

# Omistajapoliittiset linjaukset



## Kajaanin kaupunki

Konsernijaosto 20.1.2023

Kaupunginhallitus 31.1.2023

## Sisällys

1 Yleinen osa.....	3
1.1 Kehitysnäkymät omistajapolitiikan lähtökohtana.....	4
1.2 Omistajapolitiikka johtamisen välineenä .....	4
2 Kajaani-konsernin omistukset ja omistajapoliittiset linjaukset .....	9
2.1 Omaisuuden kartoitus.....	9
2.2 Kajaani-konserni.....	10
2.3 Kajaanin kaupungin omaisuuserät .....	12
2.3.1 Peruskunnan maaomaisuus.....	12
2.3.2 Rakennukset .....	14
2.3.3 Kiinteät rakenteet ja laitteet.....	15
2.3.4 Koneet ja kalusto .....	16
2.3.5 Sijoitustoiminta.....	16
3 Liikelaitokset.....	18
3.1 Yleislinjaukset liikelaitoksille .....	18
3.2 Kajaanin kaupungin koulutusliikelaitos.....	19
3.3 Kajaanin Mamselli -liikelaitos.....	19
3.4 Kajaanin Vesi -liikelaitos.....	20
4 Tytäryhtiöt .....	21
4.1 Yleislinjaukset tytäryhtiöille .....	21
4.2 Energialiiketoiminta .....	22
4.3 Asuntoliiketoiminta.....	25
4.4 Kiinteistöliiketoiminta .....	26
4.5 Muu liiketoiminta.....	27
5 Säätiöt.....	28
6 Kuntayhtymät ja yhteistoimintasopimukset .....	29

# 1 Yleinen osa

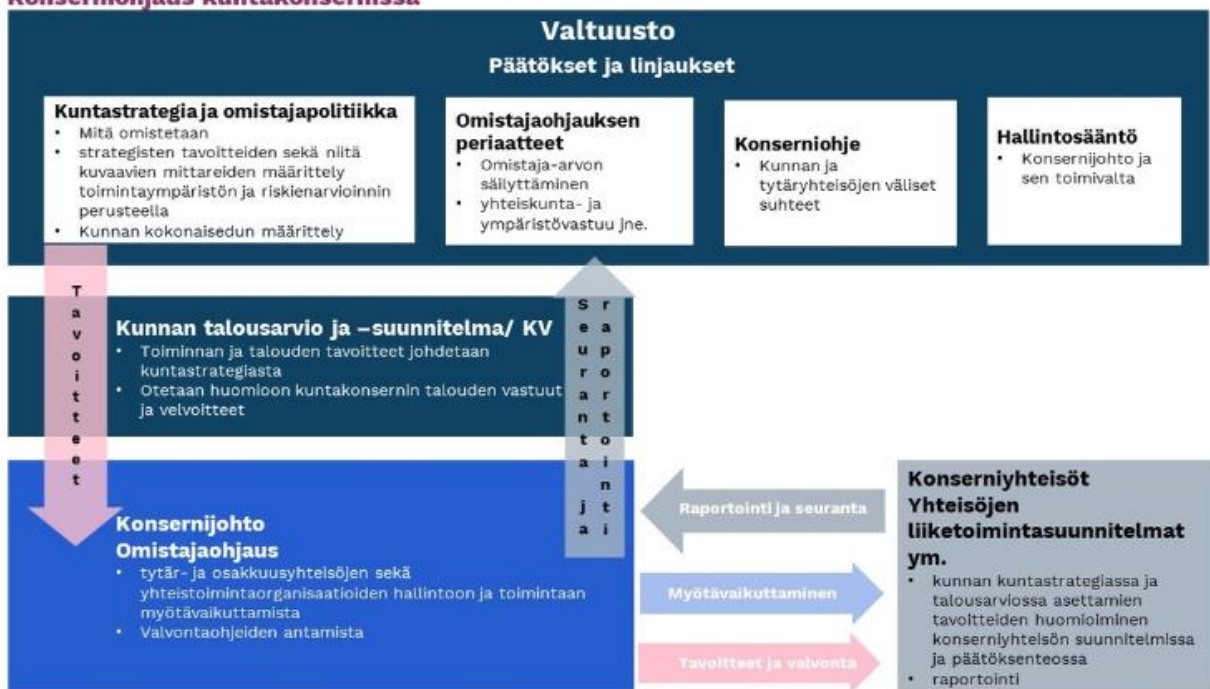
Omistajapolitiikka on osa valtuuston hyväksymää kaupunkistrategiaa, joka on kaupungin keskeinen johtamisen väline. Omistajapolitiikalla linjataan muun muassa missä yhteyksissä kaupunki on mukana omistajana ja sijoittajana ja mitä kaupunki omistajuudeltaan tavoittelee.

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.

Kaupunginvaltuuston hyväksymät linjaukset ohjaavat kaupungin pääoman käyttöä ja eri omaisuuseriä koskevaa päätöksentekoa. Ne on tarkoitettu ohjeeksi kaupungin luottamushenkilöille ja henkilöstölle sekä tytä- ja osakkuusyhteisöille tulevien yksittäisten päätösten pohjaksi. Linjausten tavoitteena on turvata päätöksenteon systemaattisuus, pitkäjänteisyys ja pääomien käytön tehokkuus. Hyväksytyt omistajapolitiikan on konkretisoitettava 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. Omistajapoliittisia linjauksia voidaan täydentää toimialakohtaisissa ohjelmissa, kuten maankäyttöpoliittisessa ohjelmassa tai elinvoimaohjelmassa. Yksityiskohtaisempia omistajapoliittisia ratkaisuja sisältyy muun muassa kaupungin toiminta- ja taloussuunnitelmaan ja yksittäisiin investointipäätöksiin.

## Konserniohjaus kuntakonsernissa



Konserniohjaus kuntakonsernissa. Suomen Kuntaliitto.

## 1.1 Kehitysnäkymät omistajapolitiikan lähtökohtana

Omistajapolitiittisten 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

### 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 tuotteistaa 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, saavutettavuuteen ja laatuun. Maksurahoitteen palvelutuotannon käytössä olevalle omaisuudelle luonnollinen tuottovaatimus 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 harjoittaviin 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.

## Omaisuu den 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.

Omaisuu den 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.

## Omistuksesta luopuminen

Kaupunki hankkii tarvitsemansa tuotantovälineet käyttöönsä mahdollisimman edullisesti ja mahdollisimman hyvällä kustannus ja laatusuhteella. 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.

Sellisestä 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.

Omaisuu desta 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.

## 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 käyttökustannusten 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 katujen 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, kolmannen sektorin ja järjestöjen kanssa, erilaiset elinkaarimallit, ulkopuoliselle yritykselle annettava toimilupa, ostopalvelut, palvelusetelit, käyttöomaisuuden vuokraus, yksityistäminen, kaupungin tukema vapaaehtois- tai omaistyö sekä harrastus- ja vapaaehtoisohjaisten toimijoiden tukeminen.

## Riskienhallinta ja varautuminen

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.

Varautuminen häiriö- ja kriisitilanteisiin sekä poikkeusoloihin on osa kaupungin perustehtävää. Kajaanin tavoitteena on olla turvallinen kaupunki kaikille kaupunkilaisille, myös yritystoiminnan ja kunnallisten palveluiden osalta. Valmiussuunnittelu ja varautuminen toteutetaan osana johtamista. Valmiussuunnitelman ja sitä tukevien ohjeiden on oltava ajan tasalla sekä on panostettava koulutukseen ja säännölliseen harjoitteluun. Varautumiseen ja jatkuvuudenhallintaan, mm. huoltovarmuuteen ja turvallisuuteen keskeisesti vaikuttavien omistusten, koneiden, laitteiden ja tuotantovälineiden jatkuvuus on turvattava.

