

OMISTAJAPOLIITTISET LINJAUKSET 2016 – 2020

1. OMISTAJAPOLITIIKAN YLEISET PERIAATTEET

Kunnan omistajapoliittisten linjausten lähtökohtana ovat kunnan kehittämistavoitteet ja niiden tarkoituksena on tukea kunnan strategian toteutusta. Linjauksissa määritellään kunnan omaisuuden ja eri omaisuserien omistamiseen, hankintaan ja käyttöön liittyvän päätöksenteon periaatteet. Linjausten tavoitteena on, että päätöksenteko on systemaattista ja pitkäjänteistä ja pääomat ovat tehokkaassa käytössä.

Kunnan omistajapolitiikka on kunnan johtamisen väline. Omistajapolitiikka määrittelee missä tehtävissä ja hankkeissa kunta on mukana omistajana ja sijoittajana. Samalla määritellään omistukselle asetettavat tuotto ja muut tavoitteet, pääoman käytön ja palvelutuotannon tuotantovälineiden hankinnan periaatteet sekä se, kuka omaisuuden käytöstä vastaa. Konserniohjeeseen on kirjattu, miten omaisuuden hallinnan johtaminen ja raportointi on järjestetty.

Omistajapolitiikan linjaukset ovat toimintaa suuntaavia ja näin ollen suhteellisen pysyviä. Kunnan on jatkuvasti etsittävä mahdollisuuksia tehostaa toimintaansa ja olosuhteiden muuttuessa myös muuttaa omistajapolitiikkaa. Omistajapolitiikka määrittää omistajan tahtotilan suhteessa omistamaansa omaisuuteen. Jotta omistajapolitiikka voidaan hoitaa, on tunnettava mitä omistetaan, mihin omaisuutta käytetään, millaisia kustannuksia ja tuottoja omaisuudesta syntyy ja mitkä ovat omistamisen vaihtoehdot.

Omistajapoliittisissa linjauksissa määritellään (1) missä tehtävissä kunta on mukana omistajana ja sijoittajana ja (2) omistuksille asetettavat toiminnalliset ja taloudelliset tavoitteet, sekä vastuu- ja raportointisuhteet.

Konserniohjeissa määritellään, miten kunnan päätösvaltaa käytetään tytäryhteisöissä ja annetaan ohjeita kunnan toimielimille ja viranhaltijoille sekä tytäryhteisöille.

2. OMISTAJAPOLITIIKAN OHJAUS JA PÄÄTÖKSENTEKO

Omistajaohjaus tarkoittaa toimenpiteitä, joilla kunta omistajana tai jäsenenä myötävaikuttaa omistamiensa yhtiöiden ja muiden yhteisöjen hallintoon ja toimintaan. Omistajaohjauksella huolehditaan siitä, että kunnan omistaman yhteisön toiminnassa otetaan huomioon kunnan toiminnalle asetetut tavoitteet.

Omistajaohjaus voi tapahtua

- perustamissopimuksilla
- yhtiöjärjestysmääräyksillä

IIN KUNTA

- sopimuksilla, kuten palvelusopimukset, osakassopimukset
- henkilövalinnoin (hallituksen jäsenet)
- ohjeistuksin (esim. konserniohje, yhtiökokousedustajaa ohjeistamalla tai kunnan nimeämiä edustajia ohjeistamalla; ohjeistusten tulee olla enemmän periaatteellisia ja yleisluontoisia kuin yksittäistapauksiin keskittyviä ja operatiiviseen päätöksentekoon liiaksi puuttuvia)

Kunnan toimintaa määrittää kuntalaki (410/2015). Valtuusto päättää omistajaohjauksen periaatteista ja konserniohjeesta (kuntalaki §14). Valtuusto asettaa kunnan omaisuuden käytölle toiminnalliset ja taloudelliset tavoitteet. Valtuusto päättää omistajapolitiittisista linjauksista vähintään kerran valtuustokaudessa.

