

Kivikeskuksen kiinteistökokonaisuuden myynti Tulikivi Oyj:lle

Kunnanhallitus 15.06.2026 § 84
284/02.07.00/2025

Julkinen

Valmistelija

Kunnanjohtaja Henri Tanskanen

Asian tausta

Juuan kunnan kiinteistöstrategiassa 2019-2028 linjataan, että kunnalla on perustoimintansa toteuttamiseksi terveellisiä, turvallisia, kustannustehokkaita, ympäristönäkökohdat huomioivia ja käyttäjien tarpeisiin vastaavia tiloja, jotka ovat elinkaari- ja energiatehokkaita. Rakennukset ja kiinteistöt, jotka eivät palvele lakisääteisten perustoimintojen toteuttamista, pyritään poistamaan kunnan taseesta.

Ensisijaisena keinona on myynti.

Yksi tällainen rakennus maa-alueineen sijaitsee Juuan kirkonkylästä noin 13 km etelään, Nunnanlahdessa osoitteessa Kuhnustantie 10. Kiinteistöstä on vuokrattu pieni osa eri yrittäjien käyttöön, mutta pääosin se on tyhjillään. Kohde on tullut tutuksi Juuan Kivikeskuksena, jota ympäröi laajempi Kivikylän alue.

Kivikeskus on valmistunut vuonna 2003 ja kerrosalaa on 2 636 m² kahdessa kerroksessa. Rakennuksessa on myymälä-, näyttö-, toimisto-, sosiaali- ja varastotiloja sekä auditorio. Lisäksi rakennuksessa on teknistä tilaa. Runkorakenteet on betonia ja julkisivu kiveä ja lasia. Rakennuksessa on tasakatto huopakatteella. Lämmitysmuotona on vesikeskuslämmitys, joka tulee kanaalia myöten viereisen kiinteistön lämpökeskuksesta. Rakennuksessa on koneellinen ilmavaihto ja Kivikeskus on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Vuodessa Kivikeskuksen käyttökulut ovat noin 75 - 100 000 euroa riippuen energiakustannuksista. Suurin kustannus on lämpöenergia.

Rakennus sijaitsee Nunnanlahdessa osayleiskaava alueella. Kaavamerkintä on P/TP, Palvelujen ja hallinnon alue / Työpaikka-alue. Toimitila sijaitsee Jokikumpu (176-408-0003-0062) nimisellä kiinteistöllä. Kiinteistön kokonaispinta-ala on 3,15 ha, josta noin 2,7 ha lohkotaan määräalana. Kiinteistöllä sijaitsee myös huoltorakennus, ja osa tontista on vuokrattu yritystoimintaan.

Tasearvoa itse rakennuksella ei käytännössä ole, sillä kunnan kirjanpidossa tasearvo vuonna 2026 on ainoastaan 13 238,63 euroa (tilanne 30.4.2026). Tontin tasearvo myytävän maa-alueen osalta on 44 006 euroa. Myymällä kohteen 60 000 euron hintaan, kunta tekee myyntivoittoa maan ja rakennuksen osalta 2710,35 euroa.

Irtaimistossa ei ole sellaista, joka olisi poistamatta kunnan kirjanpidosta. Rakennus on käytännössä tyhjä ja kivinäyttelyssä olevat kivinäytteet ovat pääosin muiden kuin Juuan kunnan omaisuutta. Niiltä osin kun omistusoikeus on kunnan, ne siirtyvät uudelle omistajalle kaupan mukana. Näitä ei ole merkitty kunnan taseeseen.

Kiinteistöllä on lisäksi seuraavat liittymät: Kaksi sähköliittymää (3x250A ja 3x25A) arvoltaan 55 760 €, vesi- ja viemäri liittymät arvoltaan 14 992,25 €. Korostettakoon, että Juuan kunta ei ole maksanut näistä liittymistä erikseen,

sillä ne ovat tulleet kunnalle Kivikeskus-säätiön mentyä konkurssiin ja kun Kivikeskus on siirtynyt kunnan omistukseen. Alaskirjausta liittymien osalta ei siten tehdä, koska ne eivät ole merkittynä taseeseen.

Kivikeskus on ollut useita kertoja vuosien varrella myynnissä tai myyntineuvottelujen kohteena. Huolimatta toistuvista yrityksistä, omistusoikeus on säilynyt pääosin kunnalla. Nykytilanne on se, että sekä maa-alue ja rakennus on 100 % Juuan kunnan omistama, koulutuskuntayhtymä Riverian osuus on ostettu Juuan kunnan toimesta vuonna 2023.

