Itä-Suomen hallinto-oikeus

Rantasalmen kunnan lausunto Itä-Suomen hallinto-oikeudelle
Dnro 2751/03.04.04.04.10/2026

Viite: lausuntopyyntö 20.10.2026

Asia: Lausunto ja asiakirjat kunnallisvalituksen johdosta

Valittaja: Ari Korhonen, Rantasalmi

Valituksenalainen päätös: Rantasalmen kunnanvaltuusto 14.9.2026 § 64, Koy Rantasalmen Teollisuustilojen maa-alueiden ja yhden kiinteistön myymisestä kunnalle osittaiseksi velkojen maksamiseksi. *Diaarinumero 363/00.02.01/2026.*

1. Lausunnon antaja ja prosessiosoite

Rantasalmen kunnanhallitus antaa tämän lausunnon hallintosäännön 23 §:n nojalla (liite 15). Määräyksen mukaan kunnanhallitus päättää lausunnon antamisesta kunnanvaltuuston päätöksestä tehdystä valituksesta, jos se katsoo, ettei valtuuston päätöstä ole valituksessa esitetyillä perusteilla kumottava. Kunnanhallitus katsoo näin, joten hallintosääntö ei edellytä valtuuston lausunnon hankkimista.

Kunnan prosessiosoite on Rantasalmen kunta, kirjaamo, Eliel Saarisen tie 2, 58900 Rantasalmi, rantasalmen.kunta@rantasalmi.fi. Asian yhteyshenkilö on hallintojohtaja Jarkko Sanisalo, p. 040 674 3467, jarkko.sanisalo@rantasalmi.fi.

2. Vaatimukset

Rantasalmen kunta vaatii, että valitus hylätään ja että vaatimus asian palauttamisesta jätetään tutkimatta.

3. Kunnan kanta lyhyesti

Valtuusto on päättänyt, että kunta ottaa kokonaan omistamaltaan tytäryhtiöltä saataviensa vastineeksi omaisuutta, jonka arvo on selvitetty. Päätös on lainmukainen. Ensinnäkin kuntalain 126 §:n yhtiöittämisvelvollisuus koskee kunnan toimintaa kilpailutilanteessa markkinoilla, ei omaisuuden hankintaa. Hankinta on lisäksi alueidenkäyttölain 5 a §:ssä tarkoitettua kunnan maapolitiikkaa. Aseman alueen maa-alue liitetään kunnan teollisuustonttivarantoon, ja kaupan kohteena oleva rakennus sijaitsee kunnan omalla kiinteistöllä, jolta kunta on jo ennen valituksenalaista päätöstä vuokrannut tontin hyvinvointialueen pelastusasemaa varten. Samalla kiinteistöllä on tunnistettu kehittämistarpeita mm. katuratkaisujen sekä muiden sitoumusten järjestelyyn.

Toiseksi kauppahinnat perustuvat valtuuston vahvistamaan teollisuusmaan hinnoitteluun ja auktorisoidun kiinteistöarvioijan arvioon.

Kolmanneksi kiinteistöohjelma ja omistajapoliittiset linjaukset ovat valtuuston omia ohjausasiakirjoja. Ne eivät ole oikeussääntöjä, ja järjestely tukee niiden tavoitteita. Ohjelmat huomioivat kunnan ja kuntakonsernin kokonaisedun.

Neljänneksi valtuustolla on ollut asian ratkaisemiseksi tarpeelliset tiedot ja toimivalta. Valtuusto päätti samassa kokouksessa ennen valituksenalaista päätöstä samalla kiinteistöllä olevan pelastusaseman tontin valmistuskulujen poistosuunnitelmasta. Valtuustolle on annettu tietoa valtuuston kokousten ulkopuolella mm. luottamushenkilöinfossa konserniyhtiöiden taloudellisesta tilanteesta.

4. Asian tausta

Kiinteistö Oy Rantasalmen Teollisuustilat on Rantasalmen kunnan kokonaan omistama tytäryhtiö. Yhtiöllä on kunnalle antolainaa 190 080 € ja pääomalainoja 600 000 € (liite 12). Yhtiö 8.7.2026 hallituksen päätöksessään esitti kunnalle järjestelyä velkamääränsä pienentämiseksi (liite 3).

Valtuuston hyväksymässä järjestelyssä yhtiö luovuttaa kunnalle
a*) noin 6 hehtaarin suuruisen, asemakaavoitetun ja lohkottavan määräalan kiinteistöstä 681-412-16-140 Aseman teollisuusalueelta hintaan 1,50 euroa neliömetriltä, yhteensä 90 000 euroa (karttaliite 6), ja*
b) kunnan omistamalla kiinteistöllä 681-421-3-1 osoitteessa Kylätie 6 sijaitsevan rakennuksen hintaan 60 000 euroa.

Rantasalmen kunta

Käyntiosoite:
Kunnanvirasto, Eliel Saarisen tie 2
avoinna klo 9-15

Postiosoite:
Eliel Saarisen tie 2
58900 Rantasalmi

sähköposti rantasalmen.kunta@rantasalmi.fi
www.rantasalmi.fi

Kaupan kohteena oleva rakennus on vuonna 1978 rakennettu entinen osuusmeijerin kaupparakennus, jonka kerrosala on 759 neliömetriä ja joka on nykyisin pääosin varastokäytössä (liite 4). Valmistelutekstissä rakennusta kutsutaan ”entisen Meijerin rakennukseksi”. Selvyyden vuoksi kaupan kohteena olevasta rakennuksesta käytetään tässä lausunnossa nimitystä Kylätie 6:n rakennus.

