



Kiinteistö Oy Kummatti

Strategia, toimintaperiaatteet ja
päämäärät
2010-2014

Toimitusjohtajan katsaus



- Kiinteistö Oy Kummatissa on käynnissä voimakas peruskorjaus volyymi. Tarkoituksena on vastata tulevaisuuden kysyntään, hankkeet on suunniteltu vastaamaan 40 vuoden kuluttua vallitseviin olosuhteisiin. Suurimpana haasteena on saada valtion ja kuntien viranomaiset ymmärtämään, että rajoituksilla ei päästä tähän päämäärään, vaan rakennetaan "historiaa".
- Kiinteistö Oy Kummatin investoinnit vaativat myös lisärahoitusta ja terve yhtiö pystyy sijoittamaan suuriin investointeihin myös omaa pääomaa. Hyvänä tavoitteena voidaan pitää 30 %:n omarahoitusosuutta, jonka yhtiö saavuttaa helposti luopumalla osasta omaisuudestaan.
- Kiinteistö yhtiö joutuu toimintajakson aikana jakamaan yhtiön vapaarahoitteisiksi ja aravarajoitteisiksi yhtiöiksi. Sekä muodostamaan osasta rakennuskannasta asunto-osakeyhtiöitä.

1. TOIMINTA-AJATUS



Kiinteistö Oy Kummatin toiminta-ajatuksena on turvata laadukkaiden ja hinnaltaan kohtuullisten ja kilpailukykyisten vuokra-asuntojen saatavuus Raahen kaupungissa.

2. HISTORIAA



Rautaruukin tulo Raahen 60-luvun alussa synnytti muuttoaallon, jonka seurauksena Raahen väkiluku lähti voimakkaaseen kasvuun. Tästä johtuen uusia asuntoja tarvittiin nopeasti. Käynnistyi ennen näkemätön asunto- ja infrastruktuurin rakentaminen Raahessa.

Ensimmäinen 30 huoneiston kerrostalo, Jousikatu 6 A, valmistui Kummattiin vuonna 1966. Vuosikymmenten aikana alueen rakennuskanta kasvoi tasaisesti ja sitä hoitamaan perustettiin vuonna 1987 Kiinteistö Oy Kummatti, jolloin asuntokanta käsitti n.570 asuntoa ja parhaimmillaan se on ollut 1360. Vuonna 2010 vuokrattavissa oleva asuntokanta käsittää n.981 asuntoa.

Kiinteistö Oy Kummatin toimitusjohtajina ovat toimineet

Pentti Kunnasmäki, 25.11.1987 – 30.6.2000

Harry Sanaksenaho, 1.5.2000 – 11.3.2004

Kyösti Kokkonen, 31.3.2004 – 7.4.2004

Ritva Hänninen, 7.4.2004 – 1.8.2004

Leo Sassi, 2.8.2004 -

Kummatin rakentaminen ja peruskorjaukset ovat vaikuttaneet Raahen alueen talouselämään ja työllisyyteen merkittävästi. Vaikutus jatkuu edelleen.

3. NYKYTILANNE



Tänään yhtiön suurena haasteena on saattaa kerrostaloasunnot vastaamaan kunnoltaan nykyajan vaatimuksia ja kysynnän tarvetta. Kysyntä painottuu selkeästi pieniin yksiöihin ja kaksioihin. Asunnon hakijoista valtaosa (80 %) hakee pieniä asuntoja. Laadittavalla strategialla varaudutaan tulevaan kysyntään.

Kiinteistö Oy Kummattissa toteutetut muutokset vuosina 2005-2009:

Raahen ja Pattijoen yhdistämissopimuksen mukainen fuusio Kiinteistö Oy Raahen Tornitalon ja Kiinteistö Oy Pattijoen Kotipolun kanssa toteutui 30.9.2005.

Koy Kummatti osti Raahen kaupungin omistamat vuokra-asunnot 1.1.2006. Asuntojen siirtyminen Koy Kummatille parantaa yhtiön mahdollisuutta huomioida paremmin asunnon tarvitsijoiden erityisvaatimukset ja samalla peruskorjausvelka lisääntyi huomattavasti.

Koy Kummatti osti Raahen Sotainvalidien, Vanhusten ja Vammaisten Palvelusäätiöltä Saaristokatu 29 kiinteistön, 10 huoneistoa vuonna 2007.

