

Nunnanlahden vesiosuuskunnan yhdistämishanke Juuan kunnan vesihuoltolaitokseen

Kunnanhallitus 13.01.2025 § 5

Valmistelija	Kuntarakennepalvelujen johtaja Möttönen Timo
Asian tausta	Nunnanlahden vesiosuuskunta on lähestynyt Juuan kunnan vesihuoltolaitosta aloittaakseen selvitystyön mahdollisesta yhdistymisestä. Juuan kunnan viranhaltijat ovat edellyttäneet, että ennen lopullisia päätöksiä, osuuskunnan yhtiöoikeudellinen tilanne, vastuut ja itse verkoston tilanne tulisi seikkaperäisesti selvittää ulkopuolisen tahon toimesta. Lisäksi kunnalla täytyisi olla selvitysten johtopäätösten jälkeen olla perusteltu syy ottaa vesiosuuskunnan toiminta vastaan osaksi kunnan vesihuoltolaitosta. Asiassa on sovittu, että Nunnanlahden vesiosuuskunta ottaisi vetovastuun yhdistämisprosessista. Selvitystä varten tulisi perustaa yhteinen työryhmä osuuskunnan ja kunnan vesihuoltolaitoksen kanssa. Työryhmä valmistelisi hankkeen ja aikataulun. Työlle haetaan ELY-keskuksen rahoitusta, joka on noin 50 % kuluista. Avustushanketta koskeva päätös tulisi arviolta helmikuussa 2025. Selvityshanke ei tuo Juuan kuntaan välittömiä ja suoria kuluja, sillä kunta on edellyttänyt osuuskunnan maksavan selvityksen. Nunnanlahden vesiosuuskunta on 35 vuoden ajan vastannut vesihuollosta Nunnanlahden toiminta-alueella. Osuuskunnan vesijohtojen yhteenlaskettu pituus on noin 9 km ja se on kartoitettu digitaaliseen muotoon syksyllä 2024. Oma vedenottamo oli toiminnassa vuoteen 2017, jonka jälkeen osuuskunta on ostanut veden Juuan kunnan vesilaitokselta. Vesiliittymiä osuuskunnalla on 30 kappaletta ja yksityishenkilöiden ohella merkittäviä osakkaita ovat Nunnanlahdessa toimivat vuolukiviyritykset. Osakkaiden määrä on 24 kappaletta. Veden kulutus oli viime tilikaudella noin 4500 m3 ja liikevaihto 16 470 euroa. Osuuskunnan taloudellinen tilanne on hyvä eikä sillä ole velkaa.
Esittelijä	Kunnanjohtaja Tanskanen Henri
Päätösehdotus	Esitän kunnanhallitukselle, että se 1. Päättää aloittaa yhteisen selvitystyön Nunnanlahden vesiosuuskunnan liittämiseksi osaksi Juuan kunnan vesihuoltolaitosta. 2. Edellyttää, että ennen lopullista päätöstä yhdistymisestä vesiosuuskunta: a) Asettaa maksut samanlaisiksi kuin Juuan kunnan vesihuoltolaitoksella. b) selvittää yhtiöoikeudellisen aseman vastuineen ja velkoineen. Omaisuus tulee olla selvitetty ja mahdolliset riidat ratkaistu aukottomasti. c) Osuuskunnan varallisuusaseman tulee olla vakaa, sillä tulee olla kassavaroja nykyistä tilannetta vastaavasti pois lukien tulevan selvitystyön kulu. 3. Päättää vasta huolellisen selvitystyön perusteella ja edellä olevat asiat huomioiden, tuleeko sen esittämään kunnanvaltuustolle Nunnanlahden vesiosuuskunnan yhdistämistä osaksi kunnan vesihuoltolaitosta.
Perustelut	Edellä esitetyt

Sovellettavat säädökset Kuntalain 39 §

Päätös Hyväksyttiin.

