

Outokummun kaupungin varallisuuden hoidon sekä rahoitus- ja sijoitustoiminnan periaatteet

Sisällys

1. Johdanto ja soveltamisala	3
2. Rahoitustoiminta	3
2.1 Rahoitustoiminnan tavoitteet	4
2.2 Päätöksenteko ja toimivalta.....	4
2.3 Konserniohjaus	5
2.4 Ottolainaus	5
2.5 Korkoriskin hallinta	6
2.6 Maksuvalmius	7
2.7 Saatavuus-, jälleenrahoitus- ja vastapuoliriskit.....	7
2.8 Antolainaus ja toimialasijoitukset	8
2.9 Takaukset ja muut vakuudet	9
2.10 Seuranta ja raportointi.....	11
3. Sijoitustoiminta	11
3.1 Sijoitustoiminnan tavoitteet.....	12
3.2 Päätöksenteko ja toimivalta.....	12
3.3 Yleiset periaatteet.....	13
3.4 Sallitut sijoituskohteet.....	13
3.5 Riskienhallinta.....	14
3.6 Sijoitusallokaatio	14
3.7 Rahastot	15
3.8 Seuranta ja raportointi.....	15
4. Varallisuuden hoito.....	16
4.1 Varallisuuden hoidon tavoitteet	16
4.2 Päätöksenteko ja toimivalta.....	16
4.3 Kiinteistöt ja toimitilat	17
4.4 Maa- ja metsäomaisuus.....	17
4.5 Osakkeet, osuudet ja omistajaohjaus	18
4.6 Irtain omaisuus	18

4.7 Vahinkoriskien hallinta	18
4.8 Omaisuudesta luopuminen	18
4.9 Seuranta ja raportointi	19
5. Sisäinen valvonta ja riskienhallinta	19
6. Voimaantulo ja päivittäminen	19

1. Johdanto ja soveltamisala

Kuntalain (410/2015) 14 §:n 2. momentin kohdan 6 mukaan valtuusto päättää varallisuuden hoidon sekä rahoitus- ja sijoitustoiminnan perusteista. Saman pykälän 2. momentin kohdan 9 mukaan valtuusto päättää takaussitoumuksen tai muun vakuuden antamisesta toisen velasta. Lainan, takauksen ja muun vakuuden antamista rajoittaa lisäksi kuntalain 129 §. Outokummun kaupungin hallintosäännön 59 §:n mukaan kaupunginvaltuusto päättää kaupungin varallisuuden hoidon sekä rahoitus- ja sijoitustoiminnan perusteista.

Rahoitustoiminnalla kokonaisuutena tarkoitetaan kaupungin pitkä- ja lyhytaikaisen rahoituksen hankintaa esimerkiksi pitkäaikaisilla velkakirjalainoilla ja joukkovelkakirjalainoilla tai lyhytaikaisilla kuntatodistuksilla sekä joustavilla luottolimiiteillä sekä näihin liittyvien riskien hallintaa. Rahoitustoimintaan kuuluvat myös antolainat, takaukset ja muut vakuudet. Rahoitustoiminta lisättiin säännökseen toukokuussa 2021 kunnan talouden riskienhallinnan tehostamiseksi. Valtuuston tulee ottaa kantaa siihen, minkä tyyppistä rahoitusta kaupunki voi käyttää, mitä rahoitus- ja johdannaisinstrumentteja voidaan hyödyntää ja millaisia riskejä voidaan hyväksyä. Avustusten myöntäminen ei kuulu rahoitustoiminnan piiriin.

Sijoitustoiminnan toteuttamiseksi valtuusto ottaa kuntalain esitöiden (HE 268/2014) mukaan kantaa siihen, millaiseen omaisuuteen ja millä riskitasolla kunnan pääoma sidotaan ja valvoo, että pääoma on niin sanotusti tehokkaassa käytössä. Kunnan yleistä toimialaa koskee spekulatiivisen toiminnan kieltö, mikä on huomioitava erityisesti johdannaisten käytössä. Spekulatiivisen toiminnan kieltö tarkoittaa sääntöä tai periaatetta, jolla kielletään taloudellisen riskin ottaminen pikavoittojen tai arvomuutosten tavoittelemiseksi. Kunnissa spekulatiivisen toiminnan kieltöä tulkitaan niin, että verorahoja ei saa vaarantaa mm. korkean riskin sijoituksilla tai johdannaiskaupalla.

Riskienhallinnassa erotetaan riskinkantokyky eli kuinka paljon riskiä kaupungin talous voi sietää vaarantamatta palveluja ja riskinottohalu eli strateginen valinta siitä, kuinka paljon riskiä tavoitteiden saavuttamiseksi halutaan ottaa. Julkisten varojen hoidossa korostuvat pääoman säilyttäminen, maksuvalmius ja talouden kriisinkestävyys. Tuotto on myös tärkeä mutta ei ensisijainen tavoite kunnan rahoitus- ja sijoitustoiminnassa.

Varallisuuden hoito tarkoittaa kaupungin kiinteän ja irtaimen omaisuuden, maa- ja metsäomaisuuden sekä osakkeiden ja osuuksien hankintaa, ylläpitoa, käyttöä ja luovutusta.

Rahoitus- ja sijoitustoiminnan sekä varallisuuden hoidon tulee palvella kaupungin kuntalain mukaista perustehtävää eli asukkaiden hyvinvoinnin ja alueen elinvoiman edistämistä sekä toteuttaa kaupungin strategian mukaisia tavoitteita.

Nämä perusteet koskevat kaupunkia ja soveltuvien osin koko kaupunkikonsernia. Konsernin yhteisöille voidaan tarvittaessa hyväksyä myös omat erilliset perusteet.

2. Rahoitustoiminta

Kaupungin rahoitus muodostuu verotuloista, valtionosuuksista, toimintatuotoista, rahoitustuotoista sekä vieraan pääoman ehtoista rahoituksesta eli käytännössä lainoista. Lainarahoitusta käytetään ensisijaisesti vain pitkävaikutteisten, kaupungin elinvoimaa, palveluja ja taloutta tukevien investointien rahoittamiseen. Pitkäaikaista lainarahoitusta ei käytetä käyttötalouden menoihin. Sijoitustoimintaa ei rahoiteta lainalla.

Keskeisin rahoitusriskin hallintakeino on käyttötalouden ja investointien mitoittaminen tulorahoitusta vastaavaksi talousarviossa ja -suunnitelmassa ja sen mukanaan tuoma velkaantumisen hallinta. Kaupungin strategiassa on vuosittaiseksi investointikatoksi määriteltä 2 milj. euroa ja toimintakatteen kasvu on rajattu korkeintaan verorahoituksen kasvun suuruiseksi.

2.1 Rahoitustoiminnan tavoitteet

1. Turvata kaupungin maksuvalmius kaikissa olosuhteissa (tavoitetaso luvussa 2.6).
2. Varmistaa palvelutuotannon ja investointien rahoitus pitkäjänteisesti ja hajautetusti huomioiden investointien käyttöikä.
3. Minimoida rahoituskustannukset ja tasata niiden vaihtelua pitkällä aikavälillä laina-aikajakauman, korkosidonnaisuuden ja kilpailutuksen avulla.
4. Hallita rahoitukseen liittyvät korko-, saatavuus-, jälleenrahoitus-, maksuvalmius- ja vastapuoliriskit.

