

SASTAMALAN KAUPUNGIN OMISTAJAOHJAUKSEN PERIAATTEET

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.4.2022 § 20

Voimaantulo 1.5.2022

Sisällysluettelo

SASTAMALAN KAUPUNGIN OMISTAJAOHJAUKSEN PERIAATTEET	1
1. OMISTAJAOHJAUKSEN PERIAATTEIDEN LÄHTÖKOHDAT	1
2. OMISTAMISEN ORGANISOINTI	2
2.1. Kaupungin suora omistus.....	2
2.2. Välillinen omistus	4
3. OMAISUUDEN KÄYTÖLLE JA TUOTOLLE ASETETTAVAT TAVOITTEET	7
3.1. Omistajapolitiikka palvelutuotannon välineenä, toimialasijoittaminen	7
3.2. Omistajapolitiikka kehittämisen välineenä, strateginen sijoittaminen	7
3.3. Omistajapolitiikka sijoitustoiminnan välineenä	8
3.4. Kaupungin omaisuuserien tuottovaatimusten yleiset perusteet	9
3.5. Tuottoa koskevat tavoitteet omaisuuslajeittain	9
4. OMAISUUDEN ARVON SÄILYTTÄMINEN JA LISÄÄMINEN	12
5. OMISTUKSESTA LUOPUMINEN	12
6. RISKIENHALLINTA.....	13
7. VASTUU OMISTAJAPOLITIIKAN TOTEUTUKSESTA, ARVIOINNISTA JA SEURANNASTA	14
8. 8. VOIMAANTULO	15

Liite: 16

SASTAMALAN KAUPUNGIN OMISTAJAOHJAUKSEN PERIAATTEET

1. OMISTAJAOHJAUKSEN PERIAATTEIDEN LÄHTÖKOHDAT

Sastamalan kaupungin strategiassa omistajapolitiikalle on asetettu seuraavat tavoitteet:

- Kaupunki on omistajana pitkäjänteinen, vakaa ja luotettava toimija. Pyrimme turvaamaan palveluiden tuotanto-olosuhteet sekä luomme edellytyksiä kaupungin kasvulle.
- Maan hankinnan keskitämme alueille, joilla arvioimme olevan kasvupotentiaalia tulevaisuudessa.
- Kaupunki omistaa tällä hetkellä pääsääntöisesti omassa palvelutuotannossa käytettävät kiinteistöt. Uusissa kohteissa omistus ratkaistaan tapauskohtaisesti.
- Tarpeettomat kiinteistöt myymme ja jatkamme kiinteistöjen käytön tehostamista määrätietoisesti.
- Jokaisella tytäryhtiöllä on omat selkeät valtuuston talousarvion yhteydessä hyväksymät tavoitteet ja mittarit.
- Kaupunki on mukana yhtiöissä, jos se on kuntalaisten palveluiden turvaamiseksi tarpeellista. Näiden yhtiöiden tuottamien palvelujen tulee olla kustannustehokkaasti tuotettuja.

Omistajaohjauksen periaatteet (jäljempänä myös omistajapolitiikka) linjaa, mitä Sastamalan kaupunki omistaa, mitä tavoitteita omistukselle asetetaan sekä millä perusteilla omistusta lisätään ja millä perusteilla siitä luovutaan. Omistajapolitiikka tukee kaupungin kehittämistavoitteita sekä kaupungin strategian toteutusta. Omistajapolitiikka on yksi Sastamalan kaupungin päätöksenteon ja johtamisen välineistä.

Omistaminen ei ole kaupungin perustehtävä, vaan väline palvelujen järjestämiseksi tai tuottamiseksi. Omistamisen perusteena on omaisuuden käyttö ja hyödyntäminen kaupungin palvelutuotannossa tai kaupungin tavoitteiden toteuttamisessa sellaisilla toimialoilla, joilla ei ole ja joille ei kaupungin elinkeinopoliittisin toimin ole luotavissa markkinatoimijoita.

Omistaminen on myös keino ohjata ja toteuttaa kunnan elinkeino- ja maapolitiikkaa. Omistaminen voi olla luonteeltaan strategista siten, että se kohdistuu omaisuuslajeihin tai kohteisiin, joista saadaan taloudellista tai toiminnallista tuottoa pitkällä aikavälillä.

Omistajapolitiikka käsittää kaupungin suoran omistuksen lisäksi tytäryhtiöt sekä muut yhteisöt, joiden omistuksilla on merkitystä kaupungin talouden kannalta. Omistajapolitiikan piiriin kuuluu näin koko kaupunkikonsernin omaisuus omistuksen luonteesta ja organisointitavasta riippumatta.

