YHTEISÖKOHTAISET OMISTAJAPOLIITTISET LINJAUKSET

VIVAMUS KIINTEISTÖT OY / VIVAMUS-KONSERNI

Kaupungin omistus	100 %
Yhtiön toimiala	Yhtiön toimialana on harjoittaa kiinteistöjen ja huoneistojen vuokrausta ja tässä tarkoituksessa omistaa ja hallita kiinteistöjä ja rakennuksia sekä huoneistojen hallintaan oikeuttavia osakkeita ja arvopapereita sekä toimia rakennuttajana ja kiinteistökehittäjänä. Yhtiö toimii emoyhtiönä konsernissa, jonka tytäryhtiöiden toiminta voi käsittää myös päätoimialasta poikkeavia toimialoja.

Taustaa yhtiötä koskeviin linjauksiin

VTK Kiinteistöt Oy:n liiketoiminta jakautui liiketoimintasiirrolla kahteen eri liiketoimintakokonaisuuteen vuodenvaihteessa 2023–2024, jonka jälkeen VTK-konsernissa markkinaehtoisesta out house -toiminnasta vastasi VTK Kiinteistöt Oy:n tytäryhtiö Vivamus Kiinteistöt Oy.

Vivamus Kiinteistöt Oy tytäryhtiöineen siirtyi sulautumisen ja jakautumisen myötä VTK Kiinteistöt -konsernista kaupungin suoraan omistukseen vuodenvaihteessa 2026–2027.

Vivamus Kiinteistöt Oy:n liiketoiminta muodostuu VTK Kiinteistöt -konsernista erotetusta markkinaehtoisesta liiketoiminnasta. Yhtiön omistaa ja vuokraa liikekiinteistöjä sekä sosiaali- ja terveydenhuollon toimintaa palvelevia toimitiloja. Yhtiöllä on lisäksi markkinaehtoista toimintaa harjoittavia tytäryhtiöitä sekä osakkuusyhtiöitä ja muita pienempiä osakeomistuksia.

Kaupungin omistajapoliittisten linjausten mukaan Vivamus Kiinteistöt Oy on markkinaehtoinen yhtiö.

Miksi omistetaan ja mitä omistukselta odotetaan tulevaisuudessa

Vivamus Kiinteistöt Oy tuottaa elinkeinoelämän ja muiden kaupungin ulkopuolisten tahojen käyttöön vuokrattavia kohteita. Lisäksi yhtiö tuottaa isännöintipalveluita kaupungin kokonaan tai osittain omistamille kiinteistöyhtiöille.

Yhtiö toimii markkinaehtoisesti eikä ole kaupungin sidosyksikkö. Yhtiö ei osallistu sellaiseen kiinteistökehitystoimintaan tai rakennuta sellaisia uudishankkeita, joihin liittyy merkittäviä liiketoiminnallisia riskejä. Kaupunki odottaa yhtiöltä ammattimaista, läpinäkyvää ja taloudellisesti kestävää kiinteistöomaisuuden hallintaa.

Lisäksi kaupungilla on omistajana Vivamus-konsernissa sijoittajan intressi, sillä kaupunki odottaa yhtiöltä vakaata ja kasvavaa osinkotuottoa.

Vivamus Kiinteistöt Oy omistaa Kivistön Putkijäte Oy:n äänivaltaisen osakesarjan kokonaisuudessaan. Yhtiön tehtävänä on vastata toimialansa mukaisesti osakkeenomistajiensa jätehuollosta Kivistön ja Lapinkylän uusilla asunto- ja toimitila-alueilla.

Muiden kiinteistöjä omistavien tytäryhtiöiden tehtävänä on huolehtia

kiinteistöjen arvon säilymisestä ja turvata kiinteistön tilojen toimintakunto.

Toiminnassaan VTK-konserni huomioi sille kaupunkistrategiassa ja talousarviokausittain asetettavat tavoitteet sekä huolehtii kiinteistöomaisuuden arvon ja käytettävyyden säilymisestä.