Vaikka hankintalaki (1397/2016) ei 9 §:n kohdan 9 mukaan velvoita kilpailuttamaan rahoituksen hankintaa, kaupunki kilpailuttaa kaikki merkittävät rahoitustarpeensa. Pitkäaikaisista lainoista pyydetään vähintään kolme tarjousta, ellei markkinatilanne tai rahoituksen luonne (esim. EU-rahoitus) muuta edellytä. Korkoriskiä hallitaan pääosin lainojen korkosidonnaisuuksien valinnoilla mutta myös johdannaissopimuksia voidaan tehdä korkojen suojaustarkoituksessa tai muussa suojaamistarkoituksessa. Muihin tarkoituksiin kaupunkikonsernissa ei johdannaista käytetä.

2.2 Päätöksenteko ja toimivalta

Kaupunginhallitus vastaa rahatoimesta ja rahoitusriskien valvonnasta. Rahoituksen käytännön hoitamisesta vastaavat hallintosäännössä kerrotut viranhaltijat.

Rahoitustoiminnan päätös	Päätäjä (hallintosäännön §)
Rahoitustoiminnan perusteet (tämä asiakirja)	Kaupunginvaltuusto (59 §)
Kaupungin sijoitustoiminta kaupunginvaltuuston ja -hallituksen päätösten ja ohjeiden mukaisesti	Kaupunkipalvelujen johtaja (31 §)
Pitkäaikaisen lainakannan muutos ja antolainojen muutos talousarviovuonna	Kaupunginvaltuusto talousarviossa
Takaukset ja muut vakuudet toisen velasta	Kaupunginvaltuusto
Talousarviolainan ottaminen kaupunginvaltuuston talousarviossa tai erikseen tekemän päätöksen rajoissa	Talouspäällikkö (31 §)
Lyhytaikaisen lainan ottaminen maksuvalmiuden turvaamiseksi, jos tarve on yli 7 milj. euroa mutta enintään 12 milj. euroa	Kaupunginhallitus (26 §)
Lyhytaikaisen lainan ottaminen maksuvalmiuden turvaamiseksi, jos tarve on enintään 7 milj. euroa	Talouspäällikkö (31 §)

Rahoitustoiminnan päätös	Päättäjä (hallintosäännön §)
Kaupunkikonsernin tytäryhtiöiden konsernitilin limiitistä päättäminen yli 2 milj. euron ylittävältä osin 4 milj. euroon saakka	Kaupunginhallitus (26 §)
Kaupunkikonsernin tytäryhtiöiden konsernitilin limiitistä päättäminen 2 milj. euroon saakka	Taluspäällikkö (31 §)

2.3 Konserniohjaus

Kaupunkikonsernin rahoitusta hoidetaan keskitetysti mutta tytäryhteisöt pyrkivät vastaamaan itse rahoituksestaan riittävän kannattavuuden, toimivan riskienhallinnan ja investointien oikean mitoituksen avulla. Yhtiöiden tulee varautua rahoitustarpeisiinsa ajoissa ja tavoitella rahoitusta ensisijaisesti omilla vakuuksillaan.

Tytäryhteisöt:

- kuuluvat kaupungin konsernitilijärjestelmään eli pankin hallinnoimaan kaupungin ja sen tytäryhtiöiden yhteiseen tiliin, joka joustavoittaa konsernin maksuvalmiutta yhteisen limiitin eli lyhytaikaisen luoton avulla. Konsernitilistä on kirjallinen sopimus. Koy Outokummun Yritystalo ei kuulu konsernitilijärjestelmään,
- voivat käyttää konsernitilin limiittiä kaupunginhallituksen tai taluspäällikön vahvistamissa rajoissa,
- hankkivat konserniohjeen mukaisen kaupunginhallituksen kirjallisen kannan ennen pääomarakenteen muuttamista, tavanomaisesta poikkeavia investointeja, osakkeiden merkintää, merkittävä lainanottoa ja -antoa, vakuuksien tai takausten taikka muiden yhtiöitä sitovien merkittävien rahavelvoitteiden antamista tai niiden ehtojen muuttamista sekä muita konserniohjeessa kerrottuja rahoitustoimintaan linkittyviä toimenpiteitä, sekä
- raportoivat tilanteestaan kaupungille neljännesvuosittain osavuosisikatsauksessa sekä tilinpäätöksessä.

2.4 Ottolainaus

Kaupunki hankkii pitkäaikaisen rahoituksen ensisijaisesti kahdenvälisillä, kilpailutetuilla velkakirjalainoilla. Kaikki ottolainaus ja siihen liittyvät suojaukset tehdään euromääräisinä eli kaupunki ei ota rahoituksessa valuuttariskiä. Kaupunki voi käyttää rahoituksen hankinnassa seuraavia instrumentteja:

Lyhytaikainen rahoitus (enintään 12 kk)	Pitkäaikainen rahoitus (yli 12 kk)
Kuntatodistukset	Velkakirjalainat
Pankkien luotto- ja tililimiitit	Leasing- ja vuokratrahoitus
Konsernitilin limiitti	Joukkovelkakirjalainat
Alle vuoden velkakirjalainat	

Ottolainauksen periaatteet:

- Laina-aika mitoitetaan investointikohteessa rahoitettavan investoinnin käyttöiän ja poistoajan mukaan eli laina-ajan ei tule ylittää investoinnin poistoaikaa. Muuten laina-ajat sovitetaan lainasalkun kokonaisuuteen.
- Lyhennystapa voi olla tasa-, annuiteetti- tai kertalyhenteinen. Kertalyhenteisten lainojen erääntymiset ajoitetaan niin, että jälleenrahoitusriski pysyy luvun 2.7 rajoissa.
- Korkoperusteena kaupunki voi käyttää sekä kiinteä- että vaihtuvakorkoisia lainoja. Uuden lainan korkoperuste valitaan siten, että lainasalkku pysyy luvun 2.5 mukaisessa tavoitejakaumassa.
- Vastapuolena velkakirjalainoissa voi olla toimiluvallinen koti- tai ulkomainen rahoituslaitos, Kuntarahoitus Oyj tai Euroopan investointipankki sekä muut rahoitusmarkkinoilla toimivat vastuulliset sijoittajat.
- Vihreä ja sosiaalisesti vaikuttavaa rahoitusta käytetään, kun investoinnista syntyy selkeitä ja mitattavia ympäristö- tai sosiaalisia hyötyjä kaupungin strategian mukaisesti ja rahoituksen ehdot ovat kilpailukykyiset (esim. Kuntarahoituksen vihreä ja sosiaalinen rahoitus).
- Leasing ja vuokratuotto tulevat kyseeseen pääasiassa irtaimistossa mutta mahdollisia myös kiinteässä omaisuudessa. Investointien leasing-, elinkaari- ja sale and leaseback -järjestelyistä päätetään talousarvion tai hankepäätöksen yhteydessä, ja niiden kokonaiskustannusta verrataan lainarahoitukseen. Pitkäaikaiset vuokratuotot raportoidaan osana kaupungin kokonaisvelvoitteita.
- Kuntatodistuksilla ei rahoiteta pysyvästi pitkävaikutteisia investointeja, vaan se korvataan pitkäaikaisella rahoituksella kohtuullisessa ajassa.
- Vakuuksina kaupunki ei käytä omaisuutensa panttaamista ottamiensa lainojen vakuudeksi.
- Lainanotto kassavirtajäämän kasvattamiseksi tai sijoitussalkkuun on kielletty. Lainalla voidaan rahoittaa vain investointeja, poikkeuksellisesti käyttötaloutta tai toimialasijoituksia (luku 2.8).

