

## Konsernirakenneselvitys

OMOHJ 11.11.2024 § 110  
529/00.00.01.02.04/2024

Joensuun kaupunki teetti talouden sopeutustyön taustaksi FCG Oy:llä talous- ja toiminta-analyysin elokuussa 2023. Laaditun analyysin mukaan Joensuun konsernirakennetta oli syytä tarkastella tarkemmin. Talous- ja toiminta-analyysi esiteltiin valtuutetuille valtuuston talousarvioseminaarissa syyskuussa 2023. Lokakuussa 2023 kaupunginhallitus päätti käynnistää talouden sopeutustyön tuen prosessin ja osana prosessia päätettiin toteuttaa myös konsernirakenneselvitys erikseen määritellyistä yhtiöistä. Myös konsernirakenneselvityksen toteutti FCG Oy.

Konsernirakenneselvityksen tarkoituksena oli kartoittaa konkreettisia toimenpiteitä Joensuun kaupunkikonsernin rakenteen tehostamiseksi, edistää konsernikokonaisuuden tehokkuutta ja taloudellisuutta. Lisäksi tuli löytää tarkoituksenmukaisimmat ratkaisut konserniyhtiöiden vastuulla olevien tehtävien hoitamiseen jatkossa siten, että ne tukevat parhaalla mahdollisella tavalla myös kaupungin toimintaa ja taloutta. Selvityksessä käytiin läpi valittujen yhtiöiden ja emon väliset liiketoimet sekä rahavirrat ja niiden perusteet. Selvitys toteutettiin tammi-maaliskuussa 2024. Selvityksen yhteydessä haastateltiin strategisten tytäryhtiöiden toimitusjohtajia, kokoonnuttii konsultin ja viranhaltijajohdon kesken sekä esiteltiin selvityksen etenemistä sekä sen loppuraporttia talouden sopeutustyön ohjausryhmälle. Selvitys käsiteltiin sen valmistuttua omistajaohjausjaostossa 22.4.2024 § 44. Kokouksessaan omistajaohjausjaosto päätti, että selvityksen tuloksia hyödynnetään yhtiöjärjestelyjen tarkemmassa suunnittelussa.

Vaikka konsernirakenneselvityksen teettämisen taustalla oli talouden sopeutustyö, konsernirakenneselvityksen loppuraportissa ei suoraan otettu kantaa siihen miten paljon kaupungin taloutta olisi mahdollista sopeuttaa selvityksessä esitetyin keinoin. Raportissa todettiin, että ”raportissa esitetään pelkästään yhtiöiden omistukseen liittyvät järjestelyt ja niidenkin osalta arvio on suuntaa antava ja sen toteutuminen on riippuvainen tehtävistä toimenpiteistä sekä päätöksistä”. Lisäksi todettiin, että ”mahdolliset kaupungin talousarvioon liittyvät toimenpiteet on tarkemmin huomioitu talouden tasapainotusohjelmassa”.

Valtuuston 17.6.2024 § 49 hyväksymässä talouden sopeutuspäätöksessä (Talouden sopeutuksen sekä vuoden 2025 talousarvion ja vuosien 2025–2027 talousarvion ja -suunnitelman valmistelun linjaukset) todettiin seuraavasti:

### *6. Omaisuuden hallinta, omistajaohjaus*

*”Kaupungin omaisuudelle ja sen hallinnalle asetetaan tavoitteet kaupungin omistajapoliittisessa ohjelmassa. Omistaminen ei ole itsetarkoitus, vaan sen tulee olla valittuihin kriteereiden perustuvaa harkittua toimintaa ja tukea tavoitteiden ja päämäärien toteuttamista sekä olla aina taloudellisesti kannattavaa. Omistamisen kriteerinä on myös korkealaatuisten palvelujen tuottaminen kustannustehokkaasti. Omistaminen on arvioitava nykyhetkeen ja tulevaisuuden toimintaympäristöön perustuen.*

*Tytäryhtiöille asetetaan jatkossa niiden tuloksentekokyvyn ja osingonmaksupotentiaalin sekä lainsäädännön asettamat reunaehdot huomioiden osinkotasoa koskevat tavoitteet. Tavoitteena on, että osinkotulot tukevat vuosittain kaupungin taloutta. Lisäksi tavoitteeksi asetetaan, että kertaluontoiset tuloerät, kuten osingonjako tai yhtiöjärjestelyt, tuovat lisätuloja. Kaupungin ja yhtiöiden välisiä sopimusperusteisia eriä tarkastellaan ja tavoitteena on alentaa menotasoa hallitusti vuosina 2025–2026. Tytäryhtiöille vuokrattavien tilojen vuokraperusteet yhtenäistetään kaupungin muiden tilojen vuokraperusteisiin porrastetusti vuosina 2025–2026.*

