

---

## Omistajaohjaus kunnan 100 % omistamille kiinteistöosakeyhtiöille

KhVi 10.06.2024 § 119

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 kiinteistöosakeyhtiöt (Kiinteistö Oy Violahden Vuokra-asunnot, Kiinteistöosakeyhtiö Violahden Satakieli ja Kiinteistö Osakeyhtiö Violahden Lehtokerttu) ovat yhtiömuodoltaan keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä, jotka toimivat kuin asunto-osakeyhtiöt: 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 kiinteistöosakeyhtiöille 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, Kiinteistöosakeyhtiö Virolahden Satakielille 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.

KhVi 07.10.2024 § 167  
29/02.00/2024

Valmistelijat

Isännöitsijä Outi Rahkonen p. 050 389 2153  
Hallintojohtaja Sanna Lahti p. 040 199 2310

Virolahden kunnan kokonaan (100 %) omistamat kiinteistöosakeyhtiöt (Kiinteistö Oy Virolahden Vuokra-asunnot, Kiinteistöosakeyhtiö Virolahden Satakieli ja Kiinteistö Osakeyhtiö Virolahden Lehtokerttu) ovat 10.6.2024 saadun omistajaohjauksen perusteella tilanneet ulkopuoliselta asiantuntijalta selvityksen toimenpideehdotuksista, joilla kunnan tytäryhteisöjen toiminta ja vaikutus kuntakonsernin tulokseen saadaan tasapainoon alkavalla taloussuunnitelmakaudella 2025 - 2027.

Selvitysraportti esitellään ja luovutetaan kiinteistöosakeyhtiöiden isännöitsijälle ja hallitusten jäsenille torstaina 3.10.2024.

Selvitysraportti ja sen pohjalta laadittava alustava toimenpidesuunnitelma esitellään kunnanhallituksen kokouksessa 7.10.2024. Täytäntöön pantavista talouden tervehdyttämiseen tähtävistä toimenpiteistä on tarkoitus päättää isännöitsijän ja yhtiöiden hallitusten valmistelun pohjalta kiinteistöyhtiöiden yhtiökokouksissa loppuvuoden 2024 aikana.

<b>Esittelijä</b>	Virolahden vt. kunnanjohtaja Outi Silander
<b>Päätösehdotus</b>	Päätösehdotus annetaan kokouksessa.
<b>Asian käsittely</b>	<p>Isännöitsijä Outi Rahkonen ja hallintojohtaja Sanna Lahti esittelivät vuokra-asuntoyhtiöiden tervehdyttämissuunnitelman.</p> <p>Hallintojohtaja Sanna Lahti ilmoitti olevansa esteellinen (hallintolaki 28.1 § kohdan 5 yhteisöjäävi), poistui kokoustilasta, eikä osallistunut asian käsittelyyn. Isännöitsijä Outi Rahkonen poistui myös samalla kokouksesta.</p>
<b>Päätös</b>	Kunnanhallitus esittää vuokra-asuntoyhtiöiden omistajaohjauksena käyttöasteen nostamista mahdollisimman korkeaksi vähentämällä heikkojen kohteiden lukumäärää.