

Konsernirakenneselvityksen edistäminen

Kaupungin johtoryhmä 4.11.2024

Kaupunginhallitus 4.11.2024

Omistajaohjausjaosto 11.11.2024

Valtuuston iltakoulu 11.11.2024

Kaupunginhallitus 25.11.2024

Selvityksen tarkoitus

- Selvityksen tarkoituksena on ollut
 - kartoittaa konkreettisia toimenpiteitä Joensuun kaupunkikonsernin rakenteen tehostamiseksi
 - edistää konsernikokonaisuuden tehokkuutta ja taloudellisuutta sekä
 - löytää tarkoituksenmukaisimmat ratkaisut konserniyhtiöiden vastuulla olevien tehtävien hoitamiseen jatkossa siten, että ne tukevat parhaalla mahdollisella tavalla myös kaupungin (emo) toimintaa ja taloutta.
- Valtuuston hyväksymässä talouden sopeutusohjelmassa on asetettu omistajaohjauksen tavoitteeksi vuosille 2024-2026 n. 1,9 milj. €:n sopeutus sekä kertaluonteista tuloa 1,5 milj. €

Selvityksen käsittely

- Selvitys on valmistunut 5.4. jolloin se on toimitettu OMOHJ
- Selvitystä on käsitelty Omistajaohjausjaostossa 22.4. ja 6.5.
- Selvityksestä on tiedotettu mediaa 6.5.
- Toimitusjohtajia on kuultu seuraavasti:
 - 20.5.2024 kokouksessa: Itä-Suomen Liikuntaopisto Oy, Joensuun Pysäköinti Oy, Opiskelija-asunnot Joensuun Elli Oy ja Joensuun Kodit Oy
 - 10.6.2024 kokouksessa: Karelia ammattikorkeakoulu Oy, Puhas Oy, Joensuun Yrityskiinteistöt Oy ja Business Joensuu Oy
- Omistajaohjausjaosto on käsitellyt asiaa kokouksissaan syyskaudella 19.8., 2.9., 9.9. 30.9., 7.10., 21.10. ja 28.10.2024
 - Toimitusjohtajilta on pyydetty tarvittaessa lisätietoja

Päätöksentekoprosessi

- Omistajaohjausjaosto tekee esityksen kaupunginhallitukselle konsernirakenteeseen tehtävistä muutoksista kokouksessaan 11.11.2024
- Valtuustolle järjestetään iltakoulu 11.11.2024
- Kaupunginhallitus käsittelee asiaa 25.11.2024
- Valtuusto käsittelee asiaa sille kuuluvilta osin kokouksessaan 9.12.2024
- Linjausten jälkeen tarvittavat jatkokäsittelyt ja päätökset on esitetty yhtiökohtaisesti erikseen

Joensuun Kodit Oy & Opiskelija-
asunnot Oy Joensuun Elli

Ehdotus etenemisestä

- Joensuun Kodit Oy ja Opiskelija-asunnot Oy Joensuun Elli fuusioidaan
- Yhtiöiden yhdistäminen nähdään välttämättömänä eikä yhdistämiselle ole lainsäädännöllistä estettä
- Yhtiöiden brändit säilytetään ominaan
- Muutoksen hyödyt:
 - Vuokra-asuntotoiminnan tehokkuus kasvaa sekä asuntotarpeen hallinta paranee
 - Kiinteistökannan kokonaistarkastelu mahdollistuu
 - Toimintatapojen yhtenäistäminen ja kehittäminen (esim. kiinteistönhoito ja sopimushallinta) tehostaa toimintaa
 - Yhteinen hankintojen ja rahoituksen kilpailuttaminen mahdollistuu
 - Hallinto kevenee; toiminnallisesta ja taloudellisesta näkökulmasta katsottuna yksi yhtiö riittää

Verrokkit

- Lahti: “En keksi järjestelystä haittoja, joustavuus, avoimuus ja taloudellisuus ovat lisääntyneet.”
- Pori: ”Ratkaisu on ollut toimiva ja se koetaan selkeäksi. En näe syytä miksi pitäisi olla erilliset yhtiöt.”

