

Luottamuksellinen

## **LOPPURAPORTTI**

**Selvitys kiinteistöjen yhtiöittämisen ja yhdistämisen vaihtoehtoista ja niihin sisältyvistä hyödyistä, haitoista sekä teknisistä ja hallinnollisista vaikutuksista yhtiöiden sekä kaupunkikonsernin toimintaan**

**Kemijärven kaupunki**

11. toukokuuta 2018



LUOTTAMUKSELLINEN

Kemijärven kaupunki

11. toukokuuta 2018

BDO Oy  
Vattuniemenranta 2  
00210 Helsinki

Puhelin: 020 743 2920  
[www.bdo.fi](http://www.bdo.fi)

### Selvitys kaupungin kiinteistöomaisuudesta ja laskelmat konsernin kiinteistöjen vuokraustoiminnan ja tiloihin liittyvien tukipalvelujen yhtiöittämisestä

Olemme avustaneet Kemijärven kaupunkia toimitilojen ja teknisen toimen yhtiöittämisen suunnittelussa 1.11.2017 annetun toimeksiannon mukaisesti.

Toimeksiannon laajuus ja sisältö ovat tilaajan vastuulla. Emme ota kantaa siihen, ovatko suorittamamme toimenpiteet riittäviä suunniteltuun yhtiöittämiseen taikka mahdolliseen muuhun tarkoitukseen.

Tämän toimeksiannon tarkoituksena ei ole suorittaa tilintarkastusta. Tilintarkastuksen tarkoitus on antaa lausunto tarkastuksen kohteesta tai sen osista emmekä näin anna vastaavaa lausuntoa toimeksiannon kohteesta tai sen osista.

Olemme toimeksiantosopimuksemme mukaan tehneet tiettyjä analyysejä sisäistä käyttöä varten. Olemme esittäneet tässä raportissa ja sen mahdollisissa liitteissä näiden toimenpiteiden ja niihin liittyvien johtopäätösten tulokset. Mikäli olisimme tehneet muita toimenpiteitä, muita asioita olisi saattanut tulla tietoomme, jotka olisimme raportoineet Teille.

Tämä raportti on tarkoitettu pelkästään Kemijärven kaupungin johdon käyttöön eikä sitä tule käyttää muiden, toimeksiannon toimenpiteiden sisällön ja tarkoituksen määrittämiseen osallistumattomien toimesta.

Raporttia ei saa antaa kolmannelle osapuolelle ennen BDO Oy:n etukäteistä kirjallista lupaa.

BDO Oy

Alpo Ronkainen  
Osakas, HM

Matti Riekki  
Kehittämispäällikkö, HM

# TOIMEKSIANNOSTA

## Toimeksiannon tavoitteet

- Toimeksiannon tavoitteena on kunnan kiinteistöomaisuuden omistuksen ja teknisen toimen yhdistämiseen liittyvä suunnitelma siten, että tilojen juridinen omistus ja hallinnointi sekä kiinteistön hoitoon ja ylläpitoon liittyvät palvelut saadaan toteutettua tarkoituksenmukaisella tavalla.
- Selvitykseen sisältyy vaihtoehtojen kartoitus ja edullisuusvertailut niin kunnan kuin kunnan yhtiön näkökulmasta.
- Selvityksessä huomioidaan tulevan sote- ja maakuntauudistuksen vaikutukset
- Tarvittaessa valitun järjestelyn yksityiskohtainen suunnittelu, tarvittaviin sopimuksiin, oikeustoimiin ja päätöksiin liittyvä neuvonta ja asiakirjojen laadinta sekä toteutusprosessin johto.

## Selvitettävät asiat

- BDO Oy:ltä on pyydetty esittämään keskeiset näkökohdat erityisesti seuraavista asioista
  - Kuvaus yhtiöittämissä tavoista ja vaihtoehtoista
  - Kuvaus eri vaihtoehtojen hyödyistä, haitoista sekä
  - Eri vaihtoehtojen tekniset, taloudelliset ja hallinnolliset vaikutukset yhtiön ja kuntakonsernin toimintaan.
  - Kunnan päätettyä selvitystyön jatkamisesta
    - taloudellinen selvitys valitun vaihtoehdon yksityiskohtaisista taloudellisista vaikutuksista yhtiölle ja kunnalle
  - Kirjallinen loppuraportti sisältää yhtiöittämisen ja eri vaihtoehtojen välittömien ja välillisten etujen ja haittojen analyttisen arvioinnin sekä suositukset toimintavaihtoehtoista ja selvityksen jälkeisistä toimenpiteistä.

## Rajaukset

- Tässä selvityksessä on esitetty kuvaus vain edellä esitetyistä asioista. Toimeksiannossa ei ole selvitetty mm. toimenpiteiden vaikutusta harjoitettuun toimintaan eikä myöskään siirrettävään toimintaan liittyvän omaisuuden ja sopimusten siirrettävyyttä.
- Yhtiöittämisen toteutuksen vaiheet on esitetty vain siltä osin kuin on tarpeen toteutustavan valinnan osalta.

# SISÄLTÖ

## VAIHE I

TARKASTELTAVA TOIMINTA	4
JOHTOPÄÄTÖKSET JA YHTEENVETO	7
TOTEUTUSTAPAVAIHTOEHTOJEN KUVAUS	10

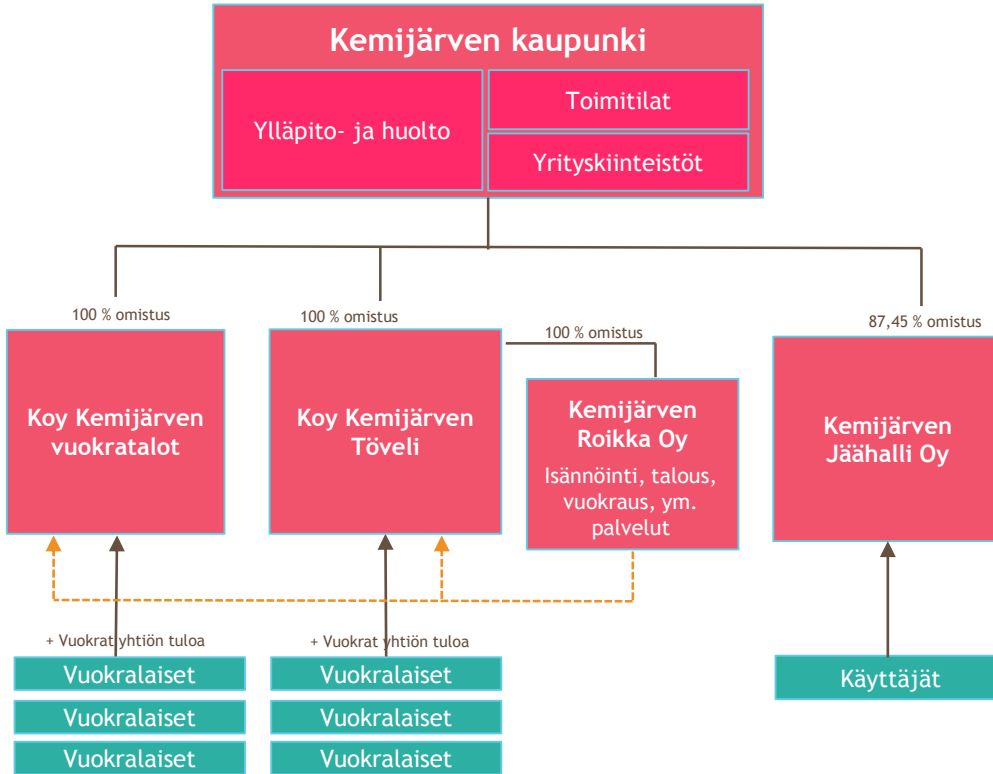
## VAIHE II

VALITUN JÄRJESTÄMISTAPAVAIHTOEHDON TALOUDELLISET VAIKUTUKSET	19
YLEISKUVA TOTEUTUKSESTA	33
TOIMINNAN SIIRROSSA HUOMIOITAVAT TEKIJÄT	35
LIITTEET	40

Omistajapoliittisten tavoitteiden ja nykytilan kartoitus

# TARKASTELTAVA TOIMINTA

## NYKYTILAN KUVAUS



### Lähtökohta

Kemijärven kaupungin kiinteistöomaisuuden omistus ja hallinta sekä näihin liittyvien palveluiden tuotanto jakaantuu kaupungille ja yhtiöille.

- Kaupunki omistaa toimitiloina omaan palvelutuotantoon liittyvät tilat kuten koulut, päiväkodit, kulttuuri- ja vapaa-ajan tilat, hoiva- ja hoitokodit, sairaalan ja toimistotiloja eri kiinteistöissä. Kaupunki omistaa myös lukuisan määrän erilaisia yritystiloja (tuotantotiloja, varastoja jne), jotka on vuokrattu elinkeinojen harjoittajille.
- Kemijärven kaupungin tekninen palvelualue vastaa kaupungin omistamien toimitilojen vuokrauksesta, kiinteistöhoidosta, siivouspalveluista ja ruokapalveluista omaan käyttöön. Korjaustoiminta kiinteistöjen osalta hoidetaan pienimuotoisten korjausten osalta omana työnä ja kiinteistöihin liittyvät peruskorjaus- ym. laajamuotoiset korjaustyöt ostopalveluina kilpailuttamalla.
- Kemijärven Roikka Oy hoitaa kaupungin omistamien asuntoyhtiöiden isännöintiä, taloutta, vuokrausta ja hoitoon liittyviä palveluja. Roikka on Koy Kemijärven Tövelin tytäryhtiö.
- Koy Kemijärven Vuokratalot
  - Yhtiö omistaa ja hallitsee kiinteistöjä ja asuinrakennuksia sekä vuokraa huoneistoja kemijärveläisille asukkaille. Toimii valtion rahoittaman asuntotuotannon ja vuokrauksen säännösten mukaisesti.
  - Yhtiö on velkasaneerauksessa vuoteen 2019 saakka
- Koy Kemijärven Töveli
  - Toiminta-ajatuksena on asuintalojen omistus ja asuntojen vuokraus Kemijärven kaupungissa. Yhtiön omistukseen on siirretty kaupungin ja muiden yhtiöiden asuintaloja ja asunto-osakkeita 1.1.2004 ja 13.11.2007.
- Kemijärven Jäähalli Oy
  - Tuottaa jäävuorojen vuokraamiseen ja jään kunnossapitoon liittyviä palveluita.
  - Vuokraa jäähallikiinteistön kaupungilta

### Järjestelyn tavoitteet

- Tuleva maakuntaudistus ja toimitilojen vuokraaminen maakunnalle edellyttää entistä laadukkaampaa ja tehokkaampaa kiinteistöjen huoltoa ja ylläpitoa.
- Kemijärven kaupunki haluaa selvittää mahdollisuutta yhdistää kiinteistöjen omistus ja niihin liittyvät huolto- ja ylläpitotehtävät (tekninen toimi) kaupungin omistaman yhtiön tehtäväksi

## KUVAUS TARKASTELTAVASTA TOIMINNASTA

- Kemijärven kaupungin tekninen palvelualue vastaa kaupungin omistamien toimitilojen vuokrauksesta, kiinteistönhoidosta, siivouspalveluista ja ruokapalveluista omaan käyttöön. Korjaustoiminta kiinteistöjen osalta hoidetaan pienimuotoisten korjausten osalta omana työnä ja kiinteistöihin liittyvät peruskorjaus- ym. laajamuotoiset korjaustyöt ostopalveluina kilpailuttamalla.
- Kaupunki omistaa toimitiloina omaan palvelutuotantoon liittyvät tilat kuten koulut, päiväkodit, kulttuuri- ja vapaa-ajan tilat, hoiva- ja hoitokodit, sairaalan ja toimistotiloja eri kiinteistöissä. Kaupunki omistaa myös lukuisan määrän erilaisia yritystiloja (tuotantotiloja, varastoja jne), jotka on vuokrattu elinkeinojen harjoittajille.
- Kaupungin omistamien kiinteistöjen kirjanpitoarvot (31.12.2016) ovat yhteensä 27,6 miljoonaa euroa. Tästä sote-kiinteistöjen osuus on 10,7 milj. eur, muun palvelutoiminnan 9,6 milj. ja yritys kiinteistöjen osuus 7,13 miljoonaa euroa.

Omaisuu den arvo	Arvioitu kirjanpito-			Varain-siirtovero 4 %	
	Kirjan-pitoarvo	kirjanpito-arvo	Tekninen nykyarvo	Kirjanpito arvo	Tekninen nykyarvo
	31.12.2016	31.12.2017			
<b>Kaupungin rakennukset josta</b>	<b>27 615</b>	<b>27 472</b>	<b>65 033</b>	<b>1 099</b>	<b>2 601</b>
<b>Sote-kiinteistöt</b>	10 626	10 753	20 278	430	811
<b>Muu palvelutoiminta</b>	10 018	9 591	32 640	384	1 306
<b>Yrityskiinteistöt</b>	6 971	7 128	12 116	285	485

- Tekninen nykyarvo = Arvo, joka saadaan kun rakennuksen jälleenhankinta-arvosta vähennetään rakennuksen iän, käytön, käyttökelpoisuuden alentumisen tai muun syyn johdosta tapahtunut arvon alentuminen. Arvon alennus riippuu rakennuksen iästä, käytöstä, hoidosta ja kunnosta.

Tarkasteltavaa toimintaa kuvaavia tunnuslukuja :

	YHTEENSÄ	Kiinteistöt 1 (Kaupungin palvelutoiminta)	Kiinteistöt 2 (Yritystilat)	Kiinteistöt 3 (Sote-tilat)	Ruoka-palvelut	Siivous-palvelut
<b>Toimintatuotot</b>	<b>10 523 013</b>	5 449 192	1 007 567	1 782 160	1 733 621	550 474
<b>Toimintakulut</b>	<b>-8 433 889</b>	-4 405 925	-971 672	-869 960	-1 638 034	-548 299
<b>Toimintakate</b>	<b>2 089 125</b>	1 043 267	35 895	912 200	95 587	2 175

	YHTEENSÄ		Kemijärven Roikka Oy		Kemijärven Vuokratalot		Kemijärven Töveli Oy		Kemijärven Jäähalli Oy	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
<b>Taseen loppusumma</b>	16 433	17 205	294	299	12 373	13 053	3 730	3 814	36	38
Pysyvät vastaavat	15 783	16 512	259	250	11 951	12 702	3 558	3 544	16	17
Oma pääoma	1 655	1 661	116	101	1 215	1 218	307	320	18	22
Vieras pääoma	14 502	15 321	178	198	11 158	11 836	3 148	3 271	18	16
<b>Liikevaihto</b>	<b>4 213</b>	<b>3 929</b>	<b>894</b>	<b>840</b>	<b>2 372</b>	<b>2 173</b>	<b>925</b>	<b>894</b>	<b>22</b>	<b>22</b>
Liikevoitto/tappio	51	2	18	-6	-3	-20	40	27	-4	1
<b>Tilikauden tulos</b>	<b>-6</b>	<b>-51</b>	<b>15</b>	<b>-6</b>	<b>-3</b>	<b>-20</b>	<b>-13</b>	<b>-26</b>	<b>-4</b>	<b>1</b>

Henkilöstömäärä

	TA 2017	2018	2019	2020	
Tekniset palvelut		20	20	20	33
Laitoshuoltopalvelut*		37	31	29	13
Ruokahuoltopalvelut		24	24	24	15

\*sis. sote-laitoshuolto 2019 saakka

Teknisten palvelujen, laitoshuoltopalvelujen sekä ruokahuoltopalvelujen yhteenlaskettu henkilöstömäärä TA2017 on 81 henkilöä. Näistä selvityksen alaiseen palvelutoimintaan kuuluu n. 57 henkilöä.

