

Omistajaohjauksen antaminen: Kiinteistö Oy Tuusniemen Turula

KH 20.09.2021 § 219
328/02.00/2021

Tuusniemen kunnan omistuksessa olleet kiinteistöosakeyhtiöt on fuusioitu yhdeksi yhtiöksi siten, että fuusiossa muodostuneen Kiinteistö Oy Tuusniemen Turulan ensimmäinen tilikausi alkoi 1.1.2018. Fuusiolla tavoiteltiin kuntakonsernin asuntojen vuokraustoiminnan tiivistämistä ja toiminnan tehostamista. Nämä tavoitteet ovat toteutuneet ja yhtiön omistamien asuntojen vuokrausaste on ollut tilikausitasolla mitattuna yli 90 %. Kiinteistöyhtiö on toimintamuodoltaan keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, jolloin kunta omistajana maksaa yhtiölle vastikemaksuja ja toisaalta kunta saa yhtiön osakkeenomistajana vuokratuotot. Kiinteistöyhtiön omistamisessa kiinteistöissä on korjausvelkaa. Vaikka kiinteistöyhtiön toimintaa on saatu tehostettua ja menokasvua on saatu rajoitettua, on kunnan yhtiölle maksamat vastikemaksut olleet vuosittain kunnan saamia vuokratuottoja suuremmat.

Kunta on teettänyt BDO Oy:llä analyysin yhtiön tilanteesta. Analyysi sisältää liikesalaisuuden piirissä olevaa tietoa, mikä on salassa pidettävää (Julk L 23 § 1 mom 17 k). Toimenpidesuosituksena BDO Oy esittää muun muassa yhtiön toimintamuodon muuttamista keskinäisestä osakeyhtiöstä ns. tavalliseksi osakeyhtiöksi sekä kaikkiin tuleviin vuokrasopimuksiin vuokran tasokorotusta 10 % vuokran nykytasosta laskettuna. Voimassa oleviin vuokrasopimuksiin tasokorotusta ei voida tehdä.

Kunnan konserniohjeen mukaan kunnan konsernijohto antaa tytäryhtiöille tarvittavaa omistajaohjausta. Tuusniemen kunnan konsernijohtoon muodostavat kunnanhallitus ja kunnanjohtaja. Kiinteistöyhtiön toiminnan linjaavaksi tueksi on konsernijohtoon perusteltua antaa tarvittavaa omistajaohjausta.

Valmistelija Kunnanjohtaja Timo Kiviluoma, puh. 044 7209047

Päätösehdotus Kunnanhallitus antaa omistajaohjauksenaan Kiinteistö Oy Tuusniemen Turulan toimielimille seuraavan omistajaohjauksen:

1. Yhtiön tulee viipymättä käynnistää toimenpiteet kiinteistöyhtiön toiminnallisen muodon muuttamiseksi keskinäisestä kiinteistöyhtiöstä ns. tavalliseksi osakeyhtiöksi siten, että muutos astuu voimaan 1.1.2022.
2. Yhtiön tulee käynnistää viipymättä toimet tulevien vuokrasopimusten vuokrien korottamiseksi 10 % nykytasosta.
3. Yhtiön tulee käsitellä toimielimissään viipymättä edellä esittelytekstissä mainittu BDO Oy:n analyysi sekä tämä omistajaohjaus ja ottaa toiminnassaan mahdollisuuksien mukaan huomioon muutkin edellä mainitussa analyysissä esitetyt kehittämistoimenpiteet.

Päätös Kunnanhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.