



**Punkalaitumen kunnan omistajapoliittinen ohjelma vuosille 2013 – 2016**

---

## 1. Omistajapolitiikan tavoitteet

Omistajapolitiikalla linjataan, mitä kunta omistaa ja millaisia tavoitteita omistamiselle asetetaan. Omistajapolitiikalla asetetaan kestävät perusteet sille, millä ehdoilla omistusta lisätään tai omistuksesta luovutaan. Omistajapolitiikka on yksi Punkalaitumen kunnan johtamisen välineistä.

Omistaminen ei ole kunnan perustehtävä, mutta tärkeä väline palveluiden tuottamiseksi ja järjestämiseksi. Omistamisen perusteena on omaisuuden hyödyntäminen kunnan palvelutuotannossa tai kunnan tavoitteiden toteuttamisessa sellaisilla toimialoilla, joilla ei ole, ja joille ei kunnan elinkeinopoliittisin toimin ole luotavissa markkinatoimijoita.

Omistaminen on myös keino ohjata ja toteuttaa kunnan elinkeino- ja maapolitiikkaa. Omistaminen voi olla luonteeltaan strategista siten, että se kohdistuu omaisuuslajeihin tai kohteisiin, joista saadaan taloudellista tai toiminnallista tuottoa pitkällä aikavälillä.

Omistajapolitiikka käsittää kunnan suoran omistuksen lisäksi tytäryhtiöt sekä muut yhteisöt, joiden omistuksilla on merkitystä kunnan toiminnan tai talouden kannalta. Omistajapolitiikan piiriin kuuluu näin koko kuntakonsernin omaisuus omistuksen luonteesta ja organisointitavasta riippumatta.

## 2. Omaisuuden arvon säilyttäminen ja lisääminen

Kunnan omaisuuden hoidossa on lähtökohtana omaisuuden arvon, kunnan ja käyttökelpoisuuden säilyttäminen ja omistuksessa olevien tuotantovälineiden ajanmukaisuus. Kunnan kiinteistökannan ja verkostojen saneerausta suoritetaan niin, että ne vastaavat kuntalaisille tuotettavien ja hankittavien palveluiden tarpeita. Omistajapoliittisen ohjelmakauden aikana rakennusomaisuuden tehokkuutta pyritään nostamaan kunnan asunto-osakeyhtiöiden taloudellisen tilanteen tasoa ja kiinteistönhoidon kustannustehokkuutta parantamalla ja metsänomistuksen hyödyt maksimoimalla.

Omaisuuden arvon säilyttäminen edellyttää onnistuneita linjauksia ja päätöksiä rahoituksen järjestämisestä. Linjaukset voivat koskea esimerkiksi omaisuutta käyttävän yksikön vastuuta investoinnin tulorahoituksesta, tuotteiden hinnoitteluperiaatteita tai sisäisten vuokrien käyttöä ja tasoa.

Periaatteet:

- kunta arvioi omistustensa tilaa ja tulevaisuutta tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa
- omistusten arvioinnissa ja hoidossa käytetään tarvittaessa myös ulkopuolista asiantuntemusta
- omaisuutta hoidetaan niin, että se vastaa palvelutuotannon tarpeita
- käyttöomaisuuden arvoa pidetään yllä jatkuvan kunnossapidon periaatteella
- omaisuuden hoidon käyttökustannukset huomioidaan palvelu-/vuokrahinnoittelussa
- investointikustannusten vaikutus huomioidaan taloudellisen pitoajan mukaisesti

- 
- omistamisen organisointi järjestetään tehokkaasti ja taloudellisesti
  - omistuksilta edellytetään toiminnallista ja/tai taloudellista tuottoa.

### **3. Omistuksesta luopuminen**

Omistaminen kytkeytyy kunnan strategiaan ja elinkeinopoliittisiin tavoitteisiin. Omistuksesta luopumisen lähtökohdaksi on vapautuvan pääoman eli myyntihinnan aiempaa taloudellisempi käyttö. Pääoman tulee uudelleen sijoitettuna tuottaa paremmin. Omaisuuden myynnin vaihtoehtona tulee selvittää myös mahdollisuus omaisuuden nykyistä tehokkaampaan käyttöön.

