

Liiketilöjen ja asuinhuoneistöjen vuokraukseen liittövän vuokraustoiminnan eriyttäminen sekä uuden tytäryhtiön perustaminen; yhtiön osakkeiden merkitseminen

Khall 25.08.2025 § 132

Selostus

Tausta

Hailuodon kunta harjoittaa vuokraustoimintaa vuokraamalla omistuksessaan olevia liiketiloja sekä asuinhuoneistöja. Varsinaisen vuokraustoiminnan ohella kunta huolehtii vuokraamiensa kohteiden kiinteistöhuollosta.

Kunnan hoitaessa tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on kuntalain (410/2015) 126 §:n mukaisesti annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (yhtiöittämisvelvollisuus). Kuntien on näin ollen arvioitava harjoittamaansa toimintaa kuntalain yhtiöittämisvelvollisuuden näkökulmasta. Liiketilöjen ja asuinhuoneistöjen vuokraaminen on lähtökohtaisesti markkinoilla tapahtuvaa toimintaa, joka on yhtiöittämisvelvollisuuden piirissä.

Perustettava yhtiö

Yhtiöitettäväksi tulevien liiketilöjen ja asuinhuoneistöjen vuokrausta, sekä vuokraustoimintaan liittövää kiinteistöhuoltoa, harjoittava yhtiö olisi Hailuodon kunnan 100 prosenttisesti omistama, markkinoilla toimiva tytäryhtiö.

Yhtiön toimiessa markkinoilla yhtiö kantaa taloudellisen riskin toiminnastaan. Kunnan ja yhtiön välisissä toimitissa huomioitavaksi tulee muun muassa kilpailuneutraliteetti- ja valtontukilainsäädäntö. Yhtiön suunniteltu toiminimi on Hailuodon Vuokrakiinteistöt Oy.

Yhtiön perustamisen valmistelutyössä on keskeisiltä osin päädytty seuraavaan etenemissuunnitelmaan:

- Yhtiö perustetaan tämän päätöksen mukaisesti elo- tai syyskuun 2025 kuluessa allekirjoittamalla perustamissopimus (liite 1).
- Perustamissopimuksen allekirjoittamisen jälkeen yhtiön perustamista koskeva perustamisilmoitus saatetaan vireille kaupparekisteriin.
- Liiketilöjen ja asuinhuoneistöjen yhtiöittämisestä ja kohteiden siirron yhtiöoikeudellisesta toteuttamisesta päätetään erikseen loka- tai marraskuussa 2025.
- Yhtiö aloittaa varsinaisen toimintansa arviolta 1.1.2026.

Luonnokset yhtiön perustamissopimuksesta ja yhtiöjärjestyksestä ovat esityslistan liitteinä 1 - 2. (Liite 2; 25.8.)

Yhtiöitettävät liiketilat/asuinhuoneistot ja yhtiöittämisen toteuttaminen

Liiketilän tai asuinhuoneiston vuokraustoiminnan luonne ratkaisee sen kohtelun yhtiöittämisvelvollisuuden näkökulmasta. Esityslistan liitteessä 3 (25.8.2025) on esitetty listaus kohteista, jotka Hailuodon kunnan näkemyksen mukaan tulee yhtiöittää kuntalain 126 §:n mukaisesti.

Yhtiöön tullaan siirtämään vain sellaiset liiketilat ja asuinhuoneistot, joissa Hailuodon kunta tulee jatkossa yhtiön kautta harjoittamaan sellaista vuokraustoimintaa, jota voidaan katsoa tehtävän kilpailutilanteessa markkinoilla. Yhtiötettäväksi ei esitetä sellaisia kohteita, joissa yhtiöittämisvelvollisuus ei tule poikkeustilanteessa Hailuodon kunnan käsityksen mukaan sovellettavaksi.

Hailuodon kunnan suunnitelma on, että liiketilat ja asuinhuoneistot tullaan yhtiöittämään apporttiluovutuksena tai liiketoimintakauppana. Suunnitellusti yhtiöön siirretään rakennukset, ja maa-alueet jäävät kunnan omistukseen, mistä johtuen kunnan ja yhtiön välillä tehdään tarvittavat maanvuokrasopimukset.

Liiketilojen ja asuinhuoneistojen (vuokraustoiminnan, sisältäen kiinteistöhuoltotoiminnan) yhtiöittämisestä päätetään loka- tai marraskuussa 2025, ja vuokraustoiminta siirtyy yhtiölle vuoden vaihteessa.

