

As oy Luumäen Valliheikki osaomistusasuntojen sopimusten purkautuminen

Khall 11.05.2026 § 92
59/10.03.02.02/2026

Valmistelija

Tekninen johtaja Mikko Hiltunen
puh. 040 628 0550
etunimi.sukunimi@luumaki.fi

Luumäen kunta on ollut osana rakennuttamassa Asunto Oy Luumäen Valliheikkiä vuonna 2006. Kunnalla on tällä hetkellä suoraan 100 % omistuksessa neljä asuntoa ja osaomistusjärjestelyitä on meneillään myös neljässä huoneistossa, jossa kunta omistaa asunto-osakkeista 90 %.

Osaomistusjärjestelyissä kunta on myynyt 10 % asunto-osakeyhtiön asunnon osakkeista ostajalle ilman hallintaoikeutta. Ostaja maksaa hallitsemastaan huoneistosta vuokraa Luumäen kunnalle, josta on laadittu erillinen vuokrasopimus. Ostajalla on ollut mahdollisuus vapaasti edelleen luovuttaa 10 % ja luovutushinta on ollut vapaasti sovittavasti. Myöskin omistusoosuuden on voinut lahjoittaa, sekä testamentata ja sen omistusoikeus voi siirtyä myös perintönä taikka avio-oikeuden kautta. Sopimuksen laatimisesta on vastannut Luumäen kunta. Luumäen kunnalla on oikeus ja velvollisuus lunastaa ostajan vaatiessa ostajan kymmenen prosentin omistusoosuus osakkeista takaisin, mutta ostajalle on ollut velvollisuus kaupata omaa osuuttaan kuuden kuukauden ajan. Ostajan kanssa on laadittu kirjallinen vuokrasopimus, jotka ovat määräaikaista ja päättyvät kesäkuun loppuun mennessä vuonna 2026.

Kunta on pyytänyt Finnish Consulting Oy:n laatimaan osaomistusjärjestelyihin taloudellisen selvityksen sekä vaihtoehdot sopimusten purkautumisen ajankohtaan. Tarkastelu on tehty seuraavista vaihtoehdoista:

- Luumäen kunta lunastaa kaikki osaomistusoosuudet / osaomistajat lunastavat osakkeet
- Jatketaan osaomistusjärjestelyä esim. viidellä vuodella.
- Yhtiöittäminen
- Sulautuminen

Kunnan on maksettava omistamistaan asunnoista velkaosuudet kokonaisuudessaan kesäkuun loppuun mennessä. Tämän kustannus on noin 260 000 euroa. Myöskään yksikään osaomistusasunnon kymmenen prosenttiosuuden omistaja ei tule lunastamaan kunnalta 90 % vaan nämäkin lainaosuudet oletettavasti jäävät kunnan maksettavaksi. Kunta on velvollinen sopimuksen mukaisesti lunastamaan kymmenen prosentin osaomistusoosuuden, jonka yhteissumma on noin 107 000 euroa. Oletettavasti kunnan maksuosuus tulee olemaan kokonaisuudessaan noin 635 000 euroa ja tämä vaatii lisätalousarvion tekemisen mahdollisimman pikaisesti.

Asukkaiden kanssa on alustavasti sovittu, että asunnot vuokrataan heille osaomistusjärjestelyiden päätyttyä. Asunnot siirtyvät lainaosuuksien ja osaomistusoosuuksien maksamisen jälkeen kokonaisuudessaan kunnan omistukseen. Lähtökohtaisesti kunnan perustoimintoihin ei kuulu asuntojen vuokraaminen, joten asuntojen mahdollisesta siirtymisestä Luumäen Asunnot Oy:n omaisuudeksi on tehtävä tarvittavat selvitykset ja huomioitava mahdolliset veroseuraukset. Huoneistoja kannattaa myös markkinoida ulkopuolisille.

Osaomistusasunnot (kunta 90 % ja ostaja 10 %)						
	Huoneistotyyppi	m2	Jyvitetty m2	Vastikkeet ja lainanlyhennykset yhteensä €	Arvioitu velkaosuus 30.6.2026€	10 % lunastaminen €
A1	2h+k+s	54,5	53,5	526,98		57 640
A5	2h+kk+s	49,5	51,6	508,26		55 181
A11	2h+kk+s	49,5	53,3	525,01		57 478
E	4h+k+s	97	90,7	893,4		96 994
						267 293
						107 000
Kunnan 100 % omistamat asunnot						
	Huoneistotyyppi	m2	Jyvitetty m2	Vastikkeet ja lainanlyhennykset yhteensä €	Arvioitu velkaosuus 30.6.2026€	10 % lunastaminen €
A2	3h+k+s	66,5	63,4	624,49		68 306
A3	2h+kk+s	45,5	45,6	449,16		48 764
A8	2h+k+s	45,5	48	472,8		51 331
D	4h+k+s	90	84,8	835,28		90 684
						259 085
						0

Asunto Oy Valliheikki - taloudellinen taulukko

Esittelijä

Kunnanjohtaja Kummala Arto

Ehdotus

Kunnanhallitus päättää, että

- kunta lunastaa osaomistusasunnot kunnan omaisuudeksi erillisten sopimusten mukaisesti ja maksaa velkaosuudet kesäkuun aikana kokonaisuudessaan pois. Arvio kokonaissummasta noin 635 000 euroa.
- asuntojen jatkokäyttöä aletaan selvittämään välittömästi, kun huoneistot ovat siirtyneet kokonaan kunnan omaisuudeksi.

Pöytäkirjanpitäjä Kaisa Kausto-Uski ilmoitti esteellisyydestä (Hallintolaki 28.1 § 1-kohta) ja poistui asian käsittelyn ajaksi. Pöytäkirjanpitäjänä asiassa 92 toimi kunnanjohtaja Arto Kummala.

Päätös

Ehdotuksen mukaan.

Kaisa Kausto-Uski palasi jatkamaan kokousta.