

Hallintolain 50 §:n mukainen asiavirheen korjaaminen; kunnanhallitus 31.8.2026 § 161 Asunto-osakeyhtiöiden osakkeiden myynti julkisella huutokaupalla

Kunnanhallitus 31.08.2026 § 161

Asunto-osakeyhtiöiden osakkeiden myynti julkisella huutokaupalla

Valmistelijat

kunnanjohtaja eija.liikamaa@karkola.fi, puh. 044 770 2077
asianhallintapäällikkö jaana.nihtila@karkola.fi, puh. 044 770 2207

Kärkölen kunta on ostanut kunnanhallituksen päätöksellä 11.3.2024 § 47 seuraavat asunto-osakeyhtiöt:

1. Asunto Oy Kärkölen Seteli, y-tunnus 0907377-5, kiinteistön nimi Seteli, kiinteistötunnus 316-403-6-265, osoitteessa Karenintie 2, pinta-ala 3340 m².
2. Asunto Oy Kärkölen Anniina, y-tunnus 0907375-9, kiinteistön nimi Tapio, kiinteistötunnus 316-405-1-283, osoitteessa Korsutie 3, pinta-ala 1827 m².
3. Asunto Oy Kärkölen Kallenkulma, y-tunnus 0907374-0, kiinteistön nimi Kallenkulma, kiinteistötunnus 316-407-1-204, osoitteessa Sahatie 1, pinta-ala 1780 m².
4. Asunto Oy Kärkölen Keskuspuisto, y-tunnus 0909751-5, kiinteistön nimi Peltola, kiinteistötunnus 316-403-6-292, osoitteessa Oikopolku 5, pinta-ala 2650 m².
5. Asunto Oy Kärkölen Keskusrinne, y-tunnus 0909752-3, kiinteistön nimi Keskusrinne, kiinteistötunnus 316-403-6-293, osoitteessa Kuusitie 8, pinta-ala 2760 m².
6. Asunto Oy Kareninlaatta, y-tunnus 0657677-2, kiinteistön nimi Kareninlaatta, kiinteistötunnus 316-403-6-266, osoitteessa Karenintie 4, pinta-ala 2110 m².

Yhtiöiden omaisuus koostuu tonteista, joissa on rakennettu kunnallistekniikka. Yhtiöillä ole muuta merkittävää toimintaa tai omaisuutta.

Kunnan vuonna 2024 maksaman lunastushinnan (50 000 euroa) ja asunto-osakeyhtiöiden osakemäärien suhde:

Yhtiö	Osakemäärä	Lunastushinta
Asunto Oy Kärkölen Seteli	52 209	10 232,80 €
Asunto Oy Kärkölen Anniina	30 138	5 906,95 €
Asunto Oy Kärkölen Kallenkulma	52 209	10 232,80 €
Asunto Oy Kärkölen Keskuspuisto	56 205	11 016,00 €
Asunto Oy Kärkölen Keskusrinne	56 205	11 016,00 €
Asunto Oy Kareninlaatta	8 140	1 595,42 €

Yhtiöistä on ilmennyt ulkopuolista ostokiinnostusta, minkä vuoksi niiden saattaminen julkiseen huutokauppaan on perusteltua. Yhtiöiden myynnillä voidaan selkeyttää kunnan omistusrakennetta sekä parantaa kunnan taloudellista asemaa sekä edistää yksityistä rivitalorakentamista. Yhtiöiden omistaminen ei kuulu kunnan lakisääteisiin tehtäviin, minkä vuoksi omistuksista luopuminen on kuntakonsernin kokonaisedun kannalta perusteltua.

Asunto-osakeyhtiön osakkeet ovat oikeudellisesti irtainta omaisuutta. Vaikka yhtiöiden omaisuus muodostuu tonteista, kaupan kohteena ovat osakkeet, eivät kiinteistöt. Osakeomistuksen siirtyessä ostajalle siirtyy samalla määräysvalta yhtiöihin ja niiden omistamiin kiinteistöihin.

Yhtiöillä ei ole sellaisia rasitteita tai vastuuta, jotka olennaisesti vaikeuttaisivat tai estäisivät osakkeiden myyntiä. Kiinteistöissä noudatetaan asuntotonteille määritettyä kahden vuoden rakentamismääräystä(kvalt. 28.4.2025 § 15) asunto-osakeyhtiön omistuksen siirtopäivästä alkaen.

