

Kustavin kunnan omistamien vuokra-asuntojen yhtiöittämisselvityksen laatiminen

Kunnanhallitus 30.01.2023 § 16

Kustavin kuntastrategia vuosille 2023-2030 sisältää yhtenä strategisena tavoitteena tasapainoisen ja investoinnit mahdollistavan talouden ja sen kriittisenä menestystekijänä strategisen omistamisen tavoitteet. Kuntastrategian toteuttamisohjelma vuosille 2023-2025 määrittelee tavoitteelle käytännön toimenpiteeksi vuokra-asuntojen yhtiöittämisselvityksen laatimisen. Yhtiöittämisselvityksen yhteydessä arvioidaan kunnan omistaman asuntokannan kunto ja arvo sekä vaihtoehdot mahdollisen yhtiöittämisen toteutustavaksi ja vuokra-asuntojen vastaiseksi hallinnointitavaksi.

Selvityksen yhteydessä konsultoidaan nykyisten yhtiömuotoisten asuntojen isännöitsijää sekä kunnan vastuullista tilintarkastajaa. Selvitys laaditaan siten, että se valmistuu viimeistään huhtikuussa pidettävään kunnanhallituksen kokoukseen. Selvitykseen pyydetään lausunto rakennuslautakunnalta. Selvityksen laativat vt. kunnanjohtaja ja rakennustarkastaja.

Esittelijä vt. kunnanjohtaja Rauno Peltola

Vt. kunnanjohtajan päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää, että Kustavin kunnan omistamista vuokra-asunnoista laaditaan yhtiöittämisselvitys esittelytekstin mukaisesti.

Kunnanhallituksen päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Täytäntöönpano Rakennustarkastaja
Vt. kunnanjohtaja

Kunnanhallitus 12.06.2023 § 112

Kustavin kunnan omistamien vuokra-asuntojen yhtiöittämisselvitystä on esitelty kunnanhallituksen 5.6.2023 kokouksen lähetekeskustelussa. Tarkastelun kohteena ovat olleet Tiirantien, Nissilän Saton, Kärtynpellon, Myllymäen Saton ja Parkin Saton rivitalokiinteistöt. Selvityksen laatimiseen ovat osallistuneet rakennustarkastaja, kunnanrakennusmestari ja vt. kunnanjohtaja. Käytettävissä ovat olleet Raksystems Insinööritoimisto Oy:n (Raksystems Anticimex) laatimat kuntoarviot vuosilta 2010 ja 2020. Yhtiöittämisselvityksen yhteenveto ja kuntoselvitykset liitetään asian oheismateriaaleihin. Selvityksen laatimisen yhteydessä on kunnan viranhaltijoiden toimesta selvitetty myös kiinteistöjen rakennusten nykykuntoa.

Yhtiöitettäväksi sopivien kiinteistöjen valitsemisessa on kiinnitetty erityistä huomiota siihen, että niiden tulisi olla riittävän hyväkuntoisia. Mikäli yksittäisen kiinteistön rakennuksille on kertynyt huomattavaa korjausvelkaa, ei voida vakuuttua siitä, että perustettavalla yhtiöllä on riittävät taloudelliset edellytykset rakennuksissa vaadittavien korjausten tekemiseen ja niiden vastaiseen kunnossapitoon. Tarkastelun tuloksena yhtiöitettäväksi ehdotetaan Tiirantien ja Troolikujan rivitalokiinteistöjä. Muiden rivitalokiinteistöjen osalta niiden edellyttämien korjaustöiden tai muiden toimenpiteiden selvittämistä jatketaan.

