



Omistajaohjauskeskustelut 2022 / Pallastunturintien Liikekiinteistö Oy, 23.11.2022

VD/12992/02.01.02.02/2022

RV/K-ML/RK-K/OL

Konserniohjaus kävi Pallastunturintien Liikekiinteistö Oy:n kanssa 23.11.2022 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, konsernilakimies Otto Lehto sekä yhtiön toimitusjohtaja Johannes Nieminen ja hallituksen puheenjohtaja Erja Nurmisto.

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. Kaupungin kirjastopalveluiden palveluverkon näkökulmasta tilat tulevat myös jatkossa säilymään kirjastopalveluiden käytössä, joten suunnitelmallinen kunnossapito on rakennuksen käyttökunnon takaamiseksi tärkeää. Tällä hetkellä rakennus on isännöitsijän mukaan hyvässä kunnossa sen ikä huomioiden. 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. Länsimäen vireillä olevalla kaavarungolla tulee olemaan vaikutuksia yhtiön toimintaan, koska yhtiön tonttien läheisyyteen suunnitellaan rakentamista. Yhtiön rakennus on kuitenkin kaavarungonkin mukaan tarkoitus säilyttää. Kaupungin kirjastopalveluiden palveluverkon näkökulmasta tilat tulevat myös jatkossa säilymään kirjastopalveluiden käytössä.

Vuoden 2022 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 ja uusiutuvan energian käyttö. Yhtiön ennusteen mukaan kaikki tavoitteet ovat toteutumassa. Vuoden 2023 talousarviossa yhtiön tavoitteiksi on asetettu, että ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleisen kustannustason kehitystä, PTS:n mukaisten vuosittaisten toimenpiteiden toteuttaminen hiilineutraalilla ja resurssiviisaalla tavalla sekä rakennuksen käyttöä huomioiminen PTS:ssä sekä sähköautojen latausinfraan käyttötarpeen kartoitus. Yhtiö selvittää tulevana vuonna latauspaikkojen sijoittamista yhtiön piha-alueelle mahdollisen pihan uusimisen yhteydessä.



Keskustelussa nousi esiin, että yhtiön PTS:aa olisi syytä päivittää, koska edellinen on tehty vuonna 2015 ja suurin osa suunnitelmaan kirjatusta korjaustöistä on jo tehty. PTS:n päivittämisellä on vaikutusta myös yhtiön investointi- ja rahoitussuunnitelmaan. Yhtiö tarkensi PTS:aa vuoden 2022 osalta siten, että kuluvana vuonna tehdään ulkovalaistuksen parannustyöt, pysäköintialueen korjaukset, selvitetään jätekatoksen korjaustarve ja suunnitellaan piha-alueen uudistaminen. Tulevien vuosien suuremmat korjaustarpeet liittyvät piha-alueen ja jätekatoksen uusimiseen sekä kaupan ja pizzerian IV-koneiden uusimiseen. Myös putkisaneeraus tulee olemaan edessä lähitulevaisuudessa, koska rakennus on valmistunut 1977 ja putkiston käyttöikä alkaa lähenemään loppuaan. Rakennus on yhtiön mukaan ikäänsä nähden päälle päin hyvässä kunnossa, mutta tarkempi kuntoarvio olisi syytä päivittää. Kaupungin näkökulmasta korjaukset on syytä rahoittaa osakkaiden maksamin hankeosuuksin.

Kaupungin sisäinen tarkastus oli kiinnittänyt vuoden 2017 yhtiön tarkastuksessa huomiota huollon sekä isännöinnin kilpailuttamiseen. Yhtiön kiinteistönhuoltopalveluista vastaa Länsimäen Kiinteistöpalvelu Oy, joka huolehti myös isännöinnistä syksyyn 2021 asti. Tämän jälkeen isännöinnistä on vastannut VTK.

[Poistettu salassa pidettävä osuus; Julkl 621/1999 24 §:n 1 mom. 20 kohta]

Yhtiö on raportoinut riskienhallintasuunnitelmastaan ja sisäisen valvonnan selonteostaan kaupungille. Yhtiön toimintaan liittyviä keskeisimpiä riskejä ovat mm. kiinteistöön kohdistuvat vahingot tai ilkivalta sekä ylläpidon ja hoidon laiminlyönnit. Näihin yhtiö on varautunut vakuuttamisella, suunnitelmallisella ylläpidolla ja kiinteistönhoidolla sekä valvonnalla.

Konsernijaosto 12.12.2022 § 10

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään merkitä pidetty omistajaohjauskeskustelu tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että perussuomalaisen ryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:

”Perussuomalaiset esittää, että kaupunki ryhtyy tarvittaviin toimenpiteisiin Pallastunturi Liikekiinteistö Oy:n osakkeiden myymiseksi.”

Liitteet:

- Asian esittely (salassa pidettävä, Julkl 621/1999 24 §:n 1 mom. 20 k.)
- Yhtiön esitys, Pallastunturintien Liikekiinteistö Oy 23.11.2022 (salassa pidettävä, Julkl 621/1999 24 §:n 1 mom. 20 k.)
- Yhtiön esitys, Pallastunturintien Liikekiinteistö Oy 23.11.2022

Täytäntöönpano: Konserniohjaus ja -valvonta

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

Konsernilakimies Otto Lehto, (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)