Käyttöasteprojektin 1.vaihe valmistui vuonna 2008, joka koski kolmen kerrostalon perusparannusta Kummatissa.

Käyttöasteprojektin 2. ja 3. vaihe käynnistyi syyskuussa 2009, joka koski neljän kerrostalon perusparannus ja muutostöitä Kummatissa.

4. OMISTAJAT



Yhtiön omistussuhteet 2008 ovat seuraavat:

1. Raahen kaupunki	97,89 %	11181 osaketta
2. Metallityöväen Liitto	1,95 %	223 "
3. Ammattiosasto n:o 200	0,07 %	8 "
4. KVY ammattiosasto.	0,03 %	3 "
5. Raahen JHL ry.	0,03 %	4 "
6. Raahen met. työv.ammatos 55	0,03 %	3 "
7. Yhteensä	100,0 %	11422 osaketta

Yhtiön osakepääoma on 1.929.475,88 €, täysin maksettu.
Yhtiöjärjestyksen mukaan vähimmäispääoma on
1.330.870,00 € ja enimmäispääoma 5.323.480.00 €.

Osakkeen nimellisarvo on 168,19 € (ei tarkka arvo).

Asuntokannasta aravarajoitteisia on 604 ja rajoituksista
vapaita 377 asuntoa.

5. ORGANISAATIO



KIINTEISTÖ OY KUMMATTI



5.1. ORGANISAATIO JA HENKILÖKUNTA



- Yhtiön toimivaa linjaorganisaatiomallia selkiytetään ja kehitetään edelleen.
- Tavoitteena kehittää organisaatiota oppivan organisaation järjestelmäksi.
- Toimisto valmistui syksyllä 2008 Ratsukatu 7 B ja koko organisaatio siirtyi samaan rakennukseen. Uusi huoltorakennus valmistuu 2010 Aisapolku 1 toimistorakennuksen viereen.
- Kiinteistö Oy Kummatin henkilökunta käsittää tällä hetkellä 19 ammattilaista.
- Henkilökunnan koulutusohjelmat tullaan laatimaan vuosittain yhdessä työntekijöiden kanssa.
- Työntekijät kantavat vastuun omista alueistaan. Aluejakoon liittyen on käytössä laadun valvonta. Tavoitteena on nykyistä siistimmät ja hyvässä kunnossa olevat asuinalueet.
- Kiinteistö Oy Kummatin nykyisen toimintamallin mukaisesti henkilöstöresurssit ovat riittävät, mutta toiminnan mahdollisesti laajentuessa niitä voidaan tarkastella uudelleen.

5.2 TOIMINTATAVAT



Huoltomiesten työkaluksi on rakennettu ns. sähköinen huoltokirja. Lisäksi on otettu käyttöön kulunseuranta ja kameravalvonta järjestelmät, jotka laajenevat korjausrakentamisen myötä.

Pattijoen kiinteistöjen hoitosopimus on solmittu Raahen Talonhoito Oy:n kanssa ja päättyy vuoden 2010 lopussa.

Kirjanpidossa ollaan siirrytty kulujen kiinteistökohtaiseen seurantaan ja tavoitteena on siirtyä kiinteistökohtaiseen budjetointiin ja vuokranmääritykseen.

Sähköinen laskujen maksu on toteutettu vuonna 2009.

Kirjanpitopalvelut on ulkoistettu vuonna 2009 ja näin on saatu ajantasalla olevaa tietoa yhtiön talouden tilasta, joka raportoidaan kuukausittain 25 pvä.

Koko yhtiön henkilökunta on ottanut käyttöön sähköisen työajanseurannan vuonna 2009.

Yrityksessä on siirrytty mobiilivaihteen käyttöön vuonna 2009.

6. HALLINTO



Kiinteistö Oy Kummatin ylin päättävä elin on yhtiökokous. Omistussuhde määrää äänivallan yhtiökokouksessa.