Kylätie 6:n rakennus sijaitsee noin 1,2 hehtaarin kiinteistöllä 681-421-3-1 (liitteet 8 ja 9) noin 5 500 neliömetrin alueella, jonka yhtiö on vuokrannut kunnalta 31.12.2037 asti voimassa olevalla maanvuokrasopimuksella (liite 9). Yhtiö on vuokrannut rakennuksen Järvi-Saimaan Palvelut Oy:lle, ja tämä vuokrasopimus päättyy 31.10.2026 (liite 10; ei-julkinen).

Kauppahinnat, yhteensä 150 000 euroa, kuitataan yhtiön kunnalle olevista veloista. Kunta ei maksa kauppahintaa rahana.

Kunnanhallitus hyväksyi 7.9.2026 § 251 kunnanjohtajan ehdotuksen ja esitti järjestelyn omissa nimissään valtuuston hyväksyttäväksi (liite 2). Kunnanhallituksen päätös oli kuntalain 39 §:ssä tarkoitettua valtuuston asian valmistelua, eikä kunnanhallitus olisi voinut ratkaista asiaa itse, koska maanhankinta ei kuulunut sen toimivaltaan (ks. luku 5). Kunnanhallituksen päätöksen kohtaa 1 on siis luettava yhdessä kohdan 2 kanssa. Kohdassa 1 kunnanhallitus hyväksyi järjestelyn omaksi ehdotuksekseen, ja kohdassa 2 se esitti sen valtuustolle. Kunnanhallituksen ehdotus on valtuustossa käsittelyn pohjana (hallintosääntö 118 §). Kohdalla 1 ei ole itsenäistä oikeusvaikutusta. Kunnanhallituksen pöytäkirjaan on merkitty, ettei päätökseen saa hakea muutosta, koska se koskee asian valmistelua. Valtuusto hyväksyi esitetyn järjestelyn yksimielisesti 14.9.2026 § 64 (liite 2).

Valitus on tehty määräajassa, eikä kunta kiistä valittajan valitusoikeutta kunnan jäsenenä. Valittajan valituksen liitteinä esittämä pöytäkirja vastaa tämän lausunnon liittettä 2.

5. Vastaus hallinto-oikeuden kysymykseen kauppakirjojen käsittelystä

Valtuusto on valituksenalaisella päätöksellä päättänyt järjestelystä, jossa Koy Rantasalmen Teollisuustilat (yhtiö) maksaa kunnalle olevia velkojaan luovuttamalla kunnalle maa-alueen Aseman teollisuusalueelta ja Kylätie 6:n rakennuksen. Valmistelutekstin maininta ”*kauppakirjojen myöhemmästä käsittelystä*” tarkoittaa tämän järjestelyn toteuttamiseksi laadittavia yhtiön ja kunnan välisiä kauppakirjoja. Maininnalla ei tarkoiteta kohteiden edelleenmyyntiä. Kunnanhallitus tekee nyt kyseessä olevassa kaupassa erillisen päätöksen, jolla se tekee kaupan. Päätös olisi siis valtuuston päätöksen täytäntöönpanoa (kuntalaki 39 §), eikä kauppaa tai järjestelyä ratkaistaisi sillä uudelleen.

Valmistelutekstissä kauppaa kutsutaan ”mahdolliseksi”, koska se oli kunnanhallituksen valmisteluvaiheessa vielä riippuvainen valtuuston päätöksestä ja päätöksen lainvoimaisuudesta. Kauppa ei kuulunut kunnanhallituksen toimivaltaan, joten kunnanhallitus ei voinut valmistelussaan esittää sitä päätettynä asiana.

Rantasalmen kunta

Käyntiosoite:
Kunnanvirasto, Eliel Saarisen tie 2
avoinna klo 9-15

Postiosoite:
Eliel Saarisen tie 2
58900 Rantasalmi

sähköposti rantasalmen.kunta@rantasalmi.fi
www.rantasalmi.fi

Valtuusto ratkaisi kaupan 14.9.2026 § 64. Sen jälkeen kaupan toteutuminen riippuu enää siitä, tuleeko milloin valtuuston päätös lainvoimaiseksi.

Hallintosäännön 23 §:n mukaan kunnanhallitus päättää kiinteän omaisuuden ja rakennusten ostamisesta talousarvion mukaisesti (liite 15).
Vuoden 2026 talousarviossa on varattu määräraha maanhankintaan, ja maa-alueen kauppahinta mahtuu varaukseen. Rakennusten ostamiseen talousarviossa ei ole varausta (liite 17), joten Kylätie 6:n rakennuksen hankinta ei kuulunut kunnanhallituksen toimivaltaan. Maa-alueen ja rakennuksen luovutukset muodostavat yhden kunnan ja sen kokonaan omistaman tytäryhtiön välisen velkajärjestelyn osasuoritusta, jossa kauppahinnat kuitataan yhdessä yhtiön kunnalle olevista veloista. Tämän vuoksi järjestely saatettiin kokonaisuudessaan valtuuston ratkaistavaksi.

Valtuusto on päätöksellään ratkaissut kaupan olennaiset ehdot eli kaupan kohteet, osapuolet, kauppahinnat ja maksutavan. Päätöksen ja sen perusteena olevan valmistelun mukaan yhtiön velasta kuitataan yhteensä 150 000 euroa, josta maa-alueen osuus on 90 000 euroa ja rakennuksen osuus 60 000 euroa. Maa-alueen kauppahinta on kiinteä. Se on laskettu valtuuston vahvistamasta yksikköhinnasta (KV 4.7.2024 § 44; liite 5) 1,50 euroa neliömetriltä ja 60 000 neliömetrin pinta-alasta. Määräalan rajat merkitään kauppakirjan liitekarttaan siten, että määräala sijaitsee valtuuston päätöksessä tarkoitetulla kohdalla Aseman teollisuusalueella (liite 6) ja sen pinta-ala on 60 000 neliömetriä. Lohkomistoimituksessa mahdollisesti todettava vähäinen pinta-alaero ei muuta kauppahintaa vakiintuneen käytännön mukaan.