Kunnanhallitus vastaa kunnan toiminnan omistajaohjauksesta ja toimintojen yhteen sovittamisesta (kuntalaki §39). Linjausten toimeenpano ja tarvittaessa tavoitteiden täsmentäminen kuuluvat kunnanhallitukselle. Kunnanhallitus antaa ohjeet tytäryhtiöiden toiminnan kannalta taloudellisesti merkittävässä laajakantoisissa asioissa sekä nimeää johtokunnan/hallituksen edustajat ja antaa tarvittavat toimintaohjeet. Kunnanhallituksen tulee ohjeistaa yhtiökokousedustajia. Yhtiöiden toiminnan linjaaminen ja merkittävimmät päätökset tehdään yhtiökokouksissa.

Omistajapolitiikan ja siihen perustuvan tytäryhtiöiden omistajaohjauksen toteuttamisesta vastaa konsernijohto (kuntalaki §48). Kunnan konsernijohtoon kuuluvat kunnanhallitus, kunnanjohtaja, kunnanhallituksen puheenjohtaja ja muut hallintosäännössä määrätyt viranomaiset. Viranhaltijaorganisaatiossa omistajaohjaus kuuluu kunnanjohtajan tehtäviin. Kunnan operatiivisesta toiminnasta vastaavat lauta- ja johtokunnat sekä toimialajohtajat.

Toiminnan tarkoituksenmukaisuuden ja linjausten toteutumisen valvonta kuuluu tarkastuslautakunnalle.

Vastuu kuntakonsernissa omistuksen hoidosta ja valvonnasta sekä riskien hallinnasta on sillä kunnan toimielimellä tai yhteisöllä ja johdolla, joka omistusta käyttää ja tarvitsee.

Koska kunta ei voi suoraan vaikuttaa yhtiöiden päätöksentekoon, on tärkeää, että tytäryhteisöt hyväksyvät konserniohjeen ja siihen sisältyvät hyvän hallintotavan käytännöt myös itseään sitoviksi.

Kunnan tavoitteena on hallitus- tai johtokuntatyöhön osallistuvien kunnan nimittämien edustajien osaamisen kehittäminen kunnan määräysvallassa olevissa yhtiöissä ja yhteisöissä. Jäseniltä edellytetään toimialaan ja liiketoimintaan perehtymistä ja osaamista. Puheenjohtajilta edellytetään yhtiön järjestämän tai kustantaman hallitustyöskentelyn koulutuksen suorittamista. Puheenjohtajan tulee osallistua yhtiön johtamiseen aktiivisesti ja hallita mm. hyvä hallintotapa, hallituksen ja hallitustyön organisointi, strategiatyö ja yrityksen talouden seuranta ja ohjaus.

3. IIN KUNTAKONSERNI

Iin kuntakonserniin kuuluvat seuraavat:

Liikelaitokset:

- Iin ateria- ja tilapalveluliikelaitos

IIN KUNTA

- Iin –Instituutti –liikelaitos
- Iin vesiliikelaitos

Tytäryhteisöt ja säätiöt:

- | | |
|--------------------------------|-------------------------|
| - Iin Energia Oy | (100 %) |
| - Iin Vuokratalot Oy | (100 %) |
| - Iilaakso Oy | (100 %) |
| - Kuivaniemen Vesi Oy | (100 %) |
| - Kuivaniemen Vuokratalot Oy | (100 %) |
| - Kiinteistö Oy Rinmanni | (95,83 %) |
| - Iin Palvelusäätiö | (80 %) |
| - Iin Micropolis Oy | (69,23 % ¹) |
| - Kuivaniemen Sotaveteraani Oy | (57,14 %) |

Osaosakkuusyhteisöt ja muut osuudet:

- | | |
|---------------------------------------|-----------|
| - Kuiva-Turve Oy | (50 %) |
| - Kiinteistö Oy Vatungin Pooki | (26,32 %) |
| - Rantakaira Oy | (22,2 %) |
| - As Oy Taimenkulma | (5,25 %) |
| - As Oy Laksontammi | |
| - As Oy Korttikaari | |
| - Kiinteistö Oy Iin Kenttäkulma | |
| - As Oy Koulurivi | |
| - As Oy Iin Kanervanpuisto | |
| - Osuuskunta Kuivaniemen Tilaliha | (19,70 %) |
| - Oulun Osuuspankki | |
| - Oulun seudun ajoharjoitusratasäätiö | |
| - Osuuskunta Metsäliitto | |
| - Kuntien Asuntoluotto Oy | (0,11 %) |
| - Technopolis Oyj | |
| - YH-Rakennuttajat (osuuskunta) | |
| - Teknoventure Oy | |
| - Kuntarahoitus Oyj | |
| - Kuntien Tiera Oyj | |
| - Osuuskunta Team Kala | |

Kuntayhtymät:

- Oulun seudun ammatillisen koulutuksen kuntayhtymä
- Oulunkaaren kuntayhtymä
- Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä
- Pohjois-Pohjanmaan Liitto

¹ Omistukseen sisältyy Iin Energian omistus, yht. 450 osaketta (23,08 %).