Omaisuudesta luopumisessa kunta noudattaa seuraavia periaatteita:

- omistus ei palvele kunnan perustehtävää eli palvelujen järjestämistä kuntalaisille
- omistus ei palvele kunnan strategisia tavoitteita
- omaisuudesta luopuminen vähentää kunnan käyttömenoja
- omaisuudesta luopuminen vapauttaa pääomia omaisuudesta luopuminen järkeistä toimintaa
- muu perusteltu syy.

Omaisuudesta luopuminen tapahtuu markkinaehtoisesti tai markkinahinnoin. Myyntihintaa (myyntivoittoa) ei pääsääntöisesti käytetä käyttömenojen kattamiseen vaan investointien rahoittamiseen tai rahoituskustannusten alentamiseen.

### **4. Maapolitiikan tavoitteet**

Omistajapolitiittinen ohjelma on tärkeä apuväline johdonmukaisen maapolitiikan toteuttamisessa. Omistajapolitiittinen ohjelma ohjaa maanhankintaa, kaavoitusta, tontinluovutusta, kunnallistekniikan rakentamista ja asuntotuotantoa sellaisin tavoittein, joihin on yhteisesti sitouduttu.

Maapolitiikan johdonmukaisella noudattamisella tuetaan hallittua väestönmuutosta eli vanhusväestön ja perheiden palveluiden turvaamista, varaudutaan eri väestöryhmien tarpeisiin, edistetään teollisuuden ja palveluyritysten työpaikkojen lisääntymistä, toteutetaan toimivaa ja ekologisesti taloudellista yhdyskuntarakennetta, parannetaan palvelujen saatavuutta sekä viihtyisän ympäristön syntymistä.

Punkalaitumen kunnan maapolitiikka perustuu kunnanvaltuuston hyväksymiin strategiaan linjauksiin, joiden mukaan Punkalaidun pyrkii lunastamaan asemansa turvallisena ja haluttuna laadukkaana asumisen paikkakuntana ja turvasatamaksi koettuna maaseutukeskuksena. Maapolitiikan tavoitteena on myös tukea paikallista maaseutuyrittäjyyttä, sekä turvata maaseutukeskuksen elinvoima lähipalveluiden pitämiseksi paikkakunnalla. Maapolitiikan keinoin kunnan elinkeinoelämän verkostoja tuetaan tarvittaessa myös suurien hankkeiden toteuttamiseksi. Punkalaitumella tunnistetaan mahdollisuudet kehittää omia vahvuuksia, joita ovat alkutuotanto, metsävarat ja maaseutu-, matkailu-, kone-, sekä puu- ja muovialojen

---

yrittäjyys. Myös luontoarvot sekä virkistyskäyttö tulee tunnistaa maapolitiikan linjauksissa. Tavoitteiden saavuttaminen edellyttää pitkäjänteistä ja ennakoivaa maapolitiikkaa, jolla turvataan kunnan kehittämisen mahdollisuudet.

Punkalaitumen kunnan omistajapoliittinen ohjelma linjaa maankäytön ja kaavojen toteuttamisen keskeiset periaatteet. Tällaisia ovat muun muassa:

- maanhankinnan periaatteet
- maankäyttö sopimusten käyttämisen periaatteet
- maanluovutusten periaatteet
- toimenpiteet kaavojen toteuttamisen edistämiseksi.

Omistajapoliittinen ohjelma on valmisteltu luottamushenkilöiden ja viranhaltijoiden yhteistyönä ja ohjelman toteuttamiseen on sitouduttu yhteisesti. Ohjelman linjauksia noudatetaan johdonmukaisesti kunnan maapoliittisissa toimissa, ja sen toteutumista seurataan.

Kunta hankkii maata ensisijaisesti vain palvelujen tuotantoon tai elinkeinoelämän kehittämiseen vaadituista perustelluista syistä.