Kunnanhallitus vastaa valtuuston päätösten täytäntöönpanosta (kuntalaki 39 §, hallintosääntö 2 §). Kauppakirjoissa kunnanhallitus hyväksyy valtuuston päätöksen toteuttamiseksi tarvittavat ehdot, kuten määräalan rajojen merkitsemisen edellä kuvatulla tavalla, hallinnan siirtymisen ja yhtiön maanvuokrasopimuksen päättymisen toteamisen sekä käytännön kaupanteon. Kunnanhallitus ei voi poiketa valtuuston päättämistä kohteista, kauppahinnoista tai maksutavasta. Kauppakirjoja ei ole allekirjoitettu, eikä niitä allekirjoiteta ennen kuin valtuuston päätös on lainvoimainen.

6. Vastineet valituksen perusteisiin

6.1 Kunnallisvalituksen luonne

Kunnallisvalituksen voi tehdä vain sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen (kuntalaki 135 §). Valituksessa esitetään useita perusteita, jotka koskevat järjestelyn tarkoituksenmukaisuutta, kuten sitä, olisiko yhtiön velat pitänyt järjestää muulla tavalla. Ne eivät ole kunnallisvalituksessa tutkittavia lainvastaisuusperusteita. Kunta katsoo, ettei päätös ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, viranomainen olisi ylittänyt toimivaltansa tai päätös olisi muuten lainvastainen.

Rantasalmen kunta

Käyntiosoite:
Kunnanvirasto, Eliel Saarisen tie 2
avoinna klo 9-15

Postiosoite:
Eliel Saarisen tie 2
58900 Rantasalmi

sähköposti rantasalmen.kunta@rantasalmi.fi
www.rantasalmi.fi

6.2 Yhtiöittämisvelvollisuus (kuntalaki 126 ja 127 §)

Kuntalain 126 §:n 1 momentin mukaan kunnan on annettava tehtävä yhtiön hoidettavaksi, jos se hoitaa tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla. Säännös koskee sitä, missä muodossa kunta harjoittaa markkinoilla tapahtuvaa toimintaa. Se ei rajoita kunnan oikeutta hankkia omaisuutta. Valituksenalaisella päätöksellä kunta on päättänyt hankkia omaisuutta tytäryhtiöltään kuittaamalla velkasaataviaan. Päätöksellä ei ole aloitettu vuokraus- tai muuta liiketoimintaa. Yhtiön Järvi-Saimaan Palvelut Oy:n kanssa tekemä Kylätie 6:n rakennusta koskeva vuokrasopimus päättyy ilmoituksen mukaan (liite 10) 31.10.2026 ennen kuin kauppa voidaan toteuttaa, joten kunta ei siirry vuokranantajaksi. Päätöksellä ei myöskään ole päätetty kohteiden tulevasta käytöstä.

Valittaja katsoo, ettei pelkkä kunnan saatava oikeuta omaisuuden hankintaa ja ettei valmistelusta ilmene, mihin alueidenkäyttölain tehtävään hankinta liittyy. Kunta ei perustele valittajan mukaan hankintaa pelkällä saatavalla. Kunnan valmistelussa todetaan, että kohde on sijaintinsa vuoksi kunnalle merkittävä ja että järjestelyn tavoitteena on mahdollistaa kohteen tarkoituksenmukainen kehittäminen (liite 2). Peruste liittyy siis kunnan maapolitiikkaan, joita selostetaan myöhemmin tässä vastineessa. Alueidenkäyttölain 5 a §:n mukaan kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiselle. Kun kunta ostaa, myy tai vuokraa kiinteistöjä alueidenkäyttölaissa tai rakentamislaissa tarkoitettujen tehtävien hoitoon liittyen, se ei hoida tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla (kuntalaki 126 §:n 2 momentin 6 kohta).

Maa-alue Aseman teollisuusalueella. Noin 6 hehtaarin määräala on valmistelutekstin mukaan valmiiksi kaavoitettua teollisuusaluetta Aseman teollisuusalueella (liitteet 2 ja 6). Kunta luovuttaa kaavoitettuja teollisuustontteja yrityksille. Kunnanvaltuusto on 4.7.2024 § 44 vahvistanut teollisuusmaan hinnoittelun ja luovutusehdot, joihin kuuluu rakennusvelvoite (liite 5). Kunnanjohtaja päättää kaava-alueen rakennuspaikkojen myynnistä valtuuston vahvistamien periaatteiden mukaisesti (hallintosääntö 29 §), ja kunnanhallitus päättää omaisuuden luovuttamisesta valtuuston hyväksymien perusteiden mukaisesti (hallintosääntö 79 §, liite 15). Kunnalla on siten valtuuston ohjaama tontinluovutusjärjestelmä hinnoitteluineen ja rakennusvelvoitteineen, ja maa-alueen siirtyminen kunnalle tuo kyseisen alueen tämän järjestelmän piiriin. Kaupan kohteena oleva alue liitetään kunnan teollisuustonttivarantoon, ja sen hankkiminen ja luovuttaminen asemakaavan mukaiseen käyttöön on alueidenkäyttölain 5 a §:ssä tarkoitettua kunnan maapolitiikkaa.