Julkinen huutokauppa Huutokaupat.com -palvelussa mahdollistaa yhtiöiden myynnin avoimesti, tasapuolisesti ja markkinaehtoisesti. Menettely tukee markkinaehtoisesta hinnan muodostumista ja vähentää myyntiprosessiin liittyviä riskejä. Kunta voi pidättää oikeuden hyväksyä tai hylätä määräaikaan mennessä huutokaupassa jätetty korkein tarjous tai asettaa huutokaupalle pohjahinnan.

Huutokauppalvelun ilmoitusmaksu on 99 euroa kohdetta kohden. Lisäksi palveluntuottaja perii myyntipalkkion, joka on 1,9 prosenttia kohteen velattomasta myyntihinnasta. Velattomalla myyntihinnalla tarkoitetaan korkeinta hyväksyttyä tarjousta sekä mahdollista velkaosuutta. Myyntipalkkio veloitetaan, kun kohde myydään tai ilmoittaja hyväksyy korkeimman tarjouksen.

Toimivalta

Kuntalain 39 §:n mukaan kunnanhallitus vastaa kunnan hallinnosta, taloushoidosta sekä omistajaohjauksesta. Hallintosäännössä ei ole erikseen määrätty asunto-osakeyhtiöiden osakkeiden luovuttamisesta tai myyntiehtojen hyväksymisestä.

Hallintosäännön 24 §:n mukaan kunnanhallitus vastaa omistajaohjauksen toteuttamisesta ja konsernijohtamisesta. Hallintosäännön 26 §:n mukaan kunnanhallitus päättää kunnalle kuuluvista tehtävistä silloin, kun toimivaltaa ei ole annettu toiselle toimielimelle tai viranhaltijalle. Koska myynnin kohteena ovat osakkeet eli irtain omaisuus, katsoa toimivalta kuuluvan kunnanhallitukselle. Hallintosäännön 67 §:n mukaan irtaimen omaisuuden poistamisesta, myynnistä ja käytettäväksi luovuttamisesta päättää palvelualuejohtaja palvelualueellaan kunnanhallituksen hyväksymien periaatteiden mukaisesti.

Esittelijä

kunnanjohtaja Eija Liikamaa

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää:

1. myydä julkisella huutokaupalla Asunto Oy Kärkölän Setelin, Asunto Oy Kärkölän Anniinan, Asunto Oy Kärkölän Kallenkulman, Asunto Oy Kärkölän Keskuspuiston, Asunto Oy Kärkölän Keskusrinteen ja Asunto Oy Kareninlaatan osakkeet;

2. hyväksyä huutokaupassa noudatettavat ehdot, pohjahinnat, käsirahat sekä maksuajat
3. hyväksyä huutokaupasta aiheutuvat kustannukset
4. kirjata luottotappioksi kiinteistöverosaatavat yhteensä 937,63 euroa
5. valtuuttaa kunnanjohtajan hyväksymään tai hylkäämään pohjahinnan ylittävä tarjous
6. todeta, että kaupan kohteena ovat asunto-osakeyhtiöiden osakkeet ja osakeomistuksen siirtyessä ostajalle siirtyy määräysvalta yhtiöiden omistamiin tontteihin; sekä
7. oikeuttaa kunnanjohtajan hallintosäännön 158 §:n nojalla allekirjoittamaan kauppakirjat sekä tekemään niihin vähäisiä teknisluonteisia muutoksia, jotka eivät muuta kunnanhallituksen tekemän päätöksen sisältöä ja myynnin keskeisiä ehtoja

Päätös

Kunnanhallitus päätti

1. myydä julkisella huutokaupalla Asunto Oy Kärkölän Setelin, Asunto Oy Kärkölän Anniinan, Asunto Oy Kärkölän Kallenkulman, Asunto Oy Kärkölän Keskuspuiston, Asunto Oy Kärkölän Keskusrinteen ja Asunto Oy Kareninlaatan osakkeet;
2. hyväksyä huutokaupassa noudatettavat liitteenä olevat päivitettyt ehdot ja kirjanpidon tasearvojen mukaiset pohjahinnat sekä käsirahat ja maksuajat
3. hyväksyä huutokaupasta aiheutuvat kustannukset
4. kirjata luottotappioksi kiinteistöverosaatavat yhteensä 937,63 euroa
5. valtuuttaa kunnanjohtajan hyväksymään tai hylkäämään pohjahinnan ylittävä tarjous
6. todeta, että kaupan kohteena ovat asunto-osakeyhtiöiden osakkeet ja osakeomistuksen siirtyessä ostajalle siirtyy määräysvalta yhtiöiden omistamiin tontteihin; sekä
7. oikeuttaa kunnanjohtajan hallintosäännön 158 §:n nojalla allekirjoittamaan kauppakirjat sekä tekemään niihin vähäisiä teknisluonteisia muutoksia, jotka eivät muuta kunnanhallituksen tekemän päätöksen sisältöä ja myynnin keskeisiä ehtoja.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Kunnanhallitus 08.09.2026 § 166
220/10.00.02/2026

