

Kiinteistön 410-406-7-909 Harju myyminen, T-tontti Taipaleenkatu 1 Leppävesi

Kunnanhallitus 10.08.2026

460/10.00.02.01/2026

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää myydä kiinteistön [REDACTED] 30 000 eurolla [REDACTED] Maankäyttöpäällikkö valtuutetaan neuvottelemaan tarkemmista sopimusehdoista sekä laatimaan kauppakirjan ja muut tarvittavat asiakirjat.

Päätös

Selostus

[REDACTED] on ottanut yhteyttä kuntaan ja tiedustellut mahdollisuutta ostaa kunnan omistama kiinteistö (vuokrattu maapohja), jolla harjoitetaan polttonesteiden jakeluasematoimintaa. Yhteydenoton johdosta kunta on arvioinut kiinteistön myyntimahdollisuuksia ja käynnistänyt neuvottelut mahdollisen kiinteistökaupan toteuttamiseksi.

Kyseessä on Leppävedellä sijaitseva kiinteistö [REDACTED] osoitteessa Taipaleenkatu 1. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 1110 m². Alueella on voimassa vuonna 2005 hyväksytty asemakaavan muutos ja laajennus Pieslehto II (410 AK-LEP-2). Kiinteistö sijaitsee korttelissa nro 600, ja sen käyttötarkoitus on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T). Tehokkuusluvun $e=0,35$ perusteella kiinteistön rakennusoikeus on noin 389 m². Kiinteistöllä harjoitetaan asemakaavan mukaista toimintaa.

Kiinteistöön kohdistuu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitty vuokraoikeus (laitostunnus [REDACTED]). Maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 18.6.2012 ja se on voimassa 1.6.2012–31.5.2042. Vuokralaisena on [REDACTED]. Vuoden 2026 maanvuokra on 773,79 euroa, ja vuokraa tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin muutoksen perusteella. Kiinteistöllä sijaitsevat polttonesteiden jakelupisteen rakennelmat, laitteet ja maanalaiset säiliöt ovat vuokralaisen omistuksessa.

Kiinteistön luovuttaminen kolmannelle osapuolelle ei vaikuta voimassa olevan maanvuokrasopimuksen sisältöön eikä vuokralaisen oikeusasemaan. Maanvuokrasopimus säilyy omistajanvaihduksesta huolimatta voimassa sopimusehtojensa mukaisesti. Kiinteistön myymiselle kolmannelle osapuolelle ei ole oikeudellista estettä, eikä maanvuokrasopimus rajoita kiinteistön omistajan oikeutta luovuttaa kiinteistö edelleen. Omistusoikeuden siirtyessä ostaja tulee vuokranantajan asemaan maanvuokrasopimuksen mukaisin oikeuksin ja velvollisuuksin.

Kunta ja ostaja ovat neuvotelleet kiinteistön kaupasta. Neuvottelujen tueksi kohteesta on laadittu riippumattoman auktorisoidun kiinteistöarvioijan (AKA) markkina-arvio. Arviokirjan mukaan kohteen markkina-arvo arvopäivänä 13.5.2026 on 40 000 euroa arviointitarkkuudella +/- 10 000 euroa. Arvio perustuu voimassa olevaan maanvuokrasopimukseen sekä kohteen ominaisuuksiin, käyttötarkoitukseen ja niihin liittyviin riskeihin.

Neuvotteluissa on arvioitu kohteen nykyiseen vuokrasuhteeseen, vuokratuottoon, käyttötarkoitukseen sekä omistamiseen liittyviä riskejä ja mahdollisuuksia. Osapuolten välisissä neuvotteluissa on päädytty 30 000 euron kauppahintaan.

Kauppahinta sijoittuu riippumattoman AKA-arvion mukaiseen markkina-arvon vaihteluväliin, minkä perusteella sitä voidaan pitää markkinaehtoisena. Arviokirja on ollut neuvottelujen keskeisenä lähtökohtana kauppahintaa määritettäessä.

Kunnan omaisuuden luovutuksissa on huomioitava EU:n valtioneuvoston päätökset. Kauppahinta perustuu osapuolten väliseen neuvotteluratkaisuun ja sijoittuu riippumattoman markkina-arvion mukaiseen vaihteluväliin. Käytettävissä olevan markkina-arvion perusteella luovutuksen voidaan katsoa tapahtuvan markkinaehtoisesti eikä luovutukseen arvioida sisältyvän ostajalle sellaista taloudellista etua, joka täyttäisi EU:n valtioneuvoston päätöksessä tarkoitetun tuen tunnusmerkistön.