Kiinteistö 681-421-3-1. Kylätie 6:n rakennuksen osalta kunta hankkii yhtiöltä rakennuksen ja yhtiön maanvuokraoikeuden kunnan omistamalla kiinteistöllä. Rakennus siirtyy kunnalle ilman vuokralaista, koska yhtiön Järvi-Saimaan Palvelut Oy:n kanssa tekemä vuokrasopimus päättyy 31.10.2026.

Rantasalmen kunta

Käyntiosoite:
Kunnanvirasto, Eliel Saarisen tie 2
avoinna klo 9-15

Postiosoite:
Eliel Saarisen tie 2
58900 Rantasalmi

sähköposti rantasalmen.kunta@rantasalmi.fi
www.rantasalmi.fi

Yhtiön maanvuokrasopimuksen mukainen vuokra-alue kattaa lähes puolet kiinteistöstä (liitteet 8 ja 9).

Kunnanhallitus päätti 17.8.2026 § 226 vuokrata noin 4 040 neliömetrin alueen samalta kiinteistöltä Etelä-Savon hyvinvointialueelle uuden pelastusaseman rakentamista varten 1.9.2026 ja 31.8.2076 väliseksi ajaksi (liite 11). Kiinteistöä koskeva asemakaavan muutos on valmistelussa, ja siinä varaudutaan myös lisämaan vuokraamiseen hyvinvointialueelle. Pelastusasema sijoittuu kiinteistön etuosaan Kylätien varteen, ja Kylätie 6:n rakennus jää sen taakse. Kunta on valmistellut kiinteistöä pelastusaseman tontiksi jo ennen hyvinvointialueen vuokrasopimusta. Kiinteistölle oli 1990-luvulla jäänyt purkujätettä ja pilaantunutta maa-ainesta, jotka kunta poisti ja korvasi uudella täyttömaalla vuonna 2023 (liite 16).

Pelastusaseman asemapiirustuksessa (Arkkitehtitoimisto Heikki Kirjalainen Oy, piirustus 587 T 101, päivätty 3.7.2026 ja muutettu 20.7.2026 ja 28.8.2026) on esitetty pelastusaseman uusi tonttirajaus ja uudet rajapyykit, liittymärasite kunnan omistukseen jäävälle alueelle sekä nykyisen liittymän poistaminen (liite 7). Kiinteistöä rasittaa lisäksi jo ennestään naapurikiinteistön 681-421-3-192 viiden metrin levyinen kulkuyhteys (liite 8). Kylätie 6:n rakennukselle kuljetaan nykyisin Hirventien ja Paimenpolun kautta (liite 7). Kiinteistön järkevän käytön järjestäminen edellyttää siten tontinmuodostusta, uusia rasitteita ja kulkuyhteyksien sovittamista yhteen koko kiinteistön ja korttelin alueella.

Jos yhtiön maanvuokrasopimus päätettäisiin ennen sen päättymistä vuonna 2037, kunnan olisi sovittava sen päättämisestä yhtiön kanssa, mikä käytännössä edellyttäisi rakennuksen ja vuokraoikeuden korvaamista. Järjestelyssä myös tämä korvaus toteutetaan kuittaamalla se yhtiön velasta osana rakennuksen kauppahintaa. Kun valituksen alaisen järjestelyn myötä vuokraoikeus lakkaa, kunta voi ratkaista tontinmuodostuksen, kulkuyhteydet ja rasitteet koko kiinteistön osalta yhtenä kokonaisuutena.

Kunta omistaa kiinteistön 681-421-3-1 maapohjan, mutta lähes puolet kiinteistöstä on yhtiön hallinnassa vuoteen 2037 asti. Niin kauan kuin vuokraoikeus on voimassa, kunta ei voi järjestää kiinteistön käyttöä voimassa olevan asemakaavan ja valmistelussa olevan asemakaavan muutoksen mukaisesti eikä luovuttaa aluetta. Hankkimalla rakennuksen ja vuokraoikeuden kunta saa alueen hallintaansa, voi muodostaa siitä asemakaavan mukaiset tontit ja luovuttaa valmiit tontit edelleen. Tontin vuokraaminen hyvinvointialueelle pelastusaseman rakentamista varten on osa korttelin kehittämisen toteuttamista. Vuokraoikeuden lakkaaminen edistää siten alueen kehittämistä, ja hankinta on

Rantasalmen kunta

Käyntiosoite:
Kunnanvirasto, Eliel Saarisen tie 2
avoinna klo 9-15

Postiosoite:
Eliel Saarisen tie 2
58900 Rantasalmi

sähköposti rantasalmen.kunta@rantasalmi.fi
www.rantasalmi.fi

alueidenkäyttölain 5 a §:ssä tarkoitettua maapolitiikkaa, joka kuuluu kuntalain 126 §:n 2 momentin 6 kohdan piiriin.

Rakennuksen tuleva käyttö. Kylätie 6:n rakennuksen tulevasta käytöstä, kuten sen purkamisesta, luovuttamisesta tai vuokraamisesta, päätetään erikseen kulloinkin voimassa olevan hallintosäännön määräysten mukaisesti. Ratkaisut sovitetaan yhteen voimassa olevan asemakaavan, valmistelussa olevan asemakaavan muutoksen ja pelastusaseman tontin järjestelyjen kanssa. Yhtiön tilaaman riippumattoman arviokirjan (Catella Property Oy, arvopäivä 2.2.2024, liite 4) mukaan Rantasalmella ei ole kysyntään ja tarjontaan perustuvaa toimitilamarkkinaa eikä toimitilojen vuokrausmarkkinaa. Arvion tekohetkellä kunnassa oli vuokrattavana yksi noin 50 neliömetrin liikehuoneisto. Yksittäiset tiedustelut eivät sellaisenaan osoita, että alueella olisi toimiva kilpailutilanne. Arvioijan havainto koskee markkinan rakennetta kokonaisuutena. Valmistelutekstissä mainitut tiedustelut osoittavat alueen kehittämistarpeen, mutta tämä ei kuitenkaan tarkoita, että tontteja myytäisiin tai vuokrattaisiin sellaisenaan.

