

Kunnanvaltuusto

Aika 16.05.2025 klo 16:00 -

Paikka Kunnantalon kokoustila

Käsiteltävät asiat

Asia	Otsikko	Sivu
1	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
2	Pöytäkirjantarkastajien valinta	4
3	Teknisen toimen talousarvion muutosesitys vuodelle 2024	5
4	Kunnanhallitukselle tulleet aloitteet 2024	7
5	Kuntalaisaloite: Sateenkaariliputus Kustavin kunnassa Queerstavi Pride -päivänä	8
6	Kustavin urheilutalo	10
7	Takaussitoumuksen hyväksyminen Kustavin Palveluasuntosäätiön rakennushankkeelle	17
8	Kustavin kunnan omistamien vuokra-asuntojen yhtiöittämisselvityksen laatiminen	19
9	Kustavin kunnan palkkiosäännön 2 §:n ja 4 §:n muuttaminen	30
10	Ilmoitusasiat	32
11	Muut mahdolliset asiat	33

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä
Läsnä	Lehtinen Jukka	puheenjohtaja
	Latokartano Sami	I varapuheenjohtaja
	Koskinen Sirpa	II varapuheenjohtaja
	Ucke Silvi	III varapuheenjohtaja
	Jalonen Sami	jäsen
	Juslin Matias	jäsen
	Järvelä Mirja	jäsen
	Lindroth Kirsi	jäsen
	Mäntynen Jarmo	jäsen
	Nieminen Kai	jäsen
	Nummela Laura	jäsen
	Urpo Timo	jäsen
	Väisänen Mari	jäsen
	Ylönen Hannu	jäsen
	Ääritalo Antti	jäsen
	Lehtonen Mia	kunnanhallituksen jäsen
	Peltola Rauno	pöytäkirjanpitäjä
	Lehtonen Onni	nuorisovaltuuston edustaja

1**Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

Kunnanvaltuusto 16.05.2025

Hallintosäännön mukaan kokouskutsu on lähetettävä vähintään neljä päivää ennen valtuuston kokousta kullekin valtuutetulle sekä niille, joilla on kokouksessa läsnäolo-oikeus tai -velvollisuus. Samassa ajassa on kokouksesta tiedotettava kunnan verkkosivuilla. Kokouskutsussa on ilmoitettava kokouksen aika sekä paikka ja käsiteltävät asiat.

Valtuuston kokouksen ajasta ja paikasta tiedotetaan ennen kokousta niissä tiedotusvälineissä, joissa valtuusto on päättänyt kokouksista ilmoittaa.

Kuntalain 10 §:n mukaan valtuusto on päätösvaltainen, kun vähintään kaksi kolmasosaa valtuutetuista on läsnä.

Päätösehdotus

Puheenjohtaja suorittaa nimenhuudon ja toteaa kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden.

Päätös

2**Pöytäkirjantarkastajien valinta**

Kunnanvaltuusto 16.05.2025

Hallintosäännön mukaan kunnanvaltuusto valitsee jokaisessa kokouksessa kaksi valtuutettua tarkastamaan kokouksesta laaditun pöytäkirjan siltä osin kun pöytäkirjaa ei tarkasteta kokouksessa. Valtuuston pöytäkirja siihen liitettyine valitusosoituksineen pidetään tarkastamisen jälkeen nähtävänä kunnan verkkosivuilla siten kuin kuntalain 140 §:ssä säädetään.

Päätösehdotus

Pöytäkirjan tarkastus on suoritettu istumajärjestyksen mukaan. Tarkastajat valitaan. Tarkastusvuorossa ovat Antti Ääritalo ja Laura Nummela.

Päätös

Rakennuslautakunta	§ 138	19.12.2024
Kunnanhallitus	§ 7	20.01.2025
Kunnanvaltuusto		16.05.2025

3

Teknisen toimen talousarvion muutosesitys vuodelle 2024

Rakennuslautakunta 19.12.2024 § 138

Kustavin kunnanhallitus on esittänyt (22.1.2024 § 17) ohjeistuksen vuoden 2024 talousarvion muutosesityksiin. Hallintosäännön 37 §:n mukaan talousarvioon tehtävät muutokset on esitettävä valtuustolle siten, että valtuusto ehtii käsitellä muutosehdotukset talousarviovuoden aikana.

Teknisen toimen määrärahat tulevat ylittymään noin 149 300 €, siten että Kivimaan koulun osalta määräraha on ylittymässä 34 000 €, uuden kunnantalon osalta määräraha on ylittymässä 16 500 €. Tässä summassa on mukana kaukolämmön runkolinjan rakentaminen Suotorpantieltä kunnantalolle, noin 50 000 €, runkolinja on kaukolämpölaitoksen omaisuutta, joten kunnantalo tulee alittamaan kustannusarvioon merkityn summan. Rakennusvalvonnan osalta ylitystä tulee 37 500 €, ja toimitilapalveluiden osalta ylitystä tulee 61 300 €.

Esittelijä	rakennustarkastaja Jussi Lehto
Päätösehdotus	Rakennuslautakunta päättää hyväksyä teknisen toimen lisämäärärahaehdotuksen 149 300 euroa ja lähettää sen edelleen kunnanhallituksen ja -valtuuston käsiteltäväksi.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
Täytäntöönpano	Kunnanhallitus
Kunnanhallitus 20.01.2025 § 7	

Esittelijä kunnanjohtaja Rauno Peltola

Kunnanjohtajan päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää osaltaan hyväksyä teknisen toimen 149 300 euron määräisen lisämäärärahaesityksen ja esittää edelleen valtuustolle sen hyväksymistä.

