

Sysmän Palvelutalo yhdistys ry:n myyntitarjous

KH 22.12.2025 § 347

Sysmän kunta omistaa 46,8 prosenttia Koy Sysmän palvelutalosta (osakkeet 1-468). Sysmän Palvelutaloyhdistys Ry omistaa 53,2 prosenttia (osakkeet 469-1000).

Sysmän Palvelutaloyhdistys ry (y-tunnus 1072868-7) on lähestynyt Sysmän kuntaa 29.10.2025 päivätyllä myyntitarjouksella.

Sysmän Palvelutaloyhdistys ry tarjoaa Sysmän kunnan ostettavaksi Kiinteistö Oy Sysmän Palvelutalon osakkeita, joilla hallinnoidaan asuntoja ja ryhmäkodin tiloja seuraavasti:

Kaupan kohde

Sysmän Palvelutaloyhdistys ry:n yksin omistamat ja hallinnoimat osakkeet:

Kiinteistö Oy Sysmän Palvelutalon osakkeet 469-594 osoitteessa Toivolantie 8, ryhmäkoti, 19700 Sysmä

Kiinteistö Oy Sysmän Palvelutalon osakkeet 595-1000 osoitteessa Toivolantie 8, asunnot 1-17, 19700 Sysmä

Velaton kauppahinta 250 000,00 (kaksisataaviisikymmentätuhatta) euroa.

Kauppahinnan maksaminen ja omistusoikeuden siirtyminen:

Omistus- ja hallintaoikeus siirtyy, kun molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet laadittavan kauppakirjan ja kauppahinta on kokonaan maksettu. Varainsiirtoverosta ja muista välittömästi kauppahinnan maksamiseen liittyvistä kustannuksista vastaa ostaja.

Muut ehdot:

Palveluasuntojen vuokrasopimukset

Asuntojen vuokrasopimukset siirtyvät ostajalle. Vuokrasopimuksia on 1.11.2025 16 kpl.

Ryhmäkotitoiminta:

Kaupan toteutuessa Sysmän Palvelutaloyhdistys ry maksaa tilavuokraa tiloista, joissa se tuottaa asumispalvelutoimintaa uudelle omistajalle eli Sysmän kunnalle. Vuokrasopimuksen ehdoista sovitaan osapuolien kanssa erikseen. Ostaja vastaa siitä, että tilat säilyvät toimintaan soveltuvina. Ryhmäkodin asukkaat maksavat tällä hetkellä käytössä olevista asuinhuoneista ja yhteiskäytössä olevista tiloista vuokraa.

Voimassa olevat asumispalvelutoimintaan liittyvät vuokrasopimukset (1.11.2025 4 kpl) siirtyvät ostajalle ja ostaja tekee tarvittaessa uusia vuokrasopimuksia asumispalvelutoiminnan tarpeen mukaisesti.

Käyttövesiputkiston uusiminen sekä kiinteistön kuntoarvio:

Ostajalla on tiedossa tulossa oleva käyttövesiputkiston uusiminen, jonka kustannusarvio on Sysmän palvelutaloyhdistyksen omistaman kiinteistön osalta arvioitu olevan 157 500 euroa. Tähän päälle tulee vielä kalusteiden uusimisen kustannus, mikä on koko kiinteistön osalta 46 000 euroa sekä valvojan kustannukset.

Kaupan toteutuminen myyntitarjouksen mukaisesti Sysmän kunta edellyttää ajantasaisen kiinteistön kuntoarvion (PTS) tekemistä kaupan kohteena olevalle kiinteistölle. Kuntoarvion kustannuksista vastaavat Sysmän palvelutaloyhdistys ry ja kunta puoliksi.

Lopullinen kauppahinta määräytyy kiinteistön kuntoarvion (PTS) loppuraportin perusteella. Maksimissaan kauppahinta on 250 000 euroa, mutta teetettävä kuntoarvio voi sitä laskea, mikäli kiinteistössä arvioidaan olevan merkittäviä muita korjaustarpeita kuin käyttövesiputkiston uusiminen.

