



Kajaanin kaupunki

# Omistajapoliittiset linjaukset





# **Kajaanin** kaupunki

Omistajapoliittiset linjaukset



## Sisältö

1 Yleinen osa .....	5
1.1 Kehitysnäkymät omistajapolitiikan lähtökohtana .....	6
1.2 Omistajapolitiikka johtamisen välineenä.....	6
2 Kajaani-konsernin omistukset ja omistajapolitiittiset linjaukset.....	11
2.1 Omaisuuden kartoitus .....	11
2.2 Kajaani-konserni .....	12
2.3 Kajaanin kaupungin omaisuuserät.....	14
2.4 Peruskaupunki .....	19
2.5 Liikelaitokset .....	20
2.6 Tytäryhtiöt .....	24
2.7 Osakkuusyhtiöt .....	31
2.8 Säätiöt .....	33
2.9 Kuntayhtymät .....	34

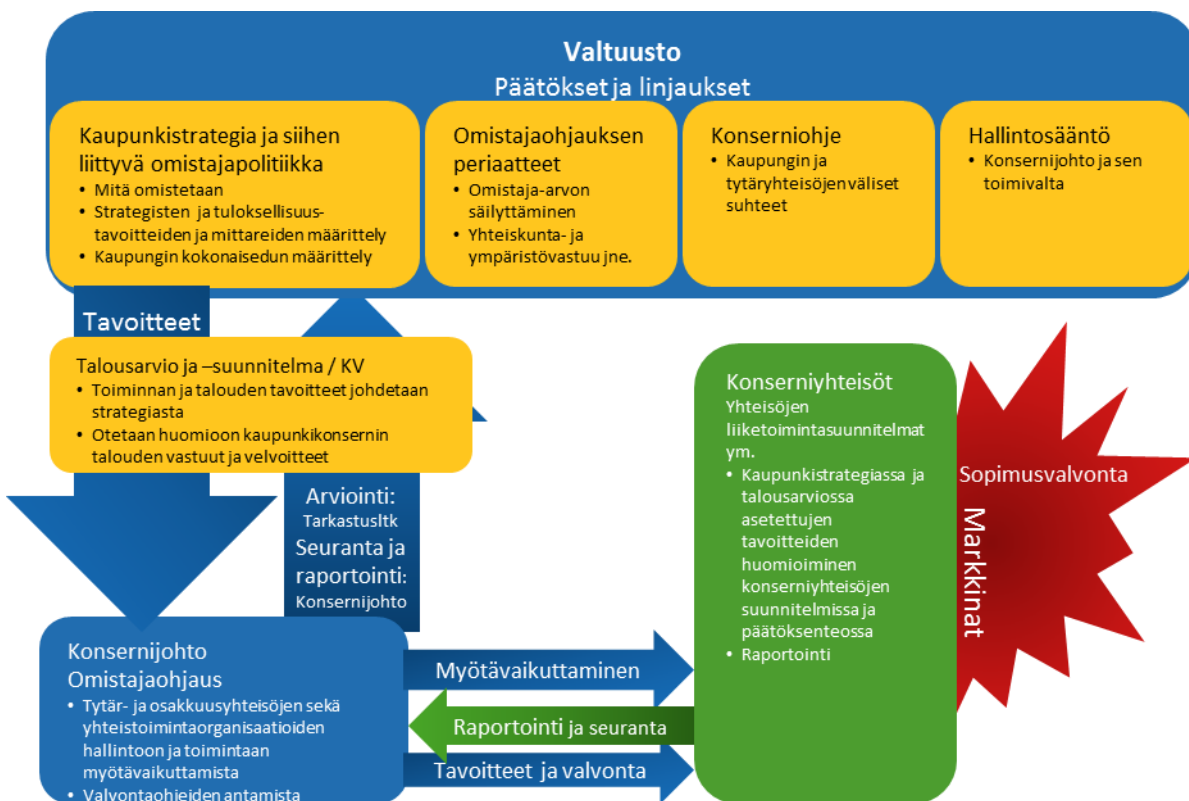


# 1 Yleinen osa

Kajaanin kaupungin voimassa olevat omistajapolitiittiset linjaukset on hyväksytty vuonna 2007. Linjaukset ovat toimintaa suuntaavia ja näin ollen suhteellisen pysyviä. On kuitenkin jatkuvasti etsittävä mahdollisuuksia tehostaa toimintaa ja olosuhteiden muuttuessa omistajapolitiikkaa on tarkistettava. Kaupungin pääoman tehokas käyttö on yhtä merkittävää kuin käyttötalouden hallinta. On aika päivittää omistajapolitiittiset linjaukset.

Kaupunginvaltuuston hyväksymät linjaukset ohjaavat kaupungin pääoman käyttöä ja eri omaisuuseriä koskevaa päätöksentekoa. Ne on tarkoitettu ohjeeksi kaupungin luottamushenkilöille ja henkilöstölle sekä tytär- ja osakkuusyhteisöille tulevien yksittäisten päätösten pohjaksi. Linjausten tavoitteena on turvata päätöksenteon systemaattisuus, pitkäjänteisyys ja pääomien käytön tehokkuus. Hyväksytyt omistajapolitiikan on konkretisoiduttava kaupungin päätöksenteossa kaikilla tasoilla. Linjausten toteuttamista on seurattava ja yksiköiden on raportoitava linjausten toteutumisesta omassa toiminnassaan.

Omistajapolitiikka on kaupungin johtamisen väline. Se luo puitteet kaupungin menestykselliselle toiminnalle ja määrittelee, missä tehtävissä ja hankkeissa kaupunki on mukana omistajana ja sijoittajana. Samalla määritellään omistukselle asetettavat tuotto- ja muut tavoitteet sekä pääoman käytön ja palvelutuotannon tuotantovälineiden hankinnan periaatteet. Omistajapolitiittisia linjauksia voidaan täydentää toimialakohtaisissa ohjelmissa, kuten maankäyttöpoliittisessa ohjelmassa tai elinvoimaohjelmassa. Yksityiskohtaisempia omistajapolitiittisia ratkaisuja sisältyy muun muassa kaupungin toiminta- ja taloussuunnitelmaan ja yksittäisiin investointipäätöksiin.



Kuva 1. Konserniohjaus kuntakonsernissa. Suomen Kuntaliitto.

## 1.1 Kehitysnäkymät omistajapolitiikan lähtökohtana

Omistajapoliittisten linjausten lähtökohtana ovat kaupunkistrategia ja kaupungin kehittämistavoitteiden ja palvelutuotannon vaatimat voimavarat, kaupungin nykyiset toimintatavat ja tuotantovälineiden omistus sekä arviot toimintaympäristön muutoksista. Erityisesti vaikuttavat arvioidut muutokset palvelujen kysynnässä, kaupungin henkilöstön määrässä ja osaamisessa sekä tarjolla olevassa yksityisessä toimitila- ja palvelutarjonnassa. On arvioitava ulkopuolisen palvelujen tarjonnan kehitys ja yhteistyömahdollisuudet muiden kuntien sekä yksityisen ja kolmannen sektorin kanssa. Myös naapurikuntien ja koko seudun kehitys vaikuttaa linjauksiin.

Hankintalainsäädäntö on otettava huomioon sekä kuntien yhteistyössä että kaupungin omaa toimintaa järjestettäessä. Mahdollinen kuntayhteistyö ja toimiminen kilpailluilla markkinoilla edellyttävät kaupungin toiminnan uudelleen organisointia.

## 1.2 Omistajapolitiikka johtamisen välineenä

### 1.2.1 Kaupungin omaisuuden käytön tavoitteet

Riippuu omista voimavaroista, alueen yritystoiminnasta sekä elinkeinoelämän rakenteesta, millaisia mahdollisuuksia kaupungilla on tavoitteisiin pääsemiseksi ja palvelutarpeen tyydyttämiseksi. Eri mahdollisuuksia ja niiden kustannuksia vertailemalla päätetään toimintatavasta ja palvelurakenteesta: mitä palveluja tuotetaan ja mistä voidaan luopua. Samalla päätetään kaupungin palvelu- ja konsernirakenteesta.

Toiminnan luonteesta riippuu, miten palvelutuotanto kannattaa organisoida. Erilaisten juridisten toimintamuotojen ohjaaminen poikkeaa jonkin verran toisistaan. Tästä syystä toimintaa käynnistettäessä pitää harkita tarkkaan, mitä toimintamuotoa kulloinkin käytetään vai toteutetaanko toiminta kaupunkiorganisaatiossa. Verorahoitteisiin palveluihin, joita on vaikea tuottaa ja hinnoitella, soveltuu perinteinen bruttobudjetoitu yksikkö. Jos toiminta ja sen vaatimat investoinnit on tarkoitus rahoittaa kokonaan myyntituloilla, soveltuu toimintamuodoksi kaupungin liikelaitos tai kaupungin omistama yhtiö.

Oma palvelutuotanto voidaan organisoida brutto- tai nettobudjetoiduksi yksiköksi tai liikelaitokseksi. Oman palvelutuotannon vaihtoehtona on esimerkiksi kaupungin omistama yhtiö, kuntayhtymä tai muu kuntayhteistyö tai yhteistyö yksityisen sektorin kanssa.

Kaupungilla on oltava käytettävissään oman palvelutuotannon edellyttämä omaisuus ja tuotantovälineet. Kaupunki omistaa tarvittavan käyttöomaisuuden, hallitsee sitä yhdessä muiden toimijoiden kanssa tai vuokraa sen. Ennen hankinta- tai vuokrauspäätöstä on tehtävä valinta hankintatavasta kannattavuus- ja vertailulaskelmien perusteella. Jos kaupunki tuottaa palvelut yhteistyönä muiden kuntien tai yksityisen sektorin kanssa, on sovittava, kuka omistaa palvelutuotannon edellyttämän omaisuuden ja miten omaisuudesta aiheutuvat kustannukset jaetaan.

Kaupungin pääprosessien pysyvästi tarvitsemat tuotantovälineet on useimmiten tarkoituksenmukaista pitää kaupungin omistuksessa. Samoin esimerkiksi tehokkaan maapolitiikan toteutumisen edellytyksenä on vahva maan omistus. Suurempi liikkumavara on esimerkiksi toimistotilojen ja erilaisten koneiden ja laitteiden omistuksessa.

Jos kaupunki toimii kilpailutilanteessa markkinoilla, tehtävä on annettava osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (yhtiöittämisvelvollisuus). Poikkeuksia:

- toiminta on vähäistä
- lain perusteella kunta voi nimenomaisesti tuottaa palveluja toiselle taholle tai osallistua tällaista toimintaa koskevaan tarjouskilpailuun
- kunta tuottaa tukipalveluja tytäryhteisölleen
- kunta tuottaa palveluja sidosyksikölle, sidosyritykselle tai yhteisyritykselle
- kunta vuokraa toimitiloja pääasiassa käytettäväksi kunnan omassa toiminnassa ja kuntakonserniin kuuluville tytäryhteisöille tai käytettäväksi sellaisessa palvelutuotannossa, jonka tuotannon kunta on kilpailuttanut
- kunta tuottaa palveluja kunnan tai kunnan tytäryhteisön palveluksessa oleville henkilöille palvelussuhteen perusteella
- toiminta liittyy välittömästi valmiuslaissa tarkoitetun valmiussuunnitelman mukaiseen poikkeusoloja koskevaan varautumisvelvollisuuteen

### Omistajapolitiikka palvelutuotannon välineenä

Valtaosa kaupungin omaisuudesta toimii palvelutuotannon suoranaisena tuotantovälineenä, esimerkiksi toimitilat, verkostot ja muut tuotantovälineet. Oman toiminnan kustannuksissa on otettava huomioon pääoman hinta ja siitä aiheutuvat kustannukset. Omaisuuden käytön tehokkuutta on arvioitava vertailemalla erilaisten vaihtoehtoisten toimintamallien kustannuksia.

Omalle käytölle asetettavat muut kuin taloudelliset tavoitteet voivat liittyä esimerkiksi palvelujen saatavuuteen ja laatuun. Maksurahoitteen palvelutuotannon käytössä olevalle omaisuudelle luonnollinen tuotto-vaatimus on sitoutuneelle pääomalle saatava korko.

