

ÄÄNEKOSKEN KAUPUNKI

10.12.2012

OMISTAJAPOLITIIKAN LINJAUKSET

Omistajapolitiikka määritellään muodostuvan omistajastrategiasta / omistajapoliittisista linjauksista ja konserniohjauksesta.

Kaupungin omistajastrategialla määritellään, missä tehtävissä ja hankkeissa kunnan on perusteltua olla omistajana ja sijoittajana. Strategiassa asetetaan kriteerit, joilla arvioidaan omistuksen vaikuttavuutta ja kustannustehokkuutta. Omistajastrategian piiriin kuuluvat sekä kunnan taseen omaisuushyödykkeet että kunnan pääomasijoitukset tytäryhteisöissä.

Kuntalain 1 §:n mukaisesti **Äänekosken kaupunki** pyrkii edistämään asukkaidensa hyvinvointia ja kestäväää kehitystä alueellaan.

Kaupunki on määritellyt itselleen vision: Äänekoski on kilpailukykyinen ja elinvoimainen monipuolisen yritystoiminnan ja asumisen keskus. Perustan sille muodostaa kansainvälinen korkean teknologian yritys-kanta, moderni ja tehokas palvelutoiminta ja osaava henkilöstö.

Kaupungin strategiset päälinjaukset ovat:

1. Arvostaa ja korostaa palvelutoiminnassaan toimivaa yhteistyötä, asukkaiden hyvinvointia, yhteisöllisyyttä ja oman elämän hallintaa.
2. Aktivoi ja mahdollistaa kuntalaisten osallistumisen ja vaikuttamisen kaupungin ja sen palvelujen kehittämistyössä
3. Turvaa maapoliittisen ohjauksen ja kaavoituksen kautta uuden kunnan tasapainoisen kehittymisen
4. Verkottuu luontevasti Äänekoski- Jyväskylä – Jämsä kasvukäytävään. Tukee maakunnan elinvoimaa työssäkäynnin, asumisen ja asioinnin keskuksena
5. Tarjoaa asukkaille ja yrityksille kilpailukykyisen, toimivan ja turvallisen toimintaympäristön
6. Toimii siten, että kuntatalous pidetään vakaalla pohjalla säilyttäen peruspalvelujen hyvä tason
7. Tuottaa ja järjestää kuntapalvelut tehokkaasti, taloudellisesti ja kilpailukykyisesti sekä omana toimintana että valikoidusti ostopalveluina.
8. Noudattaa henkilöstöstrategian mukaista hyvää henkilöstöpolitiikkaa.

Omistajapolitiikan lähtökohdat

Kaupunki järjestää kuntalaisille palvelutoimintaa lainsäädännön ja itse asettamiensa tavoitteiden mukaan. Palveluiden tuottaminen kohdistetaan pääsääntöisesti omiin kuntalaisiin.

Omistajapolitiikan lähtökohtana on järjestää kaupungin ja kaupunkikonsernin omaisuudenhallinta siten, että omistus palvelee parhaiten palveluiden tuotantoa ja että sitä hoidetaan tehokkaasti ja taloudellisesti. Omistuksen arvo pyritään säilyttämään tai sitä kasvattamaan.

Kaupunki ja kaupunkikonserni palveluiden tuottajana vastaa myös tarvittavien aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden hallinnasta ja käytöstä aiheutuvista kuluista. Pääomakustannukset ovat osa kokonaiskustannusrakennetta.

Pääomakulujen säätely toteutuu yleensä parhaiten oman omistuksen kautta. Omistuksella turvataan puitteet palvelujen tuottamiselle.

Omistajuutta on tarkoituksenmukaista hajauttaa mm. ulkoisen toimintaympäristön muutosten johdosta sekä konsernin sisällä että omistusta rajamalla.

Toimintatapoja kehitettäessä huomioidaan myös omistukseen liittyvät toiminnalliset ja taloudelliset riskit.

Toimintalinjaukset

Palvelutoiminnan edellyttämä kiinteistö-, asunto-, toimitila-, laite- ym. omistusta kehitetään seuraavien omistajapoliittisten linjausten mukaisesti

Maaomaisuus

Palvelutoiminnassa tarvittavien toimitilojen ym. vaatimat maa-alueet, tontit ym. pyritään omistamaan täysin; huomioiden myös ennakoitavissa olevat laajenemis- ja muutostarpeet.

Kaavoituksen piiriin tulevat maa-alueet pyritään saamaan kaupungin omistukseen hyvissä ajoin ennen kaavoitustoimenpiteitä. Omistukseen pyritään hankkimaan maata erityisesti alueilta, joiden voidaan tulevaisuudessa olevan kaupungin kehityksen kannalta käyttökelpoisia asumisen, yritystoiminnan tms. kannalta.

Kuntalaisten asuinkäyttöön tarkoitettut tontit pyritään saattamaan asukkaiden omistettaviksi käypään hintaan. Tontit tarjotaan myös vuokrattavaksi.

Tonttien vuosivuokra on 5 % myyntihinnasta. Myyntihintojen määrittelyssä huomioidaan vapaiden markkinoiden käypä hintataso.

Metsäomaisuutta pidetään em. näkökohtien lisäksi omistuksessa mm. vaihto-omaisuutena muun raakamaan hankkimiseksi.

Toimitilat

Konsernin palvelutoiminnassa tarvittavat toimitilat pyritään pääsääntöisesti omistamaan.

Omistamisen ja käytön kustannuksia seurataan sekä tehokkuutta arvioidaan mm. edullisuusvertailujen ja vaihtoehtoisten ratkaisujen kustannusarvioinnin pohjalta.

Omistajuudessa huomioidaan lisäksi seuraavat näkökohdat:

- ennakoitavissa olevat toiminnalliset laajenemis- ja muutostarpeet
- muu toimitilatarjonta paikkakunnalla
- vertailukelpoisen kustannustietouden hankkiminen ja täten oman toiminnan tehokkuuden ja tuottavuuden lisääminen
- omistuksen ja vuokrauksen hintataso

Konsernin omistuksessa oleva vuokra-asuntotarjonta pyritään mitoittamaan siten, että jatkuvasti on tarjolla vaihtoehtoisia vuokra-asuntoja ja että asuntokannan käyttöaste on vähintään 95 %. Näissä rajoissa kaupungin ja konsernin omistusta pyritään vähentämään ja hajauttamaan omistusta muille tahoille.

Konserni osallistuu teollisuus- ja liiketilojen rakentamiseen lunnastus- tai pitkällä vuokrasopimuksilla harkinnanvaraisesti silloin kun se on elinkeinopoliittisesti perusteltua. Jokainen hanke arvioidaan sen hetkisen tilanteen mukaan.

Vuokralle annettavien tilojen omistajuutta pyritään kokoamaan konsernin puitteissa siten, että:

- vuokra-asuntojen omistus keskitetään Ääneseudun Asunnot Oy:n, Äänekosken vanhaintukisäätiön, Suolahden vammais- ja vanhuspalvelusäätiön sekä Äänekosken asumispalvelusäätiön omistukseen
- teollisuus- ja muu liiketilaomistus pyritään keskittämään Äänekosken Teollisuuskiinteistöt Oy:n omistukseen – huomioiden keskittämisen hyödyt suhteessa kustannuksiin.

Olemassa olevaa omaa teollisuus- ja liiketilaomistusta pyritään pienentämään mm. myymällä tiloja vuokralaisille.

Kaupunkikonsernin omassa käytössä olevien tilojen omistajuutta tarkastellaan pitkäjänteisesti ja kokonaisuutena.

Toimitilojen hankinnassa suositaan mahdollisuuksien mukaan monikäyttöisiä tilaratkaisuja.

Toimitilat, jotka eivät ole kaupungin tai konsernin omassa tai muutoin tuottavassa ja riskittömässä käytössä, pyritään realisoimaan.

Omistuksen liittyvien riskien pienentämiseksi ja tilatarpeiden muutosten huomioimiseksi pyritään osa tarvittavista toiminnoista sijoittamaan vuokratiloihin.

Ääneseudun Asumus Oy:n ja Äänekosken Asumispalvelusäätiön toiminta-ajatuksena on tarjota kysyntään perustuvaa laadukasta ja kohtuuhintaista vuokra-asumista.

Yhtiön toimiala mahdollistaa vuokra-asuntojen rakennuttamisen, ostamisen ja myymisen sekä omistamisen, hallinnan ja vuokraustoiminnan. Yhtiö voi yhtiöjärjestyksensä mukaan myös tarjota isännöintiä ja huoltotoimintaa.

Säätiön säädekirja mahdollistaa myös monimuotoisesti vanhus- ja eläkeläisten harrastus- ja viriketoiminnan järjestämisen.

Säätiön palvelut kohdennetaan yhteistyössä kaupungin perusturvatoimialan kanssa erityisesti tukipalveluja tarvitseville vanhuksille.

Kaupungin omistajuus yhteisöissä pidetään nykyisellään.

Tavoitteena on toiminta-ajatuksen mahdollistaessa vähitellen realisoida asuntokantaa tarjoten täten myös kohtuuhintaisia omistusasuntoja markkinoille.

Omistukselle asetetaan tuottotavoite, joka määritellään vuosittain talousarvion yhteydessä ja joka lähtökohtaisesti on taloudellinen riippumattomuus emon tuesta.

Äänekosken Teollisuuskiinteistöt Oy:n toiminta-ajatuksena on tarjota kaupungin yritystoiminnan käyttöön toimitiloja edullisesti ja liiketaloudellisesti kannattavasti.

