

<b>Turun kaupunki</b>	§	Kokouspvm	Asia	1
Kaupunginhallitus	238	06.06.2016	6	
Kaupunginvaltuusto	123	20.06.2016	23	

4228-2014 (011)

## Turun Vesihuolto Oy osakeyhtiön muodostaminen

### Tiivistelmä:

**Kaupunginhallitukselle ehdotetaan edelleen kaupunginvaltuustolle esitettäväksi Turun vesiliikelaitoksen liiketoimintaa jatkavan kaupungin 100 % omistaman vesihuoltoyhtiön muodostamista sekä siihen liittyvien asiakirjojen ja rahoituslinjausten hyväksymistä.**

Kh § 238

Kaupunginlakimies Laura Klami, controller Kim Moisiolinna, apulaiskaupunginjohtaja Jarkko Virtanen 2.6.2016:

### Aiemmat linjapäätökset

Turun kaupunginvaltuusto on 5.10.2009 § 220 hyväksynyt Omistajapolitiikka 2009–2013 –asiakirjan (muutettu: kaupunginvaltuusto 27.2.2012 § 32), jossa todetaan, että:

- ”Omistaminen ei voi olla staattista, vaan sen tarkoituksenmukaisuutta ja organisointitapoja on arvioitava toimintaympäristön muuttuessa säännöllisesti. Koska omistaminen sitoo huomattavan määrän pääomaa, tulee pääoman tehokkaan käytön ja kohdentamisen olla yhtä tärkeää kuin käyttötalouden hallinta.
- Tavoitteena on muodostaa kuntien omistama seudullinen vesihuoltoyhtiö, joka operoi vesihuoltoa ja hallitsee verkosto-omaisuutta. Turun seudun puhdistamo Oy:n (TSP) ja Turun Seudun Vesi Oy:n (TSV) asema osana verkkoyhtiötä tai vesiyhtiöistä muodostettavaa konsernia selvitetään erikseen.
- Seudullisen vesihuoltokokonaisuuden tulee olla osa Turku konsernia ja kaupungin tulee varmistaa yhtiöstä vähintään nykytasoinen vesihuoltolain määrittämä kohtuullinen tuotto kuitenkin siten, että veden hinta pysyy kohtuullisena elinkeinoelämän ja kuluttajien näkökulmasta.”

Vesiliikelaitoksen johtokunta käsitteli seudullisen vesihuoltoyhtiön perustamista ja päätti 25.8.2011 antaa kaupunginhallitukselle Vesiliikelaitoksen laatiman lausunnon seudullisen vesihuoltoyhtiön perustamisesta. Kaupunginhallitus käsitteli 21.9.2011 perustamissuunnitelmasta ja liiketoimintasuunnitelmasta laadittua konsulttiselvitystä sekä päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että se käsiteltäisiin kaupunginvaltuuston lähetekeskustelussa 17.10.2011.

Kaupunginvaltuuston käymän lähetekeskustelun jälkeen kaupunginhallitus päätti antaa 24.10.2011 § 493 Turun kaupunkiseudun ohjausryhmälle seudullisen vesiyhtiön perustamisesta lausunnon, jossa määriteltiin reunaehdot seudullisen vesihuoltoyhtiön perustamisen jatkovalmistelulle.

Seudullisen vesihuoltoyhtiön valmistelusta laadittiin 24.8.2012 päivätty aiesopimusluonnos, jonka kaupunginhallitus hyväksyi 10.12.2012 § 588. Aiesopi-

<b>Turun kaupunki</b>	§	Kokouspvm	Asia	2
Kaupunginhallitus	238	06.06.2016	6	
Kaupunginvaltuusto	123	20.06.2016	23	

---

mus lähetettiin Turun lisäksi hyväksyttäväksi Kaarinan, Naantalin ja Raision kaupunkeihin sekä Liedon, Maskun ja Nousiaisten kuntiin. Aiesopimus solmittiin 3.4.2013, mutta kaikki osapuolet eivät hyväksyneet sopimusta. Aiesopimuksen allekirjoittivat Turun, Naantalin ja Raision kaupungit sekä Maskun kunta.