### Omistajapolitiikka kehittämisen välineenä

Omistaminen on keino ohjata ja tukea kaupungin kehitystä. Selkeimmin tällaisia tavoitteita liittyy kaupungin maanomistukseen ja maapolitiikkaan. Maaomaisuuden ohella kaupungin kehittämisen välineitä ovat sijoitukset elinkeinojen kehittämiseen, työllisyyttä tukeviin tai asukkaiden viihtyvyyttä lisääviin kohteisiin. Esimerkkejä tällaisista sijoituksista voivat olla toimitila- ja asuntorakentaminen tai panostus teknisiin verkostoihin tai välitön mukanaolo yritystoiminnassa. Näille omaisuuserille asetettavat tavoitteet kohdistuvat usein väestökehitykseen, työllisyyteen ja muihin yhteiskunnallisiin vaikutuksiin. Keinot näiden tavoitteiden saavuttamiseksi saattavat muuttua hyvinkin nopeasti. Kaupungin omistajapolitiikan on kyettävä reagoimaan tällaisiin muutoksiin.

### Omistajapolitiikka sijoitustoiminnan välineenä

Sijoitustoiminta jakaantuu toimialasijoittamiseen ja kassavarojen sijoittamiseen. Toimialasijoituksia ovat oman vieraan pääoman ehtoiset sijoitukset yhteisöihin, jotka hoitavat kaupungin tehtäviä tai joiden toiminnan tarkoituksena on tukea kaupungin tehtäviin liittyviä päämääriä kuten palvelutuotannon järjestämistä, elinkeinorakenteen muutosta tai työllisyyden turvaamista kaupungin ja seutukunnan alueella. Toimialasijoitukset ovat pääsääntöisesti pääomasijoituksia investointien rahoittamiseen kuten investointien rahoitukseen tarkoitettuja antolainoja sekä osake- että osuuspääomasijoituksia. Antolainat voivat olla velkakirjalainoja tai pääomalainoja. Toimialasijoitusten tarkoitus voi olla myös kaupungin taseen keventäminen siirtämällä kiinteistöjä, muita tuotantovälineitä ja myös velkoja kaupungilta jonkun toisen yhteisön omistukseen ja vastuulle. Etenkin maksurahoitteista toimintaa harjoitaviin yhteisöihin tehdyille sijoituksille voidaan asettaa sijoituksen määrään nähden kohtuullinen tuottovaatimus.

Kassavarojen sijoittamisella pyritään saamaan mahdollisimman korkea tuotto ottaen huomioon tuotto-odotusten kasvuun yleensä liittyvä riskin lisääntyminen.

### 1.2.2 Omaisuuden arvon säilyttäminen ja lisääminen

Kaupungin omaisuuden hoidon lähtökohtana on omaisuuden kunnan ja käyttökelpoisuuden säilyttäminen ja se, että tuotantovälineet vastaavat kulloinkin ajan tarpeita. Etenkin kaupungin pysyvän kiinteistökannan ja kunnallisteknisten verkostojen peruskorjausten laiminlyönti on epätaloudellista ja vaarantaa kaupunkilaisten tarpeita vastaavan palvelutuotannon sekä kaupungin liiketoiminnan kannattavuuden.

Omaisuuden arvon säilyttäminen edellyttää asiantuntevaa arvioita eri omaisuuserien kunnosta ja peruskorjaustarpeesta. Kaupungilla on oltava tämän vuoksi ammattitaitoista henkilökuntaa hoitamaan omaisuutta tai omaisuuden hoidossa on käytettävä apuna ulkopuolista asiantuntemusta. Päätösten maaomaisuuden jalostuksesta, rakennusten ja verkostojen peruskorjausinvestoinneista ja muusta omaisuuden hoidosta on perustuttava asiantuntevaan arvioon omaisuuserien tehokkaasta käytöstä ja hoidosta.

Investointien rahoituksen järjestäminen on linjattava. Linjaukset voivat koskea esimerkiksi yksiköiden vastuuta rahoituksessa, tuotteiden hinnoitteluperiaatteita tai sisäisten vuokrien käyttöä ja tasoa. Kaupungin liiketoimintoja on kehitettävä ja toiminnot on pidettävä kilpailukykyisinä.

### 1.2.3 Omistuksesta luopuminen

Kaupunki hankkii tarvitsemansa tuotantovälineet käyttöönsä mahdollisimman edullisesti ja mahdollisimman hyvällä kustannus/laatu-suhteella. Jos omasta käyttöomaisuudesta aiheutuvat kustannukset ovat pitkällä aikavälillä vastaavien tuotantovälineiden todellisia kustannuksia korkeammat, on omistuksesta luopumista ja vuokrauksen lisäämistä harkittava. Tuotantovälineiden omistuksesta luovuttaessa on aina varmistettava niiden saatavuus tarvittaessa.

Sellaisesta omaisuudesta ja sellaisista tytär- tai muiden yhteisöjen omistuksista, jotka eivät palvele kaupungin toimintaa tai strategisia tavoitteita, on pyrittävä luopumaan. Luopumisen vaihtoehtona on aina selvitettävä mahdollisuus kehittää kulloinkin tarkasteltavana olevaa toimintaa siten, että se vastaa kaupungin tarpeita.

Kun kaupunki luopuu omaisuudestaan tai omistuksistaan, on ratkaistava, miten luopuminen vaikuttaa kaupungin palvelutuotantoon ja miten palvelut turvataan tulevaisuudessa kaupunkilaisille. Jos omaisuudesta ja omistuksista luopuminen merkitsee myös palvelutuotannon siirtymistä kaupungilta muille toimijoille, on palvelujen turvaamisen kaupunkilaisille oltava korostetusti esillä asiaa ratkaistaessa. Luovutusta valmisteltaessa selvitetään henkilöstön asemaan vaikuttavat seikat. Mikäli henkilöstövaikutuksia on, käydään yhteistoimintamenettelyn mukaiset neuvottelut.

Omaisuudesta luovuttaessa on lähtökohtana oltava vapautuvan pääoman entistä tehokkaampi käyttö. Myyntihinta saattaa poiketa huomattavastikin sen tasearvosta. Tarpeettoman omaisuuden realisointia ei kuitenkaan pidä jättää tekemättä sen vuoksi, että siitä kirjautuisi myyntitappiota. Myyntitilanteessa on toimintoja ja tuotantovälineitä on kehitettävä ja nostettava siten niiden arvoa mahdollisia ostajia kiinnostaviksi.

### 1.2.4 Pääoman käytön tehostaminen

Pääoman käyttöä voidaan tehostaa ja tuottavuutta parantaa kaupungin omassa toiminnassa tai ottamalla käyttöön sellaisia uusia toimintatapoja, joiden yhteydessä voidaan siirtää kaupungin pääomia entistä tehokkaampaan käyttöön. Tehokas pääoman käyttö tuo kaupungille säästöjä ja useasti johtaa lisäksi käyttö-kustannusten laskuun sekä palvelujen paranemiseen. Uusien toimintatapojen vertailu kaupungin omaan toimintaan edellyttää kattavaa kustannuslaskentaa ja kustannustietoisuutta, jolloin on huomioitava sekä vaihtoehtoisista toimintatavoista aiheutuvat käyttökustannukset että niiden tasevaikutukset ja pääomakustannukset.

## Oman toiminnan ja osaamisen parantaminen

Oman toiminnan kehittäminen on ensisijainen kaupungin toiminnan tehostamiskeino. Uusien toimintatapojen ja omistusjärjestelyjen käyttöönoton edellytyksenä on osaava ja tehtäviinsä motivoitunut henkilöstö. On huolehdittava henkilöstön koulutuksesta ja hankittava uudenlaisten toimintamallien vaatimaa asiantuntemusta kaupungin palvelukseen tai käyttöön.

Jotta kaupungin palvelutuotanto vastaisi kaupunkilaisten odotuksia ja olisi kilpailukykyistä markkinoilla olevan tarjonnan kanssa, kaupungin on taattava palvelujen haluttu laatu ja tuotettavat palvelut kustannustehokkaasti. Tämä tarkoittaa esimerkiksi toimitilojen, vuokrattavien asuntojen, liikuntapaikkojen sekä katu- ja yleisten alueiden laadusta huolehtimista. Kaupungin on osoitettava laadun ylläpitämiseen tarvittavat varat ja muut resurssit.

Kaupungin toimintojen eriyttäminen omiksi taseyksiköikseen tai erillisiksi liikelaitoksiksi tuo jatkuvuutta toimintaan. Samalla se yhdessä palvelujen tuotteistamisen kanssa lisää läpinäkyvyyttä ja helpottaa sekä ulkoista että sisäistä hinnoittelua.

## Tuotantovälineiden käytön tehostaminen

Kaupungin on jatkuvasti arvioitava toimintatapojaan ja sitä, ovatko kaupungin tuotantovälineet tehokkaassa käytössä. Tämä arviointi edellyttää jatkuvaa vaihtoehtoisten toimintatapojen kartoitusta ja markkinoiden seuranta. On arvioitava, millaisia ja minkä laatuista palveluja kaupunkilaiset tulevaisuudessa tarvitsevat ja pystyykö nykyinen tuotantokoneisto vastaamaan näihin odotuksiin. Kaupungin omalle palvelutuotannolle vaihtoehtoiset järjestämismallit, niiden kustannukset ja muut resurssitarpeet on arvioitava 10–15 vuoden aikajänteellä. Uusien toimintatapojen käyttöönotto saattaa olla yksi tapa tehostaa pääoman käyttöä. Vaihtoehtoisia toimintamalleja ovat muun muassa yhteistyö kuntien tai kuntien ja yksityisen sektorin kanssa, erilaiset elinkaarimallit, ulkopuoliselle yritykselle annettava toimilupa, ostopalvelut, palvelusetelit, käyttöomaisuuden vuokraus, yksityistäminen, kaupungin tukema vapaaehtois- tai omaistyö sekä harrastus- ja vapaaehtoisohjaisten toimijoiden tukeminen.

### 1.2.5 Riskienhallinta

Kokonaisvaltainen riskienhallinta tukee strategista johtamista. Riskienhallinta on järjestelmällistä ja ennakkoivaa uhkien ja mahdollisuuksien tunnistamista, analysointia ja hallintaa. Se on osa toiminnan suunnittelua, seuranta ja päätöksentekoa. Riskit liittyvät yleensä tuloksellisuuden, laillisuuden, ja hyvän hallinnon vajeisiin tai varojen ja omaisuuden hukkaamiseen tai tehottomaan käyttöön.

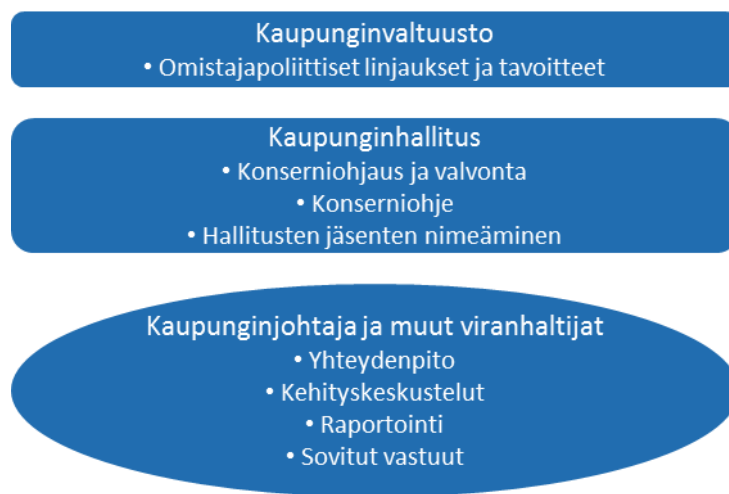
Riskienhallinnan on katettava kaikki olennaiset toiminnan riskit. Kohtuullinen varmuus ja olennaisimpien asioiden varmistaminen on riittävä päämäärä, koska ehdoton varmuus edellyttää yleensä liiallisia kustannuksia saavutettavaan hyötyyn verrattuna. Aktiivisella omistajuudella ja kokonaisvaltaisella riskienhallinnalla varmistetaan kaupungin menestyksellistä toimintaa.

Kajaani-konsernin riskienhallinnasta annetaan ohjeet [Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan ohjeessa](#).

### 1.2.6 Vastuu omistajapolitiikan toteutuksesta

Omistajapolitiikan ohjaus ja valvonta sekä käytännön toteutus vastuutetaan selkeästi luottamuselimille ja henkilöstölle. Ohjaus ja valvonta kuuluvat luottamushenkilöorganisaatiossa valtuustolle, toimeenpano hallitukselle sekä toiminnan tarkoituksenmukaisuuden ja linjausten toteutumisen valvonta tarkastuslautakunnalle. Toimihenkilöorganisaatiossa omistajaohjaus kuuluu kaupunginjohtajan tehtäviin. Kaupungin operatiivisesta toiminnasta vastaavat lautakunnat ja toimialajohtajat tai johtokunnat ja liikelaitosten johtajat. Kaupungin tytäryhteisöjen toiminnasta vastaavat näiden omat hallintoelimet.