Yhtiön toimiala mahdollistaa toimitilojen rakennuttamisen, ostamisen ja myymisen sekä omistamisen, hallinnan ja vuokraustoiminnan.

Yhtiö pidetään kaupungin enemmistöomistuksessa.

Omistukselle asetetaan tuottotavoite, joka määritellään vuosittain talousarvion yhteydessä ja joka lähtökohtaisesti on taloudellinen riippumattomuus emon tuesta.

Kiinteistö Oy Suolahden Keskusrain ja Kiinteistö Oy Konginkankaan Säästölippaan osakkeiden omistusta kaupunki pitää luonteeltaan vaihto-omaisuutena hyödyntäen kaupungin hallitsemia tiloja sekä omassa että vuokratyössä.

Kaupungin omistus yhteisöissä pidetään kaupungin ja kaupunkikonsernin tilatarpeiden edellyttämällä tasolla, huomioiden myös tilavuokrauksen kannattavuus.

Laitteet ja muu irtain

Palvelutoiminnassa tarvittavat laitteet, tarvikkeet yms. hankitaan pääsääntöisesti omaan omistukseen.

Hankinnassa voidaan hyödyntää osamaksu-, leasing- tms. menettelytapoja mm. kulujen jaksottamiseksi.

Muu omistus

Muuta kaupungin ja konsernin omistusta tarkastellaan mm. elinkeinopolitiikan tavoitteiden sekä taloudellisuuden ja tuottavuuden näkökulmasta, huomioiden lisäksi omistuksen vaikutus kaupungin palvelutarjontaan.

Ääneseudun Energia Oy:n toiminta-ajatuksena on välittää ja tuottaa kaupungin ja lähialueen asukkaille ja yritys- ja liiketoiminnalle edullista energiaa, kaukolämpöä sekä vesi- ja viemärihuoltoa.

Yhtiö pidetään kaupungin 100 %:ssa omistuksessa.

Omistajuuden säilyttämistä puoltaa taloudellisten näkökohtien lisäksi yhtiön toimiminen monopolitoiminnoissa: kaukolämpö- ja vesiliiketoiminta.

Omistukselle asetetaan tuottotavoite, joka määritellään vuosittain talousarvion yhteydessä, mutta joka lähtökohtaisesti on 1,3 M€ vuodessa, huomioiden kaikki tulotekijät.

Yhtiön ja kaupungin välillä on vesiliiketoiminnan omistuksen siirron yhteydessä hyväksytty kauppaa tarkentava sopimus.

Äänekosken Kiinteistöhoito Oy:n toiminta-ajatuksena on tarjota kilpailukykyisiä isännöinti-, hallinto-, kiinteistöhoito-, siivous- korjaus- ja aluepalveluja. Palveluja tarjotaan ensisijaisesti kaupunkikonsernille ja sen yhteisöjen omistamille asunto- ja liiketilayhteisöille.

Toiminnan optimaalisen mitoituksen saavuttamiseksi ja tehokkuuden lisäämiseksi yhtiö tarjoaa palveluja myös vapailla markkinoilla.

Yhtiön toimiala mahdollista myös rakennusten ja osakehuoneistojen rakennuttamisen, omistamisen ja hallinnan sekä vuokraustoiminnan,

Yhtiö pidetään kaupungin 100 %:ssa omistuksessa.

Yhtiötä kehitetään kaupunkikonsernille isännöinti- kiinteistöhoito- ja siivouspalveluita tuottavana yksikkönä. Kaupunkikonsernin ao. toiminta-alan hankinnat saatetaan vähitellen vapaan kilpailutuksen piiriin.

Omistukselle yhtiössä asetetaan jatkossa tuottotavoite, joka määritellään vuosittain talousarvion yhteydessä, ja joka lähtökohtaisesti on vuodelle 2015 0,1 M€ vuodessa.

Ääneseudun Kehitys Oy:n toiminta-ajatuksena on toimialueellaan edistää elinkeinoelämän ja yritystoiminnan kehittymistä ja huolehtia aluepolitiikan toteuttamisesta.

Yhtiön omistajuus pidetään nykyisellään (yhteisomistus Konneveden kunnan kanssa).

Omistukselle ei aseteta tuottotavoitetta, mutta toiminta pyritään toteuttamaan vaikuttavasti, tehokkaasti ja taloudellisesti.

SS-Jäähalli Oy:n ja Keitele-Museo Oy:n toiminta-ajatuksena on tarjota ao. toiminnalle yleiset puitteet.

Kaupungin omistajuus pidetään nykyisellään tai sitä vähennetään toiminnan jatkuvuus turvaten.

Toiminta pyritään toteuttamaan vaikuttavasti, tehokkaasti ja taloudellisesti.

Kassa- yms. varojen sijoittamisessa noudatetaan kaupunginhallituksen hyväksymiä sijoitustoiminnan periaatteita.