		Asukasluku	Itsenäinen	Säätiö	Yhdistetty
1.	Helsinki	664 028	X	X	
2.	Espoo	305 274	X		
3.	Tampere	249 009	x	X	
4.	Vantaa	242 819	X		
5.	Oulu	211 848	x	X	
6.	Turku	197 900	X	X	
7.	Jyväskylä	145 887	X	X	
8.	Kuopio	122 594	X		
9.	Lahti	120 175			X
10.	Pori	83 205			X
11.	Kouvola	79 429			X
12.	Joensuu	77 513			
13.	Lappeenranta	72 650	x	X	
14.	Hämeenlinna	68 043	X	X	
15.	Vaasa	67 988	x	X	
16.	Seinäjoki	65 323			X
17.	Rovaniemi	64 535		X	
18.	Mikkeli	51 980	X		
19.	Porvoo	51 232		x	
20.	Salo	50 933	X		
40.	Kajaani	36 297			X

Fuusion prosessi ja aikataulu

- Sulautumisen ja sulautumissuunnitelman valmistelu tammi-maaliskuu 2025
- Sulautumissuunnitelma on hyväksyttävä ja allekirjoitettava yhtiöiden hallituksissa viimeistään neljä kuukautta ennen suunniteltua täytäntöönpanoa (maaliskuu 2025).
- Tilintarkastajan lausunto sulautumissuunnitelmasta
- Sulautumissuunnitelman rekisteröinti kuukauden kuluessa suunnitelman allekirjoituksesta
- Kuulutus yhtiöiden velkojille (kuulutus on julkaistava vähintään kolme kuukautta ennen kuulutuksessa velkojille asetettua määräpäivää)
- Sulautumissuunnitelmasta päättäminen yhtiökokouksissa (tai mahdollisesti vastaanottavan yhtiön hallituksessa) viimeistään neljän kuukauden kuluessa sulautumissuunnitelman rekisteröinnistä ja viimeistään kuukausi ennen velkojille em. kuulutuksessa asetettua määräpäivää (huhti-toukokuu 2025)
- Ilmoitus tunnetuille velkojille sulautumisesta päättävien yhtiökokousten jälkeen
- Ilmoitus sulautumisen täytäntöönpanosta kaupparekisteriin kuuden kuukauden kuluessa yhtiökokouspäätöksistä (huhti-toukokuu 2025)
- Sulautumisen täytäntöönpanon rekisteröinti 1.9.2025; uusi yhtiö aloittaa
- Lopputilitysten laatiminen (syys-lokakuu 2025); osakkeenomistajien kokous tämän jälkeen (hyväksyy lopputilitykset)
- Prosessin kesto n. 6 kk
- Uusi yhtiö voisi aloittaa 1.9.2025

Päätöksentekoprosessi valtuuston linjauksen jälkeen

- Omistajaohjaus antaa yhtiöiden hallituksille tehtäväksi valmistella sulautumissuunnitelma
- Yhtiöiden hallitukset päättävät allekirjoittaa sulautumissuunnitelman
- Omistajaohjausjaosto antaa ohjeet yhtiökokousedustajalle yhtiökokouksiin, joissa sulautumisesta päätetään
- Ellin ja Kotien hallitukset jatkavat toimintaansa siihen saakka, kun sulautuminen tulee voimaan (arvio 31.8.2025 saakka).
- Uuden yhtiön hallitus nimetään sulautumissuunnitelmassa eli tammi-maaliskuussa 2025
- Vaalikauden vaihtumisesta johtuen kaikkiin kaupungin yhtiöihin (mukaan lukien sulautumalla syntynyt uusi yhtiö) valitaan uudet hallitukset jo syksyllä 2025 (ylimääräiset yhtiökokoukset), mikäli poliittiset ryhmät näin haluavat (näin tehtiin edellisen vaalikauden vaihtuessa)

Business Joensuu Oy

J•ENSUU

Ehdotus etenemisestä, I

- Business Joensuun omistus keskitetään kaupungille siten, että yhtiö ostaa pienosakkaiden osakkeet vapaan oman pääoman varoilla.
 - Muutoksen hyödyt: Kaupungin ja yhtiön yhteistyötä tiivistetään merkittävästi hallitustasolla, toimivan johdon sekä operatiivisen tason osalta. Yhteistyön tiivistyminen tulee näkymään positiivisena kehityksenä elinkeino- ja yrityspalvelujen osalta (erityisesti Invest-in-toiminnassa) ja laajasti kaupungin toimialoilla.
 - Yhtiön hallituksen puheenjohtajana toimii Joensuun kaupunginjohtaja.

Ehdotus etenemisestä, II

- 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.
 - Muutoksen hyödyt: Kaupungin Tiedepuistokokonaisuuteen aikanaan panostama resurssi saadaan asteittain takaisin hyödyttämään kaupunkia. Kaupungin taloudellinen hyöty.

Ehdotus etenemisestä, III

- Lisätään Business Joensuu Oy:n yhtiöjärjestykseen osingonmaksumahdollisuus
 - Muutoksen hyödyt: Mahdollistaa tulevaisuudessa tulovirran kaupungille.
- Selkeytetään Joensuun kaupungin ja strategisten tytäryhtiöiden roolitukset kehittämishankkeiden osalta sekä tiivistetään yhteistyötä
 - Muutoksen hyödyt: Hanketoiminnan tehokkuus ja vaikuttavuus paranee.

Päätöksentekoprosessi linjausten jälkeen

- Omistajaohjaus antaa yhtiön hallitukselle tehtäväksi neuvotella ja lunastaa pienosakkaat vapaan pääoman varoilla sekä valmistella osingonmaksun mahdollista muutos yhtiöjärjestykseen
- Kaupunki neuvottelee yhtiön kanssa tarkistetun yhteistyösopimuksen sisällön. Uudesta sopimuksesta päättäminen KH:ssa.

Joensuun Yrityskiinteistöt Oy

Ehdotus etenemisestä

- Yhtiön tulevaisuutta tarkastellaan omistajapoliittisen ohjelman päivityksen yhteydessä vuonna 2025.

Karelia ammattikorkeakoulu Oy

Ehdotus etenemisestä

- 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 %)

- Muutoksen hyödyt: Kaupungin taloudellinen hyöty, tasa-arvoinen vuokralaisten kohtelu.

Verrokkitarkastelu - Karelia

- Tällä hetkellä Karelian vuokratilakustannukset ovat 928 eur/opiskelija, kalleusjärjestyksessä sijalla 6 - samalla tasolla Seinäjoen ja Haaga-Helian kanssa.
- Ehdotetun 1,1 milj. euron vuokrankorotuksen jälkeen Karelian kustannukset nousisivat Suomen kolmanneksi suurimmiksi 1173 euroon per opiskelija.
 - Muiden korotukset ei ole tiedossa
- Karelian kanssa samankokoisia ammattikorkeakouluja ovat Yrkehögskolan Novia (Vaasa, Turku, Raasepori ja Pietarsaari), Centria (Kokkola, Pietarsaari ja Ylivieska) ja Kajaanin amk. Novian tilakustannukset ovat 962 eur/opiskelija, Centria 459 eur/opiskelija ja Kajaanin 441 eur/opiskelija.

sija		Tilakustannukset eur / tutkinto- opiskelija
1	Turun amk	1 408
2	Arcada amk	1 349
3	Kaakkois-Suomen amk	1 065
4	Novia amk	962
5	Haaga-Helia amk	930
6	Karelia amk	928
7	Seinäjoen amk	909
8	Diakonia amk	895
9	Vaasan amk	864
10	Lappeenrannan ja Lahden amk	826
11	Oulun amk	824
12	Jyväskylän amk	790
13	Humanistinen amk	777
14	Savonia amk	776
15	Satakunnan amk	749
16	Metropolia amk	644
17	Laurea amk	618
18	Hämeen amk	606
19	Centria amk	459
20	Kajaanin amk	441
21	Tampereen amk	434
22	Lapin amk	353
	Ehdotetun pääomavuokran (1,1 milj. eur) korotuksen jälke	
3	Karelia	1 173

Verrokkitarkastelu - Karelia

- Osa ammattikorkeakouluista omistaa käyttämiään toimitiloja
- Tilakustannukset eivät välttämättä ole täysin vertailukelpoiset niiden yhtiöiden osalta, joilla on suoraan omassa taseessa toimitiloja
- Taulukossa keltaisella ammattikorkeakoulut, joissa omassa taseessa tai amk-konsernin taseessa toimitiloja