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

## 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. Kaupunginjohtaja seuraa kaupungin omistajapolitiikan toteutumista ja raportoi tarvittaessa kaupunginhallitukselle. Kaupungin operatiivisesta toiminnasta vastaavat lautakunnat ja toimialajohtajat tai johtokunnat ja liikelaitosten johtajat. Kaupungin tytäryhteisöjen toiminnasta vastaavat näiden omat hallintoelimet.

Konsernijaosto ohjaa ja valvoo omistajana, että tytäryhteisöt toimivat kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen asettamien toiminnallisten ja taloudellisten tavoitteiden mukaisesti. Konsernijaosto valvoo, että tytäryhteisöjen toimintapolitiikat ovat kaupungin päämäärien mukaisia sekä seuraa ja arvioi tytäryhteisöjen hallitustyöskentelyn edellyttämää asiantuntemusta, toimialatuntemusta, kokemusta hallituksissa. Konsernijaosto voi tehdä esityksiä kaupunginhallitukselle omistajapolitiittisista linjauksista ja konserniohjauksen periaatteista.

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.

#### 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 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.

#### 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 ajanmukaisuutta ja sitä, 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-omistus pohjaiset ratkaisut ovat sitä huonompia. Omistus on liiketaloudellisesti kannattavaa, jos pääoman tuotto ylittää pääoman kustannukset tai tuotto on parempi kuin vaihtoehtoisissa sijoituskohteissa.

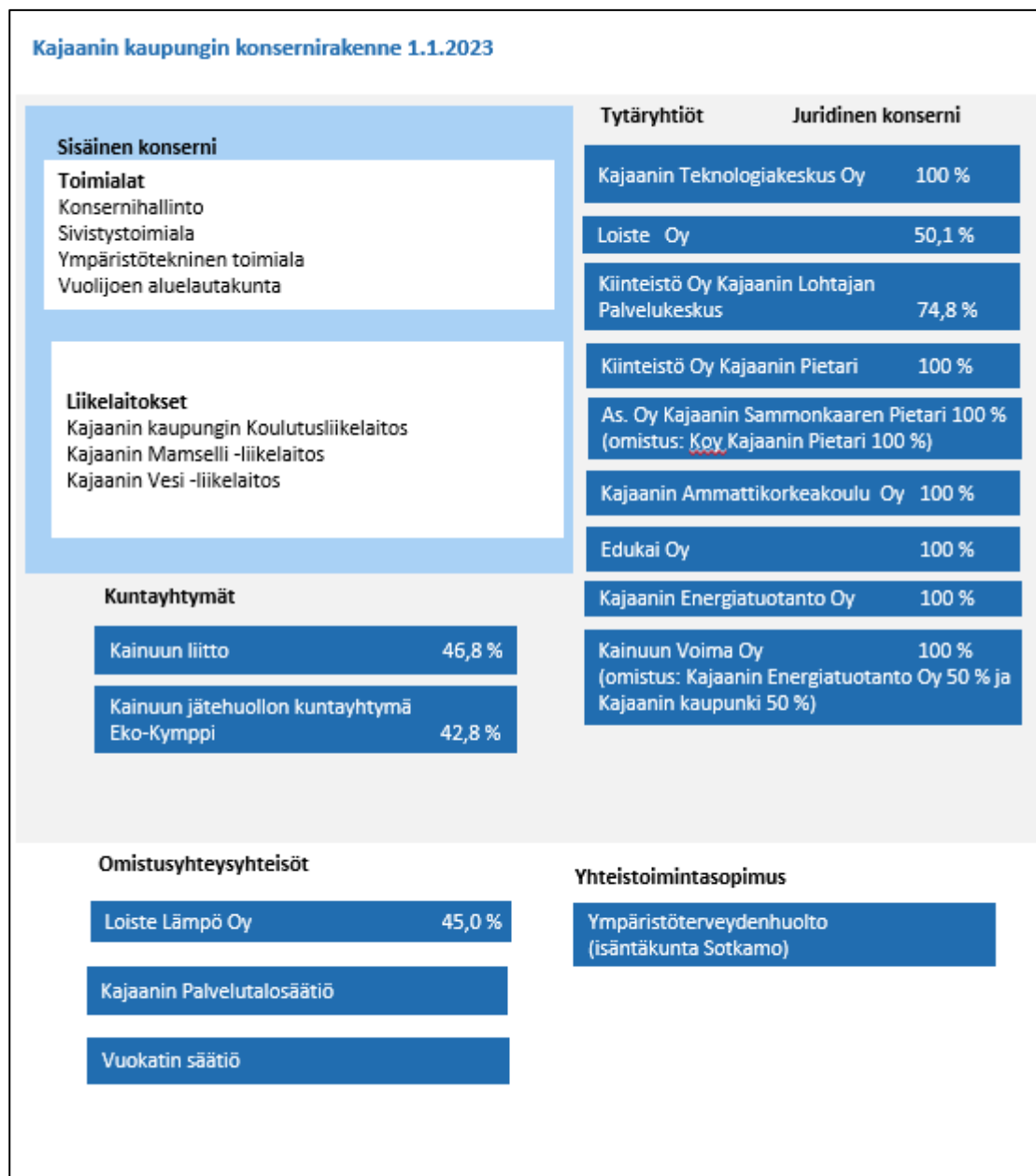
## 2.2 Kajaani-konserni

Kaupungilla on määräysvalta konserniyhteisössä, kun sillä on yli puolet yhteisön kaikkien osakkaiden tai osuuksien 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 purkauksessaan kokonaisuudessaan kunnalle tai kuntakonserniin kuuluvalla yhteisölle.

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 ohjausvalta riippuu omistuksen tai muulla perusteella määräytyvän äänivallan suuruudesta ja erityisesti omistajaohjauksen tehokkuudesta.



## Kajaanin kaupungin organisaatorakenne 31.12.2022

Kajaani-konsernin omaisuus 31.12.2021 milj. €	Peruskunta	Liikelaitokset	Tytäryhtiöt	Kunta- yhtymät	Koko konserni
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>	<b>0,9</b>	<b>0,6</b>	<b>18,3</b>	<b>2,0</b>	<b>21,8</b>
Aineettomat oikeudet	0,0	0,3	9,0	0,4	9,8
<i>Konserniliikearvo</i>			4,8		4,8
Muut pitkävaikutteiset menot	0,9	0,2	4,5	1,6	7,1
<b>Keskeneräiset hyödykkeet</b>	<b>0,1</b>				
Keskeneräiset hyödykkeet	0,1				
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>	<b>207,3</b>	<b>50,3</b>	<b>458,3</b>	<b>23,1</b>	<b>739,1</b>
Maa- ja vesialueet	34,8	0,4	6,8	0,4	42,4
josta liittymismaksut	0,9	0,2	1,9		3,1
Rakennukset	111,4	21,6	112,1	11,9	257,0
Kiinteät rakenteet ja laitteet	50,8	25,2	291,3	3,8	371,1
Koneet ja kalusto	5,1	2,8	31,5	6,4	45,8
Muut aineelliset hyödykkeet	1,1	-	-	0,1	1,3
Ennakkomakut ja keskeneräiset hankkeet	4,0	0,3	16,6	0,5	21,5
<b>Sijoitukset</b>	<b>76,1</b>	<b>0,0</b>	<b>25,0</b>	<b>0,6</b>	<b>27,3</b>
Osakkeet ja -osuudet	76,1	-	25,0	0,6	27,3
josta tytäryhteisöosakkeet	61,1				0,0
josta kuntayhtymäosuudet	6,9				0,0
josta liikelaitosten peruspääomaosuudet	6,4				0,0
josta muut osakkeet ja osuudet	1,0		18,9	0,6	20,5
josta osakkuusyhteisöosakkeet ja -osuudet	0,7		6,1		6,8
<b>Rahoitusarvopaperit</b>	<b>196,6</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,7</b>	<b>197,3</b>
<b>KAIKKI YHTEENSÄ</b>	<b>481,0</b>	<b>50,9</b>	<b>501,6</b>	<b>25,7</b>	<b>985,4</b>

Yllä olevassa taulukossa Osakkeet ja osuudet; Koko konsernin omistuksesta on eliminoitu pois peruskunnan osakkeista ja osuuksista tytäryhteisöosakkeet, kuntayhtymäosuudet sekä liikelaitosten peruspääomaosuudet pois, yhteensä 74,6 milj. €.