Aiesopimuksen tarkoituksena oli sopia seudullisen vesihuolto-yhtiön valmistelun kustannustenjaosta ja yhteisistä menettelytavoista valmistelutyön aikana. Tavoitteena oli seudullisen vesihuolto-yhtiön perustaminen vuoden 2015 tai viimeistään 2016 alusta alkaen. Aiesopimuksella sopijapuolet eivät sitoutuneet perustamaan yhtiötä vaan sen perustamisesta oli tarkoitus päättää myöhemmin.

Kaupunginjohtaja asetti 7.5.2013 § 109 seudullisen vesihuolto-yhtiön hankkeen organisoimiseksi ohjausryhmän, jonka puheenjohtajana toimi apulaiskaupunginjohtaja Jarkko Virtanen. Lisäksi kaupunginjohtaja asetti hankkeelle vesihuollon asiantuntijoista koostuvan projektiryhmän, jonka puheenjohtajaksi tuli liikelaitosjohtaja Irina Nordman.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto käsitteli seudullisen vesiyhtiön taloudellista mallinnusta ja hankkeen jatkovalmistelua kokouksissaan 12.5.2014 § 58 ja 16.6.2014 § 63. Konsernijaosto päätti, että vesihuolto-yhtiön valmistelua jatketaan nykyisten selvitysten perusteella laatimalla perustettavan yhtiön liiketoimintasuunnitelmat ja yhtiöittämisasiakirjat, jotka tuodaan erikseen päätettäväksi kuntien asianmukaisiin hallintoelimiin.

Alustavassa liiketoimintasuunnitelmassa esitettiin kuntien ja seudullisen vesiyhtiön tehtävärajoituksia. Seudullinen vesihuolto-yhtiö vastaisi vesihuoltokosten rakentamisesta yhtiön toiminta-alueella. Vesihuollon investointien kannattavuus ja alueiden vesihuollon rakentamiskelpoisuus tulisi siten voida ratkaista mahdollisimman aikaisessa vaiheessa.

Asian käsittelyä jatkettiin kaupunginhallituksen konsernijaostossa 15.12.2014 § 127, jossa päätettiin, että:

- ”Turun kaupunki jatkaa osaltaan edelleen seudullisen vesiyhtiön selvitystä aiesopimuksen (Kh 10.12.2012 § 588) mukaisesti esittelytekstissä kuvattua vaihtoehtoa 2a (ensin perustetaan kuntien vesihuoltolaitoksista koostuva yhtiö, johon myöhemmässä vaiheessa fuusioidaan TSV ja TSP) pohjalta siten, että seuraavassa selvitysvaiheessa analysoidaan kunkin hankeosapuolen vesihuoltolaitoksen taloudellinen tilanne ja tuottoarvoon perustuva liiketoimintakaupassa siirtyvän käyttöomaisuuden käypä arvo.
- Turun Seudun Vesi Oy:n ja Turun seudun puhdistamo Oy:n mahdollinen sulauttaminen aiesopimuksen tarkoittamaan vesihuolto-yhtiöön valmistellaan erikseen kyseisen yhtiön toiminnan käynnistyttyä.
- Aiesopimuksen mukaisen selvitystyön rinnalla kaupunki selvittää vaihtoehtoksi Turun vesiliikelaitoksen yhtiöittämisestä käypään tuottoarvoon perustuen kaupungin 100 % omistamaksi vesihuolto-yhtiöksi.”

Kaupunginhallitus päätti 10.8.2015 § 313 keskeyttää vesihuollon seutuvalmistelun. Samalla kaupunginhallitus päätti aiesopimuksen raukeamisesta, koska selvitys seudullisesta vesiyhtiöstä osoitti, ettei tässä vaiheessa ollut löydettävissä sellaista mallia, jolla kuntien esittämät reunaehdot tuotoista ja taksa-

<b>Turun kaupunki</b>	§	Kokouspvm	Asia	3
Kaupunginhallitus	238	06.06.2016	6	
Kaupunginvaltuusto	123	20.06.2016	23	

---

tasoista olisivat toteutuneet. Kaupunginhallitus päätti edelleen, että selvittää Turun Vesiliikelaitoksen yhtiöittäminen konsernijaoston linjausten mukaisesti ja tuodaan selvitys erikseen kaupunginhallituksen käsittelyyn.