Valmistelija

asianhallintapäällikkö jaana.nihtila@karkola.fi, puh. 044 770 2207

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 31.8.2026 § 161 asettaa seuraavat asunto-osakeyhtiöt myytäväksi huutokauppanettelyllä; Asunto Oy Kärkölän Setelin, Asunto Oy Kärkölän Anniinan, Asunto Oy Kärkölän Kallenkulman, Asunto Oy Kärkölän Keskuspuiston, Asunto Oy Kärkölän Keskusrinteen ja Asunto Oy Kareninlaatan osakkeet.

Päätöksen valmistelun yhteydessä käytetyn kartta-aineiston perusteella Asunto Oy Kärkölän Kallenkulman epäselvän kaavamerkinnän arvioitiin olevan AK (asuinkerrostalojen korttelialue). Päätöksen tekemisen jälkeen on tarkistettu ja todettu, että voimassa olevan asemakaavan mukainen kaavamerkintä on AL (liikerakennusten korttelialue).

Kaavamerkinnällä on olennainen merkitys kiinteistön käyttötarkoituksen, rakennusoikeudellisten mahdollisuuksien, markkina-arvon sekä myynnin valmistelun kannalta. Kunnanhallituksen tekemä päätös on siten perustunut tältä osin virheelliseen selvitykseen.

Hallintolain 50 §:n mukaan viranomaisen voi poistaa virheellisen päätöksensä ja ratkaista asian uudelleen, jos päätös perustuu selvästi virheelliseen tai puutteelliseen selvitykseen. Koska huutokauppanenettelyä ei ole vielä käynnistetty ja muutoksenhaku aika on kesken, asiavirheen korjaaminen voidaan tehdä ennen myyntiprosessin etenemistä.

Esittelijä

kunnanjohtaja Eija Liikamaa

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää todeta, että kunnanhallituksen 31.8.2026 § 161 tekemän päätöksen liitteessä "Huuhtokaupalla myytävät asuntoyhtiöt ja pohjatietojen määräystymisperusteet" Asunto Oy Kärkölän Kallenkulman omistaman kiinteistön kaavamerkintä on virheellisesti esitetty AK-merkintänä (asuinkerrostalojen korttelialue), vaikka voimassa olevan Lappilan asemakaavan mukainen kaavamerkintä on AL (liikerakennusten korttelialue), minkä vuoksi päätös on tältä osin perustunut virheelliseen selvitykseen.

Edellä kuvattuun perustuen kunnanhallitus päättää:

1. poistaa kunnanhallituksen 31.8.2026 § 161 tekemän päätöksen hallintolain 50 §:n mukaisena asiavirheen korjaamisena
2. myydä julkisella huutokaupalla Asunto Oy Kärkölän Setelin, Asunto Oy Kärkölän Anniinan, Asunto Oy Kärkölän Kallenkulman, Asunto Oy Kärkölän Keskuspuiston, Asunto Oy Kärkölän Keskusrinteen ja Asunto Oy Kareninlaatan osakkeet
3. hyväksyä huutokaupassa noudatettavat liitteenä olevat päivitetyt ehdot ja kirjanpidon tasearvojen mukaiset pohjahinnat sekä käsirahat ja maksuajat
4. hyväksyä huutokaupasta aiheutuvat kustannukset
5. kirjata luottotappioksi kiinteistöverosaatavat yhteensä 937,63 euroa
6. valtuuttaa kunnanjohtajan hyväksymään tai hylkäämään pohjahinnan ylittävän tarjouksen
7. todeta, että kaupan kohteena ovat asunto-osakeyhtiöiden osakkeet ja osakeomistuksen siirtyessä ostajalle siirtyy määräysvalta yhtiöiden omistamiin tontteihin sekä
8. oikeuttaa kunnanjohtajan hallintosäännön 158 §:n nojalla allekirjoittamaan kauppakirjat sekä tekemään niihin vähäisiä teknisluonteisia muutoksia, jotka eivät muuta kunnanhallituksen tekemän päätöksen sisältöä ja myynnin keskeisiä ehtoja.

Päätös

Päätös tehtiin kuntalain 100 §:n mukaisessa suljetussa sähköisessä päätöksentekomenettelyssä määräajassa.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus