

Kunnanhallitus päätti 17.2.2025 § 18 käynnistää Pälkäneen Asuntotuotanto Oy:n omistajastrategian laadinnan. Omistajastrategian työryhmään nimettiin luottamushenkilöistä Erkki Hyöki, Sari Niemi ja Rainer Zeitlin ja viranhaltijoista tekninen johtaja Harri Apell, talousjohtaja Aatu Laamanen ja kunnanjohtaja Pauliina Pikka. Työryhmän puheenjohtajana toimi Harri Apell ja sihteerinä Pauliina Pikka. Työryhmän kokoontui kolme (3) kertaa: 5.3., 26.3. sekä 15.4. Toisessa kokouksessa olivat kuultavana yhtiön hallituksen puheenjohtaja Esa Hirvojärvi ja toimitusjohtaja-isännöitsijä Pia Weissman-Kaunismäki.

Kuten kunnanhallitus helmikuun päätöksessään totesi, on Pälkäneen Asuntotuotanto Oy:n tilanne haastava. Yhtiöllä on vanhoissa kiinteistöissä merkittävä korjausvelka, kassan tilanne on heikko, eikä yhtiö ole alkuvuonna 2022 omistajan teettämän selvityksen jälkeen edennyt systemaattisesti mm. peruskorjaushankkeissa.

Liitteenä on omistajastrategia-ryhmän laatima esitys Pälkäneen Asuntotuotanto Oy:n omistajastrategiaksi. Esityksessä on listattu yhtiön omistamat kiinteistöt sekä laadittu Asuntotuotannon nelikenttäanalyysi yhdessä yhtiön johdon kanssa.

Viime loppuvuoden ja tämän alkuvuoden selvitysten perusteella Pälkäneen kunta linjaa omistajastrategiassa seuraavaa:

- Pälkäneen Asuntotuotanto Oy on merkittävä kunnan tytäryhtiö ja sen tehtävä tuottaa ja ylläpitää vuokra-asuntoja Pälkäneen kunnassa on tärkeää kunnan elinvoiman ja kuntalaisten hyvinvoinnin kannalta.
- Yhtiön tulee päästä toiminnassaan taloudelliseen tasapainoon, jolloin yhtiön tuotot kattavat kulut (mukaan lukien rahoituskulut).
- Yhtiön tulee laatia liiketoimintasuunnitelma tuleville vuosille. Liiketoimintasuunnitelmassa on tuotava esille seuraavat asiat:
 - o Pitkän tähtäimen korjaus- ja investointisuunnitelmien (PTS) päivittäminen vähintään 10 vuoden ajanjaksolle. Suunnitelmien aktiivinen seuranta ja tarvittavat päivitykset vähintään vuosittain.
 - o Kiinteistösalkutuksen päivittäminen sekä joidenkin kiinteistöjen mahdollisten myyntien tai rakennusten purkamisten aikatauluttaminen.
 - o Laajempien korjausten ja investointien rahoituksen suunnittelu ja lainoitustarpeet kassavirtalaskelmien avulla.
 - o Mahdollisuudet valtuuston päättämän uuden rivitalohankkeen toteuttamiseen (onko mahdollisuuksia ja millä aikajänteellä).
- Yhtiön hallituksen ja operatiivisen johdon tulee sitoutua yhtiön toiminnan ja talouden pitkäjänteiseen kehittämiseen ja hallintaan. Yhtiön tulee suunnitella ja tarkastella taloutta kassavirtalaskelman avulla kuukausitasolla vuoden aikajänteellä ja vuositasetta pidemmällä aikajänteellä (10 vuotta).
- Pälkäneen kunta yhtiön omistajana on valmis pääomittamaan yhtiötä kertaluonteisesti talouden hallintaan ja tasapainoon saattamiseksi ja

kassan vahvistamiseksi erikseen päätettäväksi tuotavan suunnitelman mukaan.

- Liiketoimintasuunnitelman luonnoksesta yhtiön tulee pyytää omistajan ennakkokäsitys mahdollisista kiinteistöjen myynneistä, peruskorjausten toteutus- ja rahoitusaikatauluista sekä priorisointijärjestyksestä ja pääomistustarpeesta ja mahdollisista muista konserniohjeen edellyttämistä asioista.
- Yhtiön on laadittava liiketoimintasuunnitelma 31.10.2025 mennessä.

Lisäksi yhtiön talouden tervehdyttämisestä linjataan seuraavaa:

- Yhtiön tulopohjan kasvattaminen lyhyellä ja pitkällä tähtäimellä
 - Vuokrankorotusten täytäntöönpano ja suunnittelu tuleville vuosille (vuosittain tasaiset korotukset inflaatio/ elinkustannusindeksi ja ARA:n raamit huomioiden)
 - Talouden seuranta ja suunnittelu (kohdekohtaiset budjetit ja seuranta)
 - Kassan tervehdyttäminen, kassavirta positiiviseksi ja sen kautta pelivaraa odottamattomien kulujen kattamiseksi (ajantasainen kassavirtalaskelma) sekä kiinteistöihin liittyvien korjausriskien pienentämiseksi.
 - Yhteistyö ja järjestelmät on saatava toimimaan tilitoimiston kanssa → talousseuranta ajan tasalle sekä kuukausittainen talousraportointi omistajalle määräaikaisesti (tuloslaskelma, kassan tilanne ja mahdolliset muutokset ja nostot).
- Toiminnalliset muutokset
 - Huollon mitoitusten ja palvelutarpeen tarkastelu, sähkön kilpailutus, mahdollisuudet energiakulutuksen pienentämiseen, mahdolliset vakuutusten kilpailutukset.

Toimivallan peruste

Hallintosääntö 4 § 1.–2.

Valmistelija

Pauliina Pikka, kunnanjohtaja
p. 040 573 6390, pauliina.pikka@palkane.fi

Esitys

Kunnanjohtaja Pauliina Pikka

Kunnanhallitus päättää hyväksyä liitteenä olevan Pälkäneen Asuntotuotanto Oy:n omistajastrategian ja antaa sen toimeenpantavaksi yhtiön hallitukselle.

Kokouskäsittely

Harri Apell ja Aatu Laamanen palasivat kokoukseen tämän asian käsittelyn aluksi klo 18:48.

Päätös

Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.