4. IIN KUNTAKONSERNIN OMISTUKSET (VUODEN 2015 TILINPÄÄTÖKSEN MUKAAN)

Omaisuserät/konserni (1000 euroa)	Kunta	Iin Energia	Vesihuolto ²	Vuokra- asunnot ³	Tytäryhtiöt ⁴	Muut ⁵	Yhteensä
Maa- ja metsäomaisuus	6 284	80	109	389	409		7 271
Rakennukset	24 761	375	215	5 521	9 294	78	40 244
Rakenteet ja laitteet	7 211	6 258	5 540				19 009
Koneet ja kalusto	310	685	628	67	40	48	1 778
Osakkeet ja osuudet	13 759	5 016			44		18 819
Yhteensä	52 325	12 414	6 492	5 977	9 787	126	87 121

Iin kuntakonsernin omaisuuden arvo on n. 87 M€. Luvut on arvotettu tasearvon mukaan. Suurin omaisuserä on rakennukset 40 M€. Kuntakonsernilla on merkittävä osake- ja osuusomistus sekä pääomaa on sitoutunut merkittävästi myös rakenteisiin ja laitteisiin. Kunta omistaa yhteensä 297 maa-alueita, joiden tasearvo on 4,7 M€. Maa-alueisiin sisältyy 40 metsätilaa, pinta-alaltaan 1267 hehtaaria.

5. OMISTUSTEN TAVOITTEET JA LINJAUKSET

Kunnan omaisuus on merkittävä osa yhteistä varallisuutta. Kuntakonsernin lauta- ja johtokuntien sekä yhtiöiden hallitusten ja toimivan johdon on huolehdittava, että sitoutunut pääoma on tehokkaassa käytössä ja sitä käytetään ja hoidetaan niin, ettei omaisuus menetä arvoaan.

Valtaosa kunnan omistuksesta toimii palvelutuotannon välineenä. Käytössä olevalle pääomalle ei aina voida asettaa varsinaista taloudellista tuottovaatimusta. Omaisuuden käytön tehokkuutta on arvioitava erilaisten vertailu- ja vaihtoehtokustannusten avulla. Laskelmissa on huomioitava pääoman hinta. Omaisuuden käytölle asetettavat muut kuin taloudelliset tavoitteet voivat liittyä esim. palveluiden saatavuuteen ja laatuun tai kunnan vetovoimaisuuteen.

Omistaminen on tapa ohjata ja tukea kunnan kehitystä ja menestystä. Selkeimmin tämä tulee esiin maan omistamisen ja maankäytön osalta. Kunnan kehittämisen välineitä ovat sijoitukset elinkeinojen kehittämiseen, työllisyyttä tukeviin tai asukkaiden viihtyvyyttä lisääviin kohteisiin. Tällaisia ovat esim. asuntorakentaminen ja infrastruktuuri-investoinnit. Tällaisten toimien tavoitteet liittyvät positiiviseen väestökehitykseen, työllisyyteen ja ylipäätään myönteiseen yhteiskunnalliseen kehitykseen.

² Iin Vesiliikelaitos ja Kuivaniemen Vesi Oy yhteensä.

³ Iin Vuokratalot Oy, Kuivaniemen Vuokratalot Oy, KOY Rinmanni

⁴ Iilaakso Oy, Iin Micropolis Oy, Kuiva-Turve Oy

⁵ Muut sisältää Iin ateria- ja tilapalveluliikelaitoksen ja Ii-instituutin

IIN KUNTA

Kunnan kuntayhtymiin, osakeyhtiöihin tai osuuskuntiin ja muihin yhteisöihin tekemien sijoitusten tulee vahvistaa ja täydentää kunnan palvelutuotantoa tai toimia kehittämisen välineenä ja niille tulee asettaa sen mukaiset tavoitteet.

