

Kunnan rakennettujen kiinteistöjen omistajapolitiikka

Omistajapolitiikka käsittää kuntakonsernin omistusta koskevat yleiset tavoitteet, jotka ohjaavat eri omaisuuslajien hankintaa, omaisuuden arvon säilyttämistä ja kehittämistä sekä omaisuudesta luopumista. Omistajapolitiikka määrittelee kunnan periaatteet omistajana: mitä kunta omistaa, millaisia tavoitteita omistukselle asetetaan ja kuka omaisuuden arvosta ja käytöstä vastaa sekä miten omistajapolitiikan seuranta ja valvonta on järjestetty.

Kunnan toiminnan suunnittelun perustana on kuntastrategia, joka perustuu arvioon kunnan nykytilanteesta sekä tulevista toimintaympäristön muutoksista ja niiden vaikutuksista kunnan tehtävien toteuttamiseen. Vastaavasti omistajapolitiittisten linjausten tulee perustua arvioon kunnan omistusten nykytilasta sekä tulevista toimintaympäristön muutoksista ja niiden vaikutuksista palvelujen järjestämistapaan ja omistuksiin. Omistajapolitiikan periaatteiden määrittelyn tavoitteena on turvata päätöksenteon järjestelmällisyys, pitkäjänteisyys ja tämän seurauksena pääomien tehokas käyttö sekä kuntakonsernin kokonaisuus.

Omistajapolitiikkaa toteutetaan omistajaohjauksen kautta. Kuntalain 46 §:n mukaan omistajaohjauksella tarkoitetaan strategiaan, omistajapolitiikkaan ja kunnan tavoitteisiin perustuvia toimenpiteitä, joilla kunta omistajana tai jäsenenä myötävaikuttaa yhtiön ja muun yhteisön hallintoon ja toimintaan. Omistajaohjauksella ohjataan kunnan toimintaa sitä koskevan lainsäädännön asettamissa rajoissa, niin että koko kuntakonsernin omistajapolitiittiset tavoitteet ja edut tulevat huomioiduksi. Omistajapolitiikan tulee olla aktiivista ja sen tavoitteena on omistaja-arvon säilyttäminen ja lisääminen.

Omistajapolitiikan periaatteet hyväksyy valtuusto. Omistajapolitiikan on konkretisoiduttava kunnan päätöksenteossa kaikilla tasoilla. Omistajapolitiikan toteutumista on seurattava säännöllisesti. Omistajapolitiikan ja siihen perustuvan tytäryhtiöiden omistajaohjauksen toteuttamisesta vastaa kuntalain 48 §:n mukaan konsernijohto. Pomarkun kunnan hallintosäännön 20 §:n mukaan kunnan konsernijohtoon kuuluvat kunnanhallitus ja kunnanjohtaja.

Kuntakonsernin kiinteistökannan ylläpito ja kehittäminen

Kuntakonsernin palvelutuotannon käytössä oleva kiinteistö- ja rakennuskanta muodostaa merkittävän osan kuntakonsernin omaisuudesta. Omistajapolitiikka määrittää Pomarkun kuntakonsernin kiinteistöjen omistusta koskevat periaatteet, joilla tuetaan kunnan strategisia tavoitteita ja ohjataan kuntakonsernin palvelutuotannon ja asumisen tarpeita koskevaa päätöksentekoa.

Tavoitteena on elinvoimaisuutta edistävä, hyväkuntoinen, taloudellinen ja oikein mitoitettu kiinteistökanta.

Kuntakonsernin kiinteistöjä koskevat omistajapolitiittiset periaatteet

Kunnan kiinteistöomaisuuden hoidon lähtökohtana on omaisuuden arvon, kunnan ja käyttökelpoisuuden säilyttäminen ja se, että tuotantovälineet vastaavat kulloinkin ajan tarpeita. Kunnassa tulee arvioida säännöllisesti, missä kunnossa ja miten tehokkaassa käytössä kunnan omistama kiinteistökanta on, onko toiminta taloudellisesti kannattavaa ja palveleeko kiinteistökanta kunnan strategisia tavoitteita palvelutuotannon kehittämisen näkökulmasta.

Sellaisesta kiinteistöomaisuudesta ja tytär- tai muiden yhteisöjen omistuksista, jotka ovat taloudellisesti kannattamattomia tai eivät palvele kunnan toimintaa tai strategisia tavoitteita, on pyrittävä luopumaan. Omistuksesta luopumista tulee harkita myös silloin, jos omistukseen sisältyy merkittävä taloudellinen

riski. Luopumisen vaihtoehtona on aina selvitettävä mahdollisuus kehittää tarkasteltavana olevaa toimintaa siten, että se vastaa kunnan tarpeita.