Kaupungin omistajapolitiikan ohjauksesta ja valvonnasta sekä operatiivisesta toiminnasta vastaavien henkilöiden ja toimielinten työn- ja vastuunjako sekä raportointijärjestelmät on määriteltävä yksiselitteisesti kaupungin konserniohjeessa ja sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan ohjeessa. Toimivan johtamis- ja ohjausjärjestelmän lisäksi aito yhteistyö ja sitoutuminen asetettuihin tavoitteisiin ovat ehdoton edellytys kaupungin menestymiselle.



Kuva 2. Toimivallan jako konserniohjauksessa

## 2 Kajaani-konsernin omistukset ja omistajapoliittiset linjaukset

### 2.1 Omaisuuden kartoitus

Omaisuuden kartoituksen lähtökohtana on ollut kaupungin käyttöomaisuuskirjanpito ja omaisuuserien hankintahintaan perustuva tasearvo. Omaisuutta on arvioitu sen mukaan, miten se palvelee kaupungin palvelutuotantoa. Kartoitusta varten omaisuus on ryhmitelty maa- ja vesialueisiin, rakennuksiin, kiinteisiin laitteisiin ja rakenteisiin, koneisiin ja kalustoon sekä sijoitusomaisuuteen.

#### 2.1.1 Omaisuuden arvo

Arvonmäärityksen lähtökohtana on omaisuuserien tasearvo. Tarkoituksenmukaiseen arvostusperiaatteen vaikuttaa kuitenkin päätöksentekotilanne, jonka tueksi arvoa määritellään. Yleisesti käytettyjä arvostusperusteita ja niiden avulla laskettuja arvoja ovat tasearvo, käypä arvo, markkina-arvo ja tuottoarvo. Tasearvo lasketaan vähentämällä omaisuuden hankintahinnasta sen käyttöikää vastaavat suunnitelman mukaiset poistot. Käypä arvo lasketaan vähentämällä omaisuuden laskentahetken uushankintahinnasta sen käyttöikää vastaavat suunnitelman mukaiset poistot. Markkina-arvo vastaa omaisuuden myynnistä laskentahetkellä todennäköisesti saatavaa hintaa. Tuottoarvo lasketaan diskonttaamalla omaisuuden käytöstä tulevaisuudessa saatavat tuotot laskentahetkeen.

Palvelutuotannossa käytettävien tuotantovälineiden arvo on yleensä niiden tasearvon mukainen käyttöarvo. Etenkin kaupungin myymien maksullisten palveluiden kustannus- ja hinnoittelulaskelmissa saattaa olla perusteltua käyttää omaisuuserien arvona niiden käypää arvoa. Myös sisäisen hinnoittelun lähtökohdaksi soveltuu monessa tapauksessa käypä arvo. Sijoitusomaisuuden ja tuotantovälineiden arvostusperusteeksi soveltuu tuottoarvo esimerkiksi silloin, kun ollaan arvioimassa liiketoiminnasta kaupungille tuloutettavaa kohtuullista tuottoa. Jos harkitaan jostakin omaisuuserästä luopumista, omaisuus on arvostettava todennäköiseen luovutusarvoon eli markkina-arvoon, joka voi olla markkinatilanteesta riippuen merkittävästi tasearvoa alhaisempi tai korkeampi. Tällaisissa tilanteissa on huomioitava myös omaisuuden tai toiminnan saneerausmahdollisuus ja sen vaikutus markkina-arvoon.

#### 2.1.2 Omaisuuserän merkitys palvelutuotannolle

Kaupungin palvelutuotantoa varten on käytettävissä oltava toiminnan vaatimat tuotantovälineet. Omaisuutta hankkiessaan kaupunki on asettanut sen käytölle tavoitteita. Tavoitteita voidaan asettaa myös talousarviossa ja -suunnitelmassa. Kaupungin on seurattava jatkuvasti tavoitteiden ajankäytös- ja -suoritusasteita, miten omaisuus ja sen käyttö palvelee nykyisissä olosuhteissa näitä tavoitteita.

Kaupungin pääomaa on tuotantovälineiden lisäksi sitoutuneena kaupungin kehittämisen kannalta tärkeisiin strategisiin kohteisiin tai pääoma on sijoitettu pääasiassa tulonhankintatarkoituksessa. Omaisuus jaotellaan strategisiin, kaupungin kehitystä edistäviin, palvelutuotannon edellytyksiä turvaaviin ja liiketaloudellisiin, taloudellista tuottoa tuottaviin omistuksiin.

Mikäli omistus ei täytä mitään näistä ehdoista, omistukselle ei ole pääsääntöisesti perustetta. Omistamisella on aina myös hintansa, koska omistaminen sitoo pääomia. Strateginen omistus tukee kaupungin strategisten päämäärien saavuttamista ja antaa mahdollisuuden ohjata toimintaa omistajana haluttuun suuntaan. Palvelutuotannon edellytyksiin liittyvä omistus on tarkoituksenmukaista silloin, kun omistus tarjoaa mahdollisuuden palveluiden kustannustehokkaaseen ja laadukkaaseen tuotantoon ja ei-omistuspohjaiset ratkaisut ovat sitä huonompia. Omistus on liiketaloudellisesti kannattavaa, jos pääoman tuotto ylittää pääoman kustannukset tai tuotto on parempi kuin vaihtoehtoisissa sijoituskohteissa.

## 2.2 Kajaani-konserni

Kaupungilla on määräysvalta konserniyhteisössä, kun sillä on yli puolet yhteisön kaikkien osakkaiden tai osuuskuntien tuottamasta äänimäärästä tai oikeus nimittää enemmistö yhteisön hallituksen tai vastaavan elimen jäsenistä tai sopimuksen perusteella em. vastaava äänimäärä.

Yhdistys tai säätiö on kunnan tytäryhteisö, jos kunnalla on oikeus nimittää enemmistö yhteisön hallituksesta tai vastaavasta elimestä tai sääntöjen mukaan yhdistyksen tai säätiön nettovarallisuus siirtyy purkautuessaan kokonaisuudessaan kunnalle tai kuntakonserniin kuuluvalla yhteisöllä.

Osakkuusyhteisöjä ovat yhteisöt, joissa emoyhtiöllä on yksin tai yhdessä muiden konserniyhteisöjen kanssa samanaikaisesti huomattava vaikutusvalta ja merkittävä omistusosuus. Huomattava vaikutusvalta tarkoittaa 20–50 prosentin omistusta yhteisön äänimäärästä ja merkittävä omistusosuus vähintään 20 prosentin omistusta osakkuusyhteisön omasta pääomasta.

Omistajaohjauksen kannalta peruskaupunki, liikelaitokset, rahastot ja tytäryhtiöt muodostavat ohjattavimman kokonaisuuden. Näihin omaisuuseriin kaupunki pystyy välittömämmin vaikuttamaan omilla päätöksillään. Kuntayhtymissä ja osakkuusyhtiöissä kaupunki on osaomistaja ja ohjaukselta riippuu omistuksen tai muulla perusteella määräytyvän äänivallan suuruudesta ja erityisesti omistajaohjauksen tehokkuudesta.

Kajaani-konsernin emoyhteisönä on Kajaanin kaupunki. Konserniin kuuluu peruskaupunki, viisi liikelaitosta (Kajaanin Kaupunginteatteri–Alueteatteri, Kajaanin kaupungin koulutusliikelaitos, Kajaanin Mamselli, Kajaanin Vesi ja Vimpelinlaakson kehittämisliikelaitos), kahdeksan kaupungin määräysvallassa olevaa tytäryhtiötä (Edukai Oy, Kajaanin Ammattikorkeakoulu Oy, Kajaanin Elokvakeskus Oy, Kajaanin Teknologiakeskus Oy, Kiinteistö Oy Kajaanin Lohtajan Palvelukeskus, Kiinteistö Oy Kajaanin Pietari, Loiste Oy ja Loiste Lämpö Oy), viisi osakkuusyhteisöä, joissa kaupungin omistusosuus on 30–50 prosenttia (Kainuun Voima Oy, Kajaanin Linja-autoasemakiinteistö Oy, Kainuun Etu Oy, Kiinteistö Oy Kajaanin Kisatie ja Kajaanin Matkailu Oy), kolme kuntayhtymää, joissa omistusosuus on 42,8–47,5 prosenttia (Kainuun sote, Kainuun Liitto ja Kainuun jätehuollon Kuntayhtymä Eko-Kymppi) sekä Kajaanin Palvelutalossäätiö.

Kajaani-konserni 31.12.2017				
Toimialat				
Liikelaitokset	Tytäryhtiöt	Osakkuusyhtiöt	Säätiöt	Kuntayhtymät
Kajaanin Kaupunginteatteri - Alueteatteri	Kajaanin Elokvakeskus Oy 100 %	Kainuun Voima Oy 50 %	Kajaanin Palvelutalossäätiö	Kainuun sosiaali- ja terveydenhuollon kuntayhtymä 47,5 %
Kajaanin kaupungin koulutusliikelaitos	Kajaanin Teknologiakeskus Oy 100 %	Kajaanin Linja-autoasemakiinteistö Oy 50 %		Kainuun Liitto 46,8 %
Kajaanin Mamselli	Loiste Oy 75,8 %	Kainuun Etu Oy 45,4 %		Kainuun Jätehuollon Kuntayhtymä Eko-Kymppi 42,8 %
Kajaanin Vesi	Loiste Lämpö Oy 87,9 %	Kiinteistö Oy Kajaanin Kisatie 41,4 %		
Vimpelinlaakson kehittämisliikelaitos	Kiinteistö Oy Kajaanin Lohtajan Palvelukeskus 74,8 %	Kajaanin Matkailu Oy 30 %		
	Kiinteistö Oy Kajaanin Pietari 100 %			
	Kajaanin Ammattikorkeakoulu Oy 100 %			Energiaomistukset
	Edukai Oy 87,9 %			Asunto-omistukset
				Kiinteistöomistukset
				Muut omistukset

Kajaani-konsernin omaisuus 31.12.2017 milj. euroa	Perus- kunta	Liike- laitokset	Tytär- yhtiöt	Kunta- yhtymät	Koko konserni
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>	<b>3,3</b>	<b>0,0</b>	<b>26,7</b>	<b>1,1</b>	<b>31,1</b>
Aineettomat oikeudet	0,1	-	7,0	0,3	7,4
Muut pitkävaikutteiset menot	3,2	-	19,7	0,8	23,7
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>	<b>183,3</b>	<b>48,4</b>	<b>365,5</b>	<b>39,3</b>	<b>603,5</b>
Maa- ja vesialueet	33,2	-	6,3	0,3	39,8
josta liittymismaksut	0,9	-	0,4	-	-
Rakennukset	96,6	23,1	109,8	14,7	244,2
Kiinteät rakenteet ja laitteet	45,7	22,3	231,6	5,2	271,7
Koneet ja kalusto	4,6	1,3	12,4	2,4	20,8
Muut aineelliset hyödykkeet	1,1	-	-	-	1,1
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankkeet	2,1	1,7	5,4	16,7	25,9
<b>Sijoitukset</b>	<b>4,8</b>	<b>0,0</b>	<b>39,7</b>	<b>0,3</b>	<b>44,8</b>
Osakkeet ja osuudet	4,8	-	39,7	0,3	44,8
<b>Rahoitusarvopaperit</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>191,4</b>	<b>48,4</b>	<b>431,9</b>	<b>40,7</b>	<b>679,3</b>

Omaisuserien arvot ja konserniyhtiöiden luettelo ovat tilinpäätöksen 31.12.2017 mukaisia, ellei toisin mainita. Omaisuutena tarkastellaan kaupungin ja liikelaitosten pysyviä vastaavia (= aineelliset ja aineettomat hyödykkeet ja sijoitukset). Kajaanin kaupungin (ml. liikelaitokset) taseessa pysyvien vastaavien arvo on 355,6 milj. euroa. Koko Kajaani-konsernin pysyvät vastaavat ovat 668,7 milj. euroa.

Kaupungin osuus tytäryhtiöiden omasta pääomasta oli 55,8 milj. euroa ja osakkuusyhtiöiden omasta pääomasta 7,8 milj. euroa. Kajaanin kaupungin osuus kuntayhtymien omasta pääomasta oli 8,3 milj. euroa.