Tavoitteena on mahdollisuuksien mukaan konsernirakenteen yksinkertaistaminen esim. pieniä ja tuottamattomia yhtiöitä yhdistämällä ja osuuksia myymällä ja samalla hallinnon yksinkertaistaminen ja tehostaminen esim. asuntoyhtiöiden hallitusten jäsenyyksiä yhdistämällä.

Kunnan omistus jaetaan (1) strategisiin, (2) kehitettäviin ja (3) poistettaviin omistuseriin. Kun omistus on strategista, on omistus perusteltua säilyttää. Ei-strategisen omistuksen osalta on syytä miettiä myös omistuksesta luopumista, esim. myymällä omistus. Kunnan luopuessa omaisuudestaan tai omistuksestaan, on pohdittava, onko luopumisella vaikutusta palvelutuotantoon ja jos on, niin ratkaistava, miten palvelut jatkossa tuotetaan.

Maaomaisuus

Asuin- ja yritystonttimaa on strateginen omistus. Kunta jatkaa aktiivista maapolitiikkaa. Kunnalla tulee aina olla riittävästi raakamaata omistuksessaan. Aktiivinen maapolitiikka edellyttää tiivistä yhteydenpitoa maanomistajiin ja valmiutta tarvittaessa nopeaan reagointiin ja hankintoihin.

Kunta myy ja vuokraa kaavoitettua tonttimaata rakentajille. Tonttien hinnoittelussa pyritään alueellisesti kilpailukykyiseen hinnoitteluun. Kunta varmistaa, että yritystoiminnalle on riittävästi tontteja tarjolla.

Rakennusomaisuus

Kunnan perustehtävä on palveluiden järjestäminen, ei rakennusten omistaminen. Eri toimintojen tarvitsemat toimitilat tulee hankkia kokonaistaloudellisesti edullisimmalla tavalla joko vuokraamalla tai rakennuttamalla.

Rakennusomaisuus voi olla strategista, kehitettävää tai poistettavaa. Rakennusomaisuudesta pidetään ajantasaista tietokantaa, johon on määritelty rakennuksen kunto, käyttötarkoitus, käyttökustannukset ja luokitus. Rakennusomaisuus, sen kunto ja käyttö, tarkistetaan vähintään kerran valtuustokaudessa. Tarpeettomat rakennukset joko myydään tai puretaan, jotta niistä ei jatkossa synny kunnalle rasitteita eikä käyttökustannuksia. Rakennukset voidaan realisoida myös tasearvon alle olevalla myyntihinnalla, jos sillä saadaan poistettua käyttöpääomatappiota aiheuttavat pitkävaikutteiset käyttökustannukset.

Toimitilat tulee olla aktiivisessa käytössä joko kunnalla itsellään tai tilaa käytävällä vuokralaisella. Vuokratuista tiloista tulee saada pääoma- ja käyttökustannukset kattava vuokra. Tästä voidaan tapauskohtaisesti poiketa ei-kaupallisten kolmannen sektorin toimijoiden kohdalla.

Strategiseksi määriteltävistä ja kehitettävistä rakennuksista tehdään pitkän tähtäimen korjaus- ja hoitosuunnitelmat. Kunta ja tytäryhtiöt huolehtivat omistamiensa rakennusten tarvittavista korjauksista ja kunnossapidosta niin, etteivät ne menetä arvoaan.

Kiinteät rakenteet ja laitteet

Kiinteisiin rakenteisiin ja laitteisiin kuuluvat mm. kadut, puistot, urheilualueet, sillat, johtoverkostot. Merkittävimmät kunnalliseen liiketoimintaan liittyvät omistukset ovat Iin Vesiliikelaitoksen sekä Kuivaniemen Vesi Oy:n vesi- ja viemäriverkosto sekä Iin Energia Oy:n sähköverkosto.