*Kaupungin takauksista perittävän takausprovision tasoa nostetaan uusien takausten kohdalla ja tarkka takausprovision taso arvioidaan tapauskohtaisesti. Kaupunki ei lähtökohtaisesti enää myönnä kolmassijalainoja vuokrataloyhtiöille. Konsernitilin korkoehdot tarkastellaan vuosittain.”*

Edellä mainitun päätöksen kohdassa 9, Talouden kokonaisuus, todettiin Omaisuuden hallinnan ja omistajaohjauksen sopeutustavoitteeksi n. 1,9 milj. € vuosille 2024–2026. Edellä esitetyn lisäksi päätöksessä todettiin, että vuosiin 2024–2025 kohdistuu kertaluontoisia eriä yhteensä 6,8 milj. eurolla. Kertaluonteisista eristä yhtiöille kohdentui 1,5 milj. euroa (pykälän liitteenä olevan oheismateriaalin mukaan).

Omistajaohjausjaosto on jatkanut konsernirakenneselvityksen käsittelyä elo-, syys- ja lokakuun kokouksissaan. Päätöksenteon pohjaksi on tehty runsaasti erilaisia lisäselvityksiä, mm. verrokkitarkasteluja sekä tilinpäätösanalyysi.

FCG Oy:n laatiman Konsernirakenneselvityksen pohjalta sekä viranhaltijatyönä tehtyjen lisäselvitysten perusteella esitetään Joensuun kaupungin konsernirakenteessa toteutettavaksi seuraavat toimenpiteet:

1. Joensuun Kodit Oy ja Opiskelija-asunnot Oy Joensuun Elli

- Joensuun Kodit Oy ja Opiskelija-asunnot Oy Joensuun Elli fuusioidaan

Yhtiöiden yhdistämiselle ei ole lainsäädännöllistä estettä ja yhdistämisestä on saatavissa monia hyötyjä. Näitä ovat mm. vuokra-asuntotoiminnan tehokkuuden kasvaminen ja asuntotarpeen hallinnan paraneminen. Myös kiinteistökannan kokonaistarkastelu mahdollistuu ja toimintatapojen yhtenäistäminen ja kehittäminen (esim. kiinteistönhoito ja sopimushallinta) tehostaa toimintaa yhden yhtiön mallissa. Lisäksi yhteinen hankintojen kilpailuttaminen mahdollistuu ja hallinto kevenee. Toiminnallisesta ja taloudellisesta näkökulmasta katsottuna tarvitaan vain yksi asumisen yhtiö.

2. Business Joensuu Oy

- Business Joensuu Oy:n omistus keskitetään kaupungille siten, että yhtiö ostaa pienosakkaiden osakkeet vapaan oman pääoman varoilla.
- Pienennetään Joensuun kaupungin ja Business Joensuu Oy:n välisen elinkeino- ja yrityspalvelusopimuksen (Kh 20.9.2021 § 377) maksuosuutta asteittain kohti maksuttomuutta. Business Joensuu Oy:n tulee tuottaa elinkeino- ja yrityspalvelut Joensuun kaupungille Tiedepuistosta saatavilla tuloilla. Yhtiön kanssa laaditaan suunnitelma maksuosuuden pienentämisen aikataulusta.
- Lisätään Business Joensuu Oy:n yhtiöjärjestykseen osingonmaksumahdollisuus
- Selkeytetään Joensuun kaupungin ja strategisten tytäryhtiöiden roolitukset kehittämishankkeiden osalta sekä tiivistetään konsernin yhteistyötä

Edellä esitettyjen toimenpiteiden avulla kaupungin ja yhtiön yhteistyötä tiivistetään merkittävästi. Yhteistyön tiivistyminen tulee näkymään positiivisena kehityksenä elinkeino- ja yrityspalvelujen osalta (erityisesti Invest-in-toiminnassa) ja laajasti kaupungin toimialoilla. Lisäksi toimenpiteillä tavoitellaan kaupungin menojen vähennystä ja tulojen lisäystä.

