

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	1
Kaupunginhallitus	447	04.10.2011	5	
Kaupunginhallitus	473	10.10.2011	4	
Kaupunginvaltuusto		17.10.2011	8	

10831-2011 (011, 70)

Turun Seudun Kiinteistöpalvelu Oy:n perustaminen (Kj)

Tiivistelmä: -

Kh § 447

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 26.9.2011 § 65:

Apulaiskaupunginjohtaja Jarkko Virtanen:

Turun kaupunginvaltuusto on päätöksellään 5.10.2009 § 220 hyväksynyt Turun kaupungin omistajapolitiikan vuosille 2009-2013. Omistajapolitiikassa todetaan muun ohella:

”Valmistellaan tuottajaliikelaitosten yhtiöittäminen vuoden 2010 aikana siten, että yhtiömuotoinen liiketoiminta voi alkaa viimeistään 2011 loppuun mennessä. Valmistelun yhteydessä selvitetään mahdolliset vero-, työehtosopimus- ja eläkejärjestelmän muutosten vaikutukset konsernin kannalta. Samalla selvitetään seudullinen toimintamalli.

Yhtiöittämisen yhteydessä Kunnallistekniikka ja Viherliikelaitos fuusioidaan toimialan uudeksi kokonaisvaltaiseksi tuotantoyhtiöksi.

Yhtiöiden liiketoiminnan vakiinnuttua arvioidaan erikseen avataanko yhtiöiden kaupungille tuottamat tukipalvelut kilpailulle, vai tuottavatko yhtiöt palveluita kaupungille in house -yksiköinä.

Yhtiöittämissä valmisteltaessa tulee valmistelusta antaa henkilöstölle riittävät tiedot yhteistoimintamenettelyä koskevien säännösten mukaisesti.”

Kaupunginvaltuusto on päätöksellään 24.1.2011 § 17 päättänyt, että Kiinteistöpalvelu-, Talotoimi-, Viher- ja Kunnallistekniikkaliikelaitosten toiminnot yhtiöitetään ja että Turun Kiinteistöpalvelut Oy, Turun Talotoimi Oy ja Turun Kuntatekniikka Oy perustetaan siten, että perustamisasiakirjat tuodaan valtuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginhallitus on 31.1.2011 § 41 tehnyt em. kaupunginvaltuuston päätökseen liittyvän täytäntöönpanopäätöksen, jonka mukaisesti kaupunginvaltuuston päätös on lähetetty toimenpiteitä varten apulaiskaupunginjohtaja Jarkko Virtaselle.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto on 22.3.2011 § 18 käsitellyt tuottajaliikelaitosten yhtiöittämistä ja hyväksynyt tuolloin esitetyn valmistelusuunnitelman ohjeellisena noudatettavaksi sekä merkinnyt hallintokuntaohittaiset projektisuunnitelmat tiedokseen.

Valmistelun kuvaus

Turun Seudun Kiinteistöpalvelu Oy:n yhtiöittäminen on tarkoitus toteuttaa

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Kaupunginhallitus	447	04.10.2011	5	
Kaupunginhallitus	473	10.10.2011	4	
Kaupunginvaltuusto		17.10.2011	8	

Kunnallistekniikka- ja Viherliikelaitoksen yhtiöittämissuunnitelman kaltaisesti. Kunnallistekniikka- ja Viherliikelaitoksen yhtiöittämisestä on laadittu ao. liikelaitosten ja PricewaterhouseCoopers Oy:n toimesta yhtiöittämissuunnitelma. Järjestelyn vaiheita ovat mm. nykyisen toimintaympäristön arviointi, välittömien toimenpiteiden suunnitelma, tulevan toimintamallin määrittely sekä tulevan liiketoiminnan kehityssuunnitelma.

