
Omistajaohjaus kunnan 100 % omistamille kiinteistöosaakeyhtiöille

KhVi 10.06.2024 § 119
29/02.00/2024

Valmistelija

Hallintojohtaja Sanna Lahti, puh. 040 199 2310

Voimassa olevan hallintosäännön (21 §) mukaisesti kunnanhallituksen tehtävänä on vastata omistajaohjauksen toteuttamisesta sekä arvioida vuosittain omistajaohjauksen tuloksellisuutta kuntakonsernin kokonaisedun toteutumisen kannalta.

Violahden kunnan kokonaan (100 %) omistamat kiinteistöosaakeyhtiöt (Kiinteistö Oy Violahden Vuokra-asunnot, Kiinteistöosaakeyhtiö Violahden Satakieli ja Kiinteistö Osakeyhtiö Violahden Lehtokerttu) ovat yhtiömuodoltaan keskinäisiä kiinteistöosaakeyhtiöitä, jotka toimivat kuin asunto-osaakeyhtiöt: yhtiöt omistavat rakennukset, mutta tilojen hallinta on osakkeiden nojalla osakkaalla, eli kunnalla. Yhtiöt perivät kunnalta yhtiöjärjestyksen mukaisia vastikkeita yhtiöiden hoitomenojen ja lainanhoitokulujen kattamiseksi.

Kiinteistöyhtiöiden riittävän maksuvalmiuden turvaamiseksi kunta on viime aikoina joutunut aikaistamaan vastikkeiden maksua yhtiöiden suuntaan. Vastikkeilla katetaan täysimääräisesti yhtiöiden juoksevat menot ja lainanhoitokulut. Yhtiöiden kustannukset ovat viime vuosina nousseet voimakkaasti mm. korko- ja rahoituskustannusten nousun sekä energianhintojen nousun myötä. Haastavassa taloustilanteessa uutta lainaa kiinteistöosaakeyhtiöille ei ole otettu ja investointeja on jätetty tekemättä, vaikka investointipaineita olisi mm. lämmitystapamuutosten toteuttamiseksi.

Kiinteistöyhtiöt noudattavat tilinpäätösten laatimisessa yhtiöille määriteltyjä tilinpäätösperiaatteita ja mm. omaa poistosuunnitelmaansa, mikä poikkeaa kunnan poistosuunnitelmasta. Lähtökohtaisesti tavoitteena on, että yhtiöt tekevät poistoja omistamistaan rakennuksista elinkeinotuloverolain mahdollistaman enimmäismenojäännöspoiston verran. Konsernitilinpäätöksen laadinnan yhteydessä kunnan on konsernitilinpäätökseen oikaistava tilikauden poistot vastaamaan kunnalle vahvistettua poistosuunnitelmaa, mikä tarkoittaa sitä, että konsernitasolla tarkasteltaessa suunnitelman mukaisista poistoista aiheutuu kuntakonsernin tilinpäätökseen vuosittain lisäkuluja. Poistosuunnitelmia sekä emokunnan, konsernin että tytäryhteisöjen osalta olisi kuntakonsernin haastavan taloustilanteen vuoksi tarpeen ajanmukaistaa ja tarkastaa. Hallintosäännön 66 §:ssä on määräykset poistosuunnitelman hyväksymisestä.

Kunta osakkeenomistajana vuokraa hallinnoimiaan tiloja ja saa vuokrattuna olevista asunnoista vuokratulot siten itselleen. Kunnan vuokra-asunnot ovat pääosin valtion tukemaa asuntotuotantoa, eli Ara-kohteita, jolloin Ara säätelee pitkälti kunnan asukasvalintaa ja vuokraustoimintaa. Kunta määrittää vuosittain kunnan vuokra-asunnoista perittävien vuokrien suuruuden, ja lähtökohtaisesti miltei kaikkien vuokra-asuntojen kohdalta vuokranmäärityksessä tulee huomioida Aran vuokranmääritysrajoitukset. Kuntakonsernin näkökulmasta merkittäviä taloudellisia haasteita edellä mainittujen kustannusten nousun ja suunnitelmapoistoihin liittyvien

mahdollisten jaksotuserojen lisäksi aiheuttaa mm. alueellisen väestökehityksen ja itärajan sulkemisen vuoksi viime aikoina heikentynyt vuokra-asuntojen kysyntä. Keskimääräinen vuokrausaste on pudonnut merkittävästi.

Kuntakonsernin talouden tasapainottamiseksi ja kunnanhallituksen vastuulla olevan konserniohjauksen näkökulmasta on selvää, että myös kunnan kokonaan omistamien yhtiöiden tilanne edellyttää toimenpiteitä. Minimitavoitteeksi tulee asettaa, ettei kunnan hallinnoimista vuokra-asunnoista aiheudu alkavalla taloussuunnitelmakaudella nykyistä suurempia taloushaasteita. Tämä edellyttää ennen kaikkea asuntokannan kriittistä tarkastelua ja mahdollisia uudelleen järjestelyjä, toiminnallisia parannuksia, sekä poistosuunnitelmien ja konserniyhtiöissä noudatettavien tilinpäätösperiaatteiden uudelleen tarkastelua konserniohjauksen näkökulmasta.

Esittelijä

Hallintojohtaja Sanna Lahti

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää antaa kunnan vuokra-asuntotoimintaa koskien seuraavan omistajaohjauksen Kiinteistö Oy Virolahden Vuokra-asunnoille, Kiinteistöosaakeyhtiö Virolahden Satakielelle ja Kiinteistö Osakeyhtiö Virolahden Lehtokertulle:

- 1) Yhtiöiltä edellytetään 30.9.2024 mennessä toimenpidesuunnitelmaa, jolla kunnan tytäryhteisöjen ja kunnan vuokra-asuntotoiminnan yhteisvaikutus kuntakonsernin tulokseen saadaan alkavan taloussuunnitelmakauden aikana tasapainoon.
- 2) Toimenpidesuunnitelman laadinnassa käytetään ulkopuolista asiantuntija-apua, ja siinä tulee esittää keinot ja konkreettiset toimenpideehdotukset yhtiöittäin sekä niiden aikataulu ainakin hoitokatteen hallintaan, lainanhoitokustannusten tasapainottamiseksi sekä poistoihin ja poistosuunnitelman muuttamiseen liittyvissä kysymyksissä.
- 3) Toimenpidesuunnitelmat esitellään kunnanhallituksen kokouksessa 7.10.2024.

Asian käsittely

Kunnanjohtaja Otto Koskela ilmoitti olevansa esteellinen (hallintolaki 28.1 § kohdan 5 yhteisöjäävi), poistui kokoustilasta, eikä osallistunut asian käsittelyyn. Esittelijänä ja pöytäkirjanpitäjänä asian käsittelyn ajan toimi hallintojohtaja Sanna Lahti.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.