2.5 Korkoriskin hallinta

Korkoriskillä tarkoitetaan markkinakorkojen (esim. euribor) muutosten vaikutusta kaupungin rahoituskustannuksiin. Riski koskee sekä olemassa olevaa lainakantaa että tulevaa lainanottoa, eikä sitä voida korollisen velan osalta poistaa kokonaan.

Kaupungin lainasalkusta on neutraalipainossa 50 % kiinteäkorkoista (suojattua) ja 50 % vaihtuvakorkoista, joista ensimmäisellä tasataan korkomenojen heilahtelua ja jälkimmäisellä säilytetään mahdollisuus hyötyä korkojen laskusta.

Suojausaste ja sen laskenta

- Suojatuksi (kiinteäkorkoiseksi) luetaan laina tai sen osa, jonka korko on kiinteä tai sidottu yli 12 kuukaudeksi: kiinteäkorkoiset lainat, korkotukilainat, yli 12 kuukauden koronmääräytymisjaksoiset lainat sekä koronvaihtosopimuksella kiinteäksi muutetut vaihtuvakorkoiset lainat.
- Vaihtuvakorkoiseksi luetaan laina, jonka korko määräytyy uudelleen vähintään kerran 12 kuukaudessa sekä kuntatodistukset ja muu lyhytaikainen rahoitus.

Sallitut suojausinstrumentit

- kiinteäkorkoinen laina tai lainan koron kiinnittäminen,
- koronvaihtosopimus (vaihtuva korko kiinteäksi tai päinvastoin), sekä
- olemassa olevan tai talousarviossa hyväksytyn lainakannan korkoriskin suojaaminen johdannaisopimuksella.

Ennen johdannaisopimuksen tekemistä selvitetään sen käyttäytyminen eri korkotilanteissa, arvon määräytyminen ja ennenaikaisen purkamisen ehdot. Johdannaisella ei saa syntyä uusia riskejä eikä sen määrä tai kesto saa ylittää suojattavaa lainaa. Vastapuolena voi olla koti- tai ulkomainen rahoituslaitos, jonka pitkän aikavälin luottoluokitus on BBB- tai parempi (S&P tai vastaava). Kaupunki ei käytä instrumentteja, joiden ominaisuuksia ei voida luotettavasti arvioida.

2.6 Maksuvalmius

Maksuvalmiusriski johtaa realisoituessaan tilanteeseen, jossa kassavarat ja luottolimiitit eivät riitä menoihin. Kassavarat jaetaan maksuliikennevaroihin (käyttötilien varat) ja kassaväliin, joka ei ole sidottu maksuliikenteen ylläpitoon. Kassaväliä voidaan sijoittaa lyhytaikaisesti (sijoitusaika enintään vuosi) tai pitkäaikaisesti (sijoitusaika yli vuoden).

Kuntaliiton ohjeen mukaan 10–15 päivän kassamenoja vastaavat kassavarat riittävät yleensä maksuvalmiuden turvaamiseen mutta kuntien kassavarat ovat viime vuosina vastanneet keskimäärin noin 35 päivän menoja. Maksuvalmiutta seurataan kassan riittävyytenä päivinä ja kassasuunnitelma laaditaan vähintään kolmen kuukauden ajalle.

Maksuvalmiuden ylläpito aiheuttaa kustannuksia, jos likvidejä eli välittömästi realisoitavissa olevia varoja on rahoitettu velalla tai ne olisi mahdollista sijoittaa tuottavampaan kohteeseen.

Maksuvalmiussuunnitelmalla jaksotetaan talousarvion tulot ja menot kuukausittain ja sitä päivitetään rullaavasti.

Ylimääräiset kassavarat

- sijoitetaan mahdollisuuksien mukaan lyhyt- tai pitkäaikaisesti,
- voidaan siirtää sijoitussalkkuun luvun 3 mukaisesti, tai
- voidaan käyttää lainojen lyhentämisen, jos sen ennakoidaan olevan valitulla ajanjaksolla kokonaistaloudellisesti edullisempaa.

2.7 Saatavuus-, jälleenrahoitus- ja vastapuoliriskit

Saatavuusriski on riski siitä, että rahoitusta ei saada tai sen hinta nousee markkinahäiriössä. Sitä hallitaan käyttämällä useita rahoituslähteitä, kuten Kuntarahoitusta, liikepankkeja ja kuntatodistuksia, sekä ylläpitämällä sitovia luottolimiittejä.

Jälleenrahoitusriski syntyy, kun erääntyvä laina on rahoitettava uudelleen. Sitä hallitaan siten, että

- seuraavan 12 kuukauden aikana erääntyvän pitkäaikaisen ja lyhytaikaisen rahoituksen yhteismäärä on enintään 20 % lainakannasta,
- lainojen erääntymiset jaksotetaan tasaisesti eri vuosille, eikä yhdelle vuodelle kohdistu kohtuutonta osuutta lainakannasta,
- lainasalkun keskimääräinen jäljellä oleva laina-aika pidetään vähintään viitenä vuotena, sekä
- kassasuunnittelulla ja maksuvalmiusreservillä varaudutaan erääntymisiin.

Pitkät laina-ajat parantavat ennustettavuutta mutta nostavat kustannuksia. Neutraalipainossa edullisemman lyhytaikaisen ja kalliimman pitkäaikaisen rahoituksen osuudet ovat 50-50.

Vastapuoliriskiä hallitaan asioimalla vain luotettavien, Finanssivalvonnan tai vastaavan viranomaisen valvomien rahoituslaitosten kanssa ja noudattamalla luvun 2.5 johdannaisvastapuolten luottoluokitusvaatimusta.

Kunnan pankkitalletukset eivät kuulu talletussuojan piiriin, koska kunta luetaan julkisyhteisöksi. Kaupungin osakeyhtiöiden talletukset kuuluvat talletussuojan piiriin.

2.8 Antolainaus ja toimialasijoitukset

Kaupunki myöntää antolainoja pääasiassa kaupunkikonsernin tytäryhteisöille ja kaupungin toimialaan kuuluvaan tarkoitukseen, kuten asuntotuotannon, elinkeinorakenteen muutoksen tai työllisyyden edistämiseen. Jos kaupungilla ei ole määräysvaltaa kohteessa, toimiala- ja vakuuskysymykset arvioidaan erityisen huolellisesti. Voiton tavoittelu ei saa olla ainoa peruste.

Toimialasijoitukset ovat antolainoja sekä osake- tai muita sijoituksia, joilla edistetään kaupungin tehtäviin kuuluvia päämääriä kuten palvelutuotantoa kaupunkilaisten hyvinvoinnin edistämiseksi, elinkeinorakenteen muutosta kaupungin elinvoiman lisäämiseksi tai työllisyyttä.

Päätöksenteko ja tuottotavoite

Toimialasijoituksesta päättää valtuusto osoittamalla talousarviossa määrärahan antolainaan tai erillisellä sijoituspäätöksellä. Yleistä tuottovaatimusta ei sijoituksille aseteta, vaan tuottotavoite päätetään kohteittain sijoituspäätöksen yhteydessä tai talousarviossa. Vähimmäistavoite on sijoituksen reaaliarvon säilyminen.