Valittajan viittaama Kuntaliiton ohje koskee kunnan harjoittamaa kiinteistöjen vuokraustoimintaa ja sitä, milloin tällainen toiminta on yhtiöitettävä. Valituksenalaisella päätöksellä kunta ei ole aloittanut vuokraustoimintaa, joten ohjeessa kuvattu arvio ei koske nyt kyseessä olevaa päätöstä. Rakennuksen mahdollinen väliaikainen vuokraaminen ei myöskään olisi toimintaa kilpailutilanteessa markkinoilla, ja yksittäisen vanhan varastorakennuksen vuokraamista olisi lisäksi pidettävä kuntalain 127 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettuna vähäisenä toimintana. Jos kunta myöhemmin päättäisi rakennuksen pysyvämmästä vuokraamisesta, se arvioi kuntalain 126 ja 127 §:n soveltumisen siinä yhteydessä.

6.3 Kauppahinta

Maa-alueen kauppahintaa 1,50 euroa neliömetriltä ei ole valittu vaihteluvälin sisältä. Hinta on sama, jonka kunnanvaltuusto on 4.7.2024 § 44 vahvistanut Aseman seudun (Aseman teollisuusalue) teollisuustonttien maapohjan hinnaksi (liite 5). Kauppahinta vastaa siten valtuuston itse vahvistamaa arvoa samalla alueella sijaitsevalle maalle. Hinta on myös Maanmittauslaitoksen kauppahintatietojen mukainen. Niiden mukaan rakentamattomien teollisuustonttien kaupoissa Rantasalmella yksikköhinnat ovat vaihdelleet pääosin 1,00 ja 1,50 euron välillä neliömetriltä (liite 4).

Kylätie 6:n rakennuksen kauppahinta perustuu auktorisoidun kiinteistöarvioijan arviokirjaan (liite 4). Arvion kohteena on ollut juuri se, minkä kunta kaupassa saa, eli yhtiön maanvuokraoikeus ja rakennus. Arvio kuvaa siten myös sitä korvausta, joka yhtiölle olisi maksettava, jos sen maanvuokraoikeus päätettäisiin ennen sopimuskauden loppua. Arvion mukaan kohteen markkina-arvo on 50 000 euroa, ja arvion tarkkuus on plus miinus 20 prosenttia. Kauppahinta 60 000 euroa on arvion rajoissa. Arvo ei perustu pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen.

Rantasalmen kunta

Käyntiosoite:
Kunnanvirasto, Eliel Saarisen tie 2
avoinna klo 9-15

Postiosoite:
Eliel Saarisen tie 2
58900 Rantasalmi

sähköposti rantasalmen.kunta@rantasalmi.fi
www.rantasalmi.fi

Arvioija on olettanut vuokrasopimuksen olevan toistaiseksi voimassa yhden kuukauden irtisanomisajalla ja ottanut vuokraus- ja jälleenvuokrausriskin huomioon tuottovaatimuksessa. Arvio soveltuu siten myös tilanteeseen, jossa nykyinen vuokrasopimus päättyy.

Arvio on laadittu tilinpäätöstä varten, mutta siinä on määritetty kohteen markkina-arvo kansainvälisen arviointistandardin mukaisesti. Arvioijan mukaan Rantasalmen toimitilamarkkina on ollut pitkään heikko, ja kiinteistökauppoja toteutuu harvoin, joten arvion ikä ei sellaisenaan tee siitä käyttökelvotonta. Arvion jälkeen kohteessa ei ole tehty investointeja, eikä siinä ole tapahtunut arvoon vaikuttavia vahinkoja. Ainoa muutos on, että nykyinen vuokrasopimus päättyy 31.10.2026. Arvioija on kuitenkin jo arviossaan olettanut vuokrasopimuksen olevan voimassa toistaiseksi yhden kuukauden irtisanomisajalla. Arvio on siten laadittu tilanteeseen, jossa vuokralainen voi lähteä lyhyellä varoitusajalla, eikä vuokrasopimuksen päättyminen muuta sen lähtökohtia. Arvio on ollut riittävä selvitys kohteen arvosta. Kauppahintaa ei makseta rahana, vaan se kuitataan kokonaan omistetun yhtiön kunnalle olevista veloista.

Kunnan arvion mukaan kiinteistön kehittämistarve on muodostunut pelastusasemainvestoinnin myötä aikaisempaa painavammaksi syyksi kaupan toteuttamiselle.

Valittaja viittaa Kuntaliiton juristin näkemykseen arvion vaihteluvälistä, mutta ei ole esittänyt siitä selvitystä. Kunta on valinnut hinnan arvion vaihteluvälin yläpäästä, koska kohteen arvo kunnalle ei perustu rakennuksen vuokratuottoon. Arvo perustuu siihen, että kunta saa takaisin hallinnan omistamaansa kiinteistöön, jota yhtiön maanvuokraoikeus rasittaa vuoteen 2037 asti. Jos vuokraoikeus päätettäisiin ennen sopimuskauden loppua, yhtiölle olisi maksettava korvaus rakennuksesta ja jäljellä olevasta vuokraoikeudesta. Hinta on tällöin sovittava yhtiön kanssa, eikä kunta voisi edellyttää arvion alarajaa. Lisäksi arvion tarkkuus on arvioijan mukaan tavanomaista heikompi. Hinnan valinta vaihteluvälin sisältä kuuluu tällaisessa tilanteessa kunnan harkintavaltaan. Valinta ei myöskään siirrä varallisuutta kuntakonsernin ulkopuolelle, koska yhtiö on kunnan kokonaan omistama. Kauppahinta, joka on riippumattoman arvion rajoissa, ei tee valtuuston päätöksestä lainvastaista.