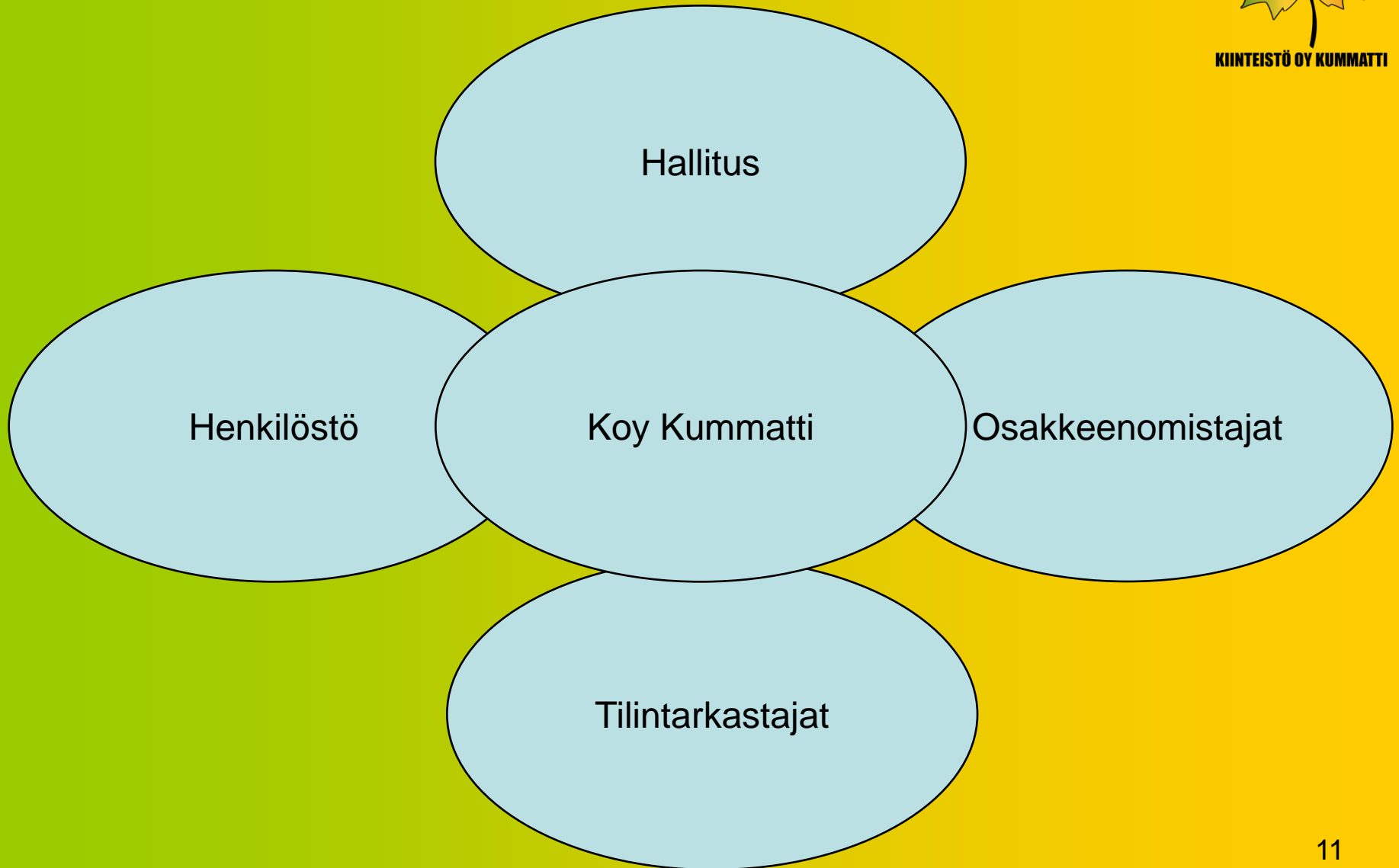
Yhtiökokous valitsee hallituksen, joka käyttää ylintä toimeenpanovaltaa. Hallituksen tehtävänä on huolehtia yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä.

Hallituksella ja toimitusjohtajalla on yhtiön nimenkirjoitusoikeus.