Yhtiöittäminen on suunniteltu tehtäväksi siten, että Tiirantien ja Nissilän Saton kiinteistöt siirretään erillisiin asunto-osakeyhtiöihin erikseen päätettävillä arvoilla. Siirtojen arvonmääritys ja niiden taloudelliset vaikutukset kunnan talouteen selvitetään yhteistyössä BDO:n asiantuntijan kunnan vastuutilintarkastajan kanssa sekä tuodaan erikseen päätettäväksi. Yhtiöille laaditaan kunnossapitosuunnitelmat vuosille 2024-2029 ja ne huolehtivat niiden toteuttamisesta. Yhtiöiden isännöinti kilpailutetaan. Kustavin kunta voi jatkossa myydä vapautuvien vuokrahuoneistojen hallintaan oikeuttavia asunto-osakeyhtiön osakkeita ja tätä kautta rahoittaa mahdollisen uuden vuokratotalon rakentamista. Samassa yhteydessä selvitetään mahdollisen ARA-rahoituksen velvollisuuksien olemassaolo ja niiden vaikutukset yhtiöittämiseen.

Yhtiöittämisselvityksen kohteena olleiden muiden rivitalokiinteistöjen osalta jatketaan niiden tarvitsemien peruskorjausten ja korjauskustannusten selvitystä sekä muita mahdollisia toimenpiteitä rakennuslautakunnan viranhaltijoiden toimesta.

Yhtiöittämisselvityksen ulkopuolelle on jätetty Kivimaan Sato (Prikitie 9), jonka rakennukset on päätetty purkaa vuonna 2021.

Esittelijä

vt. kunnanjohtaja Rauno Peltola

Vt. kunnanjohtajan päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää:

- 1) käynnistää Tiirantien ja Troolikujan rivitalojen yhtiöittämisen asunto-osakeyhtiöiksi esittelytekstissä mainituin tavoin ja valtuuttaa vt. kunnanjohtajan hankintavaltuuksiensa rajoissa sopimaan tarvittavasta konsultoinnista kunnan tilintarkastusyhteisön kanssa siten, että yksityiskohtaiset toimenpiteet tuodaan erikseen kunnanhallituksen hyväksyttäväksi,
- 2) lähettää rakennuslautakunnan valmisteltavaksi ne toimenpiteet, joihin on tarkoituksenmukaista ryhtyä Parkin Saton vuokratotalon osalta siten, että ehdotus kyseisen kiinteistön peruskorjauksesta / purkamisesta sekä vaihtoehtoista aiheutuvista kustannuksista tuodaan kunnanhallituksen kokoukseen 4.9.2023 ja
- 3) lähettää rakennuslautakunnan valmisteltavaksi selvitykset Myllymäen Saton ja Kärtynpellon rivitalokiinteistön välttämättömistä peruskorjaustoimenpiteistä ja niiden kustannuksista sekä
- 4) lähettää rakennuslautakunnalle valmisteltavaksi Kivimaan Saton rakennuksen purkamisen ja purkukustannusten varaamisen vuoden 2024 talousarvioon.

Kunnanhallituksen päätös

Ptk tark.

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Täytäntöönpano

Rakennuslautakunta

Rakennuslautakunta 20.06.2023 § 80

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 12.6.2023 lähettää rakennuslautakuntaan valmisteltavaksi ne toimenpiteet, jotka on tarkoituksenmukaista ryhtyä Parkin Saton vuokratilatalon osalta siten, että ehdotus Parkin Saton peruskorjauksesta tai purkamisesta sekä niiden kustannuksista tuodaan kunnanhallituksen kokoukseen 4.9.2023. Kunnanhallitus päätti myös lähettää rakennuslautakunnan valmisteltavaksi Myllymäen Saton ja Kärtynpellon rivitalokiinteistön välttämättömistä peruskorjaustoimenpiteistä ja niiden kustannuksista sekä lähettää rakennuslautakunnalle valmisteltavaksi Kivimaan Saton rakennuksen purkamisen ja purkukustannusten varaamisen vuoden 2024 talousarvioon.

