Aika 10.11.2026 klo 19:30 – 21.02

Paikka Luovontie 176, Kunnantalo, Luotosali ja Teams

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 271	Kokouksen järjestäytyminen	3
§ 272	Kunnan Vuokra-asuntojen sekä sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen toimitilojen vuokraustoiminnan yhtiöittäminen Hailuodon Vuokrakiinteistöt Oy:öön	4
§ 273	Ilmoitusasiat	9
§ 274	Muut asiat	10
§ 275	Kniivilän kotiseutumuseon historiallisten elinkeinorakennusten säilyttävä kattokorjaus	11
§ 276	Eropyyntö kunnanvaltuuston jäsenyydestä	12
§ 277	Kokouksen päättäminen	13

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Sipola Eija	Puheenjohtaja	
	Vähämetsä Arto	Varapuheenjohtaja	
	Luoma-aho Leena	Jäsen	
	Mild Keijo	Jäsen	
	Ronkainen Katri	Jäsen	
	Tuhkanen Kari	Jäsen	Teams
	Siekkinen Teija	Valtuuston puheenjohtaja	
	Rantasuo Pirkko	2. varapuheenjohtaja	
	Sauvola Kaarina		Läsnä pykälän 272 ajan
	Alikoski Maarit	Kunnanjohtaja	
	Mathlein Tuomas	Pöytäkirjanpitäjä	
Poissa	Sauvola Riku		
	Parrila Maarit		

Allekirjoitukset

	Eija Sipola puheenjohtaja	Tuomas Mathlein pöytäkirjanpitäjä
Käsitellyt asiat	271 - 277	
Pöytäkirjan tarkastus	Hailuoto __.__.2026	Hailuoto __.__.2026
	Leena Luoma-aho pöytäkirjantarkastaja	Keijo Mild pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

www.hailuoto.fi

Kokouksen järjestäytyminen

Khall 10.11.2026 § 271

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todetaan kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus.

Pöytäkirjantarkastajien valinta

Valitaan kaksi pöytäkirjantarkastajaa.

Kokouksen työjärjestyksen hyväksyminen

Esityslistan hyväksyminen kokouksen työjärjestykseksi.

Päätös

Kokous todettiin lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Kokouksen pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Leena Luoma-aho ja Keijo Mild

Kokouksen esityslista ja lisälista hyväksyttiin kokouksen työjärjestykseksi

Kunnan Vuokra-asuntojen sekä sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen toimitilojen vuokraustoiminnan yhtiöittäminen Hailuodon Vuokrakiinteistöt Oy:öön

Khall 10.11.2026 § 272

Selostus

Kunnanhallitus käsitteli 25.8.2025 (§ 132) kokouksessaan kunnan liiketilojen sekä asuinhuo-neistojen vuokraukseen liittyvän toiminnan yhtiöittämisvelvollisuutta ja päätti vuokraustoiminnan yhtiöittämistä varten Hailuodon Vuokrakiinteistöt Oy:n perustamisesta. Yhtiöittäminen jätettiin toteutuksen valmistelun jälkeen myöhemmin päätettäväksi.

Hailuodon kunnalla on muun vuokraustoimintansa lisäksi velvollisuus arvioida sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitilojen vuokraamista kuntalain 126 §:n yhtiöittämisvelvollisuuden näkökulmasta toiminnan järjestämisvastuun siirryttyä kunnilta hyvinvointialueille laissa (616/2021) määrätyn siirtymäkauden päätyttyä 31.12.2025. Sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitilojen vuokraaminen on lähtökohtaisesti kilpailutilanteessa markkinoilla tapahtuvaa toimintaa, johon sovelletaan yhtiöittämisvelvollisuussäännöstä. Kunnan on tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla hoitaessaan annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi.

Kunta on selvittänyt yhtiöittämisvelvollisuuden soveltumista sen harjoittamaan sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitilojen vuokraamiseen. Selvitys- ja valmistelutyön pohjalta kunnan tulee seuraavaksi hyväksyä vuokra-asuntojen sekä sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen toimitilojen vuokraustoiminnan yhtiöittämisen toteuttaminen sekä päättää muista yhtiöittämisen edellyttämistä toimenpiteistä.Yhtiöitettävä kunnan vuokra-asuntojen sekä sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen toimitilojen vuokraustoiminta niihin liittyvine omaisuuserineen yksilöidään liitteenä 1 olevassa apporttisopimus-luonnoksessa ja sen liitteissä. Yhtiöittämisasian valmistelussa yhtiöitettäväksi valikoidut rakennukset luovutetaan osana vuokra-asuntojen sekä sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen toimitilojen vuokraustoiminnan yhtiöittämistä Hailuodon Vuokrakiinteistöt Oy:lle.