Kunnanhallituksen päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kustavin kunta

Esityslista

1/2025

6

Rakennuslautakunta

§ 138

19.12.2024

Kunnanhallitus

§ 7

20.01.2025

Kunnanvaltuusto

16.05.2025

Täytäntöönpano

Kunnanvaltuusto

Kunnanvaltuusto 16.05.2025

124/02.02.00/2024

Päätös

Liitteet

Liite1 rakla toimitilapalvelut

Liite2 rakla rakennusvalvonta

Liite3 rakla kunnantalo investoinnit

Liite4 Rakla koulu investoinnit

4**Kunnanhallitukselle tulleet aloitteet 2024**

Kunnanhallitus 31.03.2025 § 67

Kunnanhallituksen on vuosittain maaliskuun loppuun mennessä esitettävä valtuustolle luettelo valtuutettujen tekemistä ja kunnanhallitukselle lähetetyistä aloitteista, joita valtuusto ei edellisen vuoden loppuun mennessä ole lopullisesti käsitellyt. Samalla on ilmoitettava, mihin toimenpiteisiin niiden johdosta on ryhdytty. Valtuusto voi todeta, mitkä aloitteista on käsitelty loppuun.

1) Valtuustoaloite Saaristomeren tilan parantamiseksi ja vastuunotto Kustavin omasta lähiympäristöstä, merestä, metsästä, kallioista ja pelloista 16.12.2024

2) Valtuustoaloite Kustavin kiinteistökannan ylläpitämiseksi ja parantamiseksi vastuullisesti 16.12.2024

Esittelijä kunnanjohtaja Rauno Peltola

Kunnanjohtajan päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää esittää valtuustolle esittelytekstistä ilmenevät aloitteet 1-2, joita valtuusto ei ole edellisen vuoden loppuun mennessä käsitellyt. Kyseiset aloitteet ovat valmistelussa.

Kunnanhallituksen päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Täytäntöönpano Kunnanvaltuusto

Kunnanvaltuusto 16.05.2025
27/00.01.02/2025

Päätös

Täytäntöönpano

5**Kuntalaisaloite: Sateenkaariliputus Kustavin kunnassa Queerstavi Pride -päivänä**

Kunnanhallitus 10.03.2025 § 45

Queerstavi Pride ry on 10.02.2025 julkaissut kuntalaisaloitteen, jossa se ilmoittaa järjestävänsä jälleen ensi kesänä Queerstavi Pride -tapahtuman Kustavissa. Kyseessä on 10-vuotisjuhlatapahtuma, sillä ensimmäinen Pride järjestettiin Kustavissa jo vuonna 2016. Tapahtumaan sisältyy Pride-kulkue sekä jatkojuhla. Tapahtuman tarkoituksena on puolustaa sateenkaari-ihmisten ihmisoikeuksia ja tukea sateenkaari-ihmisiä. Sateenkaari-ihmisillä tarkoitetaan seksuaali- ja sukupuoli vähemmistöihin kuuluvia ihmisiä.

Aloitteessa ehdotetaan, että Kustavin kunta nostaa sateenkaari-lipun salkoon vuosittain Queerstavi Pride-päivänä (tänä vuonna lauantaina 2.8.2025) sateenkaari-ihmisten oikeuksien puolesta.

Aloitteen johdosta todetaan, että Kustavin kunnalle yhdenvertaisuus ja tasa-arvoisuus sekä syrjimättömyys ovat tärkeitä arvoja, joihin kunnan työntekijät ja luottamusmiehet ovat kuntastrategian linjausten mukaisesti sitoutuneet. Kustavin kunta ilmaisee ja tuo julki nämä periaatteet suhtautumalla myönteisesti ja yhdenvertaisesti kaikkiin näitä koskevia tapahtumia ja juhlapäiviä järjestäviin tahoihin.

Kustavin kunta onnittelee Queerstavi Pride ry:tä 10 -vuotisesta taipaleesta sateenkaari-ihmisten ihmisoikeuksien eteen tehdystä työstä ja suhtautuu sinänsä myönteisesti päivän juhlistamiseen.

Eri toimijoiden yhdenvertaisuuden ja tasa-arvoisuuden toteuttamiseksi Kustavin kunnan kiinteistöjen juhlaliputukset toteutetaan kuitenkin käyttämällä Suomen virallista lippua tai erikseen niin toivottaessa Kustavi -viiriä.

Esittelijä

kunnanjohtaja Rauno Peltola

Kunnanjohtajan päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää antaa kuntalaisaloitteeseen esittelytekstistä ilmenevän lausunnon ja esittää edelleen valtuustolle lausunnon hyväksymistä ja asian toteuttamista loppuun käsitellyksi.

Kunnanhallituksen päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Täytäntöönpano

Kunnanvaltuusto

Kustavin kunta

Esityslista

1/2025

9

Kunnanhallitus
Kunnanvaltuusto

§ 45

10.03.2025
16.05.2025

Kunnanvaltuusto 16.05.2025
16/00.01.02/2025

Päätös

Täytäntöönpano
Liitteet

Liite5 Kuntalaisaloite: Sateenkaariliputus Kustavin kunnassa
Queerstavi Pride -päivänä

Rakennuslautakunta	§ 26	26.03.2025
Kunnanhallitus	§ 68	31.03.2025
Rakennuslautakunta	§ 41	17.04.2025
Kunnanhallitus	§ 82	28.04.2025
Kunnanvaltuusto		16.05.2025