#### Omistajapoliittiset linjaukset

1. Tavoitteena on selkeyttää konsernirakennetta yhdistämällä tai luopumalla osasta omistuksia.

## 2.3 Kajaanin kaupungin omaisuuserät

### 2.3.1 Peruskunnan maaomaisuus

Maa- ja vesialueet 31.12.2017	Tasearvo, €	Pinta-ala, m <sup>2</sup>
Yleiset alueet (kaava-alue)	6 333 696	12 522 420
Määräalat (lohkomattomat)	103 756	306 342
Tontit (kaupungin omistama rakennus)	4 626 500	696 935
Vapaat ja vuokralle annetut tontit	7 482 390	5 814 677
Tilat		
Huvila-alueet	22 799	149 897
Kaava-alueella (lohkomattomat)	1 176 516	609 871
Maa- ja metsäalueet	12 226 895	71 025 323
Muut alueet	310 347	392 378
<b>Yhteensä</b>	<b>32 282 898</b>	<b>91 517 843</b>

#### Omaisuuden arvo

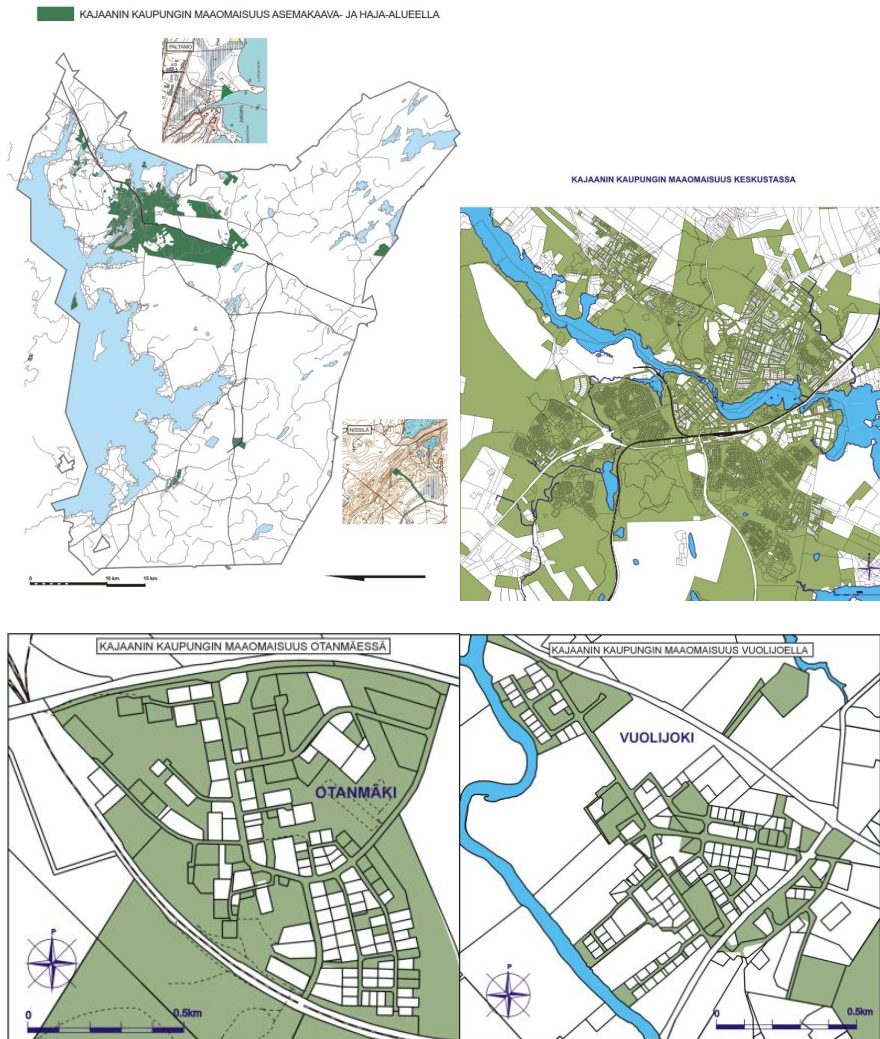
Kaupungin maaomaisuuden tasearvo on 33,2 milj. euroa. Maa-alueiden ryhmässä on myös ei-palautuskelpoiset liittymismaksut, joiden tasearvo on 0,9 milj. euroa. Tytäryhtiöiden maaomaisuuden tasearvo on 6,3 milj. euroa ja kuntayhtymien 0,3 milj. euroa. Kajaani-konsernin maaomaisuuden arvo on 39,8 milj. euroa. (TP 2017)

Kajaanin kaupunki omistaa 9 152 hehtaaria maata. Maa- ja metsäalueita on 7 103 hehtaaria ja niiden tasearvo 12,2 miljoona euroa. Ne jakaantuvat talous- ja taajamametsiin. Alueita käytetään maa- ja metsätalouden lisäksi kaupunkilaisten ulkoilu- ja virkistysalueina sekä vedenottamo-, jätekeskus- ym. erityisalueina. Osa alueista on vuokrattu erilaisille yhdistyksille ja yritysille monenlaisiin käyttötarkoituksiin ja mm. Kainuun Prikaatille harjoitusalueeksi. Talous- ja taajamametsät tuottavat kaupungin käyttötalouteen vuosittain keskimäärin noin 250 000 euroa puhdasta tuloa. Talousmetsiin sisältyy kaupungin keskustaajaman raakamaareservi, jolla kaupunki varmistaa sen, että keskustaajama voi kasvaa kaupungin haluamaan suuntaan ja tonttimaan hinta pysyy kohtuullisena.

Kaupungin omassa käytössä olevien asemakaavoitettujen tonttien pinta-ala on 69,7 hehtaaria ja tasearvo 4,6 miljoona euroa. Kaupungin omistamien yleisten palvelujen rakennusten tonteista ja muista vastaavista alueista ei peritä käyttäjähallintokunnilta sisäistä vuokraa. Vuokralle annettujen ja vapaiden tonttien pinta-ala on 578,5 hehtaaria ja tasearvo 7,4 miljoona euroa. Kaupungin maanvuokratulot ovat vuosittain noin 2,3 milj. euroa. Tonttien myyntivoitto oli 232 935 euroa vuonna 2017.

#### Omaisuuden merkitys kaupungin palvelutuotannolle

Maankäyttö- ja rakennuslain perusteella kaupungin tulee hankkia omistukseensa asemakaavan mukaisten katujen ja muiden yleisten alueiden alueet. Muilta osin maan omistaminen ei ole kaupungin lakisääteinen tehtävä. Omistamalla sekä raakamaata että tonttimaata kaupunki turvaa elinvoimansa ja saa kaavoitukselta ja kunnallistekniikan rakentamisesta johtuvan maan arvon nousun itselleen.



Kuva 3. Kaupungin maaomaisuuden sijainti

### Omistajapoliittiset linjaukset

1. Kaupunginvaltuusto päättää kaupungin maaomaisuuden käytöstä valtuustokausittain laadittavassa [Maankäyttöpoliittisessa ohjelmassa](#).

### 2.3.2 Rakennukset

Kajaani-konsernin omistamat kiinteistöt	m <sup>2</sup>
Tilakeskus	178 612
Vimpelinlaakson kehittämisliikelaitos	64 107
Kajaanin Elokuva-keskus Oy	1 978
Kajaanin Teknologikeskus Oy	35 000
Kiinteistö Oy Lohtajan Palvelukeskus	908
Kiinteistö Oy Kajaanin Pietari	139 717
Kajaanin Linja-autoasemakiinteistö Oy	817
Kiinteistö Oy Kajaanin Kisatie	560
<b>Yhteensä</b>	<b>421 699</b>

## Omaisuu den arvo

Kaupungin rakennusomaisuuden tasearvo on 119,7 milj. euroa. Kajaani-konsernin rakennusomaisuuden tasearvo on 244,2 milj. euroa. (TP 2017)

## Omaisuu den merkitys kaupungin palvelutuotannolle

Kajaanin kaupungin rakennukset on luokiteltu neljään salkkuun. Salkutus määrittelee rakennusten pitkän aikavälin omistamisen periaatteet: mitä rakennuksia halutaan omistaa ja miten haluttujen rakennusten omistamiseen voidaan sitoutua pitkällä aikavälillä niin, että omaisuuden arvo, kunto ja käytettävyys säilyvät.

Tarvittavat ja pidettävät rakennukset muodostuvat Kajaani-konsernin käytössä olevista rakennuksista, joiden omistamista pidetään tärkeänä ja joiden avulla turvataan keskeinen palvelutuotanto pitkällä aikavälillä. Tarve, halu ja kyky omistaa nämä rakennukset ovat suuria.

Pidettävät ja kehitettävät rakennukset ovat usein teknisesti ja/tai toiminnallisesti vanhentuneita. Niissä voi olla vajaakäyttöä tai käyttöaste on heikko. Pitemmällä aikavälillä niiden tarve tai käyttötarkoitus voi muuttua. Rakennukset vaativat investointeja lähitulevaisuudessa tai keskipitkällä aikavälillä. Tarve omistaa nämä rakennukset voi olla muuttumassa tai voidaan harkita vaihtoehtoisia tilaratkaisuja.

Realisoitavien rakennusten tarve, käyttö ja omistus eivät ole tärkeitä. Ne voidaan myydä tai purkaa jollakin aikavälillä.

Kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti tärkeät rakennukset ovat yleensä suojeltuja asema- tai yleiskaavassa. Omistamalla halutaan turvata rakennusten arvo ja kunto. Joissakin tapauksissa näitäkin rakennuksia voidaan myydä.

Kaupungin omistamien rakennusten kertynyt korjausvelka on yli 20 milj. euroa ja ja Vilakkeen 4,2 milj. euroa. Rakennusten vuotuinen kuluminen on kaupungin rakennuksissa yli kuusi milj. euroa ja Vilakkeen rakennuksissa yli kaksi milj. euroa. Peruskorjaustarvetta kasaantuu joillekin vuosille yli 15 milj. euroa. Haasteena ovat suuret opetus- ja terveydenhuollon rakennusten peruskorjaukset. Niiden peruskorjausta tai korjaamatta jättämistä ja korjausten jaksotusta on suunniteltava entistä tarkemmin. Rakennusten investiohjelman on kaupungin talouteen ja investointikykyyn nähden liian suuri. Tarvittavista ja pidettävistä sekä kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävistä rakennuksista pystytään huolehtimaan. Pidettävistä ja kehitettävistä rakennuksista huolehtiminen on haaste, joka vaatii toimenpiteitä

## Omistajapoliittiset linjaukset

1. Palveluja, palveluverkkoa ja tilojen määrää ohjataan, sopeutetaan ja mitoitetaan konsernitasolla niin, että tilojen laajuus vastaa kaupungin palvelu- ja maksukykyä.
2. Korjausinvestointien toteuttamista ja jaksottamista suunnitelmakauden eri vuosille tasoitetaan ja tarkennetaan.
3. Investointisuunnitelma perustuu entistä tarkempiin kuntoarvioihin ja -tutkimuksiin sekä kustannusarvioihin.
4. Investointien vaihtoehtoisia toteuttamistapoja selvitetään.
5. Tilojen käytön tehokkuudelle määritellään tavoitteet.
6. Tehdään jatkoselvitys Kajaanin Mamsellin, tilakeskuksen ja Vimpelinlaakson kehittämisliikelaitoksen keskittämisestä yhdeksi tukipalveluyksiköksi tai yhteiseksi liikelaitokseksi.
7. Selvitetään kiinteistöhuollon keskittäminen (tilakeskus, Vimpelinlaakson kehittämisliikelaitos, KOY Kajaanin Pietari, Kajaanin Teknologiakeskus Oy) yhteen yhtiöön.

### 2.3.3 Kiinteät rakenteet ja laitteet

Kiinteät rakenteet ja laitteet koostuvat kaduista, silloista, verkostoista, puistoista, liikunta- ja vapaa-ajan alueista ja toreista.

#### **Omaisuu den arvo**

Kaupungin kiinteiden rakenteiden tasearvo on 68,0 milj. euroa (TP 2017).

#### **Omaisuu den merkitys kaupungin palvelutuotannolle**

Kiinteät rakenteet ja laitteet toteuttavat yhteiskunnallista palvelutehtävää. Niiden omaisuuden arvo säilytetään ja korvausinvestointeja tehdään poistoja vastaavasti. Katujen ja hulevesiverkoston korjausvelan määrä on selvityksen mukaan noin 50 milj. euroa. Vuosittain katujen peruskorjauksiin tulisi käyttää noin 2,5 milj. euroa, jotta korjausvelan määrä ei kasvaisi. Ympäristötekni nen lautakunta käsittelee vuosittain viiden vuoden suunnitelman kiinteiden rakenteiden ja laitteiden investointiohjelmasta.

#### **Omistajapoliittiset linjaukset**

1. Kaupunginvaltuusto päättää kaupungin katuverkon ja viheralueiden laajentamisesta valtuustokausittain laadittavassa [Maankäyttöpoliittisessa ohjelmassa](#), hyväksyttävissä osayleiskaavoissa ja asemakaavoissa.
2. Kaupunginvaltuusto ohjaa liikunta- ja tapahtuma-alueiden rakentamista hyväksymällä keskipitkän aikavälin [Liikuntapoliittisen ohjelman](#).