Kuntalain 130 §:n 2 momentin mukaan kunnan luovuttaessa omistamansa kiinteistön ilman ensimmäisen momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo.

Yhtiöitettäväksi tulevaan vuokraustoimintaan kuuluvista vuokra-asunnoista sekä sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen toimitiloista on hankittu puolueettoman arvioijan antamat arviot kohteiden markkina-arvosta. Osaan yhtiöitettävistä vuokra-asunnoista kohdistuu aravarajoituslakiin liittyviä käyttö- ja luovutusrajoituksia. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (Varke) on päätöksellään nimennyt Hailuodon Vuokrakiinteistöt Oy:n kyseisten rakennusten luovutuksensaajaksi ja vahvistanut niille luovutuskorvauksen eli korkeimman sallitun luovutushinnan, ja rakennukset luovutetaan yhtiöittämisessä luovutuskorvauksen osoittamasta arvosta. Hankitut arviolausunnot sekä Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen päätös on esitetty kokouksen oheismateriaalissa.

Vuokra-asuntojen sekä sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen toimitilojen vuokraustoiminta päätetään yhtiöittää kunnan kokonaan omistamaan ja yhtiöittämistä varten perustettuun Hailuodon Vuokra-kiinteistöt Oy:öön. Vastikkeena vuokraustoiminnan luovutuksesta kunta saa Hailuodon Vuokrakiinteistöt Oy:n uusia osakkeita. Kunta tekee yhtiön ainoana osakkeenomistajana yhtiökokousta pitämättä osakkeen-omistajan päätöksen osakeannista. Osakeannin ehdot on kuvattu liitteessä 2.

Kunnan ja Hailuodon Vuokrakiinteistöt Oy:n välisen apporttiluovutuksen ehdoista sovitaan apporttisopimuksessa ja sen liitteissä. Yhtiöittämisen suunniteltu toteutusajankohta on 1.1.2027. Apporttiluovutuksesta lukien Hailuodon Vuokrakiinteistöt Oy aloittaa toimintansa ja jatkaa sille kunnalta siirtynyttä vuokra-asuntojen sekä sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen toi-mitilojen vuokraustoimintaa. Kunta saa luovuttamaansa vuokraustoiminnan arvoa vastaavan määrän yhtiön uusia osakkeita. Yhtiöittämisessä ei siirry henkilöstöä.

Hailuodon Vuokrakiinteistöt Oy:n uusista osakkeista osakeannissa maksettava merkintähinta perustuu yhtiölle siirtyvän vuokraustoiminnan arvoon, joka muodostuu siirtoajankohtana toi-mintaan kohdistuvien varojen ja velkojen käypien arvojen erotuksesta (nettoapportti). Käypään arvoon perustuvasta pääsäännöstä poiketen käyttö- ja luovutusrajoitusten alaiset rakennukset luovutetaan ja huomioidaan nettoapporttilaskelmassa Varken vahvistaman luovutuskorvauksen mukaisesta arvosta.

Yhtiön hallitus vahvistaa vuokraustoiminnasta koostuvan apporttiomaisuuden siirtoajankohdan käyvän arvon Hailuodon kunnan siirtoajankohdalle laadittavan taseen valmistuttua. Apporttiomaisuuden käypä arvo ja siihen perustuva yhtiön uusien osakkeiden merkintähinta pyritään vahvistamaan viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siirtoajankohdasta lukien.

Alustavien arvioiden mukaan yhtiöittämisen laskennallinen vaikutus kunnan tulevan vuoden vuosikatteeseen ja tilikauden tulokseen on tulosta heikentävä, lähinnä vuokratulojen ja pois-tojen siirtyessä yhtiöön. Huomioitavaa kuitenkin on se että samalla myös suuri osa nykyisistä kiinteistökuluista siirtyy yhtiöön.

Lisäksi kunta kirjaa järjestelystä kertaluonteisen satunnaisen myyntivoiton vuodelle 2027 joka on arviolta noin 360 t€ (vaikutus tilikauden tulokseen). Luvut tarkentuvat talousarvion laadinnan edetessä. Vuokraustoiminnan mukana Hailuodon Vuokrakiinteistöt Oy:lle siirtyy arviolta 80 000 euroa aloitusvaiheen operatiivisten kulujen kattamiseksi (tase-erä).

