

Kunnan omistamien kiinteistöosaakeyhtiöiden johtamisjärjestelyt

KH 16.04.2025 § 71
70/00.01.00.03/2025

Valmistelija

Kunnanjohtaja Jaakko Kuronen puh. 040 661 6885

Toimivalta

Hallintosäännön 73 §:n mukaan talousarvioon tehtävät muutokset tulee esittää valtuustolle.

18 § kohdassa 3) määrätään konsernijohtoon tehtävät ja toimivallan jako. Kunnanhallitus vastaa omistajaohjauksen toteuttamisesta ohjaamalla ja valvomalla konserniyhteisöjä siten, että nämä toimivat kuntakonsernin kokonaisedun ja konsernitoiminnoille asetettujen periaatteiden mukaisesti.

Henkilövalintaan liittyen hallintosäännössä määrätään, että enintään vuoden mittaisiin palvelussuhteisiin henkilöstön valitsee esihenkilö. Palkattava henkilö tulisi työskentelemään 1.8.2025 – 31.12.2025 kunnanjohtajan alaisuudessa yleishallinnon toimialalla.

Asia

Kiinteistö Oy Honkaura on n. 1,1 miljoonan liikevaihdolla toimiva kunnan kokonaan omistama kiinteistöosaakeyhtiö. Yhtiö hallinnoi ja vuokraa yli kahtasataa asuntoa. Asuntoja on Joroisten kirkonkylällä sekä Kuvansissa. Honkaura ostaa teknisen isännöitsijän palvelun, kirjanpidon sekä asuntojen vuokraustoiminnan Joroisten kunnalta.

Tällä hetkellä yhtiötä johtaa henkilö, joka toimii pääasiassa kunnassa päällikkötehtävässä. Toimitusjohtajuus on lisätty päätoimiseen tehtävään vuoden 2023 aikana. Honkauralla ei ole historiansa aikana ollut päätoimista toimitusjohtajaa. Toimitusjohtajuus on kärsinyt ajan puutteesta. Nykyisenkaltaisen johtamisjärjestelyn ei katsota palvelevan yhtiön pitkäjänteistä kehittämistä.

Perustettava kiinteistöosaakeyhtiö vuokraa kunnan omistuksessa olevia teollisia kiinteistöjä sekä vuokraa kunnan omistuksessa olevia sote-kiinteistöjä hyvinvointialueelle. Tämänhetkinen vuokratuotto kiinteistöistä on n. 1,2 miljoonaa euroa vuodessa. Kunta on vuokrannut toimitiloja yksityisille yrityksille useista eri kiinteistöistä. Vuoden 2023 alusta alkaen kunta on vuokrannut sosiaali- ja terveystalouksien palveluiden järjestämiseen soveltuvia tiloja hyvinvointialueelle.

Kuntalain 126 §:n perusteella kunnan hoitaessa tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla, on toiminta yhtiöittettävä. Määräaikainen vuokraaminen 2023 – 2025 suoraan kunnalta oli mahdollista sotesiirtymäsäädösten mukaisesti. Vuoden 2026 alusta tilojen vuokraaminen suoraan kunnalta ei ole enää mahdollista. Kunta on teettänyt sote-kiinteistöjen ja teollisten kiinteistöjen osalta yhtiöittämisselvityksen, jonka seurauksena em. kiinteistöt siirretään kiinteistöosaakeyhtiön hallinnoitaviksi ja vuokrattaviksi. Yhtiöön tulee valita toimitusjohtaja heti, kun yhtiö on perustettu.

Rekrytointi

Yhtiöiden toimitusjohtajana toimiminen edellyttää vahvaa talouden osaamista, kykyä kehittää strategisesti yhtiöiden toimintaa ja markkinointia. Lisäksi valittavalla henkilöllä tulee olla hyvät yhteistyötaidot. Koska valittava henkilö tulee jatkamaan 2026 vuoden alusta yhtiöiden toimitusjohtajana, voidaan tarvittaessa valinnan tukena käyttää soveltuvuusarviointia.

Valittavan henkilön tulee ymmärtää osakeyhtiön toimintaa talouden, hallinnon ja lakien näkökulmasta. Kelpoisuusehdoksi valittavan henkilön osalta tulisi asettaa korkeakoulututkinto.

Kehitysjohtajan tehtäviin kuuluu määräaikaisen tehtävänsä osalta perehtyä Honkauran toimintaan, selvittää kiinteistöjen tilannetta ja kannattavuutta sekä yhtiön taloudellisia edellytyksiä nyt sekä tulevaisuudessa. Lisäksi valittava henkilö tulee osallistumaan kunnan edustajan kiinteistö Oy Honkauran asuntostrategian laatimiseen.

Kehitysjohtajan tulee perehtyä perustettavan yhtiön kiinteistöihin, taloudellisiin edellytyksiin ja olla mukana neuvottelemassa HVA:n kanssa vuokrasopimuksista vuoden 2026 alusta voimaan tulevista vuokrasopimuksista. Kehitysjohtajan tulee ensi syksyn aikana käydä keskustelut yhtiöön siirtyvien kiinteistöjen osalta vuokralla olevien toimijoiden kanssa.

Esittelijä Kunnanjohtaja Jaakko Kuronen

Päätösehdotus Kunnanhallitus päättää

1. esittää kunnanvaltuustolle 40 000 euron lisämäärärahaa talousarviomuutoksena yleishallinnon toimialalle valittavan henkilön palkkaamista sekä tarvittavia kehitystoimia varten
2. nimetä edustajansa työhaastatteluun valittavan henkilön valintaan liittyen
3. omistajaohjauksenaan esittää Honkauran hallitukselle, että yhtiön hallituksen tulee nimetä valittava henkilö toimitusjohtajaksi yhtiöön 1.1.2026 alkaen
4. omistajaohjauksenaan esittää perustettavan yhtiön hallitukselle, että yhtiön hallituksen tulee nimetä valittava henkilö perustettavan yhtiön toimitusjohtajaksi heti, kun perustettava yhtiö on perustettu.

Päätös Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan päätösehdotuksen.

Kunnanhallitus nimesi edustajakseen Jani Kauton.