## **5. Tontin varaaminen, ostaminen, luovuttaminen, rakentamiskehoitus ja korotettu kiinteistövero**

Tonttien luovutusten tavoitteena on tasapainoisen kuntarakenteen kehittäminen, palvelujen tehokas hyödyntäminen sekä elinkeinoelämän kehittyminen tasapainoisesti koko kuntakeskuksen alueella. Tontteja luovutettaessa muodostetaan kunnallisteknisen rakentamisen kannalta järkeviä kokonaisuuksia. Omakotitalotonttien luovuttaminen tapahtuu ensisijaisesti kunnanvaltuuston etukäteen päättämin hinnoin myymällä.

Liike- ja teollisuustontit luovutetaan ensisijaisesti kunnanvaltuuston etukäteen päättämin hinnoin myymällä tai pitkäaikaisin maanvuokrasopimuksin. Tapauskohtaisesti voidaan päättää tonttien luovuttamisesta myymällä tarjouskilpailun perusteella. Yhtiömuotoiseen asumistarkoitukseen tarkoitettut asuntotontit luovutetaan ensisijaisesti kunnanvaltuuston etukäteen päättämin hinnoin myymällä.

Yksittäiset, erityissijainnin omaavat tontit myydään normaalisti tarjousten perusteella. Erityistapauksissa, mm. perustelluista elinkeinopoliittisista syistä tontti voidaan luovuttaa myymällä myös suoraan ilman tarjouskilpailua, kuitenkin niin, että hinta vastaa yleistä käypää hintaa. Tarvittaessa käytetään puolueetonta asiantuntijaa yleisen käyvän hinnan määrittelyssä.

Tontteja luovutettaessa kunta toimii siten, että tonttien luovutushinnat pysyvät vakaina ja noudattavat maaseutukunnan hintatason huomioon ottavaa yhdenmukaista käytäntöä. Kunta luovuttaa tontit pääsääntöisesti myymällä. Tonttien pitkäaikainen vuokraaminen on myös mahdollista.

Kunta toimii määrätietoisesti ja aktiivisesti, jotta rakentamattomat tontit saadaan kaavan mukaiseen käyttöön. Penttilän alueen ennen vuotta 2013 kaavoitettuja tontteja myydään harkitusti alennushintaan alueen saattamiseksi kaavan mukaiseen asetelmaan. Samalla alueen maisemointia kehitetään muun

---

muassa puuistutuksin valtuustokauden aikana. Myös alueen tarkoituksenmukaista käyttöä vanhusten tehostetun palveluasumisen näkökulmasta selvitetään aktiivisesti. Penttilän uusi kaava-alue on tarkoitus saattaa rakentamiskäyttöön valtuustokauden aikana.

Vapaan kunnallistekniikalla varustetun tontin kaavoitetun tontin voi kunnalta varata vuodeksi ennen ostamista. Aikaa voidaan jatkaa erityisen hyvästä perustellusta syystä.

Ostamisen jälkeen rakentamisen tulee alkaa kolmen vuoden kuluttua kaupan teosta. Sama henkilö tai talous voi varata rakentamattomia tontteja korkeintaan yhden kappaleen samanaikaisesti ilman erittäin hyvää perustetta tästä menettelystä poikkeamiseksi. Tällöin syy on oltava koko kunnan kehittämisen kannalta merkittävä.

Kunta seuraa vuosittain yleistä tonttien markkinatilannetta ja tarvittaessa käyttää rakentamiskehotusmenettelyä tai rakentamattoman rakennuspaikan korotettua kiinteistöveroä rakentamattomien tonttien rakenteille saattamiseksi.