Ennen omaisuudesta luopumista tulee selvittää, miten luopuminen vaikuttaa kunnan palvelutuotantoon ja miten palvelut turvataan tulevaisuudessa kuntalaisille. Jos omaisuudesta ja omistuksista luopuminen merkitsee myös palvelutuotannon siirtymistä kunnalta muille toimijoille, on palvelujen turvaamisen kuntalaisille oltava korostetusti esillä asiaa ratkaistaessa. Ennen luopumispäätöstä on selvitettävä luopumisen taloudelliset vaikutukset kuntakonsernille sekä varmistettava kunnan tosiasialliset mahdollisuudet huolehtia sille valmiuslaissa ja erityislaeissa säädetyistä varautumisvelvoitteista.

Kiinteistöomaisuus on hankittava kokonaistaloudellisesti edullisimmalla tavalla. Kuntien hankintoja sääntelee hankintalaki, joka pääsääntöisesti edellyttää hankinnat kilpailutettavaksi. Uusia kiinteistö- ja rakennusinvestointeja suunniteltaessa on otettava huomioon, millaisia rajoituksia kunnan toimintatavoille ja käytetyille keinoille lainsäädännössä on asetettu.

Kuntalain 126 §:n perusteella kunnan hoitaessa tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen tulee pääsääntöisesti antaa tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (yhtiöittämismahdollisuus). Kilpailulaissa on säädetty kielletyistä kilpailunrajoituksista ja kilpailun tasapuolisuuden turvaamisesta julkisen ja yksityisen elinkeinotoiminnan välillä. Kuntakonsernin investoinneissa on huomioitava, mitä kuntalain 15 luvussa on säädetty kunnan antamista lainoista ja takauksista (129 §) ja kiinteistön luovutuksesta ja vuokrauksesta.

Omistajapolitiikan toteuttaminen

Kiinteistöjen käytön suunnittelun ja seurannan toteuttamiseksi kuntakonsernin kiinteistö- ja rakennuskanta jaetaan omistajapolitiikan periaatteiden seuraaviin kategorioihin:

- 1) kehitettävät kiinteistöt
- 2) ylläpidettävät kiinteistöt
- 3) myytävät/loppuun käytettävät kiinteistöt
- 4) purettavat kiinteistöt

Kiinteistöjen sijoittelusta ao. kategorioihin vastaa kunnan konsernijohto. Kategoriointi ohjaa kunnan toimialojen ja konserniyhtiöiden vuosittaista talouden suunnittelua ja pidemmän aikavälin investointisuunnittelua.

Kunnanvaltuusto päättää peruskunnan kiinteistöjä koskevista investointipäätöksistä ja kiinteistöistä luopumisesta sekä tytär- ja osakkuusyhteisöjen omistuksista. Konserniyhtiöt tekevät kiinteistöomistuksia koskevat päätökset yhteisön päätöksentekomenettelyn mukaisesti. Yhteisön hallituksen tai toimitusjohtajan on konserniohjeen (6§) mukaisesti hankittava jo asian valmisteluvaiheessa kunnanhallituksen kirjallinen kanta investointia tai kiinteistöä luopumista koskevassa asiassa.

Omaisuuksien tuotto

Kunnan verorahoitteisen toiminnan käytössä olevalle omaisuudelle ei voi asettaa varsinaista taloudellista tuottovaatimusta. Kustannuksissa on kuitenkin otettava huomioon pääoman hinta ja siitä aiheutuvat kustannukset. Omaisuuden käytön tehokkuutta tulee arvioitava edullisuusvertailujen ja erilaisten toimintamallien vaihtoehtoiskustannusten avulla. Maksurahoitteisen palvelutuotannon käytössä olevalle omaisuudelle luonnollinen tuottovaatimus on sitoutuneelle pääomalle saatava korko. Tytäryhtiöillä tavoitteena on tulouttaa omistajalle vuosittain osuus tuloksesta niin, ettei tuloutus vaaranna yhtiöiden toimintaedellytyksiä.

Omistuksia koskeva muu ohjeistus

Omistusta koskevissa päätöksissä tulee edellä olevien perusteiden lisäksi noudatettavaksi, mitä kunnan kiinteistöstrategiassa, hallintosäännössä, konserniohjeessa ja hankintaohjeissa on säädetty.

Seuranta ja arviointi

Kiinteistöjen omistajapolitiikan toteutumista tulee arvioida vuosittain talousarvion valmistelun yhteydessä. Samalla tulee arvioida sen vaikutuksia kuntalaisten palvelutarpeisiin, kunnan palvelutuotantoon, asuntomarkkinoihin ja kuntalaisten asumisolosuhteisiin. Lautakunnat raportoivat omassa palvelutuotannossaan olevien kiinteistöjen kunnosta ja kehittämistarpeista tekniselle lautakunnalle. Tytäryhtiöt raportoivat omista kiinteistöistään osalta kunnanhallitukselle. Kunnanvaltuusto päättää omistajapolitiikan periaatteisiin tehtävistä muutoksista.