Kiinteistön omistaminen ei ole kunnan ydintehtävien eikä strategisen maanhallinnan näkökulmasta välttämätöntä. Alue on pitkäaikaisesti vuokrattu yksityiseen liiketoimintaan, eikä kunnalla ole tiedossa maankäyttöllisiä tai yhdyskuntarakenteellisia tarpeita, jotka edellyttäisivät alueen säilyttämistä kunnan omistuksessa. Kiinteistön nykyinen vuokratuotto on vähäinen suhteessa siitä saatavaan kertaluonteiseen myyntituloon, minkä vuoksi omaisuuden realisointia voidaan pitää kunnan kokonaisedun kannalta perusteltuna. Kiinteistön nykyinen käyttö perustuu pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen, minkä vuoksi kunnan mahdollisuudet hyödyntää aluetta muuhun tarkoitukseen ovat sopimuskauden aikana käytännössä rajalliset. Kaupalla vapautetaan kunnan maaomaisuuteen sitoutunutta pääomaa muuhun kunnan toimintaan sekä vähennetään kiinteistön omistamiseen liittyviä pitkäaikaisia hallinnollisia, sopimuksellisia ja taloudellisia riskejä.

Kunnan tiedossa ei ole sellaisia tutkimuksia tai selvityksiä, joiden perusteella maaperän olisi todettu olevan pilaantunut. Kiinteistöllä tapahtuvan toiminnan laatu huomioon ottaen maaperän pilaantumisen mahdollisuutta ei kuitenkaan voida sulkea pois. Kunta antaa ostajalle tiedossaan olevat tiedot kiinteistöllä harjoitetusta toiminnasta ja sen historiasta ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisen selontekovelvollisuuden täyttämiseksi. Ostaja on tietoinen kiinteistön käyttöhistoriasta ja siihen mahdollisesti liittyvistä ympäristöriskeistä. Asia huomioidaan kauppakirjan ehdoissa.

Vaikutusten arviointi

Yritysvaikutukset:

Päätös mahdollistaa kiinteistön siirtymisen yksityiseen omistukseen markkinaehtoisella kaupalla. Päätöksellä ei arvioida olevan merkittäviä kielteisiä vaikutuksia alueen yritysten toimintaedellytyksiin, kilpailutilanteeseen tai palveluiden saatavuuteen. Kiinteistön käyttötarkoitus säilyy ennallaan.

Taloudelliset vaikutukset:

Kauppahinta on 30 000 euroa. Myytävän kiinteistön tasearvo kunnan kirjanpidossa on 4 414,04 euroa. Tasearvoa vastaava osuus kirjataan investointituloksi ja kauppahinnan loppuosa käyttötalouden myyntituloksi. Kaupan toteutuessa kunta luopuu kiinteistöstä saatavasta vuokratuotosta sekä omistamiseen liittyvistä vastuista ja hallinnollisesta työstä. Lisäksi maapohjasta kertyy jatkossa kiinteistöverotuloa, koska yksityisessä omistuksessa oleva maapohja kuuluu kiinteistöverotuksen piiriin. Kokonaisuutena päätöksen taloudelliset vaikutukset arvioidaan kunnalle myönteisiksi.

Muut vaikutukset:

Päätös tukee kunnan maaomaisuuden tarkoituksenmukaista hallintaa vähentämällä sellaisen omaisuuden omistamiseen liittyviä hallinnollisia velvoitteita ja pitkäaikaisia riskejä, jonka säilyttämiselle kunnan omistuksessa ei ole strategista tarvetta.

Päätöksellä ei ole välittömiä ympäristövaikutuksia. Kiinteistön käyttötarkoitus ei muutu kaupan johdosta. Päätöksellä ei ole myöskään välittömiä vaikutuksia palveluihin, hyvinvointiin tai elinympäristöön.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Linda Leinonen
Valmistelija	Maankäyttöpäällikkö Jarmo Toikka, puh. 040 3538 258 ja kehitysjohtaja Eero Raittila, puh. 040 663 7306
Jakelu / toimenpiteet	Asianomaiset, Jarmo Toikka, Eero Raittila