Kunnan käsitys on, että varainsiirtoverolain 43 a §:n mukaiset edellytykset verovapaussäännöksen soveltumiselle täyttyvät yhtiöitettäväksi hyväksyttävien sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitilojen osalta, eikä toimitilojen luovutuksesta tule maksettavaksi va-rainsiirtoveroa. Muiden kuin sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitilojen ra-kennusten, eli vuokra-asuntojen, luovutuksesta Hailuodon Vuokrakiinteistöt Oy maksaa varainsiirtoveron. Siltä osin kuin varainsiirtoverolain 43 a § ei vastoin kunnan käsitystä sovellu sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitilojen luovutukseen, maksaa yhtiö myös niiden luovutuksesta menevän varainsiirtoveron.

Sijoitus Hailuodon Vuokrakiinteistöt Oy:öön valtiontukisääntelyn näkökulmasta

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107(1) mukaan, jollei perussopimuksissa toisin määrätä, jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Jotta voidaan määrittää, onko kunnan sijoitus valtiontukea, on markkinataloustoimijaperiaatteen mukaan tarpeen arvioida, olisiko vastaavan kokoinen ja tavanomaisissa markkinatalouden olosuhteissa toimiva yksityinen sijoittaja tehnyt kyseisen sijoituksen samoissa olosuhteissa.

Keskeistä on arvioida, onko sijoituksesta saatava tuotto-odotus riittävä suhteessa sijoitukseen liittyvään riskiin. Tavanomainen odotettu tuotto (tai investointien pääomakustannukset) voidaan määritellä keskimääräisenä odotettuna tuottona, jonka markkinat edellyttävät sijoituksesta yleisesti hyväksyttyjen kriteerien, erityisesti investointiriskin, perusteella, ottaen huomioon yrityksen taloudellisen aseman ja alan, alueen tai maan erityispiirteet. Laajalti hyväksytty menetelmä, jolla (vuotuinen) sijoituksen tuotto voidaan määrittää, on sisäisen korko-kannan laskeminen. Sijoituspäätöksen arviointiperustana voidaan käyttää myös nettonykyarvoa, jonka tulos vastaa useimmissa tapauksissa sisäistä korkokantaa.

Kunnan käsitys on, että vuokra-asuntojen sekä sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen toimitilojen yhtiöittämisessä Hailuodon Vuokrakiinteistöt Oy:öön tehtävän apporttisijoituksen tuotto on verrattavissa tavanomaiseen odotettuun markkinatuottoon, joten sijoitukseen ei sisälly valtiontukea.

Maanvuokraus ja hallinnanjakosopimus

Yhtiöitettävien vuokratalorakennusten sekä sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen toimitilarakennusten alla maa-alueet eivät siirry Hailuodon Vuokrakiinteistöt Oy:lle rakennus-ten mukana, vaan kunta vuokraa ne yhtiölle erillisillä maanvuokrasopimuksilla. Lisäksi kunnantalo-paloasemarakennuksen hallinnasta tehdään kunnan ja yhtiön välinen hallinnanjakosopimus.

Kuntalain 130 §:n 2 momentin mukaan kunnan antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava markkinaperusteinen vuokrataso. Maanvuokrien vuokrat on muodostettu käyttäen samoja markkinaperusteiseen vuokratasoon perustuvia vuokranmääritysperusteita kuin kaikissa kunnan tekemissä maanvuokrasopimuksissa.

Maanvuokrasopimusten ja hallinnanjakosopimuksen luonnokset ovat päätöksen liitteenä 3. Asiakirjoissa on olennaisilta osin päätökseen vaikuttavat seikat kirjattuna, teknisiä korjauksia on mahdollista tulla.

Toimivalta päätöksenteossa

Koska luovutettavan omaisuuden arvo ylittää 200 000 euroa, päättää valtuusto omaisuuden luovuttamisesta (hallintosäännön 22 §). Valtuustolla on toimivalta päätösasioissa, joihin hallintosääntö ei ota kantaa ja joissa toimivaltaa ei ole hallintosäännöllä siirretty alemmalle tasolle.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Alikoski Maarit

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle, että se päättää:.

