

Tekninen lautakunta	§ 75	30.05.2018
Kaupunginhallitus	§ 179	04.06.2018
Kaupunginvaltuusto	§ 54	12.06.2018

Tilaliikelaitoksen perustaminen

499/04.041/2017

TEKL 30.05.2018 § 75

Kaupunginhallitus on päätöksessään 16.10.2017 hyväksynyt käynnistettäväksi selvitykset kaupungin kiinteistöomaisuudesta sekä laskelmat konsernin vuokraustoiminnan ja tiloihin liittyvien tukipalvelujen yhtiöittämisestä. Toimeksianto selvityksistä on annettu tilintarkastajan suosituksesta tilintarkastusyhteisö BDO:lle konsulttiselvityksenä.

Ensimmäisessä vaiheessa BDO esitti selvityksessään neljää rakennevaihtoehtoa, joista tehtiin valinta toteutustavasta:

1. Koko toiminnan yhtiöittäminen
 - yhtiölle siirrettäisiin kaupungin koko kiinteistöomaisuus sekä näiden huoltoon ja ylläpitoon liittyvät tehtävät sekä mahdollisesti ruokapalvelut
2. Ylläpitoon ja huoltoon liittyvien tehtävien yhtiöittäminen
 - kaupungin omistamien kiinteistöjen huoltoon ja ylläpitoon liittyvät tehtävät sekä mahdollisesti ruokapalvelut siirretään esim. Roikka Oy:lle
3. Yritystilojen yhtiöittäminen
 - kiinteistöjen osittainen yhtiöittäminen. Yhtiölle siirrettäisiin joko a) yritys kiinteistöt b) sote-toimitilat. Huoltoon ja ylläpitoon liittyvät tehtävät siirrettäisiin esim. Roikka Oy:lle.
4. Tilapalveluliikelaitos
 - tilapalveluliikelaitoksen "omaisuudeksi" siirrettäisiin kaikki kaupungin kiinteistöt ja niiden huoltoon ja ylläpitoon liittyvät tehtävät. Liikelaitoksen hallintaan siirrettäisiin myös kiinteistöjä omistavat yhtiöt sekä palveluja tuottava Roikka Oy.

Vaihtoehdosta 1 ja 2 tässä vaiheessa luovuttiin, koska yhtiöittäminen olisi aiheuttanut mittavat varainsiirtoveroseuraamukset kohdassa 1 ja henkilöstön siirto yhtiöön muuttaisi henkilöstön asemaa tulevassa sote-uudistuksessa.

Selvityksen seuraavassa vaiheessa tarkempaan selvitykseen valittiin vaihtoehdot 3 ja 4, jotka pitävät sisällään:

1. Kiinteistöjen eriyttämisen liikelaitoksen taseeseen,

2. Palvelutoiminnan keskittämisen, sekä
3. Yrityskiinteistöjen yhtiöittäminen.

Jatkovalmistelussa linjattiin, että selvityksessä edetään vaiheittain seuraavasti:

- ensimmäisessä vaiheessa perustetaan liikelaitos vuonna 2018, johon siirretään kaupungin tukipalvelutoiminnot ja vuokrataloyhtiöt
- yritystilojen yhtiöittämistä selvitetään vuonna 2019
- otetaan huomioon sote- ja maakuntauudistukseen liittyvät tarkentuvat vaikutukset
- toimintoja ei hajauteta.

Näin ollen jatkovalmistelussa keskityttiin liikelaitoksen mallintamiseen. Mahdolliset yhtiöittämiset tehdään myöhemmin ja niiden mallinnus tehdään lähempänä kyseistä ajankohtaa. BDO:n raportti, jossa on esitettyinä taloudelliset mallinnukset on toimitettu lautakunnan jäsenille ja kaikille valtuutetuille.

Loppuraportin mukaan toimintojen ja omaisuuden eriyttämisellä ei ole sinänsä suoria vaikutuksia kaupungin ulkoiseen tilinpäätökseen ja sen tunnuslukuihin. Sen sijaan välillisiä taloudellisia hyötyjä toimintamallista on löydettävissä mm. palvelutoiminnan puitteisiin kuuluviin konserniyhtiöiden liiketoimintaan kuuluvien kiinteistöjen strategisemmasta kehittämisestä ja läpinäkyvämmästä resurssien käytöstä. Selvää synergiahyötyä saadaan, kun kaupunkikonsernin kiinteistöjen omistukseen ja ylläpitoon liittyvät tehtävät olisivat yhden johdon alaisuudessa.