Antolainojen korko sidotaan vastaavaan markkinakorkoon ja liiketoimintaan myönnettyiltä lainoilta edellytetään markkinatuottoa. Jos kohteelta hyväksytään markkinatasoa pienempi tuotto, se perustellaan päätöksessä.

Oikeudelliset reunaehdot (kuntalaki 129 §)

- Laina ei saa vaarantaa kaupungin kykyä hoitaa lakisääteiset tehtävänsä.
- Lainaa ei myönnetä, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski.
- Kaupungin edut turvataan riittävillä vakuuksilla. Vakuusvaatimus ei koske osakeyhtiölain tai osuuskuntalain mukaista pääomalainaa, mutta pääomalainan riski arvioidaan ja perustellaan päätöksessä erikseen.
- EU:n valtioneuvoston päätökset (SEUT 107–108 art.) otetaan huomioon koron ja vakuuksien määrittelyssä.

Yleiset reunaehdot

Konsernin ulkopuolisille toimijoille kuten yhdistyksille ja yrityksille lainaa myönnetään vain poikkeuksellisesti, vahvoin perustein ja valtioneuvoston päätösten mukaisesti (esim. de minimis -tuki tai hyväksytty tukiohjelma). Taloudellisissa vaikeuksissa olevalle toimijalle ei lainaa myönnetä.

Taloudellisissa vaikeuksia olevalle tytäryhtiölle antolainaa, pääomalainaa tai muuta rahoitusta myöntäessään valtuuston päätöksessä arvioidaan rinnakkain eri vaihtoehdot kuten osakepääoman korotus, antolainaus, pääomittaminen, akordi, kohteiden myynti tai purku sekä ARA:n rahoittamien

Khall 19.10.2026 § 138

Kvalt 26.10.2026 § XX

kohteiden osalta Varken rakennejärjestelyavustukset. Päätöksen pohjaksi tarvitaan tervehdyttämis- tai rakennejärjestelysuunnitelma sekä arvio kaupungin kokonaisriskistä.

Lainaehdot

- Korko on pääsääntöisesti markkinaehtoinen. Markkinaehtoisuus perustellaan päätöksessä vertaamalla ehtoja rahoituslaitosten tarjoamiin ehtoihin. Markkinaehtoista korkotasoa alempi taso perustellaan päätöksessä erikseen.
- Korko on vähintään kaupungin oma vastaava rahoituskustannus lisättynä ohjeellisella 0,50 % marginaalilla konserniyhteisöille ja 2,0 % ohjeellisella marginaalilla konsernin ulkopuolisille toimijoille.
- Ohjeellinen vakuustaso on 1,0 kertaa lainan pääoma. Hyväksyttäviä vakuuksia ovat kiinnitykset, panttaukset ja muut reaali- vakuudet.
- Laina-aika ja lyhennysohjelma vastaavat rahoitettavan kohteen käyttöikää.
- Lainansaaja toimittaa kaupungille vuosittain tilinpäätöksen, talousarvion ja selvityksen lainan hoidosta. Viimeksi mainittua ei vaadita kaupunkikonsernin yhteisöiltä.

Lainan ottaja	Ohjeellinen kaupungin marginaali	Ohjeellinen vastavakuus
Konserniyhteisö	0,5 %	1,0 × lainan pääoma
Konsernin ulkopuolinen yhteisö	2,0 %	1,0 × lainan pääoma

Toimialasijoitus kohdistuu ensisijaisesti investointeihin. Käyttöpääomarahoitusta ei anneta konsernin ulkopuolisille toimijoille ja konsernin sisällä ensisijaisesti konsernitiilin limiitin kautta.

2.9 Takaukset ja muut vakuudet

Kaupunki myöntää takauksia pääsääntöisesti konserniyhteisöilleen ja poikkeuksellisesti myös konsernin ulkopuolisille yhteisöille. Takauksista päättää aina kaupunginvaltuusto. Takauspäätöstä ei panna täytäntöön ennen kuin se on lainvoimainen.

Yleiset edellytykset

- Kuntalain 129 §:n mukaisesti laina, takaus tai muu vakuus ei saa vaarantaa kaupungin kykyä hoitaa lakisääteisiä tehtäviään eikä siihen saa sisältyä merkittävää taloudellista riskiä.
- Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vakuuksilla tai vastavakuuksilla.
- Edellä mainitut eivät koske osakeyhtiölain (624/2006) 12 luvussa eikä osuuskuntalain (421/2013) 12 luvussa tarkoitettua pääomalainaa.
- Kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan yhteisön velasta takaus tai muu vakuus voidaan antaa vain, jos yhteisö kuuluu kuntakonserniin tai on kuntien tai kuntien ja valtion yhteisessä määräysvallassa. Poikkeuksena tästä ovat liikuntalain (390/2015), kuntien kulttuuritoiminnasta annetun lain (166/2019), museolain (314/2019), teatteri- ja orkesterilain (730/1992) tai nuorisolain (1285/2016) mukaisten tehtävien edistäminen. Lisäksi kunta voi myöntää takauksen tai muun vakuuden, jos se perustuu lain perusteella hyväksyttyyn tukiohjelmaan tai yksittäiseen tukeen tai liittyy yhteisölle tai säätiölle annettuun palveluvelvoitteeseen.

- Päätöksen perusteluissa todetaan, että takauksen kohde kuuluu kaupungin toimialaan ja että taattavan yhtiön toiminta tai rahoitettava investointi ei vääristä kilpailua.
- Takauksen tulee pienentyä samassa suhteessa lainan pääoman kanssa.

Valtiontukisäännöt ja takauksen laajuus

Takaus ei ole valtiontukea, kun kaikki komission takaustiedonannon (2008/C 155/02) edellytykset täyttyvät:

1. lainanottaja ei ole taloudellisissa vaikeuksissa,
2. takauksen laajuus voidaan mitata myöntämishetkellä,
3. takaus kattaa enintään 80 % lainasta ja
4. takauksesta maksetaan markkinaperusteinen hinta.

Kaupungin takaus kattaa lähtökohtaisesti enintään 80 % lainasta. Täysimääräinen 100 % takaus on mahdollinen, kun rahoittaja sitä edellyttää ja kun toiminta on ei-taloudellista, yleisen taloudellisen edun mukaista palvelua (SGEI eli Services of General Economic Interest, suomeksi YTP eli Yleistä taloudellista etua koskeva palvelu) tai muuten valtiontukisäännöt huomioiden perusteltua. Esimerkiksi Kuntarahoitus edellyttää kuntaomisteisen yhtiön rahoituksessa kunnan täysimääräistä omavelkaista takausta. Valtiontukiarvio kirjataan päätökseen.

Konsernin ulkopuoliset yhteisöt

Takauksia myönnetään vain poikkeustapauksissa ja rekisteröidyille yhteisöille. Harkinnassa arvioidaan, tukeeko takaus kaupungin strategiaa ja palvelutavoitteita, onko se välttämätön esimerkiksi palvelun syntymiselle ja vääristääkö se kilpailua. Kaupunginhallitus hyväksyy rahoittajan ja velkakirjan ehdot ennen takauksen allekirjoittamista.