### 2.3.4 Koneet ja kalusto

#### **Omaisuu den arvo**

Kaupungin koneiden ja kaluston tasearvo on 5,9 milj. euroa (TP 2017).

#### **Omaisuu den merkitys palvelutuotannolle**

Koneet ja kalusto ovat tuotantovälineitä, jotka ovat sidottu siihen, kuinka paljon Kajaani-konsernin oma organisaatio hoitaa investointi- ja kunnossapitotöitä.

#### **Omistajapoliittiset linjaukset**

1. Ympäristötekni sen toimialan ja koulutusliikelaitoksen omien koneiden yhteiskäyttöä tehostetaan. Koneiden käyttöasteita ja taloudellisuutta seurataan ja raportoidaan talouden osavuositarkastuksessa. Seurannassa eritellään tuotanto- ja opetuskäyttö.
2. Ulkopuolista konekalustoa käytetään silloin, kun se on taloudellisesti tai toiminnallisesti järkevää.
3. Poikkeusolojen konekannan saatavuus turvataan omalla kalustolla tai ulkopuolisen kaluston hankintasopimuksissa. Sopimusten ja raportoinnin seurannasta vastaavat ympäristötekni nen lautakunta ja koulutusliikelaitoksen johtokunta. Raportointia valvoo kaupunginhallitus.

### 2.3.5 Sijoitustoiminta

Pysyvien vastaavien tase-erä sijoitukset sisältää kaupungin toiminnan edistämiseksi hankitut arvopaperit, kaupungin toimialaan liittyvät sijoitukset ja muut pitkäaikaiset sijoitukset. Kajaanin kaupungin kassavaroja ei ole sijoitettu.

Arvopaperit ja osuudet 31.12.2017	Tasearvo
Asunto Oy Kalliokatu 9	54 466
Asunto Oy Koivunkanto (Kylmäkadun päiväkodin osakkeet)	27 594
Kajaanin Golf Oy	22 504
Kajaanin Puhelinosuuskunta (puhelinosuusia 522 kpl)	20 166
Keskinäinen Kiinteistö Oy Onnela-Koti	418 066
Kiinteistö Oy Kajaanin Kauppakatu 26 (huoneisto D 27)	21 276
Kuntarahoitus Oyj	25 228
Nordic Option Oy (Teknoventure Oy)	168 188
Vuokatin Matkailukeskus Oy	7 905
Avara Oy ja Amplus Holding Oy	7 518
Nordea Bank FRD Tapaturmarahasto	40 685
Kuntien Palvelukeskus KPK THH Oy (Kunnan Taitoa Oy)	38 211
Kuntien Palvelukeskus KPK ICT Oy (Kuntien Tiera Oy)	38 211
Kajaanin Matkailu Oy	750
Joukkoliikenteen lippu- ja maksujärjestelmä Oy (Piletti)	3 038
<b>Yhteensä</b>	<b>893 805</b>

Keskinäinen Kiinteistö Oy Onnela-Kodin myynnistä neuvotellaan tilojen vuokraajan kanssa.

Kaupunginvaltuusto päättää sijoitustoiminnan perusteista *Varainhankinnan ja sijoitustoiminnan periaatteissa ja ohjeissa*, jotka valmistellaan vuoden 2018 aikana.

## 2.4 Peruskaupunki

### 2.4.1 Palvelutuotanto ja tukipalvelut

#### Tietohallinto ja ICT-palvelut

Tietohallinnon tehtävänä on hyödyntää tietoa, tietojärjestelmiä ja teknologiaa kaupungin toiminnoissa ja niiden kehittämisessä. Tietohallinto vastaa ICT-palvelujen hankinnasta ja ohjauksesta, ICT-sopimusten hallinnasta ja toimittajayhteistyöstä sekä tietoriskien ja kokonaisarkkitehtuurin (toiminta, tieto, järjestelmät ja tekniikka) hallinnasta.

ICT-palveluihin kuuluvat konesali- ja tietoliikenneteknologia, työasema- ja oheislaittepalvelut, help desk ja lähitukipalvelut sekä toimialariippumattomat tietojärjestelmät ja toimialakohtaisten tietojärjestelmien asiantuntijapalvelut. ICT-palvelut voidaan tuottaa joko omana toimintana tai osittain ostopalveluna.

Kaupungin ICT-palveluilla on kaksi rinnakkaista tuottajaa: Kainuun soten tietohallinto, joka tuottaa perustietotekniikkapalvelut toimialoille (pl. perusopetus) ja liikelaitoksille (pl. koulutusliikelaitos) ja kaupungin oma yksikkö KamiT, joka tuottaa perusopetuksen, koulutusliikelaitoksen ja ammattikorkeakoulun tietotekniikkapalvelut.

Maakuntaudistuksen yhteydessä on ratkaistava, kuinka kaupungin ICT-palvelut järjestetään jatkossa. Vaihtoehtoina ovat ulkoiselta tuottajalta hankittavat palvelut, Kainuun kuntien yhteinen in house -yhtiö tai oma tuotanto joko kokonaan tai yhdistelmänä. Tietohallinnon toiminnot ja vastuut on joka tapauksessa säilytettävä kaupungilla.

#### Omistajapoliittiset linjaukset

1. Luovutaan Kainuun soten tietohallinnon palveluista.
2. Organisoidaan kaupungin tietohallinto uudelleen (keskushallinto ja KamiT). Laajennetaan palvelut koskemaan kaupungin kaikkia toimialoja ja liikelaitoksia. Selvitetään mahdollisuudet järjestää palveluja yhdessä Kajaani-konsernin muiden yksiköiden kanssa.
3. Selvitetään mahdollisuus tuottaa tietohallintopalveluja muille Kainuun kunnille isäntäkuntamallilla.

#### Tilakeskus

Suunnittelee, rakennuttaa ja ylläpitää kaupungin rakennuksia.

#### Omistajapoliittiset linjaukset

1. Tehdään jatkoselvitys Kajaanin Mamsellin, tilakeskuksen ja Vimpelinlaakson kehittämisliikelaitoksen keskittämisestä yhdeksi tukipalveluyksiköksi tai yhteiseksi liikelaitokseksi.
2. Selvitetään kiinteistöhuollon keskittäminen (tilakeskus, Vimpelinlaakson kehittämisliikelaitos, KOY Kajaanin Pietari, Kajaanin Teknologiakeskus Oy) yhteen yhtiöön.

Vastaa katujen ja muiden yleisten alueiden ylläpidosta ja rakennuttamisesta.

### Omistajapoliittiset linjaukset

1. Toimintakykyisellä omalla konekannalla turvataan sovittu laatutaso ja koneiden saanti myös häiriötilanteissa.

## 2.5 Liikelaitokset

### 2.5.1 Yleislinjaukset liikelaitoksille

Kunnallinen liikelaitos voidaan perustaa liiketaloudellisten periaatteiden mukaan hoidettavaa kunnan toimialaan kuuluvaa ja yhtiöittämisvelvoitteen piiriin kuulumatonta tehtävää varten. Liikelaitoksen tehtävistä määrätään hallintosäännössä. Liikelaitos on kirjanpidollisesti eriytetty yksikkö, jolle valtuusto on antanut muita toimintayksiköitä itsenäisemmän aseman kunnan talousarviossa ja joka laatii erillisen tilinpäätöksen. Liikelaitos on osa kunnan hallintoa ja taloutta, ei erillinen oikeushenkilö eikä itsenäinen kirjanpitovelvollinen.

Tehtävä katsotaan liiketaloudellisin periaattein hoidetuksi silloin, kun tehtävän tulot kattavat sen suorittamisesta aiheutuvat menot. Tuloja ovat asiakasmaksut, korvaukset jäsen- tai sopimuskunnilta tai korvaukset kunnan toisilta yksiköiltä. Palvelujen hinnoittelussa noudatetaan ensisijaisesti kustannusvastaavuutta. Liikelaitokselle voidaan siirtää myös tehtäviä, joiden kustannuksia ei kateta täysimääräisesti asiakasmaksuilla, esimerkiksi viranomaistehtävät tai tehtävät, joissa kaupunki tukee toimintaa palvelusuoritteen hintaan sisältyvällä tariffituella tai muulla suoriteperusteisella toiminta-avustuksella. Liikelaitoksen näkökulmasta tällaisen toiminnan tulisi kuitenkin olla kannattavaa siten, että asiakasmaksut ja mahdollisesti erikseen saatavat tuet ja avustukset kattaisivat tehtävän kustannukset. Tehtävän hoitamisen kannalta välttämättömiin investointeihin liittyvät poistot ja rahoituskulut on otettava huomioon kustannuksina.

Liikelaitostamisen tavoitteena on tehostaa yksikön toimintaa ja varmistaa tuotteiden ja palvelujen laatu, selkeyttää yksikön vastuuta operatiivisesta toiminnasta ja nopeuttaa päätöksentekoa sekä luoda yksikön toimintaan ja taloudelliseen ohjaukseen markkinaehtoisia piirteitä.

Liikelaitoksen toiminnan kehittämisen vaihtoehdot ovat liikelaitoksen säilyttäminen edelleen, toiminnan yhdistäminen muiden saman alan toimijoiden kanssa, toiminnan yhtiöittäminen Kajaanin kaupungin omistukseen, toiminnan ulkoistaminen liikkeenluovutuksena tai toiminta taseyksikkönä/nettoyksikkönä.

### 2.5.2 Liikelaitosten omistukset

Liikelaitos	Liikevaihto milj. euroa	Oma pääoma milj. euroa
Kajaanin kaupungin koulutusliikelaitos	36,8	10,8
Kajaanin Kaupunginteatteri-Aluetatteri	0,3	0,2
Kajaanin Mamselli	15,4	2,9
Kajaanin Vesi	7,0	23,5
Vimpelinlaakson kehittämisliikelaitos	3,9	6,1
<b>Yhteensä</b>	<b>63,4</b>	<b>43,5</b>

## Kajaanin Kaupunginteatteri–Aluetatteri -liikelaitos

Järjestää esityksiä ja yleisötapahtumia Kajaanissa, entisen Oulun läänin alueella ja rajakunnissa sekä vierailuja muualla Suomessa. Teatteritoiminnan järjestäminen on kaupungille vapaaehtoista. Kaupungin toiminta-avustus on ollut viime vuosina 1,241 milj. euroa. Valtiontuki kattaa noin puolet toiminnasta, esimerkiksi vuonna 2017 valtionosuus oli 891 000 euroa ja aluetatteriavustus 310 000 euroa. Teatteri on toiminut liikelaitoksena vuodesta 2008. Kaupunki on tukenut teatteria toiminta-avustuksen lisäksi irtaimistohankinnoissa. Teatterin toimitilat ovat huonossa kunnossa, tulossa on kuntokartoitus ja tilojen uusiminen.

### Omaisuu den arvo

Kajaanin Kaupunginteatteri-Aluetatteri -liikelaitoksella ei ole mainittavaa omaisuutta.

### Omaisuu den merkitys kaupungin palvelutuotannolle

Mahdollistaa kaupungille vapaaehtoisen teatteritoiminnan järjestämisen. Teatteri tukee alueen vetovoimaisuutta ja kuntalaisten hyvinvointia.

#### Omistajapoliittiset linjaukset

1. Selvitetään, mikä on teatterin tarkoituksenmukaisin organisaatiomuoto: liikelaitos, kaupunginhallituksen alainen taseyksikkö vai sivistystoimialan tulosityksikkö.
2. Teatterin toimitilaselvitys valmistuu kevään aikana. Lisätietoa saadaan myös kulttuurin valtionosuusuudistuksen etenemisestä. Tämän jälkeen tarkennetaan, millaisen toimitilainvestoinnin kaupungin taloudellinen kantokyky kestää ja mikä on teatterin toiminnan laajuus tulevaisuudessa. Aluetatteri säilytetään.

## Kajaanin kaupungin koulutusliikelaitos

Tuottaa perustutkintotavoitteista ammatillista koulutusta, ammatillista aikuiskoulutusta ja työelämälle tarjottavia asiantuntijapalveluja Kainuussa ja Koillismaalla, lukiokoulutusta Kajaanissa ja koulutuspalveluita valtakunnallisesti.

### Omaisuu den arvo

1,8 milj. euroa, josta kiinteät rakenteet ja laitteet 0,3 milj. euroa ja koneet ja laitteet 1,1 milj. euroa sekä keskeneräiset hankkeet 0,4 milj. euroa. (TP 2017)

### Omaisuu den merkitys kaupungin palvelutuotannolle

Mahdollistaa kaupungin yleisen järjestämisvelvollisuuden piirissä olevan ammatillisen peruskoulutuksen ja lukiokoulutuksen järjestämisen. Omaisuus on strategisesti merkittävää kaupungin elinvoimaisuudelle.