Kohteen markkina-arvon selvitys on ollut haastavaa ja aiemmin 24.2.2025 päivätyssä markkina-arvoa koskevassa arviokirjassa on todettu, että edustavia vertailukauppoja arvion kohteen kaltaisista kiinteistöistä ei juurikaan ole saatavilla, joten markkinalähestymistavan käyttö ainoana arviointiperusteena ei ole perusteltua. Kohteesta hankitun riippumattoman AKA-kiinteistöarvioijan lausunnon mukaan kiinteistön arvioitu markkina-arvo on ollut 150 000 euroa +/- 15 %. Toisin sanoen 127 500 euroa olisi hinta-arvion mukainen alin arvo kauppahinnalle.

Arviokirjan valmistumisen jälkeen kohteen omistusoikeuden siirtymisestä on käyty useita neuvotteluja ostajaehdokkaiden kanssa ja lopulta kunnanhallitus on päättänyt asettaa kohteen julkiseen tarjouskilpailuun selvittääkseen markkina-arvon kuntalain 130 §:n 1 momentissa säädetyllä tavalla. Kivikeskus on näin ollen asetettu julkiseen tarjouskilpailuun kunnanhallituksen päätöksellä 29.9.2025 (§ 151) ja kohde on ollut useita viikkoja tarjouskilpailun kohteena.

Korkein jätetty tarjous on ollut 10 000 euroa ja asiaa on käsitelty kunnanhallituksen kokouksessa 19.1.2026 (§ 5). Ostajaehdokas ei ole tutustunut ennakolta kiinteistöön paikan päällä eikä ole ollut muutoin kuntaan yhteydessä huutokaupan keston aikana. Kunta on päättänyt hylätä tarjouksen, sillä kohteeseen ei oltu ostajaehdokkaan toimesta tutustuttu, ja tarjoushinta alitti selkeästi aiemmin hinta-arvion. Perusteita myynnille ei siten ole ollut, sillä myös elinkeinopoliittiset perusteet ovat puuttuneet.

Tarjouskilpailun jälkeen kohteen omistusoikeuden siirtymisestä on käyty useita neuvotteluja ostajaehdokkaiden kanssa ja kohdetta on esitelty elinvoimapäällikön toimesta potentiaalisille ostajille.

Kohteesta on jätetty tarjouskilpailun päättymisen jälkeisenä aikana yksi tarjous, joka on liitteenä. Tarjouksessa Tulikivi Oyj ehdottaa omistusoikeuden siirtoa sekä maa-alueeseen että rakennukseen 60 000 euron kauppahinnalla. Hinta sisältäisi liittymät ja kunnan omistaman irtaimiston. Asia esitellään nyt kunnanhallitukselle, joka on kunnan hallintosäännön mukainen toimivaltainen viranomainen ratkaisemaan asian.

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

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisukäytännön mukaan kunnalla on lähtökohtaisesti itsehallintoonsa kuuluva laaja harkintavalta sen suhteen, missä menettelyssä, millä perusteilla, kenelle ja mihin hintaan kunta omaisuuttaan luovuttaa. Kunnalla ei esimerkiksi ole laissa säädettyä velvollisuutta järjestää kiinteistön luovutuksesta tarjouskilpailua eikä myydä kiinteistöä eniten tarjoavalle.

Kuntalakiin sisältyy menettelysäännöksiä kunnan omistaman kiinteistön luovuttamisesta. Menettelysäännökset koskevat kiinteistön luovutusta kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle taholle. Käsite rinnastetaan EU:n valtioneuvoston "taloudellista toimintaa" tarkoittavaan käsitteeseen (HE 268/2014 vp.). Kunnan tulee yksittäistapauksessa arvioida, onko kyse kilpailutilanteesta markkinoilla toimivasta tahosta.

Kuntalain 130 § sallii kaksi lähtökohtaista myyntitapaa kiinteistön myymiseksi yritykselle; tarjouskilpailu ilman syrjiviä ehtoja, tai myynti ilman tarjouskilpailua.

Lisäksi huomioon on otettava kuntalain 130.3 §:n mukaisesti, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107 ja 108 artiklassa säädetään.