6.4 Velkajärjestely ja omistajapoliittiset linjaukset

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kunnan omistajapoliittiset linjaukset 10.11.2025 § 112 (liite 14). Valittaja vetoaa siihen, että linjauksissa mainitaan keinoina tukea yhtiöitä pääomasijoitukset, antolainat ja takaukset (valituksen saateviesti) sekä velkajärjestelyt, pääomalainat ja avustukset (valituksen kohta 4.4). Linjauksissa ei kielletä muita järjestelyjä eikä linjauksissa olevan luettelon mainita olevan tyhjentävä. Valituksenalainen järjestely on lisäksi itsessään velkajärjestely, jossa yhtiö pienentää kunnalle olevaa velkaansa luovuttamalla omaisuutta, jonka arvo on selvitetty.

Valittaja kuvaa järjestelyä niin, että yhtiö luovuttaa omaisuuttaan vastineeksi saamistaan avustuksista. Järjestelyssä ei kuitata avustuksia.

Rantasalmen kunta

Käyntiosoite:
Kunnanvirasto, Eliel Saarisen tie 2
avoinna klo 9-15

Postiosoite:
Eliel Saarisen tie 2
58900 Rantasalmi

sähköposti rantasalmen.kunta@rantasalmi.fi
www.rantasalmi.fi

Kuitattavat saatavat perustuvat kunnan yhtiölle myöntämään pitkäaikaiseen lainaan, jonka yhtiö on velvollinen maksamaan takaisin (liite 12). Kauppahinnoilla kuitataan osa tästä lainasta. Järjestely ei siten ole valittajan kuvaama avustuksen takaisinmaksu, vaan lainan takaisinmaksu omaisuutta luovuttamalla.

Järjestely on kunnan näkökulmasta omistajapoliittisten linjausten mukainen. Linjausten mukaan kunnan omistamisen perusteena on muun muassa strategisesti merkittävien kiinteistöjen hallinta, johon kuuluvat kunnan kehityksen kannalta keskeisten sijaintien hallinta ja maankäytön optimointi pitkällä aikavälillä. Kiinteistö Oy Rantasalmen Teollisuustilojen osalta linjauksissa todetaan, että yhtiö vaatii omistajan merkittävää tukea investoinneissa ja rahoitusratkaisuissa, ja yhtiön tavoitteiksi vuosille 2026 ja 2027 on asetettu luovutettavien kohteiden selvittäminen ja kiinteistöohjelman mukaisten toimien käynnistäminen.

Linjausten mukaan yhtiön tilikauden 2024 tulos oli tappiollinen. Valituksen alainen järjestely ei siirrä varallisuutta kuntakonsernin ulkopuolelle. Kunta saa saataviensa vastineeksi reaaliomaisuutta, jota voidaan käyttää maankäytön järjestämiseen, sen sijaan että se myöntäisi yhtiölle lisää lainaa tai luopuisi saatavistaan.

Valittaja toteaa, että yhtiö on aiemmin myynyt omaisuuttaan huutokaupoilla tai avoimilla tarjouskilpailuilla. Nyt omaisuus siirtyy yhtiöltä sen ainoalle omistajalle, ja kauppahinta perustuu valtuuston vahvistamaan hinnoitteluun ja riippumattomaan arvioon.

6.5 Kiinteistöohjelma

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kiinteistöohjelman 7.10.2024 § 80 (liite 13). Valittaja kutsuu asiakirjaa kiinteistöstrategiaksi, joka oli sen nimi valmisteluvaiheessa. Valittaja vetoaa ohjelman lukuun 4 (Kiinteistöstä luopumisen arviointi), jonka mukaan kunta ei 1.1.2026 alkaen omista rakennuksia, joissa ei ole pääosin kunnan palvelutuotantoa, ja ulkopuolisille vuokrattavia tiloja hallinnoivat tytäryhteisöt. Lisäksi valittaja vetoaa ohjelman lukuun 17 (Kiinteistöohjelman toteutuminen), jonka mukaan päätökseen kirjataan perusteltu syy, jos ohjelmasta poiketaan. Hallintosäännön 23 §:n mukaan kunnanhallitus vastaa kiinteistöjä ja omaisuutta käsittelevien ohjelmien laadinnasta ja päivittämisestä kunnassa ja kuntakonsernissa (liite 15). Kiinteistöohjelma on valtuuston hyväksymä ohjausasiakirja, ei kuntalain tai hallintosäännön kaltainen oikeussääntö. Sama toimielin, joka hyväksyi ohjelman, on tehnyt valituksenalaisen päätöksen. Valtuusto voi myöhemmällä päätöksellään ratkaista yksittäisen asian toisin kuin ohjelmassa on yleisesti linjattu, eikä ohjelmasta poikkeaminen tee päätöksestä lainvastaista. Valmistelutekstissä ei ole erikseen kirjattu kiinteistöohjelmasta poikkeamisen perustetta. Rakennuksen hankinnan peruste eli yhtiön maanvuokraoikeuden lakkaaminen kunnan omistamalla kiinteistöllä ilmenee kuitenkin valmistelusta, eikä kirjauksen puuttuminen tee päätöksestä lainvastaista.