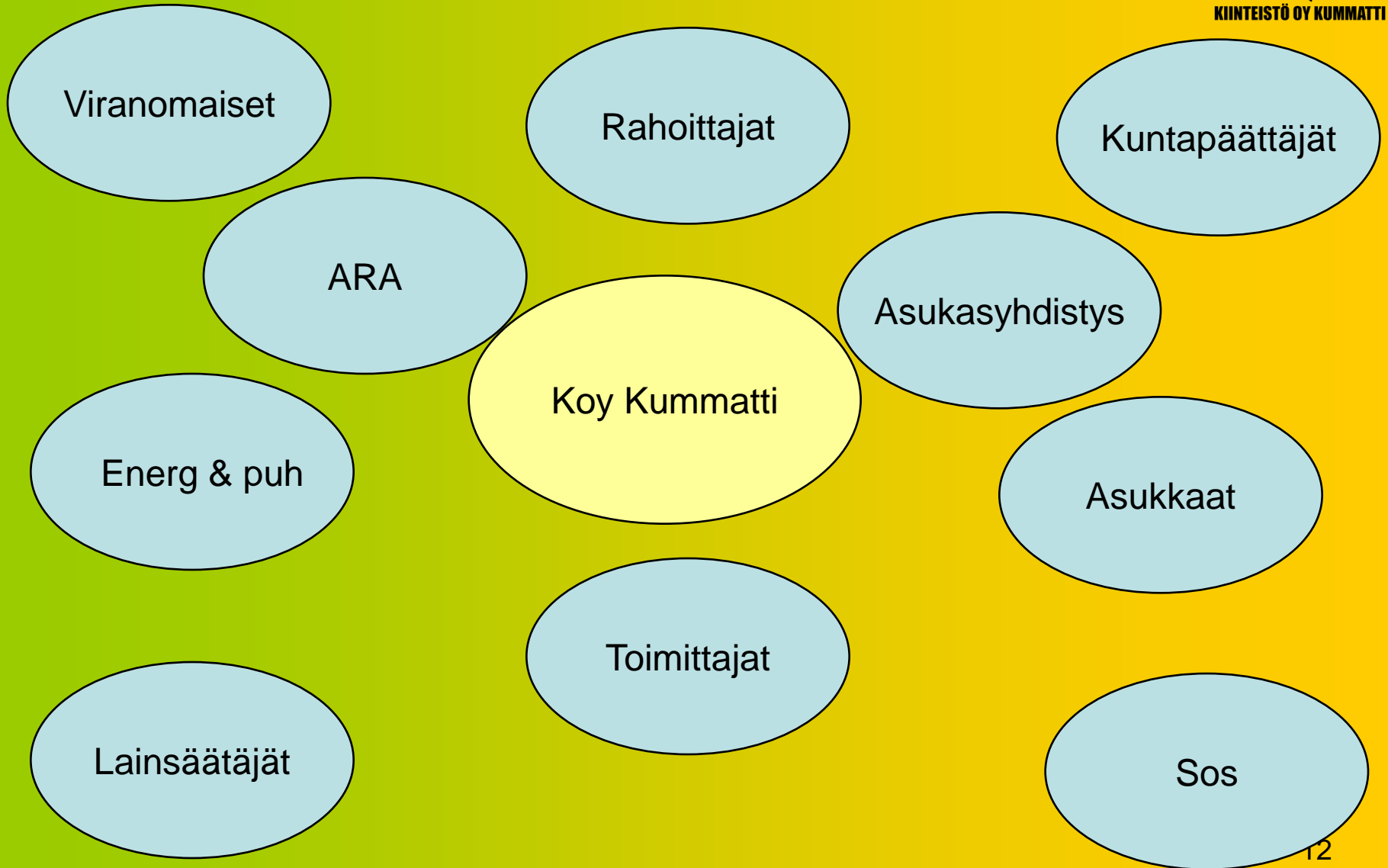
Kiinteistö Oy Kummatissa käytännön asioita hoitaa hallituksen valitsema toimitusjohtaja. Hänen tehtävänä on hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa hallituksen antamien ohjeiden mukaisesti sekä vastata kirjanpidon ja varainhoidon järjestämisestä.

Kiinteistö Oy Kummatilla on kaksi tilintarkastajaa jotka valvovat hallituksen ja toimitusjohtajan toimia sekä raportoivat toiminnasta yhtiökokoukselle.

7. SISÄISET SIDOSRYHMÄT



8. ULKOISET SIDOSRYHMÄT



9. STRATEGIA



Asuntostrategiaa ohjaa valtakunnallinen asuntopoliittinen strategia, jonka tavoitteena on edistää:

- asuntomarkkinoiden tasapainoa
- elinkaariajattelua, kestäväää kehitystä ja energia tehokkuutta
- ihmisen valinnanmahdollisuuksia asumisessaan.

Kiinteistö Oy Kummatin strategian tavoitteena on turvata kysyntää vastaavasti kohtuuhintaisten asuntojen saatavuus ja laadukkaan asuntokannan ylläpitäminen.

