As Oy Maaveden osakkeiden ja kiinteistön myynti

KH 26.10.2026 § 158
223/10.00.02.00/2026

Valmistelija

Kunnanjohtaja Jaakko Kuronen, puh. 040 6616885

Toimivalta

Joroisten kunnan hallintosäännön 25 §:n 26 kohdan mukaan kunnanhallitus päättää kiinteän omaisuuden ostamisesta, myymisestä ja lunastamisesta, kun kyseessä ei ole yleis- tai asemakaavan mukainen tontti ja kauppahinta on alle 30 000 euroa tai tontin hintaa ei ole ennalta määritelty. Lisäksi hallintosäännön 25 §:n mukaan ratkaisuvalta hallintosäännössä erikseen määrittelemättömissä asioissa kuuluu kunnanhallitukselle, ellei asia ole valtuuston ratkaistava. Näin ollen kunnanhallitus on toimivaltainen päättämään asunto-osakkeiden sekä Kauppala- ja Niittylä-kiinteistöjen myynnistä.

Asia

Joroisten kunta omistaa Asunto Oy Maaveden kuudesta asuinhuoneistosta viisi. Asunto-osakeyhtiön rakennukset sijaitsevat Maaveden kylässä osoitteessa Sopenhaara 20, kunnan omistamalla Kauppala-nimisellä kiinteistöllä (171-411-4-14). Kiinteistön pinta-ala on 3 000 m². Lisäksi kunta omistaa taloyhtiön läheisyydessä sijaitsevan rakentamattoman Niittylä-nimisen kiinteistön (171-411-4-18), jonka pinta-ala on noin 1 800 m².

Asunto-osakeyhtiön kolme vuonna 1987 valmistunutta rakennusta käsittävät yhteensä kuusi huoneistoa. Kunnan omistamien viiden huoneiston yhteenlaskettu pinta-ala on 220 m². Huoneistoista kolme on tällä hetkellä vuokrattuina ja kaksi tyhjillään.

Rakennukset ovat huonokuntoisia ja niihin kohdistuu huomattava korjausvelka. Kattotutka Oy 19.10.2023 laatiman vesikattojen kuntoarvion mukaan rakennusten alkuperäiset vesikatteet ovat käyttöikänsä päässä ja vesikatoissa on havaittu aktiivisia vuotoja. Vesikattojen saneerauksen kustannusarvio on 186 000 euroa (alv 0 %), minkä lisäksi saneerauksesta aiheutuisi muita kustannuksia. Rakennuksissa on myös muita merkittäviä korjaustarpeita. Rakennukset myydään purkukuntoisina.

Asunto-osakeyhtiön talous on pysynyt tasapainoisena, mutta yhtiön tulorahoitus muodostuu merkittävältä osin kunnan maksamista yhtiövastikkeista. Kunnan omistamien huoneistojen yhtiövastikkeet ovat nykyisellä tasolla yhteensä noin 8 230 euroa vuodessa. Vuokraustoiminta ei ole kunnalle taloudellisesti kannattavaa, ja rakennusten korjausvelka muodostaa huomattavan tulevan kustannusriskin.

Kunta on pyrkinyt myymään kohdetta aiemmin vuonna 2022 sekä uudelleen vuosina 2025–2026 julkisesti tarjousten perusteella. Myyntiyritykset eivät ole johtaneet kauppaan. Viimeisin myynti-ilmoitus oli kunnan verkkosivuilla 15.6.2026 saakka. Vuoden 2026 aikana kohdetta tarjottiin myös kiinteistönvälittäjän myytäväksi, mutta välittäjä ei ottanut kohdetta myyntiin.

Aikaisempien myyntiyritysten yhteydessä syntyi neuvotteluyhteys Antti Ihalaiseen, joka omistaa Asunto Oy Maaveden kuudennen huoneiston. Neuvotteluissa on selvitetty mahdollisuuksia keskittää asunto-osakeyhtiön omistus yhdelle omistajalle.

Neuvottelujen tuloksena Antti Ihalaisen kanssa on päädytty ratkaisuun, jossa kunta myy omistamansa viiden huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet sekä Kauppala- ja Niittylä-kiinteistöt yhteensä 2 000 euron kauppahinnalla.

Kauppahinta jakautuu seuraavasti:

Asunto Oy Maaveden viiden huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet 1 000 euroa

Kauppala-kiinteistö (171-411-4-14) 500 euroa

Niittylä-kiinteistö (171-411-4-18) 500 euroa

Kaupan toteutuessa Antti Ihalainen saa omistukseensa Asunto Oy Maaveden koko osakekannan sekä molemmat kiinteistöt. Tämä mahdollistaa yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen tulevaa käyttöä koskevien ratkaisujen tekemisen yhden omistajan toimesta.

Kauppahinta on nimellinen, mutta sitä voidaan pitää perusteltuna huomioiden kohteen pitkään jatkuneet tuloksettomat myyntiyritykset, rakennusten huono kunto, huomattava korjausvelka sekä omistuksesta kunnalle aiheutuvat jatkuvat kustannukset ja taloudelliset riskit. Kaupan ensisijaisena tavoitteena on luopua kunnalle taloudellisesti kannattamattomasta omistuksesta ja välttää tulevia merkittäviä korjausinvestointeja.

Myytävien asunto-osakkeiden ja kiinteistöjen yhteenlaskettu kirjanpitoarvo on 6 134,06 euroa. Asunto-osakkeiden kirjanpitoarvo on 2 891,39 euroa, Kauppala-kiinteistön 2 018,26 euroa ja Niittylä-kiinteistön 1 224,41 euroa. Kaupan toteutuessa 2 000 euron kokonaiskauppahinnalla kunnalle muodostuu 4 134,06 euron kertaluonteinen kirjanpidollinen myyntitappio. Myyntitappiosta huolimatta kauppaa voidaan pitää kunnan kokonaistalouden kannalta perusteltuna, sillä kaupan myötä kunta vapautuu omistukseen liittyvistä jatkuvista kustannuksista sekä rakennusten merkittävästä tulevasta korjausriskistä. Kunnan omistamien huoneistojen nykyiset yhtiövastikkeet ovat yhteensä noin 8 230 euroa vuodessa, eikä vuokraustoiminta ole ollut kunnalle taloudellisesti kannattavaa.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Jaakko Kuronen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää myydä Antti Ihalaiselle Joroisten kunnan omistamat Asunto Oy Maaveden huoneistojen A2, B1, B2, C3 ja C4 hallintaan oikeuttavat osakkeet sekä Kauppala-kiinteistön (171-411-4-14) ja Niittylä-kiinteistön (171-411-4-18) yhteensä 2 000 euron kauppahinnalla.

Kauppahinnasta 1 000 euroa kohdistuu asunto-osakkeisiin, 500 euroa Kauppala-kiinteistöön ja 500 euroa Niittylä-kiinteistöön. Kohteet myydään yhtenä kauppakokonaisuutena.

Kunnanhallitus valtuuttaa kunnanjohtajan laatimaan ja allekirjoittamaan kauppakirjan.

Päätös

Kunnanhallitus päätti yksimielisesti hyväksyä kunnanjohtajan päätösehdotuksen.

Päivi Anias poistui esteellisenä kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ajaksi klo 15.33–15.36 (hallintolaki 28.1 § kohta 5, As Oy Maaveden hallituksen jäsen).

Petri Miettinen ja Joonas Tyrväinen poistuivat kokouksesta tämän pykälän käsittelyn jälkeen klo 15.36.