Liikelaitoksen taloudellisen mallinnuksen jälkeen konsulttiselvitys ehdottaa periaatepäätöksen tekemistä toteutustavasta. Periaatepäätöksen jälkeen ryhdytään juridisten asiakirjojen valmisteluun (mm. tarvittavat muutokset hallintosääntöön ja liikelaitoksen johtosäännön laatimisen) sekä muihin tarvittaviin toiminnan siirtämiseen ja haltuunottoon liittyvät toimenpiteet.

Kunnallinen liikelaitos voidaan perustaa liiketoimintaa tai liiketoiminnallisten periaatteiden mukaan hoidettavaa tehtävää varten. Liiketoiminnalla tarkoitetaan tehtävää, joka liikelaitoksen näkökulmasta on kannattavaa siten, että varsinainen toiminta ja investoinnit rahoitetaan tulorahoituksella.

Perustelut liikelaitoksen perustamiselle:

Kuntien muuttuva taloudellinen tilanne pakottaa kunnat etsimään taloudellisempia tapoja tuottaa palveluja. Suunnitelmallisuutta ja tehokkuutta tulee parantaa. Tuotteistaminen, toiminta liiketaloudellisin perustein ja toiminnan seuranta mahdollistuu paremmin liikelaitosmallissa.

Liiketoiminnan kirjanpidollisella eriyttämisellä haetaan toiminnan tehostamista ja kustannusvastaavuutta. Samalla liiketoiminnan eriyttämisen jälkeen voidaan tarvittaessa toiminnot tai joitakin toimintoja yhtiöittää vaivattomammin kuin nykyisessä tilanteessa. Liikelaitosmallissa ei myöskään muodostu uusia reunaehtoja toimintojen siirtyessä tulevalle maakunnalle.

Toimintojen eriyttäminen kirjanpidosta tuo

- läpinäkyvyyttä kustannusrakenteeseen
- vertailtavuutta, toiminnan tehokkuutta
- hinnoittelu perustuu kustannuksiin
- tasejatkuvuutta
- kustannustietoisuus ja niiden oikea kohdentaminen ohjaa tilojen käyttäjää tilojen optimointiin

Päätösehdotus (palvelualuejohtaja): Tekninen lautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen -valtuustolle, että teknisen palvelualueen tukipalveluista muodostetaan liikelaitos vuoden 2019 alusta alkaen BDO:n konsulttiselvityksen periaattein. Lisäksi liikelaitoksen hallintaan siirretään asuintiloja hallitsevat yhtiöt sekä palveluja tuottava Roikka Oy.

Juridiset tarkentuvat asiakirjat niiltä osin kun ne kuuluvat valtuuston toimivaltaan, tuodaan erikseen kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

Muutettu päätösehdotus (palvelualuejohtaja): Tekninen lautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen -valtuustolle, että teknisen palvelualueen tukipalveluista muodostetaan liikelaitos vuoden 2019 alusta alkaen **liitteessä 3** olevan BDO:n konsulttiselvityksen periaattein. Lisäksi liikelaitoksen hallintaan siirretään asuintiloja hallitsevat yhtiöt sekä palveluja tuottava Roikka Oy.

Juridiset tarkentuvat asiakirjat mm. hallintosäännön muutos niiltä osin kun ne kuuluvat valtuuston toimivaltaan, tuodaan erikseen kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen edustaja Riitta Savukoski ja kaupunginjohtaja Atte Rantanen poistuivat tämän pykälän käsittelyn jälkeen klo 17:20.

KH 04.06.2018 § 179

BDO:n raportti **liite 11**.

Päätösehdotus (kaupunginjohtaja): Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että teknisen palvelualueen tukipalveluista muodostetaan liikelaitos vuoden 2019 alusta alkaen liitteessä 11 olevan BDO:n konsulttiselvityksen periaattein. Lisäksi liikelaitoksen hallintaan siirretään asuintiloja hallitsevat yhtiöt sekä palveluja tuottava Roikka Oy.

Juridiset tarkentuvat asiakirjat mm. hallintosäännön muutos niiltä osin kun ne kuuluvat valtuuston toimivaltaan, tuodaan erikseen kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin lisäyksellä, että kaupunginvaltuuston päätettäväksi tuodaan erikseen liikelaitoksen perustamiskuluista aiheutuva lisämäärärahan tarve.

KV 12.06.2018 § 54

Liitteenä 9 on edellä mainittu liite nro 11 (BDO:n raportti).

Päätös: Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Tiedoksi: Tekninen palvelualue
Hallinto- ja tukipalvelut palvelualue