Omaisuserien arvot ja konserniyhtiöiden luettelo ovat tilinpäätöksen 31.12.2021 mukaisia, ellei toisin mainita. Omaisuutena tarkastellaan kaupungin ja liikelaitosten pysyviä vastaavia (= aineelliset ja aineettomat hyödykkeet ja sijoitukset).

### Omistajapoliittiset linjaukset

1. Tavoitteena on selkeyttää ja yksinkertaistaa Kajaanin kaupungin konsernirakennetta.

## 2.3 Kajaanin kaupungin omaisuuserät

### 2.3.1 Peruskunnan maaomaisuus

Peruskaupungin maa- ja vesialueet 31.12	2021 tasearvo	2012 pinta-ala ha
Yleiset alueet (kaava-alue)	6 721 138	1 264,2
Määräalat (lohkomattomat)	31 725	1,1
Tontit (kaupungin omistama rakennus)	4 845 451	78,8
Vapaat ja vuokralle annetut tontit	7 917 020	578,3
Tilat		0,0
Huvila-alueet	22 799	15,0
Kaava-alueella (lohkomattomat)	860 619	56,8
Maa- ja metsäalueet	12 493 518	7 211,6
Muut alueet	1 154 189	62,3
<b>Yhteensä</b>	<b>34 046 459</b>	<b>9 268,1</b>

#### Omaisuu den arvo

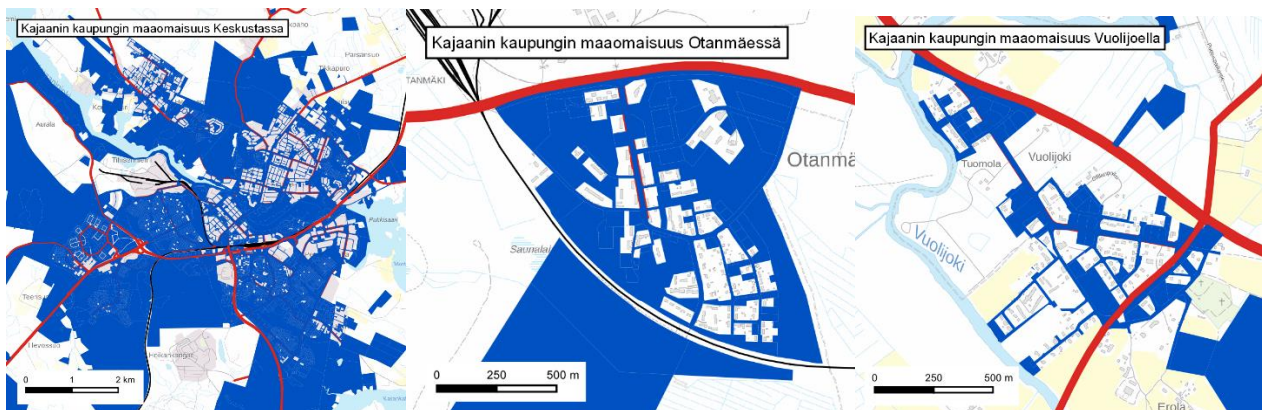
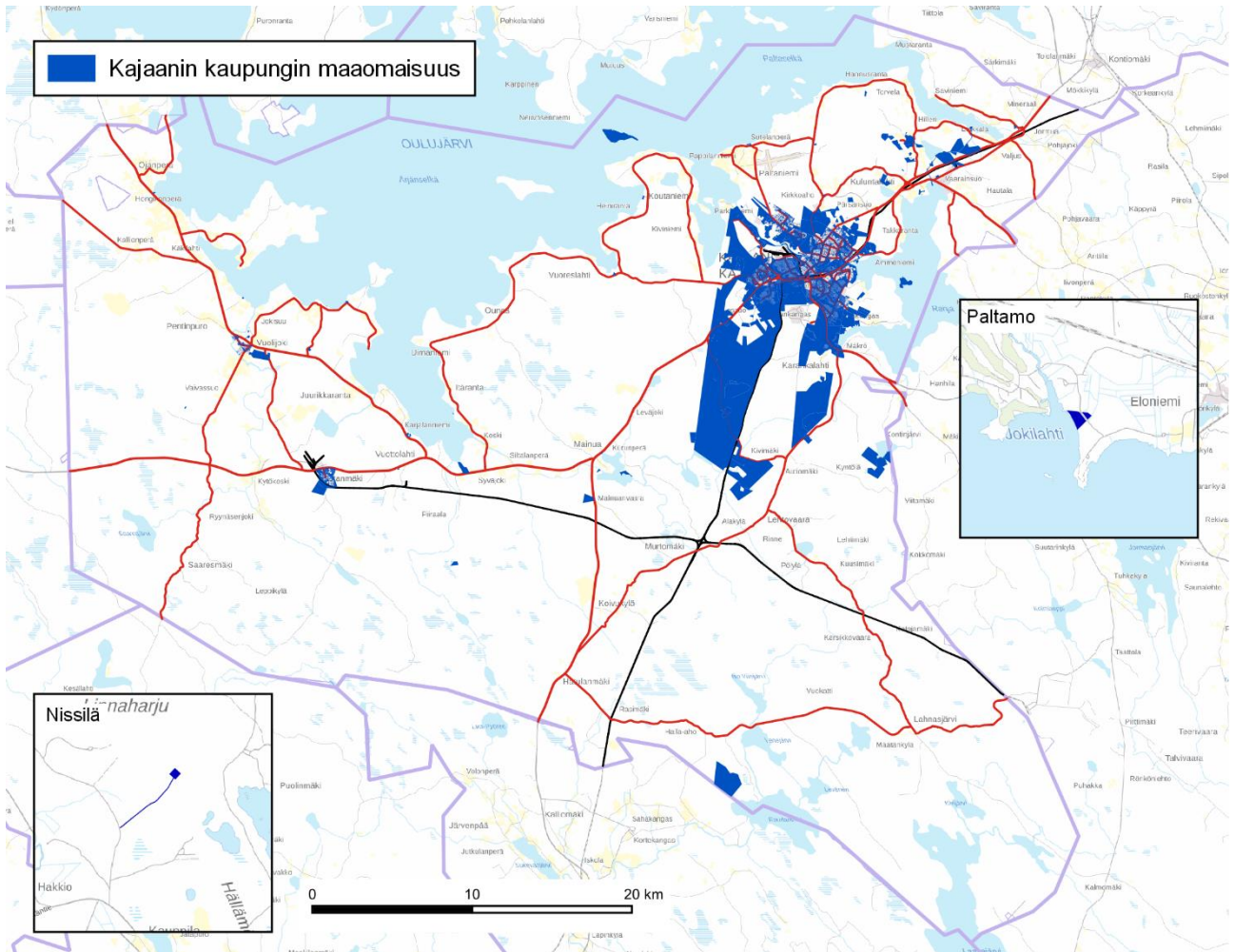
Kajaanin kaupungin maaomaisuuden tasearvo on 35,2 milj. euroa. Maa-alueiden ryhmässä on myös ei-palautuskelpoiset liittymismaksut, joiden tasearvo on 1,0 milj. euroa. Tytäryhtiöiden maaomaisuuden tasearvo on 6,8 milj. euroa ja kuntayhtymien 0,4 milj. euroa. Kajaani-konsernin maaomaisuuden arvo on 42,4 milj. euroa. (TP 2021)