Esittelijä

kunnanrakennusmestari Ville Niemi

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta valmistelee tarpeelliset toimenpiteet ja tiedot koskien Parkin Saton vuokratilatalon peruskorjausta tai purkua kunnanhallituksen asettamaan määräaikaan mennessä. Rakennuslautakunta aloittaa valmistelun koskien Myllymäen Saton ja Kärtynpellon rivitalokiinteistön välttämättömistä peruskorjaustoimenpiteistä ja niiden kustannuksista sekä valmistelee Kivimaan Saton rakennuksen purkamisen ja purkukustannusten varaamisen vuoden 2024 talousarvioon.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Täytäntöönpano

rakennustarkastaja
kunnanrakennusmestari

Kunnanhallitus 10.03.2025 § 54

Hallinnon ja teknisen toimen viranhaltijat ovat yhdessä valmisteelleet yhtiöittämisen toteuttamiselle välttämättömiä selvityksiä koskien kiinteistöjen kuntoa ja korjaustarpeita sekä niistä aiheutuvia kustannuksia. Yhtiöittämisen välittömiä taloudellisia hyötyjä ei ole saatu todennettua, eikä valmistelu siten ole myöskään edennyt tavoiteaikataulussa.

Vaikka välittömiä taloudellisia säästöjä ei ole saavutettavissa, valmistelussa tarkastelukulma on siirtynyt yhtiöittämisen toiminnallisiin etuihin, joita olisi saavutettavissa kiinteistöjen hoidon ja kunnossapidon parantumisella sekä asumisen laatutason ylläpitämisellä hyvänä. Tämän kautta kiinteistömäärän hallinnointi ja ylläpito on mahdollista jatkossa järjestää kokonaistaloudellisesti edullisemmin.

Ennen lopullista yhtiöittämispäätöstä valmistelu saatetaan valmiiksi mm. seuraavissa asioissa:

- Yhtiöitetäänkö kiinteistöt jo olemassa olevaan yhtiöön vai perustetaanko uusi yhtiö?
- Mitkä ovat vaihtoehtoiset yhtiöittämistavat, mitä eroa näillä vaihtoehdoilla on?
- Mitkä ovat yhtiöittämisen taloudelliset ja kirjanpidolliset vaikutukset kunnalle?
- Mikä on tulevan yhtiön pääomarakenne ja miten se vaikuttaa mahdolliseen varainsiirtoverovapauteen?
- Miten kiinteistöjen tukipalvelut jatkossa tuotetaan?
- Millaisia mahdollisia henkilöstövaikutuksia yhtiöittämisellä on kiinteistönhuollon ja hallinnon henkilöstön asemaan eri vaihtoehdoissa?
- Yhteistoimintamenettelyn käynnistäminen mahdollisista henkilöstövaikutuksista eri vaihtoehdoista

Perustettavasta yhtiöstä tulee tehdä sen talouden mallinnus, jolla varmistetaan, että yhtiö voi perustamisen jälkeen toimia markkinoilla ilman suurempia ongelmia. Taloudenmallinnuksessa tulee mallintaa yhtiön kassavirrat, poistopohja ja muut yhtiön talouteen liittyvät asiat siten, että varmistetaan, että yhtiö voi taseellaan ja saamallaan kassavirralla selvittää sille kuuluvista veloista ja velvoitteista (esim. korjausvelka).

Päätöksenteon yhteydessä hyväksytään tarkka aikataulu ja suunnitelma sekä päätöksentekojärjestys kiinteistöjen yhtiöittämiselle ja muille toimenpiteille. Lisäksi laaditaan päätöksen vaikutusten ennakkoarviointi kunnassa noudatettavan ohjeistuksen mukaisessa laajuudessa.

Työnantajan ja henkilöstön välisestä yhteistoiminnasta kunnassa ja hyvinvointialueella annetun lain 4 §:n mukaan työnantajan ja henkilöstön välisessä yhteistoiminnassa käsitellään ainakin sellaiset asiat, jotka koskevat:

- 1) henkilöstön asemaan merkittävästi vaikuttavia muutoksia työn organisoinnissa, kunnan tai hyvinvointialueen palvelurakenteessa, kuntajaossa tai kuntien tai hyvinvointialueiden tai näiden välisessä yhteistyössä;
- 2) palvelujen uudelleen järjestämisen periaatteita, jos asialla voi olla ulkopuolisen työvoiman käytöstä tai liikkeen luovutuksesta johtuvia tai muita olennaisia henkilöstövaikutuksia;
- 3) henkilöstöön, henkilöstön kehittämiseen ja tasa-arvoiseen kohteluun sekä työyhteisön sisäiseen tietojenvaihtoon liittyviä periaatteita ja suunnitelmia;
- 4) taloudellisista tai tuotannollisista syistä toimeenpantavaa osaaikaistamista, lomauttamista tai irtisanomista