3. Joensuun Yrityskiinteistöt Oy

Yhtiön tulevaisuutta tarkastellaan omistajapoliittisen ohjelman päivityksen yhteydessä vuonna 2025

4. Karelia Ammattikorkeakoulu Oy

Karelia ammattikorkeakoulu Oy:n vuokria korotetaan portaittain v. 2025-2029 + 1,1 milj € seuraavasti:  
v. 2025 + 0,25 (4,25%)

v. 2026 +0,25 % (4,5%)  
v. 2027 + 0,5 % (5,0 %)  
v. 2028 + 0,5 (5,5 %)  
v. 2029 + 0,5 (6 %)

Karelia Ammattikorkeakoulu Oy:n vuokrien korotus tarkoittaa vuokrasopimusten yhtenäistämistä muiden kaupungin tilojen vuokraperusteisiin. Vuokria korottamalla turvataan vuokralaisten tasa-arvoinen kohtelu sekä kaupungin korkeampi tulovirta.

#### 5. Itä-Suomen Liikuntaopisto Oy

Konsernipalvelujen ja Itä-Suomen Liikuntaopisto Oy:n välillä voimassa oleva ostopalvelusopimus (150 000 €) siirretään konsernipalveluilta kaupungin liikuntapalveluille hallinnoitavaksi. Liikuntapalvelut osoittavat ostopalvelusopimukseen aiemmin käytettyä resurssia jatkossa sekä ostopalveluihin että liikuntapalvelujen oman hallinnon vahvistamiseen. Lisäksi kaupunki ohjaa yhtiötä muuttamaan nimensä Joensuun Liikuntaopisto Oy:ksi. Edellä esitetyillä muutoksilla Joensuun kaupungin näkyvyys liikuntaopistokaupunkina paranee. Samoin kaupungin rooli Urheilukaupunki Joensuun johtajana vahvistuu. Myös Liikkuva Joensuu- verkoston yhteiskehittämistoiminta kehittyy edelleen.

#### 6. Joensuun Pysäköinti Oy

Yhtiön tulevaisuutta tarkastellaan omistajapoliittisen ohjelman päivityksen yhteydessä vuonna 2025

#### 7. Puhas Oy

Esitetään neuvottelujen aloittamista yhtiön muille osakkaille (Ilomantsi, Kontiolahti, Liperi ja Polvijärvi) yhtiöjärjestyksen ja osakassopimuksen muuttamiseksi siten, että osingonjako mahdollistuu. Tavoitteena on osinkojen tuloutus (1,0 milj. euroa) Puhas Oy:ltä Joensuun kaupungille vuonna 2025. Tuloutus vahvistaa Joensuun kaupungin taloutta. Tulvien vuosien osalta osingonjako ratkaistaan yhtiökokouksissa.

Edellä esitetyt toimenpiteet eroavat toisistaan esitysten laajuuden, päätöksentekoprosessin ja asiasta hallinnollisesti päättävän tahon osalta. On kuitenkin luontevaa, että konsernirakenneselvitykseen liittyvät toimenpide-ehdotukset tuodaan kokonaisuudessaan tiedoksi valtuustolle ja siltä osin päätettäväksi kuin ehdotettu toimenpide vertautuu omistajapoliittisen ohjelman linjauksiin. Omistajapoliittinen ohjelma Valtuuston päätöksen jälkeen, toimenpiteet valmistellaan hallintosäännön mukaisen toimielimen päätettäväksi ja edistettäväksi.

Esitys konsernirakenneselvityksen edistäminen on oheismateriaalina ja luettavissa sähköisessä kokouksessa.

Valmistelija: konsernipalvelut

#### **Kaupunginjohtajan muutettu päätösehdotus:**

Omistajaohjausjaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus

- 1) päättää hyväksyä Business Joensuu Oy:tä, Joensuun Yrityskiinteistöt Oy:tä, Karelia Ammattikorkeakoulu Oy:tä, Itä-Suomen Liikuntaopisto Oy:tä, Joensuun Pysäköinti Oy:tä ja Puhas Oy:tä koskevat edellä selostetut linjaukset ja saattaa linjaukset kaupunginvaltuustolle tiedoksi,
- 2) päättää, että Joensuun kaupungin omistajapoliittinen ohjelman päivitetään vuoden 2025 aikana ja
- 3) päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto hyväksyy Joensuun Kodit Oy:tä ja Opiskelija-asunnot Oy Joensuun Elliä koskevan linjauksen yhtiöiden fuusioimisesta yhdeksi yhtiöksi.

**Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisäksi omistajaohjausjaosto linjaa, että jatkossa Business Joensuu Oy:n hallituksen puheenjohtajana toimii Joensuun kaupunginjohtaja.