

Honkalakoti Ry:n omistamien rivitalojen osto

Kunnanhallitus 16.02.2026 § 29
58/10.03.02.02/2026

Valmistelija/lisätiedot Kunnanjohtaja Toni Leppänen

Päätöksen taustaa ja tarkoitusta

Ruoveden kunta ja Honkalakoti ry ovat käyneet neuvotteluja Honkalakoti ry:n omistamien rivitalojen ostosta ja mahdollisesta takaisinvuokrauksesta kiinteistöltä 702-418-1-435-L1 (Honkalantie 15) ja 702-418-1-503 (Honkalantie 17). Kohteissa on yhteensä 10 rivitaloa. Näissä on asuntoja 55 kappaletta. Lisäksi vielä C-talossa ns. Hyte-tila ja A-talossa vanha päiväkotitila "Käpynen" ja toisessa päässä yhteisasumista. Honkalantie 15 sijaitsee vuosien 1972 ja 1975 välisenä aikana rakennetut kolme rivitaloa. Rakennusten yhteiskerrosala on 1.460 m² ja palveluasuntojen yhteispinta-ala on 823 m², joka käsittää 16 huoneistoa. Rakennukset on perustettu betonilaatalle ja ne ovat puurunkoisia. Kattomuoto on harja ja katteena on pelti. Rakennukset on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemärijärjestelmään. Lisäksi ne on liitetty kaukolämpöverkkoon. Ilmanvaihtojärjestelmänä on koneellinen poisto. Rakennukset on täydellisesti peruskorjattu vuosina 2003–2009.

Toisena vaihtoehtona on neuvotteluissa ollut, että kunta ostaisi kiinteistöllä 702-418-1-503 (Honkalantie 17) sijaitsevat seitsemän (7) rivitaloa ja huolehtisi vuokrauksen itse. Kiinteistöllä sijaitsee vuosien 1979 ja 1986 välisenä aikana rakennetut seitsemän rivitaloa. Rakennusten yhteiskerrosala on 1.666 m² ja huoneistoala 1.160 m², joka käsittää 39 huoneistoa. Rakennukset on perustettu betonilaatalle ja ne ovat puurunkoisia. Kattomuoto on harjakatto. Rakennukset on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemärijärjestelmään ja kaukolämpöverkkoon. Tarkemmat laskelmat oheisliitteenä (ei-julkinen laki viranomaisen toiminnan julkisuudesta 24 § 1 momentti 20 kohta)

Oikeudellinen perusta

Kuntalain 1 §:n mukaan lain tarkoituksena on edistää kunnan toiminnan suunnitelmallisuutta ja taloudellista kestävyyttä. Edelleen 2 momentissa todetaan, että kunta edistää asukkaidensa hyvinvointia ja alueensa elinvoimaa sekä järjestää asukkailleen palvelut taloudellisesti, sosiaalisesti ja ympäristöllisesti kestäväällä tavalla.

Kuntalain 37 §:n mukaan kunnassa on oltava kuntastrategia, jossa valtuusto päättää kunnan toiminnan ja talouden pitkän aikavälin tavoitteista. Kuntastrategiassa tulee ottaa huomioon:

- 1) kunnan asukkaiden hyvinvoinnin edistäminen;
- 2) palvelujen järjestäminen ja tuottaminen;
- 3) kunnan tehtäviä koskeissa laeissa säädetyt palvelutavoitteet;
- 4) omistajapolitiikka;
- 5) henkilöstöpolitiikka;
- 6) kunnan asukkaiden osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuudet;
- 7) elinympäristön ja alueen elinvoiman kehittäminen.

Ruoveden voimassa oleva kuntastrategia on hyväksytty 22.9.2022. Strategian visiona on Yritteliäs maaseudun kulttuuripitäjä luonnon lähteellä. Painopisteinä ovat yrittäjäyys ja elinkeinot kulttuuriperintö

koulutusmahdollisuudet
ilmasto
hyvinvointi- ja terveys

Strategiassa toimintaperiaatteiksi on määritelty
Yhdessä ja avoimesti
Rohkeasti uudistuen
Pitkäjänteisesti ja vastuullisesti
Talous tasapainossa

Kuntalain 126 §:n mukaan kunnan hoitaessa 7 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (yhtiöittämisvelvollisuus).