Lain 5 §:n mukaan ennen kuin työnantaja ratkaisee 4 tai 4 a §:ssä tarkoitetun asian, hänen on neuvoteltava yhteistoiminnan hengessä yksimielisyyden saavuttamiseksi valmisteilla olevan toimenpiteen perusteista, vaikutuksista ja vaihtoehdoista ainakin niiden työntekijöiden kanssa, joita asia koskee. Neuvottelut on aloitettava niin ajoissa kuin mahdollista.

Kiinteistöjen yhtiöittämisen henkilöstövaikutukset ovat suurelta osin riippuvaisia siitä, miten kiinteistöjen tukipalvelut (kunnossapito, laskutus, kirjanpito) suunnitellaan järjestettäväksi. Tästä johtuen yhteistoimintamenettely käynnistetään yhtiöittämisen ja sen vaihtoehtojen toteuttamistapojen esittämisellä.

Esittelijä

kunnanjohtaja Rauno Peltola

Kunnanjohtajan päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää:

- 1) jatkaa palvelukeskuksen ja vuokraterviltojen yhtiöittämisen valmistelua esittelytekstin mukaisesti
- 2) valtuuttaa kunnanjohtajan sopimaan kunnan tilintarkastusyhteisön BDO kanssa tarvittavasta konsultoinnista
- 3) valtuuttaa kunnanjohtajan käynnistämään yhteistoimintamenettelyn päätettäväksi tulevasta asiasta ja sen mahdollisista henkilöstövaikutuksista.

Kunnanhallituksen päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kunnanhallitus 05.05.2025 § 103

Kuntalain (410/2015) 126 §:n mukaan kunnalla on yhtiöittämisvelvollisuus kunnan hoitaessa lain 7 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla. Vapailla markkinoilla olevat kunnan omistuksessa olevat vuokra-asunnot ja vuokrattavat yritystilat kuuluvat lähtökohtaisesti laissa määritellyn yhtiöittämisvelvollisuuden piiriin.

Kunnan omistamia asuntoja on Kustavissa vuokrattu keskitetysti teknisen toimen kautta. Kunta on harjoittanut asukasluvuun suhteutettuna varsin laajaa asuntojen vuokraustoimintaa, ja vuokralaisten valinta on tapahtunut suurelta osin sosiaalisin perustein. Sosiaalipalveluiden järjestämisvastuun siirryttyä Varsinais-Suomen hyvinvointialueelle ei kunnalla ole enää perustetta sosiaalisen asuntotuotannon ja vuokraustoiminnan jatkamiseen omana toimintana. Kunnan vuokratessa asuntoja ilman tätä sosiaalista perustetta se tosiasiallisesti toimii kilpailutilanteessa markkinoilla, jolloin sovellettavaksi tulee kuntalain 126 §:n mukainen velvollisuus toiminnan yhtiöittämiseen.

Kuntalain 127 §:n 1 momentin perusteella yhtiöittämisvelvoitteen ulkopuolelle jää kunnan toiminta, kun se täyttää vähäisyyden tunnusmerkit. Hallituksen esityksessä (268/2014) vähäisellä toiminnalla tarkoitetaan satunnaista toimintaa markkinoilla sekä toimintaa, jolla ei olisi markkinavaikutuksia tai ne olisivat vähäisiä.

Kiinteistöjen vuokraaminen hyvinvointialueille on yhtiöittämisvelvoitteeseen kuuluvaa toimintaa, eikä se sisälly myöskään 127 §:n mukaisiin poikkeuksiin yhtiöittämisvelvoitteesta. Kunta toimii lähtökohtaisesti kilpailutilanteessa markkinoilla. Kunnan on siis hyvä arvioida syntyneen tilannetta pitäen kuitenkin mielessä se, että kynnys tulkintaan, ettei kunnassa olisi kiinteistönvuokrausmarkkinoita on korkea.