Takaushakemukseen vaadittavat liitteet konsernin ulkopuoliselta yhteisöltä

- yhtiöjärjestys tai säännöt ja alle 3 kuukauden ikäinen rekisteriote,
- viimeisin tilinpäätös liitteineen ja tilintarkastuskertomus,
- kuluvan ja seuraavan tilikauden tulos- ja rahoituslaskelmaennusteet,
- hankesuunnitelma, investointi- ja rahoituslaskelmat perusteineen,
- yhteisön hallituksen päätös hankkeesta, lainanotosta ja takauksen hakemisesta,
- kilpailutetut rahoitustarjoukset ja taattavan velkakirjan luonnos.

Takausehdot

- Taattava toimittaa kaupungille vuosittain talousarvion ja tilinpäätöksen sekä selvityksen taloudellisesta tilastaan.
- Kiinteistöön kohdistuvassa takauksessa toimitetaan vakuutustodistus.
- Taattava ei saa lisätä ensisijaiseen panttiin kohdistuvaa vastuuta ilman kaupungin kirjallista suostumusta.
- Kaupunki voi irtisanoa takauksen sopimuksen sallimissa rajoissa, jos takausehtoja ei noudateta.

Taattavan lainan ehtoja ei saa muuttaa ilman kaupungin kirjallista suostumusta. Takaajana kaupunki ei voi vaikuttaa päävelan ehtoihin, joten jokainen velallisen ja rahoittajan sopima muutos arvioidaan takausvastuun näkökulmasta.

Rahoitustapaa valittaessa verrataan kaupungin kokonaisriskiä. Omassa antolainassa kaupunki kantaa suoran luottoriskin, kun taas takauksessa yhteisölle syntyy velka rahoittajalle ja kaupungille takausvastuu, jonka ehtoihin kaupunki ei voi vaikuttaa.

Takausprovisio ja vastavakuudet

Takauksen kohde	Ohjeellinen vuotuinen takausprovisio	Ohjeellinen vastavakuus
Konserniyhteisö	0,5 %	1,0 × takauksen pääoma
Konsernin ulkopuolinen yhteisö	1,0–2,0 %, oltava kuitenkin yhdenmukainen muiden takaajien asettamien takausprovisioiden kanssa	1,0–1,2 × takauksen pääoma

Provisio peritään vuosittain takauslainan 31.12. jäljellä olevasta pääomasta. Kaupunginhallitus voi tarkentaa provisioiden määräytymisperusteita ja provision taso perustellaan takauspäätöksessä vertaamalla rahoitusmarkkinoiden hinnoitteluun. Jos taattavalla konserniyhteisöllä on muita omistajia, näiden tulee kattaa omistusosuuttaan vastaava osuus riskistä vastatakauksella tai muulla vakuudella. Lopullisen päätöksen takausprovisioiden määrästä tekee kaupunginvaltuusto päättäessään takauksen myöntämisestä.

Takausvastuiden seuranta

Kaupunginhallitus seuraa takausvastuiden kokonaismäärää suhteessa kaupungin talouden kantokykyyn. Takausvastuut esitetään talousarviossa ja tilinpäätöksessä.

2.10 Seuranta ja raportointi

Rahoitustoiminnasta raportoidaan kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle tilinpäätöksessä ja tarvittaessa osavuosisiraporteissa. Raportissa verrataan toteumaa tämän asiakirjan tavoitteisiin ja rajoihin. Mittareina käytetään

- Lainakanta sekä kaupunki että konserni, euroa ja euroa/asukas. Strategian mukaan konsernissa lainakanta / asukas ei ylitä maan keskiarvoa
- Lainasalkun keskikorko
- Kassan riittävyys päivinä ja luottolimiittien mahdollinen käyttö
- Antolainat ja takausvastuut kohteittain

3. Sijoitustoiminta

Kaupungin varat, joita ei tarvita välittömästi käyttötalouteen, sijoitetaan tämän luvun mukaisesti. Sijoitustoiminnalla mahdollistetaan talouden suhdanteiden tasaaminen ja elinkeinorakenteen muutoksen, työllisyyden, kestävä kehityksen ja kaupunkilaisten hyvinvoinnin kehittäminen rahastojen kautta sekä varaudutaan tarvittaessa suuriin investointeihin rahastoimalla niihin tarvittavia pääomia ennakoon.

Luku koskee kaupungin pitkäaikaista sijoitusvarallisuutta ja rahastojen varoja. Se ei koske kiinteistöjä, tytäryhteisöjen osakkeita, toimialasijoituksia (luku 2.8) eikä maksuvalmiuden hoitoon tarvittavia kassavaroja (luku 2.6).

Lyhytaikainen kassaylijäämä sijoitetaan enintään vuoden sijoituksiin, joissa hinta- ja luottoriski on vähäinen: avista- eli käyttötilit sekä määräaikaistalletukset, pankkien sijoitustodistukset, kunta- ja yritystodistukset, valtion velkasitoumukset sekä lyhyen koron rahastot.

Kassaylijäämän siirtäminen pitkäaikaiseen sijoitussalkkuun tai sitominen yli vuodeksi epälikvidiin instrumenttiin edellyttää erillistä kaupunkipalvelujen johtajan päätöstä.

3.1 Sijoitustoiminnan tavoitteet

1. Säilyttää ja kasvattaa pääoman reaaliarvoa. Pitkän aikavälin reaalitytuottotavoite on vähintään 2 % vuodessa kulujen jälkeen.
2. Tuottaa tasainen ja ennustettava tulovirta käytettäväksi palveluihin ja investointeihin rahastojen sääntöjen mukaisesti.
3. Edistää kestävästä kehitystä vastuullisilla sijoitusvalinnoilla (ESG).

3.2 Päätöksenteko ja toimivalta

Sijoitustoiminnan päätös	Päättäjä (hallintosäännön §)
Sijoitustoiminnan periaatteet (tämä asiakirja)	Kaupunginvaltuusto (59 §)
Varainhoitajan valinta ja omaisuudenhoitosopimus sekä riskien valvonta	Kaupunginhallitus
Sijoitustoiminnan toteutus, seuranta ja raportointi yhdessä varainhoitajien kanssa	Kaupunginjohtaja Kaupunkipalvelujen johtaja (31 §)

Varainhoito toteutetaan hyvämaineisten, Finanssivalvonnan valvomien ja YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteet (UN PRI) allekirjoittaneiden varainhoitajien kautta. Omaisuudenhoito voi olla konsultatiivista tai täyden valtakirjan omaisuudenhoitoa, josta kaupunginhallitus päättää tapauskohtaisesti. Täyden valtakirjan omaisuudenhoidossa varainhoitaja tekee päätökset itsenäisesti sopimuksen ja tämän asiakirjan rajoissa.

Varainhoitajat kilpailutetaan tarvittaessa. Kaupunginhallitus voi vaihtaa varainhoitajan, jos

- toteutunut tuotto jää pitkällä aikavälillä vertailuindeksistä,
- varainhoitaja toimii sijoitusstrategian, sopimuksen tai ohjeiden vastaisesti,
- varainhoitajan liiketoiminnassa tai henkilöstössä tapahtuu palvelun laatuun vaikuttavia muutoksia,
- kulut kasvavat selvästi tai ovat korkeat verrattuna muihin toimijoihin, tai
- muu perusteltu syy sitä edellyttää.

