

Kunnan ennakkokanta / Kiinteistö Oy Lestijärven vuokratodit, Syrin paritalon myyntilupa

Kunnanhallitus 18.09.2025 § 176

Valmistelija

hallintojohtaja Ossi Mäkinen

Kiinteistö Oy Lestijärven Vuokratodit hallitus on pyytänyt kunnan konserniohjauksen ennakkokannan Syrin paritalokiinteistön myyntiin osoitteessa Toholamminitie 842.

Vuokratodien toimielimet ovat käsitelleet asiaa useaan otteeseen. Yhtiökokouksessa 16.12.2024 asiasta käytiin alustava keskustelu ja hallituksen kokouksessa 5.3.2025 todettiin, että kiinteistön käyttö edellyttää merkittäviä investointeja, jotka eivät ole yhtiön taloudellisen kantokyvyn rajoissa, ja päätettiin kysyä myyntilupaa.

Tällä hetkellä paritalon käyttövesi, jätevesi ja öljylämmitysjärjestelmä ovat sidoksissa yksityisomistuksessa olevaan entisen Syrin koulun kiinteistöön, eikä järjestelyä ole kestävää jatkaa. Paritalokiinteistölle tulisi näin ollen rakentaa omat vesihuolto- ja lämmitysjärjestelmät. Koska kiinteistö sijaitsee pohjavesialueella, viemärointi olisi toteutettava omalla pienpuhdistamolla. Lisäksi uuden lämmitysratkaisun toteuttaminen edellyttää sähköliittymän riittävyden ja muiden teknisten järjestelyjen tarkistamista. Näiden investointien toteuttaminen merkitsisi yhtiölle lainanottoa, jonka saaminen arvioidaan vaikeaksi.

Kiinteistön vuokratuotto jää joka tapauksessa vaatimattomaksi. Tällä hetkellä toinen huoneisto on vuokrattuna 447 euron kuukausivuokralla, ja tyhjiällä olevan huoneiston vuokratuotto olisi 733 euroa kuukaudessa. Näin ollen kokonaisvuokratuotto olisi 1 180 euroa kuukaudessa, jolla ei pystytä kattamaan tarvittavia investointikustannuksia eikä niiden rahoituksesta syntyviä menoja.

Lisäksi on epävarmaa, miten asukkaat suhtautuvat kiinteistön asumiskustannuksiin tulevaisuudessa. Lämmityksen ja vesihuoltojärjestelmän kustannusten on arvioitu nousevan lämmitystavasta riippuen useita satoja euroja kuukaudessa vuokran päälle, mikä tekee asumisesta suhteellisen kallista. Tämä lisää riskiä siitä, ettei kiinteistölle löydy pysyviä vuokralaisia.

Edellä mainituista syistä Kiinteistö Oy Lestijärven Vuokratodit esittää, että Syrin paritalokiinteistölle saadaan myyntilupa, eli konserniohjauksen ennakkokanta. Myynti on yhtiön näkökulmasta perusteltu ratkaisu, sillä:

- kiinteistö vaatisi merkittäviä investointeja, joita yhtiöllä ei ole mahdollisuutta toteuttaa,
- vuokratuotto ei kata investointikustannuksia,
- kiinteistön ylläpito aiheuttaisi yhtiölle pitkällä aikavälillä tappiota,
- asumiskustannusten nousu heikentää kysyntää ja lisää vuokraustoiminnan riskejä.

Toimivalta: Hallintosääntö 19 §, 20 §, Konserniohje kohta 2.7

Kokoukseen on kutsuttu tämän pykälän taustoituksen ajaksi Kiinteistö Oy Lestijärven Vuokratodien isännöitsijä Juuso Lahtinen SK-Isännöinnistä.

