



Omistajaohjauskeskustelut 2023 / Pallastunturintien Liikekiinteistö Oy, 12.10.2023

VD/6542/02.01.02.02/2023

PT/K-ML/RK-K/JN

Konserniohjaus kävi Pallastunturintien Liikekiinteistö Oy:n kanssa 12.10.2023 omistajaohjauskeskustelun, jonka tarkoituksena oli varmistaa omistajanäkökulman välittyminen tytäryhteisön toimintaan osana konserniohjausta ja -valvontaa. Omistajaohjauskeskustelujen tavoitteena on myös saavuttaa luottamuksellinen ja keskusteleva yhteys kaupungin ja tytäryhteisön välillä. Keskustelussa olivat läsnä konserniohjauksen päällikkö Riikka Kiljander-Kiiskinen, konserniohjauksen erityisasiantuntija sekä yhtiön toimitusjohtaja Johannes Nieminen ja hallituksen puheenjohtaja Matti Lampo.

Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita Vantaan kaupungissa tonttia n:o 1 korttelissa 91203 sekä tonttia n:o 1 korttelissa 91205 ja omistaa sekä hallita korttelissa 91203 tontilla n:o 1 olevaa liikerakennusta. Toinen yhtiön tonteista toimii parkkialueena. Vantaan kaupunki omistaa yhtiön osakkeista 52,4 %. Loput omistavat Lastentautien tutkimussäätiö (40,9 %) ja Vantaan seurakuntayhtymä (6,7 %). Kaupungin tiloissa toimii Länsimäen kirjasto sekä nuorisotila. Yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta kaupungin omistamien tilojen osalta.

Rakennus on valmistunut vuonna 1977. Yhtiö on tehnyt suunnitelmallisesti korjauksia rakennuksen kunnon ylläpitämiseksi. Yhtiön mukaan sen taloudellinen tilanne on vakaa.

Yhtiötä koskevien omistajapoliittisten linjausten mukaan yhtiö huomioi toiminnassaan kaupunkistrategiset päämäärät ja tavoitteet huolehtimalla rakennuksen arvon säilymisestä. Lisäksi yhtiö turvaa kiinteistön tilojen toimintakunnossa pysymisen ilman keskeytyksiä. Pitkän tähtäimen suunnitelmaa suunnitellaan tarkoituksenmukaisesti ja korjaukset suoritetaan PTS:n mukaisesti. Yhtiön näkemyksen mukaan omistajapoliittisten linjaukset on huomioitu yhtiön toiminnassa. Yhtiö on myös päivittänyt kuntoarvion. Yhtiö esittää huolen rakennuksen tekniikan ikääntymisen myötä. Yhtiön hallituksen näkemyksen mukaan tulevaisuuden suunnitelmat tulisi selkeyttää ja arvioida vaihtoehdot, joiden pohjalta kunnossapitoa suunnitellaan.

Länsimäen ja Vantaan ratikan kaavarungoilla tulee olemaan vaikutuksia yhtiön omaan toimintaan, koska yhtiön tonttien läheisyyteen suunnitellaan rakentamista ja ratikka kulkisi liikerakennuksen välittömässä läheisyydessä. Yhtiön rakennus toimintoihin on kaavarungon selostuksen mukaan tarkoitus säilyttää sijainnissaan. Kaupunkiympäristön toimiala tulee selvittämään Länsimäen palveluverkkoa julkisten ja yksityisten palveluiden osalta.

Vuoden 2023 osalta yhtiölle on asetettu tavoitteeksi, että ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleisen kustannustason kehitystä, PTS:n mukaisten vuosittaisten toimenpiteiden toteuttaminen hiilineutraalilla ja resurssiviisaalla tavalla sekä rakennuksen käyttöä huomioiminen PTS:ssa. Lisäksi tavoitteena on ollut sähköautojen latausinfraan käyttötarpeen kartoitus. Yhtiön ennusteen mukaan ylläpitokustannusten kehitystä koskeva tavoite ei toteudu. PTS:aa koskeva tavoite ja sähköautojen latausinfra selvitystä koskevat tavoitteet toteutuvat. Yhtiön pysäköintialue on ahdas, eikä nykyinen talotekniikka mahdollista latausinfraan toteuttamista. Yhtiö on siirtynyt käyttämään kokonaisuudessaan uusiolämpöä vuonna 2021.

Yhtiö tekee vuosittain korjauksia, joilla ylläpidetään kiinteistöä ja niissä huomioidaan turvallisuus ja viihtyisyys. Esimerkiksi vuonna 2023 ulkovalaistus on uusittu, asfalttipaikkauksia on tehty,



pysäköintiruudut on maalattu uudelleen ja piha-alueen uudistaminen on työn alla. Myöhemmin tehdään vielä putkiston kuntotutkimus. Kuntoarvion perusteella yhtiö on tunnistanut merkittäviä kunnostustarpeita, jotka liittyvät muun muassa kaukolämpökeskukseen, alakerran ilmanvaihtoon ja varautumiseen putkiston uusimiseen. Länsimäen palveluiden tulevaa sijaintia koskeva selvitys on olennainen yhtiön kannalta, jotta se voi harkita, minkälaisiin korjausinvestointeihin sen kannattaa tulevaisuudessa ryhtyä.

Yhtiö osallistui keväällä hallitustyöskentelyn arviointikyselyyn, jonka tavoitteena oli tunnistaa sekä hallituksen vahvuuksia että kehittämiskohteita. Kyselyyn vastasi kuitenkin vain osa hallituksen jäsenistä. Yhtiön hallitus on käsitellyt sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan kyselyä kokouksessaan helmikuussa ja totesi, että yhtiön toimintakäytännöt ovat hyvällä tasolla. Yhtiö raportoi riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan selonteon kaupungille seuraavan kerran joulukuussa 2023.

Konsernijaosto 20.11.2023 § 8

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään merkitä pidetty omistajaohjauskeskustelu tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Yhtiön esitys / Pallastunturintien Liikekiinteistö Oy, 12.10.2023

Täytäntöönpano: Konserniohjaus ja -valvonta

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus ja valituskielto

Lisätiedot:

Konserniohjauksen erityisasiantuntija Jesse Nurmi
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)