Kokonaisuuden valmistelusta on vastannut hankekohtainen ohjausryhmä, jonka puheenjohtajana on toiminut apulaiskaupunginjohtaja Virtanen ja jäsenenä liikelaitosjohtajat sekä kokouksessa käsiteltävästä asiayhteydestä riippuen talouden, henkilöstön ja lakivastuualueiden edustajat. Hankekohtainen ohjausryhmä on vastannut valmistelusta etenkin asioissa, joiden osalta lopullinen päätösvalta on kaupunginhallituksella ja kaupunginvaltuustolla. Valmisteluun ovat kuluneet mm. taloudellinen mallinnus, liiketoimintakauppakirjan ehdot, liiketoimintakauppakirjassa käytettävän vastikkeen suuruus, perustettavan yhtiön yhtiöjärjestys, hallituksen ja toimitusjohtajan valintaprosessi sekä perustettavan yhtiön puolesta tehtävät toimenpiteet ennen kuin yhtiön toimivaltaiset elimet on valittu.

Kiinteistöpalveluyhtiön perustamisasiakirjoissa esitetään yhtiölle nimeksi Turun Seudun Kiinteistöpalvelu Oy. Valmistelussa on esitetty myös yhtiön nimeksi Katerinki Oy:tä.

Rakennemuutoskokonaisuutta koskeva päätöksenteko on suunniteltu toteutettavaksi jatkossa kaksivaiheisena prosessina, jossa vaiheet ovat seuraavat:

1. vaihe: kaupunginvaltuusto päättää Turun Seudun Kiinteistöpalvelu Oy:n perustamisesta, hyväksyy perustamisasiakirjat, joita ovat yhtiöjärjestys ja perustamissopimus (liitteet 1 ja 2), hyväksyy linjauksen yhtiön rahoituksesta sekä tekee päätöksen vaiheittaisesta etenemisestä. Kaupunginhallitus tekee täytäntöönpanopäätöksen ja nimeää yhtiön väliaikaisen toimeenpanevan hallituksen.

2. vaihe: Konsernijaosto käsittelee yhtiön liiketoimintasuunnitelman, palvelusopimuskokonaisuuden ja liiketoimintakauppaan liittyvät asiakirjat sekä antaa omistajan ennakonäkemyksen yhtiön hallitukselle Turun Seudun Kiinteistöpalvelu Oy:n ja henkilöstöjärjestöjen välille solmittavasta henkilöstösopimuksesta. Lisäksi konsernijaosto tekee linjauksen yhtiön käytettäväksi osoitettavista konsernipalveluista. Kaupunginhallitus päättää liiketoimintakaupasta ja hyväksyy omalta osaltaan siihen liittyvät asiakirjat.

Ensimmäisessä vaiheessa Turun Seudun Kiinteistöpalvelu Oy:n valmistelussa on tarkoitus noudattaa seuraavaa aikataulua: konsernijaosto 26.9.2011, kaupunginhallitus 3.10.2011, kaupunginvaltuusto 17.10.2011 ja kaupunginhallitus 24.10.2011

Toiseen vaiheeseen edetään yhtiön perustamisen täytäntöönpanon jälkeen, kun jäljempänä yksilöitävän velkakirjan ehdot on määritetty sekä palvelusopimukset hyväksytyt asianmukaisella tavalla liikelaitoksissa ja niiden johtokunnissa. Toisessa vaiheessa päätettäväksi tuodaan esitys liiketoiminta-

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	3
Kaupunginhallitus	447	04.10.2011	5	
Kaupunginhallitus	473	10.10.2011	4	
Kaupunginvaltuusto		17.10.2011	8	

kaupasta liitteinen, henkilöstösopimus, keskitettyjen konsernipalveluiden linjaus sekä esitys yhtiön tilintarkastajan nimeämisestä.

