

Karttulan Virastokeskus Oy:n osakkeiden hankkiminen

Kaupunginhallitus 22.06.2026

2241/02.07.01/2026

Valmistelijat / lisätiedot:

konserniohjauspäällikkö Iiro Lyytinen, puh. 044 718 2156

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

kaupunginjohtaja Soile Lahti

Kaupunginhallitus

- a) päättää käyttää yhtiöjärjestyksen 4 § mukaista lunastusoikeutta Karttulan Virastokeskus Oy:n liikehuoneistoa 4 koskevaa osakekauppaa koskien, perusteena se, että omistuksellisenä tavoitetilana on kohteen myynti yhtenä kokonaisuutena,
- b) valtuuttaa talousjohtajan suorittamaan käytännön toimenpiteet lunastusoikeuden käyttöä koskien, sekä
- c) päättää, että päätös määrätään kuntalain 143 §:n mukaisesti heti täytäntöön pantavaksi mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta.

Päätös

Selostus

Konsernijaosto on valmistellut kaupunginhallitukselle esityksen lunastusoikeuden käyttämisestä Karttulan Virastokeskus Oy:n liikehuoneistoa 4 koskien.

Valmistelussa on alun perin ollut järjestely, jossa yhtiön koko osakekanta olisi siirtynyt kaupungin omistukseen. Yhtiön osakekannan hankkiminen yksinomaan kaupungin hallintaan on perusteltua, jotta kaupunki voi tehdä ratkaisut kiinteistön ja yhtiön tulevaisuutta koskien, esimerkiksi myymällä kohteen yhtenä kokonaisuutena.

Valmistelun aikana yksi kaupungille ostettavaksi tarjotuista osakehuoneistoista on siirtynyt kolmannen osapuolen omistukseen. Yhtiöjärjestys mahdollistaa lunastusoikeuden käyttämisen, koska liikehuoneiston 4 osalta toteutuneessa kaupassa ei ole kyse perinnöstä, perillisille tehdystä testamentista, naimaosan tai avio-oikeuden nojalla siirtyvästä osakkeesta.

Lunastusoikeuden käyttöön liittyvän määräajan vuoksi kaupunginhallitus ottaa käsiteltäväksi konsernijaoston ehdotuksen lunastusoikeuden käytön osalta. Muilta osin konsernijaoston esitys tuodaan päätöksentekoon myöhemmin.

Liitteet 2241/2026 liite: Karttulan Virastokeskus Oy:n tiedote
2241/2026 liite: Perustelut lunastusoikeuden käytölle

Päätöshistoria

Konsernijaosto 16.06.2026 § 80

Valmistelijat / lisätiedot:
konserniohjauspäällikkö Iiro Lyytinen, puh. 044 718 2156
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

talousjohtaja Marja-Leena Martikainen, Talous- ja omistajaohjaus

Konsernijaosto:

Esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus

- a) hyväksyy tarjouksen Karttulan Virastokeskus Oy:n osakkeiden ostamisesta jokaisen osakkeenomistajan osalta yhden euron kokonaiskauppahinnalla edellyttäen, että koko yhtiön osakekanta siirtyy järjestelyssä kaupungin omistukseen, ja
- b) valtuuttaa talous- ja omistajaohjauksen ja tilapalvelut neuvottelemaan luovutuksen yksityiskohdat liikehuoneiston 1 osalta, ja
- c) valtuuttaa talousjohtajan allekirjoittamaan osakkeiden kauppakirjat, jotka laaditaan kansliatoimenpitein.

Päätös

Esittelijä muutti päätösehdotustaan seuraavaksi:

Konsernijaosto

- a. Merkitsee tiedoksi Karttulan Virastokeskus Oy:n tiedotteen liikehuoneistoa 4 koskevasta osakekaupasta
ja esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus
- b. päättää käyttää yhtiöjärjestyksen 4 § mukaista lunastusoikeutta Karttulan Virastokeskus Oy:n liikehuoneistoa 4 koskevaa osakekauppaa koskien, perusteena se, että omistuksellisenä tavoitetilana on kohteen myynti. Perustelut lunastusoikeuden käyttämiselle ilmenevät liitteestä.
- c. Hyväksyy tarjouksen Karttulan Virastokeskus Oy:n osakkeiden ostamisesta liikehuoneiston 2 osalta yhden euron kokonaiskauppahinnalla.
- d. Valtuuttaa tilapalvelut yhteistoiminnassa talous- ja omistajaohjauksen kanssa neuvottelemaan luovutuksen yksityiskohdat liikehuoneiston 1 osalta, ja

e. valtuuttaa talousjohtajan allekirjoittamaan osakkeiden kauppakirjat, jotka laaditaan kansliatoimenpitein.

f. päättää, että kohdan b. osalta tämä päätös määrätään kuntalain 143 §:n mukaisesti heti täytäntöön pantavaksi mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta.

Konsernijaosto hyväksyi muutetun päätösehdotuksen yksimielisesti.