6

Kustavin urheilutalo

Rakennuslautakunta 26.03.2025 § 26

Kustavin urheilutalon kuntotarkastuksessa havaittiin laajalti kosteudesta johtuvaa sieni ja mikrobikasvustoa. Lisäksi aistinvaraisesti (haju ja kosteusjäljet rakenteissa) voitiin todeta rakenteiden vaurioituneen. Ulkoseinien sisäpuolinen höyrynsulku on asennettu katkonaisesti ja tiivistys on jäänyt osin kokonaan tekemättä, jolloin ulkoseinien kautta pääsee vapaasti ilmapuotoa tiloihin. Ulkoseinän rakenne, jossa on muovikalvo myös eristeen ulkopinnassa mahdollistaa laaja-alaiselle sienikasvustolle otollisen kasvuympäristön. Sienikasvustoa tavattiin jokaisessa rakennuksesta otetussa rakennusmateriaalinäytteessä. Rakenneavauksista tehtyjen havaintojen perusteella rakennuksen ulko- ja väliseinien alaosat sekä yläpohjan rakenteet ovat joutuneet ennen vesikatteen uusimista kovalle kosteusrasitukselle. Vesikatteen korjauksen jälkeen vanhoja kosteuden aiheuttamia vaurioita ei ole korjattu minkä seurauksena rakenteissa havaittiin myös lahovaurioita. Maanvastaisten seinärakenteiden runsas kosteus on todennäköisesti seurausta toimimattomista tai väärin asennetuista (väärä korkeus) salaojista. Lisäksi maanvastaisen rakenteen ulkopinnassa ei ole vedeneristystä, minkä vuoksi maakosteus ja pintavedet pääsevät kastelemaan ulkoseinärakennetta.

Terveystarkastaja edellyttää välittömiä koko rakennusta koskevia korjaustoimenpiteitä tilan sulkemisen uhalla. Jatkotoimenpiteenä tulisi maanalaisten ulkoseinien rakenteelliset virheet sekä veden aiheuttamat vauriot korjata. Lisäksi rakennuksen salaojat olisi perusteltua uusida. Salaojaremontin yhteydessä maanalaisten seinärakenteiden ulkopintaan tulisi asentaa vettä pitävä eristys (bitumihuopa) sekä uusia sisäpuolinen rakenne kauttaaltaan paremmin kosteutta kestäväksi. Ylä- ja alakerran osalta tulisi kaikki kosteusvaurioituneet rakenteet uusida/korjata kun kosteuden pääsy rakenteisiin on ensin saatu hallintaan. Saneeraustoimenpiteet tulee toteuttaa erillisen suunnitelman mukaisesti.

Kuntotarkastuksen perusteella laadittu kustannusarvio rakennuksen yläkerran välttämättömistä korjaustoimista on 112.675,08 € sekä alakerran osalta kustannusarvio on noin 50.000,00 €. Näillä toimenpiteillä saavutetaan minimitaso rakennuksen käytön mahdollistamiseksi karkeasti arvioiden muutamaksi vuodeksi.

Koko rakennuksen täydellinen peruskorjaus maksaisi noin 600.000,00 €. Tällöin rakennuksen käyttöikä saataisiin mahdollisesti jatkettua noin 10 vuodella. Rakennus on suurimmaksi osaksi teknisen käyttöikänsä päässä,

Rakennuslautakunta	§ 26	26.03.2025
Kunnanhallitus	§ 68	31.03.2025
Rakennuslautakunta	§ 41	17.04.2025
Kunnanhallitus	§ 82	28.04.2025
Kunnanvaltuusto		16.05.2025

niin materiaaleiltaan kuin toiminnallisuudenkin osalta.

Rakennuksen korjaaminen ei ole perusteltua korkeiden korjauskustannusten ja vastaavasti sillä saavutettavan lyhyehkön käyttöiän sekä tilojen toiminnallisuuden vuoksi. Lisäksi laajemmat korjaus- ja perusparannukset tulee suorittaa viimeisimpien voimassa olevien määräysten mukaisesti, jolloin huomiota on kiinnitettävä mm. rakennuksen esteettömyyteen ja esim. wc-tilojen lisärakentamiseen, joiden toteuttaminen vanhaan rakennukseen asettaa omat haasteensa ja on omiaan nostamaan korjauskustannuksia.

Sivistys- ja tekninen toimi ovat yhteistyössä kartoittaneet uuden urheiluhallin tilatarvetta. Rakennukseen olisi tarkoitus sijoittaa liikuntasali, kuntosali puku- ja peseytymistiloihin, iltapäiväkerho ja nuorisotilat. Alustavasti tilaa tarvittaisiin noin 800-900 m². Vastaavien Suomessa toteutettujen uudiskohteiden kustannusten keskiarvo viimeisen kahden vuoden ajalta on 2.250 €/m².

Esittelijä	rakennustarkastaja Jussi Lehto
Päätösehdotus	Rakennuslautakunta esittää kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle uuden urheilu- ja monitoimitalon rakentamista. Rakennuslautakunta ei suosittele vanhan urheilutalon korjaamista korkean hinnan ja vähäisen käyttöiän vuoksi.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
Täytäntöönpano	Kunnanhallitus
Kunnanhallitus	31.03.2025 § 68

Rakennuslautakunnan kokouksen 26.3.2025 § 26 esittelytekstistä käy yksityiskohtaisesti ilmi Kustavin urheilutalon kuntotarkastuksessa havaitut rakenteelliset vauriot sekä kosteudesta johtuvat sieni- ja mikrobivauriot. Rakennuksen peruskorjaus tulisi laadittujen selvitysten perusteella maksamaan noin 600.000 euroa. Korjauskustannuksien määrästä ei ole mahdollista esittää täysin luotettavaa selvitystä, joten merkittäväksi taloudelliseksi riskiksi jäisi korjauskustannusten tuntuva ylittyminen arvioidusta määrästä.