Yhtiön perustamissopimuksen allekirjoittaminen on suunniteltu tapahtuvaksi ajankohtaan 7.11.2011 ja osakepääoman maksu 9.11.2011. Yhtiö on tarkoitus ilmoittaa kaupparekisteriin viikolla 46 ja sen tultua merkityksi kaupparekisteriin pidetään ylimääräinen yhtiökokous. Ylimääräisessä yhtiökokouksessa päätetään suunnatusta osakeannista kaupungille.

Osakkeiden merkintähinta 2 M€ maksetaan apporttina ja sijoitetaan kokonaisuudessaan SVOP-rahastoon. Liiketoimintakauppa ajoittuu viikolle 49. Liiketoimintakaupalla luovutettavan apporttiomaisuuden omistusoikeuden on suunniteltu siirtyvän yhtiölle 1.1.2012, minkä jälkeen osakeanti ja osake-merkintä ilmoitetaan kaupparekisteriin.

Jäljelle jäävä osa noin 2 M€ kauppahinnasta (n. 4 M€) jää yhtiön velaksi erillistä velkakirjaa vastaan. Esitys lainaehdoista tehdään toisen vaiheen esityksen yhteydessä kaupunginhallitukselle.

Päätöksentekotasot

Kaupunginvaltuuston tulee päättää yhtiön perustamisesta ja sille perustettaessa maksettavasta osakepääomasta.

Hallintosäännön 30 §:n mukaan pysyvien vastaavien aineettomien hyödykkeiden, kiinteän ja irtaimen omaisuuden sekä muiden kuin julkisesti noteerattujen osakkeiden ja osuuksien myynnistä, vuokralle antamisesta ja muusta luovuttamisesta päättää valtuuston päättämien perusteiden mukaisesti kaupunginvaltuusto, kaupunginhallitus ja lautakunta tai liikelaitoksen johtokunta.

Hallintosäännön 31 §:n mukaan kaupunginhallitus, lautakunta ja johtokunta päättää muun kuin edellä 30 §:ssä mainitun, sen omaisuus- ja irtaimistorekistereissä olevan omaisuuden luovuttamisesta.

Toisen vaiheen yksityiskohtien osalta myös kaupunginhallituksen konsernijaosto päättää seikoista, jotka kuuluvat sen toimivaltaan. Kaupunginhallituksen johtosäännön 9 §:n mukaan konsernijaosto voi kuitenkin saattaa asian, joka sillä on oikeus ratkaista, kaupunginhallituksen käsiteltäväksi, mikäli asian merkittävyys sitä edellyttää. Konsernijaosto voi siis katsoa merkittävyyden muodostuvan, koska liiketoimintakauppaan liittyvä dokumentaatio muodostaa päätöksentekotasojen kannalta erottamattoman kokonaisuuden.

Oppilasruokailun arvonlisäverotusta koskeva selvitys

Turun kaupunki on pyytänyt verottajan ennakkotietoa arvonlisäverolain soveltamisesta liittyen oppilaitoksessa koulutuksensaajalle järjestettävään ruokailuun.

Pääsääntöisesti hankintoihin sisältyvän veron vähennysoikeus koskee vain hankintoja, jotka on suoritettu verollista liiketoimintaa varten. (Arvonlisävero-

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	
Kaupunginhallitus	447	04.10.2011	5	
Kaupunginhallitus	473	10.10.2011	4	
Kaupunginvaltuusto		17.10.2011	8	4

lain 102 §:n 2 momentin mukaan verollisella liiketoiminnalla tarkoitetaan toimintaa, joka aiheuttaa velvollisuuden tilittää myynnistä vero.)

AVL:n 39 § 3 momentin mukaan oppilaitoksessa koulutuksensaajalle tapahtuvasta tarjoilusta ei suoriteta veroa, kun tarjoilu tapahtuu koulutuksen yhteydessä ja tarjoilu liittyy tavanomaisesti koulutukseen.