VAIHE 1

# TOTEUTUSTAPAVAIHTOEHDOT

Järjestelyvaihtoehdot toteutustapavaihtoehtojen kuvaus,  
toteutustapavaihtoehtojen edut ja haitat



# YHTEENVETO

## TARKASTELTUJEN VAIHTOEHTOJEN VERTAILUA

Vaihtoehdon kuvaus	Edut ja haitat
<p>1, Koko tarkasteltavan toiminnan yhtiöittäminen ("Tilapalvelut Oy"). Yhtiölle siirrettäisiin kaupungin kaikki kiinteistöomaisuus sekä näiden huoltoon ja ylläpitoon liittyvät tehtävät sekä mahdollisesti ruokapalvelut.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>Tavoitteen mukainen, koko kiinteistökanta sen ylläpitoon liittyvät tehtävät samassa oikeudellisessa organisaatiossa.</li><li>Aiheuttaa huomattavat varainsiirtoveroseuraamukset (1,1 - 2,6 milj.€).</li><li>Tilapalvelut Oy ei olisi välttämättä hankintalaissa tarkoitettu sidosyksikkö, jolloin kaupungin hankkimat ateriapalvelut tulisi kilpailuttaa.</li></ul>
<p>2. Kaupungin omistamien kiinteistöjen huoltoon ja ylläpitoon liittyvät tehtävät siirretään esim. Kemijärven Roikka Oy:lle, jolloin kaupungin ja kiinteistöyhtiöiden ko. tehtävät olisivat samassa yhtiössä.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>Tavoitteen mukainen siltä osin, että huoltoon ja ylläpitoon liittyvät tehtävät ovat samassa oikeudellisessa organisaatiossa.</li><li>Kiinteistön omistusta olisi edelleen jakautunut Yhtiöiden ja kaupungin omistukseen.</li><li>Kemijärven Roikka Oy ei olisi välttämättä hankintalaissa tarkoitettu sidosyksikkö, jolloin kaupungin hankkimat kiinteistöjen huoltoon ja ylläpitoon liittyvät palvelut tulisi kilpailuttaa.</li></ul>
<p>3. Kaupungin omistamisen kiinteistöjen osittainen yhtiöittäminen. Yhtiölle siirrettäisiin joko a) yritys kiinteistöt b) Sote-toimitilat. Yhtiötettävien kiinteistöjen huoltoon ja ylläpitoon liittyvät tehtävät siirrettäisiin esim. Kemijärven Roikka Oy tehtäväksi.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>Kuntalain mukaan kunta voi vain eräin poikkeuksin harjoittaa toimintaa markkinoilla. Markkinoilla tapahtuva toiminta on annettava yhtiön hoidettavaksi.</li><li>Toimitilojen vuokraus elinkeinoelämälle on toimintaa markkinoilla, jolloin se olisi yhtiötettävä. Kemijärven kaupungin tulisi siten siirtää yritystilojen omistus ja vuokraus yhtiön tehtäväksi.</li><li>Suosittamme suorittamaan lisäselvityksiä sen suhteen yhtiötetäänkö yritys kiinteistöt nykyisiin yhtiöihin vai perustetaanko erillinen yhtiö ja miten yritys kiinteistöjen huoltoon ja ylläpitoon tehtävät asiat hoidetaan</li><li>Hallituksen maakuntauudistusta koskevan lakiesityksen perustelujen mukaan sote-toimitilojen vuokraus tapahtuu markkinoilla sen jälkeen kun maakunnan vuokrausvelvollisuus päättyy (2023). Sote-kiinteistöjen yhtiöittämisestä seuraisi huomattava varainsiirtoverokustannus (0,4 - 0,8 milj. €). Suositamme laatimaan erityisen sote-toimitilastrategian, jossa arvioidaan sote-toimitilojen järjestelyjen ja mahdollisten ulkoistuksien tarve kaupungin kiinteistöriskin alentamiseksi.</li></ul>
<p>4. Kaupunki perustaisi tilapalveluliikelaitoksen jonka "omaisuudeksi" siirrettäisiin kaikki kaupungin kiinteistöt ja niiden huoltoon ja ylläpitoon liittyvät tehtävät. Liikelaitoksen hallintaan siirrettäisiin myös kiinteistöjä omistavat yhtiöt sekä palveluja tuottava Kemijärven Roikka Oy.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>Tavoitteen mukainen siltä osin, että kiinteistöjen omistukseen, huoltoon ja ylläpitoon liittyvät tehtävät ovat samassa organisaatiossa.</li><li>Kiinteistöjen omistus jakautuisi edelleen kaupungin ja kiinteistöyhtiöiden kesken. Samoin kiinteistöjen ylläpitoon liittyviä tehtäviä tehtäisiin niin kaupungin kuin yhtiön (Kemijärven Roikka Oy) toimesta.</li><li>Järjestelyn toteuttamisesta ei aiheudu varainsiirtoveroseuraamuksia, pl. yritys kiinteistöjen yhtiöittäminen</li></ul>

# YHTEENVETO

## ANALYYSI JA JATKOTOIMENPITEET

### Suoritettu analyysi

- Organisointivaihtoehdon valintaan olennaisesti vaikuttavia asioita
  - Yhtiöittämisestä seuraavat varainsiirtoverokustannukset
  - Kunnat voivat tehdä suorahankintoja vain erittäin rajoitetusti markkinoilla toimivalta yhteisöltä.
  - Kunta ei saa harjoittaa toimintaa markkinoilla kuin vain hyvin rajoitetusti.
  - Sote -toimitilojen käyttöön ja yhtiöittämisvelvollisuuteen voi tulla vielä muutoksi.

### Johtopäätökset

- Koko kiinteistökannan yhtiöittäminen aiheuttaa erittäin merkittävät varainsiirtoveroseuraamukset.
- Yritystilojen omistus ja hallinnointi tulisi yhtiöittää (Yritystilat Oy).
- Kaupungin ja kaupungin tytäryhtiöiden (Yritystilat Oy) omistamien kiinteistöjen ylläpitoon ja huoltoon liittyvien palvelujen tuottaminen samassa yhtiössä (Kemijärven Roikka Oy) johtaisi siihen, että kaupungin tulisi kilpailuttaa hankintansa.
- Tilapalveluliikelaitoksen perustamisessa saavutettaisiin osa järjestelyjen tavoitteista. Kaupunkikonsernin kiinteistöjen omistukseen ja ylläpitoon liittyvät tehtävät olisivat yhden johdon alaisuudessa.

### Kuvaus tarvittavista jatkotoimista

- Ennen mahdollista lopullisen yhtiöittämisen tai liikelaitostamisen periaatepäätöstä tulisi määrittää yhtiötettävien yritys kiinteistöjen arvo.
- Yksityiskohtainen kuvaus itse yhtiöittämisprosessista tai muusta uudelleen organisoitumisesta, tarvittavista päätöksistä ja asiakirjoista esitetään valitusta järjestelyvaihtoehdosta.

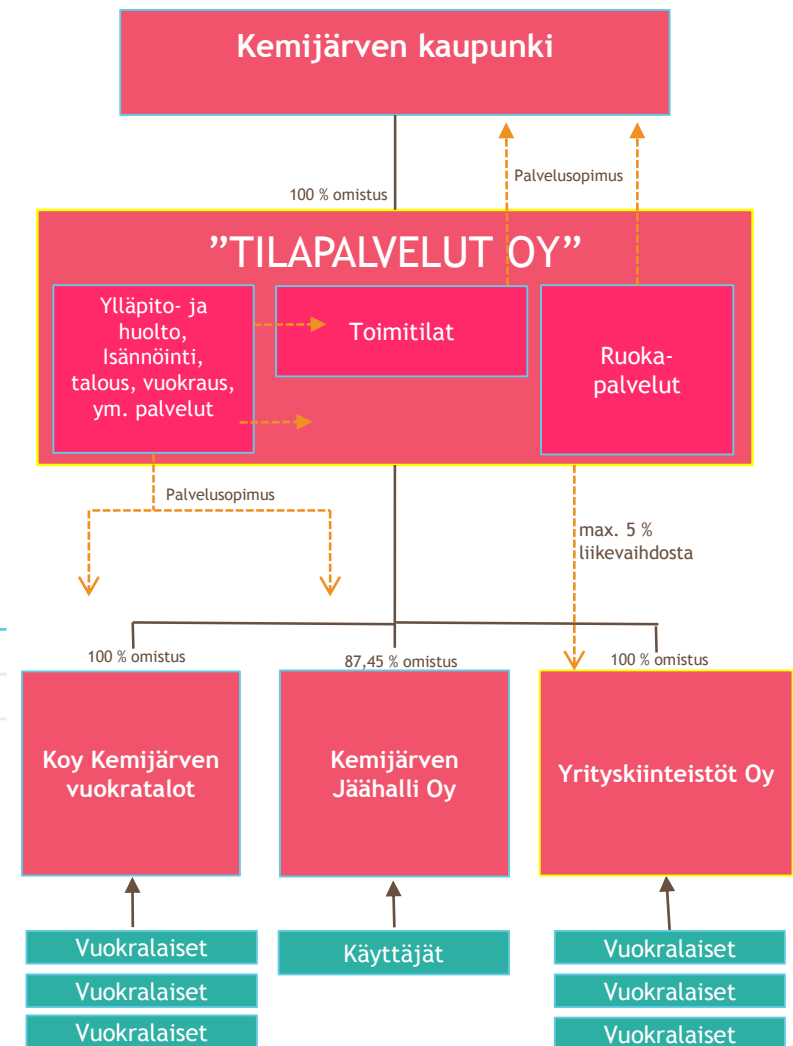
Yhtiöittämisen toteutustapavaihtoehtojen kuvaus,  
toteutustapavaihtoehtojen edut ja haitat

# TOTEUTUSTAPAVAIHTOEHDOT

# VAIHTOEHTO 1

## KOKO TOIMINNAN YHTIÖITTÄMINEN

- Koko tarkasteltavan toiminnan yhtiöittäminen ("Tilapalvelut Oy"). Yhtiölle siirrettäisiin kaupungin kaikki kiinteistöomaisuus sekä näiden huoltoon ja ylläpitoon liittyvät tehtävät sekä mahdollisesti ruokapalvelut.
- Perustettava yhtiö omistaisi kaupungin palvelutoiminnassa käytetyt tilat ja yritys kiinteistöt sekä tuottaisi kiinteistöjen vuokraukseen, ylläpitoon ja huoltoon sekä ruokapalveluihin liittyvät palvelut
- Yritys kiinteistöjä koskeva yhtiöittämisvelvollisuus ja toisaalta Tilapalvelut Oy:n sidosyksikköaseman säilyttäminen edellyttäisi yritys kiinteistöjen yhtiöittämistä omaksi yhtiökseen (ks. tarkemmin sivu 24).
- Palveluiden tuottamiseen liittyvä henkilökunta, yhteensä 69 henkilöä, siirrettäisiin yhtiön palvelukseen.



Koy Kemijärven Vuokratalot	Yhtiö on velkasaneerauksessa, joten jatkaisi omana yhtiönään. Kaupungin omistamat osakkeet ja määräysvalta siirrettäisiin Tilapalvelut Oy:lle.
Koy Töveli	Sulautettaisiin perustettavaan yhtiöön.
Kemijärven Roikka Oy	Sulautettaisiin perustettavaan yhtiöön
Kemijärven Jäähalli Oy	Yhtiössä vähemmistöosakkaita, joten jatkaisi omana yhtiönään. Kaupungin omistamat osakkeet siirrettäisiin perustettavalle yhtiölle

### Edut ja haitat

- Tavoitteen mukainen siltä osin, että huoltoon ja ylläpitoon liittyvät tehtävät ovat samassa oikeudellisessa organisaatiossa.
- Tilapalvelut Oy ei olisi välttämättä hankintalaissa tarkoitettu sidosyksikkö, jolloin kaupungin tulisi mahdollisesti kilpailuttaa ruokapalvelut.

# VAIHTOEHTO 1

## KESKEISET YHTIÖITTÄMISTÄ PUOLTAVAT EDUT JA HAITAT

### Yhtiöittämistä puoltavia seikkoja

- + Kiinteistöjen kehittämiseen ja hallintaan liittyvän päätösvalan ja osaamisen keskittäminen ja suoraviivaistuminen
  - Kiinteistöriskin hallinta
  - Kiinteistöjen ylläpidon parantuminen
- + Talouden läpinäkyvyyden ja ohjausvaikutuksen parantuminen liiketaloudellisen näkökulman myötä
  - Vuokra heijastaa paremmin todellisia kustannuksia
  - Tulorahoituksella varautuminen investointeihin
- + Kilpailuneutraliteetti
- + Yhtiön vahvistuva tase
- + Kiinteistöjen käypien arvojen päivittäminen

### Yhtiöittämisestä aiheutuvia haittoja

- Yhtiöiden perustamiseen liittyvät kustannukset
  - Kiinteistöjen siirtymisestä aiheutuu varainsiirtoveroseuraamus (4 % kiinteistöistä ja 2 % osakkeista)
  - Muut kustannukset
  - Mahdolliset sopimusten siirrot yhtiöille
- Yhtiön toimintaan liittyviä kustannuksia
  - Positiivisesta taloudellisesta tuloksesta maksettava yhteisövero 20 %
  - Mahdollinen käyttömenojen ja vuokrien nousu
  - Kiinteistöjen omistusmuutoksiin liittyvät varainsiirtoveroseuraamukset (4 % kiinteistöistä ja 2 % osakkeista)
  - Vuokrataso asiakkaille mahdollisesti korkeampi kuin kaupungin sisäisessä vuokramallissa
- Demokraattisen kontrollin heikkeneminen nykytilanteeseen nähden
- Kiinteistöihin liittyvä päätöksenteko yhtiön toimesta, kunnalla omistajaohjauksen keinot

## VAIHTOEHTO 2

### YLLÄPITOON JA HUOLTOON LIITTYVIEN TEHTÄVIEN YHTIÖITTÄMINEN

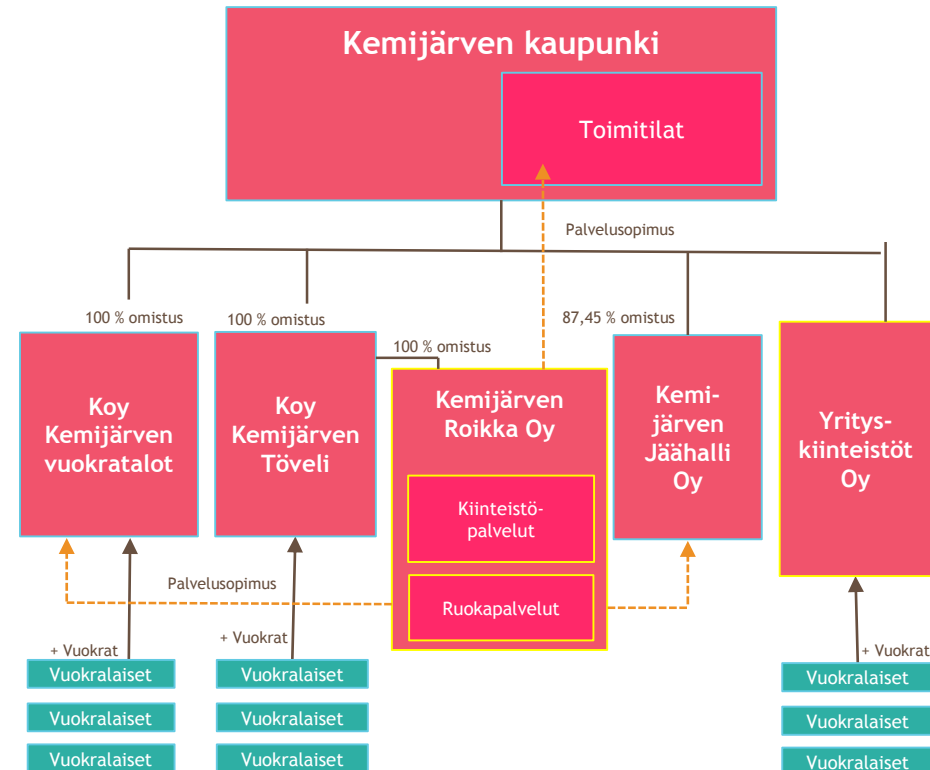
Kaupungin omistamien kiinteistöjen huoltoon ja ylläpitoon liittyvät tehtävät sekä mahdollisesti ruokapalvelut siirretään esim. Kemijärven Roikka Oy:lle, jolloin kaupungin ja kiinteistöyhtiöiden ko. tehtävät olisivat samassa yhtiössä. Lisäksi yhtiöittämisvelvoitteen perusteella yritys kiinteistöt siirrettäisiin omaan yhtiönsä tai Kemijärven Roikka Oy:n taseeseen

- Kiinteistöjen omistusten suhteen ei muutoksia (pl. yritys kiinteistöt)
- Teknisten palveluiden tuottamiseen liittyvä kaupungin henkilökunta (pl. laitoshuolto), yhteensä 57 henkilöä, siirrettäisiin yhtiön palvelukseen.
  - Tekniset palvelut: 20 hlö
  - Siivoushuoltopalvelut: 13 hlö
  - Ruokahuoltopalvelut: 24 hlö

Koy Kemijärven Vuokratalot	<i>Ei muutoksia</i>
Koy Kemijärven Töveli	<i>Ei muutoksia</i>
Kemijärven Roikka Oy	<i>Toiminta laajenisi kattamaan kaupungille tuotettavat palvelut</i>
Kemijärven Jäähalli Oy	<i>Ei muutoksia</i>

#### Edut ja haitat

- Tavoitteen mukainen siltä osin, että huoltoon ja ylläpitoon liittyvät tehtävät ovat samassa oikeudellisessa organisaatiossa.
- Kiinteistön omistusta olisi edelleen jakautunut Yhtiöiden ja kaupungin omistukseen.
- Kemijärven Roikka Oy olisi välttämättä hankintalaissa tarkoitettu sidosyksikkö, jolloin kaupungin hankkimat kiinteistöjen huoltoon ja ylläpitoon liittyvät mahdollisesti ruokapalvelut tulisi kilpailuttaa (ks. tarkemmin dia 24). Jotta Kemijärven Roikka Oy ei menetä sidosyksikköasemaansa, saa se tuottaa Yritys kiinteistöille vain palveluita vain 5 % liikevaihdostaan.