Uuden urheilutalon- ja monitoimihallin tilantarpeeksi on arvioitu noin 800-900 m², jolloin rakennukseen sijoitettaisiin liikuntasali, kuntosali, iltapäiväkerho ja nuorisotilat. Keskusteluissa on myös ollut mahdollisuus tehdä muunneltavia tilaratkaisuja, joilla mahdollistettaisiin tilojen monipuolinen käytettävyys esimerkiksi yhdistystoimintaan.

Rakennuslautakunnan esittämän kustannusarvion perusteella rakennushankkeen hinnaksi muodostuisi noin 1.800.000 – 2.000.000 euroa.

Rakennuslautakunta	§ 26	26.03.2025
Kunnanhallitus	§ 68	31.03.2025
Rakennuslautakunta	§ 41	17.04.2025
Kunnanhallitus	§ 82	28.04.2025
Kunnanvaltuusto		16.05.2025

Hankkeen taloudelliset vaikutukset kunnan talouteen olisivat hyvin merkittävät. Kunnan velkamäärä kasvaisi vuoden 2024 tilinpäätöksen 3.56 miljoonan euron määrästä yli 5 miljoonaan euroon. Kunnan lainojen vuotuiset korkomenot nousisivat noin 30.000 eurolla (15 vuoden maksuajalla). Poistojen määrä kasvaisi noin 50.000 eurolla vuodessa.

Toisaalta uuden rakennuksen lämmityskulut ovat noin puolet vanhan urheilutalon vastaavista, jolloin säästöä kertyisi noin 25.000 euroa vuodessa.

Kunnanhallitukselle esitellään kokouksessa päätöksen vaikutusten ennakoarviointi hankkeen toiminnallisista ja taloudellisista vaikutuksista päätöksenteon pohjaksi.

Esittelijä kunnanjohtaja Rauno Peltola

Kunnanjohtajan päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää

1. Käynnistää uuden urheilutalon rakentamishankkeen ja esittää edelleen valtuustolle rakentamisen hyväksymistä ja miljoonanseitsämäsadantuhannen (1.700.000) euron lisämäärärahan myöntämistä urheilu- ja monitoimitalon rakennusurakan toteuttamista varten sekä esittää valtuustolle, että se valtuuttaa kunnanhallituksen hyväksymään hankkeen suunnitelmat, kilpailutusasiakirjat sekä päättämään urakan tilaamisesta; ja
2. Palauttaa asian rakennuslautakunnalle hankesuunnitelman ja kilpailutusasiakirjojen laatimiseksi siten, että asiakirjat tuodaan erikseen kunnanhallituksen hyväksyttäväksi.

Käsittely kokouksessa Kunnanjohtaja esitteli liitteenä olevan päätöksen vaikutusten ennakoarvioinnin ja teki muutetun päätösehdotuksen:

Kunnanhallitus päättää

1. hyväksyä uuden liikunta- ja monitoimihallin rakentamisen ja sitä tarkoittavan rakennushankkeen hankesuunnitelman ja tarjouspyyntöasiakirjojen valmistelun aloittamisen sekä esittää edelleen valtuustolle, että se hyväksyy hankkeen ja myöntää hankkeelle yhdenmiljoonanseitsemäsadantuhannen (1.700.000) euron lisämäärärahan vuodelle 2025 sekä valtuuttaa kunnanhallituksen hyväksymään hanke- ja kilpailutusasiakirjat sekä päättämään

Rakennuslautakunta	§ 26	26.03.2025
Kunnanhallitus	§ 68	31.03.2025
Rakennuslautakunta	§ 41	17.04.2025
Kunnanhallitus	§ 82	28.04.2025
Kunnanvaltuusto		16.05.2025

kilpailutuksen perusteella kokonaisvaltaisesti edullisimman tarjouksen hyväksymisestä; ja

2. siirtää hankesuunnitelman ja kilpailutusasiakirjojen valmistelun rakennuslautakunnalle siten, että mainitut asiakirjat tuodaan erikseen kunnanhallituksen hyväksyttäväksi sekä
3. ohjeistaa rakennuslautakuntaa huomioimaan kohteen suunnittelussa hankkeen vaikutusten arvioinnissa ja kunnanhallituksen kokouksen 31.3.2025 käsittelyssä esiin nostettavat asiat ja ohjeistukset sekä raportoimaan kunnanhallitukselle valmistelun edistymisestä säännöllisesti kevään 2025 aikana.

Kunnanhallituksen päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Täytäntöönpano

Kunnanvaltuusto

Rakennuslautakunta 17.04.2025 § 41

Valmistelijat: Jussi Lehto, Ville Niemi, Rauno Peltola

Kunnanhallitus on kokouksessaan 31.03.2025 § 68 päättänyt siirtää hankesuunnitelman ja kilpailutusasiakirjojen valmistelun rakennuslautakunnalle siten, että mainitut asiakirjat tuodaan erikseen kunnanhallituksen hyväksyttäväksi sekä ohjeistaa rakennuslautakuntaa huomioimaan kohteen suunnittelussa hankkeen vaikutusten arvioinnissa ja kunnanhallituksen kokouksen 31.3.2025 käsittelyssä esiin nostettavat asiat ja ohjeistukset sekä raportoimaan kunnanhallitukselle valmistelun edistymisestä säännöllisesti kevään 2025 aikana.

Hanketta on valmisteltu kiinteistötyöryhmässä, jonka työskentelyyn ovat osallistuneet teknisen toimen, sisvistystoimen ja hallinnon edustajia sekä kyseisten toimialojen luottamushenkilöitä. Hankkeen suunnittelua on jatkettu konsultoimalla JK Insinööripalvelut Oy:n edustajaa 16.4.2025 pidetyssä suunnittelukokouksessa.