Oikeuskäytännössä ja -kirjallisuudessa asiaa on arvioitu myös siten, että kunnan toimiminen markkinoilla voi johtaa siihen, ettei ulkopuolisia palveluntarjoajia tule markkinoille. Kunnan toiminta markkinoilla voi siis jopa estää muiden yhtiöiden tulemisen markkinoille. Tähän saattaa vaikuttaa esimerkiksi kunnan vuokraamien asuntojen markkinoita alhaisempi vuokrataso.

Kunnanhallituksen päätettäväksi tuotavassa Kustavin kunnan yhtiöittämisselvityksessä on huomioitu sekä kunnan vuokra-asuntojen yhtiöittäminen että hyvinvointialueelle (Varha) vuokrattavat toimitilat. Lisäksi on huomioitu nk. kiinteistötyöryhmän työskentelystä esiin nousseet asiat.

Selvitystyön pohjalta esitetään jatkotoimenpiteinä yhtiöittämisen toteuttamista seuraavin periaattein:

Yhtiöitettävät vuokra-asuntokiinteistöt

Kunnan oman asuntovuokraustoiminnan osalta esitetään, että yhtiöittäminen toteutetaan siirtämällä (myymällä) Myllymäen Sadon (Jäkäläkuja 4), Nissilän Sadon (Troolikuja 1) ja Tiirantien (Tiirantie 2) kiinteistöt kuntakonserniin perustettavaan osakeyhtiöön. Kiinteistöt pyritään siirtämään yhtiöön tasearvosta siten, että perustettava yhtiö toteuttaa kiinteistöjen tasearvoja vastaavan kunnalle suunnatun osakeannin ja kunta maksaa ko. osakepääoman apporttina.

Apporttisijoituksessa kunnan vuokra-asuntojen omistus siirretään uudelle yhtiölle vastikkeena yhtiön osakkeiden saamisesta.

Vaihtoehtoisessa toimintatavassa kunta sijoittaisi yhtiöön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon tasearvoa ja yhtiöittämiskuluja vastaavan pääoman määrän. Etuna osakepääomasijoitukseen verrattuna olisi mahdollisuus sen joustavaan määrän muuttamiseen tulevaisuudessa.

Yhtiön perustamispääomaan on tarkoituksenmukaista sijoittaa vähintään sen suoritettavaksi tulevien varainsiirtoverojen määrä. Ensimmäisessä vaiheessa yhtiöitettäväksi esitettävien kiinteistöjen osalta varainsiirtoveron määrä olisi noin 31.637 euroa.

Yhtiö tarvitsee lähivuosina pääomia kiinteistöjen ylläpitoon ja rakennusten kunnossapitosuunnitelmien mukaisiin korjauksiin. Nämä toteutettaisiin ulkopuolisella lainarahoituksella. Vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen vakuudet järjestettäisiin ensisijaisesti kauppojen kohteena olevia kiinteistöjä. Tarvittaessa Kustavin kunta antaisi lainojen lisävakuudeksi omavelkaisen takauksen enintään 80 % määrälle. Yhtiö antaisi kunnalle erikseen neuvoteltavan vastatakauksen sekä maksaisi markkinaehtoisen takauksen määrään sidotun takausprovision.

Siirtojen lopullinen toteuttamistapa ja arvostus määritellään viimekädessä noudattaen kunnan tilintarkastusyhteisön antamaa lausuntoa kiinteistöjen arvon määrittämisessä sekä valitun toimintatavan taloudellisista vaikutuksista kunnalle.

Kaupan myötä kyseiset rakennukset poistuisivat kunnan suorasta omistuksesta ja taseesta sekä siirtyisivät perustettavan vuokratiloyhtiön omistukseen ja hallintaan. Puheena olevien asuntojen nykyiset

vuokrasopimukset siirtyisivät perustettavalle yhtiölle siirtohetkellä voimassa olevin entisin ehdoin.

Siirto tehdään siten, että yhtiöön ei siirry kunnan henkilöstöä, joten toimenpiteellä ei ole henkilöstön asemaan vaikuttavia merkittäviä vaikutuksia.