Valtiontuen käsitettä arvioitaessa on huomioitava SEUT 107 artiklan 1 kohta, jonka kaikkien edellytysten on täyttyvä, jotta kyseessä olisi valtiontuki. Ensinnäkin toimenpiteen on oltava valtion toteuttama ja rahoitettu valtion varoin, toiseksi siitä on oltava taloudellista etua tuensaajille, kolmanneksi edun on oltava valikoiva siltä osin kuin se suosii tiettyjä yrityksiä, ja neljänneksi toimenpiteen on vääristettävä tai uhattava vääristää kilpailua siten, että se voi vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Kun valtiontuen olemassaoloa määritellään, on olennaista myös se, onko yritys saanut sellaista taloudellista etua, jota se ei olisi saanut tavanomaisissa kilpailuolosuhteissa tai tavanomaisilla markkinaehdoilla. Myös kuntia käsitellään valtiontukea myöntävinä tahoina.

Esillä olevassa asiassa kunta on myymässä kiinteää omaisuutta markkinoilla toimivalle yritykselle, ja näin ollen asia edellyttää valtioneuvoston arviointia.

Selvää on, että Tulikivi Oyj harjoittaa taloudellista toimintaa, ja toimii sellaisilla markkinoilla, joilla käydään jäsenvaltioiden välistä kauppaa, eli näiden kohtien osalta SEUT 107 artiklan 1 kohdan edellytykset täyttyvät.

Kun kyseessä on ilman avointa tarjouskilpailua suoritettu kauppa, taloudellisen tuen olemassaoloa tarkasteltaessa on olennaista nimenomaan se, saako Tulikivi Oyj kaupassa sellaista taloudellista etua, jota se ei olisi saanut tavanomaisissa kilpailuolosuhteissa tai tavanomaisilla markkinaehdoilla. Asiassa kiinteistökokonaisuuden markkina-arvo on määritetty riippumattoman asiantuntijatahon toimesta. Asiassa Tulikivi Oyj saisi SEUT 107 artiklan 1 kohdan mukaista valtiontukea, koska tarjous alittaa aiemmin tehdyn arvion huolimatta siitäkin, että tarjous on huomattavasti korkeampi kuin julkisen tarjouskilpailun kautta saatu tarjous. Tuen määrä on hinta-arvion ja toteutuvan kauppahinnan välinen erotus eli 67 500 euroa.

Tuen määrä on pieni ja asia tulee käsitellä ns. vähämerkityksisenä tukena eli de minimis-tukena.

De minimis -tuen myöntämiselle on asetettu asetuksissa EU N:ot 2023/2831 ja 2023/2832 edellytyksiä. Edellytykset koskevat yrityksen toimialaa, aiempia de minimis-asetuksen perusteella myönnettyjä tukia, tuen enimmäismäärää ja tukipäätöksen sisältöä. Yrityksen toimiala ei tässä tapauksessa sulje pois mahdollisuutta de minimis -tuen myöntämiseen.

Kunta voi myöntää vähämerkityksisen tuen vasta varmistuttuaan siitä, ettei tuen myöntäminen nosta kyseiselle yritykselle myönnetyn

vähämerkityksisen tuen kokonaismäärää yli 3 artiklan 2 kohdassa vahvistetun asianomaisen enimmäismäärän ja että kaikkia mainituissa asetuksessa säädettyjä edellytyksiä noudatetaan.

De minimis -tuen enimmäismäärää laskettaessa otetaan huomioon kaikki kansallisten, alueellisten tai paikallisten viranomaisten myöntämät de minimis -tuet. Vähämerkityksiset tuet kasautuvat lähtökohtaisesti vain toisten vähämerkityksisten tukien kanssa eli mikäli yritys on saanut muuta tukea kuin edellä mainittua, näitä ei huomioida.

Ennen tuen myöntämistä kunnan on saatava kyseiseltä yritykseltä kirjallisessa tai sähköisessä muodossa ilmoitus kaikesta muusta sille de minimis -asetuksen tai muiden vähämerkityksisestä tuesta annettujen asetusten nojalla kahden edeltävän verovuoden ja kuluvan verovuoden aikana myönnetystä vähämerkityksisestä tuesta.

Tulikivi Oyj on antanut pyynnöstä selvitystä saaduista de minimis -tuista, joka on liitteenä. Selvityksen perusteella voidaan todeta, että tuki voidaan myöntää. Asiaa on arvioitu myös konsernin tasolla.

Kunta myöntää tämän hinta-arvion ja toteutuvan kauppahinnan erotuksen (67 500 euroa) yritykselle Euroopan komission asetuksen (EU) N:o 2023/2831 mukaisena vähämerkityksisenä tukena (de minimis -tuki). Ostajayritys on toimittanut kunnalle de minimis -ilmoituksen, jonka perusteella yrityksen tukikiintiö ei ylitä tämän päätöksen myötä. Edellä mainitun perusteella asiassa tehdään myös SEUT 108 mukainen ilmoitus.

Koska asiassa on todettu, että laillisesti kauppa voidaan tehdä de minimis-menettelyn kautta, asiassa tulee tarkastella miten muutoin kunta voi myydä omaisuuttaan.

Yleisenä lähtökohtana on, että kunta myy omaisuuttaan käypään hintaan. Harkintavallan väärinkäyttönä ja siten toimivallan ylityksenä voidaan pitää esimerkiksi päätöstä myydä kunnan omaisuutta ilmeiseen alihintaan ilman siihen oikeuttavaa perustetta (mm. KHO 16.8.2011 t. 2186). Tapauskohtaisen harkinnan perusteella kauppahinta voi olla käypää hintaa alempi, mikäli siihen on objektiivisesti arvioiden hyväksyttävät perusteet.

Tasearvoa itse rakennuksella ei käytännössä ole, sillä kunnan kirjanpidossa tasearvo vuonna 2026 on ainoastaan 13 238,63 euroa (tilanne 30.4.2026). Tontin tasearvo myytävän maa-alueen osalta on 44 006 euroa. Myymällä kohteen 60 000 euron hintaan, kunta tekee myyntivoittoa maan ja rakennuksen osalta 2710,35 euroa. Kyse ei siten ole tasearvoon suhteuttuna alihintaisesta kaupasta.

Todettakoon, että Juuan kunnanvaltuuston vahvistamassa kiinteistöstrategiassa kiinteistö on ohjeistettu myytäväksi. Kunnalla ei myöskään ole osakeyhtiötä, joka hallinnoisi kunnan omistamia yritys kiinteistöjä. Juuan kunnan kannalta kiinteistökokonaisuuden myyminen on tarkoituksenmukaista. Kunta ei käytännössä saa enää kohteesta vuokratuloja, kohteen kulut ylittävät selkeästi tulot ja jatkuvasti kasvavasta korjausvelasta johtuen todellisten tuottojen osuus on vuosi vuodelta pienentynyt. Kuntarakennepalvelujen henkilöstöresursseista menee merkittävä osuus rakennuksen sitä ympäröivien alueiden huoltoon ja tarkastuksiin. Kiinteistön luovuttaminen 60 000 euron hinnalla edistää kunnan elinkeinotoimintaa ja strategisia tavoitteita. Myynti poistaa kunnalta tyhjiillään olevan kiinteistön ylläpitokustannukset ja riskit, joita aiempi epäonnistunut julkinen tarjouskilpailu ei kyennyt ratkaisemaan. Kauppahinta

60 000 euroa ylittää selvästi avoimilla markkinoilla aiemmin saadun todellisen kysynnän (10 000 €).

Kauppa myös kunnan näkemyksen mukaan tiivistäisi Juuan kunnan ja Tulikivi Oyj:n välistä alueellista yhteistyötä ja sen kokonaistaloudellinen merkitys kunnalle olisi suuri.

Kunnanjohtaja on käynyt keskustelut kaupan ehtojen yksityiskohdista ja ehdollisen kauppakirjan olennaisista ehdoista on saavutettu yksimielisyys. Lopullinen kauppa tulee voimaan kauppakirjan allekirjoitusten myötä.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Tanskanen Henri

Päätösehdotus

Esitän kunnanhallitukselle, että

1. Juuan kunta päättää myydä kiinteistön yritykselle Tulikivi Oyj:lle 60 000 euron kauppahinnalla liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti.

2. Päätöksellä myönnetään yritykselle 67 500 euron suuruinen de minimis -tuki (Asetus EU N:o 2023/2831) yllä ilmenevin perustein. Asiasta tehdään asianmukainen ilmoitus Euroopan unionin komissiolle.

3. Kunta hyväksyy kaupasta aiheutuvan 2710,63 euron kirjanpidollisen myyntivoiton kirjaamisen kuluvan tilikauden tulokseen.

4. Oikeuttaa kunnanjohtajan tekemään kauppakirjaan tarvittavia teknisluonteisia korjauksia ja allekirjoittamaan lopullisen kauppakirjan kunnan puolesta

Perustelut

Edellä esitetyt

Sovellettavat säädökset

Edellä esitetyt

Päätös

Hyväksyttiin.