Valmistelun perusteella teknisen toimen tilapalvelut esittävät, että rakennus sijoitetaan yleisten rakennusten korttelialueelle osoitteessa Keskustie 2.

Rakennuslautakunta	§ 26	26.03.2025
Kunnanhallitus	§ 68	31.03.2025
Rakennuslautakunta	§ 41	17.04.2025
Kunnanhallitus	§ 82	28.04.2025
Kunnanvaltuusto		16.05.2025

Hankkeen suunnittelussa selvitetään seuraavien toimintojen ja tilojen sijoittuminen Kustavin uuteen monitoimikeskukseen seuraavasti:

- liikuntasali ja kuntosali puku- ja peseytymistiloineen
- iltapäiväkerho (monitoimitila)
- nuoristotila (monitoimitila)
- monitoimitilojen keittiö
- kirjasto
- kirjaston ja liikuntatoimen toimistohuoneet
- etätyöpiste
- arkisto

Tilojen pinta-alat määräytyvät suunnittelun edetessä mm. käyttäjämäärien ja tilojen toiminnallisten vaatimusten perusteella.

Hankkeen valmistelu etenee alustavan aikataulun mukaan:

- rakennuttaja- ja suunnittelukonsultin valinta 05/2025
- luonnossuunnittelu 05-08/2025
- kilpailutusasiakirjojen valmistelu 08-09/2025
- kilpailutus ja tarjouslaskenta 10-12/2025
- sopimusneuvottelu ja suunnittelu 01-02/2026
- valtionavustuksen haku 01-02/2026
- rakentaminen alkaa avustuspäätöksen jälkeen 05-06/2026

Hankkeen valmistelussa tarvittava lisämääräraha vuodelle 2025 on 75 000 € ja investointimääräraha vuodelle 2026 on 1,7 M€.

Esittelijä rakennustarkastaja Jussi Lehto

Päätösehdotus Rakennuslautakunta päättää hyväksyä uuden monitoimikeskuksen rakentamisen esittelytekstistä ilmenevin tavoin ja laajuuksin sekä esittää edelleen kunnanhallitukselle sen hyväksymistä.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Täytäntöönpano Kunnanhallitus

Kunnanhallitus 28.04.2025 § 82

Valmistelija Kunnanjohtaja Rauno Peltola

Rakennuslautakunnan alaisen toiminnan viranhaltijat ovat yhteistyössä toimialojen luottamushenkilöjohdon, viranhaltijajohdon ja työntekijöiden kanssa valmistelleet kunnan monitoimikeskuksen rakennushanketta. Valmistelun tuloksena on laadittu toimintasuunnitelma, jossa selvitetään seuraavien toimintojen ja tilojen sijoittaminen monitoimikeskukseen:

- liikuntasali ja kuntosali puku- ja peseytymistiloineen

Rakennuslautakunta	§ 26	26.03.2025
Kunnanhallitus	§ 68	31.03.2025
Rakennuslautakunta	§ 41	17.04.2025
Kunnanhallitus	§ 82	28.04.2025
Kunnanvaltuusto		16.05.2025

- iltapäiväkerho (monitoimitila)
- nuoristotila (monitoimitila)
- monitoimitilojen keittiö
- kirjasto
- kirjaston ja liikuntatoimen toimistohuoneet
- etätyöpiste
- arkisto

Hankkeen valmistelun sisältö ja aikataulu on määritelty seuraavasti:

- rakennuttaja- ja suunnittelukonsultin valinta 05/2025
- luonnossuunnittelu 05-08/2025
- kilpailutusasiakirjojen valmistelu 08-09/2025
- kilpailutus ja tarjouslaskenta 10-12/2025
- sopimusneuvottelu ja suunnittelu 01-02/2026
- valtionavustuksen haku 01-02/2026
- rakentaminen alkaa avustuspäätöksen jälkeen 05-06/2026

Rakennuslautakunta on määritellyt vuodelle 2025 tarvittavan lisämäärärahan tarpeeksi 75.000 euroa.

Tilojen pinta-alat määräytyvät suunnittelun edetessä mm. käyttäjämäärien ja tilojen toiminnallisten vaatimusten perusteella. Suunnittelussa tulee huomioida myös hankkeelle asetetut taloudelliset reunaehdot, joiden mukaan investointiin varataan noin 1.7 miljoonaa euroa.

Kunnanhallituksen päätöstä 31.3.2025 § 68 ja sen tarkoittamaa esitystä valtuustolle on perusteltua muuttaa vastaamaan Rakennuslautakunnan alaisen toiminnan valmistelua ja lautakunnan päätöstä.