Kajaanin kaupunki omistaa noin 9 268 hehtaaria maata. Maa- ja metsäalueita on 7 212 hehtaaria ja niiden tasearvo 12,5 milj. 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 yrityksille monenlaisiin käyttötarkoituksiin ja mm. Kainuun Prikaatille harjoitusalueeksi. Talous- ja taajamametsät tuottavat kaupungin käyttötalouteen vuosittain keskimäärin noin 200 000 euroa puhdasta tuloa. Vuonna 2021 tulo oli n. 158 000 euroa. 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 78,8 hehtaaria ja tasearvo 4,8 milj. euroa. Kaupungin omistamien yleisten palvelujen rakennusten tonteista ja muista vastaavista alueista ei peritä käyttäjähallintokunnilta sisäistä vuokraa. Vuokralle annettujen ja vapaiden tonttien pinta-ala on 578,3 hehtaaria ja tasearvo 7,9 milj. euroa. Kaupungin maanvuokratulot ovat vuosittain noin 2,8 milj. euroa. Tonttien myyntivoitto oli 103 744 euroa vuonna 2021. Myyntivoiton määrä oli hiukan keskitasoa alhaisempi. Kyseisiä myyntivoittoja kertyy keskimäärin vuosittain noin 150 000 euroa.

#### Omaisuu den 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 kaavoituksesta 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. Kajaanin kaupunkikonsernin kokonaiset ohjaa maaomaisuuden omistusta, hallintaa ja kehittämistä.

## 2.3.2 Rakennukset

Kajaani-konsernin omistamat kiinteistöt m <sup>2</sup>	Tasearvo 2021
Kajaanin kaupunki, tilakeskus ja Kajaanin kaupungin liikelaitokset yhteensä	238 375
Kajaanin Teknologikeskus Oy	35 642
Kiinteistö Oy Kajaanin Pietari	140 657
Kiinteistö Oy Lohtajan Palvelukeskus	908
<b>Yhteensä</b>	<b>415 582</b>

### Omaisuu den arvo

Kajaanin kaupungin rakennusomaisuuden tasearvo on 133,0 milj. euroa. Kajaani -konsernin rakennusomaisuuden tasearvo on 257,0 milj. euroa. (TP 2021)

### 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.

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.

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. Omistajan vastuulle kuuluu turvata rakennusten arvo ja kunto.

Kaupungin omistamien rakennusten kertynyt korjausvelka on yli 24 milj. euroa. Rakennusten vuotuinen kuluminen on kaupungin rakennuksissa yli kahdeksan milj. euroa. Peruskorjaustarvetta kasaantuu joillekin vuosille yli 15 milj. euroa. Haasteena ovat suuret opetus- ja terveydenhuollon rakennusten peruskorjaukset. Rakennusten investointiohjelma on kaupungin talouteen ja investointikykyyn nähden liian suuri. Tarvittavista ja pidettävistä sekä kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävistä rakennuksista pystytään huolehtimaan.

Omistajapoliittiset linjaukset	
1.	Palveluja, palveluverkkoa ja tilojen määrää ohjataan, sopeutetaan ja mitoitetaan konsernitasolla niin, että tilojen laajuus vastaa kaupungin palvelu- ja maksukykyä. Konserninäkökulma ohjaa rakennusomaisuuden kehittämistä.
2.	Laaditaan investointien pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS) 5-10v. Investoinnit perustuvat PTS-suunnitteluun sekä tarkempiin kuntoarvioihin ja -tutkimuksiin sekä kustannusarvioihin.
3.	Investointien vaihtoehtoisia toteuttamistapoja selvitetään.
4.	Tilojen käytön tehokkuudelle määritellään mittarit ja tavoitteet.
5.	Tarpeettomat kiinteistöt ja rakennukset myydään tai niistä luovutaan.
6.	Kaupungin väliaikaiset tilatarpeet hoidetaan pääosin hyödyntämällä markkinoiden tarjoamia tilaratkaisuja.
7.	Tavoitteena on keskittää Kajaanin kaupungin omistamien asuntoloiden omistaminen ja kehittäminen Kiinteistö Oy Kajaanin Pietarin hoidettavaksi.
8.	Rakennusomaisuutta kehitetään kestävä kehityksen periaatteiden mukaisesti. Vähennetään energiankulutusta, suositetaan uusiutuvan energian ratkaisuja ja edistetään puurakentamista.

### 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

Kajaanin kaupungin kiinteiden rakenteiden tasearvo on 76,0 milj. euroa. Koko konsernin kiinteiden rakenteiden tasearvo on 371,1 milj. euroa. (TP 2021).

#### 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 60 milj. euroa. Vuosittain katujen peruskorjauksiin tulisi käyttää noin 3,0 milj. euroa, jotta korjausvelan määrä ei kasvaisi. Ympäristötekkinen lautakunta valmistelee ja ylläpitää investoitus suunnittelun tueksi 5–10 vuotta eteenpäin tehtävää pitkän tähtäimen suunnitelmaa (PTS), jolla turvataan kaupungin omistaman rakennus- ja kunnallistekkinen omaisuuden toimivuus ja estetään korjausvelan kasvu. (hallintosääntö § 27 Lautakuntien tehtävät ja toimivalta kv 13.6.2022)

Omistajapoliittiset linjaukset	
1.	Kaupunginvaltuusto päättää kaupungin katuverkon ja viheralueiden laajentamisesta valtuustokausittain laadittavassa <a href="#">Maankäyttöpoliittisessa ohjelmassa</a> , hyväksyttävissä osayleiskaavoissa ja asemakaavoissa.
2.	Kaupunginvaltuusto ohjaa liikunta- ja tapahtuma-alueiden rakentamista hyväksymällä keskipitkän aikavälin liikkumisohjelman. <a href="#">Liikkumisohjelma</a> .
3.	Kunnossapidon hankinnoissa mennään kohti joustavampia kumppanuusmalleja, missä urakoitsija ja tilaaja toimivat kiinteästi ja avoimesti yhdessä halutun vaikuttavuuden aikaansaamiseksi.

## 2.3.4 Koneet ja kalusto

### Omaisuu den arvo

Kajaanin kaupungin koneiden ja kaluston tasearvo on 7,9 milj. euroa. Koko konsernin koneiden ja kaluston tasearvo on 45,8 milj. euroa (TP 2021).

### 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.	Kunnallistekniikka ja liikunta tulosalueen palvelutuotannon ja hankintojen kehittämistä jatketaan pitkäjänteisen palvelu- ja hankintastrategian mukaisesti.
2.	Ulkopuolista konekalustoa käytetään silloin, kun se on toiminnallisesti, taloudellisesti ja huoltovarmuuden näkökulmasta järkevää.
3.	Yhteistyötä yksityisen palvelutarjonnan kanssa kehitetään ja edistetään.