2. OMISTAMISEN ORGANISOINTI

2.1. Kaupungin suora omistus

Kaupungin suoraan omistama kiinteä ja irtain omaisuus

Sastamalan kaupungin suorassa omistuksessa pidetään tai suoraan omistukseen hankitaan:

- omaisuus, joka on välttämätöntä kaupungin oman palvelutuotannon ylläpitämiseksi ja hoitamiseksi
- omaisuus, joka välttämätöntä turvaamaan kaupungin toimialaan kuuluvat palvelut
- omaisuus, joka on strategian toteuttamisen kannalta tarpeellista.

Em. omaisuuden omistus ja hankinta tulee kysymykseen silloin, kun

- omaisuuden hankinta välilliseen omistukseen tai vaihtoehtoisin rahoitusratkaisuin ei ole taloudellisesti perusteltua
- käytettävien tilojen ja tuotannonvälineiden vuokraus ei ole toiminnallisesti ja taloudellisesti perusteltua
- omaisuus käyttötarkoituksestaan johtuen todennäköisesti säilyy kaupungin omistuksessa koko taloudellisen ja teknisen käyttöikänsä (mm. kadut, puistot, yleiset alueet).

Kaupungin toimialat hallinnoivat omaan toimialaansa liittyvää omaisuutta sekä vastaavat kiinteän omaisuuden, kalusteiden ja laitteiden turvallisuudesta, huollosta, käytettävyydestä sekä arvon säilyttämisestä. Tilakeskus vastaa rakennuksista ja niihin kuuluvista kiinteistä laitteista, ellei erikseen muuta sovita. Käyttäjillä on vastuu omaisuuden huolellisesta hoidosta sekä käyttöohjeiden noudattamisesta. Käyttäjien riittävästä perehdyttämisestä tulee huolehtia omaisuuden käyttöönoton ja henkilöstövaihdosten yhteydessä.

Omaisuuden hankintaa ja myyntiä koskeva ratkaisovalta on määritelty kaupungin hallintosäännössä.

Taseyksikkö

Taseyksikkönä voidaan käsitellä niitä yksiköitä, joiden toiminta on liiketoiminnan luonteista ja jotka kattavat kustannuksensa sisäisin tai/ ja ulkoisin veloituksin. Taseyksikön tulot ja menot sisältyvät kaupungin talousarvioon ja omaisuus sisältyy emokaupungin taseeseen.

Taseyksikön toimintaperiaatteet:

- yksikön taloudellista tulosta ja taseasemaa halutaan erikseen seurata
- yksiköllä on omin toimenpitein mahdollisuus vaikuttaa tuloihinsa ja menoihinsa
- yksikön toiminnan tuotoilla katetaan kaikki tai merkittävä osa toiminnan kustannuksista
- yksikölle voidaan kohdistaa sitä koskevat pääomakustannukset.

Liikelaitos

Kunnallinen liikelaitos kuuluu kaupungin organisaatioon ja harjoittaa liiketoimintaa pääosin kaupungin ulkopuolisilla markkinoilla ilman kaupungin tukea. Yksikön toimintaan liittyvä omaisuus sisältyy liikelaitoksen taseeseen.

Liikelaitoksen toimintaperiaatteet:

- Liikelaitoksella on ulkoisia ja sisäisiä myyntituloja, joiden kertymiseen se voi vaikuttaa.
- Ulkoinen suoritemyynti muille kuin oman kaupungin toimialoille on merkittävää.
- Myyntituotot kattavat toiminnan kulut sekä rahoituskulut ja poistot.
- Valtuusto asettaa liikelaitoksen sijoitetulle pääomalle tuottovaatimuksen, jonka liikelaitos kattaa liikevaihdollaan.
- Omaisuuden hankinta ja myynti tapahtuvat liikelaitoksen johtokunnan päätöksin valtuuston hyväksymien perusteiden mukaisesti.
- Valtuusto ohjaa liikelaitoksen toimintaa talousarvioon asetettavien sitovien tavoitteiden kautta.
- Kaikki vesi- ja jätevesihuoltoa sekä hulevesihuoltoa koskevat rakennukset ja verkostot sisältyvät Sastamalan Vesi liikelaitoksen taseeseen.

2.2. Välillinen omistus

Kaupunki voi olla osakkaana osakeyhtiössä, jäsenenä kuntayhtymässä, yhdistyksessä tai säätiössä silloin, kun nämä toteuttavat kaupungin toimialaan kuuluvia tehtäviä tai tukevat muutoin kaupunkistrategian toteuttamista.