Strategian tavoitteena on **huomioida** seuraavia osa-alueita:

- viihtyisät ja turvalliset asuinalueet
- peruskorjausten yhteydessä rakennukset korjataan matalaenergia taloiksi ja varustetaan omalla energiatuotannolla aurinko- ja tuulivoima
- huoneistojen hyvä laatutaso ja esteettömyys peruskorjauksissa
- huomioidaan ikääntyvä väestö, vammaiset ja muut erityisryhmät, yhteistyötä tehdään yhdessä ammattikorkeakoulun kanssa
- väestömäärän ja asuntorakentamisen muutokset
- Kummatin alueen kehittäminen
- asuntorahoitusjärjestelmien uudistukset
- kestävä kehitys ja luonnonläheisyys
- maa- ja asuntopolitiikka
- Raahen vetovoimaisuuden lisääminen

10. PÄÄMÄÄRÄT



- Oikeudenmukainen asukasvalinta aravarajoituslain alaisiin asuntoihin.
- Turvallinen ja viihtyisä asuinympäristö.
- Kustannuksien jakautuminen mahdollisimman tarkasti aiheuttamisperiaatteella.
- Yhteiskuntavastuu, jota toteutetaan tuottamalla asumispalveluja taloudellisesti ja kysyntää vastaavaksi.
- Kiinteistö OY Kummatti huomioi toiminnassaan osakkeenomistajien intressit parhaiten saattamalla taloutensa tasapainoon ja jakamalla tulevaisuudessa osinkoa osakkeenomistajilleen, voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.
- Peruskorjaustoiminnalla on tarkoitus luoda edellytykset huoneistojen käyttöasteen parantamiseksi nykyisestä 89 %:sta 98 %:n vuoteen 2012 mennessä.
- Yhtiön vakaan taloudellisen tilan takaamiseksi ja korjaushankkeiden omarahoitusosuuden nostamiseksi haetaan vapautusta aravarajoituksista. Näin mahdollistetaan oman pääoman kasvattaminen investointihankkeissa. Lisäksi vuokrat ovat sidottu kiinteistönylläpidonindeksiin, joka parhaiten vastaa kiinteistöalan kustannusnousua.
- Pekkatorihanke käynnistyy sen jälkeen, kun valtiovalta osoittaa korjaushankkeelle riittävän suuruisen avustuksen ns. historiallista korjaustyötä varten.
- Kaikissa hankinnoissa ensisijaisena tavoitteena on materiaalien kierrätys, energiatehokkuus ja kestävä kehitys.
- Luodaan Kiinteistö Oy Kummatille oma virtuaali yritysverkko.

11. TOIMENPITEITÄ 2010 - 2014



- Toteutetaan Kummatin alueen peruskorjaushanke nopeutetussa aikataulussa. Hankkeen 2. ja 3. vaihe valmistuu vuonna 2010, Jousikatu 6 valmistuu vuonna 2012 ja Jousikatu 4 vuonna 2014. Kaikki edellä mainitut rakennukset valmistuvat matalaenergia rakennuksiksi ja varustetaan aurinko- ja tuulivoimalla sekä hulevesien keräysjärjestelmillä, näin saavutetaan alueella 50%:n energia säästöt.
- Peruskorjaus- ja mahdollisessa uudisrakentamisessa tehdään myös yhteistyötä ammattioppilaitosten kanssa.
- Pekkatorin ja Seminaarinkadun asunnoissa tehdään muutostöitä, jotta asuntojen koko vastaisi paremmin kysyntää.
- Jatketaan Pekkatorihankkeen suunnittelua (yhteistyössä kaupungin kanssa) ja mahdollisen EU-rahoituksen hakemista varten.
- Kiinteistö yhtiö joutuu toimintajakson aikana jakamaan yhtiön vapaarahoitteisiksi ja aravarajoitteisiksi yhtiöiksi. Sekä muodostamaan osasta rakennuskannasta asunto-osakeyhtiöitä

KUMMATIN ALUEEN VISIO 2014

Rakennukset on matalaenergiataloja ja varustettu aurinko- ja tuulivoimalla sekä hulevesien keräysjärjestelmillä.

Energiakustannukset on pudonnut puoleen.

Huonekoot vastaavat kysyntää.

Asukkailla on turvallinen asuinympäristö.

Esteettömyys läpikäyvä teema, mm. talo-TV, puhuva hissi ja asuntojen valvontajärjestelmä.

