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

Khall 10.11.2026 § 517

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 toimintaan 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 poistojen 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 korkokannan 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 rakennuksen 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 raken-nuksen hallinnanjakosopimuksen Hallintosäännön §22 mom.26 perusteella.

Kunnanhallitus kävi asiasta keskustelun.

Muutettu päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

KH:n käsittelyn jälkeen selostusosaan esitetään seuraavat tarkennukset ja korjaukset:

1) kappaleen viisi (5) lause:

” 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.” muutetaan muotoon

” 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 enintään luovutuskorvauksen osoittamasta arvosta.”

2) Kappaleen kahdeksan (8) lause:

” Käypään arvoon perustuvasta pääsäännöstä poiketen käyttö- ja luovutusrajoitusten alaiset rakennukset luovutetaan ja huomioidaan nettoapporttilaskelmassa Varken vahvistaman luovutuskorvauksen mukaisesta arvosta. ” muutetaan muotoon

” Käypään arvoon perustuvasta pääsäännöstä poiketen käyttö- ja luovutusrajoitusten alaiset rakennukset luovutetaan ja huomioidaan nettoapporttilaskelmassa enintään Varken vahvistaman luovutuskorvauksen mukaisesta arvosta. ”

3) Kappaleen yksitoista (11) lause:

”Lisäksi kunta kirjaa järjestelystä kertaluonteisen satunnaisen myyntivoiton vuodelle 2027 joka on arviolta noin 360 t€ (vaikutus tilikauden tulokseen). Luvut tarkentuvat talousarvion laadinnan edetessä.” muutetaan muotoon

“Lisäksi kunta kirjaa järjestelystä kertaluonteisen satunnaisen myyntivoiton vuodelle 2027 joka on arviolta noin 493 t€ (vaikutus tilikauden tulokseen). Luvut tarkentuvat talousarvion laadinnan edetessä.”

Päätös

merkittiin, että kunnanhallituksen puheenjohtaja Sipola, valtuutettu Vähämetsä ja kunnanvaltuuston 2. varapuheenjohtaja Rantasuo poistuivat kokoushuoneesta (yhteisöjääviys) asiasta käytävän keskustelun ja päätöksenteon ajaksi.

Kunnanvaltuusto päätti kunnanhallituksen esityksen mukaan.