Varainhoitajan kilpailutuksessa arvioidaan ainakin tarjouksen vastaavuutta tarjouspyyntöön, tuloksellisuutta vastaavissa asiakkuuksissa, kokemusta julkisyhteisöjen varainhoidosta, sijoitusprosessin ja hallinnon laatua sekä kokonaiskustannuksia. Valintaa ei tehdä pelkän hinnan

Khall 19.10.2026 § 138

Kvalt 26.10.2026 § XX

perusteella, koska ratkaisevaa on tuotto kuluja jälkeen. Varallisuus jaetaan vähintään kahdelle varainhoitajalle riskien hajauttamiseksi ja jotta toimintatapoja, tuottoja ja kustannuksia voidaan verrata.

Varainhoitajalle ei siirretä sopimuksella enempää toimivaltaa kuin kaupungin viranhaltijalle voitaisiin siirtää, eikä toimivallan siirto vähennä kaupungin tilivelvollisten seurantavelvollisuutta. Kaupunki on sijoituspalvelulain mukaan lähtökohtaisesti ei-ammattimainen asiakas, jolla on laajin sijoittajansuoja. Ammattimaiseksi asiakkaaksi luokittelua voidaan pyytää vain kaupunginhallituksen päätöksellä ja rajattuna niihin palveluihin tai rahoitusvälineisiin, joihin se on tarkoitettu.

3.3 Yleiset periaatteet

Kaupungin sijoitustoiminnassa painotetaan pitkäjänteisyyttä, hajautusta ja hallittua riskinottoa, kustannustehokkuutta, yksinkertaisuutta ja vastuullisuutta. Kaupunki ei tavoittele lyhyen aikavälin voittoja eikä ennusta lyhyen aikavälin markkinaliikkeitä. Sijoitushorisontti on yli seitsemän vuotta.

Vastuullisuudessa huomioidaan ympäristö (E), yhteiskuntavastuu (S) ja hyvä hallintotapa (G), ja vastuullisuuskriteerit ovat osa kaikkea sijoitustoimintaa. Kaupunki käyttää vastuullisuusanalyysia (poissulkeminen ja luokkansa parhaiden suosiminen) sekä varainhoitajan kautta toteutuvaa aktiivista omistajuutta. Kaupunki ei sijoita yhtiöihin, jotka rikkovat kansainvälisiä normeja, kuten YK:n Global Compact -periaatteita, eikä toimialoille [määriteltävä: esim. ase-, tupakka-, fossiilienergia]. Vastuullisuusvalinnoista mahdollisesti seuraava markkinatasoa pienempi tuottotavoite on hyväksyttävää.

Sijoituskohteen toimiala tai toimintatavat eivät saa olla ristiriidassa kaupungin tehtävien ja arvojen kanssa, ja päätöksenteon ja seurannan on kestettävä julkinen tarkastelu. Varainhoitajan raportointiin sisältyy salkun vastuullisuuden tila.

3.4 Sallitut sijoituskohteet

1. Korkosijoitukset eli tili- ja määräaikaistalletukset, rahamarkkinasijoitukset, valtioiden joukkovelkakirjalainat, yritysten joukkovelkakirjalainat (matalan luotoriski investment grade ja korkeamman luottoriskin high yield) sekä niihin sijoittavat rahastot.
2. Osakkeet: pörssilistatut osakkeet ja niihin sijoittavat rahastot.
3. Vaihtoehtoiset sijoitukset, pääsääntöisesti rahastojen kautta:
 - a. asunnot ja kiinteistöt (suorat sijoitukset, asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt, maa- ja metsäkiinteistöt sekä niihin sijoittavat rahastot),
 - b. yhteiskunnan infrastruktuuri,
 - c. listaamattomien yritysten vieras pääoma (private debt), sekä
 - d. listaamattomien yritysten oma pääoma (private equity) rahastojen kautta.

Kaupunki ei sijoita suoraan listaamattomiin osakkeisiin ilman erillistä päästöstä eikä johdannaisiin. Rahaston sisällä johdannaisten käyttö on sallittua suojaustarkoituksessa rahaston sääntöjen mukaisesti. Kiellettyjä ovat hedge- ja vipurahastot sekä osakkeiden lyhyeksi myynti ja lainaus suuren riskin vuoksi. Kiellettyä on myös sijoittaminen lainarahalla.

ETF- (Exchange Traded Fund) eli pörssinoteerattuja rahastoja voidaan käyttää, kun ne ovat UCITS-rahastoja (Undertakings for Collective Investment in Transferable Securities eli EU:n yhteinen sijoitusrahastojen toiminnan sääntelykehys ja direktiivi) ja replikoivat kohdeindeksiä fyysisesti eli

rahasto ostaa oikeasti omistukseensa ne todelliset arvopaperit, joista seurattava indeksi koostuu. Strukturoituja sijoituksia, kuten indeksilainoja, käytetään vain kaupunginhallituksen erillisellä päätöksellä, kun liikkeeseenlaskijan luottoluokitus on vähintään BBB- ja tuotteen riskit, kulut ja jälkimarkkinaehdot on selvitetty. Uusia, ennestään tuntemattomia riskejä ei oteta ennen kuin niiden luonne on riittävästi selvitetty.

Kaupungin sijoitukset eivät ole strategisia, vaan ne voidaan myydä tai vaihtaa, jos ne eivät enää täytä kaupungin kriteerejä.

3.5 Riskienhallinta

1. Yhden sijoituskohteen markkina-arvo on enintään 5 % sijoitusvarallisuudesta; rajan ylittäneeseen kohteeseen ei tehdä lisäsijoituksia. Rajaa ei sovelleta laajasti hajautettuihin varainhoito- tai yhdistelmärahastoihin.
2. Korkosijoitusten pääpaino on vähintään BBB- -luokitelluissa (S&P tai vastaava) valtion- ja yrityslainoissa. Luokittelemattomat lainat luetaan high yield -lainoiksi, ellei suomalainen finanssilaitos ole arvioinut niitä investment grade -tasoisiksi.
3. High yield -yrityslainoja ja kehittyvien markkinoiden valtionlainoja on yhteensä enintään 20 % sijoitusvarallisuudesta. Korkosijoitukset toteutetaan vähäisellä valuuttariskillä.
4. Vaihtoehtoisten sijoitusten on oltava ymmärrettäviä ja läpinäkyviä, ja niiden kassavirran on oltava ennustettavaa, esimerkiksi korkoja tai vuokratuottoja.
5. Kaupunki ei ota aktiivista valuuttanäkemyistä, valuuttariskiä suojataan tarvittaessa ja varainhoitaja voi käyttää valuuttasuojattuja rahastoja.
6. Valtaosa sijoitusvarallisuudesta on oltava realisoitavissa alle kuukaudessa kaupungin investointisuunnitelman ja perustoimintojen rahoituksen turvaamiseksi.

Tuottoa tarkastellaan kokonaistuottona: arvonmuutos ja korot, osingot tai muut kassavirrat vähennettynä kuluilla. Tavoitteeseen pyritään mahdollisimman vähäisellä riskillä niin, että vuosittaiset tuottoheilahtelut eivät ole kohtuuttoman suuria.