Kaupunki omistaa sijoitustaan vastaavan osan yhtiöstä. Kaupungin omistama osakepääoma tai peruspääoma on sijoituksena kaupungin taseessa. Omistusosuutta vastaava osuus tytär- ja osakkuusyhteisöjen sekä kuntayhtymien varoista ja veloista sisältyvät kaupungin konsernitaseeseen.

Välilliseen omistukseen liittyviä tavoitteita valmistellaan yhteistyössä muiden toiminnassa mukanaolevien yhteistyökumppaneiden kanssa.

Toimialakohtaisesti käytettävät tuotantotavat ja siihen liittyvä omistajuus määritellään kaupunginstrategiassa ja erillisillä päätöksillä.

Päätöksenteko ja sopiminen tulee tehdä hankintalain ja -ohjeen määräysten mukaisesti silloin, kun palveluita hankitaan kaupungin ulkopuolisilta yksiköiltä.

Kaikissa yhteistoimintamuodoissa sopimukset tulee laatia ja palvelut hinnoitella siten, että kaupungin kustannusvastuu kattaa vain kaupungin tarvitsemat ja käyttämät palvelut. Kaupungille ei saa muodostua kustannusriskiä muille yhteistyökumppaneille tuotetuista palveluista tai niiden muutoksista.

Kuntayhtymät tai liikelaitoskuntayhtymät

Kuntayhtymä voidaan perustaa kuntarajojen yli tapahtuvaa palvelutuotantoa varten. Kuntayhtymissä toiminnan pääpaino on tuotettavissa palveluissa ja kuntayhtymään sijoitetulla omaisuudella luodaan edellytykset palvelutuotannolle.

Liikelaitoskuntayhtymä on kuntayhtymä, joka harjoittaa liiketoimintaa tai muuta liiketaloudellisten periaatteiden mukaisesti hoidettavaa tehtävää kunnallisena liikelaitoksena. Liikelaitoskuntayhtymän jäseniä voivat olla kunnat, kuntayhtymät tai kunnat ja kuntayhtymä yhdessä.

Kuntayhtymä on tytäryhteisön asemassa, mikäli kaupungilla on kuntayhtymässä määräysvalta.

Kuntayhtymälle asetettavat periaatteet

- Kuntayhtymiin organisoidaan pääsääntöisesti peruspalveluiden toteuttamistehtäviä.
- Liiketoiminnan luonteisesti hoidettavat kunnan toimialaan kuuluvat tehtävät voidaan hoitaa liikelaitoskuntayhtymässä.
- Omistamisen luonteista toimintaa ei organisoida kuntayhtymämuotoon.
- Kaupunki saa kuntayhtymiin sijoittamalleen peruspääomalla kohtuullista taloudellista ja/tai toiminnallista tuottoa.
- Kuntayhtymältä edellytetään taloudellisten ja toiminnallisten tulosten mittausjärjestelmää, joka mahdollistaa tuloksellisuuden vertailun toimintamalliin, jossa kaupunki itse tuottaisi vastaavat palvelut tai hankkisi ne ostopalveluina.
- Kuntayhtymän kustannustason nousu ei saa ilman perusteltua syytä ylittää kunnan oman toiminnan kustannustason muutosta.
- Liikelaitoskuntayhtymän kustannusten nousu katetaan ensisijaisesti muilla tuloilla kuin kuntien maksuosuuksilla.

Osakeyhtiöt

Sastamalan kaupunki voi omistaa tai olla osakkaana asunto-osakeyhtiössä, kiinteistöosakeyhtiössä sekä muussa osakeyhtiössä.

Osakeyhtiömuotoinen omistus tulee pääsääntöisesti kysymykseen silloin, kun yksikkö

- toimii kilpailutilanteessa markkinoilla (yhtiöittämisvelvoite, Kuntalaki 410/2015, 128 pykälä) ja
- myy palvelujaan merkittävästi ulkoisille asiakkaille tai
- tuottaa palveluja useammalle kunnalle tai kuntayhtymälle niin sanotulla in-house -periaatteella
- toiminnan myynti- ja pääomatuotot kattavat kaikki yhtiön kustannukset
- toiminnalle asetetaan selkeät taloudelliset ja toiminnalliset tavoitteet ja tuottovaatimus sijoitetulle pääomalle
- kaupunki voi tarvittaessa fuusoida tai tehdä rakenneratkaisuja omistamilleen yhtiöille
- kaupunki voi tarvittaessa osittain tai kokonaan luopua omistuksestaan yhtiössä.

Muut yhteisöt ja yhteistoimintamuodot

Kaupunki voi olla jäsenenä yhdistyksissä ja säätiössä silloin, kun jäsenyys tukee kaupungin palvelutuotantoa tai strategian toteuttamista.