Kunnanhallitus 20.10.2025 § 165
344/14.05.02/2024

Julkinen

Valmistelija Kuntarakennepalvelujen johtaja Timo Möttönen

Asian tausta Nunnanlahden Vesiosuuskunta on yhdessä Juuan kunnan vesihuoltolaitoksen kanssa selvittänyt mahdollisuuksia osuuskunnan toiminnan ja omaisuuden siirtämiseksi Juuan kunnan vesihuoltolaitokselle. Vuoden 2025 aikana on laadittu kauppakirjaluonnokset liiketoimintakaupalla tehtävästä yhdistymisestä sekä aloitettu liittymis- ja maankäyttösopimusten läpikäynti ja päivittäminen ajan tasalle. Lisäksi on laadittu talousennusteet sekä osuuskunnalle että Juuan kunnan vesihuoltolaitokselle, joiden avulla on tarkasteltu yhdistymisen taloudellisia vaikutuksia.

Kunnanhallitukselle on 29.9.2025 esitelty selvityksen tilanne, laadittu kauppakirjaluonnos sekä yhdistymisen ehdot.

Kauppakirjaluonnokseen kirjatut keskeiset periaatteet yhdistymisessä ovat:

- Nunnanlahden Vesiosuuskunnan verkosto ja liiketoiminta myydään Juuan kunnalle nimellisellä kauppahinnalla, 1 €.

- Nunnanlahden Vesiosuuskunnan toiminta-alue liitetään Juuan kunnan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen ja liitettävällä alueella tulee voimaan samat vesihuollon sopimusehdot ja yleiset toimitusehdot sekä vesihuollon maksut talousveden osalta kuin Juuan kunnan vesihuoltolaitoksen asemakaava-alueilla.

- Nunnanlahden Vesiosuuskunnan liittyjiltä ei yhdistymisen yhteydessä peritä uusia liittymismaksuja.

- Myyjä sitoutuu lahjoittamaan kaupan voimaantulon jälkeen ylimääräisen rahoitusomaisuutensa – joka jää jäljelle jäsenmaksujen palautuksen ja loppuselvitysten kulujen jälkeen – Juuan kunnalle. Ostaja puolestaan sitoutuu käyttämään nämä varat Nunnanlahden vesijohtoverkoston peruskorjauksiin.

Selvitystyön aikana ei ole noussut esiin sellaisia oikeudellisesti riidanalaisia asioita, jotka estäisivät vesiosuuskunnan yhdistämisen Juuan kunnan vesihuoltolaitokseen.

Selvitystyön yhteydessä suoritettujen taloudellisten tarkasteluiden perusteella Nunnanlahden Vesiosuuskunnan verkostoalueen kustannustaso on samaa tasoa kuin Juuan kunnan asemakaava-alueilla, joten siellä ei ole perusteita ottaa käyttöön alueellisia perus- tai liittymismaksuja. Nunnanlahden verkostoalueella talousveden maksut olisivat yhdistymisen jälkeen samat kuin Juuan kunnan vesihuoltolaitoksen nykyisellä toiminta-alueella.

Kauppakirjaluonnokseen kirjatut ehdot ovat:

- 1) Kaupan kohteena olevat liittymis- ja käyttösopimukset on tarkistettu ja luovutettu Ostajalle ja kunkin liittyjän liitoskohta on esitetty karttaliitteellä.
- 2) Kaupan kohteena olevien vesiliittymien liitoskohdat tullaan muuttamaan Ostajan kanssa tehtäviin liittymissopimuksiin siten, että tonttijohdot kuuluvat kiinteistön omistukseen ja vastuulle.
- 3) Kaupan kohteena olevien johtolinjojen ja laitteistojen maa-alueiden käyttöoikeussopimukset on tehty kaikkien lainvoimaisten omistajien kanssa, tarkistettu ja päivitetty ajan tasalle karttaliitteineen sekä luovutettu ostajalle
- 4) Verkostojen ja laitteistojen tekninen dokumentaatio on päivitetty ajan tasalle ja ostaja on sen tarkastanut ja hyväksynyt
- 5) Asiakasrekisteri sekä tiedot kaikista liittyjien vesimittareista (mittarinumero ja lukema ennen kaupantekohetkeä) on päivitetty ajan tasalle ja luovutettu Ostajalle.