Sijoitusvälineiden kaikki kulut, myös merkintä-, lunastus-, hallinnointi- ja mahdolliset piilokulut, selvitetään ennen sijoituspäätöstä. Likvidiyden arvioinnissa ei riitä periaatteellinen mahdollisuus jälkimarkkinakauppaan, vaan instrumentin tosiasiallista kaupankäyntiä seurataan.

3.6 Sijoitusallokaatio

Omaisuusluokka	Neutraalipaino	Vaihteluväli
Korkosijoitukset	35 %	20–100 %
Osakesijoitukset	50 %	0–60 %
Vaihtoehtoiset sijoitukset	15 %	0–20 %

Vaihteluvälien ylärajat ovat valtuuston asettamia enimmäisrajoja riskillisille sijoituksille, joissa pääoman menettämisen riski on olemassa. Allokaatiopäätöksen vaihteluvälit mahdollistavat sen, että salkunhoitajat voivat lyhyellä aikavälillä toimia markkinatilanteen edellyttämällä tavalla.

3.7 Rahastot

Rahasto	Suuruus	Käyttötarkoitus
Tulevaisuusrahasto	28–50 M€	strategiset ja infrastruktuurihankkeet
Elinvoimarahasto	16–30 M€	elinkeinopolitiikka, yritysten toimintaedellytykset ja työllisyys
Hyvinvointirahasto	4–6 M€	hyvinvointia edistävät hankkeet
Elämänlaaturahasto	2 M€ + lahjoitukset	hyvinvointi ja osallisuus
Kehittämisrahasto	0,84–2,52 M€	paikalliset elinkeino- ja työllisyys Hankkeet
Ympäristönhoidon kehittämisrahasto	0,24 M€	ympäristönhoito

Rahastojen varat Ympäristönhoidon kehittämisrahastoa lukuun ottamatta sijoitetaan tämän luvun mukaisesti ja pidetään erillään kaupungin muista varoista (erityiskatteisuus).

Omia rahastoja voidaan perustaa ja kartuttaa vain tilikauden tuloksesta valtuuston päätöksellä tilinpäätöksen käsittelyn yhteydessä. Rahastoilla ei varauduta tuleviin toimintamenoihin, koska se ei ole hyvän kirjanpitotavan mukaista. Päätettäessä rahaston varojen käytöstä selvitetään käytön vaikutus käyttötalouteen.

Testamentit ja lahjoitukset

Lahjoitus- ja toimeksiantovarot ovat testamentilla tai lahjoituksena saatuja varoja, joiden sijoittamista ohjaavat ensisijaisesti testamentin tai lahjakirjan ehdot ja toissijaisesti tämä asiakirja. Stipendirahastot voidaan sijoittaa tämän luvun mukaisesti tai vaihtoehtoisella tavalla.

Testamentti- tai lahjoitusrahasto	Suuruus	Käyttötarkoitus
Kaino Norokummun stipendirahasto	208 703,34 € (24.9.2026)	stipendit
Otto Hartikaisen stipendirahasto	4 541,46 € (24.9.2026)	stipendit

3.8 Seuranta ja raportointi

- Kaupunginhallitukselle raportoidaan kuukausittain sijoitusten markkina-arvo ja kirjanpidollisen tuloksen kehitys talousarviovuonna.

- Kaupunginhallitus antaa valtuustolle osavuositarkastuksessa selvityksen vähintään sijoitusvarallisuuden markkina-arvosta myös salkunhoitajittain, kirjanpidollisesta arvosta sekä olennaisista ja ennakoitavissa olevista riskitason muutoksista.
- Tilinpäätöksessä annetaan vuosiyhteenveto sisältäen sijoitusvarallisuuden koon, jakauman sekä vastuullisuuden.

Salkunhoitajien onnistumisen arvioinnissa toteutumaa verrataan vertailuindeksiin, joka on laadittu yhdessä varainhoitajan tai ulkopuolisen asiantuntijan kanssa. Kaupunki käyttää tarvittaessa varainhoitajista riippumattomia asiantuntijoita tulosten ja riskien arviointiin.

4. Varallisuuden hoito

Kaupungin varallisuudella tarkoitetaan kaupungin omistamia kiinteistöjä, rakennuksia ja toimitiloja, maa- ja metsäomaisuutta, tytär- ja osakkuusyhteisöjen sekä muiden yhteisöjen osakkeita ja osuuksia sekä merkittävää irtainta omaisuutta. Rahoitusomaisuuden hoidosta määrätään luvuissa 2 ja 3.

Varallisuus on kaupunkilaisten yhteistä omaisuutta, jonka tehtävä on palvella kaupungin lakisääteisiä ja muita tehtäviä sekä kaupungin strategian tavoitteita. Omaisuutta ei pidetä omistamisen itsensä vuoksi. Sen tarpeellisuutta arvioidaan säännöllisesti suhteessa kuntalaisten hyvinvointia tukevaan palvelutarpeeseen, elinvoimatavoitteisiin ja omaisuuden ylläpidon kustannuksiin.

4.1 Varallisuuden hoidon tavoitteet

- Omaisuus on tehokkaassa käytössä ja tukee kaupungin palvelutuotantoa ja elinvoimaa.
- Omaisuuden arvo ja käyttökelpoisuus säilyvät hyvällä ylläpidolla ja korjausvelan hallinnalla.
- Omaisuuden kokonaiskustannukset (pääoma-, ylläpito- ja käyttökustannukset) ovat läpinäkyviä ja vertailukelpoisia.
- Omaisuuteen liittyvät taloudelliset, vahinko- ja vastuuriskit tunnistetaan ja hallitaan.
- Palvelutuotannon kannalta tarpeettomasta omaisuudesta luovutaan.

4.2 Päätöksenteko ja toimivalta

Varallisuuspäätös	Päätäjä (hallintosäännön §)
Varallisuuden hoidon perusteet (tämä asiakirja)	Kaupunginvaltuusto
Omaisuuden hankkiminen	Kaupunginhallitus (26 §) Palvelun johtaja (30 §) Tulosalueen tai -yksikön päällikkö max. 10 000 € (30 §)
Osakkeiden hankkiminen	Kaupunginhallitus talousarvion puitteissa (26 §)
Osakkeiden myyminen	Kaupunginvaltuusto Kaupunginhallitus, jos arvo taseessa alle 10 000 € (26 §)

Varallisuuspäätös	Päätäjä (hallintosäännön §)
Vuokrasopimukset	Palvelun johtaja (30 §) Tulosalueen tai -yksikön päällikkö max. 10 000 € (30 §)
Tonttien ja maa-alueiden myyminen valtuuston vahvistamien perusteiden mukaisesti. Vähäisen maa-alan myyminen tai ostaminen katu- tai tiealueeksi kaupungin	Kaupunkirakennejohtaja (31§)
Irtaimen omaisuuden myyminen	Lautakunta yli 10 000 € (27 §) Palvelun johtaja max 10 000 € (30 §)
Rakennusten purkaminen	Kaupunkirakennejohtaja (31§)

Kaupunginhallitus vastaa varallisuuden hoidon kokonaisuudesta, omistajaohjauksesta ja omaisuuteen liittyvien riskien valvonnasta.

4.3 Kiinteistöt ja toimitilat

Kaupungin toimitilojen tarve perustuu palvelutarpeisiin ja väestöennusteeseen. Kaupunki on luokitellut omistamansa kiinteistöt

- ylläpidettäviin ja kehitettäviin, jotka ovat palvelutuotannon kannalta tarpeelliset,
- nykyisen käyttöikänsä päähän asti hyödynnettäviin, sekä
- myytäviin tai purettaviin.

