja toiminnassa.

Kaupungin tärkeä tehtävä on elinvoiman ylläpito ja kehittäminen. Merkittävä osa tätä tehtävää on yritysten kannustaminen investointeihin. Panostaminen hankkeisiin, joista saadaan hyötyjä nopealla aikavälillä, on välttämätöntä. Kaupunginhallituksen päätös tarjousten hylkäämisestä ei osoita sitoutumista elinvoimatehtävään.

Tarjoukset po. tontista tuli jättää 28.2.2020. MM Infra Oy sai tiedon tarjouskilpailun tuloksesta puhelinkeskustelussa kaupungingeodeetti Hannu Peltomaa/toimitusjohtaja Jarmo Kemppainen 3.3.2020. Puhelinkeskustelussa Kemppaiselle jäi käsitys, että esitys kaupan hyväksymisestä tulisi kaupunginhallituksen kokoukseen 9.3.2020. Esitys tarjousten hylkäämisestä on kuitenkin tullut kaupunginhallituksen käsittelyyn 20.4.2020. Selvytyden vuoksi todetaan, että em. puhelinkeskustelua lukuun ottamatta, MM Infra Oy:öön asiasta ei ole oltu missään yhteydessä. Esim. minkäänlaista selonottoa yhtiön tonttia koskevista suunnitelmista ei ole järjestetty.

MM Infra Oy:n suunnitelmana on ollut yhteistyökumppaniensa kanssa toteuttaa po. tontille n. 12,6 miljoonan euron rakennushanke, hoivarakentamista ja vapaata asuntotuotantoa. Tyypillisesti rakennushankkeen arvosta palkkojen, verojen ym. rahavirtojen vaikutuksena jää paikkakunnalle 30-40%, eli tässä tapauksessa n. 5 miljoonaa euroa. Mikkelin kaupungin kannalta oleellista onkin, että kaupungin elinvoimalle tärkeä hanke etenee. Epärealistinen ajatus tontista saatavasta korkeammasta hinnasta on kestävä ja lainvastainen (kuntalaki 1§, hallintolaki 6§, hallintolaki 31§, hankintalaki) perustelu tarjousten hylkäämiselle.

Oikaisuvaatimukseen liitetään seuraavat liiteasiakirjat:

1. Muutoksenhaun kohteena oleva päätös.
2. Tarjouspyyntö
3. Suomen Asiakastieto Oy, Alfa Rating luottoluokitus.

Allekirjoitus

Mikkelissä 11.5.2020

MM Infra Oy



Jarmo Kemppäinen
toimitusjohtaja