#### Omistajapoliittiset linjaukset

1. Koulutusliikelaitos on strategisesti merkittävä omistus, joka säilytetään ja jota kehitetään.
2. Koulutuskonserniyhteistyötä KAMK:n kanssa syvennetään.
3. Koulutusliikelaitoksen ja ympäristötekni sen toimialan omien koneiden yhteiskäyttöä tehostetaan. Koneiden käyttöasteita ja taloudellisuutta seurataan ja raportoidaan talouden osavuositarkastuksessa. Seurannassa eritellään tuotanto- ja opetuskäyttö.
4. Poikkeusolojen konekannan saatavuus turvataan omalla kalustolla tai ulkopuolisen kaluston hankintasopimuksissa. Sopimusten ja raportoinnin seurannasta vastaavat ympäristötekni nen lautakunta ja koulutusliikelaitoksen johtokunta. Raportointia valvoo kaupunginhallitus.

## Kajaanin Mamselli -liikelaitos

Tuottaa ateria- ja puhtaanapitopalveluita Kajaanin kaupungille, Kainuun sotelle ja muille asiakkaille. Vastaa palveluiden tuottamisesta myös poikkeusoloissa.

### Omaisuu den arvo

63 300 euroa, joka koostuu koneista ja laitteista. (TP 2017)

### Omaisuu den merkitys kaupungin palvelutuotannolle

Välttämätön tukipalvelu kunnan perustehtävälle, voidaan tuottaa itse tai ostaa. Jos tuotetaan itse, koneet ja laitteet ovat välttämättömiä.

Maakunta- ja sote-uudistuksen vuoksi Kajaanin Mamsellin asema ja tehtävä on tarkasteltava uudelleen.

### Omistajapoliittiset linjaukset

1. Kaupunki tuottaa pelkästään omat ateria- ja puhtaanapitopalvelunsa liikelaitoksena.
2. Tehdään jatkoselvitys Kajaanin Mamsellin, tilakeskuksen ja Vimpelinlaakson kehittämisliikelaitoksen keskittämisestä yhdeksi tukipalveluyksiköksi tai yhteiseksi liikelaitokseksi.
3. Pidemmällä aikavälillä selvitetään innovatiivisia palvelun tuottamistapoja.

## Kajaanin Vesi -liikelaitos

Vastaa toiminta-alueellaan vesihuoltolain mukaisesta vesihuoltolaitostoiminnasta.

Kajaanin Vedellä on yhdeksän vedenottamo, seitsemän alavesisäiliötä, kaksi ylävesisäiliötä, muutama paineenkorotuspumppaamo, 46 jätevedenpumppaamo ja yksi jätevedenpuhdistamo. Talousvesiverkosta on 523 km ja jätevesiviemäriverkosta 262 km. Lisäksi omaisuuteen kuuluu toiminnassa tarvittavaa kalustoa.

### Omaisuu den arvo

25,5 milj. euroa, josta suurimmat erät: rakennukset 4,2 milj. euroa, johtoverkostot ja kiinteät rakenteet sekä laitteet 20,7 milj. euroa, kiinteät rakenteet ja laitteet 0,2 milj. euroa, keskeneräiset hankkeet 0,2 milj. euroa. (TP 2017)

### Omaisuu den merkitys kaupungin palvelutuotannolle

Omaisuu della tuotetaan vesihuoltopalvelut yli 35 000 kajaanilaiselle noin 7 450 käyttöpaikalle/vesihuolto-liittymälle. Kajaanin Veden yli 7 milj. euron liikevaihdosta tuloutetaan kaupungille vuosittain 1,2 milj. euroa. Kajaanin Vesi laskuttaa noin 2 miljoonaa kuutiota talous- ja jätevettä vuodessa.

### Omistajapoliittiset linjaukset

1. Toimintaa jatketaan kaupungin liikelaitoksena.
2. Liikelaitokselle asetetaan valtuustokausittain tuottotavoite.
3. Toiminnan tavoitteena on järjestää vesihuoltolain mukainen vesihuolto taloudellisesti ja kilpailukykyisesti sekä turvata toimintavarmuus ja pohjaveden laatu.
4. Liikelaitos toimii nykyisillä toiminta-alueillaan, joita laajennetaan ainoastaan asemakaava-alueita laajennettaessa.

## Vimpelinlaakson kehittämisliikelaitos

Pitää hallinnassaan valtiolta luovutuksena siirtyneitä Vimpelinlaakson ja Seppälän oppilaitoskiinteistöjä, jotka luovutusehtojen mukaan on säilytettävä opetustoimen valtionosuutta saavan toiminnan käytössä. Rakentaa tarvittaessa uusia tiloja.

### **Omaisuu den arvo**

21,4 milj. euroa, josta rakennukset 18,9 milj. euroa, kiinteät rakenteet 1,3 milj. euroa ja keskeneräiset hankkeet 1,0 milj. euroa. (TP 2017)

### **Omaisuu den merkitys kaupungin palvelutuotannolle**

Tukee Kajaanin kaupungin koulutusliikelaitoksen ja Kajaanin Ammattikorkeakoulu Oy:n toimintaa vastamalla niiden käyttämistä kiinteistöistä.

### **Omistajapoliittiset linjaukset**

1. Tehdään jatkoselvitys Kajaanin Mamsellin, tilakeskuksen ja Vimpelinlaakson kehittämisliikelaitoksen keskittämisestä yhdeksi tukipalveluyksiköksi tai yhteiseksi liikelaitokseksi.
2. Selvitetään kiinteistöhuollon keskittäminen (tilakeskus, Vimpelinlaakson kehittämisliikelaitos, KOY Kajaanin Pietari, Kajaanin Teknologiakeskus Oy) yhteen yhtiöön.

## 2.6 Tytäryhtiöt

### 2.6.1 Yleislinjaukset tytäryhtiöille

Kaupungin hoitaessa muita kuin itsehallintoonsa kuuluvia julkisia tehtäviä kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (yhtiöttämisvelvollisuus). Tytäryhtiömuotoisella toiminnan lisätään päätöksenteon nopeutta ja joustavuutta, saavutetaan toiminnanläpinäkyvyys kilpailuilla markkinoilla ja mahdollistetaan strategisen kumppanin (osakkaan) mukaantulo yhtiön toimintaan.

Tytäryhtiöiden toimintaa voidaan kehittää laajentamalla tai suuntaamalla toimintaa uudelleen, sulauttamalla toiminta toiseen yhtiöön, laajentamalla omistus pohjaa aina osakkuusyhtiöksi saakka tai luopumalla omistuksesta.

Yhtiöt vastaavat itse rahoitus- ja pääomahuollostaan. Kaupunki voi myöntää omavelkaisen takauksen pääsääntöisesti vain omistamalleen tytäryhtiölle tai merkittävästi omistetulle osakkuusyhtiölle. Takaus myönnetään seuraavien periaatteiden mukaisesti:

- Lainat on kilpailutettu asianmukaisesti ja lainanotosta on yhtiön hallituksen päätös.
- Omavelkainen takaus voidaan myöntää koko lainan määrälle tai osalle lainan määrää.
- Kaupungin osakkuusyhtiölle takaus voidaan myöntää enintään kaupungin omistusosuutta vastaavalle määrälle. Ehtona on, että omistajat samanaikaisesti osallistuvat yhteisön rahoitukseen omistusosuuttaan vastaavalla osuudella.
- Kaupunki perii myöntämästään takauksesta takausprovision.
- Tytäryhtiöiden lainojen kilpailuttamisesta ja mahdollisten takausten valmistelusta voidaan periä kaupunginhallituksen erikseen päättämä järjestelypalkkio.

Takauksia ja lainoja myönnettäessä on huomioitava kuntalain ja valtioneuvoston määräykset. Lisäksi takauksia annettaessa on otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.

Takaus ei saa missään tilanteessa vaarantaa kaupungin kykyä hoitaa lakisäätteiset tehtävänsä. Takausta ei saa myöntää, jos takaukseen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kaupungin edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla. Vastavakuuksien ei tarvitse kattaa koko takaukseen liittyvää riskiä vaan riittää, että ne kattavat kaupungin riskien näkökulmasta riittävän osan. Edellä mainitut periaatteet vastaavat hyvin pitkälti vakiintuneessa oikeuskäytännössä jo aikaisemmin vahvistettuja periaatteita.

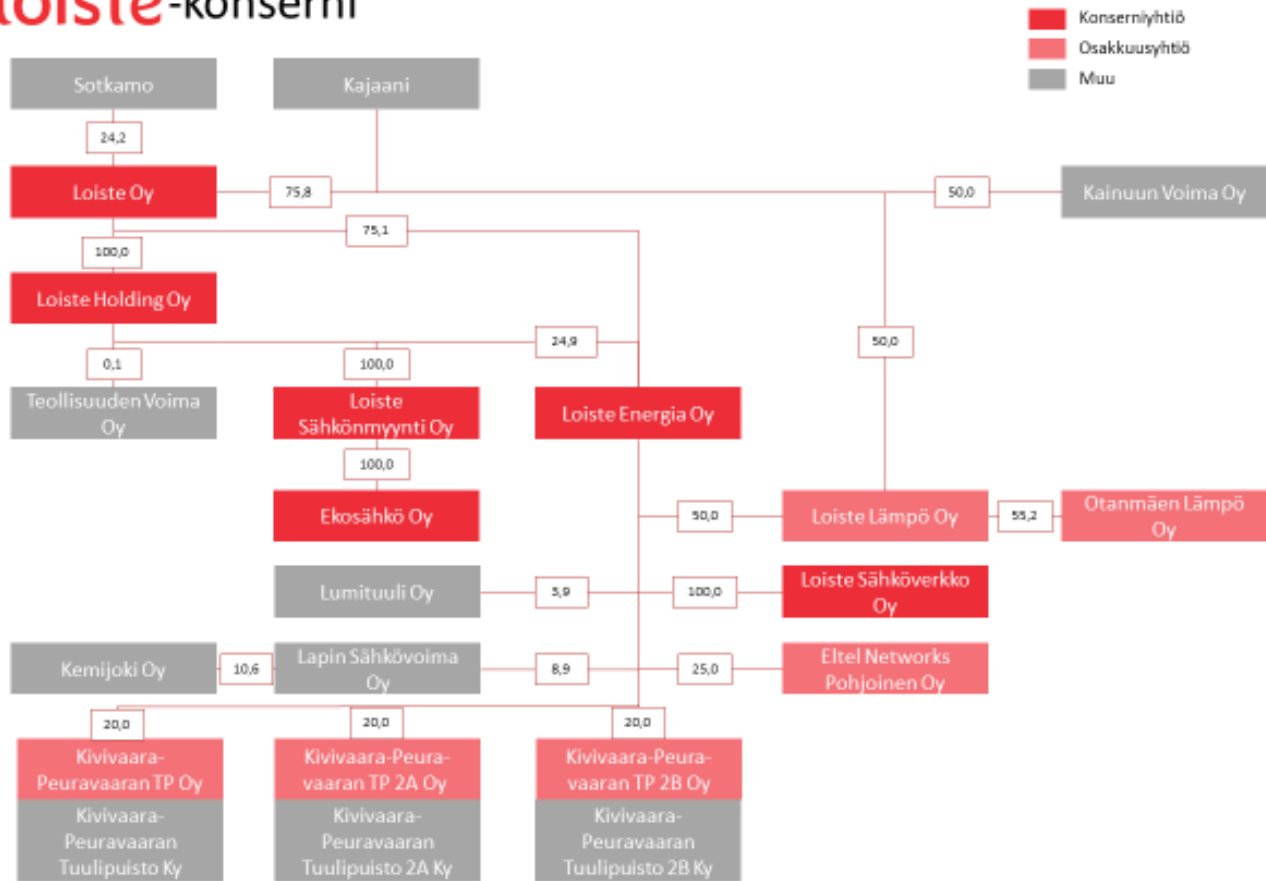
Kaupungin takausvastuut Kajaani-konserniin kuuluvien yhteisöjen puolesta olivat 37,8 milj. euroa ja muiden puolesta 2,2 milj. euroa 31.12.2017.