Esittelijä

kunnanjohtaja Rauno Peltola

Kunnanjohtajan päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää

1. hyväksyä uuden liikunta- ja monitoimihallin rakentamisen ja sitä tarkoittavan rakennushankkeen hankesuunnitelman ja tarjouspyyntöasiakirjojen valmistelun aloittamisen rakennuslautakunnan esityksen mukaisesti sekä esittää edelleen valtuustolle, että se hyväksyy hankkeen ja myöntää hankkeelle seitsemänkymmenenviidentuhannen (75.000) euron lisämäärärahan suunnitteluun vuodelle 2025 ja miljoonaseitsemäsataatuhatta (1.700.000) suunnitelmavuodelle 2026 sekä valtuuttaa kunnanhallituksen hyväksymään hanke- ja kilpailutusasiakirjat sekä päättämään kilpailutuksen perusteella kokonaisvaltaisesti edullisimman tarjouksen hyväksymisestä; ja

Rakennuslautakunta	§ 26	26.03.2025
Kunnanhallitus	§ 68	31.03.2025
Rakennuslautakunta	§ 41	17.04.2025
Kunnanhallitus	§ 82	28.04.2025
Kunnanvaltuusto		16.05.2025

2. osoittaa hankesuunnitelman, luonnossuunnitelmien ja muiden kilpailutusasiakirjojen valmistelun rakennuslautakunnalle siten, että mainitut asiakirjat tuodaan erikseen kunnanhallituksen hyväksyttäväksi sekä ohjeistaa rakennuslautakuntaa huomioimaan kohteen suunnittelussa hankkeen vaikutusten arvioinnissa ja kunnanhallituksen kokouksissa 31.3.2025 ja 28.4.2025 esiin nostamat asiat ja ohjeistukset sekä raportoimaan kunnanhallitukselle valmistelun edistymisestä säännöllisesti vuoden 2025 aikana ja tuomaan kilpailutusasiakirjat kunnanhallituksen päätettäväksi esittelytekstissä yksilöidyn aikataulun puitteissa.

Käsittely kokouksessa Kunnanjohtaja tarkensi esittelytekstiä siten, että siinä mainittu lista eri toimintojen ja tilojen sijoittamisesta monitoimikeskukseen on tehty toimintojen prioriteettijärjestykseen ylhäältä alaspäin.

Kunnanhallituksen päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Täytäntöönpano Kunnanvaltuusto

Kunnanvaltuusto 16.05.2025
154/10.03.02.01/2024

Päätös

Täytäntöönpano
Liitteet

Liite6 Liikuntahallin korjaukset/tarpeet
Liite7 Päätöksen vaikutusten ennakoarviointi_urheilutalo_kh310325

Oheismateriaali

Ei-julkinen asiakirja
Ei-julkinen asiakirja

7

Takaussitoumuksen hyväksyminen Kustavin Palveluasuntosäätiön rakennushankkeelle

Kunnanhallitus 05.05.2025 § 101

Kustavin Palveluasuntosäätiö, Varsinais-Suomen hyvinvointialue (Varha) ja Kustavin kunta ovat käyneet neuvotteluja Jaala-kodin lisärakennushankkeesta, mikä käsittäisi kahdeksan (8) ympärivuorokautisen palveluasumisen asiakaspaikkaa. Nykyisellään Jaalakodissa on 22 asiakaspaikkaa.

Varsinais-Suomen hyvinvointialueen aluehallitus on kokouksessaan 29.4.2025 § käsitellyt vuosien 2026 – 2029 investointisuunnitelmaan tehtyjä muutoksia. Investointisuunnitelma käsittää varsinaisten investointien lisäksi nk. investointeja vastaavia sopimuksia, joilla tarkoitetaan esimerkiksi pitkäaikaisia toimitilojen vuokrasopimuksia. Varhan aluehallituksen 29.4.2025 käsittelemiin investointiohjelman muutoksiin sisältyvät Kustavin Jaala-kodin lisäasunnot, 2026 (261017).

Jaala-kodin lisärakentamisella ja palvelukeskuksen sekä sen välittömässä läheisyydessä olevien asuntojen osoittamisella ikäihmisten palveluille varmistetaan ikäihmisten palveluiden saatavuus ja niiden kehittäminen Kustavissa. Asukaspaikkojen lisäämisellä on työllistävä vaikutus (arviolta 5 htv).

Kustavin Palveluasuntosäätiön rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää kunnan myötävaikuttamista siten, että kunnan tulisi sitoutua antamaan rakentamisen rahoittavalle rahalaitokselle yhdenmiljoonankolmenschadantuhannen (1.300.000) euron määräisen omavelkaisen takauksen velan määrän, sille sovitun koron, mahdollisen viivästyskoron ja perimiskulujen maksamisen vakuudeksi. Takauksen antamisen edellytyksenä on, että säätiö päättää käynnistää rakennushankkeen ja pyytää kunnalta mainittua lainatakausta.

Kustavin Palveluasuntosäätiön tulee luovuttaa kunnalle hyväksyttävä vastavakuus sekä maksaa takauksesta markkinahintainen takausprovisio. Kustavin kunta on myös tarjonnut Palveluasuntosäätiölle mahdollisuutta hyödyntää teknisen toimen virkahenkilöitä hankkeen valmistelussa.

Esittelijä

kunnanjohtaja Rauno Peltola

Kunnanjohtajan päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää esittää valtuustolle, että se hyväksyy esittelytekstin mukaisen yhdenmiljoonankolmenschadantuhannen (1.300.000) euron määräisen omavelkaisen takauksen myöntämisen Kustavin Palveluasuntosäätiölle puheena olevan rakennushankkeen lainan vakuudeksi, valtuuttaa kunnanhallituksen puheenjohtajan ja

Kunnanhallitus
Kunnanvaltuusto

§ 101

05.05.2025
16.05.2025

kunnanjohtajan allekirjoittamaan takausasiakirjat sekä sopimaan säätiöltä edellytettävän vastatakauksen ja takausprovision sisältö/määrä.