Nunnanlahden Vesiosuuskunta on ylimääräisessä osuuskuntakokouksessaan 8.10.2025 päättänyt omalta osaltaan hyväksyä yhdistymisen, kauppakirjan ja siinä esitetyt ehdot sekä antanut valtuutuksen osuuskunnan hallitukselle kauppakirjan allekirjoittamiseen.

Nunnanlahden vesiosuuskunnan kannalta kauppa on ymmärrettävä.

Juuan kunnan osalta todettakoon, että viranhaltijavalmistelun (kuntarakennepalvelujen johtaja, kunnallistekniikan insinööri jne.) näkemys liittymiselle on selvä ja yksimielinen. Vesiosuuskunnan liittäminen osaksi kunnallista vesihuoltolaitosta lisää kunnan taloudellisia riskejä ja aiheuttaa tuleville vuosille merkittäviä hinnan korotuspaineita. Verkosto Nunnanlahden alueella on peräti 40 vuotta vanhaa, ja vaikka verkosto on verrattain hyvässä kunnossa, selvityksen mukaan korjausinvestointeihin tulisi varautua. Liittyminen tapahtuisi tilanteessa, jossa vesihuoltolaitoksella on jo ennestään korjausvelkaa ja alijäämää. Myös vuoden 2026 tuloksesta on tulossa negatiivinen.

Vesiosuuskunnan kassa on riittämätön merkittäviin investointeihin, joten aiheuttamisperiaatteen mukaisesti kustannukset tulisi periä käyttäjiltä. Lain mukaan vesihuoltolaitoksen kuluja ei voi vyöryttää yleisesti veronmaksajille vaan ne tulisi periä käyttäjiltään. Liitteenä olevan selvityksen mukaan saneeraustason tulisi olla keskimäärin 7 700 € vuodessa, jotta verkosto pysyisi kunnossa. Osuuskunnan saneerausinvestointien on arvioitu alkavan jo vuonna 2029. Selvitystyön tulisi alkaa jo huomattavasti ennen tuota ajankohtaa.

Huomattakoon, että selvityksen yhteenveto ei ole täysin linjassaan selvityksessä olevien taloudellisten mallinnusten kanssa.

Sivulla 22 todetaan ”Osuuskunnan alueelta kertyvillä maksutuloilla pystytään kattamaan alueelta muodostuvat kustannukset ja rahoittamaan alueen saneerausinvestoinnit ja Osuuskunnan jäsenten näkökulmasta vesihuollon maksut tulisivat siis pysymään lähes ennallaan.” Kun taas sivulla 17 on mm. todettu ”Saneerausinvestoinnit aiheuttavat painetta maksujen

nostoon". Asiassa on myös esitetty painelaskelmia tulevasta kustannustasosta ja hinnoittelusta.

Osuuskunnan liikevaihto suhteessa vastuisiin on suuri ja tilikauden tulos vuodelta 2024 on selkeästi tappiollinen vaikka poistot ovat pieniä. Kun korjaustarpeet ja poistot kasvavat, taloudelliseen positiiviseen tulokseen pääseminen on vaikeaa. Selvitys osoittaa, että myös verkostojen selvitystyötä olisi edelleen tehtävä. Selvitysten hintaa ei erikseen ole selvitetty, mutta yleisesti ottaen asiantuntijatyön hinta tunnilta on 80-150 euroa. Selvitykset maksavat yleisesti muutamasta tuhannesta eurosta kymmeneen tuhansiin euroihin.

LIITTEET:

Liite 1: Kauppakirja

Liite 2: Yhdistymisselvityksen raportti

Liite 3: Nunnanlahden Vesiosuuskunnan ylimääräisen
osuuskuntakokouksen pöytäkirja (8.10.2025)

Esittelijä

Kunnanjohtaja Tanskanen Henri

Päätösehdotus

Esitän kunnanhallitukselle, että se joko:

1. Katsoo saaneensa selvityksen tiedoksi ja esittää kunnanvaltuustolle, ettei valtuusto hyväksyisi Nunnanlahden vesiosuuskunnan yhdistymistä osaksi Juuan kunnan vesihuoltolaitosta.