Yhtiöittämiseen liittyvät henkilöstövaikutukset

Perustettavaan yhtiöön siirretään yhtiötettävään vuokraustoimintaan kuuluva kiinteistöhuolto- ja mahdollinen muu henkilöstö. Kunta huolehtii soveltuvan lainsäädännön edellyttämistä yhteistoiminta- ja muista velvollisuuksista ja toimenpiteistä.

Toimivalta päätöksenteossa

Hailuodon kunnanvaltuustolla on toimivalta päätösasioissa, joihin hallinto sääntö ei ota kantaa, ja joissa toimivaltaa ei ole siirretty alemmalle tasolle.

Liitteet

- Liite 1 Perustamissopimusluonnos
- Liite 2 Yhtiöjärjestysluonnos
- Liite 3 Alustava listaus yhtiötettävistä liiketiloista ja asuinhuoneistoista

Valmistelija

Kunnanjohtaja Alikoski, 040 6836522

Esittelijä

Kunnanjohtaja Alikoski Maarit

Päätösehdotus

Hailuodon kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle, että valtuusto päättää

perustaa vuokraustoimintaa harjoittavan osakeyhtiön Hailuodon kunnan liiketiloja ja asuinhuoneistoja koskevan markkinaehtoisen vuokraustoiminnan eriyttämiseksi yhtiöön ja hyväksyy perustettavaa yhtiötä koskevat perustamisasiakirjat (esityslistan liitteet 1 - 2)

valtuuttaa kunnanhallituksen puheenjohtaja Eija Sipolan ja kunnanjohtaja Maarit Alikosken allekirjoittamaan yhtiön perustamissopimuksen ja tekemään perustamisasiakirjoihin mahdollisesti tarvittavat muutokset.

Päätös

Kunnanjohtaja Alikoski esitteli asian.

Kunnanhallitus kävi asiasta keskustelun.

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Päätös Merkittiin, että KPMG:n Anu Kangasharjun selostus asiasta kuultiin ennen kokouksen avausta.

Kunnanvaltuusto kävi keskustelun asiasta.

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Khall 10.03.2026 § 296
245/00.01.00.00/2025

Selostus Kiinteistöyhtiön valmistelua on jatkettu yhtiön hallituksen, kunnan ja KPMG Oyj:n toimenpitein, mm.

- Kiinteistöhuollon henkilöstö jatkaa kunnan henkilöstönä. Kiinteistöyhtiö ostaa tarvitsemansa kiinteistöhuollon palvelut Hailuodon kunnalta (vuokra-asunnot, Saarenkartano, terveyskeskus, hammashoitola, kunnantalo-paloasema). Tarvittava kiinteistöhuoltoresurssi selvitetään sekä kunnan että kiinteistöyhtiön osalta vuoden 2026 aikana; Kh 2.12.2025 § 221
- Yhtiö merkitty kaupparekisteriin 22.12.2025 rekisteröinti-ilmoituksen mukaisesti
- Valmisteluvaiheen tahe-henkilöstöresurssi rekrytoitu ja aloittanut 9.2.2026
- Maksuliiketilin sopimus 24.2.2026.

Yhtiö aloittaa toimintansa 1.5.2026.

Yhtiön perustamissopimuksen mukaisesti Hailuodon Vuokrakiinteistöt Oy:n osakkeita merkitään 100 kappaletta seuraavasti:

Hailuodon kunta (Y-0184918-8)
Osakkeiden lkm: 100 osaketta
Osakenumerot: 0-100

Osakkeiden merkintähinta on yhteensä 5 000 €. Merkintähinta merkitään kokonaisuudessaan yhtiöön sijoitetun vapaa oman pääoman rahastoon.

Valmistelija Kunnanjohtaja Alikoski, 040 6836522

Esittelijä Kunnanjohtaja Alikoski

Päätösehdotus Kunnanhallitus päättää merkitä Hailuodon Vuokrakiinteistöt Oy:n osakkeita 100 kappaletta valmistelijan esityksen mukaisesti.

Merkintähinta, yhteensä 5000 € maksetaan kunnanhallituksen kustannuspaikalta 1300.

Päätös

Merkittiin, että valtuuston 2. vpj Rantasuo, kunnanhallituksen pj Sipola ja kunnanhallituksen vpj Vähämetsä poistuivat osallisuusjääveinä kokoushuoneesta asiasta käytävän keskustelun ja päätöksenteon ajaksi.

Päätösehdotus hyväksyttiin.