1) tehdä Hailuodon Vuokrakiinteistöt Oy:n osakkeenomistajan päätöksen maksullisesta osakeannista liitteen 2 mukaisin ehdoin sekä oikeuttaa kunnanjohtajan allekirjoitta-maan osakkeenomistajan päätöksen.

2) luovuttaa liitteenä 1 olevassa apporttisopimuksessa kuvatusti kunnan vuokra-asuntojen sekä sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen toimitilojen vuokraustoi-mintaan kuuluvan omaisuuden vastikkeena Hailuodon Vuokrakiinteistöt Oy:n maksullisessa osakeannissa kunnalle annettavista uusista osakkeista ja hyväksyä liitteenä 2 olevan kunnan ja Hailuodon Vuokrakiinteistöt Oy:n välisen apporttisopimus-luonnoksen liitteineen.

3) oikeuttaa kunnanjohtajan allekirjoittamaan apporttisopimuksen ja sen liitteenä olevan rakennusten luovutuskirjan sekä tekemään tarvittaessa apporttisopimukseen ja sen liitteisiin tarvittavat tarkennukset tai korjaukset.

4) vuokrata liitteessä 3 esitetyissä maanvuokrasopimuksissa tarkoitetut maa-alueet Hailuodon Vuokrakiinteistöt Oy:lle ja hyväksyä maanvuokrasopimukset sekä raken-nuksen hallinnanjakosopimuksen

Päätös

Puheenjohtaja Sipola, Varapuheenjohtaja Vähämetsä ja kunnanvaltuuston 2. varapuheenjohtaja Rantasuo poistuivat pykälän käsittelyn ajaksi yhteisöjääviyteen perustuen.

Puheenjohtaja Sipolan tilalla pykälän käsittelyn ajan toimi Kaarina Sauvola

Pykälän puuheenjohtajaksi valittiin Katri Ronkainen.

Kunnanjohtaja Alikoski teki muutetun päätösehdotuksen:

Kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle, että se päättää:

1) tehdä Hailuodon Vuokrakiinteistöt Oy:n osakkeenomistajan päätöksen maksullisesta osakeannista liitteen 2 mukaisin ehdoin sekä oikeuttaa kunnanjohtajan allekirjoitta-maan osakkeenomistajan päätöksen.

2) luovuttaa liitteenä 1 olevassa apporttisopimuksessa kuvatusti kunnan vuokra-asuntojen sekä sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen toimitilojen vuokraustoimintaan kuuluvan omaisuuden vastikkeena Hailuodon Vuokrakiinteistöt Oy:n maksullisessa osakeannissa kunnalle

annettavista uusista osakkeista ja hyväksyä liitteenä 2 olevan kunnan ja Hailuodon Vuokrakiinteistöt Oy:n välisen apporttisopimusluonnoksen liitteineen.

3) oikeuttaa kunnanjohtajan allekirjoittamaan apporttisopimuksen ja sen liitteenä olevan rakennusten luovutuskirjan sekä tekemään tarvittaessa apporttisopimukseen ja sen liitteisiin tarvittavat tarkennukset tai korjaukset.

Kunnanhallitus pitää itsellään oikeuden vuokrata liitteessä 3 esitetyissä maanvuokrasopimuksissa tarkoitetut maa-alueet Hailuodon Vuokrakiinteistöt Oy:lle ja hyväksyä maanvuokrasopimukset sekä rakennuksen hallinnanjakosopimuksen Hallintosäännön §22 mom.26 perusteella.

Kunnanhallitus kävi asiasta keskustelun.

Muutettu päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Ilmoitusasiat

Khall 10.11.2026 § 273

Kiinteistön luovutus: 72-402-28-35, 5.11.2026

Saapuneet kirjeet ajalla 30.10 – 6.11

1) Ilmoitus, Osakkeiden luovuttaminen, Monetra Oulu, 2.11.2026
2) Tiedote, Suomi 110 Kutsuu kunnat ja kaupungit mukaan rakentamaan yhteistä juhlavuotta, Kuntaliitto 2.11.2026
3) Päätös, Kuntien peruspaikkatietojen keruun arkistointi, Kansallisarkisto, 3.11.2026
4) Laskelma, Liikennöintikorvausten maksaminen, lokakuu, Oulun seudun liikenne, 3.11.2026
5) Tiedote, Aamukahvit: Kuntien saaristo-ohjelmat -strategiasta käytännön toimiin, FÖSS, 4.11.2026
6) palaute, kuntatiedote, 4.11.2026
7) Muistio, Lähidemokratiatoimikunta, 5.11.2026

Esittelijä

Päätösehdotus Merkitään tiedoksi.