Näin ollen oppilasruokailun hankinnat ovat vähennyskelvottomia eikä yksityinen palveluntuottaja voi siis vähentää hankintoihinsa sisältyvää arvonlisäveroa miltään osin. Tästä seuraa, että hankintojen sisältämä vero siirtyy palveluntuottajan suorittaman palvelun myyntihintaan. Kunnan tuottamana palveluna oppilasruokailun hankintojen arvonlisävero voidaan käsitellä ns. kuntapalautuksen mukaisena arvonlisäverona.

Yritysvero toimisto ei antanut sitovaa ennakkotietoa, vaan ohjauksen, jossa se on ottanut kantaa, miten arvonlisäverotus määräytyy ennakkohakemuksessa esitetyissä viidessä vaihtoehtoisessa toimintamallissa.

Annettuja ohjaustietoja soveltaen on oppilasruokailun alv-vaikutusten minimoimiseksi kehitelty ratkaisumalli, joka edellyttää muutoksia kaavailtuihin palvelusopimuksiin:

Ratkaisumallin tarkoituksena on, että kaupunki hankii ja maksaa toimittajalle oppilasruokailuun liittyvät materiaalit. Hankinnat toteuttaa kaupungin toimiksiannosta perustettava yhtiö. Kaupunki ostaisi tällöin yhtiötä vain ruuan valmistukseen liittyvää palvelua. Näin oppilasruokailun materiaali- ja palvelulaskuihin sisältyvä ALV olisi haettavissa takaisin kuntapalautuksena.

Kaupunki laskuttaisi yhtiöltä yhtiön ulkoiseen toimintaan liittyvät kaupungin maksamat kustannukset: mm. materiaalikustannukset ja osuus tilakustannuksista.

Koska yritysvero toimisto ei antanut sitovaa ennakkotietoa, vaan suositti hakemaan ratkaisua keskusverolautakunnalta, voidaan ratkaisumalliin katsoa sisältyvän riski kaupungin joutumisesta maksimissaan 600 tuhannen euron takautuvaan verovastuuseen arvonlisäveron käsittelystä. Lopullinen tieto edellyttäisi ennakkotiedon pyytämistä keskusverolautakunnalta.

Koska oppilasruokailun osalle kehitelty palvelumalli on sovellettu yritysvero toimiston antamasta ohjauksesta, katsotaan riskin takautuvaan verovastuuseen joutumisesta oleellisesti pienemmäksi kuin yhtiöittämisestä saavutettavat hyödyt.

Talousjohtaja Jukka Laiho:

Liiketoiminnan arvostus 4 M€ on tehty varovaisesti arvioitujen kassavirtojen pohjalta käyttäen laskentakorkokantaa (WACC) 7,0. Käytetty laskentakorkokanta vastaa toimialan keskimääräistä riskitasoa. Kassavirtojen arvioinnissa käytetty liikevoitto % on toimialan keskimääräistä liikevoittotasoa alempi.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	5
Kaupunginhallitus	447	04.10.2011	5	
Kaupunginhallitus	473	10.10.2011	4	
Kaupunginvaltuusto		17.10.2011	8	

Perustamissopimuksen mukaan yhtiö perustetaan osakeyhtiölain mukaisella vähimmäispääomalla, joka on 2.500 euroa. Apporttiosuuden 2 M€ sijoittaminen omaksi pääomaksi johtaa noin 21 % omavaraisuusasteeseen. Vakavaraisuus antaa puskuria käynnistysvaiheen mahdolliselle negatiiviselle tuloskehitykselle.

Jäljelle jäävä osa kauppahinnasta (2 M€) jää yhtiön velaksi erillistä velkakirjaa vastaan. Tasalyhenteisen lainan lisäksi mahdollisia vieraan pääoman instrumentteja ovat osakeyhtiölain mukainen pääomalaina ja/tai ns. voittoosuuslaina, jossa kiinteän koron sijasta tai lisäksi on sovittu yhtiön voittoon sidotusta korosta.