Laadittujen selvitysten perusteella kaupunginhallitus päätti 29.3.2016 § 114 käynnistää Turun Vesiliikelaitoksen yhtiöittämisen valmistelun siten, että kaupungin 100 % omistaman vesihuoltoyhtiön perustamisasiakirjat saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi kevään 2016 kuluessa. Kaupunginhallitus päätti, että järjestelyn liiketoimintakauppaa koskevat asiakirjat saatetaan kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi syksyn 2016 kuluessa siten, että vesihuoltoyhtiö voi käynnistää toimintansa 1.1.2017. Lisäksi kaupunginhallitus päätti, että samassa yhteydessä valmistellaan myös henkilöstösopimus. Kaupunginhallitukselle esitettyssä päätösehdotuksessa todettiin, että

- ”Kuntien omien vesihuoltoyhtiöitten perustaminen tukisi ensimmäisenä välivaiheena laajemman seutuyhtiön perustamista. Myöhempi fuusiointi olisi helpompaa, mikäli uudet verkostoyhtiöt muodostettaisiin yhdenmukaisten arvonmääritysten ja tuottotavoitteiden perusteella.
- Vesiliikelaitoksen yhtiöittämisen valmistelu olisi tarkoituksenmukaista tehdä kahdessa vaiheessa. Järjestelyn ensimmäisessä vaiheessa perustettaisiin vuoden 2016 alkupuolella osakeyhtiö, jonka perustamisasiakirjat tuotaisiin kaupunginvaltuuston käsittelyyn. Järjestelyn toisessa vaiheessa toteutettaisiin liiketoimintakauppa, jossa määriteltäisiin vesiyhtiölle myytävä liiketoiminta, siirtyvät tase-erät, niiden hinnoittelu sekä henkilöstösopimus ja muut liiketoimintakauppakirjassa sovittavat asiat.
- Liiketoiminnan luovutusasiakirjat valmisteltaisiin kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi viimeistään syksyllä 2016 siten, että liiketoiminnan luovutus ajoitettaisiin vuodenvaihteeseen 2016 – 2017. Tuolloin satunnainen myyntituotto ja kertaluonteinen myyntivoitto olisi mahdollista kohdistaa tarkoituksenmukaisimmin halutulle tilikaudelle huomioiden kaupungin kassanhallinta ja kokonaistalouden tilanne kyseisenä ajankohtana.
- Lopullinen kauppahinta tarkentuisi vasta vuoden 2016 syksyllä, jolloin asia valmisteltaisiin kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.”

### **Valmistelun kuvaus**

Mikäli Turun Vesihuoltoyhtiön päätettäisiin tässä vaiheessa perustaa täysin uutena yhtiönä, sen merkintä kaupparekisteriin kestäisi syksyyn 2016. Kyseisestä rekisteröinnin viiveestä johtuen perustetun yhtiön tilikarttoja, palkanlaskentajärjestelmiä ja muita vastaavia tietoteknisiä ratkaisuja olisi erittäin haasteellista saada toimimaan moitteettomasti vielä vuoden 2018 alusta lukien.

Jotta toiminta voitaisiin käynnistää ilman mainittuja ongelmia, esitetään uuden yhtiön perustamisen sijaan ratkaisuksi toiminnan loppumisen seurauksena kaupungille tarpeettomaksi jääneen, kaupparekisterissä olevan 100 % omistettun KOy Teollisuuskatu 20 yhtiöjärjestyksen muuttamista liitteen 1 mukaisesti.

Yhtiöjärjestyksen muutoksen yhteydessä muutetaan myös yhtiön toiminimi. Yhtiölle on suunniteltu sen toimintaa yksiselitteisesti kuvaavaa toiminimeä Turun Vesihuolto Oy. On kuitenkin vielä epävarmaa, hyväksyykö rekisteriviranomainen nimeä.

<b>Turun kaupunki</b>	§	Kokouspvm	Asia	4
Kaupunginhallitus	238	06.06.2016	6	
Kaupunginvaltuusto	123	20.06.2016	23	

Suunnitellulla liiketoimintakaupalla ei ole tarkoitus siirtää merkittävässä määrin varainsiirtoveronalaista omaisuutta ja yhtiö vuokraa tarvitsemansa tilat.