Kiinteistöjen ylläpito ja korjaukset perustuvat kuntoarvioihin. Nykyisen käyttöikänsä loppuun hyödynnettävien tai käytöstä poistettavien rakennusten kunnossapitoon ei sidota varoja enempää kuin on välttämätöntä huomioiden käyttäjien turvallisuus ja terveys.

Tyhjilleen jääneet tilat pyritään vuokraamaan, myymään tai purkamaan. Sisäisillä vuokrilla katetaan tilojen pääoma- ja ylläpitokustannukset, jotta tilankäytön kustannukset näkyvät palvelun tuotantokustannuksissa. Kaupungin ulkopuolisille vuokraamien tilojen vuokra on markkinaehtoinen, ellei hallintosäännön mukainen toimitilin toisin päättä. Markkinatasoa alempi vuokra perustellaan päätöksessä ja arvioidaan tarvittaessa valtiontukisääntöjen kannalta.

4.4 Maa- ja metsäomaisuus

Maaomaisuutta hankitaan ja luovutetaan kaupungin maapolitiikan ja kaavoituksen tavoitteiden mukaisesti. Kaupunki hankkii raakamaata ennakoivasti asumisen ja elinkeinotoiminnan tarpeisiin, jotta tonttitarjonta ei rajoita kaupungin kehittymistä.

Kaupungin omistamia metsiä hoidetaan voimassa olevan metsänhoitosuunnitelman mukaan taloudellisesti kestävästi. Metsänhoidossa otetaan huomioon virkistyskäyttö, luonnon monimuotoisuus ja kaupunkikuva. Taajamien läheisissä metsissä virkistys- ja maisema-arvot ovat ensisijaisia.

4.5 Osakkeet, osuudet ja omistajaohjaus

Kaupunki voi omistaa yhteisöjä silloin, kun omistus tukee kaupungin tehtävien hoitamista ja strategian toteuttamista. Omistajaohjausta toteutetaan valtuuston hyväksymän konserniohjeen mukaisesti.

Omistukset jaetaan

- strategiaan omistuksiin eli kaupungin tytäryhtiöihin KoY Kummun kodit ja Outokummun Seudun teollisuuskylä Oy, ja
- muihin omistuksiin, joiden tarpeellisuutta harkitaan aina tarvittaessa.

Kaupunginhallitus asettaa tytäryhteisöille vuosittain talousarvion yhteydessä toiminnalliset ja taloudelliset tavoitteet ja seuraa niiden toteutumista osavuosisiraportoinnissa.

KoY Kummun kotien omistajaohjauksessa otetaan huomioon ARA/Varke-rajoitukset, asuntokannan käyttöaste ja kysyntäennusteet. Rakennemuutoksen vuoksi pysyvästi tarpeettomaksi käyneen asuntokannan purkamista, myyntiä ja rakennejärjestelyjä suunnitellaan ja toteutetaan ennakoivasti. Taloudellisissa vaikeuksissa olevan konserniyhteisön rahoittamisesta määrätään luvussa 2.8.

Kaupungin edustajat yhteisöjen hallintoelimissä toimivat yhtiön edun mukaisesti mutta noudattavat kaupungin omistajaohjauksen linjauksia osakeyhtiölain sallimissa rajoissa.

4.6 Irtain omaisuus

Merkittävästä irtaimesta omaisuudesta pidetään irtaimistoluetteloa.

4.7 Vahinkoriskien hallinta

Omaisuus vakuutetaan kokonaistaloudellisesti perustellulla tavalla. Kaupunki voi kantaa itse pienten vahinkojen riskin, mutta suuret ja kaupungin taloutta vaarantavat riskit, kuten kiinteistöjen täysvahingot ja vastuuvahingot, vakuutetaan. Vakuutukset kilpailutetaan hankintalain mukaisesti.

4.8 Omaisuudesta luopuminen

Omaisuus luovutetaan pääsääntöisesti markkinahintaan. Markkinahinta todennetaan avoimella, läpinäkyvällä ja syrjimättömällä tarjouskilpailulla tai riippumattoman arvioijan arviolla, jotta luovutus ei sisällä EU:n valtiontukisääntöjen tarkoittamaa tukea. Markkinahintaa alemmasta luovutushinnasta päättää valtuusto, ja poikkeama perustellaan päätöksessä.

Ennen luovutusta selvitetään

- kohteen tarpeettomuus kaupungin palvelutuotannolle myös pitkällä aikavälillä,
- luovutuksen vaikutukset kaupungin talouteen (myyntivoitto tai -tappio, ylläpitokulujen poistuminen, kirjanpitoarvo, vaikutukset markkinatilanteeseen),
- kohteeseen mahdollisesti liittyvät rajoitukset, kaavamääräykset ja suojelu, sekä
- vaihtoehtoiset ratkaisut, kuten vuokraus, purku tai luovutus kaupunkikonsernin sisällä.

Merkittävä kertaluonteinen myyntitulo voidaan valtuuston päätöksellä siirtää sijoitettavaksi luvun 3 mukaisesti.

Käytöstä poistettu irtain omaisuus käytetään ensisijaisesti uudelleen kaupungin muissa toiminnoissa ja toissijaisesti myydään avoimella huutokaupalla.

4.9 Seuranta ja raportointi

Kaupunki ylläpitää ajantasaista omaisuusrekisteriä kiinteistöistä ja käyttöomaisuudesta. Kaupunginhallitukselle ja valtuustolle raportoidaan tilinpäätöksessä vähintään tytäryhteisöjen tavoitteiden toteutuminen.

Omaisuuksien kirjanpitoarvoja arvioidaan tilinpäätöksessä ja pysyvistä arvonalentumisesta tehdään alaskirjaus hyvän kirjanpitotavan mukaisesti.

5. Sisäinen valvonta ja riskienhallinta

Rahoitus- ja sijoitustoiminnan sisäinen valvonta toteutetaan valtuuston hyväksymien sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan perusteiden mukaisesti. Valvonta sisältää

- valtuudet ja rajat erityisesti luvuissa 2.2, 3.2, 3.6 ja 4.2 kuvatusti sekä niiden yhdenmukaisuus hallintosääntöön,
- riskien hallitsemisen erityisesti luvuissa 2.5, 2.7, 3.5 ja 4.7 kuvatusti,
- rajojen ylitysten ja poikkeamien raportoinnin kaupunginhallitukselle, sekä
- varainhoitajien ja rahoituksen vastapuolten valvonnan.

Tarkastuslautakunta ja tilintarkastaja arvioivat periaatteiden noudattamista osana kaupungin hallinnon ja talouden tarkastusta.

6. Voimaantulo ja päivittäminen

Nämä periaatteet tulevat voimaan kaupunginvaltuuston hyväksymispäivänä ja korvaavat

- 22.2.2021 § 4 hyväksytyn sijoitusstrategian, ja
- takauksien periaatteiden osalta valtuuston 30.10.2023 § 72 tehdyn takausprovisiopäätöksen.

Periaatteet tarkistetaan aina tarvittaessa, jos lainsäädäntö, kaupungin taloudellinen asema, rahoitusmarkkinat tai joku muu merkittävä seikka muuttuu olennaisesti.