Merkitään, että Jäsen Tuula Savolainen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen.

Selostus

Karttulan Virastokeskus Oy

Kuopion kaupunki omistaa 76 % Karttulan Virastokeskus Oy -nimisen keskinäisen kiinteistöyhtiön osakkeista. Yhtiö omistaa ja vuokraoikeuden perusteella hallitsee Karttulassa kiinteistöillä Autoasema RN:o 3:77 ja Aitantila RN:o 3:162 sijaitsevaa rakennustonttia ja sillä olevia virasto- ja liiketiloja. Yhtiön osakkeet ovat tulleet kaupungin omistukseen Karttulan kuntaliitoksen yhteydessä vuonna 2011. Rakennus on entinen Karttulan kunnanvirasto. Kaupungin omistamat osakkeet oikeuttavat hallitsemaan rakennuksen huoneistoja 3 ja 5, joista jälkimmäinen on entinen kunnanvirasto.

Kaupungin omistamien osakkeiden (1354 kpl) kirjanpitoarvo 31.12.2025 on 10.000,00 euroa. Osakkeiden arvoon on tehty 740.056,81 euron alaskirjaus vuonna 2020.

Yhtiössä on kaupungin lisäksi kolme yksityistä osakkeenomistajaa, joiden omistamalla osakkeilla hallitaan rakennuksessa sijaitsevaa ravintolatilaa (huoneisto 1), toimistotilaa (huoneisto 2) ja liikehuoneistoa (huoneisto 4).

Tiloille ei ole käyttöä kaupungin omissa palvelutuotannossa. Tilapalveluiden hallinnassa olevien tilojen salkutuksen mukaisesti kyseinen tila on salkutettu tilasalkkuun D, eli myytäviin rakennuksiin (kaupunginhallitus 04.05.2026, § 126).

Kiinteistöyhtiön huoneistoista yksi on otettu kiinteistöyhtiön hallintaan. Kyseistä tilaa ei ole saatu vuokrattua ulkopuoliselle vuokralaiselle. Hallituksen toimintakertomuksen 2025 mukaan kiinteistöyhtiössä olisi seuraavien 10 vuoden aikana uusittava ainakin putkistot, ilmanvaihto sekä vesikatto, mikäli tarkoituksena on rakennuksen käytön jatkaminen. Yhtiön toiminta on ollut tappiollista ja tulosta heikentää myös yhtiön hallintaan otetun huoneiston saamatta jäävät vastikesaatavat, jotka kuitenkin yksin eivät selitä toiminnan tappiollisuutta. Ilman toimenpiteitä yhtiön oma pääoma painuu negatiiviseksi arviolta seuraavien 1-3 vuoden aikana.

Tarjous yhtiön osakkeiden hankkimisesta

Liikehuoneistojen 2 ja 4 osakkeiden omistajat ovat tehneet kaupungille myyntitarjouksen omistamistaan osakkeista, kumpikin yhden euron kokonaiskauppahintaan seuraavasti:

- liikehuoneisto 2, osakkeet 343-375, 33 kpl, omistusosuus 100 %
- liikehuoneisto 4, osakkeet 512-568, 57 kpl, omistusosuus 100 %

Nyt tarjouksen tehneiden osakkaiden lisäksi liikehuoneiston 1 osakkeet (1-342, 342 kpl) on otettu yhtiön hallintaan mutta ne ovat yksityishenkilön omistuksessa.

Osakkeiden hankkiminen kaupungin omistukseen on perusteltua, mikäli järjestelyllä saavutetaan 100 % omistus kiinteistöyhtiössä. Tällöin kiinteistön jatkosta päättäminen olisi yksin kaupungin päätösvallassa. Tämä edellyttää vielä tarkempia neuvotteluja liikehuoneiston 1 osalta.

Tarjoukset on tehty velattomana. Huoneisto 1 osalta kiinteistöyhtiö on kirjannut vastikesaatavat vuosittain luottotappioksi, vastikevelan käsittely kauppatilanteessa on neuvoteltava erikseen. Kuitenkaan kaupungilla ei ole tarkoituksena ottaa vastattavakseen aiemman omistajan aikana syntyneitä vastikevelkoja.

Riippumatta kiinteistön tulevasta käytöstä yhtiöllä ei nykyisellä omistuspohjalla ole realistisia taloudellisia resursseja tarvittaviin toimenpiteisiin. Kun kiinteistöyhtiö kokonaisuudessaan on kaupungin omistuksessa, voidaan päättää rakennuksen myymisestä joko osakekantana tai yhtiön purkamisesta. Yhtiö puretaan osakeyhtiölain ja/tai asunto-osakeyhtiölain mukaisella selvitysmenettelyllä. Yhtiön omistama rakennus jäisi jako-osuutena ainoalle osakkeenomistajalle eli kaupungille, joka päättää rakennuksen jatkokäytöstä.

Toimivallan peruste

Hallintosääntö 27 § 17 k.

Vaikutusten arviointi

Liitteenä