## VAIHTOEHTO 3 YRTYSTILOJEN YHTIÖITTÄMINEN

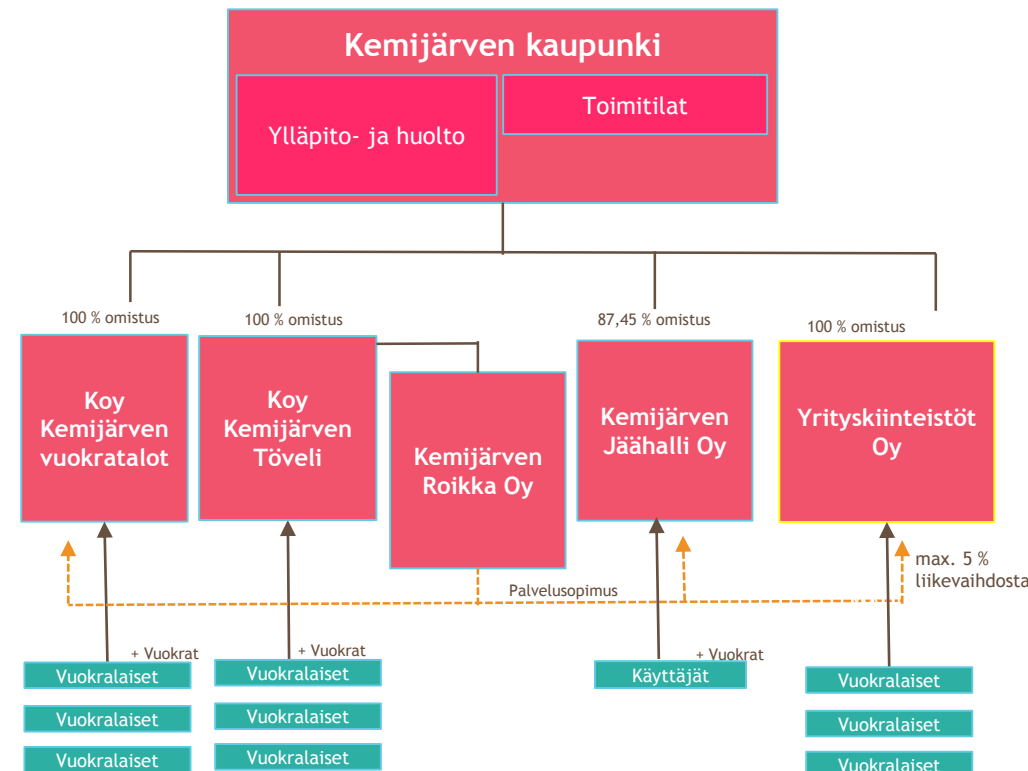
Kaupungin omistamien kiinteistöjen osittainen yhtiöittäminen. Yhtiölle siirrettäisiin joko a) yrityskiinteistöt b) sote-toimitilat. Yhtiöitettävien kiinteistöjen huoltoon ja ylläpitoon liittyvät tehtävät siirrettäisiin esim. Kemijärven Roikka Oy tehtäväksi.

- Yritysikiinteistöjä koskeva yhtiöittämisvelvoite (kts. dia 24)
- Kiinteistöihin liittyvä henkilöstötarve selvitettävä tarkemmin.

Koy Kemijärven Vuokratalot	<i>Ei muutoksia</i>
Koy Töveli	<i>Ei muutoksia</i>
Kemijärven Roikka Oy	<i>Palvelutoiminta laajenisi kattamaan yritysikiinteistöt.</i>
Kemijärven Jäähalli Oy	<i>Ei muutoksia</i>

### Edut ja haitat

- Kuntalain mukaan kunta voi vain eräin poikkeuksin harjoittaa toimintaa markkinoilla. Markkinoilla tapahtuva toiminta on annettava yhtiön hoidettavaksi.
- Toimitilojen vuokraus elinkeinoelämälle on toimintaa markkinoilla, jolloin se olisi yhtiöitettävä. Kemijärven kaupungin tulisi siten siirtää yritystilojen omistus ja vuokraus yhtiön tehtäväksi.
- Suositamme suorittamaan lisäselvityksiä sen suhteen yhtiöitetäänkö yritysikiinteistöt nykyisiin yhtiöihin vai perustetaan erillinen yhtiö ja miten yritysikiinteistöjen huoltoon ja ylläpitoon tehtävät asiat hoidetaan.
- Hallituksen maakuntauudistusta koskevan lakiesityksen perustelujen mukaan sote-toimitilojen vuokraus tapahtuu markkinoilla sen jälkeen kun maakunnan vuokrausvelvollisuus päättyy (2023). Sote-kiinteistöjen yhtiöittämisestä seuraisi huomattava varainsiirtoverokustannus (0,4 - 0,8 milj. €). Suositamme laatimaan erityisen sote-toimitilastrategian, jossa arvioidaan sote-toimitilojen järjestelyjen ja mahdollisten ulkoistuksien tarve kaupungin kiinteistöriskin alentamiseksi.



## VAIHTOEHTO 4 TILAPALVELULIIKELAITOS

Kaupunki perustaisi tilapalveluliikelaitoksen joka ”omaisuudeksi” siirrettäisiin kaikki kaupungin kiinteistöt ja niiden huoltoon ja ylläpitoon liittyvät tehtävät. Liikelaitoksen hallintaan siirrettäisiin myös kiinteistöjä omistavat yhtiöt sekä palveluja tuottava Kemijärven Roikka Oy.

- Nykyiset kiinteistöt ja yhtiöt sekä palvelutoiminta siirretään liikelaitoksen taseeseen.
- Teollisuustilojen yhtiöittäminen (yhtiöittämisvelvollisuus) uuteen yhtiöön. Jotta Kemijärven Roikka Oy ei menetä sidosyksikköasemaansa, saa se tuottaa Yrityskiinteistöille palveluita vain 5 % liikevaihdostaan.
- Liikelaitos vastaa Kemijärven kaupunkikonsernin toimitiloista, kiinteistö- ja tilapalveluista, rakennusomaisuuden hoidosta sekä ravintopalveluista. Ylläpito- ja huoltopalvelut tuottaa kaupungin in-house yhtiö Kemijärven Roikka Oy.

Koy Kemijärven Vuokratalot	Osakkeet siirrettäisiin liikelaitoksen taseeseen
Koy Kemijärven Töveli	Osakkeet siirrettäisiin liikelaitoksen taseeseen
Kemijärven Roikka Oy	Yhtiö tuottaa kaikki ylläpito- ja huoltopalvelut, sekä isännöinti, talous, vuokraus, ym. palvelut yhtiölle ja liikelaitokselle
Kemijärven Jäähalli Oy	Osakkeet siirrettäisiin liikelaitoksen taseeseen

### Edut ja haitat

- Tavoitteen mukainen siltä osin, että kiinteistöjen omistukseen, huoltoon ja ylläpitoon liittyvät tehtävät ovat samassa organisaatiossa.
- Kiinteistöjen omistus jakautuisi edelleen kaupungin ja kiinteistöyhtiöiden kesken. Samoin kiinteistöjen ylläpitoon liittyviä tehtäviä tehtäisiin niin kaupungin kuin yhtiön (Kemijärven Roikka Oy) toimesta.
- Järjestelyn toteuttamisesta ei aiheudu varainsiirtoveroseuraamuksia lukuun ottamatta yritys kiinteistöjen yhtiöittämistä.





## VAIHTOEHTO 4

### LIIKELAITOKSEN PÄÄOMARAKENTEEN KUVAUS JA OMISTAJATULOUTUS

Omaisuuuden arvo			
	Kirjanpitoarvo 31.12.2016	Arvioitu kirjanpitoarvo 31.12.2017	Tekninen nykyarvo
<b>Kaupungin rakennukset</b>	<b>27 615</b>	<b>27 472</b>	<b>65 033</b>
<i>josta</i>			
<b>Sote-kiinteistöt</b>	10 626	10 753	20 278
<b>Muu palvelutoiminta</b>	10 018	9 591	32 640
<b>Yrityskiinteistöt</b>	6 971	7 128	12 116

Varainsiirtoverokustannus koko kaupungin kiinteistöjen osalta olisi laskelman mukaan 1,1 - 2,6 miljoonaa euroa. Liikelaitos -mallissa varainsiirtoverokustannusta ei synny kuin yhtiöitettävien yritysikiinteistöjen osalta (285 000 - 485 000 euroa).

#### Esimerkki liikelaitoksen perustamisesta:

- Liikelaitoksen taseeseen eriytettävien kiinteistöjen ja osakkeiden kirjanpitoarvo: **20 milj. euroa**
- Sijoitetaan 50 % peruspääomaan ja 50 % sisäiseksi lainaksi liikelaitoksen taseeseen

#### Omistajatuloutus

1. Liikelaitos maksaa kaupungille korvausta peruspääomasta (rahoituskulu)
2. Liikelaitos maksaa kaupungille korkoa sisäisestä lainasta (rahoituskulu)

Liikelaitoksen avaava tase (1000 eur)				Liikelaitoksen tuloslaskelma		1000 eur
Käyttöomaisuus	20 000	10 000	Peruspääoma	Liikevaihto		9 515
Osakkeet		10 000	Lainat kunnalta	Liiketoiminnan kulut		-7 462
				Poistot		-693
				<b>Liikelylijäämä/alijäämä</b>		<b>1 360</b>
				Kaupungille maksetut korkokulut (esim. 5 %)		-500
				Korvaus peruspääomasta (esim. 5 %)		-500
				<b>Tilikauden ylijäämä</b>		<b>360</b>

Kunnan tuloslaskelmassa:  
 korkotuotot, sisäiset  
 Kunnan tuloslaskelmassa:  
 muut rahoitustuotot, sisäiset

## VAIHTOEHTO 4

### LIIKELAITOSMALLIN KESKEISET VAIHTOEHDOT

Kunta tai kuntayhtymä voi perustaa kunnallisen liikelaitoksen liiketaloudellisten periaatteiden mukaan hoidettavaa tehtävää varten. Liikelaitos on kunnallishallinnossa toisaalta tapa organisoida kunnan liiketoimintaa, toisaalta se on tapa organisoida läpinäkyvällä tavalla (=liiketaloudellisten periaatteiden mukaisesti) muitakin kuin liiketoiminnan piiriin kuuluvien tehtävien hoitoa.

Kunnallinen liikelaitos toimii kunnan tai kuntayhtymän osana. Liikelaitoksen perustaminen edellyttää erikseen tehtävää päätöstä.

- Periaatteena on, että kunnan tai kuntayhtymän liikelaitoksen aloittava tase muodostetaan kunnan tai kuntayhtymän kirjanpitoon merkityistä kirjanpitoarvoista.
- Kunnalliselle liikelaitokselle siirrettävän tehtävän tulee olla joko liiketoimintaa tai tehtävää tulee muutoin hoitaa liiketaloudellisten periaatteiden mukaisesti.
- Kunnan liikelaitos on osa kunnan organisaatiota. Kunnan liikelaitos ei ole itsenäinen oikeushenkilö eikä itsenäinen kirjanpitovelvollinen eikä verovelvollinen. Se kuuluu kunnan tai kuntayhtymän organisaatioon sen hallinto järjestetään valtuuston hyväksymin johtosäännön määräyksiin.
- Kunnan ja kuntayhtymän liikelaitoksen kirjanpito on eriytettävä kunnan tai kuntayhtymän kirjanpidossa ja liikelaitoksen toiminnasta laaditaan tilikaudelta erillistilinpäätös,

#### Keskeiset vaihtoehdot liikelaitostamisessa (Kuntaliitto 2007)

##### a) Tilapalveluliikelaitos

- Kaikki tilapalvelut saman yksikön alaisuudessa

##### b) Tuottajaliikelaitos (kiinteistöpalvelukeskus)

- Tuottaa kiinteistöpalveluja kuntakonsernin kiinteistöille

##### c) Tilakeskus (tilaaja- ja omistajaliikelaitos)

- Hallinnoi kiinteistöjä

#### LIIKELAITOSMALLIN ETUJA JA HAITTOJA

- + Toiminnan julkisuus ja läpinäkyvyys
- + Liikelaitoksella oma hallinto ja johto (johtokunta ja liikelaitoksen johtaja). Valtuusto valitsee johtokunnan.
- + Eriytetty tilinpäätös osana kunnan tilinpäätöstä
- + Henkilöstöpolitiikka
- + Mahdolliset rahoitusedut
- + Ei verovaikutuksia
- + Kunnallinen liikelaitos palvelujen tuottajana omalle kunnalleen ei ole ongelmallinen myöskään hankintalain näkökulmasta. Kunnan liikelaitos on osa kunnan toimintaa, joten sen toiminta on kunnan omaa toimintaa
- Kunnalliseen toimintaan liittyvät jäykkyydet pysyvät
- Liikelaitoksen ohjaus määräytyy kunnan periaatteiden ja normien mukaan

# VAIHTOEHTOJEN VERTAILUA

	VAIHTOEHTO 1	VAIHTOEHTO 2	VAIHTOEHTO 3	VAIHTOEHTO 4
<b>Toimintamallin kuvaus</b>	Koko tarkasteltavan toiminnan yhtiöittäminen ("Tilapalvelut Oy"). Yhtiölle siirrettäisiin kaupungin kaikki kiinteistöomaisuus sekä näiden huoltoon ja ylläpitoon liittyvät tehtävät sekä mahdollisesti ruokapalvelut.	Kaupungin omistamien kiinteistöjen huoltoon ja ylläpitoon liittyvät tehtävät siirretään esim. Kemijärven Roikka Oy:lle, jolloin kaupungin ja kiinteistöyhtiöiden ko. tehtävät olisivat samassa yhtiössä.	Kaupungin omistamisen kiinteistöjen osittainen yhtiöittäminen. Yhtiölle siirrettäisiin joko a) yritys kiinteistöt b) Sote-toimitilat. Yhtiöitettävien kiinteistöjen huoltoon ja ylläpitoon liittyvät tehtävät siirrettäisiin esim. Kemijärven Roikka Oy tehtäväksi.	Kaupunki perustaisi tilapalveluliikelaitoksen jonka "omaisuudeksi" siirrettäisiin kaikki kaupungin kiinteistöt ja niiden huoltoon ja ylläpitoon liittyvät tehtävät. Liikelaitoksen hallintaan siirrettäisiin myös kiinteistöjä omistavat yhtiöt sekä palveluja tuottava Kemijärven Roikka Oy.
<b>Henkilöstövaikutukset</b>	Palveluiden tuottamiseen liittyvä henkilökunta siirrettäisiin perustettavan yhtiön palvelukseen. <b>69 henkilöä.</b>	Palveluiden tuottamiseen liittyvä henkilökunta siirrettäisiin Kemijärven Roikka Oy:n palvelukseen.	Yrityskiinteistöille tuotettavien palveluiden edellyttämä henkilöstöresurssi Kemijärven Roikka Oy:n palvelukseen.	Palveluiden tuottamiseen liittyvä henkilökunta siirrettäisiin liikelaitoksen palvelutoimintaan.
<b>Yhtiöittämisen toteutustapa</b>	Apporttisijoitus/kiinteistökauppa	Apporttisijoitus/kiinteistökauppa	Apporttisijoitus/kiinteistökauppa	Kirjanpidollinen eriyttäminen
<b>Omaisuuksien siirron vero vaikutukset eri toteutustavoissa</b>	Kiinteistöjen omistusmuutoksiin liittyvät varainsiirtoveroseuraamukset (4 % kiinteistöistä ja 2 % osakkeista). Tarkemmat vaikutukset edellyttävät tarkempaa arvonmäärittystä.	Kiinteistöjen omistusmuutoksiin liittyvät varainsiirtoveroseuraamukset (4 % kiinteistöistä ja 2 % osakkeista) Tarkemmat vaikutukset edellyttävät tarkempaa arvonmäärittystä.	Kiinteistöjen omistusmuutoksiin liittyvät varainsiirtoveroseuraamukset (4 % kiinteistöistä ja 2 % osakkeista) Tarkemmat vaikutukset edellyttävät tarkempaa arvonmäärittystä.	Ei veroseuraamuksia (pl. yritys kiinteistöt, joista 4 % varainsiirtovero)
<b>Pääomarakenteeseen vaikuttavat tekijät ja alustava pääomarakenteen arviointi eri toteutustavoissa</b>	Mikäli toteutetaan pääomasijoituksena -> yhtiöllä vahva tase Vaihtoehtoisesti osa siirrosta voidaan toteuttaa kaupalla, jolloin yhtiö on velkaa kaupungille	Mikäli toteutetaan pääomasijoituksena -> yhtiöllä vahva tase Vaihtoehtoisesti osa siirrosta voidaan toteuttaa kaupalla, jolloin yhtiö on velkaa kaupungille	Mikäli toteutetaan pääomasijoituksena -> yhtiöllä vahva tase Vaihtoehtoisesti osa siirrosta voidaan toteuttaa kaupalla, jolloin yhtiö on velkaa kaupungille	Liikelaitoksen tase voidaan muodostaa joko peruspääomana, tai voidaan laittaa sisäistä velkaa.
<b>Toiminnan johtaminen ja päätösvalta</b>	Yhtiökokouksen valitsema hallitus vastaa toiminnasta ja päättää esim. investoinneista. Omistajaohjauksen keinot.	Yhtiökokouksen valitsema hallitus vastaa toiminnasta ja päättää esim. investoinneista. Omistajaohjauksen keinot.	Kuten tällä hetkellä, pl. yritys kiinteistöt.	Valtuuston valitsema liikelaitoksen johtokunta ja liikelaitoksen johtaja.
<b>Vaikutukset kunnan talouteen</b>	Käyvän arvon ja poistamattoman hankintamenon erotus on kaupungin myyntivoittoa/tappiota. Konsernitasolla varainsiirtoverolla negatiivinen vaikutus.  Siirrettävän toiminnan ja omaisuuden osalta toiminta- ja pääomakulut siirtyvät kaupungin ostopalveluihin.	Käyvän arvon ja poistamattoman hankintamenon erotus on kaupungin myyntivoittoa/tappiota. Konsernitasolla varainsiirtoverolla negatiivinen vaikutus.  Siirrettävän toiminnan ja omaisuuden osalta toiminta- ja pääomakulut siirtyvät kaupungin ostopalveluihin.	Käyvän arvon ja poistamattoman hankintamenon erotus on kaupungin myyntivoittoa/tappiota. Konsernitasolla negatiivinen vaikutus varainsiirtoveron takia.	Siirrettävän toiminnan ja omaisuuden osalta toiminnan kulut siirtyvät sisäisiin palveluostoihin
<b>Omistajatuloutus</b>	Korot ja osingot	Korot ja osingot	Korot ja osingot	Korvaus peruspääomasta Sisäinen korko
<b>Olellaiset reunaehdot</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Yhtiöittämisvelvollisuus toteutuu</li> <li>Varainsiirtoverovaikutukset merkittäviä</li> <li>Johtamisen ja hallintorakenteen kehittämistavoite saavutettavissa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Yhtiöittämisvelvollisuus toteutuu</li> <li>Hankintalain mukaisen sidosyökköaseman toteutuminen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Yhtiöittämisvelvollisuus toteutuu</li> <li>Johtamisen ja hallintorakenteen kehittämistavoite ei täyty</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Johtamisen ja hallintorakenteen kehittämistavoite saavutettavissa</li> <li>Toiminnan läpinäkyvyys</li> <li>Ei merkittäviä varainsiirtoverovaikutuksia</li> </ul>

VAIHE II

# TALOUELLISET VAIKUTUKSET

Selvitys valitun vaihtoehdon taloudellisista vaikutuksista yhteisön ja kaupunkikonsernin toimintaan

## TALOUDELLISTEN VAIKUTUSTEN MALLINNUS

Selvityksen ensimmäisessä vaiheessa tarkempaan selvitykseen valittiin vaihtoehdot 3. ja 4, jotka pitävät sisällään

- 1) kiinteistöjen eriyttämisen liikelaitoksen taseeseen,
- 2) palvelutoiminnan keskittämisen sekä
- 3) yritys kiinteistöjen yhtiöittämisen

Jatkovalmistelussa on linjattu, että selvityksessä edetään vaiheittain (kuva 1):

- edetään vaiheittain lähtien liikelaitostamisesta
- yritystilojen yhtiöittämistä selvitetään vuonna 2019
- otetaan huomioon sote- ja maakuntauudistukseen liittyvät tarkentuvat vaikutukset
- toimintoja ei hajauteta

Selvityksen tämä osio pitää sisällään seuraavat selvitystyöt

- 1) Liikelaitoksen taloudellisten toimintaedellytysten mallinnus, sisältäen seuraavat ennustelaskelmat
  - Perustettavan liikelaitoksen avaava tase
  - Tarvittava käyttöpääoma
  - Tuloslaskelma ja tase
2. Valitun vaihtoehdon vaikutukset kaupungin talouteen ja keskeisiin taloudellisiin tunnuslukuihin

Taloudellisten vaikutusten mallinnuksessa keskitytään liikelaitoksen mallintamiseen. Mahdolliset yhtiöittämiset tehdään myöhemmin ja niiden mallinnus tehdään lähempänä kyseistä ajankohtaa.



kuva 1 Kiinteistöjen omistusta ja ylläpito koskevien järjestelyjen eteneminen

## YHTEENVETO LASKELMIEN HAVAINNOISTA

### Liikelaitokseen eriytettävä omaisuus ja liiketoiminta

- Omaisuuden ja toimintojen keskittäminen liikelaitokseen mahdollistaa kiinteistöihin kohdistuvien kustannusten paremman läpinäkyvyyden ja tasejatkuvuuden. Tämä luo perustaa myös palveluverkon kehittämiselle ja konsernin resurssien tehokkaalle käytölle.
- Liikelaitoksen taloutta rasittaa kaupungin kiinteistöjen korjausvelka. Liikelaitoksen liiketoiminnan tuotot (sis. hoito- ja pääomavuokrat) kattavat liiketoiminnan kustannukset, mutta rahoituskustannukset (mm. kaupungille maksettavat korot) aiheuttavat negatiivisen tuloksen.
- Tarkastelun perusteella yritystilojen tulot eivät tällä hetkellä riitä kattamaan kustannuksia, mikä osaltaan rasittaa liikelaitoksen taloutta. Yritystilojen alijäämä talousarviossa 2018 on 0,38 milj. euroa.
- Käyttöomaisuuden (rakennukset, irtain omaisuus, osakkeet) siirrosta ei aiheudu välittömiä veroseuraamuksia
- *Kiinteistöjen ja niihin liittyvien palveluiden kirjanpidollinen eriyttäminen liikelaitosmuotoon mahdollistaa myöhemmin mahdollisen yhtiöittämisen, mikäli esimerkiksi sote- ja maakuntauudistus aiheuttaa yhtiöittämisvelvoitteita tai tekee yhtiöittämisen tarkoituksenmukaiseksi.*

### Eriytettävät palvelut ja henkilöstö

- Tilapalveluiden keskittäminen tulee ottaa huomioon myös johtamisjärjestelmän kehittämisessä, ja tehdä tarvittavat muutokset mm. hallintosäätöön, omistajapolitiikkaan ja konserniohjeistukseen ja yhtiöjärjestyksiin (johtokunnan tarkoituksenmukainen kokoonpano, kiinteistöjen omistajaohjauksen ja konserniohjauksen tehostaminen ym.)
- Palveluhenkilökunta siirretään liikelaitoksen (juridisesti edelleen kaupungin) työntekijöiksi, ja he tuottavat palveluita liikelaitoksen hallinnoimille kiinteistöille.
- **Konsernisynergioiden saavuttamiseksi tulisi ottaa huomioon Roikka Oy:ssä työskentelevä henkilökunta: siirtyisivätkö he liikelaitoksen palvelukseen, tai millä muilla ohjaukeinoilla olisi mahdollista saavuttaa tavoite konsernin kattavasta toiminnallisesta kokonaisuudesta kiinteistöjen hoito- ja ylläpitopalveluiden tuottamisessa? Erikseen on selvitettävä mahdollisen sovellettavan työehtosopimuksen tai mahdollisen palkkaharmonisoinnin kustannusvaikutus, jos Roikka Oy:n työntekijät siirtyvät kaupungin/liikelaitoksen palvelukseen.**
- *Henkilöstön siirtyminen liikelaitokseen ei vaikuta käsityksemme mukaan mitenkään sovellettavaan työehtosopimukseen nykyisten kaupungin työntekijöiden osalta.*
- Mikäli palvelutoimintaa myöhemmin siirretään yhtiölle, noudatetaan liikkeen luovutuksen periaatteita.
- *Henkilöstön siirtyminen kunnalta kunnan omistamaan osakeyhtiöön kuuluu yhteistoimintamenettelyn piiriin. Suosittelemme aloittamaan hyvissä ajoin liikkeen luovutukseen liittyvien henkilöstöasioiden valmistelun, mukaan lukien mm. liikkeen luovutuksen kohteena olevien toimintojen tarkemman määrittämisen, liikkeenluovutuksen piiriin kuuluvien henkilöiden identifioiminen, henkilöstökysymysten ehtovertailun tekemisen ja viestinnän suunnittelemisen.*

### Yhtiöittämisvelvollisuuden alainen toiminta

- Lähtökohtaisesti toimitilojen vuokraaminen kilpailuilla markkinoilla toimiville yrityksille kuuluu yhtiöittämisvelvollisuuden alaiseen toimintaan. Osaan kunnan harjoittamasta vuokraustoiminnasta voi soveltua kuntalain 126.2 §, jonka tarkoittamaa toimintaa ei tarvitsisi yhtiöittää, mutta toiminnassa olisi noudatettava markkinaperusteista hinnoittelua.
- Omaisuuden vastaanottavalle yhtiölle syntyy varainsiirtoveroseuraamus, joka on 4 % siirrettävän omaisuuden arvosta.
- Tarkastelun perusteella yritystilojen tulot eivät riitä kattamaan kustannuksia. Yhtiön elinkelpoisuus edellyttää todennäköisesti vuokrien korotuksia tai yritystilojen käyttöasteen vahvistamista.
- *Suosittamme suorittamaan lisäselvityksiä sen suhteen, siirretäänkö yrityskiinteistöt nykyisiin yhtiöihin vai perustetaanko erillinen yhtiö ja miten yrityskiinteistöjen huoltoon ja ylläpitoon tehtävät asiat hoidetaan. Ennen yhtiöittämisen toteuttamista suosittelemme myös selvittämään mahdollisesti myytäväksi soveltuvat yritystilat ja näiden vaikutukset yhtiöitettävien toimitilojen taloudelliseen kannattavuuteen ja veroseuraamuksiin.*

## LIIKELAITOKSEEN SIIRTYVÄ LIIKETOIMINTA

	LIIKELAITOKSEEN SIIRTYVÄT			LIIKELAITOS		
	Kiinteistöt - SOTE-kiinteistöt - Yritystilat - Muut (Sivi&Tekn.&Kult. ym.)	Ruokapalvelut 007410	Laitoshuolto yhteensä 007401-007405	Yhteensä	Eliminoidaan laitoshuollon sisäinen laskutus	Siirtyvät yhteensä
<b>Toimintatuotot</b>						
Vuokratuotot	7 027 690	0	0	7 027 690		7 027 690
Myyntituotot	142 760	1 765 550	9 050	1 917 360		1 917 360
Muut toimintatuotot	1 151 510	0	1 407 060	2 558 570	-1 407 060	1 151 510
<b>Toimintatuotot yhteensä</b>	<b>8 321 960</b>	<b>1 765 550</b>	<b>1 416 110</b>	<b>11 503 620</b>		<b>10 096 560</b>
<b>Toimintakulut</b>						
Henkilöstökulut	-1 122 590	-843 420	-1 256 480	-3 222 490		-3 222 490
Palvelujen ostot	-1 071 210	-62 790	-12 990	-1 146 990		-1 146 990
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-1 987 110	-660 090	-29 160	-2 676 360		-2 676 360
Avustukset	0	0	0	0		0
Vuokrat	-225 160	-191 600	-113 810	-530 570		-530 570
Muut toimintakulut	-1 493 510	-7 650	-3 670	-1 504 830	1 407 060	-97 770
<b>Toimintakulut yhteensä</b>	<b>-5 899 580</b>	<b>-1 765 550</b>	<b>-1 416 110</b>	<b>-9 081 240</b>		<b>-7 674 180</b>
<b>TOIMINTAKATE</b>	<b>2 422 380</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 422 380</b>		<b>2 422 380</b>
Rahoitustuotot ja -kulut	0	0	0	0		
<b>VUOSIKATE</b>	<b>2 422 380</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 422 380</b>		<b>2 422 380</b>
Poistot ja arvonalentumiset	-1 303 923	0	0	-1 303 923		-1 303 923
<b>TILIKAUDEN TULOS</b>	<b>1 118 457</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 118 457</b>		<b>1 118 457</b>

### Rajaus ja laskentaperiaatteet

- Ohjausryhmä on linjannut, että laskelmassa esitetyt toiminnot siirtyvät tässä vaiheessa liikelaitokseen. Organisaatiojärjestelyissä edetään vaiheittain ja tulevia järjestelyjä käsitellään tämän siirron jälkeen.
- Siirtyvän toiminnan mallinnuksessa on käytetty viimeisimmän hyväksytyt talousarvion (2018) lukuja.
- Esitetyssä laskelmassa ei ole huomioitu kaupungin talous- ja henkilöstöhallinnon tukipalveluiden laskutusta liikelaitokselta.

### ERITTELY KIINTEISTÖJEN TUOTOISTA JA KUSTANNUKSISTA

	Muut (Sivi&Tekn.&Kult.)	Sote-kiinteistöt	Yritystilat
Toimintatuotot	5 359	1 762	1 201
Toimintakulut	-3 905	-935	-1 060
<b>TOIMINTAKATE</b>	<b>1 454</b>	<b>827</b>	<b>141</b>
Poistot ja arvonalentumiset	-507	-288	-509
<b>TILIKAUDEN TULOS</b>	<b>947</b>	<b>539</b>	<b>-368</b>

Siirtyvien kiinteistöjen osalta yritystilojen tuloslaskelma on 0,34 miljoonaa euroa alijäämäinen.

Ruokapalvelujen vaikutus toimintakatteeseen on neutraali.

Taloudellinen mallinnus  
**LIKELAITOS**



## LIIKELAITOKSEN AVAAVA TASE

Perustettavan liikelaitoksen aloittavan taseen muodostamisessa noudatetaan kirjanpitolakia ja kirjanpitolautakunnan kuntajaoston antamia ohjeita kirjanpitolain soveltamisesta.

- Periaatteena on, että kunnan tai kuntayhtymän liikelaitoksen avaaava tase muodostetaan kaupungin kirjanpitoon merkityistä kirjanpitoarvoista.
- Avaaava tase muodostetaan tase-erien välisenä siirtona.
- **Peruspääoma on liikelaitokseen siirrettävän nettovarallisuuden arvo vähennettynä mahdollisella kaupungin lainalla liikelaitokselle. Tässä mallinnuksessa on oletettu lainan määräksi 50 % nettovarallisuudesta.** Lainapääoma ja kaupungin korkotuotto pienenee vuosittain, mutta peruspääoma ja siihen liittyvä korko ovat pysyväisluonteisia (jos korko-% pysyy muuttumattomana)

**Siirrossa täytyy huomioida mahdolliset epäkuranttien kiinteistöomaisuuteen liittyvät alaskirjaukset ja purettavista kiinteistöistä syntyvät kustannukset**

- Selvityksen yhteydessä saatujen arvioiden mukaan epäkuranttien kiinteistöomaisuuden tasearvojen alaskirjauksista syntyisi kaupungille tai liikelaitokselle 1,5 miljoonan euron alaskirjaus sekä purkukustannuksia n. 1,3 miljoonaa euroa. Pääsääntöisesti rakennuksen purkamismenot kirjataan purkamisvuoden kuluksi (kirjanpitolautakunnan kuntajaoston lausunto 91/2009).