Kunnanhallituksen päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Mia Lehtonen ja Timo Urpo poistuivat kokouksesta esteellisinä hallintolain 28.1 § 5 kohdassa tarkoitetun yhteisöjäävin sekä Kai Nieminen 28.1 § 3 intressijäävin perusteella tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Täytäntöönpano

Kunnanvaltuusto

Kunnanvaltuusto 16.05.2025
46/02.05.06/2025

Päätös

Täytäntöönpano
Liitteet

Liite8 § 125 Investointisuunnitelman 2026 - 2029 muuttaminen
Liite9 1_investointisuunnitelman_2026_2029_muutos_920594

Kunnanhallitus	§ 16	30.01.2023
Kunnanhallitus	§ 112	12.06.2023
Rakennuslautakunta	§ 80	20.06.2023
Kunnanhallitus	§ 54	10.03.2025
Kunnanhallitus	§ 103	05.05.2025
Kunnanvaltuusto		16.05.2025

8

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.

Kunnanhallitus	§ 16	30.01.2023
Kunnanhallitus	§ 112	12.06.2023
Rakennuslautakunta	§ 80	20.06.2023
Kunnanhallitus	§ 54	10.03.2025
Kunnanhallitus	§ 103	05.05.2025
Kunnanvaltuusto		16.05.2025

Tarkastelun kohteena ovat olleet Tiirantien, Nissilän Saton, Kärtynpellon, Myllymäen Saton ja Parkin Saton rivitalokiinteistöt. Selvityksen laatimiseen ovat osallistuneet rakennustarkastaja, kunnanrakennusmestari ja vt. kunnanjohtaja. Käytävissä 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.

Yhtiötettäväksi 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 yhtiötettäväksi 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:

Kunnanhallitus	§ 16	30.01.2023
Kunnanhallitus	§ 112	12.06.2023
Rakennuslautakunta	§ 80	20.06.2023
Kunnanhallitus	§ 54	10.03.2025
Kunnanhallitus	§ 103	05.05.2025
Kunnanvaltuusto		16.05.2025

- 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 vuokratrivitalon 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

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 vuokratrivitalon 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 vuokratrivitalon 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.

Kunnanhallitus	§ 16	30.01.2023
Kunnanhallitus	§ 112	12.06.2023
Rakennuslautakunta	§ 80	20.06.2023
Kunnanhallitus	§ 54	10.03.2025
Kunnanhallitus	§ 103	05.05.2025
Kunnanvaltuusto		16.05.2025

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Täytäntöönpano rakennustarkastaja
kunnanrakennusmestari

Kunnanhallitus 10.03.2025 § 54

Hallinnon ja teknisen toimen viranhaltijat ovat yhdessä valmistelleet 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 kiinteistömässän hallinnointi ja ylläpito on mahdollista jatkossa järjestää kokonaistaloudellisesti edullisemmin.

Ennen lopullista yhtiöittämisspääöstä valmistelu saatetaan valmiiksi mm. seuraavissa asioissa:

- Yhtiöitetäänkö kiinteistöt jo olemassa olevaan yhtiöön vai perustetaan uusi yhtiö?
- Mitkä ovat vaihtoehtoiset yhtiöittämissävat, 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 yhtiöittämissellä on kiinteistöhuollon 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 varmistutaan, 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 yhtiöittämisselle ja muille

Kunnanhallitus	§ 16	30.01.2023
Kunnanhallitus	§ 112	12.06.2023
Rakennuslautakunta	§ 80	20.06.2023
Kunnanhallitus	§ 54	10.03.2025
Kunnanhallitus	§ 103	05.05.2025
Kunnanvaltuusto		16.05.2025

toimenpiteille. Lisäksi laaditaan päätöksen vaikutusten ennakoarviointi 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 vaihtoehtoista 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 vuokratilavien yhtiöittämisen valmistelua esittelytekstin mukaisesti
- 2) valtuuttaa kunnanjohtajan sopimaan kunnan tilintarkastusyhteisön BDO kanssa tarvittavasta konsultoinnista

Kunnanhallitus	§ 16	30.01.2023
Kunnanhallitus	§ 112	12.06.2023
Rakennuslautakunta	§ 80	20.06.2023
Kunnanhallitus	§ 54	10.03.2025
Kunnanhallitus	§ 103	05.05.2025
Kunnanvaltuusto		16.05.2025

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 syntyneitä 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

Kunnanhallitus	§ 16	30.01.2023
Kunnanhallitus	§ 112	12.06.2023
Rakennuslautakunta	§ 80	20.06.2023
Kunnanhallitus	§ 54	10.03.2025
Kunnanhallitus	§ 103	05.05.2025
Kunnanvaltuusto		16.05.2025

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. kiinteistöryöryhmän 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.

Kunnanhallitus	§ 16	30.01.2023
Kunnanhallitus	§ 112	12.06.2023
Rakennuslautakunta	§ 80	20.06.2023
Kunnanhallitus	§ 54	10.03.2025
Kunnanhallitus	§ 103	05.05.2025
Kunnanvaltuusto		16.05.2025

Kaupan myötä kyseiset rakennukset poistuisivat kunnan suorasta omistuksesta ja taseesta sekä siirtyisivät perustettavan vuokratalo-yhtiön 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

Kunnanhallitus	§ 16	30.01.2023
Kunnanhallitus	§ 112	12.06.2023
Rakennuslautakunta	§ 80	20.06.2023
Kunnanhallitus	§ 54	10.03.2025
Kunnanhallitus	§ 103	05.05.2025
Kunnanvaltuusto		16.05.2025

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 yhtiötettävät 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 hyväksytyä 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 voimaanpanosta 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

Kunnanhallitus	§ 16	30.01.2023
Kunnanhallitus	§ 112	12.06.2023
Rakennuslautakunta	§ 80	20.06.2023
Kunnanhallitus	§ 54	10.03.2025
Kunnanhallitus	§ 103	05.05.2025
Kunnanvaltuusto		16.05.2025