Vesihuoltoyhtiön liiketoiminnan velattomaksi arvoksi (tuottoarvoksi) on laskettu 128 M€, mikä perustuu liiketoiminnan tuottaman vapaan kassavirran diskontattuun nykyarvoon. Liiketoiminnan kassavirta on muodostettu yhtiön talouden mallinnuksesta vuosille 2017 – 2024. Liikevaihdon vuosittaiseksi kasvuksi on arvioitu 0,5 % ja vastaavasti tuloslaskelman kuluerien kasvuksi 0,5 – 1,5 % vuodessa riippuen kululajista. Liiketoiminnan talouden mallinnus on esitetty oheismateriaalissa 1.

Laskettu tuottoarvo on varsin maltillinen, mikäli se suhteutetaan myytävän omaisuuden tekniseen nykykäyttöarvoon, joka Pöyry Consulting Oy:n keväällä 2015 tekemän laskennan mukaan on noin 194 M€. Kun kokonaisuudesta vähennetään kaupungille jäävän hulevesiverkon kirjanpitoarvo (noin 23 M€) saadaan liiketoimintakaupan yhteydessä siirtyvän omaisuuden tekniseksi nykykäyttöarvoksi noin 171 M€.

Laskettu vapaa kassavirta on diskontattu nykyhetken 2,46 % keskimääräisellä painotetulla pääomakustannuksella (WACC). Laskelman pohjana on Pöyry Consulting Oy tekemä ulkopuolinen arvio, jota talouden vastuualue on päivittänyt mm. muuttuneen korkotason osalta. Saatu liiketoiminnan velaton arvo ylittää myytävien omaisuserien kirjanpitoarvon (noin 102 M€ vuoden 2015 lopussa) noin 26 milj. euroa. Siten liiketoimintakaupasta syntyisi noin 23 - 29 M€:n kertaluonteinen myyntivoitto kaupungin vuoden 2017 tulokseen.

Lopullisen myyntivoiton määrään vaikuttaa kuitenkin vielä vuoden 2016 aikana taseeseen aktivoitava Vesiliikelaitoksen käyttöomaisuus (investoinnit). Tarkempi laskelma ja ennuste syntyvästä kertaluonteisesta myyntivoitosta tehdään varsinaisen liiketoimintakaupan yhteydessä kaupunginhallituksessa syksyllä 2016.

Laskettu liiketoiminnan tuottoarvo muodostaa perustan tulevan vesihuoltoyhtiön taseen muodostamiselle. Liiketoiminnan arvosta noin 30 M€ luovutetaan apporttina vesihuoltoyhtiölle ja kirjataan yhtiön sijoitetun vapaan pääoman rahastoon. Loppuosa kauppahinnasta siirtyy velaksi yhtiölle oheismateriaalissa 2 olevan velkakirjaluonnoksen ehtojen mukaisesti. Tällä oman ja vieraan pääoman suhteella yhtiön omavaraisuusasteeksi muodostuu noin 22 %. Melko velkavetoista tasetta voidaan perustella yhtiön vähäriskisellä tasaisella liiketoiminnan tuotolla ja luonnollisella monopoliasemalla.

Velan keskeiset ehdot ovat sen 15 vuoden maturiteetti (bullet eli kertalyhenneinen) ja koron markkinaehtoisuus, joka muodostuu 15 vuoden koronvaihtosopimuksen korosta ja siihen lisättävästä 1,5 %:n marginaalista. Lainan kokonaiskorko on yhteensä 2,45 %. Näillä velkakirjan ehdoilla kaupungin saaman antolainan vuosittaiseksi korkotuloksi muodostuu noin 2,4 M€ vuodessa. Lisäksi kaupungin saama tulovirta lisääntyy mm. kiinteistöjen ulkoisten vuokratulojen kasvuna 0,3 M€.

Yhteensä kaupungin saaman tulovirran voidaan laskea olevan yhtiön aloitusvaiheessa noin 2,7 M€. Tulovirta kasvaa lievästi yhtiön lainapääoman lisääntyessä uudisinvestointien myötä ollen lainaperiodin loppuvaiheessa noin 3,1 M€. Tuloutustason toteutuminen laskelmassa esitetyllä tavalla ei edellytä asiakashintojen korotuksia.