VASTAAVAA	1 000 €	VASTATTAVAA	1 000 €
<b>Pysyvät vastaavat</b>		<b>Oma pääoma</b>	
Aineelliset hyödykkeet		Peruspääoma	14 644
Rakennukset	27 472	Poistoero ja vapaaehtoiset varaukset	
Kiinteät rakennukset ja laitteet	0	Investointivaraus	
Koneet ja kalusto	120		
Sijoitukset		<b>Vieras pääoma</b>	
Osakkeet ja osuudet	3 302	Pitkäaikainen vieras pääoma	
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>		Lainat rahoituslaitoksilta	2 249
Vaihto-omaisuus		Lainat kunnalta	14 000
Aineet ja tarvikkeet	0		
<b>Saamiset</b>		Lyhytaikainen vieras pääoma	
Lyhytaikaiset saamiset		Ostovelat	0
Myyntisaamiset	0		
	<b>30 894</b>		<b>30 894</b>

### PERUSPÄÄOMA JA LAINA KUNNALLA

Kaupungin pääomasijoitus liikelaitokseen liikelaitosta perustettaessa on saatu seuraavasta laskelmasta. Rakennusten tasearvo perustuu tasearvoon 31.12.2016 sekä selvityksen aikana saatuihin tietoihin tilikauden 2017 investoinneista ja poistoista.

	1000 euroa
Rakennukset	27 472
Kiinteät rakenteet ja laitteet	0
Koneet ja kalusto	120
Sijoitukset	3 302
Tarvikevarasto	0
Myyntisaamiset	0
- Investointivaraus	0
- Lainat rahalaitoksilta	2 249
- Ostovelat	0

Nettovarallisuus = kunnan pääomasijoitus

liikelaitokseen	28 644
Josta kunnan lainaa liikelaitokselle %	14 000

(pyöristetty kaavalla tasaluvuksi)

### Liikelaitoksen vieras pääoma

1000 €

Liikelaitokseen siirretään kaupungin ARA-korkotuetut lainat.

#### SIIRTYVÄT PANKKILAINAT

pääoma (31.12.2017)

OP Pohjola (Kuumaniemen Ryhmäkoti)	846
Kuntarahoitus Oyj (Tohmon ryhmäkoti, Sodankyläntie 331)	383
Kuntarahoitus Oyj (päiväkoti ja vamm.asunnot)	1 020
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>2 249</b>

Oletuksena on, että uudet investoinnit rahoitetaan liikelaitoksen taseeseen otettavalla lainalla. Investointien arvoina on käytetty vuoden 2018 talousarvion investointiohjelmaa.

## LIIKELAITOKSEN TULOSLASKELMAN MALLINNUS 2018-2023

Oletuksena on käytetty maltillista tuottojen ja kustannusten kasvua (tarkastelujaksolla keskimäärin 1,0 % /vuosi) sekä taulukon mukaista korkoa peruspääomalle ja kaupungin lainalle. Kustannuskehitys on maltillinen suhteessa viime vuosien kehitykseen *kiinteistöjen ylläpidon kustannusindeksissä*. Korkotason kehityksessä on huomioitu liikelaitoksen taloudellinen kannattavuus. Tuloslaskelmassa on huomioitu investointiohjelmaan kirjatut investoinnit, arvio tulevista investoinneista ja alaskirjauksista (+ purkukustannuksista) ja simuloitu näiden vaikutuksia poistoihin.



liikelaitoksen liikevaihtoon sisältyvät tällä hetkellä perittävät sisäiset hoito- ja pääomavuokrat!

Käytetyillä oletuksilla liikelaitoksen liiketoiminta kestää maltillisen korkotason (v. 2019-2020). Mikäli korkotaso halutaan nostaa kaupungin käyttämän sisäisen koron tasolle tai sen yläpuolelle (v. 2021 -), edellyttää liikelaitoksen toiminnan taloudellinen kestävyys talouden tasapainottamista.

Korvaus peruspääomasta	1,00 %	1,00 %	1,00 %	3,80 %	3,80 %	3,80 %
Kunnan lainan korko	1,00 %	1,00 %	1,00 %	3,80 %	3,80 %	3,80 %
<b>LIIKELAITOKSEN TULOSLASKELMA (1000 EUR)</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
Vuokratuotot	7 028	7 098	7 169	7 241	7 313	7 386
Myyntituotot	1 917	1 937	1 956	1 975	1 995	2 015
<i>(josta ruokapalvelut)</i>	<i>1 766</i>	<i>1 783</i>	<i>1 801</i>	<i>1 819</i>	<i>1 837</i>	<i>1 856</i>
Muut toimintatuotot	1 152	1 163	1 175	1 186	1 198	1 210
<b>LIIVEVAIHTO</b>	<b>10 097</b>	<b>10 198</b>	<b>10 300</b>	<b>10 402</b>	<b>10 507</b>	<b>10 612</b>
Materiaalit ja palvelut						
Aineet tarvikkeet ja tavarat	-2 676	-2 703	-2 730	-2 757	-2 785	-2 813
Palvelujen ostot	-1 147	-1 158	-1 170	-1 182	-1 194	-1 205
Henkilöstökulut	-3 222	-3 255	-3 287	-3 320	-3 353	-3 387
Poistot ja arvonalentumiset	-1 304	-1 381	-1 418	-1 464	-1 540	-1 401
<i>Alaskirjaukset</i>	<i>0</i>	<i>-100</i>	<i>-100</i>	<i>-100</i>	<i>-100</i>	<i>-150</i>
Liiketoiminnan muut kulut	-628	-635	-841	-897	-654	-810
<i>Vuokrat</i>	<i>-531</i>	<i>-536</i>	<i>-541</i>	<i>-547</i>	<i>-552</i>	<i>-558</i>
<i>Muut toimintakulut</i>	<i>-98</i>	<i>-99</i>	<i>-100</i>	<i>-101</i>	<i>-102</i>	<i>-103</i>
<i>Rakennusten purkukustannukset</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-200</i>	<i>-250</i>	<i>0</i>	<i>-150</i>
<b>LIIEKEYLIJÄÄMÄ/ALIJÄÄMÄ</b>	<b>1 118</b>	<b>1 066</b>	<b>853</b>	<b>782</b>	<b>981</b>	<b>995</b>
Rahoitustuotot ja -kulut						
Korkotuotot						
Muut rahoitustuotot						
Kunnalle/kuntayhtymälle maksetut korkokulut	-140	-140	-133	-479	-452	-426
Muille maksetut korkokulut	-25	-47	-69	-97	-124	-149
Korvaus peruspääomasta	-146	-146	-146	-556	-556	-556
<b>YLIJÄÄMÄ/ALIJÄÄMÄ ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ</b>	<b>807</b>	<b>732</b>	<b>504</b>	<b>-351</b>	<b>-151</b>	<b>-137</b>
Satunnaiset tuotot ja -kulut						
<b>YLIJÄÄMÄ/ALIJÄÄMÄ ENNEN VARAUKSIA</b>	<b>807</b>	<b>732</b>	<b>504</b>	<b>-351</b>	<b>-151</b>	<b>-137</b>
<b>TILIKAUDEN YLIJÄÄMÄ/ALIJÄÄMÄ</b>	<b>807</b>	<b>732</b>	<b>504</b>	<b>-351</b>	<b>-151</b>	<b>-137</b>

## LIKELAITOKSEN RAHOITUSLASKELMAN MALLINNUS 2018-2023

Nykyisellään liikelaitoksen toiminnan rahavirta ei näyttäisi riittävän investointien kattamiseen tai lainaerien hoitoon. Lisäksi investointien rahoittaminen vaatii jatkuvaa velkamäärän kasvattamista. Oletuksena on, että uudet investoinnit rahoitetaan liikelaitoksen taseeseen otettavalla lainalla. Investointien arvoina on käytetty vuoden 2018 talousarvion investointiohjelmaan kirjattuja kiinteistöinvestointeja sekä selvityksen aikana saatuja arvioita tulevista investoinneista.

Lainojen lyhennykset muodostuvat kaupungin antaman lainan lyhennyksistä, liikelaitokselle siirrettävien rahalaitoslainojen lyhennyksistä (70 teur/vuosi) sekä uusien investointien rahoittamiseksi otettavien lainojen lyhennyksistä.

Toiminnan ja investointien rahavirta on lähtötilanteessa positiivinen, mutta kasvavat investoinnit ja rahoituskulut aiheuttavat tarpeen rahoittaa toimintaa ja investointeja lainalla.

Tarvittava käyttöpääoma: lähtökohtaisesti liikelaitos käyttää kaupungin pankkitilejä.

RAHAVIRTALASKELMA (1000 €)	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Liikelylijäämä (-alijäämä)	1 118	1 156	1 033	1 048	1 333	1 430
+ poistot ja arvonalentumiset	1 304	1 381	1 418	1 464	1 540	1 401
- Rahoitustuotot ja -kulut	-311	-333	-353	-1 163	-1 178	-1 192
<b>A = Toiminnan rahavirta</b>	<b>2 111</b>	<b>2 204</b>	<b>2 098</b>	<b>1 350</b>	<b>1 695</b>	<b>1 639</b>
- INVESTOINNIT	-1 040	-3 030	-3 200	-4 000	-4 000	-4 000
<b>B = Investointien rahavirta</b>	<b>-1 040</b>	<b>-3 030</b>	<b>-3 200</b>	<b>-4 000</b>	<b>-4 000</b>	<b>-4 000</b>
<b>A+B = Toiminnan ja investointien rahavirta</b>	<b>1 071</b>	<b>-826</b>	<b>-1 102</b>	<b>-2 650</b>	<b>-2 305</b>	<b>-2 361</b>
+ Sijoitus oman vapaan pääoman rahastoon	0	0	0	0	0	0
+ Uusien lainojen nostot	1 040	3 030	3 200	4 000	4 000	4 000
- Lainojen lyhennykset	-103	-504	-610	-744	-877	-1 010
<b>C = Rahoituksen rahavirta</b>	<b>937</b>	<b>2 526</b>	<b>2 590</b>	<b>3 256</b>	<b>3 123</b>	<b>2 990</b>
<b>Rahavarojen muutos = A + B + C =</b>	<b>2 008</b>	<b>1 701</b>	<b>1 488</b>	<b>606</b>	<b>818</b>	<b>628</b>
Rahavarat	2 008	3 709	5 197	5 803	6 621	7 249

## LIIKELAITOKSEN TASEEN MALLINNUS 2018-2023 (1000 eur)

TASE	1.1.2018	31.12.2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>VASTAAVAA</b>							
Rakennukset ja rakennelmat	27 472	27 208	28 857	30 638	33 174	35 634	38 233
Muut aineelliset hyödykkeet	120	120	120	120	120	120	120
Sijoitukset	3 302	3 302	3 302	3 302	3 302	3 302	3 302
Rahat ja pankkisaamiset	0	2 008	3 218	4 130	4 100	4 211	4 066
<b>Yhteensä</b>	<b>30 894</b>	<b>32 638</b>	<b>35 497</b>	<b>38 190</b>	<b>40 696</b>	<b>43 268</b>	<b>45 721</b>
<b>VASTATTAVAA</b>							
Peruspääoma	14 644	14 644	14 644	14 644	14 644	14 644	14 644
Kertynyt yli/alijäämä	0	807	1 539	2 043	1 692	1 541	1 404
Lainat rahoituslaitoksilta ja kunnalta	16 249	17 187	19 313	21 503	24 359	27 082	29 672
Ostovelat	0	0	0	0	0	0	0
<b>Yhteensä</b>	<b>30 894</b>	<b>32 638</b>	<b>35 497</b>	<b>38 190</b>	<b>40 696</b>	<b>43 268</b>	<b>45 721</b>

Liikelaitoksen taseen mallinnuksen lähtötietona ovat viimeisen hyväksytyin tilinpäätöksen tiedot (2017) sekä selvityksen aikana saadut tarkennetut lisätiedot mm. poistoista ja omaisuuserien muutoksista.

Tässä laskelmassa kaupungin sijoitus on jaettu peruspääomaan (50 %) ja sisäiseen lainaan (50 %). Liikelaitos maksaisi lainan takaisin esimerkiksi 20 vuodessa.

Tase pysyy ylijäämäisenä koko tarkastelujakson. Velkaantuminen kasvaa investointien myötä.

Oletuksena on, että liikelaitos käyttää kaupungin pankkitiliä.

### Käytetyt muuttujat

INVESTOINNIT (1000 eur)	TA 2018	TS2019	TS2020	2021	2022	2023
<b>Tekninen lautakunta</b>						
<i>Nettoinvestoinnit</i>						
<b>Rakennushankkeet</b>						
Kallaan pv-koti (1,2 meur)						
Uimahallin peruskorjaus	200	2600	2600	160		
Kouluverkko / hankesuunnittelu						
Lapponian keittiön korjaus	150					
Pöyliöjärventie 4-8, vesikatton saneeraus	150					
Muut rakennushankkeet	505	410	570			
<b>RAKENNUSHANKKEET YHTEENSÄ</b>	<b>1005</b>	<b>3010</b>	<b>3170</b>	<b>160</b>		
<i>josta, yritystilojen peruskorjaukset</i>	<i>80</i>	<i>100</i>	<i>150</i>			
<b>Ruokapalveluiden investoinnit</b>						
Koneet ja laitteet	35	20	30			
<b>KONEET JA LAITTEET YHTEENSÄ</b>	<b>35</b>	<b>20</b>	<b>30</b>	<b>0</b>		
				<i>arvio</i>		
<b>NETTOINVESTOINNIT YHTEENSÄ</b>	<b>1040</b>	<b>3030</b>	<b>3200</b>	<b>4000</b>	<b>4000</b>	<b>4000</b>
Uudet poistot	0	35	136	242	376	242
Vanhat poistot	1304	1246	1183	1122	1064	1009
<b>Poistot yhteensä</b>	<b>1304</b>	<b>1281</b>	<b>1318</b>	<b>1364</b>	<b>1440</b>	<b>1251</b>

Uudet pankkilainat 1000 eur	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Investoinnit</b>	<b>1040</b>	<b>3030</b>	<b>3200</b>	<b>4000</b>	<b>4 000</b>	<b>4 000</b>
<b>Lainarahoitus</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>
<b>Uusi laina (1000 eur)</b>	<b>1 040</b>	<b>3 030</b>	<b>3 200</b>	<b>4 000</b>	<b>4 000</b>	<b>4 000</b>

Vaikutukset keskeisiin tunnuslukuihin

# KAUPUNGIN TALOUS

# JÄRJESTELYN VAIKUTUKSET KAUPUNGIN TALOUDEN KANTOKYKYYN

## Kaupungin talouden tasapaino kirjanpidollisesta ja rahoituksellisesta näkökulmasta

Tässä tarkastelussa arvioidaan järjestelyjen mahdollisia vaikutuksia kunnan talouden kantokykyyntä tarkastellaan kirjanpidollista ja rahoituksellista tasapainoa kuvaavien, kuntalaissa määriteltyjen tunnuslukujen kautta.

Kuntalaissa keskeinen kunnan talouden tasapainon mittari kuvaa kunnan kirjanpidollista tasapainoa, jolloin tarkastellaan kunnan ja kuntakonsernin taseeseen kertynyttä alijäämää. Tilikauden yli-/alijäämä kuvaa kunnan vuotuista talouden tasapainoa, mikä vaikuttaa lisäävästi tai vähentävästi taseen oman pääomaan.

Kunnan rahoituksellista tasapainoa voidaan tulkita käyttämällä tunnuslukuina esimerkiksi toiminnan ja investointien rahavirtaa ja lainakantaa, jonka suuruuden arvioimisessa voidaan käyttää esimerkiksi kuntalaissa määriteltyjä asukaskohtaista lainakantaa ja suhteellista velkaantuneisuutta arvioivia kriteerejä. Toiminnan ja investointien rahavirran positiivinen (ylijäämäinen) määrä ilmaisee sen, kuinka paljon rahavirrasta jää nettoantolainaukseen, lainojen lyhennyksiin ja kassan vahvistamiseen ja negatiivinen (alijäämäinen) määrä ilmaisee sen, että menoja joudutaan kattamaan joko olemassa olevia kassavaroja vähentämällä taikka ottamalla lisää lainaa.