Tavoitteet vuosille 2026–2029

Vivamus Kiinteistöt Oy huolehtii kiinteistöjen ylläpidosta taloudellisesti tehokkaalla tavalla, siten että noin 10 %:n osuutta liikevaihdosta vastaava summa käytetään peruskorjauksiin ja samalla varmistaa, että yhtiön omistamat kiinteistöt ovat terveellisiä ja turvallisia käyttää. Yhtiö kehittää kiinteistöjään lisätäkseen kiinteistökannan arvoa mm. parantamalla vuokrattavien tilojen muuntojoustavuutta. Koko konsernille omavaraisuusasteen tulee olla yli 20 % tasolla. Lisäksi koko konsernille asetetaan vuosittain tulostavoite ja omistajan taholta vuosittain osingonjakotavoite.

Tavoitteena on myös yhtiön vuokrakohteiden vuokrausasteen säilyttäminen korkeana, noin 95 % tasolla. Lisäksi kartoitetaan osalle yhtiön ja sen tytäryhteisöjen kiinteistöjä mahdollisuuksia oikea-aikaiseen myyntiin markkinasuhdanteet huomioiden.

Kiinteistökehityksessä ja uudisrakentamisessa vältetään merkittäviä liiketoiminnallisia riskejä ja varmistetaan hankekohtainen kannattavuus.

Vastuullisuus

Vivamus-konsernissa kestävyyttä edistetään erityisesti varmistamalla ympäristö- ja sosiaalisen vastuullisuus sekä hyvän hallintotavan noudattaminen.

Vivamuksen tavoitteina on muun muassa taata turvalliset ja kestävät kaupungit, toimia kiireellisesti ilmastonmuutosta ja sen vaikutuksia vastaan sekä varmistaa kulutus- ja tuotantotapojen kestävyys. Vivamus myötävaikuttaa toiminnallaan seuraaviin SDG-tavoitteisiin strategian, tavoitteiden, toiminnan ja kumppaniensa kautta.



Vivamus-konsernin omistamat rakennukset ja tontit ovat merkittävää varallisuutta, jonka rakennuttamisessa ja ylläpitämisessä Vivamus-konserni toimii taloudellisesti vastuullisesti.

Vivamus-konserni huomioi tilojen toteutuksessa ja ylläpidossa terveellisyyden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset. Tilat toteutetaan käyttäjän tilatarve huomioiden suosimalla muuntojoustavia tilaratkaisuja sekä varmistaen tilojen koko elinkaaren aikaisen kustannustehokkuuden.

Vivamus-konserni sitoutuu kaupungin hiilineutraalisuustavoitteisiin ja kehittää kiinteistöihinsä energiatehokkaita ratkaisuja sekä rakentaa ja peruskorjaa niitä resurssiviisaasti huomioiden myös kiertotalouden mahdollisuudet**.** Vivamus-konsernin kiinteistöissä päivitetään kaikki energiakatselmukset ja niiden perusteella suoritetaan energiatehokkuutta kehittäviä korjauksia. Tontilla tuotetun uusiutuvan energian vaihtoehtoja kartoitetaan uudisrakennushankkeissa kuitenkin siten, että kaukolämpöverkon alueella lämmitysmuotona on ensisijaisesti kaukolämpö.

Erityisvaatimukset hallituksen osaamiseen liittyen ja hallituksen koko

- Kiinteistöliiketoiminta-alan ja kiinteistökehityksen osaaminen
- Vuokraustoimintaan, talouteen ja hallintoon liittyvä osaaminen

Hallituksen koko 4. Hallituksen puheenjohtajana VTK Kiinteistöt Oy:n hallituksen puheenjohtaja. Jäsenenä VTK Kiinteistöt Oy:n hallituksen varapuheenjohtaja, yksi VTK Kiinteistöt Oy:n hallituksen jäsen ja 1 riippumaton asiantuntijajäsen.

Tytäryhtiöt:

- Kiinteistöliiketoiminta-alan osaaminen tai yhtiön muun toimialan osaaminen
- Talouteen ja hallintoon liittyvä osaaminen

Hallituksen koko 3. Hallituksen puheenjohtajana emoyhtiön toimitusjohtaja ja jäseninä Vivamuksen johdon edustajat/virkamiestaustaiset jäsenet.