Kuntalain 130 §:n mukaan Kunta voi luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi.

Kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso.

Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.

Hallintolain 6 §:n mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti sekä käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Viranomaisen toimien on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Niiden on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia.

Tarveharkinta ja käyttötarkoitus

Kaupan ja muidenkin sopimusten tekemisessä on erotettava kunnan sisäinen päätöksentekoprosessi (julkisoikeutta) ja kunnan suhde sopimuskumppaniin (yksityisoikeutta). Päätöksentekoon liittyvillä seikoilla ei välttämättä ole vaikutusta kiinteistön kauppaan.

Päätöksentekoon sovelletaan kuntalakia (410/2015) ja hallintolakia (434/2003). Kiinteistön kauppaa (sopimussuhdetta) arvioidaan yksityisoikeudellisen sääntelyn, erityisesti maakaari (540/1995), mukaan.

Kunnan päätöksenteko ei ole täysin vapaata. Kiinteistön kauppaakin tehdessään kunnan on otettava huomioon sekä päätöksenteon että itse sopimuksen lainmukaisuus. Kunnan on päätöksenteossa noudatettava laillisia menettelyjä, käytettävä harkintavaltaa sen yleisten harkintaperiaatteiden mukaisesti ja kunkin viranomaisen toimivallan rajoissa sekä tehtävä muutoinkin lainmukaisia päätöksiä.

EU:n valtioneuvoston päätös ja -määräykset tulevat sovellettavaksi kuntien kiinteistökauppoihin, joissa toisena osapuolena on taloudellista toimintaa harjoittava markkinoilla toimiva taho. Kunnan toimielimen tehdessä kiinteistön luovutuspäätöstä on luotettavasti ennalta selvitettävä kaupan kohteen käypä arvo sekä EU:n valtioneuvoston päätösten ja -säännösten mahdollinen soveltuminen.

Taloudellinen kestävyys ja kokonaistaloudellisuus

Kiinteistön myynti- tai ostopäätöstä yrityksen kanssa tehtäessä tulee kunnassa ennalta luotettavasti selvittää kiinteistön käypä arvo, kaupan markkinaehtoisuus sekä EU:n valtiontukisäännösten ja -määräysten mahdollinen soveltuvuus. Arvonmäärittäminen tulee perustua riippumattomaan arvioon tai vertailukauppoihin. Jos ja kun hankintaan sisältyy rakennuksia tulee siihen laskea elinkaarikustannukset. Näitä ovat muun muassa hankinta-, käyttö-, huolto-, ylläpito- ja suunnitelman mukaiset poisto kustannukset.

Kunta voi ennalta käyvästä hinnasta arvion saatuaan sitten tarkemmin arvioida, millaisin ehdoin kiinteistön kauppa tullaan mahdollisesti toteuttamaan ja miten tarvittaessa otetaan päätöksenteossa huomioon EU:n valtiontukisäännökset ja -määräykset. Jälkikäteen hankitut arviot kiinteistön käyvästä arvosta eivät välttämättä osoita kauppahinnan markkinaehtoisuutta.

Viranomaisen maksamia maa-alueiden ja rakennusten hankintakustannuksia voidaan pitää markkina-arvon osoittimena, paitsi jos maa-alueen ja rakennusten oston ja myynnin välillä on kulunut huomattava aika. Markkina-arvoa ei pääsääntöisesti pitäisi vahvistaa hankintakustannuksia alhaisemmaksi ainakaan kolmeen vuoteen oston jälkeen, paitsi jos riippumaton arvioija on havainnut yleisen markkinahintojen laskun kyseisillä kiinteistömarkkinoilla. (HE 268/2004 vp.)

Kunnan tulee varmistaa, että kiinteistön kauppahintaan sisältyvä tuki yritykselle määritellään läpinäkyvästi sekä myönnetään EU:n valtiontukisäännösten ja -määräysten edellyttämällä tavalla. Jos kunta laiminlyö velvollisuutensa ja jos kiinteistön kaupasta tehdään kunnallisvalitus sillä perusteella, ettei päätöksenteossa ole asianmukaisesti huomioitu valtiontukisäännösten merkitystä, päätös kumotaan menettelyvirheen vuoksi (Kuntal 90.2 §).