Päätös Merkittiin tiedoksi

Muut asiat

Khall 10.11.2026 § 274

Päätös

Kunnanhallitus kävi keskustelun seuraavista asioista:

1) Kunnankokouksiin etäosallistuminen ja valtuustosalin tekniikka
2) Lämpövoimalaitos
3) Talous
4) Haikala -hanke
5) Lautakuntatyöskentely

Keskustellut asiat merkittiin tiedoksi.

Kniivilän kotiseutumuseon historiallisten elinkeinorakennusten säilyttävä kattokorjaus

Khall 10.11.2026 § 275

Selostus

Kunnanhallitus on kokouksessaan 6.10 §237, esittänyt vuoden 2027 testamentti ja lahjoitusvarojen käyttöä Kniivilän rakennusten kattojen korjaamiseen museoalueella / korjaushankkeen omarahoitusosuudeksi.

Museotoimikunta on kokouksessaan 5.11 käsitellyt haettavia avustuksia kohteittain ja päätynyt esittämään että Kniivilän kotiseutumuseon historiallisten elinkeinorakennusten säilyttävä kattokorjaus -hakemus kohdennettaisiin museoviraston paikallismuseoiden hankeavustushakuun.

Museotoimikunta esittää, että paikallismuseoiden hankeavustus kohdentuisi Masiinahuoneen, verkkoaitan ja venevajan kattojen kunnostamiseen. Museotoimikunta on arvioinut hankkeen kokonaiskustannukset 22.000 €, joista omarahoitteinen, kunnan testamentti- ja lahjoitusvaroihin kohdentuva summa on 10.000 €. Museotoimikunta esittää, että paikallismuseoiden hankeavustuksella haettava summa on 12.000 €.

Omarahoituksen ohella museokunta esittää hankkeen toteuttamiseen kuluvan noin 10 talkoopäivää.

Museoviraston paikallismuseoiden hankeavustusten hakuaika päättyy 11.11.2026 ja kohdentuu tukemaan mm. paikallismuseoiden kokoelmien ja rakennusten säilymistä. Avustuksia voidaan myöntää kuntien, yhdistysten, säätiöiden, julkisoikeudellisten laitosten sekä hyvinvointialueiden ylläpitämille museoille, joiden ylläpitäjä ei saa lakisääteistä valtionosuutta museotoimintaansa (Museolaki 314/2019)

Museovirasto arvioi hakemukset yhteistyössä alueellisten vastuumuseoiden kanssa. Alueelliset vastuumuseot myös ohjaavat ja valvovat avustusten käyttöä.

Valmistelija

Tuomas Mathlein. 040-162 9050

Esittelijä

Kunnanjohtaja Alikoski Maarit

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää hyväksyä:

- hankesuunnitelman ja kustannusarvion enimmäismäärän 22.000 €, ja - sitoutuu hankkeen toteuttamiseen 10.000 € omarahoitusosuudella, mikäli hankkeen julkinen rahoitus toteutuu.

Päätös

Kunnanhallitus kävi asiasta keskustelun.

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Eropyyntö kunnanvaltuuston jäsenyydestä

Khall 10.11.2026 § 276

Selostus

Kunnanvaltuutettu Riku Sauvola on jättänyt 16.10 eroanomuksen kunnanvaltuuston ja kunnanhallituksen jäsenyydestä henkilökohtaisiin syihin vedoten.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Alikoski Maarit

Päätösehdotus

Kunnanhallitus merkitsee asian tiedoksi ja esittää valtuustolle, että:

1) valtuusto myöntää Riku Sauvolalle eron valtuutetun tehtävästä, kunnanhallituksen jäsenyydestä ja muista kunnallisista luottamustoimista.

2) ja että valtuuston puheenjohtaja kutsuu Riku Sauvolan tilalle varavaltuutetun varsinaiseksi jäseneksi toimikauden loppuun saakka.

3) Valitsee kunnanhallitukseen uuden jäsenen toimikauden loppuun saakka, sekä

4) edustajan vapaiksi jääviin luottamustoimiin toimikauden loppuun saakka.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kokouksen päättäminen

Khall 10.11.2026 § 277

Päätös Puheenjohtaja Sipola päätti kokouksen kello 21.02