Iin Vesiliikelaitoksella on vesijohtoverkosta 260 km ja viemäriverkosta 60 km, korjaustarpeeksi on arvioitu n. 150 000 € /v. Kuivaniemen Vesi Oy:llä on vesijohtoverkosta 124 km ja viemäriverkosta 18 km. Iin Energia Oy:n sähköverkosto on pituudeltaan 648 km⁶, josta ns. säävarmaa verkkoa on 76 km. Sähkömarkkinalain mukaisen säävarman verkon rakentamiskustannukset vuoteen 2028 mennessä ovat arviolta 17 - 24 M€. Vuotuinen investointitarve on 1,5 – 2 M€. Iin kunnan kunnallistekniikkaan kuuluva tie- ja katuverkosto on n. 70 km ja arvioitu korjaustarve 150 000 €/v.

Kiinteiden rakenteiden ja laitteiden arvo säilytetään ja korvausinvestointeja tehdään vähintään teknisiä poistoja vastaavasti. Katu-, vesi-, viemäri- ja sähköverkostot ovat kunnan strategista omaisuutta, joita ei tule luovuttaa kuntakonsernin ulkopuoliseen omistukseen tai hallintaan. Iin Vesiliikelaitoksen ja Iin Energia Oy:n tulee rahoittaa toimintansa ja niiden tarvitsemat investoinnit ulkoisella lainalla tai omalla tulorahoituksellaan.

Koneet ja laitteet

Kone- ja kalustohankinnoissa käytetään pääsääntöisesti suoraa vuokrauspalvelua tai leasing-rahoitusta kunnanhallituksen ohjeiden mukaisesti. Koneiden ja kaluston hankinnassa tulee aina ennen hankintaa selvittää vaihtoehtoinen palvelun järjestämistapa ja varmistaa oman hankinnan kilpailukyky sekä kannattavuus.

Käyttöasteeltaan alhaisten ja selvästi markkinavuokraa kalliimpien laitteiden omistuksesta luovutaan, ellei tuotettava palvelu ole kunnan perustehtävän kannalta välttämätön eikä vastaavaa palvelua ole markkinoilta saatavissa kilpailukykyiseen hintaan.

Ostopalveluja lisäämällä pyritään alentamaan koneisiin ja laitteisiin sitoutunutta pääomaa.

Peruskunnan, liiketaitosten ja yhtiöiden yhteistoimintaa on lisättävä, jotta koneiden ja kaluston käyttö on mahdollisimman tehokasta. Konsernin sisällä on selvitettävä mahdollisuus keskitettyyn koneiden ja kaluston vuokrauspalveluun.

Liikelaitokset

Iin kunnalla on kolme liikelaitosta, kulttuuri-, vapaa-aika- ja nuorisotoimesta vastaava li-instituutti, ateria-, puhtaanapito- ja kiinteistöhuollosta vastaava Iin ateria- ja tilapalveluliikelaitos sekä vesihuollosta vastaava Iin vesiliikelaitos.

Liikelaitosten tavoitteet määritellään vuosittain talousarviokäsittelyn yhteydessä.

⁶ 20 kV johtoa 254 km ja 0,4 kV johtoa 394 km.

Asunto-osakeyhtiöt

Kunnalla on omistuksessaan kaikkiaan 274 asuntoa. Näistä asunnoista 72 on suoraan kunnan omistuksessa ja loput vuokrayhtiöiden omistuksessa. Vuokra-asunnoista luovutaan sitä mukaan, kun niiden kunto ei enää vastaa vuokra-asunnolta vaadittavia ominaisuuksia eikä niitä ole kannattavaa korjata. Vuokraustoiminnan tulee olla kannattavaa ja vuokratason kilpailukykyinen. Iin kunnan asuntopoliittinen ohjelma päivitetään vuoden 2017 aikana.

Osakkuusyhtiöt

Osakkuusyhtiöt eivät ole kunnan perustehtävien kannalta strategisia omistuksia. Niiden omistuksesta voidaan tilaisuuden tullen luopua.

Kuntayhtymät

Kunta pyrkii omistajaohjauksen keinoin varmistamaan, että kuntayhtymän toiminta on tarkoituksenmukaista ja kustannustehokasta kunnalle ja kuntalaisille.

Tytäryhtiöt

Omistajapoliittiset tavoitteet tytäryhtiöiden osalta ovat yhtiöittäin seuraavat:

A. Iin Energia Oy

Toiminnan tarkoitus: Yhtiö tuottaa, myy ja siirtää sähköä kilpailukykyisesti ja häiriöttä.

