



Omistajaohjauskeskustelut 2023 / Hakopolun Liikekiinteistö Oy, 20.11.2023

VD/7236/02.01.02.02/2023

PT/K-ML/RK-K/JN

Konserniohjaus kävi Hakopolun Liikekiinteistö Oy kanssa 20.11.2023 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 Jesse Nurmi sekä yhtiön hallituksen puheenjohtaja Sirpa Viinikari-Kauria ja toimitusjohtaja Johannes Nieminen.

Hakopolun Liikekiinteistö Oy omistaa Koivukylässä sijaitsevan tontin ja sillä olevan ostoskeskusrakennuksen. Yhtiöstä tuli keväällä 2020 Vantaan kaupungin konserniyhteisö, kun osakkeiden oston jälkeen kaupungin omistusosuus nousi 57 %:iin. Sitten kaupunki on kasvattanut omistusosuuttaan ja nykyisin se on 64,5 %. Muut osakkaat ovat pienosakkaita. Kiinteistössä on mm. kaupungin asukastilat ja kauppa ja ravintoloita. Kirjasto on siirtynyt toisaalle.

Rakennus on valmistunut vuonna 1981 ja se on tutkimusten mukaan välttävässä kunnossa ja se vaatisi huomattavan paljon korjauksia. **Kaupunginhallitus** päätti 19.10.2020 (§ 15) yhtiötä koskevissa omistajapoliittisissa linjauksissa, että yhtiön omistus liittyy Koivukylän kehittämissuunnitelmien edistämiseen, sillä ostoskeskuksen kehittäminen on avainasemassa aluekehityksen käynnistymisessä. Kaupungin omistuksen perusteena on ensisijaisesti varmistaa maankäyttöön liittyvien intressien toteutuminen. Kaupunki pyrkii kasvattamaan omistusosuuttaan yhtiössä ja pääomistajana edistämään kaupungin alueelle suunnitteleminen kehityshankkeiden toteutusta.

Yhtiön tontilla sijaitseva rakennus on vanha ja siihen kohdistuu enenevässä määrin korjaustarpeita. Yhtiö on joutunut perimään vuoden 2022 lopulla kaksi ylimääräistä vastiketta ja vuoden 2023 yhtiökokouksessa päätettiin vastikkeiden korottamisesta. Lukuisat korjaustoimet ja kustannusten nousu aiheuttavat painetta nostaa vastikkeita edelleen. Yhtiön rakennukseen olisi PTS:n mukaan tehtävä huomattavia korjauksia, mutta rakennuksen jäljellä oleva elinkaari huomioiden näiden toteuttaminen ei ole järkevää. Yhtiö kuitenkin varmistaa, että se toteuttaa kaikki terveyden ja turvallisuuden vaatimat korjaustoimenpiteet kiinteistössä. Lisäksi yhtiö pyrkii parantamaan ostoskeskusalueen viihtyisyyttä kiinteistönhuollon ja vartiointipalveluiden avulla.

Yhtiön taloudellinen tilanne on haastava, koska sen omistama rakennus on vanha ja tarvitsee sekä korjausta että uudistamista. Yhtiön kulujen nousun kattamiseksi kerätyt ylimääräiset ja keväällä korotetut vastikkeet on kuitenkin saatu perittyä myös pienomistajilta. Yhtiön taseessa on noin 50 000 euroa lyhytaikaista vierasta pääomaa, mutta tähän sisältyy yhtiössä tapahtuneen vesivahingon kustannuksia. Yhtiö on saanut vakuutuskorvauksia 23 149,92 euroa marraskuun alussa tähän liittyen. Yhtiöllä ei ole pitkäaikaista vierasta pääomaa, eikä se suunnittele merkittäviä investointeja lähitulevaisuudessa.

Yhtiö on arvion mukaan saavuttamassa sille vuodelle 2023 asetetut tavoitteet. Yhtiö on kartoittanut sähköautojen latausinfraan käyttötarvetta kiinteistössä, mutta rakennuksen elinkaari huomioiden tämän toteuttaminen ei ole järkevää. Tulevan vuoden vastuullisuustavoitteista yhtiötä koskevat elinkaaren



lopussa olevien kiinteistöyhtiöiden tavoitteet, kuten rakennuksen elinkaaren loppuajan PTS:n toteuttaminen resurssiviisaalla tavalla.

Viime vuoden omistajaohjauskeskustelussa käsiteltiin yhtiön tulevaisuutta. Kiinteistön kehittämisen kannalta ongelmalliseksi on todettu muun muassa sen suhteellisen pieni tontti ja sopivan pysäköintiratkaisun löytäminen. Nykyinen rakennus on pohjapinta-alaltaan lähes tontin kokoinen. Yhtiön hallitus on huolissaan rakennuksen käyttöiästä ja vuoden 2022 kuntoarvion mukaan rakennus on välttävissä kunnossa.

PTS-kaudelle 2022–2031 yhtiön rakennus vaatisi kuntoarvio vähintään 3 miljoonan euron kunnossapitotarpeen, johon kuuluu muun muassa julkisivun kunnostaminen ja talotekniikan uusiminen. Yhtiön kanssa sovittiin, että sen hallitus pyrkii edistämään kehityssuunnitelmia alueella. Yhtiö tilaa ensi vuoden aikana rakennushistoriaselvityksen, joka on välttämätöntä taustatietoa yhtiön kiinteistön kehittämisessä. Lisäksi yhtiö on yhteydessä VAV-konserniin, jolla on asuintalo ostoskeskuksen yhteydessä ja järjestää tapaamisen yhtiöiden ja kaupungin projektinjohdon sekä asemakaavoituksen kanssa alueen kehittämistä varten.

Yhtiön kanssa sovittiin, että se järjestää keväällä 2024 osakstapaamisen yhtiön osakkaille. Tämän tapaamisen tarkoituksena on viestiä osakkaille selvästi rakennuksen tulevista korjaustarpeista ja niihin liittyvistä osakkaiden kustannusvastoista, jos yhtiön rakennuksen käyttö jatkuisi nykymuodossaan.

Yhtiö on osallistunut ensimmäistä kertaa hallitustyöskentelyn arvioinnin kyselyyn. Vastausten tulokset olivat hyvällä tasolla. Yhtiö on käsitellyt sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan kyselyn helmikuussa. Lisäksi yhtiössä toteutettiin kaupungin sisäinen tarkastus keväällä, jossa yhtiön hallinnon ja talouden hoito sekä sisäinen valvonta todettiin hyväksi. Yhtiö myös päivittää Targetor Pro -työvälineeseen riskienhallintasuunnitelman ja sisäisen valvonnan selonteon joulukuussa 2023.

Konsernijaosto 13.12.2023 § 9

Kaupunginjohtaja vs.:n esitys:

Päätetään merkitä pidetty omistajaohjauskeskustelu tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Yhtiön esitys / Hakopolun liikekiinteistö Oy 20.11.2023

Täytäntöönpano: Konserniohjaus ja -valvonta

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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