Valtiontuki

Kunnan tai kunnan tytäryhtiön toimiessa markkinoilla, tulee sen noudattaa Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artikloja. Kunta/tytäryhtiö ei saa määritellään esimerkiksi vuokrahintaa hyödyntää asemaansa niin, että vuokrahinta olisi merkittävästi alhaisempi, kuin yleensä markkinaehtoinen toimija pyytäisi. Mikäli pyydetty vuokra on merkittävästi alhaisempi, niin tämä voidaan tulkita kielletyksi valtiontueksi

Valtiontukea voi sisältyä mihin tahansa järjestelyyn, mikäli kaikki SEUT 107 artiklan 1 kohdassa määritetyt kriteerit täyttyvät. Kyseessä voi olla esimerkiksi liike-, teollisuus-, yritys- tai muuhun taloudelliseen toimintaan käytettävien kiinteistöjen myyminen tai ostaminen taikka muukin kunnan ja yrityksen välinen sopimus tai sopimusjärjestely, johon liittyy myös kiinteistön kauppa.

KHO 2020:9: Kaupunginvaltuusto oli ostanut eräältä yritykseltä neljä teollisuuskiinteistöä rakennuksineen. Valtuusto oli samassa yhteydessä päättänyt solmia perustettavan yhtiön D Oy:n kanssa näitä kiinteistöjä koskevan vuokrasopimuksen vakaaksi kahdeksi vuodeksi sekä esisopimuksen, jonka mukaan kaupunki myy kiinteistöt D Oy:lle viimeistään vuokrakauden päättyessä. Omistusoikeus kiinteistöihin siirtyy yhtiölle, kun se on viiden vuoden maksuohjelman mukaisesti maksanut koko kauppahinnan.

Korkein hallinto-oikeus totesi, että asiassa oli kysymys kaupungin ja perustettavan yhtiön välisestä kiinteistökauppa- ja vuokrausjärjestelystä. Tässä kokonaisjärjestelyssä kaupunki tosiasiasa rahoitti D Oy:tä sen hankkiessa hallintaansa ja omistukseensa kaupunginvaltuuston päätöksessä tarkoitetut teollisuuskiinteistöt. Tässä kokonaisuudessa keskeinen arvioitava kysymys valtiontuen kannalta oli se, oliko D Oy saanut sellaista taloudellista etua, jota se ei olisi saanut tavanomaisissa kilpailuolosuhteissa ja tavanomaisilla markkinaehdoilla.

Kaupunginvaltuuston päätöksen tai muutoin asiassa saadun selvityksen perusteella ei ollut mahdollista sulkea pois sitä, että kysymys oli SEUT 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitetusta tuesta, joka vääristi tai uhkasi vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa. Kaupunginvaltuuston päätös oli syntynyt kuntalain (365/1995) 90 §:n (1375/2007) 2 momentin 1 kohdassa tarkoitetulla tavalla virheellisessä järjestyksessä. Hallinto-oikeuden ja kaupunginvaltuuston päätökset kumottiin.

Johtopäätös

Ruoveden kunta ja Honkalakoti ry ovat käyneet neuvotteluja alussa mainituista kiinteistöistä eri vaihtoehtoilla. Yhteisenä tahtona on ollut, että järjestelyllä saataisiin Honkalakoti ry:n taloudellisesta tilannetta helpotettua niin, että sillä olisi mahdollisuus nopeammassa tahdissa tehdä seuraavia kehittämisaskeleita.

Tarkasteltujen järjestelyjen hyvänä puolena voidaan pitää sitä, että niillä saataisiin Honkalakoti ry:n taloudellista tilannetta parannettua ja samalla Honkalakoti ry resursseja saataisiin keskitettyä sen ydintehtävään varsinkin vaihtoehdossa, jossa kunta huolehtii asuntojen vuokraamisesta. Myös kunnan vuokra-asuntojen tarve ja vuokralaisten tarpeisiin vastaaminen hahmottuisi paremmin, kun asuntojen vuokraamista hoitaisi esimerkiksi Ruoveden asunnot.

Haasteina olisi taloudellinen kannattavuus, kiinteistöjen ikä sekä järjestelyn tarveharkinta.

Mikäli kunta tai kunnan tytäryhtiö ostaisi kiinteistöt tai kiinteistön, niin osto tulisi tehdä lainarahalla. Tämä nostaa heti ostoon liittyvää kustannusta, kun tulee huomiotavaksi velkarahan arvo. Tämän lisäksi tulee vielä tehtäväksi rakennuksista vuosittaiset suunnitellut poistot (maapohjasta ei tehdä). Näiden lisäksi vielä tulee maksettavaksi käyttökustannukset ja lain edellyttämä tuotto-odottama.

Mallissa, jossa kunta olisi ostanut ja Honkalakoti olisi takaisin vuokrannut rakennukset mahdollinen kunnan laskennallinen vuokra nousi niin korkeaksi, ettei tämä vaihtoehto ollut mahdollinen.

Mikäli kunta ostaisi Honkalantie 17 sijaitsevan kiinteistön sillä sijaitsevinaan rivitaloineen ja hoitaisi itse asuntojen vuokrauksen, niin mallissa voitaisiin juuri olla nyt tiedossa olevilla tiedoilla taloudellisesti tasapainossa, mutta se ei kestäisi yhtään ylimääräistä. On kuitenkin huomiotava, että kyse on noin 40 -50 vuoden ikäisistä rakennuksista, jolloin yleisen kokemuksen mukaan niihin on pian odotettavissa isompia korjauksia. Kuitenkin laskennallisen 10-12 vuoden kuluttua rakennukset ovat jo 50-60 vuoden ikäisiä ja lähellä teknisen käyttöiän loppua ellei niitä sitä ennen peruskorjata.

Ruovesi on väestöltään vanheneva kunta, jossa nyt jo on noin 40 % yli 65-vuotiaita. Näissä kiinteistöissä olevat asunnot on ensisijassa tarkoitettu ikäihmisille, jonka vuoksi päätöstä ja hankintaa kunnalle voitaisiin perustella elinvoima ja asukkaiden hyvinvointikysymyksenä. Kunnan päätösten ja näin ollen hankintojen tulee täyttää kuntalain taloudellisen kestävyysvaatimukset. Päätöksen tulee olla strategisesti ja tarkoituksenmukaisesti perusteltu ja olla kokonaistaloudellisesti paras vaihtoehto.

Kuten edellä on todettu, niin taloudellisesti kiinteistöjen osto ei olisi kunnalle kestävää vaan vaihtoehdosta riippuen kunta tai kunnan tytäryhtiö joutuisi rahoittamaan muualta saamillaan tuloilla rivitaloissa asumista. Tämä ei ole kestävää talouden hoitoa.

Strategiselta kannalta voidaan katsoa, että kiinteistöjen hankinta tukisi painopisteistä hyvinvointia ja terveyttä sekä yrittäjyyttä. Toisaalta strategiassa toimintaperiaatteiksi on määritelty pitkäjänteisesti ja vastuullisesti sekä talous tasapainossa. Kunnan päätöksenteon tulee kestää tarkastelua myös myöhemmin. Tämän vuoksi tarkastelu tulee isoissa asioissa ulottaa pitkälle useiden vuosien, kuten tässä jopa 12 vuoden ajanjaksolle. Tämä osoittaa vastuullisuutta. Talous on kaiken perusta.

Esittelijä Kunnanjohtaja Toni Leppänen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää, että Ruoveden kunta (tai sen tytäryhtiö) ei osta Honkalakoti ry:ltä kiinteistöllä 702-418-1-435-L1 (Honkalantie 15) sijaitsevia rivitaloja ja kiinteistöä 702-418-1-503 (Honkalantie 17) ja sillä sijaitsevia rivitaloja.

Päätös

Kunnanhallitus päätti asian päätösehdotuksen mukaisesti.

Jakelu

Honkalakoti Ry / Marjut Grönlund