## Kuntalaissa säädetään alijäämän kattamisvelvollisuudesta (kuntalaki 110 §).

- Taloussuunnitelman on oltava tasapainossa tai ylijäämäinen. Kunnan taseeseen kertynyt alijäämä tulee kattaa enintään neljän vuoden kuluessa tilinpäätöksen vahvistamista seuraavan vuoden alusta lukien

## Erityisen vaikeassa taloudellisessa asemassa olevan kunnan arviointimenettely (kuntalaki 118 §) käynnistetään, jos

1. kunta ei ole kattanut kunnan taseeseen kertynyttä alijäämää 110 §:n 3 momentissa säädettyssä määräajassa (A)
2. jos vähintään toinen seuraavista edellytyksistä täyttyy:
  - asukasta kohden laskettu kertynyt alijäämä on kuntakonsernin viimeisessä tilinpäätöksessä vähintään 1 000 euroa ja sitä edeltäneessä tilinpäätöksessä vähintään 500 euroa (B), tai
  - kunnan rahoituksen riittävyyttä tai vakavaraisuutta kuvaavat kunnan ja kuntakonsernin talouden tunnusluvut ovat kahtena vuonna peräkkäin täyttäneet raja-arvot (C): (raja-arvot kuvattu liitteessä 1)

## Järjestelyjen vaikutukset Kemijärven kaupungin näkökulmasta

Tarkastelussa on käytetty kahden viimeisen vahvistetun tilinpäätöksen tunnuslukuja.

## Vaikutukset kirjanpidolliseen tasapainoon

- A. Kuntalain 110 §:n mukainen alijäämän kattamisvelvollisuus koskee peruskunnan taseeseen kertynyttä alijäämää. *Kemijärven kaupungin taseessa on alijäämää n. 1 miljoonaa euroa.* Toimintojen ja omaisuuden eriyttämisellä liikelaitokseen ei ole suoria vaikutuksia kaupungin ulkoiseen tilinpäätökseen ja sen tunnuslukuihin. Mahdolliset epäkurantin kiinteistöomaisuuden alaskirjaus- ja purkukustannukset vaikuttavat negatiivisesti kaupungin tulokseen, mutta ne ovat riippumattomia toiminnan järjestämistavasta.
- B. Konsernitilinpäätöksen näkökulmasta kunnan taseen sisäiset eriyttämisjärjestelyt ovat vaikutuksiltaan neutraaleja. Mahdolliset epäkurantin kiinteistöomaisuuden alaskirjaus- ja purkukustannukset vaikuttavat negatiivisesti konsernin tulokseen. Mahdollisesti myöhemmin toteutettavilla yritystilojen yhtiöittämisjärjestelyillä syntyvä myyntivoitto tuloutuisi peruskunnalle satunnaisena tuottona. Kuntakonsernin taseen alijäämään mahdollisesti myöhemmin toteutettavilla yhtiöittämisjärjestelyillä ei ole lähtökohtaisesti välitöntä vaikutusta, sillä konserniyhteisöjen välisistä liiketapahtumista aiheutuneet konserniyhteisöjen tuloslaskelmiin merkityt tuotot ja kulut sekä sisäiset katteet vähennetään konsernituloslaskelmaa laadittaessa.
- C. Kuntalaissa määriteltyihin raja-arvoihin nähden järjestely on neutraali, johtuen konsernitilinpäätöksessä tehtävistä eliminoinneista. Mahdolliset epäkurantin kiinteistöomaisuuden alaskirjaus- ja purkukustannukset vaikuttavat negatiivisesti konsernin vuosikatteeseen ja tulokseen.

Jos mahdollisesti myöhemmin perustettavan yhtiön tulos on negatiivinen eliminointien jälkeen, heikentää se kuntakonsernin tilikauden tulosta.

## Vaikutukset rahoitukselliseen tasapainoon

- Tässä vaiheessa toteutettavalla omaisuuden ja toiminnan eriyttämisellä liikelaitokseen ei ole suoraa vaikutusta kaupungin ulkoiseen tilinpäätökseen. Mahdolliset rakennusten purkukustannukset tuovat lisäkustannuksia.
- Jos myöhemmin joitakin toimintoja yhtiöitetään, poistuu kaupungin toiminnan rahavirrasta poistuu kyseiseen toimintaan liittyvät tuotot ja kustannukset, ja vastaavat kustannukset tulisivat olemaan esimerkiksi liikelaitoksen ostopalveluissa tai vuokratilakustannuksissa. Konsernitasolla vaikutus on neutraali.
- Jos kaupunki myy talous- ja henkilöstöhallinnon tukipalveluita yhtiöille, syntyy kaupungille myyntituottoja. Konsernitasolla vaikutus on neutraali.

# LIKELAITOKSEN TALOUDEN SKENAARIOITA

Toimintojen ja omaisuuden eriyttämisellä liikelaitokseen ei ole suoria vaikutuksia kaupungin ulkoiseen tilinpäätökseen ja sen tunnuslukuihin. Sen sijaan välillisiä taloudellisia hyötyjä toimintamallista on löydettävissä mm. palvelutoiminnan puitteisiin kuuluviin ja konserniyhtiöiden liiketoimintaan kuuluvien kiinteistöjen strategisemmasta kehittämisestä ja läpinäkyvämmästä resurssien käytöstä.

Liikelaitoksen liiketaloudellisesta talouden tasapainosta huolehtiminen edellyttää entistä tarkempaa talouden ja toiminnan suunnittelua, jotta kiinteistöjen omistaminen ja ylläpito eivät vie liian suurta osaa resursseista suhteessa kaupungin ydintoimintaan eli kuntapalveluiden tuottamiseen. **Mikäli kiinteistöihin ja niiden ylläpitoon kohdistuvia kustannuksia saadaan pienemmäksi tai ulkoisia tuottoja kasvatettua, tämä toiminnan tehostuminen näkyy suoraan a) liikelaitoksen taloudessa kasvavana kykynä selvittää tulevista investoinneista ja korjausvelasta ja b) kunnan pienentyvinä toimintamenoina.** Sisäisen vuokratason kasvattaminen näkyy liikelaitoksen tuottona, mutta ei varsinaisesti vaikuta kaupungin tilinpäätökseen.

Seuraavassa on esitetty erilaisia kehitysskenaarioita havainnollistamaan liikelaitoksen taloudellista kehitystä ja liiketoiminnan taloudellisia reunaehdoja.

## Skenaariot

### SKENAARIO A - Lähtökohtatilanne

Vuokratuottojen muutos %	0,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %
Myyntituottojen muutos %	0,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %
Muiden toimintatuottojen muutos %	0,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %
Henkilöstökulujen muutos %	0,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %
Muiden kulujen muutos %	0,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %

- Toimintatuottojen ja -kulujen maltillinen kasvu 1 % vuodessa

### SKENAARIO B - Kustannusten nollakasvu

Vuokratuottojen muutos %	0,00 %	0,50 %	0,50 %	0,50 %	0,50 %	0,50 %
Myyntituottojen muutos %	0,00 %	0,50 %	0,50 %	0,50 %	0,50 %	0,50 %
Muiden toimintatuottojen muutos %	0,00 %	0,50 %	0,50 %	0,50 %	0,50 %	0,50 %
Henkilöstökulujen muutos %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Muiden kulujen muutos %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %

- Hintoja ja vuokria korotetaan 0,5 % vuodessa  
- Toiminnallisten säästöjen myötä kustannukset eivät kasva (mm. konsernisynergia)

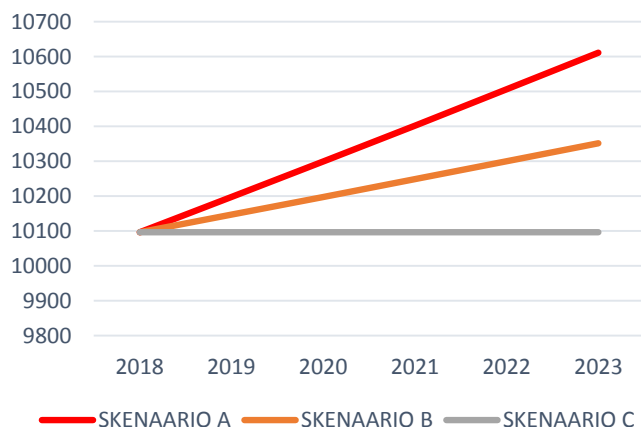
### SKENAARIO C - Tuottavuuden parantuminen

Vuokratuottojen muutos %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Myyntituottojen muutos %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Muiden toimintatuottojen muutos %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Henkilöstökulujen muutos %	0,00 %	-1,50 %	-1,50 %	-1,50 %	-1,50 %	-1,50 %
Muiden kulujen muutos %	0,00 %	-1,50 %	-1,50 %	-1,50 %	-1,50 %	-1,50 %

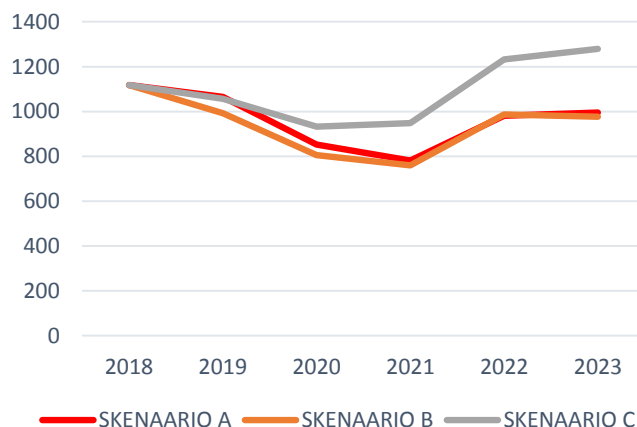
- Sama liikevaihto vähemmällä kustannuksella  
- Vuokratuotot eivät kasva (esim. käyttöaste heikkenee)  
- Toiminnan kustannukset laskevat -1,5 % vuodessa (mm. konsernisynergia, säästöt, muu tuottavuuden kasvu)

# KEHITYSSKENAARIOIDEN MALLINNUKSEEN

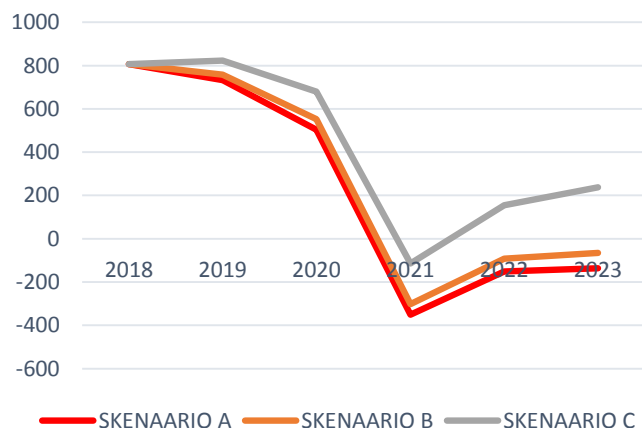
**Liikevaihto 1000 EUR**



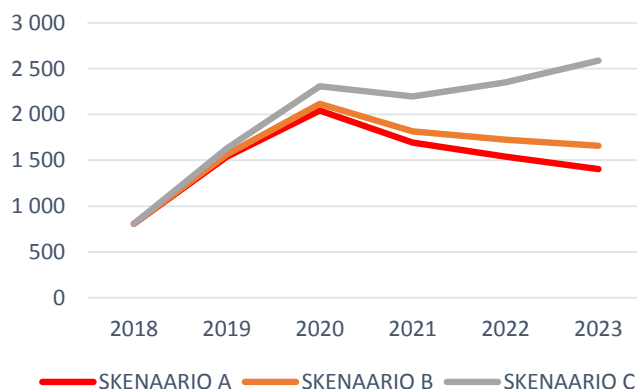
**Liikeylijäämä/alijäämä 1000 EUR**



**Tilikauden ylijäämä/alijäämä 1000 EUR**



**Kumulatiivinen ylijäämä/alijäämä 1000 EUR**



- Lähtökohtatilanteessa (skenaario A) ja skenaariossa B tilikaudet 2021-2023 olisivat tulokseltaan negatiivisia. Skenaario C:n mukainen kehitys toisi tarkastelujaksolla yhden alijäämäisen tuloksen, (johtuen arvioituista purkukustannuksista), mutta kehityssuunta olisi positiivinen.
- Tavoitellulla korkokannalla nollatulokseen tarvittavat säästöt olisivat skenaarioissa A ja B noin 1 % toimintakustannuksista/vuosi (2021-2023)
- Skenaariossa C mallinnettu kustannustason alentuminen olisi keskimäärin -110 000 euroa vuodessa.
- Liikelaitoksen toimintamenoissa toteutetut säästöt ja tuottavuuden parantuminen näkyvät suoraan kaupungin taloudessa.



# LIIKELAITOS KUNNAN KIRJANPIDOSSA, TALOUSARVIOSSA JA TILINPÄÄTÖKSESSÄ

## Tilinauvus

Siirretään liikelaitoksen tase-erät keskuskirjanpidosta tilikauden ajaksi

- Rakennukset
- Kiinteät rakenteet ja laitteet
- Lainat
- Jne.

Avataan peruspääoman sijoitustili ja sisäinen antolainatili

- Peruspääoma
- Antolaina liikelaitokselle

## Tilikauden sisäiset liiketapahtumat

Keskuskirjanpidon ja liikelaitoksen väliset liiketapahtumat tilikauden aikana

- Liikelaitoksen sisäinen myynti kunnan muille yksiköille
- Liikelaitoksen ostot (investointeihin) kunnan muilta yksiköiltä
- Korko kunnan lainasta
- Lyhennys kunnan lainasta
- Toiminta-avustus kunnalta
- Peruspääoman tuotto kunnalle

## Tilinpäätös

Tuloslaskelmasta eliminoidaan mm.

- liikelaitoksen ja kunnan muiden yksiköiden välinen sisäinen myynti ja sisäiset ostot
- kunnan toiminta-avustus liikelaitokselle
- sisäisten palvelujen myynnit ja ostot
- sisäinen korko
- liikelaitoksen peruspääoman tuotto
- sisäiset katteet

Taseesta eliminoidaan mm.

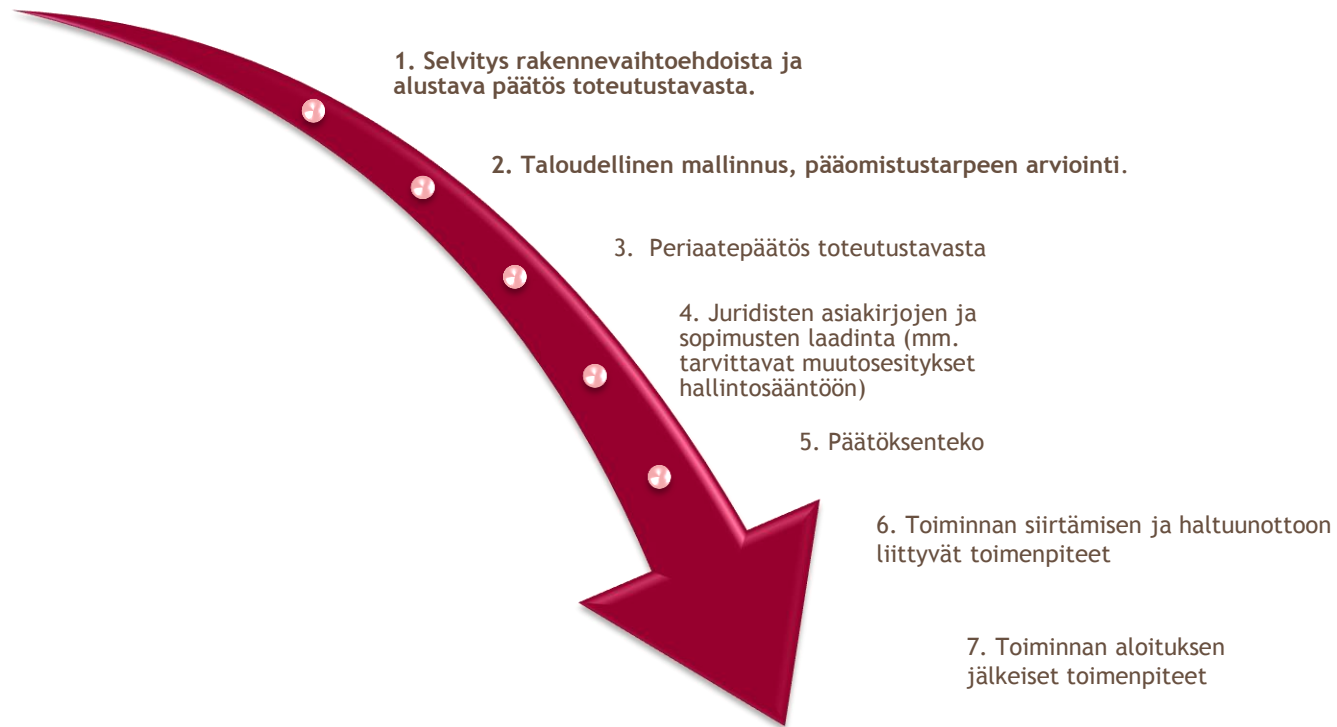
- liikelaitoksen ja kunnan muiden yksiköiden välinen sisäinen myynti ja sisäiset ostot
- kunnan toiminta-avustus liikelaitokselle
- sisäisten palvelujen myynnit ja ostot
- sisäinen korko
- liikelaitoksen peruspääoman tuotto

*Lähde: Kirjanpitolautakunnan Kuntajaosto, Yleisohje kunnallisen liikelaitoksen kirjanpidollisesta käsittelystä (2007)*

# YLEISKUVA TOTEUTUKSESTA

## Yhteenveto: Kokonaiskuva järjestelystä (juridinen näkökulma)

Tämän selvityksen tarkoituksena on selvittää rakennevaihtoehdot, jotta osapuolet voivat tehdä alustavan päätöksen järjestelyn toteutusvasta ja ohjata asian valmistelua siten, että seuraavassa vaiheessa laaditaan yhtiön/liikelaitoksen taloudellinen mallinnus ja luettelo järjestelyn toteuttamiseksi tarvittavista päätöksistä ja asiakirjoista. Näiden valmistuttua tehdään lopulliset päätökset kaupungin päätösvaltaisissa elimissä.