Tavoitteena:

- sähköntuotannon omavaraisuus
- verkoston kunnosta huolehtiminen ja verkkotoiminnan kehittäminen EMV:n valvontamallin mukaan
- uusiutuvan energian tuotannon lisääminen
- yhtiön toiminnan tulee olla kannattavaa
- sähkönmyynnin laajentaminen
- sähkön hinnan pitäminen kilpailukykyisenä

Omaisuus:	€
Aineettomat oikeudet	80 065
Rakennukset ja rakennelmat	375 442
Sähköverkosto	6 257 999
Koneet ja kalusto	685 830
Asfaltti autokatokseen	2 106

B. Iilaakso Oy

Toiminnan tarkoitus: Yhtiö rakennuttaa ja vuokraa toimitiloja yrityksille ja yhteisöille sekä tekee kunnalle vuosittain palvelusopimuksen mukaisia energiatehokkuuteen liittyviä toimia.

IIN KUNTA

Tavoitteena:

- työpaikkojen luominen lihin tarjoamalla yritystoimitiloja vuokrattavaksi
- yhtiön toiminnan tulee olla kannattavaa
- yritystilojen vuokrausaste 95 %
- vähentää energiankulutusta kuntakonsernissa
- selvittää uusien kiinteistökohtaisten uusiutuvan energian tuotantotapojen käyttöönottoa ja kannattavuutta kuntakonsernissa

Omaisuus:	€
Maa- ja vesialueet	336 620
Rakennukset ja rakennelmat	8 577 429
Koneet ja kalusto	34 531

C. *Micropolis Oy*

Toiminnan tarkoitus: Yhtiö luo yrityksiä, työpaikkoja ja elinvoimaa Oulun seudulle.

Tavoitteena:

- Yritystoiminnan kasvun edellytysten luominen⁷,
- työntekijöiden ja työnantajien kohtauttaminen (liRekry),
- uusiutuvan energian tuotannon lisääminen lin kunnan alueella (arktinen edelläkävijyys),
- HINKU -toiminnan laajentaminen,
- yhtiön toiminnan tulee olla kannattavaa
- osallistavan kuntaviestinnän ja –markkinoinnin kehittäminen (esim. sähköisten kanavien hyödyntäminen)
- palvelumuotoilusta tehokkuutta kuntapalveluihin

Omaisuus:	€
Koneet ja kalusto	384

D. *Kuiva-Turve Oy*

Toiminnan tarkoitus: Yhtiö edistää lin kunnan alueelta tuotettavan kotimaisen energian tuotantoa ja käyttöä sekä vahvistaa alueensa taloudellista hyvinvointia.

Tavoitteena:

- yhtiön toiminnan tulee olla kannattavaa
- uusien turvetuotantoalueiden selvittäminen ja luvittaminen poistuvien alueiden tilalle
- nykyisten turvetuotantoalueiden ympäristölupavelvoitteiden hoito/valvonta
- liiketilojen maksimaalisen hyödyntäminen ja kiinteistöhoito tilojen arvon ylläpitämiseksi

Omaisuus:	€
Maa- ja vesialueet	334 464
Rakennukset ja rakennelmat	717 580
Koneet ja kalusto	6 763
Muut aineelliset hyödykkeet	3 468

⁷ lin kunnan elinkeino-ohjelman mukaan.

IIN KUNTA

E. Vuokrataloyhtiöt

Toiminnan tarkoitus: Asuntojen vuokraus

Tavoitteena:

- sosiaalisen asuntotuotannon velvoitteet, jotka edellyttävät kunnan huolehtivan kuntalaisten asumispalveluiden järjestämisestä⁸
- yhtiöiden toiminnan tulee olla kannattavaa
- asuntojen täyttöaste vuokratalojen osalta 98 %
- asuntokannan kunnosta huolehtiminen
- kilpailukykyinen vuokrataso
- tukee kunnan asumiseen ja palveluihin liittyviä tarpeita

Omaisuus:	€
Liittymismaksut	5 321
Maa- ja vesialueet	389 687
Rakennukset ja rakennelmat	5 523 356
Koneet ja kalusto	67 849

⁸ lin kunnan asuntopoliittisen ohjelman 2014 – 2025 mukaisesti.