Rantasalmen kunta

Käyntiosoite:
Kunnanvirasto, Eliel Saarisen tie 2
avoinna klo 9-15

Postiosoite:
Eliel Saarisen tie 2
58900 Rantasalmi

sähköposti rantasalmen.kunta@rantasalmi.fi
www.rantasalmi.fi

Järjestely tukee kiinteistöohjelman tavoitteita. Ohjelma koskee koko kuntakonsernin kiinteistöjä. Valmistelun mukaan järjestelyn tavoitteena on mahdollistaa kohteen tarkoituksenmukainen kehittäminen ja järjestellä yhtiön ja kunnan välisiä saatavia, ei aloittaa tilojen vuokraustoimintaa. Kaupan myötä yhtiön maanvuokraoikeus kunnan jo omistamalla kiinteistöllä päättyy, ja kiinteistön käyttö voidaan järjestää kokonaisuutena. Ohjelman luvun 3 (Salkutus) mukaan elinkaarensa lopussa olevat ja vajaakäytössä olevat rakennukset myydään, puretaan tai jalostetaan uuteen toimintaan. Kun vajaakäytössä oleva Kylätie 6:n rakennus siirtyy kunnalle edellä kohdassa 6.2 kuvatuista syistä, sen purkaminen, luovuttaminen tai muu käyttö voidaan ratkaista osana koko kiinteistön järjestelyä.

Kiinteistöohjelman luvun 5 (Hankinnan periaatteet) mukaan kunta voi hankkia tiloja myös silloin, kun niillä on jatkossa muuta käyttöarvoa tai reaaliarvoa niistä luovuttaessa. Kylätie 6:n rakennuksella ja kiinteistön 681-421-3-1 kokonaisuudella on tällaista arvoa, koska kiinteistö voidaan järjestää ja luovuttaa asemakaavan mukaiseen käyttöön. Ohjelma edellyttää lisäksi luvuissa 2 (Taustat ja tavoitteet) ja 14 (Tilatarpeet ja investoinnit), että kiinteistöjen käytössä huomioidaan hyvinvointialueen tarpeet ja valmiuteen liittyvät tilat. Pelastusaseman tontin kokonaisuuden järjestäminen toteuttaa juuri tätä.

Vaikka valmistelutekstissä ei ole nimenomaisesti viitattu kiinteistöohjelmaan, järjestelyn perusteet eli kohteen kehittäminen ja yhtiön ja kunnan välisten saatavien järjestely ilmenevät valmistelusta.

6.6 Asian selvittäminen ja päätöksen perustelut

Valtuuston päätöksen perusteluna on kunnanhallituksen valmisteluteksti (liite 2), jossa kauppahinta perustuu arviokirjaan (liite 4). Valmistelussa on selvitetty kaupan kohteet, kauppahintojen perusteet, maapohjan omistus ja liittymät, rakennuksen vuokratilanne, kohteen sijainnin merkitys ja kehittämismahdollisuudet, järjestelyn tavoite ja maksutapa. Nämä ovat ne olennaiset seikat, joista valtuusto päätti valituksen alaisessa päätöksessä.

Valtuustolla on ollut tieto yhtiön taloudellisesta tilanteesta myös valituksenalaisen asian valmisteluasiakirjojen ulkopuolelta. Hallintosäännön 21 §:n mukaan kunnanhallitus antaa valtuustolle puolivuosittain raportin konserniyhtiöiden tavoitteiden toteutumisesta ja taloudellisen aseman kehittymisestä sekä arvion tulevasta kehityksestä ja riskeistä (liite 15). Valtuustoon valituille luottamushenkilöille on pidetty MS Teams-kokouksena infotilaisuus konserniyhtiöiden osana Koy Teollisuustilojen tilanteesta torstai 28. elokuuta 2025 klo 15.00, jossa on selvitetty mm. yhtiön taloudellista asemaa ja kiinteistökannan teknistä kuntoa.

Valittaja katsoo, ettei järjestelyn merkitystä kunnan talouden ja riskien kannalta ole selvitetty. Valtuustolla oli tieto siitä, että yhtiön tulos on tappiollinen ja että yhtiö tarvitsee omistajan tukea rahoitusratkaisuissa (liite 14). Kunnan saatavaan yhtiöltä liittyy siten luottoriski. Järjestelyssä osa saatavasta muuttuu omaisuudeksi, jonka arvo on selvitetty, joten kunnan riski ei kasva vaan pienenee.

Rantasalmen kunta

Käyntiosoite:
Kunnanvirasto, Eliel Saarisen tie 2
avoinna klo 9-15

Postiosoite:
Eliel Saarisen tie 2
58900 Rantasalmi

sähköposti rantasalmen.kunta@rantasalmi.fi
www.rantasalmi.fi

Rakennuksen kunto, käyttöaste ja vuokraukseen liittyvät riskit on otettu huomioon arviokirjassa, jonka perusteella kauppahinta on määritetty (liite 4). Maa-alue liitetään kunnan teollisuustonttivarantoon, ja sen luovutushinta on sama, jolla kunta sen hankkii (liite 5).