## 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 on sijoitettu yhteensä 196,6 milj. euroa. (TP 2021)

Arvopaperit ja osuudet, Tytäryhteisöosakkeet 31.12.	Tasearvo 31.12.2021
Kajaanin Teknologiakeskus Oy	7 960 697
Kajaanin Ammattikorkeakoulu Oy	4 347 704
Kiinteistö Oy Lohtajan Palvelukeskus	184 670
Kiinteistö Oy Kajaanin Pietari	5 765 650
Loiste Oy	11 109 597
Kainuun voima Oy	6 761 155
Edukai Oy	8 410
Kajaanin Energiatuotanto Oy	25 000 000
<b>Tytäryhteisöosakkeet yhteensä</b>	<b>61 137 883</b>

Arvopaperit ja osuudet, kuntayhtymäosuudet 31.12.	Tasearvo 31.12.2021
Kainuun sosiaali- ja terveydenhuollon kuntayhtymä 31.12.2022 saakka	6 269 423
Kainuun liitto	228 419
Kainuun jätehuollon kuntayhtymä Eko-kymppi	383 681
<b>Kuntayhtymäosuudet yhteensä</b>	<b>6 881 523</b>

Arvopaperit ja osuudet, sijoitus liikelaitokset 31.12.	Tasearvo 31.12.2021
Kajaanin kaupungin koulutusliikelaitos	6 445 526
<b>Liikelaitosijoitukset yhteensä</b>	<b>6 445 526</b>



Arvopaperit ja osuudet, muut osakkeet ja osuudet 31.12.2019	Tasearvo
	31.12.2021
Asunto Oy Koivunkanto (Kylmäkadun päiväkodin osakkeet)	27 594
Asunto Oy Kalliokatu 9	54 466
Asunto Oy Erätie 12-14 D 41	20 061
Kajaanin Puhelinosuuskunta (puhelinosuuksia 522 kpl)	20 166
Yksittäisiä puhelinosakkeita, numerot: 3183-3185, 15608, 15696, 62248	4 070
Keskinäinen Kiinteistö Oy Onnela-Koti	418 066
Kiinteistö Oy Kajaanin Kauppakatu 26 (huoneisto D 27), myyty 2022	21 276
Kuntarahoitus Oy	25 228
Kuhmotorg Oy	8 409
Suomen Teatterikoulun kannatus Oy	3
Teknoventure Oy	168 188
Vuokatin Matkailukeskus Oy	7 905
Ambus Holding Oy	3 206
Vuokrakodit Holding Oy	3 206
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	0
Joukkoliikenteen lippu- ja maksujärjestelmä Oy (Piletti)	3 038
Monetra Oy	720
Metsäliitto Osuuskunta (osuussijoitukset puukaupat)	35 462
Kainuun Palvelutalosaatiö	58 866
<b>Muut osakkeet ja osuudet yhteensä</b>	<b>997 037</b>

Arvopaperit ja osuudet, osakkuusyhteisöosuudet 31.12.	Tasearvo
	31.12.2021
Kainuun Etu Oy	0
Loiste Lämpö Oy	379 442
Kiinteistö Oy Kajaanin Kisatie	71 230
Kainuunmeren Työterveys Oy, myyty 2022	228 200
<b>Osakkuusyhteisöosuudet yhteensä</b>	<b>678 872</b>

Sijoitukset rahamarkkinainstrumentteihin	Tasearvo
	31.12.2021
Sijoitukset rahamarkkinainstrumentteihin	196 604 104

Keskinäinen Kiinteistö Oy Onnela-Kodin myynnistä on neuvoteltu tilojen vuokraajan, Yrjö ja Hanna säätiön, kanssa.

Kaupunginvaltuusto päättää sijoitustoiminnan perusteista varainhankinnan ja sijoitustoiminnan periaatteissa.

#### Omistajapoliittiset linjaukset

1. Kaupunginvaltuusto ohjaa sijoitustoimintaa ohjeella varainhankinnan ja sijoitustoiminnan periaatteista sekä kaupunginhallituksen vahvistamalla sijoitussuunnitelmalla.
2. Osakkeista ja osuuksista voidaan luopua, mikäli ne eivät palvele kaupungin toimintaa.
3. Hankitaan sellaisia osakkeita ja osuuksia, joista voi olla strategisia etuja kaupungille.

## 3 Liikelaitokset

### 3.1 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.

#### Liikelaitosten omistukset

Liikelaitokset	Liikevaihto milj. €	Oma pääoma milj. € TP
	TA 2022	2021
Kajaanin kaupungin koulutusliikelaitos	39 044	14 627
Kajaanin Mamselli	11 039	3 901
Kajaanin Vesi	7 792	27 867
Vimpelinlaakson kehittämisliikelaitos	4 086	6 565
<b>Yhteensä</b>	<b>61 961</b>	<b>52 961</b>

## 3.2 Kajaanin kaupungin koulutusliikelaitos

Kajaanin kaupungin koulutusliikelaitos kouluttaa opiskelijat ammattiin ja jatko-opintoihin. Ammatillisen koulutuksen tulosalue vastaa tutkintotavoitteisista ammatillisista perustutkinto-, ammatti- ja erikoisammattitutkintokoulutuksista, työelämälle tarjottavista koulutus- ja asiantuntijapalveluista, oppisopimuskoulutuksesta, ammatilliseen koulutukseen valmentavasta koulutuksesta sekä omien palvelujensa kehittämisestä. Lukiokoulutuksen tulosalue vastaa lukiokoulutuksesta, etä- ja aikuislukiopalveluista ja palvelujensa kehittämistä.

Koulutusliikelaitos vastaa toisen asteen koulutuksen järjestämisestä Kainuussa ja Koillismaalla, ja on valtakunnallisesti kilpailukykyinen koulutuspalveluiden järjestäjä. Koulutusliikelaitoksella on järjestämislupa koulutuksen toteuttamiseen lisäksi Vantaalla. Koulutusliikelaitos toimii yhtenä Vuokatin säätiön taustayhteisönä ja omistajana, sekä ammatillisen koulutuksen järjestäjänä Vuokatin säätiön ylläpitämässä Vuokatin urheiluopistossa. Kainuun ammattiopistolla on kiinteät toimisteet Kajaanissa, Kuusamossa, Vantaalla ja Vuokatissa. Kajaanin lukion toimipiste on Kajaanissa.

### Omaisuu den arvo

Aineelliset hyödykkeet yhteensä 5,0 milj. euroa, josta rakennukset 2,7 milj. euroa, kiinteät rakenteet ja laitteet 0,3 milj. euroa ja koneet ja laitteet 2,0 milj. euroa. (TP 2021)

### 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. Laaditaan Kajaanin osaamis- ja koulutusohjelma.
2. Koulutus konserniyhteistyötä sivistystoimialan ja KAMK:n, yliopistokeskuksen ja työnantajien kanssa syvennetään perustamalla neuvottelukunta vastaamaan yhteistyön kehittämisestä.
3. Toteutetaan Kampus 2025 -hanke: Kajaanin koulutuskeskittymän kehittäminen vetovoimaiseksi kampukseksi, joka houkuttelee entistä paremmin opiskelijoita sekä yrityksiä ja koulutusympäristöstä hyötyviä muita toimijoita sekä lisää aluevaikuttavuutta. Hanke toteutetaan osana Kajaanin osaamis- ja koulutusohjelmaa.
4. Koulutusliikelaitoksen toimintaa voidaan laajentaa hallitusti muualle maahan, ja varmistaa näin säilyminen keskisuurten koulutuksen järjestäjien joukossa.

## 3.3 Kajaanin Mamselli -liikelaitos

Tuottaa ateria- ja puhtaanapitopalveluita Kajaanin kaupungille. Vastaa palveluiden tuottamisesta myös poikkeusoloissa.

### Omaisuu den arvo

Aineelliset hyödykkeet yhteensä 63 168 €, joka koostuu koneista ja laitteista. (TP 2021)

### Omaisuu den merkitys kaupungin palvelutuotannolle

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

#### Omistajapoliittiset linjaukset

1. Tuotetaan kaupungin peruspalveluja tukevat ateria- ja puhtaanapitopalvelut liikelaitoksena tai tulosyksikkönä.

2. Markkinaehtoisesta liiketoiminnasta voidaan tarvittaessa luopua. Selvitetään henkilöstöravintola Kajaterian ja Kaukametsän ravintolapalveluiden ulkoistamista. Selvitystyössä huomioidaan myös sivistystoimialan teatterin ravintolapalveluiden tarpeet.

## 3.4 Kajaanin Vesi -liikelaitos

Vastaa toiminta-alueellaan vesihuoltolain mukaisesta vesihuoltolaitostoiminnasta.

Kajaanin Vedellä on yhdeksän vedenottamo, seitsemän alavesisäiliötä, kaksi ylävesisäiliötä, muutama paineenkorotuspumppaamo, 47 jätevedenpumppaamo ja yksi jätevedenpuhdistamo. Talousvesiverkostoa on 528 km ja jätevesiviemäriverkostoa 264 km. Lisäksi omaisuuteen kuuluu toiminnassa tarvittavaa kalustoa.

### Omaisuu den arvo

Aineelliset hyödykkeet yhteensä 28,5 milj. euroa, josta suurimmat erät: rakennukset 4,7 milj. euroa, johtoverkostot ja kiinteät rakenteet sekä laitteet 22,8 milj. euroa, koneet ja kalusto 0,7 milj. euroa, keskeneräiset hankkeet 0,1 milj. euroa. (TP 2021)

### Omaisuu den merkitys kaupungin palvelutuotannolle

Omaisuu della tuotetaan vesihuoltopalvelut vajaalle 35 000 kajaanilaiselle noin 7 500 käyttöpaikalle/vesihuoltoliittymälle. Kajaanin Veden noin 7,5 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 kohtuullinen tuotto- ja tuloutustavoite.
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 asemakaava-alueita laajennettaessa. Luodaan yhteistyömalleja vesiosuuskuntien kanssa.
5. Kajaanin veden merkittävät tuotantoinvestoinnit toteutetaan kaupunkikonsernin kokonaisedun näkökulmasta.
6. Edistetään paikallisen biokaasutuotannon käynnistymistä etenkin jätevedenpuhdistamon lietteiden kilpailutuksessa taloudellisten reunaehtojen puitteissa.

# 4 Tytäryhtiöt

## 4.1 Yleislinjaukset tytäryhtiöille

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

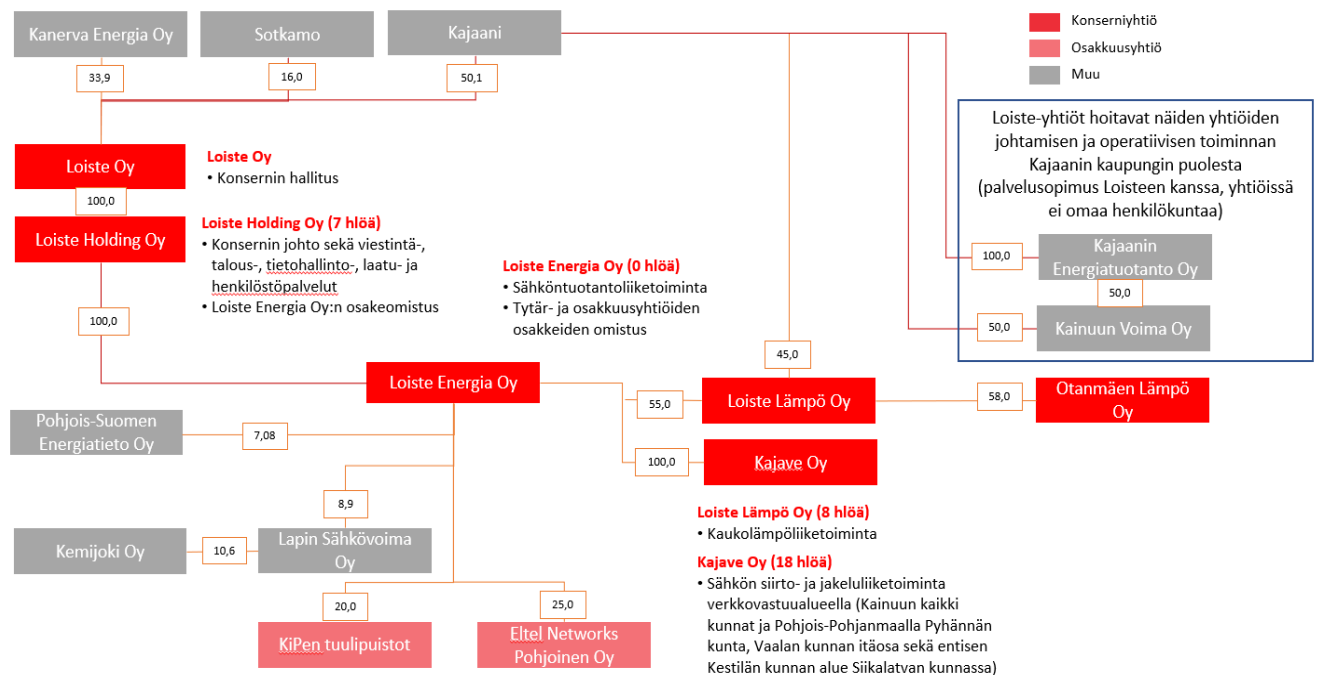
Kaupungin takausvastuut Kajaani-konserniin kuuluvien yhteisöjen puolesta olivat 30,8 milj. euroa ja muiden puolesta 0,4 milj. euroa 31.12.2021. (Vuonna 2020 realisoitunut 718 209 €).

Omistukset muissa yhtiöissä	Y-tunnus	Kunnan omistusosuus %	Konsernin omistusosuus %	Konsernin osuus omasta pääomasta	Konsernin osuus vieraasta pääomasta	Konsernin osuus tilikauden tuloksesta
Kajaanin tytäryhteisöt						
Kajaanin Teknoliakeskus Oy	0185384-9	100,00	100,00	9 302 506,17	13 407 512,31	142 924,61
Kiinteistö Oy Kajaanin Pietari	0185799-7	100,00	100,00	6 318 975,18	54 124 686,97	40 940,50
Kajaanin Ammattikorkeakoulu Oy	2553600-4	100,00	100,00	6 343 654,02	5 245 124,03	693 160,57
Loiste Oy	2553594-1	50,10	50,10	-43 805 711,21	242 486 664,24	6 851 407,37
Koy Kajaanin Lohtajan palvelukeskus	0784594-6	74,80	74,80	449 148,64	2 840,44	368,90
Edukai Oy	1560488-6	100,00	100,00	827 281,07	271 068,48	276 887,02
Kajaanin Energiatuotanto Oy	3113768-3	100,00	100,00	24 475 322,94	1 209 290,45	1 010 232,28
Kainuun Voima Oy	0626023-3	50,00	100,00	14 204 649,67	21 641 422,98	-8 871,17
Kajaanin kuntayhtymät						
Kainuun sosiaali- ja terveydenhuollon ky	2496986-0	47,53	47,58	7 871 133,73	109 896 569,69	232 291,83
Kainuun liitto	2496992-4	46,82	48,88	905 920,57	376 165,37	26 851,30
Kainuun jätehuollon ky Eko-Kympy	1744356-1	42,79	42,79	895 595,74	2 234 697,54	-34 525,46
Kajaanin Osakkuusyhtiöt						
Kiinteistö Oy Kajaanin Kísatie	0784590-3	41,40	41,40	553 487,11	1 890,70	4 341,51
Kainuunmeren Työterveys Oy	2787365-3	22,82	22,82			
Ei yhdisteltävät						
Kajaanin Palvelutalosaäitiö	0791333-9	50,00	70,00	532 996,03	983 437,35	28 155,55
Loiste Lämpö Oy	0883545-9	45,00	86,67			
Loiste Lämpö on Loiste Oy:n tytär ja yhdistellään Loiste-konsernin kautta.						
<b>Yhteensä</b>				<b>28 874 959,64</b>	<b>451 881 370,55</b>	<b>9 264 164,81</b>

Kajaani-konsernin osuus tytäryhtiöiden omasta pääomasta oli 28,9 milj. euroa. (TP 2021)

## 4.2 Energialiiketoiminta

### loiste -yhtiöt 1.10.2022 alkaen



Kuva 4. Kajaanin kaupungin energialiiketoimintayhtiöt 1.10.2022 (Loiste-konserni)

### Loiste Oy

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

### Omaisuuksien arvo

Kajaanin kaupunki omistaa Loiste Oy:stä 50,1 prosenttia, Kanerva Energia Oy 33,9 prosenttia ja Sotkamon kunta 16,0 prosenttia.