Valmistelija

Nimi: Lasse Peltonen
Tehtävänimike: vt. kunnanjohtaja
Puh: 044 713 4504
Email: etunimi.sukunimi@sysma.fi

Kunnanjohtajan ehdotus

Kunnanhallitus päättää jatkotoimista Sysmän Palvelutaloyhdistys ry:n 29.10.2025 tekemään myyntitarjoukseen.

Päätös

Jäsen Lilli Karola ehdotti, että kunnanhallitus päättää hyväksyä myyntitarjouksen esittelytekstin mukaisesti ja valtuuttaa kunnanjohtajan neuvottelemaan kaupan tarkemmista ehdoista sekä laatimaan palvelutaloyhdistyksen kanssa kauppakirjan kunnanhallituksen hyväksyttäväksi.

Jäsen Jouko Aartolahti kannatti Karolan ehdotusta.

Jäsen Jukka Elomaa ehdotti, että asia palautetaan valmisteluun. Esityslistan yhteydessä liitteenä tai oheismateriaalina tulee esittää ainakin seuraavat asiakirjat: Sysmän Palvelutaloyhdistyksen omistamien tilojen isännöitsijätodistus, Sysmän Palvelutaloyhdistyksen tilinpäätökset vähintään 2 vuotta, Sysmän Palvelutaloyhdistyksen säännöt, Sysmän Palvelutaloyhdistyksen omistamien tilojen rasisutodistus (kiinnitykset), Sysmän Palvelutaloyhdistyksen verovelkaraportti, Sysmän Palvelutaloyhdistyksen pöytäkirjanote myyntitarjouksesta, Sysmän Palvelutaloyhdistyksen omistamien tilojen kuntotutkimus ja arvon selvitys, Kiinteistö oy Sysmän Palvelutalon yhtiöjärjestys, Kiinteistö oy Sysmän Palvelutalon tilinpäätös.

Jäsen Marketta Kitkiöjoki kannatti Elomaan ehdotusta.

Keskustelun kuluessa jäsen Lilli Karola muutti ehdotustaan seuraavasti:

Kunnanhallitus valtuuttaa vt. kunnanjohtajan neuvottelemaan kaupan tarkemmista ehdoista sekä laatimaan palvelutaloyhdistyksen kanssa kaupan kunnanhallituksen päätettäväksi. Kunnanhallitukselle tuodaan päätöksenteon tueksi seuraavat asiakirjat: Sysmän Palvelutaloyhdistyksen omistamien tilojen isännöitsijätodistus, Sysmän Palvelutaloyhdistyksen tilinpäätökset vähintään 2 vuotta, Sysmän Palvelutaloyhdistyksen säännöt, Sysmän Palvelutaloyhdistyksen omistamien tilojen rasisutodistus (kiinnitykset), Sysmän Palvelutaloyhdistyksen verovelkaraportti, Sysmän Palvelutaloyhdistyksen pöytäkirjanote myyntitarjouksesta, Sysmän Palvelutaloyhdistyksen omistamien tilojen kuntotutkimus ja arvon selvitys, Kiinteistö Oy Sysmän Palvelutalon yhtiöjärjestys, Kiinteistö Oy Sysmän Palvelutalon tilinpäätös.

Jäsen Jukka Elomaa veti ehdotuksensa pois.

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti Karolan muutetun ehdotuksen.

Merkittään, että jäsen Veikko Kyllönen poistui esteellisenä kokouksesta asian käsittelyn ajaksi perusteena, että hän on Sysmän Palvelutaloyhdistys ry:n hallituksen jäsen. Myös kunnanvaltuuston I varapuheenjohtaja Hannu Juhola poistui esteellisenä kokouksesta asian käsittelyn ajaksi perusteena, että hän on Sysmän Palvelutaloyhdistys ry:n toiminnanjohtaja.

KH 23.03.2026
438/02.07.00/2025

Sysmän kunnanhallitus käsitteli Sysmän Palvelutaloyhdistyksen ry (y-tunnus 1072868-7) myyntitarjousta 22.12.2025 § 347 kokouksessaan.