Esittelijä	hallintojohtaja Ossi Mäkinen
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää ennakkokantana, että Kiinteistö Oy Lestijärven Vuokratodit saa myyntiluvan koskien Syrin paritalokiinteistöä osoitteessa Toholammintie 842. Kunnanhallitus edellyttää, että valmistelussa on varmistettava, että mahdollinen myynti toteutetaan avoimin menettelyin, ja että konsernijohto pidetään tiiviisti ajan tasalla prosessin etenemisestä.
Päätös	Ari Lintilä teki kokouksessa vastaesityksen, että ennakkokantana Kiinteistö Oy Lestijärven Vuokratodille ei anneta myyntilupaa koskien Syrin paritaloa osoitteessa Toholammintie 842. Vastaesitys perusteltiin sillä, että ennen myyntiluvan antamista tarvitaan yhtiöltä yksityiskohtaisemmat selvitykset ja laskelmat paritalon kunnostamiseen liittyvistä kustannuksista ja investointien kannattavuudesta. Leena Koivisto sekä Pirjo Änäckälä kannattivat vastaesitystä. Koska oli tehty pohjaesityksestä poikkeava kannatettu vastaesitys, päätettiin asiasta järjestää nimenhuutoäänestys. Äänestyksessä JAA oli pohjaesitys ja EI oli Lintilän tekemä vastaesitys. Äänestyksessä annettiin nolla JAA- ääntä ja seitsemän EI-ääntä. Äänestysluettelo on pöytäkirjan liiteenä. Äänestyksen tuloksen myötä Ari Lintilän tekemä vastaesitys jäi voimaan. Merkittiin, että tämän asian esittelyn aikana ennen päätöksentekoa asiassa kuultiin kutsuttuna asiantuntijana Kiinteistö Oy Lestijärven Vuokratodien isännöitsijää Juuso Lahtista SK-Isännöinnistä.

Kunnanhallitus 15.10.2025
245/02.07.00/2025

Valmistelija	hallintojohtaja Ossi Mäkinen
	Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 18.9.2025 (§ 176) kunnan ennakkokantana olla myöntämättä myyntilupaa Kiinteistö Oy Lestijärven Vuokratodille koskien Syrin paritalokiinteistöä. On käynyt ilmi, että päätöksentekoon on osallistunut esteellinen luottamushenkilö (Kiinteistö Oy Lestijärven Vuokratodien hallituksen varajäsen). Esteellisyys perustuu hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohtaan. Varajäsenyys asianosaisen yhtiön hallituksessa katsotaan vakiintuneen käytännön mukaan esteellisyysperusteeksi. Mikäli esteellinen henkilö osallistuu asian käsittelyyn, syntyy päätös virheellisessä järjestyksessä ja päätöstä rasittaa tällöin menettelyvirhe. Asia tulee käsitellä uudelleen niin, ettei esteellinen henkilö osallistu käsittelyyn. Hallintolain 50 §:n mukaan viranomaisella voi poistaa virheellisen päätöksensä ja ratkaista asian uudelleen, jos • päätös perustuu selvästi virheelliseen tai puutteelliseen selvitykseen • päätös perustuu ilmeisen väärään lain soveltamiseen • päätöstä tehtäessä on tapahtunut menettelyvirhe tai • asiaan on tullut sellaista uutta selvitystä, joka voi olennaisesti vaikuttaa päätökseen.

Ks. ylempää aiemman käsittelyn kohdalta asian valmisteluteksti.

Esittelijä

hallintojohtaja Ossi Mäkinen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää:

- 1) poistaa 18.9.2025 tekemänsä päätöksen § 176 hallintolain 50 §:n mukaisena itseoikaisuna päätöksenteossa tapahtuneen menettelyvirheen vuoksi ja ratkaista asian uudelleen.
- 2) kunnan ennakkokantana, että Kiinteistö Oy Lestijärven Vuokrakodit saa myyntiluvan koskien Syrin paritalokiinteistöä osoitteessa Toholammintie 842. Kunnanhallitus edellyttää, että valmistelussa on varmistettava, että mahdollinen myynti toteutetaan avoimin menettelyin, ja että konsernijohto pidetään tiiviisti ajan tasalla prosessin etenemisestä.

Päätös