Perustettava yhtiö vastaisi jatkossa sille siirtyvien rivitalokiinteistöjen asuntojen vuokraamisesta sekä omistajalle kuuluvista hallinto-, ylläpito- ja korjauskustannuksista, joiden rahoittaminen tapahtuisi kiinteistöistä saatavilla vuokratuloilla. Yhtiö laatii kiinteistöille kunnossapitosuunnitelmat, jotka pitävät sisällään välittömät korjaustoimenpiteet sekä 5 vuoden kunnossapitosuunnitelman.

Yhtiöitettävistä kiinteistöistä on käytettävissä kattavat kuntotutkimukset, joista em. korjaustarpeet käyvät ilmi.

Yhtiöitettävien kohteiden arvostus perustuu niiden käypään arvoon luovutushetkellä. Käyvän arvon määrittämiseksi tulee hankkia arvio kiinteistöjen käyvästä arvosta sekä tilintarkastusyhtiön lausunto. Varainsiirtoverolain mukaan kiinteistön luovutuksensaajan suoritettavaksi tulevan varainsiirtoveron perusteena ovat luovutetun omaisuuden käyvät arvot.

Siirrettävien kiinteistöjen osalta esitetään, että kauppahintojen (suunnattujen osakeantien) perusteena ovat siirrettävien kiinteistöjen arvot Kustavin kunnan taseessa siirtohetkellä. Vuoden 2024 tilinpäätöksessä tasearvot ovat olleet seuraavat:

Kärtynpelto 157.958,47 (selvitystä jatketaan)

Parkin Sato 272.823,72 (selvitystä jatketaan)

Myllymäen Sato 276.383,95 (yhtiöitetään)

Nissilän Sato 189.526,14 (yhtiöitetään)

Tiirantie 1 325.028,04 (yhtiöitetään)

Varainsiirtovero on 4 % kiinteistöjen käyvästä arvosta, joka lähtökohtaisesti pyritään määrittämään vastaamaan kiinteistön tasearvoa.

Kustavin vuokra-asuntokiinteistöjen markkina-arvon määrittäminen vertailupohjan puutteen vuoksi on hyvin vaikeaa. Tämän vuoksi tasearvojen voidaan katsoa muodostavan perustellun lähtökohdan niiden arvioimiseen. Tasearvon käyttäminen on varsin yleinen menettelytapa kuntien yhtiöittämisjärjestelyissä. Tasearvoon perustuva kiinteistöjen arvottaminen on myös kunnan tuloksen näkökulmasta neutraali järjestely, eikä siitä aiheudu kunnalle kirjanpidollista luovutusvoittoa tai tappiota.

Koska yhtiöitettävät rivitalokiinteistöt ovat ARA-rahoituksella toteutettuja tulee yhtiöittämisen toteuttamisessa huomioitavaksi luovutusrajoitukset, joiden osalta on ennen yhtiöittämisen toteuttamista haettava ARA:lta vapautusta luovutusrajoituksista koskien kiinteistöjen siirtoa yhtiölle. Samalla yhtiöittämisessä on huomioitava kauppahinnan Aravarajoituslain mukaisen enimmäisluovutuskorvauksen toteutuminen siten, että lopullinen luovutuskorvaus vahvistetaan vasta ARA:n hyväksyttyä luovutuskorvauksen määrän.

Kustavin kunnan omistamien Kärtynpelto (Prikitie 1) ja Parkin Sato (Parkkitie 1) osalta valmistelua jatketaan kunnan kiinteistöryhmässä siten, että Rakennuslautakunta tekee valmistelun jälkeen esityksen kunnanhallitukselle niistä toimenpiteistä, joihin ko. kiinteistöjen osalta on perusteltua ryhtyä.

SOTE- ja PELA-kiinteistöjen yhtiöittäminen

Kunnan omistuksessa olevista kiinteistöistä hyvinvointialueelle ovat osittain vuokrattuina paloaseman ja terveystieteen toimitilat. Näiden osalta yhtiöittämisvelvollisuus määräytyy seuraavasti:

Kiinteistöjen vuokraaminen hyvinvointialueille on pääsääntöisesti yhtiöittämisvelvollisuuden alaista toimintaa, eikä se myöskään sisälly Kuntalain 127 §:n mukaisiin poikkeuksiin yhtiöittämisvelvollisuudesta.

Sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja lainsäädännön voimaantulosta annetun hallituksen esityksen (HE 241/2020) mukaan kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen toimitilat siirtyvät vuokrasopimuksen nojalla hyvinvointialueen hallintaan. Siirtymäkauden jälkeen vuoden 2025 lopussa hyvinvointialue voi jatkaa vuokrausta niiden tilojen osalta, jotka se toiminnassaan tarvitsee. Tämän jälkeen toiminta on yhtiötettävä, ellei siihen voida soveltaa Kuntalain 127 §1 momentin tarkoittamia poikkeuksia yhtiöittämisvelvollisuudesta (esimerkiksi siihen perustuen, että toiminnalla ei ole markkinavaikutuksia tai ne ovat vähäisiä).

Mikäli vuokrauksessa on kyse ollut kunnan voimassa olleista sopimuksista, jotka ovat suoraan lain nojalla siirtyneet hyvinvointialueelle (nk. siirtyvät sopimukset) yhtiöittämisvelvollisuus konkretisoituu vasta sopimuskauden päättyessä tai sopimusta muutettaessa.

Kustavin kunnan puheena olevat vuokrasopimukset ovat hyvinvointialueelle siirtyneitä toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia, joten niiden osalta välitöntä velvollisuutta yhtiöittämiselle ei ole syntynyt. Kunnan on kuitenkin perusteltua varautua kiinteistöjen yhtiöittämiseen, mikäli kiinteistöjen sopimustilanne muuttuu.

Muut kiinteistöt

Kunnan kiinteistöryhmässä on lisäksi käsitelty yhdistystalon, vanhan kunnantalon ja urheilutalon tilannetta. Nämä kiinteistöt ovat kunnan omaan toimintaan liittyvässä käytössä, eikä yhtiöittämisvelvollisuus koske sanottuja kiinteistöjä.

Kivimaan koulun osalta hyvinvointialueella ovat vuokrattuina tilat kuraattorille ja kouluterveydenhoitajalle. Toiminnan vähäisyyden osalta yhtiöittämisvelvollisuutta ei ole.

Esittelijä

kunnanjohtaja Rauno Peltola

Kunnanjohtajan päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää esittää valtuustolle, että

1. Kunnan vuokra-asuntokiinteistöt yhtiötetään esittelytekstistä ilmenevin

tavoin ja laajuudessa siten, että kunnanvaltuusto valtuuttaa kunnanhallituksen tekemään yhtiöittämistoimet sekä päättämään yksityiskohtaisista toimenpiteistä esittelytekstin puitteissa sekä tilintarkastusyhteisöltä pyydetävän lausunnon ja ARA:n päätösten mukaisesti. Samalla varaudutaan myymään esittelytekstissä yksilöidyt kiinteistöt perustettavalle yhtiölle siten, että kauppahinnan maksu toteutetaan suunnatulla osakeannilla/osakeanneilla apportina tai erikseen niin päätettäessä liiketoimintasiirtona kauppahintaa vastaavan oman vapaan pääoman sijoituksen mahdollistamalla suorituksella;

2. valtuusto valtuuttaa kunnanhallituksen perustamaan osakeyhtiön, jonka tarkoituksena on sanottujen kiinteistöjen omistaminen ja hallinta;
3. valtuusto valtuuttaa kunnanhallituksen pääomittamaan perustettavaa yhtiötä esittelytekstin mukaisissa puitteissa ja antamaan järjestelyissä tarvittaville ulkopuolisille lainoille edellytettävät omavelkaiset takaukset.
4. toimenpiteet toteutetaan siten, että yhtiö voi aloittaa toimintansa viimeistään 1.1.2026.

Kunnanhallituksen päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Täytäntöönpano

Kunnanvaltuusto

Kunnanvaltuusto 16.05.2025 § 8
6/00.01.02/2023

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.