# TOIMINNAN SIIRROSSA HUOMIOITAVAT TEKIJÄT

# Kunnan yhtiöittämisvelvollisuus, Hankintalain sidosyksikkösäännökset, sote-uudistus

## Kunnan yhtiöittämisvelvollisuus ja sen siirtymäsäännös

- Kuntalain mukaan kunnan hoitaessa tehtävänsä kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (yhtiöittämisvelvollisuus). Yhtiöittämisvelvollisuuden estämättä kunta voi hoitaa omana toimintanaan 126 §:ssä tarkoitettua tehtävää, jos kunta vuokraa toimitiloja pääasiassa käytettäväksi kunnan omassa toiminnassa ja kuntakonserniin kuuluville tytäryhteisöille tai käytettäväksi sellaisessa palvelutuotannossa, jonka tuotannon kunta on kilpailuttanut.
- Kiinteistöpalveluiden tarjoaminen yksityiselle toimijoille katsotaan markkinoilla toimimiseksi. Yhtiöittämisvelvollisuus ei koske tilannetta, jossa kunta tuottaa tukipalveluja 16 a §:ssä tarkoitettulle kuntakonserniin kuuluvalla tytäryhteisöllä, kunta tuottaa palveluja julkisista hankinnoista annetun lain 10 §:ssä tarkoitettulle sidosyksikölle tai kunnan tai kunnan tytäryhteisön palveluksessa oleville henkilöille palvelussuhteen perusteella.
- Kunta voi tuottaa vähäisessä määrin palveluja markkinoilla toimiville yhtiölle. Vähäisyydellä tarkoitetaan esim. ylijäämän myyntiä tai tilapäistä toimintaa. Kunta voi myös tuottaa tuki yms. -palveluja markkinoilla toimivalle yhtiölle. Palveluista on perittävä markkinaehtoinen korvaus.
- **Kemijärven kaupunki tuottaa kiinteistöjen huolto- ja ylläpitotehtäviä yritys-kiinteistöille ja kunnan palvelutoiminnassa oleville kiinteistöille. Kaupunki vuokraa yritys-kiinteistöjä yksityisille toimijoille, ja toiminta on yhtiötettävä.**
- **Sille ei estettä, että kunta esim. vuokraa tilapäisesti henkilökuntaa yhtiölle tai luovuttaa sille esim. taloushallinto- tai työnjohtopalveluja.**

## Hankintalain sidosyksikkösäännökset

- Hankintalain 15 §:n mukaan sidosyksikköaseman edellytyksenä on, että hankintayksikkö yksin tai yhdessä muiden hankintayksiköiden kanssa käyttää määräysvaltaa yksikköön samalla tavoin kuin omiin toimipaikkoihinsa ja että yksikkö harjoittaa enintään viiden prosentin ja enintään 500.000 euron osuuden liiketoiminnastaan muiden tahojen kuin niiden hankintayksiköiden kanssa, joiden määräysvallassa se on. Sidosyksikössä ei saa olla muiden kuin hankintayksiköiden pääomaa.
- Edellä oleva prosenttiosuus on kuitenkin 10 prosenttia ajalla 1.1.2017 - 31.12.2018 muilla kuin sosiaali- ja terveydenhuollon alalla toimivilla yhtiöillä, eikä euromääräistä rajaa sovelleta tänä aikana. Sosiaali- ja terveydenhuollon yhtiöillä edellä mainittua 10 prosenttia ilman euromääräistä rajaa sovelletaan ajalla 1.1.2017-31.12.2021.

## Hankintalain sidosyksikkösäännökset (jatkuu)

- Sidosyksikköaseman prosenttiosuutta määritettäessä perusteena on käytettävä sopimuksen tekemistä edeltävien kolmen vuoden keskimääräistä kokonaisliikevaihtoa tai muuta vastaavaa toimintaan perustuvaa määreen perusteella.
- **Mikäli yhtiön myynnistä suuntautuu muille tahoille kuin kaupungille tai sen sidosyksiköille yli 5 % (10 % 1.1.2019 asti), yhtiö ei ole Kemijärven kaupungin sidosyksikkö. Tällöin kaupunki ei voida tehdä suorahankintoja yhtiöltä.**

## Sote- ja maakuntauudistus (lainsäädäntöehdotuksen mukaan)

- Kunnan palveluksessa oleva sosiaali- ja terveydenhuollon henkilöstö siirtyy maakunnan, maakunnan palvelulaitoksen tai maakunnan omistaman yhtiön palvelukseen liikkeenluovutusta koskevien periaatteiden mukaisesti. Kunnan palveluksessa oleva muut kuin edellä tarkoitettut henkilöt, jotka työskentelevät sosiaali- ja terveydenhuollon tukitehtävissä siirtyvät maakunnan palvelukseen, mikäli henkilön tosiallisista työtehtävistä vähintään puolet on siirtyvän toiminnan tukitehtäviä.
- Tarvittaessa kunta ja maakunta voivat käydä neuvotteluja henkilöstön siirtymisestä, jos se tarpeen kunnan tai maakunnan tukipalvelujen turvaamiseksi.
- Maakunnalle siirtyvät vain sellaiset kunnan omistaman yhtiön osakkeet, jonka tosiallinen toimiala on sosiaali- ja terveyspalvelujen tuottaminen, joka on vähintään kunnan osakkuusyritys.
- **Kiinteistöt omistavan ja kiinteistöjen huoltoon ja ylläpitoon liittyviä palveluja tuottavan yhtiön osakkeet eivät siirry maakunnan omistukseen, vaan yhtiö jää Kemijärven kaupungin omistukseen.**

# YRITYSTILAT - YHTIÖITTÄMISEN TOTEUTUSTAVAT

## Yhtiöittäminen voidaan toteuttaa lähtökohtaisesti

- 1) Apporttisijoituksena
- 2) Kiinteistökauppana

## Muu apporttisijoitus

- Kaupunki sijoittaa kiinteistöt yhtiöön pääomasijoituksena.
- Yhtiö antaa apporttiosuuden vastikkeena omia osakkeitaan eikä sen tarvitse ottaa lainaa kiinteistöjen oston. Apportissa yhtiölle ei synny vähennyskelpoisia korkokuluja.

## Kiinteistökauppa

- Kaupunki luovuttaa kiinteistöt yhtiölle kaupalla.
- Yhtiö jää kauppahinnan velaksi kaupungille joko kokonaan tai osittain.
- Lainasta kaupunki perii käyvän korkotason mukaisen koron, joka tuloutuu vuosittain kunnalle. Lainan nostamisen yhteydessä sovitaan myös lyhennysaikataulusta, joka puitteissa yhtiö lyhentää lainaa kunnalle. Lainan lyhennys ei sinällään ole kunnalle tuloa, mutta kassavirrassa se näkyy positiivisena rahavirtana.

## Alustava arvio toteutustavasta.

- Nykyisillään yritystilojen tuotot eivät ole kattaneet menoja. Yhtiön talous ei kestäisi siten merkittäviä korkokustannuksia. Apporttisijoituksessa yhtiölle ei muodostuisi korkokustannuksia.

## Vaikutukset kaupungille

- Jos apportointiarvo ylittää kaupan kohteen poistamattomat hankintamenot, Kemijärven kaupungille syntyy luovutusvoittoa.
- Toisaalta kaupungilta poistuu vuokratuotot ja kiinteistöjen ylläpitoon liittyvät menot ja poistot.

## Varainsiirtoverovaikutukset

- Yhtiön on suoritettava 4 %;n varainsiirtovero kauppahinnasta tai apporttina saatujen kiinteistöjen tai rakennusten käyvästä arvosta.
- Yritystilojen arvo kaupungin taseessa 7,1 miljoonaa euroa ja ns. tekninen nykyarvo 12,1 miljoonaa euroa. Yritystilojen käypää arvoa tulisi arvioida ensisijaisesti tuottoarvon perusteella.
- Varainsiirtoveron määrä edellä esitetyillä arvoilla 284 000 - 484 000 euroa.

## Tuloveroseuraamukset

- Kunta ei ole velvollinen maksamaan tuloveroa omalla alueellaan olevan kiinteistön tuotosta eikä niiden luovutusvoitoista.
- Yhtiö olisi sen sijaan tuloverovelvollinen kiinteistöjen tuotosta ja mahdollisista myyntivoitoista.
- Tarkemman tuloseurauksen perusteella voidaan arvioida yhtiön verotuksen tulokset. Alustavan arvion mukaan yhtiö ei tekisi ainakaan merkittävää tuottoa, jolloin merkittäviä tuloveroseuraamuksia ei olisi.

## Arvonlisäveroseuraamukset

- Kiinteistön luovutus on arvonlisäveroton (AVL 27 §).
- Apporttia käsitellään arvonlisäverotuksessa myyntinä.
- Yhtiö voisi hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi, jolloin järjestelyllä ei olisi kokonaisuutena vaikutusta arvonlisäveron vähentämiseen.

## Kiinteistöveroseuraamukset

- Yhtiö on kiinteistöverovelvollinen, ja sen on suoritettava kunnalle kiinteistön arvon perusteella kiinteistövero.
- Kiinteistön verotusarvo vahvistetaan pääasiassa kaavamaisin perustein
- Rakennusten verotusarvo määrätään jälleenhankinta-arvon ja siitä tehtävien ikälennusten perusteella

# YRITYSTILAT - KUNNAN YHTIÖITTÄMISVELVOLLISUUS, HANKINTALAIN SIDOSYKSIKÖSÄÄNNÖKSET, SOTE-UUDISTUS

## Kunnan yhtiöittämisvelvollisuus ja sen siirtymäsäännös

- Kuntalain mukaan kunnan hoitaessa tehtäväänsä kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (yhtiöittämisvelvollisuus). Yhtiöittämisvelvollisuuden estämättä kunta voi hoitaa omana toimintanaan 126 §:ssä tarkoitettua tehtävää, jos kunta vuokraa toimitiloja pääasiassa käytettäväksi kunnan omassa toiminnassa ja kuntakonserniin kuuluville tytäryhteisöille tai käytettäväksi sellaisessa palvelutuotannossa, jonka tuotannon kunta on kilpailuttanut.
- Kiinteistöpalveluiden tarjoaminen yksityiselle toimijoille katsotaan markkinoilla toimimiseksi. Yhtiöittämisvelvollisuus ei koske tilannetta, jossa kunta tuottaa tukipalveluja 16 a §:ssä tarkoitettulle kuntakonserniin kuuluvalla tytäryhteisöllä, kunta tuottaa palveluja julkisista hankinnoista annetun lain 10 §:ssä tarkoitettulle sidosyksikölle tai kunnan tai kunnan tytäryhteisön palveluksessa oleville henkilöille palvelussuhteen perusteella.
- Kemijärven kaupunki tuottaa kiinteistöjen huolto- ja ylläpitotehtäviä yritys-kiinteistöille ja kunnan palvelutoiminnassa oleville kiinteistöille.
- Kunta voi tuottaa vähäisessä määrin palveluja markkinoilla toimiville yhtiölle. Vähäisyydellä tarkoitetaan esim. ylijäämän myyntiä tai tilapäistä toimintaa. Kunta voi myös tuottaa tuki yms. -palveluja markkinoilla toimivalle yhtiölle. Palveluista on perittävä markkinaehtoinen korvaus. Markkinaehtoisella korvauksella on katettava toiminnalle kohdistettavissa olevat kustannukset ja kohtuullinen tuottovaatimus toimintaan sitoutuneelle pääomalle.
- Kaupunki vuokraa yritys-kiinteistöjä yksityisille toimijoille, Jatkuva kiinteistöjen vuokraustoimintaa ei katsota vähäiseksi toiminnaksi, ja lähtökohtaisesti toiminta on yhtiötettävä.
- Osaan kunnan harjoittamasta vuokraustoiminnasta voi soveltua kuntalain 126.2 §, jonka 6 kohdan mukaan kyse ei ole kilpailutilanteesta markkinoilla, kun kunta ostaa, myy tai vuokraa kiinteistöjä ja toiminta liittyy kunnan maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettujen tehtävien hoitoon. Lisäksi kuntalain mukaan kunnan vuokratessa toimitiloja pääasiassa käytettäväksi kunnan omassa toiminnassa ja kuntakonserniin kuuluville tytäryhteisöille tai käytettäväksi sellaisessa palvelutuotannossa, jonka tuotannon kunta on kilpailuttanut, toimintaa ei tarvitsisi yhtiöittää, mutta toiminnassa olisi noudatettava markkinaperusteista hinnoittelua.
- Sille ei estettä, että kunta esim. vuokraa tilapäisesti henkilökuntaa yhtiölle tai luovuttaa sille esim. taloushallinto- tai työnohjoopalveluja.

## Hankintalain sidosyksikkösäännökset

- Hankintalain 15 §:n mukaan sidosyksikköaseman edellytyksenä on, että hankintayksikkö yksin tai yhdessä muiden hankintayksiköiden kanssa käyttää määräysvaltaa yksikköön samalla tavoin kuin omiin toimipaikkoihinsa ja että yksikkö harjoittaa enintään viiden prosentin ja enintään 500.000 euron osuuden liiketoiminnastaan muiden tahojen kuin niiden hankintayksiköiden kanssa, joiden määräysvallassa se on. Sidosyksikössä ei saa olla muiden kuin hankintayksiköiden pääomaa.
- Edellä oleva prosenttiosuus on kuitenkin 10 prosenttia ajalla 1.1.2017 - 31.12.2018 muilla kuin sosiaali- ja terveydenhuollon alalla toimivilla yhtiöillä, eikä euromääräistä rajaa sovelleta tänä aikana. Sosiaali- ja terveydenhuollon yhtiöillä edellä mainittua 10 prosenttia ilman euromääräistä rajaa sovelletaan ajalla 1.1.2017-31.12.2021.

## Hankintalain sidosyksikkösäännökset (jatkuu)

- Sidosyksikköaseman prosenttiosuutta määritettäessä perusteena on käytettävä sopimuksen tekemistä edeltävien kolmen vuoden keskimääräistä kokonaisliikevaihtoa tai muuta vastaavaa toimintaan perustuvaa määreen perusteella.
- Mikäli yhtiön myynnistä suuntautuu muille tahoille kuin kaupungille tai sen sidosyksiköille yli 5 % (10 % 1.1.2019) asti, yhtiö ei ole Kemijärven kaupungin sidosyksikkö. Tällöin kaupunki ei voida tehdä suorahankintoja yhtiöltä.