Tai:

2. Katsoo saaneensa selvityksen tiedoksi ja esittää kunnanvaltuustolle, että se:

A) Hyväksyy kokouksessa esitetyt periaatteet, joiden mukaan Nunnanlahden vesiosuuskunnan toiminnan siirtäminen Juuan kunnan vesihuoltolaitokselle voidaan toteuttaa.

B) Hyväksyy kokouksessa esitetyn liiketoimintakauppaa koskevan kauppakirjaluonnoksen ehdollisena siten, että kauppakirja voidaan allekirjoittaa sen jälkeen, kun kauppakirjan kohdassa 13 esitetyt ehdot on Nunnanlahden Vesiosuuskunnan kanssa yhdessä todettu hyväksytysti täytetyksi.

C) Valtuuttaa kuntarakennepalvelujen johtajan jatkamaan yhdistymisprosessia ja siihen liittyviä valmisteluja siihen saakka, että kauppakirjan ehdot tulevat täytetyksi.

D) Valtuuttaa kunnanjohtajan allekirjoittamaan liiketoimintakauppaa koskevan kauppakirjan sen jälkeen, kun kauppakirjan ehdot on todettu täytetyksi, sekä valtuuttaa heidät tekemään kauppakirjaan tarvittaessa sellaisia pienenhöjä teknisluonteisia tarkistuksia ja täsmäytyksiä, jotka eivät olennaisesti muuta liiketoimintakaupan sisältöä._____

Perustelut

Viranhaltijat ja esittelijä eivät ehdottomasti vastusta liittämistä, mutta toteavat, ettei Nunnanlahden vesiosuuskunnan liittyminen kunnan toimintoihin ole kunnan edun mukaista. Viranhaltijat toimivat asiassa

virravastuulla ja antavat puolueettoman sekä faktoihin perustuvan mielipiteensä päätöksenteon tueksi. Asiassa ei ole esitetty selkeästi syytä sille, miksi yhdistyminen pitäisi toteuttaa Juuan kunnan näkökulmasta.

Osuuskunta voisi lisäksi esimerkiksi myös ulkoistaa ostopalveluina osan toiminnoistaan tai osuuskunta voisi myydä liiketoimintansa. Vaikka kauppaan ei sisälly tiedossa olevia merkittäviä oikeudellisiä riskejä, edellä on avattu niitä haasteita, joita osuuskunnan liittäminen kunnalle todennäköisesti aiheuttaisi. Tarkoituksenmukaista olisi, ettei yhdistymistä toteutettaisi.

Asia on syytä jättää poliittiseen harkintaan.

Sovellettavat säädökset Kuntalain 39 §

Päätös Kunnanhallitus päätti hyväksyä päätösehdotuksen kohdan 2. mukaisesti ja kunnanhallitus:

2. Katsoo saaneensa selvityksen tiedoksi ja esittää kunnanvaltuustolle, että se:

A) Hyväksyy kokouksessa esitetyt periaatteet, joiden mukaan Nunnanlahden vesiosuuskunnan toiminnan siirtäminen Juuan kunnan vesihuoltolaitokselle voidaan toteuttaa.

B) Hyväksyy kokouksessa esitetyn liiketoimintakauppaa koskevan kauppakirjaluonnoksen ehdollisena siten, että kauppakirja voidaan allekirjoittaa sen jälkeen, kun kauppakirjan kohdassa 13 esitetyt ehdot on Nunnanlahden Vesiosuuskunnan kanssa yhdessä todettu hyväksytysti täytetyksi.

C) Valtuuttaa kuntarakennepalvelujen johtajan jatkamaan yhdistymisprosessia ja siihen liittyviä valmisteluja siihen saakka, että kauppakirjan ehdot tulevat täytetyksi.

D) Valtuuttaa kunnanjohtajan allekirjoittamaan liiketoimintakauppaa koskevan kauppakirjan sen jälkeen, kun kauppakirjan ehdot on todettu täytetyksi, sekä valtuuttaa heidät tekemään kauppakirjaan tarvittaessa sellaisia pienehköjä teknisluonteisia tarkistuksia ja täsmäytyksiä, jotka eivät olennaisesti muuta liiketoimintakaupan sisältöä.