Omistukset muissa yhteisöissä 31.12.2017	Kunnan omistusosuus %	Konsernin omistusosuus %	Konsernin osuus, euroa		
			Omasta pää- omasta	Vieraasta pääomasta	Tilikauden tuloksesta
<b>Tytäryhteisöt</b>					
Kajaanin Elokuvakeskus Oy	100,00	100,00	570 329	1 681 645	-114 932
Kajaanin Teknologiakeskus Oy	100,00	100,00	7 425 418	14 017 375	395 495
Kiinteistö Oy Kajaanin Pietari	100,00	100,00	5 521 511	69 595 010	206 133
Kajaanin Ammattikorkeakoulu Oy	100,00	100,00	5 318 360	2 775 436	-382 003
Loiste Oy	75,77	75,77	28 751 521	227 333 654	1 092 581
Loiste Lämpö Oy	50,00	87,90	9 237 646	4 864 786	1 982 966
Koy Kajaanin Lohtajan palvelukeskus	74,80	74,80	445 371	50 153	-2 191
Edukai Oy	100,00	100,00	352 409	366 491	287 093
<b>Kuntayhtymät</b>					
Kainuun sosiaali- ja terveydehuollon ky	47,53	47,58	7 231 265	40 827 569	80 365
Kainuun liitto	46,82	48,88	876 522	239 453	48 101
Kainuun jätehuollon ky Eko-Kymppi	42,80	42,79	498 940	2 739 930	224 668
<b>Osakkuus yhtiöt</b>					
Kainuun Voima Oy	50,00	50,00	715 491 344	10 990 708	26 463
Kajaanin Linja-autoasemakiinteistö Oy	50,00	50,00	37 943	4 125	-6 393
Kainuun Etu Oy	45,41	45,41	67 596	731 811	1 646
Kiinteistö Oy Kajaanin Kisatie	41,40	41,40	94 544	1 643	-20 140
<b>Ei yhdisteltävät</b>					
Kajaanin palvelutalosaatiö	50,00	70,00	415 233	916 104	24 804

Kajaani-konsernin osuus tytäryhtiöiden omasta pääomasta oli 55,8 milj. euroa. (TP 2017)

## 2.6.2 Energialiiketoiminta

### loiste-konserni



Kuva 4. Kajaanin kaupungin energialiiketoimintayhtiöt 2018 (Loiste-konserni)

#### Loiste Oy

Loiste-konserni myy ja toimittaa asiakkailleen energiaa ja niihin liittyviä palveluita.

#### Omaisuuksien arvo

Kajaanin kaupunki omistaa Loiste Oy:stä 75,77 prosenttia ja Sotkamon kunta 24,23 prosenttia.

Kajaani-konsernin osuus omasta pääomasta on 28,8 milj. euroa ja vieraasta pääomasta 227,3 milj. euroa. Konsernin osuus tilikauden tuloksesta on 1,0 milj. euroa. (TP 2017).

Yhtiö maksaa Kajaani-konsernille vuosittain juniorilainan korot.

#### Omaisuuksien merkitys kaupungin palvelutuotannolle

Omistus on strategisesti merkittävä ja liiketaloudellisesti tuottava. Taloudellinen merkitys on sekä suora (vuosittainen juniorilainan korko) että välillistä (aluetaloudellinen vaikutus).

Loiste Oy:n tytäryhtiö Loiste Sähköverkko Oy:n verkkotoiminta on lakisääteistä monopolitoimintaa, jonka taloudellinen tuotto ja operatiivinen toiminta ovat säädeltyä. Yhtiö ja sen päätöksenteko ovat lain mukaan oikeudellisesti eriytetty sähkön myynti- ja tuotantotoiminnasta.

Loiste Oy tytäryhtiöineen voi tehdä yhteistyötä kaupallisilla perusteilla kaupungin ja sen omistamien muiden yhteisöjen kanssa mm. paikallisen yhteiskuntainfran valvonnassa, ohjauksessa, viankorjauksessa, rakennuttamisessa ja mittauksissa sekä huoltovarmuuskriittisissä tietojärjestelmissä ja -liikenteessä.

### Omistajapoliittiset linjaukset

1. Omistus on strategisesti merkittävä ja liiketaloudellisesti tuottava.
2. Määräysvalta Loiste Oy:ssä säilytetään, mutta yhtiön omistus pohjaa voidaan muuttaa siten, että Loiste Oy säilyy kaupungin tytäryhtiönä (omistusosuus > 50 %). Sähkökauppaa ja siihen liittyviä palveluita ylläpitävissä tytäryhtiöissä Loiste Oy:n omistus pohjaa voidaan hallitusti vähentää siten, että Loiste Oy säilyy yhtiöiden suurimpana omistajana.
3. Yhtiötä on johdettava ja kehitettävä niin, että saavutetaan kokonaisuutena paras mahdollinen toiminnallinen ja liiketaloudellinen tulos ja yhtiön arvo säilyy ja kasvaa.

### Loiste Lämpö Oy

Toimittaa kaukolämpöä Kajaanin kaupungin alueella.

#### **Omaisuu den arvo**

Kaupunki omistaa Loiste Lämpö Oy:stä 50 prosenttia ja Loiste Energia Oy 50 prosenttia. Kajaani-konsernin omistusosuus on 87,9 prosenttia. Konsernin osuus omasta pääomasta on 9,2 milj. euroa ja vieraasta pääomasta 4,9 milj. euroa. Osuus tilikauden tuloksesta on 1,98 milj. euroa. (TP 2017)

#### **Omaisuu den merkitys palvelutuotannolle**

Omistus on liiketaloudellisesti tuottavaa.

### Omistajapoliittiset linjaukset

1. Omistus on liiketaloudellisesti tuottava.
2. Määräysvalta yhtiössä säilytetään. Omistus pohjaa voidaan muuttaa siten, että yhtiö pidetään Kajaani-konsernin tytäryhtiönä.
3. Kehitetään liiketaloudellisesti ja toiminnallisesti paras yritys rakenne yhdessä kaupungin muiden energiaomistusten kanssa.

## 2.6.3 Asuntoliiketoiminta

### Kiinteistö Oy Kajaanin Pietari

Pitää yllä vuokra-asuntoja Kajaanissa asuville ja opiskeleville.

#### Omaisuu den arvo

Kaupunki omistaa 100 prosenttia Kiinteistö Oy Kajaanin Pietarista. Kajaani-konsernin osuus omasta pääomasta on 5,5 milj. euroa ja vieraasta pääomasta 69,6 milj. euroa. Konsernin osuus tilikauden tuloksesta on -206 133 euroa. (TP 2017).

#### Omaisuu den merkitys palvelutuotannolle

Omistus on strategisesti merkittävää. Se edistää osaltaan kajaanilaisten hyvinvointia.

#### Omistajapoliittiset linjaukset

1. Määräysvalta KOY Kajaanin Pietarissa säilytetään, mutta yhtiön omistuspohjaa voidaan muuttaa siten, että yhtiö säilyy kaupungin tytäryhtiönä (omistusosuus > 50 %).
2. Selvitetään kiinteistöhuollon keskittäminen (tilakeskus, Vimpelinlaakson kehittämisliikelaitos, KOY Kajaanin Pietari, Kajaanin Teknologiakeskus Oy) yhteen yhtiöön.
3. Käyttöaste on pidettävä mahdollisimman korkeana, vähintään taloudellisen kannattavuuden tasolla.

## 2.6.4 Kiinteistöliiketoiminta

### Kajaanin Elokuvakeskus Oy

Omistaa tontin 205-1-9-2 vuokraoikeuden ja tontilla olevan elokuvakeskuksen rakennuksen.

Elokuvateatteritiloja koskevassa 30.6.2019 saakka voimassa olevassa vuokrasopimuksessa on sovittu kiinteästä vuokrasta. Sopimusta on jatkettu ajalle 1.7.2019–30.6.2029 siten, että vuokrataso nousee vuosittain kolme prosenttia. Muista liiketiloista Elokuvakeskus Oy saa käyvän hintatason mukaisen vuokran. Tilojen vuokrausaste oli 93 prosenttia vuonna 2016. Toimitiloista saatavat vuokratulot eivät riitä lainojen lyhentämiseen. Yhtiö on pystynyt maksamaan lainan korot kaupungille.

Kajaanin kaupunki kirjasi Elokuvakeskus Oy:n lainaa alas 79 000 euroa vuonna 2016. Kirjaus vahvisti Elokuvakeskuksen omaa pääomaa.

#### Omaisuu den arvo

Kaupunki omistaa 100-prosenttisesti. Kajaani-konsernin osuus omasta pääomasta 570 329 euroa ja vieraasta pääomasta 1,7 milj. euroa. Konsernin osuus tilikauden tuloksesta on -114 932 euroa. (TP 2017)

#### Omaisuu den merkitys kaupungin palvelutuotannolle

Elokuvateatteritoiminta tukee kaupungin vapaa-ajanpalveluiden tarjontaa.

#### Omistajapoliittiset linjaukset

1. Selvitetään Kajaanin Elokuvakeskus Oy:n siirtäminen osaksi Kajaanin Teknologiakeskus Oy:tä.
2. Omistus pidetään, koska halutaan turvata elokuvateatteritoiminnan säilyminen Kajaanissa.

## Kajaanin Teknologiakeskus Oy

Vuokraa, rakennuttaa, kunnostaa ja tarvittaessa myy tiloja yritystoiminnalle.

### Omaisuu den arvo

Kaupunki omistaa 100-prosenttisesti. Kajaani-konsernin osuus omasta pääomasta on 7,4 milj. euroa ja vieraasta pääomasta 14,0 milj. euroa. Konsernin osuus tilikauden tuloksesta on 395 495 euroa. (TP 2017).

Teknologiakeskus omistaa 35 065 m<sup>2</sup> tiloja. Liikevaihto syntyy pääasiassa vuokratuloista. Vuokraustilanne vaihtelee jatkuvasti. Käyttöaste on noin 98 prosenttia. Kassavaranto on pysynyt positiivisena, mikä mahdollistaa pienet korjaukset ja parannukset ilman lainaa.

### Omaisuu den merkitys kaupungin palvelutuotannolle

Omaisuu den strategista omistusta ja edistää kaupungin kehitystä.

#### Omistajapoliittiset linjaukset

1. Omistus säilytetään 100-prosenttisenä.
2. Määräysvalta KOY Kajaanin Pietarissa säilytetään, mutta yhtiön omistuspohjaa voidaan muuttaa siten, että yhtiö säilyy kaupungin tytäryhtiönä (omistusosuus > 50 %).
3. Selvitetään kiinteistöhuollon keskittäminen (tilakeskus, Vimpelinlaakson kehittämisliikelaitos, KOY Kajaanin Pietari, Kajaanin Teknologiakeskus Oy) yhteen yhtiöön kannattavuus huomioiden.

## Kiinteistö Oy Kajaanin Lohtajan Palvelukeskus

Ylläpitää palvelukeskuskiinteistöä Kajaanin Lohtajan kaupunginosassa. Kiinteistö Oy Kajaanin Pietari hoitaa yhtiön isännöinnin ja huollon.

Yhtiössä on neljä osakkeenomistajaa, kaksi rakennusta ja viisi huoneistoa. Kaksi osakkeenomistajaa ei ole huolehtinut velvoitteistaan ja niiden tilat ovat tyhjiillään. Yhtiö on ottanut tyhjät tilat haltuunsa, mutta ei ole saanut vuokrattua niitä. Kiinteistössä ei ole tiedossa isompia korjaustarpeita. Pantinhaltijalle on tehty tarjous ravintolatilojen ostamisesta yhtiön haltuun.

### Omaisuu den arvo

Kaupunki omistaa 74,8 prosenttia. Kajaani-konsernin osuus omasta pääomasta 445 371 euroa ja vieraasta pääomasta 50 153 euroa. Konsernin osuus tuloksesta on -2 191 euroa. (TP 2017).

### Omaisuu den merkitys kaupungin palvelutuotannolle

Kiinteistössä sijaitsevat kaupungin kirjasto- ja nuorisotilat.

#### Omistajapoliittiset linjaukset

1. Tarjotaan myyntiin niin, että kaupunki sitoutuu vuokraamaan käytössään olevat tilat 10–15 vuodeksi.
2. Mikäli myynti ei onnistu, selvitetään yhdistäminen Kajaanin Teknologiakeskus Oy:hyn.

## 2.6.5 Muu liiketoiminta

### Kajaanin Ammattikorkeakoulu Oy

Järjestää amk-tutkintoon johtavaa koulutusta ja kansainvälistä tutkintotasoista koulutusta sekä jatko- ja täydennyskoulutusta Aikuis- ja täydennyskoulutuspalvelut AIKOPAssa (Kajaanin ammattikorkeakoulun ja Oulun yliopiston Kajaanin yliopistokeskuksen yhdessä ohjaama yksikkö). Lisäksi tutkimus-, kehitys- ja innovaatiotoimintaa.

