

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	1
Kaupunginhallitus	447	04.10.2011	5	
Kaupunginhallitus	473	10.10.2011	4	
Kaupunginvaltuusto	188	17.10.2011	8	
Kaupunginvaltuusto		14.11.2011	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 yhtiötetään 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 hallintokuntaakohtaiset projektisuunnitelmat tiedokseen.

Valmistelun kuvaus

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Kaupunginhallitus	447	04.10.2011	5	
Kaupunginhallitus	473	10.10.2011	4	
Kaupunginvaltuusto	188	17.10.2011	8	
Kaupunginvaltuusto		14.11.2011	8	

Turun Seudun Kiinteistöpalvelu Oy:n yhtiöittäminen on tarkoitus toteuttaa 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 jäseninä 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 kuuluneet 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 palveluso-

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	3
Kaupunginhallitus	447	04.10.2011	5	
Kaupunginhallitus	473	10.10.2011	4	
Kaupunginvaltuusto	188	17.10.2011	8	
Kaupunginvaltuusto		14.11.2011	8	

pimukset hyväksytyt asianmukaisella tavalla liikelaitoksissa ja niiden johtokunnissa. Toisessa vaiheessa päätettäväksi tuodaan esitys liiketoimintakaupasta liitteineen, 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.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	4
Kaupunginhallitus	447	04.10.2011	5	
Kaupunginhallitus	473	10.10.2011	4	
Kaupunginvaltuusto	188	17.10.2011	8	
Kaupunginvaltuusto		14.11.2011	8	

Pääsääntöisesti hankintoihin sisältyvän veron vähennysoikeus koskee vain hankintoja, jotka on suoritettu verollista liiketoimintaa varten. (Arvonlisäverolain 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 milteen osin. Tästä seuraa, että hankintojen sisältämä vero siirtyy palveluntuottajan suorittaman palvelun myyntihintaan. Kunnan tuottamana palveluna oppilasruokailun hankintojen arvonlisävero voidaan käsitellä ns. kuntapalautuksen mukaisena arvonlisäverona.

Yritysverotoimisto 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 toimeksiannosta 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 yritysverotoimisto 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 yritysverotoimiston 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

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	5
Kaupunginhallitus	447	04.10.2011	5	
Kaupunginhallitus	473	10.10.2011	4	
Kaupunginvaltuusto	188	17.10.2011	8	
Kaupunginvaltuusto		14.11.2011	8	

pohjalta käyttäen laskentakorkokantaa (WACC) 7,0. Käytetty laskentakorkokanta vastaa toimialan keskimääräistä riskitasoa. Kassavirtojen arvioinnissa käytetty liikevoitto % on toimialan keskimääräistä liikevoittotasoa alempi.

Perustamissopimuksen mukaan yhtiö perustetaan osakeyhtiölain mukaisella vähimmäispääomalla, joka on 2.500 euroa. Apporttiomaisuuden 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. voitto-osuuslaina, jossa kiinteään 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:

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	6
Kaupunginhallitus	447	04.10.2011	5	
Kaupunginhallitus	473	10.10.2011	4	
Kaupunginvaltuusto	188	17.10.2011	8	
Kaupunginvaltuusto		14.11.2011	8	

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

Liite 1 Perustamissopimus

Liite 2 Yhtiöjärjestys

Kaupunginjohtaja Aleksis 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.

Suoritettussa 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 arvonnämenettelystä ja

Föredragning och beslutsförslag (på finska) Sfm 14.11.2011 § 200 Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	7
Kaupunginhallitus	447	04.10.2011	5	
Kaupunginhallitus	473	10.10.2011	4	
Kaupunginvaltuusto	188	17.10.2011	8	
Kaupunginvaltuusto		14.11.2011	8	

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

Kv § 188

Liite 1 Perustamissopimus

Liite 2 Yhtiöjärjestys

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä liitteenä olevat perustamisasiakirjat ja yhtiön rahoituslinjaukset.

Kaupunginvaltuuston päätös

Asia pantiin pöydälle.

Liite 3 Äänestyslistat

Asian käsittely kokouksessa

Valt. Jarmo Rosenlöf valt. Sauli Saarisen kannattamana ehdotti, että asia palautetaan.

Keskustelun keskeydyttyä puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: Ne valtuutetut, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät "jaa", jos "ei" voittaa, on valt. Jarmo Rosenlöfin palautusehdotus tullut hyväksytyksi. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Suoritetussa koneäänestyksessä 35 valtuutettua kannatti asian käsittelyn jatkamista, 31 valtuutettua kannatti valt. Jarmo Rosenlöfin palautusehdotusta, 1 poissa, joten asian käsittely jatkui.

Valt. Mika Maaskola valt. Pirjo Rinteen kannattamana ehdotti, että asia pannaan pöydälle.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että pöydällepanoehdotus vaatii työjärjestyksen edellyttämän 17 valtuutetun kannatuksen asian ollessa ensimmäisen kerran käsittelyssä ja teki seuraavan äänestysesityksen: Ne valtuutetut, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät "jaa", ja ne valtuutetut, jotka kannattavat valt. Mika Maaskolan pöydällepanoehdotusta, äänestävät "ei". Äänestysesitys hyväksyttiin.

Suoritetussa koneäänestyksessä 36 valtuutettua oli asian käsittelyn jatkamisen kannalla, 29 valtuutettua valt. Mika Maaskolan pöydällepanoehdotuksen kannalla, 2 poissa, minkä johdosta puheenjohtaja totesi, että pöydällepanoehdotus sai työjärjestyksen edellyttämän vähintään 17 valtuutetun

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	8
Kaupunginhallitus	447	04.10.2011	5	
Kaupunginhallitus	473	10.10.2011	4	
Kaupunginvaltuusto	188	17.10.2011	8	
Kaupunginvaltuusto		14.11.2011	8	

kannatuksen, joten asia jäi pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Lisäksi keskustelun aikana tehtiin seuraavat ehdotukset:

Valt. Johannes Yrttiaho ehdotti asian hylkäämistä.

Kv §

Pöydältä 17.10.2011 § 188