Liiketoimintasuunnitelman vapaa kassavirta vuonna 2018 on arvioitu 0,673 milj. euroksi. Mikäli vapaa kassavirta ei vuoteen 2018 mennessä ole tasolla 0,294 milj. euroa vuodessa, voidaan osa omistuksen arvosta joutua alaskirjaamaan tulosvaikutteisesti.

Oheismateriaali 1	Arvonlisäverolain soveltamista koskeva ennakkotietohakemus
Liite 1	Perustamissopimus
Liite 2	Yhtiöjärjestys

Kaupunginjohtaja Aleksi Randell:

Ehdotus

Konsernijaosto merkitsee tiedokseen Turun Seudun Kiinteistöpalvelu Oy:n yhtiöittämissuunnitelman ja päättää hyväksyä omalta osaltaan perustamisasiakirjat sekä esitetyn linjauksen yhtiön rahoituksesta.

Lisäksi konsernijaosto esittää Turun Seudun Kiinteistöpalvelu Oy:n perustamisasiakirjojen ja yhtiön rahoituslinjausten hyväksymistä kaupunginhallitukselle edelleen kaupunginvaltuustolle esitettäväksi.

Päätös

Konsernijaosto päätti hyväksyä omalta osaltaan perustamisasiakirjat siten muutettuna, että jäsenten lukumäärä on 3-7.

Päätös tehtiin esittelijän muutetusta päätösehdotuksesta.

Va. johtava kaupunginsihteeri Tuomas Heikkinen:

Kaupunginvaltuusto päätti 26.9.2011 muuttaa yhtiöjärjestyksen kohtaa 3 § hallitus (hallituksen jäseniä 5-7). Yhtiöjärjestys on muutettu valtuuston päätöksen mukaiseksi.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	6
Kaupunginhallitus	447	04.10.2011	5	
Kaupunginhallitus	473	10.10.2011	4	
Kaupunginvaltuusto		17.10.2011	8	

Liite 1 Perustamissopimus

Liite 2 Yhtiöjärjestys

Kaupunginjohtaja Aleksi Randell:

Ehdotus Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle liitteenä olevien perustamisasiakirjojen ja yhtiön rahoituslinjausten hyväksymistä.

Päätös Asia pantiin pöydälle Artesolan Lundahnin kannattamana tekemästä ehdotuksesta yksimielisesti.

Kh § 473

Pöydältä Kh 4.10.2011 § 447.

Liite 1 Perustamissopimus

Liite 2 Yhtiöjärjestys

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä liitteenä olevat perustamisasiakirjat ja yhtiön rahoituslinjaukset.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Päätös asiassa tehtiin äänin 8 - 5.

Suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä päätökseksi tulleen esittelijän ehdotuksen puolesta äänestivät Hihnala, von Frenckell-Ramberg, Keskinen, Manni, Leppä, Laaksonen, Sarlund ja Arve.

Eklundin Artesolan kannattamana tekemän muutosehdotuksen puolesta äänestivät heidän lisäksi Ahola, Elo ja Rinne.

Muutosehdotus oli seuraava:

Kaupunginhallitus päättää,

että kiinteistöpalveluyhtiön perustamisasiakirjat tuodaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi keskusverolautakunnan annettua ennakkoratkaisunsa oppilasruokailun arvonlisämenettelystä ja

että kaupunginjohdon tulee käynnistää neuvottelut AVL:n 39 § 3 momentin muuttamiseksi siten, että laki ei ole ristiriidassa uuden kuntalain kilpailuneutraliteettia koskevien periaatteiden kanssa.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	7
Kaupunginhallitus	447	04.10.2011	5	
Kaupunginhallitus	473	10.10.2011	4	
Kaupunginvaltuusto		17.10.2011	8	

Liite 1 Perustamissopimus

Liite 2 Yhtiöjärjestys

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä liitteenä olevat perustamisasiakirjat ja yhtiön rahoituslinjaukset.