Kunnanhallitus valtuutti vt. kunnanjohtajan neuvottelemaan kaupan tarkemmista ehdoista sekä valmistelemaan palvelutaloyhdistyksen kanssa kaupan ja kauppakirjan kunnanhallituksen päätettäväksi.

Kunnanhallitukselle on oheismateriaalina toimitettu päätöksenteon tueksi seuraavat asiakirjat: Sysmän Palvelutaloyhdistyksen omistamien tilojen isännöitsijätodistus, Sysmän Palvelutaloyhdistyksen tilinpäätökset vähintään 2 vuotta, Sysmän Palvelutaloyhdistyksen säännöt, Sysmän Palvelutaloyhdistyksen omistamien tilojen rasisutodistus (kiinnitykset), Sysmän Palvelutaloyhdistyksen verovelkaraportti, Sysmän Palvelutaloyhdistyksen pöytäkirjanote myyntitarjouksesta, Sysmän Palvelutaloyhdistyksen omistamien tilojen kevennetty kuntoarvio ja arvon selvitys, Kiinteistö Oy Sysmän Palvelutalon yhtiöjärjestys, Kiinteistö Oy Sysmän Palvelutalon tilinpäätös, kauppakirjaluonnos sekä muita asiaan liittyviä asiakirjoja.

Päätösehdotuksen perusteluna on alustava tuottoarvomenetelmään perustuva arvio, jossa on otettu huomioon alueen nykyiset

vuokratasot, rakennuksen korjaus- ja kunnostustarpeet sekä strategisen ostajan näkökulma.

Tuottoarvon laskennassa on huomioitu paitsi vuokratuottojen potentiaali myös kiinteistön ylläpitoon ja perusparannuksiin liittyvät kustannukset. Todetaan kuitenkin, että tuottoarvo ei määritä markkina-arvoa erityisesti pienillä paikkakunnilla, joissa markkinoiden likviditeetti ja vertailukohteet ovat rajalliset. Ostopäätöksen perusteltavuus ja markkinaehtoisuus on tältä osin vaikea yksiselitteisesti määrittää.

Sysmän kunta omistaa 46,8 prosenttia Koy Sysmän palvelutalosta (osakkeet 1-468). Sysmän Palvelutaloyhdistys Ry omistaa 53,2 prosenttia (osakkeet 469-1000). Kohteen siirtyminen kokonaan kunnan omistukseen turvaisi palveluyhdistyksen toiminnan jatkuvuuden kunnassa, ainakin toistaiseksi ja antaisi aikaa etsiä toiminnalle tarvittaessa jatkaja. Ratkaisu edesauttaisi ja selkeyttäisi myös koko kiinteistön kunnossapitoa, erityisesti kriittisen putkiremontin aloittamisen suhteen, joka on nyt viivästynyt ja aiheuttaa jatkuvaa vahinkoa koko kiinteistölle, josta kunta omistaa jo valmiiksi 46,8 %.

Valmistelija

Nimi: Lasse Peltonen
Tehtävänimike: vt. kunnanjohtaja
Puh: 044 713 4504
Email: etunimi.sukunimi@sysma.fi

Kunnanjohtajan ehdotus

- 1) Kunnanhallitus päättää ostaa Sysmän palvelutaloyhdistys ry:n (y-tunnus 1072868) omistamat Koy Sysmän palvelutalo osakkeet 469–1000 myyntitarjouksen mukaiseen pyyntihintaan 250 000 euroa.
- 2) Kunnanhallitus ehdottaa kunnanvaltuustolle, että se myöntää 250 000 euron määrärahan Sysmän palvelutalo ry:n omistamien osakkeiden 469–1000 hankintaan.
- 3) Kunnanhallitus valtuuttaa vt. kunnanjohtajan ja teknisen johtajan tekemään kauppakirjaluonnokseen tarvittavia muutoksia ja allekirjoittamaan kauppakirjan.

Päätös