Valmistelussa todettu peruste eli kohteen merkittävä sijainti ja sen kehittäminen on lausunnossa konkretisoitu kuvaamalla mm. uusi pelastusasemahanke ja sen edellyttämät tonttiratkaisut. Tämä ei ole jälkikäteinen perustelu. Kunnanhallitus päätti pelastusaseman tontin vuokraamisesta 17.8.2026 (liite 11), ja pelastusaseman tonttirajausta oli muutettu asemapiirustukseen 28.8.2026 (liite 7). Hanke oli myös valtuuston tiedossa. Kunnanhallitus valmisteli 7.9.2026 § 241, samassa kokouksessa kuin valituksenalaisen asian, kiinteistöllä 681-421-3-1 tehtyjen tontin valmistuskulujen poistosuunnitelmaa. Valtuusto päätti poistosuunnitelmasta 14.9.2026 § 56 (liite 16) kokouksessa ennen valituksenalaista päätöstä. Asian valmistelussa todetaan, että kiinteistö on vuokrattu hyvinvointialueelle 50 vuodeksi ja että hyvinvointialue rakentaa sille uuden pelastusaseman. Valtuusto oli siten tietoinen kiinteistön käyttöä koskevasta hankkeesta, kun se päätti järjestelystä. Valtuustolla on ollut siten käytettävissään asian ratkaisemiseksi tarpeelliset tiedot (hallintolaki 31 §). Hallintolain 45 §:n mukaan päätöksessä on ilmoitettava ratkaisuun vaikuttaneet seikat ja selvitykset sekä sovelletut säännökset. Valtuuston päätöksen oikeudellinen perusta käy ilmi asiayhteydestä: valtuusto on ratkaissut asian kuntalain 14 §:n mukaisena kunnan ylimpänä päättävänä toimielimenä, koska rakennuksen hankinta ei hallintosäännön 23 §:n mukaan kuulunut kunnanhallituksen toimivaltaan (luku 5). Ratkaisuun vaikuttaneet seikat ilmenevät valmisteluasiakirjoista, eikä mahdollinen perustelujen niukkuus tee päätöksestä lainvastaista. Kuntalain 126 §:n erillistä arviointia ei ole tarvittu, koska päätöksellä ei ole aloitettu toimintaa kilpailutilanteessa markkinoilla. Todettakoon, että kunnanvaltuustokäsittelyssä kukaan valtuutetuista ei kysynyt, pyytänyt täsmennyksiä tai kommentoinut asiakohtaa asian keskustelussa sekä valtuuston päätös oli yksimielinen.

6.7 Vaatimus asian palauttamisesta

Rantasalmen kunta katsoo edellä esitetyillä perusteilla, ettei asiassa ole tapahtunut lainvastaista menettelyä tai menettelyvirhettä. Näin ollen päätöstä ei tule kumota eikä asiaa palauttaa uudelleen käsiteltäväksi.

Rantasalmella 16.11.2026

RANTASALMEN KUNNANHALLITUS

Rainer Leskinen
kunnanjohtaja

Jarkko Sanisalo
hallintojohtaja

Rantasalmen kunta

Käyntiosoite:
Kunnanvirasto, Eliel Saarisen tie 2
avoinna klo 9-15

Postiosoite:
Eliel Saarisen tie 2
58900 Rantasalmi

sähköposti rantasalmen.kunta@rantasalmi.fi
www.rantasalmi.fi

LIITTEET

Lausunnon antamista koskeva päätös

1. Kunnanhallituksen pöytäkirjanote 16.11.2026 § 307 lausunnon antaminen

Valituksenalainen päätös ja sen perusteena olleet asiakirjat

2. Pöytäkirjanote kunnanvaltuusto 14.9.2026 § 64
3. Kiinteistö Oy Rantasalmen Teollisuustilojen esitys 8.7.2026 kunnalle järjestelystä
4. Catella Property Oy, suppea arviolausunto 107-2024-0011-MAJ, arvopäivä 2.2.2024, liitteineen
5. Kunnanhallituksen pöytäkirjanote 24.6.2024 § 167 ja kunnanvaltuuston pöytäkirjanote 4.7.2024 § 44, teollisuusmaan hinnoittelu
6. Karttaote määräalasta, kiinteistö 681-412-16-140
7. Pelastusaseman asemapiirustus EI-JULKINEN
8. Kiinteistörekisteriote ja rasitustodistus 16.10.2026, kiinteistö 681-421-3-1
9. Maanvuokrasopimus 18.6.2018 Kiinteistö Oy Rantasalmen Teollisuustilat
10. Järvi-Saimaan Palvelut Oy:n 30.4.2026 vuokrasopimuksen irtisanominen EI-JULKINEN
11. Kunnanhallituksen pöytäkirjanote 17.8.2026 § 226, maanvuokrasopimus Etelä-Savon hyvinvointialueen kanssa
12. Selvitys yhtiön veloista kunnalle
13. Kunnanhallituksen pöytäkirjanote 23.9.2024 § 251 ja kunnanvaltuuston pöytäkirjanote 7.10.2024 § 80, kiinteistöohjelma liitteineen
14. Kunnanvaltuuston pöytäkirjanote 10.11.2025 § 112, omistajapoliittiset linjaukset liitteineen
15. Hallintosääntö, hyväksytty kunnanvaltuustossa 15.12.2025 § 138, voimassa 1.1.2026, otteet 2 §, 21 §, 23 §, 29 §, 79 § ja 118 §
16. Kunnanhallituksen pöytäkirjanote 7.9.2026 § 241 ja kunnanvaltuuston pöytäkirjanote 14.9.2026 § 56, kiinteistön 681-421-3-1 tontin valmistuskulujen poistosuunnitelma
17. Ote vuoden 2026 talousarvion investointiosasta

Rantasalmen kunta

Käyntiosoite:
Kunnanvirasto, Eliel Saarisen tie 2
avoinna klo 9-15

Postiosoite:
Eliel Saarisen tie 2
58900 Rantasalmi

sähköposti rantasalmen.kunta@rantasalmi.fi
www.rantasalmi.fi