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 yhtiöitetään esittelytekstistä ilmenevin tavoin ja laajuudessa siten, että kunnanvaltuusto valtuuttaa kunnanhallituksen tekemään yhtiöittämisetimet sekä päättämään yksityiskohtaisista toimenpiteistä esittelytekstin puitteissa sekä tilintarkastusyhteisöltä pyydettävän lausunnon ja ARA:n päätösten mukaisesti. Samalla varaudutaan myymään esittelytekstissä yksilöidyt kiinteistöt perustettavalle yhtiölle siten, että kauppahinnan maksu toteutetaan suunnatulla osakeannilla/osakeanneilla apporttina 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
6/00.01.02/2023

Kustavin kunta

Esityslista

1/2025

29

Kunnanhallitus
Kunnanhallitus
Rakennuslautakunta
Kunnanhallitus
Kunnanhallitus
Kunnanvaltuusto

§ 16
§ 112
§ 80
§ 54
§ 103

30.01.2023
12.06.2023
20.06.2023
10.03.2025
05.05.2025
16.05.2025

Päätös

Täytäntöönpano

9**Kustavin kunnan palkkiosäännön 2 §:n ja 4 §:n muuttaminen**

Kunnanhallitus 05.05.2025 § 104

Kustavin kunnan palkkiosääntöä on perinteisesti päivitetty valtuustokauden lopussa siten, että toimintansa päättävä valtuusto tekee tästä päätöksen ennen valtuustokauden päättymistä. Tämän vuoksi esitetään Kustavin kunnan palkkiosäännön 2 §:n ja 4 §:n muuttamista kuulumaan seuraavasti:

”2 §**Kokouspalkkiot**

1. Kunnan toimielinten kokouksista suoritetaan palkkioita seuraavasti: Kunnanvaltuusto ja sen valiokunnat, kunnanhallitus ja sen jaostot 55 euroa. Lautakunnat ja johtokunnat, toimikunnat ja muut toimielimet 40 euroa.

2. Puheenjohtajalle tai kokouksessa puheenjohtajana toimivalle varapuheenjohtajalle suoritetaan kokouspalkkio, joka vastaa asianomaisen toimielimen jäsenen 1 momentissa mainittua kokouspalkkiota korotettuna 50 %:lla. Korotettu palkkio maksetaan myös henkilöille, joille maksetaan vuosipalkkio.

3. Kunnanvaltuuston puheenjohtajalle tai varapuheenjohtajalle, joka osallistuu kunnanhallituksen kokoukseen samoin kuin kunnanhallituksen puheenjohtajalle, varapuheenjohtajalle tai jäsenelle, joka osallistuu kunnanvaltuuston kokoukseen tai muiden hallintoelinten kokouksiin kunnanhallituksen puheenjohtajana tai muuten määrätyle edustajalle suoritetaan kokouspalkkio samojen perusteiden mukaan kuin asianomaisen hallintoelimen jäsenelle.”

”4 §**Vuosipalkkiot**

1. Kunnanvaltuuston, kunnanhallituksen ja alempana mainittujen lautakuntien ja johtokuntien puheenjohtajille suoritetaan edellä 2 §:n 1 momentissa määrättyjen kokouspalkkioiden lisäksi puheenjohtajan tehtävistä palkkiota vuosittain seuraavasti:

Kunnanvaltuuston puheenjohtaja 1350 euroa.

Kunnanhallituksen puheenjohtaja 2350 euroa.

Rakennuslautakunnan puheenjohtaja 1150 euroa

Sivistyslautakunnan puheenjohtaja 1150 euroa.

Tarkastuslautakunnan puheenjohtaja 650 euroa.

Kunnanhallitus
Kunnanvaltuusto

§ 104

05.05.2025
16.05.2025

2. Mikäli puheenjohtaja on estynyt hoitamasta tehtäviään, lakkaa hänen oikeutensa vuosipalkkioon, kun este on jatkunut yhtäjaksoisesti kuukauden. Tästä alkaen maksetaan varapuheenjohtajalle kutakin kalenterivuorokautta kohti vuosipalkkion 365:s osa siihen saakka kunnes puheenjohtaja palaa hoitamaan tehtäviään.”

Korotukset tarkoittaisivat, että kunnanvaltuuston puheenjohtajan palkkio nousisi 150 euroa, kunnanhallituksen puheenjohtajan vuosipalkkio 150 euroa ja lautakuntien puheenjohtajien vuosipalkkio 150 euroa sekä tarkastuslautakunnan puheenjohtajan palkkio 150 euroa.

Esittelijä kunnanjohtaja Rauno Peltola

Kunnanjohtajan päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää esittää valtuustolle, että Kustavin kunnan palkkionsäännön 2 § ja 4 § muutetaan kuulumaan esittelytekstistä ilmenevän mukaisesti 1.7.2025 lukien. Muilta osin palkkiosääntöön ei tule muutoksia.

Kunnanhallituksen päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Täytäntöönpano Kunnanvaltuusto

Kunnanvaltuusto 16.05.2025
104/01.02.03/2021

Päätös

Täytäntöönpano

10

Ilmoitusasiat

Kunnanvaltuusto 16.05.2025

Kustavin kunnanvaltuustoon 13.4.2025 toimitetuissa kuntavaaleissa valitut valtuutetut ja varavaltuutetut toimintakaudeksi 1.6.2025 – 31.5.2025.

Päätös

Liitteet

Liite1 Kustavin kunnanvaltuustoon valitut valtuutetut ja varavaltuutetut
0 2025

Kustavin kunta

Esityslista

1/2025

33

Kunnanvaltuusto

16.05.2025

11

Muut mahdolliset asiat

Kunnanvaltuusto 16.05.2025

Päätös