Kajaani-konsernin osuus taseen omaisuuseristä on 182,5 milj. euroa, omasta pääomasta -43,8 milj. euroa ja vieraasta pääomasta 242,5 milj. euroa (TP 2021)

Sähköverkkoliiketoimintaa harjoitetaan tytäryhtiö Kajave Oy:ssä.

Kaukolämpöliiketoiminnasta (siirto, jakelu ja myynti) vastaa Loiste Lämpö Oy Kajaanin kaupungin taajama-alueella. Loiste Lämpö vastaa omistamiensa lämpölaitosten ylläpidosta ja käytöstä.

### **Omaisuuuden merkitys kaupungin palvelutuotannolle**

Omistus on strategisesti merkittävä ja liiketaloudellisesti tuottava. Taloudellinen merkitys on sekä suoraa (vuosittainen osinko) että välillistä (aluetaloudellinen vaikutus).

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

Loiste Oy tytäryhtiöineen voi tehdä yhteistyötä kaupallisin perustein 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 %).
3. Yhtiötä on johdettava ja kehitettävä niin, että saavutetaan kokonaisuutena paras mahdollinen toiminnallinen ja liiketaloudellinen tulos siten, että yhtiön arvo säilyy ja kasvaa.
4. Palvelut pyritään tarjoamaan kuntalaisille kohtuulliseen hintaan sähkönsiirron ja kaukolämmön osalta.
5. Vähennetään energiantuotannon kasvihuonekaasupäästöjä ja luovutaan suunnitelmallisesti fossiilista polttoaineista huoltovarmuus huomioiden.

### **Kajaanin Energiatuotanto Oy**

Kajaanin Energiatuotanto Oy on perustettu vuonna 2020. Yhtiö omistaa 50 prosenttia Kainuun Voima Oy:n osakekannasta.

#### **Omaisuuuden arvo**

Kaupunki omistaa 100-prosenttisesti. Kajaani-konsernin osuus omasta pääomasta on 24,5 milj. euroa ja vieraasta pääomasta 1,2 milj. euroa (TP 2021)

### **Omaisuuuden merkitys kaupungin palvelutuotannolle**

Omistus on strategisesti merkittävä.

#### **Omistajapoliittiset linjaukset**

1. Kehitetään liiketaloudellisesti ja toiminnallisesti paras yritys rakenne yhdessä kaupungin muiden energiaomistusten kanssa.

## Kainuun Voima Oy

Tuottaa sähköä, kaukolämpöä ja prosessihöyryä.

### Omaisuu den arvo

Kajaanin kaupunki omistaa 50 prosenttia ja kaupungin tytäryhtiö Kajaanin Energiatuotanto Oy 50 prosenttia. Kummankin omistajan käytössä on omistusosuuden 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 14,2 milj. euroa ja vieraasta pääomasta 21,6 milj. euroa (TP 2021).

### Omaisuu den merkitys palvelutuotannolle

Yhtiön toiminta tukee lähienergian ja hukkalämmön hyödyntämistä, paikallista elinvoimaisuutta ja elinkeinoelämää sekä luonnonvarojen järkevää käyttöä. Yhtiö on ns. Mankala-yhtiö, jonka tarkoituksena on tuottaa omakustanteisesti sähköä ja lämpöä osakkailleen.

#### Omistajapoliittiset linjaukset

1. Strategista omistusta, jolla turvataan Kajaanin taajama-alueen kaukolämmön tuotannon riittävä omavaraisuus ja kustannustehokkuus.
2. Omistus pohjaa voidaan muuttaa hakemalla omistajiksi teollisia höyryn ja kaukolämmön käyttäjiä.
3. Kehitetään liiketaloudellisesti ja toiminnallisesti paras yritys rakenne yhdessä kaupungin muiden energiaomistusten kanssa.
4. Yhtiön toiminnot voidaan eriyttää kahteen eri yhtiöön, vesivoimayhtiö ja höyrylämpöyhtiö (CHP). Vesivoimayhtiön omistus säilytetään kaupungilla.
5. Kainuun Voima Oy:n omistusosuuden vuokrasopimus neuvotellaan uudelleen Loiste Oy:n kanssa ja sopimusta jatketaan huomioiden kaukolämpötuotannon tulevaisuuden investoinnit.



## 4.3 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 6,3 milj. euroa ja vieraasta pääomasta 54,1 milj. euroa (TP 2021).

#### Omaisuu den merkitys palvelutuotannolle

Omistus on strategisesti merkittävää. Se edistää osaltaan kajaanilaisten hyvinvointia.

#### Omistajapoliittiset linjaukset

1. Kajaanin Pietari kuuluu 100 %:sesti kaupungin omistettaviin yhtiöihin, yhtiötä tulee kehittää ja sen mainetta parantaa.
2. Käyttöaste on pidettävä mahdollisimman korkeana, vähintään taloudellisen kannattavuuden tasolla.
3. Hinnoittelussa on pyrittävä alueella kilpailukykyiseen vuokratasoon.
4. Tiivistetään kaupungin ja yhtiön yhteistyötä kaupungin elinvoimaisuuden edistämiseksi.
5. Tavoitteena on keskittää Kajaanin kaupungin omistamien asuntoloiden omistaminen ja kehittäminen Kiinteistö Oy Kajaanin Pietarin hoidettavaksi.
6. Rakennusomaisuutta kehitetään kestäväen kehityksen periaatteiden mukaisesti. Vähennetään energiankulutusta, suositetaan uusiutuvan energian ratkaisuja ja edistetään puurakentamista.
7. Varaudutaan ikääntyvän väestön palvelutarpeeseen edistämällä tiloiltaan helposti muunneltavien yhteisöllisten asumisratkaisujen syntymistä.

### Asunto Oy Kajaanin Sammonkaaren Pietari

Asunto Oy Sammonkaaren Pietari käsittää tällä hetkellä 56 asuinhuoneistoa, yhteiskäyttötilan ja saunatilat sekä asukkaita palvelevat varasto- ja pyöränsäilytystilat. Yhtiö on 1-vaihe Kajaanin keskustassa sijaitsevaa hiilineutraalin rakentamisen hanketta.

Asuntoyhtiön yhteyteen on rakennettu Kiinteistö Oy Kajaanin Sammon Parkin omistama lämmin autohalli, joka käsittää yhteensä 23 autopaikkaa. Kiinteistö Oy Kajaanin Pietari omistaa autohallista 15 autopaikkaa.

#### Omistajapoliittiset linjaukset

1. Kiinteistö Oy Kajaanin Pietari kehittää ja ylläpitää Sammonkaaren toimintaa yhtiötä koskevien omistajapoliittisten linjausten mukaisesti

## 4.4 Kiinteistöliiketoiminta

### Kajaanin Teknologiakeskus Oy

Vuokraa, rakennuttaa, kunnostaa ja tarvittaessa myy tiloja yritystoiminnalle.