<b>Turun kaupunki</b>	§	Kokouspvm	Asia	5
Kaupunginhallitus	238	06.06.2016	6	
Kaupunginvaltuusto	123	20.06.2016	23	

---

Tälle hetkellä Vesiliikelaitos tulouttaa kaupungille peruspääoman korkona noin 4 M€. Tulotus kuitenkin alenee hulevesijärjestelmän (noin 23 M€) jäädessä ulos muodostettavan vesihuoltoyhtiön peruspääomasta. Lisäksi yhtiön tulee huolehtia kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti käyttöönotettavan julkisoikeudellisen hulevesimaksun kompensoinnista jätevesimaksujen tasoa alentamalla.

Kaupungin yhteistyötoimikunta on käsitellyt asiaa kokouksessaan 31.5.2016 ja todennut, että sillä ei ole huomautettavaa asian suhteen. Yhteistyötoimikunta on lisäksi todennut, että työnantajan ja henkilöstön välisestä yhteistoiminnasta kunnissa annetun lain mukainen yhteistoimintavelvoite on tällä käsitellyllä tässä käsittelyssä mukana olleiden seikkojen osalta täytetty, mutta yhtiöittämissä liittyvän henkilöstösopimuksen laatiminen tulee käynnistää välittömästi.

Liite 1	Luonnos yhtiöjärjestykseksi
Oheismateriaali 1	Talouden mallinnus
Oheismateriaali 2	Luonnos velkakirjan ehdoiksi

#### Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä esitetyn valmisteluprosessin, KOy Teollisuuskatu 20:n käyttöönottoon liittyvät toimet Turun Vesihuolto Oy:n muodostamiseksi, linjaukset yhtiön rahoituksesta ja liitteen 1 mukaisen yhtiöjärjestyksen.

**Päätös** Ehdotus hyväksyttiin.

Yrttiahon ehdotus päätösehdotuksen hylkäämisestä raukesi kannatuksen puuttuessa.

Maaskola ilmoitti olevansa esteellinen ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi. Maaskolan tilalla asian käsittelyyn osallistui Raaska.

#### Kv § 123

Liite 1	Luonnos yhtiöjärjestykseksi
Oheismateriaali 1	Talouden mallinnus
Oheismateriaali 2	Luonnos velkakirjan ehdoiksi

#### Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä esitetyn valmisteluprosessin, KOy Teollisuuskatu 20:n käyttöönottoon liittyvät toimet Turun Vesihuolto Oy:n muodostamiseksi, linjaukset yhtiön rahoituksesta ja liitteen 1 mukaisen yhtiöjärjestyksen.

**Päätös** Ehdotus hyväksyttiin.

<b>Turun kaupunki</b>	§	Kokouspvm	Asia	6
Kaupunginhallitus	238	06.06.2016	6	
Kaupunginvaltuusto	123	20.06.2016	23	

---

Lisäksi keskustelun aikana Laivorannan Saarikon kannattamana tekemä ponsi päätettiin saattaa valtuuston työjärjestyksen 24 §:n mukaisesti kaupunginhallituksen tietoon.

### **Asian käsittely kokouksessa**

Maaskola ilmoitti olevansa esteellinen ja oli poissa kokouksesta asian käsittelyn ajan klo 19.51- 20.02. Maaskolan tilalla asian käsittelyyn osallistui varavaltuutettu Pasi Ahola.

Mäenpää Yrttiahon kannattamana esitti päätösehdotuksen hylkäämistä.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: Ne valtuutetut, jotka kannattavat kaupunginhallituksen ehdotusta, äänestävät "jaa", jos "ei" voittaa, on Mäenpään tekemä hylkyehdotus tullut hyväksytyksi. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Suoritettussa koneäänestyksessä 54 valtuutettua kannatti kaupunginhallituksen ehdotusta ja 11 valtuutettua kannatti Mäenpään tekemää hylkyehdotusta, 2 poissa, joten kaupunginhallituksen ehdotus tuli kaupunginvaltuuston päätökseksi.

Liite 2

Äänestyslista

Laivoranta Saarikon kannattamana teki seuraavan ponsiesityksen:

”Esitämme, että valmistelun yhteydessä on uskottavasti osoitettava, miten velan lyhennys voidaan hoitaa niin, että se ei tulevaisuudessa aiheuta paineita suuriin vesimaksujen korotuksiin ja, että korko on sidottava yleiseen korkotasoon ja päätös yhtiöittämisestä tuodaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.”