sija		Tilakustannukset eur / tutkinto- opiskelija	
1	Turun amk	1 408	Taseessa omia rakennuksia 3,1 M€
2	Arcada amk	1 349	
3	Kaakkois-Suomen amk	1 065	AMK konsernin taseessa rakennuksia 16,6 M€
4	Novia amk	962	
5	Haaga-Helia amk	930	AMK konsernin taseessa rakennuksia 12,2 M€
6	Karelia amk	928	
7	Seinäjoen amk	909	AMK konsernin taseessa rakennuksia 16,8 M€
8	Diakonia amk	895	
9	Vaasan amk	864	
10	Lappeenrannan ja Lahden amk	826	Taseessa omia rakennuksia 8,4 M€
11	Oulun amk	824	
12	Jyväskylän amk	790	Taseessa omia rakennuksia 0,3 M€
13	Humanistinen amk	777	
14	Savonia amk	776	Taseessa omia rakennuksia 3,8 M€
15	Satakunnan amk	749	
16	Metropolia amk	644	Taseessa omia rakennuksia 0,3 M€
17	Laurea amk	618	
18	Hämeen amk	606	Taseessa omia rakennuksia 52,5 M€
19	Centria amk	459	Taseessa omia rakennuksia 5,2 M€
20	Kajaanin amk	441	
21	Tampereen amk	434	Taseessa omia rakennuksia 47,4 M€
22	Lapin amk	353	Taseessa omia rakennuksia 23,4 M€
	Ehdotetun pääomavuokran (1,1 milj. eur) korotuksen jälkeen		
3	Karelia	1 173	

Päätöksentekoprosessi linjausten jälkeen

- sovitaan Karelian kanssa vuokrasopimukseen uudet vuokrat (Joensuun kaupungin tilakeskus)

Itä-Suomen Liikuntaopisto Oy

Ehdotus etenemisestä – Itä-Suomen Liikuntaopisto Oy

- Konsernipalvelujen ja Islon välillä voimassa oleva ostopalvelusopimus (150 000 €) siirretään konsernipalveluilta kaupungin liikuntapalveluille hallinnoitavaksi
- Liikuntapalvelut osoittavat ostopalvelusopimukseen aiemmin käytettyä resurssia jatkossa sekä ostopalveluihin että terveyden ja hyvinvoinnin edistämiseen
- Muutoksen hyödyt: Kaupungin rooli Urheilukaupunki Joensuun johtajana vahvistuu. Liikkuva Joensuu- verkoston yhteiskehittämistoiminta kehittyy edelleen.

Päätöksentekoprosessi linjausten jälkeen

- siirretään ISLO:n palvelusopimus liikuntapalvelujen vastattavaksi

Joensuun Pysäköinti Oy

Ehdotus etenemisestä

- Yhtiön tulevaisuutta tarkastellaan omistajapoliittisen ohjelman päivityksen yhteydessä vuonna 2025

Puhas Oy

Ehdotus etenemisestä

- Tuloutetaan Puhas Oy:ltä osinkoja maltillisesti (1,0 milj. €) vuonna 2025. Tulevien vuosien osalta osingonjako ratkaistaan yhtiökokouksessa.
- Osingonjako vaatii yhtiöjärjestyksen ja osakassopimuksen muutokset -> aloitetaan neuvottelut muiden osakkaiden (Ilomantsi, Kontiolahti, Liperi ja Polvijärvi) kanssa
- Omistajapoliittinen ohjelma päivitetään vuoden 2025 aikana.
- Muutoksen hyödyt: Kaupungin taloudellinen hyöty

Muutosten prosessi ja aikataulu

- Osingonjaon mahdollistava yhtiöjärjestysmuutos esim. yhtiökokouksessa 2025, jos osingosta halutaan päättää ylimääräisessä yhtiökokouksessa syksyllä 2025
- Osakassopimuksen muutos samassa aikataulussa yhtiöjärjestysmuutoksen kanssa

Päätöksentekoprosessi linjausten jälkeen

- Omistajaohjaus antaa yhtiön hallitukselle tehtäväksi valmistella osingonjaon mahdollistava yhtiöjärjestysmuutos
- Omistajaohjausjaosto antaa ohjeet yhtiökokousedustajalle yhtiökokoukseen, jossa yhtiöjärjestysmuutoksesta päätetään
- Omistajaohjaus neuvottelee muiden omistajien kanssa uuden osakassopimuksen sisällön
- Omistajaohjausjaosto hyväksyy Joensuun osalta neuvotellun osakassopimuksen

Polkka Oy

Tilannekuva

- Yhtiöltä on toimittanut tiedon yhtiön taloudellisesta tilanteesta ja kuluvan vuoden tilinpäätösennusteesta
- Yhtiö laatii kaupungille selvityksen siitä miten turvataan muiden kuin enemmistöosakkaan oikeudenmukainen kohtelu mahdollisen kertyvän alijäämän kattamisen osalta
- Muu selvittely jatkuu hyvinvointialueen kanssa

Kiitos!