#### **Omaisuu den arvo**

Kaupunki omistaa 100-prosenttisesti. Kajaani-konsernin osuus omasta pääomasta on 5,3 milj. euroa ja vieraasta pääomasta 2,8 milj. euroa. Konsernin osuus tuloksesta on -382 003 euroa. (TP 2017)

#### **Omaisuu den merkitys kaupungin palvelutuotannolle**

Kajaanin Ammattikorkeakoulu Oy on kaupungin elinvoimapolitiikan keskeisin tekijä. Se tuo alueelle nuorta ikäluokkaa ja tuottaa korkeakoulutettua työvoimaa alueen yrityksille.

#### **Omistajapoliittiset linjaukset**

1. Kajaanin Ammattikorkeakoulu Oy:n itsenäisyyden säilyttäminen on kaupunkistrategiatasoinen tavoite, ja sen omistus pidetään kaupungilla. Kaupunki voi luovuttaa osaomistuksen vain, jos valtakunnallisten koulutuspolitiikan linjausten takia omistuspohjan laajentaminen on perusteltua KAMK:n aseman vahvistamiseksi.
2. Koulutuskonserniyhteistyötä Kajaanin kaupungin koulutusliikelaitoksen kanssa syvennetään.
3. Selvitetään yhteistyömahdollisuudet jonkun yliopiston, toisen ammattikorkeakoulun ja/tai koulutusliikelaitoksen kanssa.

### Edukai Oy

Järjestää työvoimapoliittista ja muuta kilpailutilanteessa markkinoilla tarjottavaa koulutusta ja muuta osaamisen kehittämiseen liittyvää palvelua. Edukai Oy on aloittanut toimintansa 21.4.2016. Kajaanin kaupungin koulutusliikelaitos on siirtänyt työvoimapoliittisen ja muun kilpailutilanteessa markkinoilla tarjottavan arvonlisäverollisen koulutuksen ja muut osaamisen kehittämisen palvelut Edukai Oy:n hoidettavaksi.

#### **Omaisuu den arvo**

Kaupunki omistaa 100-prosenttisesti. Kajaani-konsernin osuus omasta pääomasta on 352 409 euroa ja vieraasta pääomasta 366 491 euroa. Konsernin osuus tilikauden tuloksesta on 287 093 euroa. (TP 2017)

#### **Omaisuu den merkitys palvelutuotannolle**

Turvaa palvelutuotannon edellytyksiä.

#### **Omistajapoliittiset linjaukset**

1. Säilytetään omistuksessa palvelutuotannon edellytyksiä turvaavana.

## 2.7 Osakkuusyhtiöt

### Kainuun Voima Oy

Tuottaa sähköä, kaukolämpöä ja prosessihöyryä.

#### **Omaisuu den arvo**

Kajaanin kaupunki omistaa 50 prosenttia ja UPM-Kymmene Oyj 50 prosenttia. Kaupungin käytössä on omistusoisuuden mukaisesti 50 prosenttia KAVOn omistaman lämpövoimalaitoksen kattilakapasiteetista ja 50 prosenttia vesivoimatuotannosta.

Loiste Energia Oy on vuokrannut Kajaanin osuuden yhtiöstä. Höyryvoimalaitosta ja varakattilaa koskeva osa sopimuksesta on voimassa 31.12.2025 saakka, ellei laitosten kaupallinen käyttöikä pääty ennen sitä. Vesivoimaa koskeva osa sopimuksesta on voimassa 31.12.2043 saakka.

Kajaani-konsernin osuus omasta pääomasta 7,2 milj. euroa ja vieraasta pääomasta 11,0 milj. euroa. Kajaani-konsernin osuus tilikauden tuloksesta 26 463 euroa. (TP 2017)

#### **Omaisuu den merkitys palvelutuotannolle**

Yhtiön toiminta tukee lähienergian hyödyntämistä, paikallista elinvoimaisuutta ja elinkeinoelämää sekä luonnonvarojen järkevää käyttöä.

#### **Omistajapoliittiset linjaukset**

1. Strategista omistusta, jolla turvataan lämmön tuotannon riittävä omavaraisuus.
2. Omistuspohjaa voidaan muuttaa. Vesivoiman omistus pidetään vähintään nykyisellä tasolla.
3. Kehitetään liiketaloudellisesti ja toiminnallisesti paras yritys rakenne yhdessä kaupungin muiden energiaomistusten kanssa.

### Kajaanin Linja-autoasemakiinteistö Oy

Hallinnoi Kajaanin linja-autoaseman kiinteistöä. Rakennus puretaan todennäköisesti vuonna 2018, minkä jälkeen kiinteistöosakeyhtiö lakkautetaan.

#### **Omaisuu den arvo**

Kaupunki omistaa 50 prosenttia ja Oy Matkahuolto Ab 50 prosenttia. Kajaani-konsernin osuus omasta pääomasta on 37 943 euroa ja vieraasta pääomasta 4 125 euroa. (TP 2017)

#### **Omaisuu den merkitys palvelutuotannolle**

Ei merkitystä.

#### **Omistajapoliittiset linjaukset**

1. Kajaanin Linja-autoasemakiinteistö Oy lakkautetaan vuoden 2018 aikana.

## Kainuun Etu Oy

Yritys on Kainuun kuntien omistama maakunnallinen elinkeinotoiminnan kehittämissyhtiö. Uusin osakassopimus on tehty vuosiksi 2017–2019. Vuoden 2020 alussa voimaan tuleva maakuntauudistus tuo yhtiön jatkuvuuteen epävarmuutta.

### Omaisuu den arvo

Kaupunki omistaa yhtiöstä 45,41 prosenttia. Kajaani-konsernin osuus omasta pääomasta on 67 596 euroa ja vieraasta pääomasta 731 811 euroa. Konsernin osuus tilikauden tuloksesta on 1 646 euroa. (TP 2017)

### Omaisuu den merkitys palvelutuotannolle

Välittäjäorganisaatio, joka osaltaan vastaa kaupungin elinvoimaisuudesta.

#### Omistajapoliittiset linjaukset

1. Tavoitteet määritellään osakassopimuksessa 2017–2019 . Jatkosopimuksesta neuvotellaan 2019.
2. Yhtiön roolia kaupungin elinkeinopolitiikassa selkeytetään.

## Kiinteistö Oy Kajaanin Kisatie

Hallinnoi Kisatien liike- ja palvelukiinteistöä.

### Omaisuu den arvo

Kaupunki omistaa 41,4 prosenttia. Kajaani-konsernin osuus omasta pääomasta on 94 544 euroa ja vieraasta pääomasta 1 643 euroa. Konsernin osuus tuloksesta on -20 140 euroa. (TP 2017)

### Omaisuu den merkitys palvelutuotannolle

Kiinteistössä toimii Kuurnan nuorisotalo.

#### Omistajapoliittiset linjaukset

1. Tarjotaan myyntiin niin, että kaupunki sitoutuu vuokraamaan käytössään olevat tilat 10–15 vuodeksi.
2. Mikäli myynti ei onnistu, selvitetään yhdistäminen Kajaanin Teknologikeskus Oy:hyn.

## Kajaanin Matkailu Oy

Yhteistyöorganisaatio, joka on tehnyt matkailun markkinointia ja maineviestintää. Osakassopimusta ei ole jatkettu sopimuksen päätyttyä vuoden 2016 lopussa.

### Omaisuu den arvo

Yhtiö ei ole ollut toiminnassa vuonna. Tasearvoja vuodelta 2017 ei ole.

### Omaisuu den merkitys palvelutuotannolle

Ei toiminnassa.

#### Omistajapoliittiset linjaukset

1. Yhtiö otetaan tarvittaessa käyttöön ja hyödynnetään markkinointiviestinnässä ja yhteismarkkinoinnissa.

## 2.8 Säätiöt

### Kajaanin Palvelutalossäätiö

Ylläpitää ja edistää iäkkäiden ihmisten hyvinvointia tuottamalla asumispalveluja eläkeläisille. Vuokratalot Sammontupa (Sammonkatu 8) ja Isotupa (Koulukatu 1) sijaitsevat Kajaanin keskustassa.

Säätiön valtuuskuntaan kuuluu 13–16 jäsentä, joista Kajaanin kaupunki nimeää neljä, Kajaanin evankelis-luterilainen seurakunta kaksi ja eri yhdistykset kukin yhden, yhteensä seitsemän jäsentä. Säätiön hallituksen viidestä jäsenestä yksi on Kajaanin kaupungin nimeämä.

#### Omaisuu den arvo

Säätiöt eivät ole varsinaisesti kenenkään omistuksessa. Sääd ekirjassa on mainittu siitä, miten varat jaetaan säätiön lakkauttamisen yhteydessä. Määräysvalta säätiöön tulee tätä kautta. Kajaani-konsernin määräysvalta on 70 prosenttia. Kajaani-konsernin osuus omasta pääomasta on 415 233 euroa, vieraasta pääomasta 916 104 euroa ja tilikauden tuloksesta 24 804 euroa. (TP 2017)

#### Omaisuu den merkitys kaupungin palvelutuotannolle

Tukee iäkkäiden kajaanilaisten sujuvaa arkea.

#### Omistajapoliittiset linjaukset

1. Jatkuu ennallaan.

### Vuokatin Säätiö

Ylläpitää Vuokatin Urheiluopistoa ja kehittää liikuntaa, erityisesti eri hiihtourheilulajeja. Säätiö on perustettu vuonna 1950. Suomen Hiihtoliitto Ry nimeää kolme hallituksen jäsentä, Kainuun Liikunta Ry kaksi ja Kajaanin kaupungin koulutusliikelaitos yhden jäsenen. Varsinainen liiketoiminta on ulkoistettu säätiön määräysvallassa olevalle Vuokatti Sport Resort Oy:lle. Vuokatin Säätiö omistaa Vuokatin Urheiluopiston maat ja rakennukset.

Jos säätiön puretaan tai lakkautetaan, omaisuudesta muodostetaan kolme rahastoa, joihin omaisuus siirretään hallituksen kokoonpanon mukaisessa suhteessa. Rahastoista yksi luovutetaan Suomen Hiihtoliitolle, yksi Kainuun Liikunnalle ja yksi Kajaanin kaupungin koulutusliikelaitokselle. Rahastot luovutetaan käytettäväksi alkuperäisen säätiön mukaiseen toimintaan.

Opetus- ja kulttuuriministeriölle on laitettu hakemus siitä, että Vuokatin Säätiön koulutuksen järjestämisluopa siirretään Kajaanin kaupungin koulutusliikelaitokselle 1.1.2019. Näin vahvistetaan koulutuksen järjestäjän resursseja toimia liikunta-alan kouluttajana.

#### Omistajapoliittiset linjaukset

1. Jatkuu ennallaan.

## 2.9 Kuntayhtymät

### Kainuun sosiaali- ja terveydenhuollon kuntayhtymä

Vastuu sosiaali- ja terveydenpalvelujen järjestämisestä siirtyy uudelle maakunnalle 1.1.2020. Kuntayhtymä lakkautetaan ja omaisuus siirtyy valtiolle.

#### **Omaisuu den arvo**

Kaupunki omistaa 47,58 prosenttia. Kajaani-konsernin osuus omasta pääomasta on 7,2 milj. euroa ja vieraasta pääomasta 40,8 milj. euroa. Konsernin osuus tuloksesta on 80 365 euroa. (TP 2017)

#### **Omistajapoliittiset linjaukset**

1. Perussopimus ohjaa 31.12.2019 saakka. Ei omistajapoliittisia linjauksia.

### Kainuun liitto

Vastuu aluekehityksestä ja maakuntakaavoituksesta siirtyy uudelle maakunnalle 1.1.2020. Kuntayhtymä lakkautetaan ja omistus siirtyy valtiolle.

#### **Omaisuu den arvo**

Kaupunki omistaa 48,88 prosenttia. Kajaani-konsernin osuus omasta pääomasta on 876 522 euroa ja vieraasta pääomasta 239 453 euroa. Konsernin osuus tuloksesta on 48 101 euroa. (TP 2017)

#### **Omistajapoliittiset linjaukset**

1. Perussopimus ohjaa 31.12.2019 saakka. Ei omistajapoliittisia linjauksia.

### Kainuun jätehuollon kuntayhtymä Eko-Kymppi

Hoitaa Kainuun kunnille ja Vaalan kunnalle lakisääteisesti kuuluvia jätehuollon palveluja ja viranomaistehäviä.

#### **Omaisuu den arvo**

Kaupunki omistaa 42,79 prosenttia. Kajaani-konsernin osuus omasta pääomasta on 498 940 euroa ja vieraasta pääomasta 2,7 milj. euroa. Konsernin osuus tuloksesta on 224 668 euroa. (TP2017)

#### **Omaisuu den merkitys palvelutuotannolle**

Turvaa osaltaan kuntalaisten terveyttä ja hyvinvointia.

#### **Omistajapoliittiset linjaukset**

1. Jatkuu ennallaan.