#### Omaisuu den arvo

Kaupunki omistaa 100-prosenttisesti. Kajaani-konsernin osuus omasta pääomasta on 9,3 milj. euroa ja vieraasta pääomasta 13,4 milj. euroa (TP 2021).

Teknologiakeskus omistaa 35 642 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 s on strategista omistusta ja edistää kaupungin kehitystä.

#### Omistajapoliittiset linjaukset

1. Omistus säilytetään 100-prosenttisenä.
2. Tavoitteena on, että kaikki kaupungin omistamat yritystilat keskitetään Kajaanin Teknologiakeskus Oy:hyn ottaen huomioon osakeyhtiölain ilmoittama yhtiön toiminnan tarkoitus.
3. Teknologiakeskuksen mahdollisuus riittävän monipuoliseen tontti- ja toimitilarjontaan turvataan
4. Teknologiakeskus osallistuu Kampus 2025 -hankkeeseen.
5. Rakennusomaisuutta kehitetään kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti. Vähennetään energiankulutusta, suositaan uusiutuvan energian ratkaisuja ja edistetään puurakentamista.

### 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 tyhjillään. 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 449 149 euroa ja vieraasta pääomasta 3 797 euroa (TP 2021).

#### Omaisuu den merkitys kaupungin palvelutuotannolle

Kiinteistössä sijaitsevat kaupungin kirjasto- ja nuorisotilat.

#### Omistajapoliittiset linjaukset

1. Tarjotaan myyntiin, turvataan kaupungin palvelutuotannon tarvitsemat tilat.

## 4.5 Muu liiketoiminta

### Kajaanin Ammattikorkeakoulu Oy

Kajaanin ammattikorkeakoulu (KAMK) on kansallisesti houkutteleva ja kiinnostava työ- ja opiskelupaikka sekä yhteistyökumppani. Edistämme Pohjois- ja Itä-Suomen sekä Pohjois-Pohjanmaan eteläisen seudun osaamisen, osaajien ja elinkeinoelämän kehittymistä sekä toimijoiden välistä yhteistyötä.

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 6,3 milj. euroa ja vieraasta pääomasta 5,2 milj. euroa (TP 2021)

#### 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. Laaditaan Kajaanin osaamis- ja koulutusohjelma.
3. Koulutuskonserniyhteistyötä Koulutusliikelaitoksen, sivistystoimialan, yliopistokeskuksen ja työnantajien kanssa syvennetään perustamalla neuvottelukunta vastaamaan yhteistyön kehittämistä.
4. Toteutetaan Kampus 2025 -hanke: Kajaanin koulutuskeskittymän kehittäminen vetovoimaiseksi kampukseksi, joka houkuttelee entistä paremmin opiskelijoita sekä yrityksiä ja koulutusympäristöstä hyötyviä muita toimijoita sekä lisää aluevaikuttavuutta. Hanke toteutetaan osana Kajaanin osaamis- ja koulutusohjelmaa.

### 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 0,8 milj. euroa ja vieraasta pääomasta 0,2 milj. euroa (TP 2021).

#### Omaisuu den merkitys palvelutuotannolle

Turvaa palvelutuotannon edellytyksiä.

#### Omistajapoliittiset linjaukset

1. Säilytetään omistuksessa palvelutuotannon edellytyksiä turvaavana.

# 5 Säätiöt

## Kajaanin Palvelutalossäätiö

Ylläpitää ja edistää iäkkäiden ihmisten hyvinvointia tuottamalla asumispalveluja eläkeläisille. Vuokratilat 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. Säädekirjassa 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 532 996 euroa, vieraasta pääomasta 983 437 euroa (TP 2021)

### Omaisuu den merkitys kaupungin palvelutuotannolle

Tukee iäkkäiden kajaanilaisten sujuvaa arkea.

#### Omistajapoliittiset linjaukset

1. Säätiön toimintaan osallistumalla tuetaan iäkkäiden ihmisten hyvinvointia tuottamalla asumispalveluja eläkeläisille ja turvataan säätiön varojen tarkoituksenmukainen käyttäminen ja kehitys.

## Vuokatin Säätiö

Vuokatin säätiö ylläpitää Vuokatin Urheiluopistoa ja kehittää liikuntaa, erityisesti hiihtourheilua. 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 kulttuuriministeriö on Vuokatin Säätiön ja Kajaanin kaupungin yhteisestä anomuksesta siirtänyt urheiluopiston ammatillisen koulutuksen järjestämisluvan Kajaanin kaupungin koulutusliikelaitokselle 1.1.2019 alkaen. Kajaanin kaupungin alla oleva järjestämislupa mahdollistaa entistä monialaisemman koulutustoiminnan niin Vuokatissa kuin koko koulutusliikelaitoksen toiminta-alueella.

#### Omistajapoliittiset linjaukset

1. Kajaanin kaupunki jatkaa yhtenä Vuokatin Säätiön taustayhteisönä ja osaomistajana. Mikäli säätiön toimintaympäristössä tai taustayhteisöissä tapahtuu tulevaisuudessa muutoksia, Kajaanin kaupunki on valmis harkitsemaan kaikkia käytettävissä olevia vaihtoehtoja. Erityisesti huomioidaan Vuokatin urheiluopiston asiakkaiden pitkien viipymien tuoma aluetaloudellinen vaikuttavuus.

# 6 Kuntayhtymät ja yhteistoimintasopimukset

## Kainuun liitto

Jos vastuu aluekehityksestä ja maakuntakaavoituksesta siirtyy tulevaisuudessa uudelle maakunnalle, kuntayhtymä lakkautetaan ja omistus siirtyy valtiolle.

### Omaisuu den arvo

Kaupunki omistaa 46,82 prosenttia. Kajaani-konsernin osuus omasta pääomasta on 905 921 euroa ja vieraasta pääomasta 376 165 euroa (TP 2021)

#### Omistajapoliittiset linjaukset

1. Perussopimus ohjaa. Ei omistajapoliittisia linjauksia.

## Kainuun jätehuollon kuntayhtymä Eko-Kymppi

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

### Omaisuu den arvo

Kaupunki omistaa 42,79 prosenttia. Kajaani-konsernin osuus omasta pääomasta on 8 951 596 euroa ja vieraasta pääomasta 2,2 milj. euroa (TP2021).

### Omaisuu den merkitys palvelutuotannolle

Turvaa osaltaan kuntalaisten terveyttä ja hyvinvointia.

#### Omistajapoliittiset linjaukset

1. Kuntayhtymän toiminta mahdollistaa kustannustehokkaat jätehuollon palvelut asukkaille.
2. Kuntayhtymän toiminta tukee paikallisen yritystoiminnan kehittämistä.

## Ympäristöterveydenhuolto

Ympäristöterveydenhuollon tehtävät hoidetaan Kainuun kuntien yhteistoimintasopimuksella Sotkamon kunnan toimesta 1.1.2023 alkaen.

### Omaisuu den merkitys palvelutuotannolle

Turvata lainsäädännön vaatimusten mukainen suunnitelmallinen, säännöllinen, laadukas ja terveyshaittoja ja -vaaroja ehkäisevä ympäristöterveydenhuollon tehtävien hoito. Yhteistoiminta-alueella turvataan ympäristöterveydenhuollon palvelujen saatavuus ja toiminta siten, että toiminta on tehokasta, taloudellista, tasapuolista ja avointa.

#### Omistajapoliittiset linjaukset

1. Yhteistoimintasopimuksen mukaan.
2. Ympäristöterveydenhuollon palvelut järjestetään kustannustehokkaasti ja taloudellisesti kestäväällä tasolla.