## **6. Metsän myynti**

Kunnan metsänomistuksen ensisijaisena tavoitteena on taata kunnalle säännölliset tulot puunmyynnistä. Viimekädessä puunmyynnillä turvataan kunnan positiivisen taloudellisen vuosikatteen syntyminen. Metsämaan myymistä kunta harkitsee vain poikkeustapauksissa. Metsämaan myymiseksi tulee seuraavien edellytysten täytyä:

- edellä mainitut tavoitteet omistuksesta luopumisesta
- myymisellä myötävaikutetaan kuntalaisten elinkeinonharjoittamisen ja elinkeinoelämän kehittämisen edellytyksiin niin merkittävästi, että omistuksesta luopuminen on perusteltua
- myymisellä mahdollistetaan strategian kannalta merkittävän kunnallisen investoinnin toteuttaminen
- metsämaan myyminen voidaan katsoa tasapuoliseksi kohteluksi kaikkia kuntalaisia kohtaan tai että tästä poikkeamiseen on olemassa erityisen painavat syyt
- metsämaa myydään tonttitarkoitukseen, ja tästä sovitaan omistuksesta luopumisen yhteydessä sitovasti.

## **7. Vastuu omistajapolitiittisen ohjelman voimassaolosta, arvioinnista ja seurannasta**

Punkalaitumen kunnan omistajapolitiikasta päättää kunnanvaltuusto. Hallitus täsmentää tarvittaessa tavoitteita ja seuraa niiden toteutumista. Toimialat ohjaavat omistajapolitiittisten linjausten pohjalta oman toimialansa toimintaa ja omistajuutta koskevat tavoitteet.

Omistajapolitiikan keskeiset linjaukset siirtyvät yli valtuustokauden kunnes linjauksia päivitetään. Valtuustokauden alussa omistajapolitiittinen ohjelma hyväksytään ja tarvittaessa harkitusti tarkistetaan

---

linjauksia. Kunnan maapolitiikan onnistuminen edellyttää toimivaa yhteistyötä kunnan ja maanomistajan välillä ja kaikkia maanomistajia kohdellaan tasapuolisesti.

Omistajapolitiikan toteutuksesta vastuu on kunnanhallituksella, kunnanjohtajalla, hallinto- ja talousjohtajalla, lautakunnilla sekä kuntaa eri kuntayhtymissä ja yhteisöissä edustavilla henkilöillä.

Tiukentuneessa taloudellisessa tilanteessa kunta huolehtii siitä, että sen edustajat kunnan määräämisvallassa olevissa yhteisöissä toimivat kunnan strategisten linjausten tavoitteiden mukaisesti, ja että näiden yhteisöjen toiminnasta ja taloudesta on saatavissa riittävästi seurantatietoa. Tytär- ja osakkuusyhtiöiden ohjaus- ja valvontavastuuta koskevat määräykset sisältyvät hallintosääntöön.

Vastuuhenkilöt tytäryhteisöjä ja kuntayhtymiä koskevassa omistajaohjauksessa ja -seurannassa määrittellään hallintosäännössä ja tarvittaessa erillisillä päätöksillä.

Valtuustokausittain suoritettava omistajapoliittinen arviointi:

- kuntastrategian tai strategisten linjausten arviointi ja päivitys.

Vuositasolla tehtävä arviointi:

- talousarvion tavoitteiden toteutumisen seuranta ja arviointi osavuosisraportoinnin ja tilinpäätöksen yhteydessä

Tytär- ja osakkuusyhtiöiden sekä kuntayhtymien tavoitteiden toteutumisen seuranta ja arviointi:

- omaisuuden tuoton seuranta ja arviointi
- velanhoidokyvyn parantaminen.

## **8. Riskien hallinta**

Kunnan kiinteän omaisuuden vakuutusten kattavuus tarkistetaan omistusten muutosten yhteydessä. Vastuu tästä on hallinto- ja talousjohtajalla.

Kunta pyrkii asettamaan tytäryhteisöilleen kuten kuntakonsernin omistuksessa oleville asunto-osakeyhtiöille ja palveluja tuottaville osakeyhtiöille, kuntayhtymille sekä muille yhteisöille sitovia toiminnallisia tavoitteita vuosittain talousarvion yhteydessä. Näiden tavoitteiden toteutumista seurataan osana kunnan riskienhallintaa.

Tytäryhtiöille, kuntayhtymille ja yhteisöille nimetään talousarviossa osaston vastuussa oleva viranhaltija, jonka vastuulle kuuluu omistusyhteisön seuranta ja raportoinnin ajantasaisuuden varmistaminen.