## Sote- ja maakuntauudistus (lainsäädäntöehdotuksen mukaan)

- Kunnan palveluksessa oleva sosiaali- ja terveydenhuollon henkilöstö siirtyy maakunnan, maakunnan palvelulaitoksen tai maakunnan omistaman yhtiön palvelukseen liikkeenluovutusta koskevien periaatteiden mukaisesti. Kunnan palveluksessa oleva muut kuin edellä tarkoitettut henkilöt, jotka työskentelevät sosiaali- ja terveydenhuollon tukitehtävissä siirtyvät maakunnan palvelukseen, mikäli henkilön tosiallisista työtehtävistä vähintään puolet on siirtyvän toiminnan tukitehtäviä.
- Tarvittaessa kunta ja maakunta voivat käydä neuvotteluja henkilöstön siirtymisestä, jos se tarpeen kunnan tai maakunnan tukipalvelujen turvaamiseksi.
- Maakunnalle siirtyvät vain sellaiset kunnan omistaman yhtiön osakkeet, jonka tosiallinen toimiala on sosiaali- ja terveyspalvelujen tuottaminen, joka on vähintään kunnan osakkuusyritys.
- Kiinteistöt omistavan ja kiinteistöjen huoltoon ja ylläpitoon liittyviä palveluja tuottavan yhtiön osakkeet eivät siirry maakunnan omistukseen, vaan yhtiö jää Kemijärven kaupungin omistukseen.

# VAIHTOEHTOJEN VERTAILUA HENKILÖSTÖRATKAISUJEN NÄKÖKULMASTA

	Henkilöstö liikelaitoksen työntekijöiksi	Henkilöstö yhtiön työntekijöiksi	Henkilöstö jää tekniseen toimeen
<b>Kaupungin näkökulma</b>	<p>Palveluhenkilökunta siirretään liikelaitoksen (juridisesti edelleen kunnan) työntekijöiksi, ja he tuottavat palveluita liikelaitoksen hallinnoimille kiinteistöille. Henkilöstön siirtyminen liikelaitokseen ei vaikuta käsityksemme mukaan mitenkään sovellettavaan työehtosopimukseen nykyisten kaupungin työntekijöiden osalta</p> <p>Tässä vaihtoehdossa tulisi ottaa huomioon Roikka Oy:ssä työskentelevä henkilökunta: siirtyisivätkö he liikelaitoksen palvelukseen, tai millä muilla ohjaukskeinoilla olisi mahdollista saavuttaa tavoite konsernin kattavasta toiminnallisesta kokonaisuudesta kiinteistöjen hoito- ja ylläpitopalveluiden tuottamisessa?</p> <p>Erikseen on selvitettävä mahdollisen sovellettavan työehtosopimuksen tai mahdollisen palkkaharmonisoinnin kustannusvaikutus, jos Roikka Oy:n työntekijät siirtyvät kunnan/liikelaitoksen palvelukseen</p>	<p>Kaupungin palveluksessa oleva kiinteistöjen hoito- ja ylläpitopalveluiden tuottamiseen tarvittava henkilökunta siirrettäisiin liikkeen luovutuksen periaattein Roikka Oy:n palvelukseen.</p> <p>Liikelaitos ostaisi keskitetysti in-house yhtiö Roikka Oy:ltä (tarvittaessa yksityisiltä markkinoilta täydentäen) kaupunkikonsernin omistamien kiinteistöjen hoito- ja ylläpitopalvelut. Liikelaitoksella tulisi varmistaa tilaajaosaaminen, jotta voidaan varmistua siitä että liikelaitos ostaa yhtiöltä vain mitoituksiin, kohdeohjelmiin ym. tarveanalyysiin perustuvat palvelut.</p> <p>Palveluntuottajana Roikka Oy olisi velvollinen järjestämään toimintansa siten, että se kykenee tuottamaan liikelaitoksen ja konserniyhtiöiden tilaamat palvelut liiketoiminnallisesti kannattavalla tavalla.</p> <p>Nähdäksemme tämä vaihtoehto parantaisi kaupunkikonsernin kiinteistöjen hoito- ja ylläpitopalveluiden tarpeen ja tuotannon läpinäkyvyyttä.</p> <p>Erikseen on selvitettävä mahdollisen sovellettavan työehtosopimuksen tai mahdollisen palkkaharmonisoinnin kustannusvaikutus, jos kunnan työntekijät siirtyvät Roikka Oy:n palvelukseen.</p>	<p>Henkilöstön osalta ei tapahtuisi muutoksia, vaan mahdollisesti perustettava tilaliikelaitos ostaisi sisäisesti palveluita kaupungilta ja tytäryhtiöt Roikka Oy:ltä.</p> <p>Näkemyksemme mukaan tällä vaihtoehdolla ei saavuteta haluttua konsernitason toiminnallista kokonaisuutta sekä taloudellista läpinäkyvyyttä konsernin kiinteistökustannuksista.</p>
<b>Sote-uudistus</b>	<p>Voimaanpanolakiesityksen mukaan <b>kunnan palveluksessa oleva</b> henkilöstö siirtyy maakunnan tai maakunnan yhtiön (esim. palvelukeskusyhtiö) palvelukseen, mikäli henkilön työpanoksesta vähintään puolet kohdistuu maakunnalle siirtyviin tehtäviin. Voimaanpanolain mukaan sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen tehtävien ja tehtäviä hoitavan henkilöstön siirto kunnista ja kuntayhtymistä maakuntiin sekä maakuntien valtakunnalliseen palvelukeskukseen katsotaan liikkeen luovutukseksi. Työnantaja arvioi henkilöiden työpanoksen määrän kohdistumisen maakunnalle siirtyviin tehtäviin sekä kunnalle ja valtiolle jääviin tehtäviin. Alustava selvitys (esiselvitys) siirtävästä henkilöstöstä tulee tehdä 30.10.2018 mennessä. Lopullinen selvitys siirtävästä henkilöstöstä on oltava valmis 30.12.2019 mennessä (esiselvityksen päivitys).</p>		
Maakuntaan mahdollisesti siirtyvä työpanos	<p><i>Tässä vaihtoehdossa vaikutus on neutraali, sillä sote-tehtävissä toimiva tukipalveluhenkilöstö olisi edelleen työsuhteessa kaupunkiin.</i></p>	<p><i>Vain kunnan palveluksessa oleva henkilöstö siirtyy maakunnan palvelukseen, jolloin sote:n tukitehtävissä toimivia henkilöitä ei kannata tässä vaiheessa siirtää yhtiön palvelukseen.</i></p>	<p><i>Tässä vaihtoehdossa vaikutus on neutraali, sillä sote-tehtävissä toimiva tukipalveluhenkilöstö olisi edelleen työsuhteessa kaupunkiin.</i></p>



# LIITTEET

# LIITE 1 JÄRJESTELYN VAIKUTUKSET KAUPUNGIN TALOUDEN TUNNUSLUKUIHIN

## Järjestelyjen arvioituja vaikutuksia kaupungin taloudellisiin tunnuslukuihin (kuntalain mukaiset ”kriisikuntakriteerit”)

### Raja-arvo

### Vaikutus emokunnan näkökulmasta

### Vaikutus konsernin näkökulmasta

Arviointimenettely voidaan käynnistää, jos kunta ei ole kattanut kunnan taseeseen kertynyttä alijäämää 110 §:n 3 momentissa säädettyssä määräajassa. Kunnan taseeseen kertynyt alijäämä tulee kattaa enintään neljän vuoden kuluessa tilinpäätöksen vahvistamista seuraavan vuoden alusta lukien (käytännössä viidessä vuodessa).

Taseessa kattamatonta alijäämää

- Kemijärven kaupungin taseessa on alijäämää
- Liikelaitoksen ja kunnan sisäiset liiketapahtumat eliminoidaan tilinpäätöksessä.
- Mahdolliset epäkurantin kiinteistöomaisuuden alaskirjaus- ja purkukustannukset vaikuttavat negatiivisesti kaupungin tulokseen.
- Jos kaupunki talous- ja henkilöstöhallinnon tukipalveluilta konserniyhtiöille, tuloutuu emokunnalle
- Mahdollisesti myöhemmin toteutettavassa yritystilojen yhtiöittämisessä mahdollisesti syntyvä myyntivoitto tuloutuu emokunnalle. Mahdollinen yhtiöltä perittävä lainan korko tuloutuu emokunnalle

- Tunnusluvussa tarkastellaan emokunnan tasetta

TAI

2016: -1000  
2015: 500

Asukasta kohden laskettu kertynyt alijäämä on kuntakonsernin viimeisessä tilinpäätöksessä vähintään 1 000 euroa ja sitä edeltäneessä tilinpäätöksessä vähintään 500 euroa

- Tunnusluvussa tarkastellaan konsernitaseen alijäämää.

- Mahdolliset epäkurantin kiinteistöomaisuuden alaskirjaus- ja purkukustannukset vaikuttavat negatiivisesti konsernin tulokseen.
- Konserniyhteisöjen välisistä liiketapahtumista aiheutuneet konserniyhteisöjen tuloslaskelmiin merkityt tuotot ja kulut vähennetään konsernituloslaskelmaa laadittaessa.
- Mahdollisesti myöhemmin yhtöitettävän toiminnan mahdollinen tappio eliminointien jälkeen vaikuttaisi konsernin tilikauden tulokseen ja tätä kautta omaan pääomaan negatiivisesti. Voidaan arvioida, että vastaava tappio on nyt emokunnan tuloksessa, joten yhtiöittämisen vaikutus on neutraali

JA/TAI jos kahden viimeisen tilinpäätöksen mukaan

Kuntakonsernin vuosikate on ilman kunnan peruspalvelujen valtionosuudesta annetun lain (1704/2009) 30 §:n mukaan myönnettyä harkinnanvaraisen valtionosuuden korotusta negatiivinen (vuosikate eur/as)

Kuntakonsernin vuosikate euroa/asukas < 0.

- Tunnusluvussa tarkastellaan konsernin vuosikatetta

- Mahdolliset epäkurantin kiinteistöomaisuuden alaskirjaus- ja purkukustannukset vaikuttavat negatiivisesti kaupungin tulokseen.
- Konserniyhteisöjen välisistä liiketapahtumista aiheutuneet konserniyhteisöjen tuloslaskelmiin merkityt tuotot ja kulut vähennetään konsernituloslaskelmaa laadittaessa.
- Järjestelyssä mahdollisesti syntyvät kustannussäästöt vahvistavat konsernin vuosikatetta

Kunnan tuloveroprosentti on vähintään 1,0 prosenttiyksikköä korkeampi kuin kaikkien kuntien painotettu keskimääräinen tuloveroveroprosentti;

2016: 20,87  
2015: 20,83

- Järjestelyllä ei suoraan vaikutusta veroprosenttiin.

asukasta kohden laskettu kuntakonsernin lainamäärä ylittää kaikkien kuntakonsernien keskimääräisen lainamäärän vähintään 50 prosentilla

2016: 9 239 eur/as  
2015: 8 980 eur/as

- Tunnusluvussa tarkastellaan konsernitaseen lainakantaa

- Konsernin sisäiset velat eliminoidaan tilinpäätöksestä
- Tuleviin investointeihin liittyvät synergiaedut voivat vaikuttaa positiivisesti konsernin velkaantumiseen

kuntakonsernin suhteellinen velkaantuminen on vähintään 50 prosenttia.

50 % >

- Tunnusluvussa tarkastellaan konsernin velkaantuneisuutta

- Konsernin sisäiset velat eliminoidaan tilinpäätöksestä. Järjestelyn vaikutus neutraali.

## LIITE 2 LIIKELAITOKSEEN SIIRTYVÄT KIINTEISTÖT

Sote-kiinteistöt	KP	Nimi	tasearvo 31.12.2016
	7332	Kuuniemenkatu 2 D (elinkaaritalo)	134 890
	7326	Sodankyläntie 331	463 009
	7335	Hoivakoti Puistola	2 226 759
	7339	Sairaalkatu 9 (Sairaala Lapponia)	4 693 309
	7340	Luusuantie 15 Hammashoitola	19 340
	7342	Teollisuustie 6 (Toimintakeskus)	120 131
	7367	Varsitie 12	0
	7372	Heikinkatu 8 (Pienkoti/päiväkoti)	2 125 851
	7376	Kalamiehenkatu 2 (ryhmäkoti)	842 920
	7377	Pekankatu 2/Karpalo	0
		<b>Kirjanpitoarvo yhteensä</b>	<b>10 626 208</b>

Muut palvelukiinteistöt	KP	Nimi	tasearvo 31.12.2016
	7304	Kuuniemenkatu 2 (Kuuniemen koulu)	20 718
	7309	Koulukatu 2 (Särkelän koulu)	255 573
	7310	Seminaarin koulu	87 403
	7311	Rajakatu 7 (Tohmon koulu)	23 605
	7313	Koulukuja 15-17 (Isokylän koulu)	399 102
		Isokylän koulu vanha	0
	7317	Hillatie 6 (Hillatien koulu)	2 021 418
	7318	Lepistöntie 1	364 453
	7319	Seminaarinkatu 10	700 430
	7321	Myllylammentie 23 (Asuntola A ja B)	153 364
	7322	Vapaudenkatu 8	306 668
	7323	Hietaniemenkatu 3 (musiikkiopisto)	135 788
	7324	Hietaniemenkatu 3 (kulttuurikeskus)	611 847
	7325	Lepistöntie 1 (Puustelli)	63 852
	7327	Värjärintie 5 (Uimahalli)	505 821
	7328	Särkeläntie 8 - 10 (Liikuntahalli)	0
	7329	Urheilukatu 16 (Urh. Kent. Huoltorak.)	30 751
	7330	Nuorisotilat/Vaskikallas/Työväentalo	28 425
	7331	Uimarannantie 5 (paviljonki)	0
	7333	Värjärintie 4 (Jyvänpuiston päiväkot)	150 186
	7334	Lahtelan Haka	0
	7337	Metsämiehentie 3	120 113
	7341	Kallaantie 20 (Kallaan pk)	119 620
	7344	Särkelän päiväkot	0
	7345	Hallituskatu 4 virasto	2 193 231
	7346	Luusuantie 8 (Kiinteistöhoitokesk.)	0
	7347	Pelkosenniementie 23 (pelastuslaitos)	275 989
	7348	Asematie 36 (varastorakennus)	0
	7349	Varikkotie 8 (Hallit ja konesuojat)	31 646
	7350	Pelkosenniementie 34 (Jäähalli)	602 783
	7351	Kallaantie 28 (Vaskikallas)	94 733
	7352	Lepistöntie 20 (Pöyliönhelmi)	30 819
	7353	Rajakatu 5 (Tohmon kerrostalo)	109 433
	7354	Osakehuoneistot	0
	7355	Muut kiinteistöt	82 470
	7356	Räisäläntie 645 (Suomun paloasema)	46 949
	7357	Isännöinti	0
	7359	Talonmiespalvelut	0
	7361	Akuutit korjaukset	0
	7363	Lepistöntie 14	0
	7366	Särkeläntie 16	0
	7371	Seminaarinkatu 5 (Kiehispiirtti)	0
	7373	Myllylammentie 1 (Lämpökeskus)	0
		<b>Kirjanpitoarvo yhteensä</b>	<b>9 567 190</b>

Yritystilat	KP	Nimi	tasearvo 31.12.2016
	007901	Kuuniemenkatu 2 D 2 (Torikeskus)	659 758
	007903	Hietaniemen leir.alue	0
	007904	Pyhän liikekeskus	786 981
	007905	Teollisuustie 16 (PSL Peltoniemi)	430 381
	007906	Halmetie 7 (Teollisuushalli)	176 019
	007907	Varikkotie 1 (Monitoimihalli)	83 977
	007908	Teollisuustie 13 (Vastaanottohalli)	78 837
	007909	Ent. Orion	386 383
	007910	Karsimustie 51 (Savustamo-pakastamo)	47 877
	007911	Peräposiontie 167 (Lehtolan kalasatama)	0
	007912	Lepistöntie 2 (Teollisuushalli)	22 776
	007913	Salorantie 1 (Heralammen yritystalo)	2 150 751
	007916	Pöyliöjärventie 2-8 (Eteläinen)	380 445
	007917	Pöyliöjärventie 2-8 (Pohjoinen)	976 429
	007918	Muut kiinteistöt	0
	007920	Ketolan lentokenttä	0
	007921	Teollisuustie 4 (teollisuushalli)	790 735
	007923	Varastotie 20 (Kalahalli)	0
		<b>Kirjanpitoarvo yhteensä</b>	<b>6 971 349</b>