Näiden yhteistoimintamuotojen osalta noudatetaan seuraavia periaatteita:

- Säätiöt: Kaupunki ei pääsääntöisesti osallistu säätiöihin. Säätiömuotoisessa toiminnassa kaupungin mahdollisuus vaikuttaa päätöksentekoon ei yleensä vastaa sijoitusta.
- Yhdistykset: Kaupunki voi olla jäsenenä yhdistyksessä vain poikkeustapauksessa silloin, kun jäsenyydestä on hyötyä kaupungin palvelutuotannolle tai edunvalvonnalle. Yhdistysten toimintaa voidaan tukijäsenyyden sijasta tukea avustuksin.
- Muu yhteistyö: Kaupunki osallistuu erilaisiin yhteistyöfoorumeihin edunvalvonnan ja peruspalveluiden järkevän toteuttamisen varmistamiseksi.

Muut tuotantotavat, jotka eivät edellytä kaupungin ulkoista pääomasijoitusta, mutta kaupungilla aiheutuu kustannusvastuuta sopimuksen perusteella

Kaupunki käyttää myös vaihtoehtoisia palvelutuotantotapoja, muun muassa

- palvelun ostaminen toiselta kunnalta
- palvelujen myynti toiselle kunnalle, kaupunki voi toimia isäntä-/vastuukuntana silloin, kun tuotettavan palvelun oma käyttö muodostaa huomattavan osuuden koko tuotannosta (ohjeellinen osuus yli 50 %)
- yhteistyö muiden kuntien ja julkisyhteisöjen kanssa, esim. palvelujen yhteiskäyttö
- kaupungin ja yksityisen sektorin yhteistyö
- ostopalvelut kolmannelta sektorilta, julkiselta tai yksityiseltä palvelujen tuottajalta
- asiakkaalle annettu palveluseteli
- harrastus- ja vapaaehtoistoiminnan tukeminen
- käyttöomaisuuden vuokraus
- yksityistäminen.

3. OMAISUUDEN KÄYTÖLLE JA TUOTOLLE ASETETTAVAT TAVOITTEET

3.1. Omistajapolitiikka palvelutuotannon välineenä, toimialasijoittaminen

Pääosa kaupungin omaisuudesta toimii palvelutuotannon suoranaisena tuotantovälineenä (mm. toimitilat, verkostot ja irtaimisto).

Verorahoitteen peruspalvelutoiminnan käytössä olevalle omaisuudelle ei yleensä aseteta taloudellista tuottovaatimusta. Omaisuuden käytölle asetettavat muut kuin taloudelliset tavoitteet voivat liittyä esim. palvelujen saatavuuteen ja laatuun.

Liiketoimintaluonteisen palvelutuotannon käytössä olevalle omaisuudelle asetettava tuottovaatimus on valtuuston määrittelemä sitoutuneen pääoman korko.

Oman toiminnan kustannuslaskennassa tulee aina ottaa huomioon myös pääoman hinta ja siitä aiheutuvat kustannukset. Omaisuuden käytön tehokkuutta arvioidaan edullisuusvertailujen ja eri- laisten toimintamallien vaihtoehtoiskustannusten avulla.

Tilahallintaohjelmalla ohjataan kiinteistöjen kunnossapitoa ja varmistetaan kiinteistöomaisuuden säilyminen.

3.2. Omistajapolitiikka kehittämisen välineenä, strateginen sijoittaminen

Omistaminen on myös keino ohjata ja tukea kaupungin kehitystä. Selkeimmin tällaisia tavoitteita liittyy maan omistukseen ja maapolitiikkaan. Tämän lisäksi kehittämisen välineitä ovat sijoitukset elinkeinojen kehittämiseen, työllisyyttä tukeviin tai asukkaiden viihtyvyyttä lisääviin kohteisiin.

Esimerkkeinä kuntien strategisesta sijoittamisesta ovat maanhankinta, elinkeinopoliittinen toimitilarakentaminen, asuntorakentaminen ja panostus asumista ja yritystoimintaa edistäviin kunnallisteknisiin investointeihin.

Tällaisille omaisuuserille asetettavat tavoitteet kohdistuvat kaupungin väestönkehitykseen, työllisyyteen ja muihin yhteiskunnallisiin vaikutuksiin. Omistajapolitiikan tulee joustavasti reagoida esimerkiksi työllisyystilanteen muutoksiin.

Maanhankinnassa noudatetaan seuraavia periaatteita:

- kaupungin maanhankinta on aktiivista ja johdonmukaista
- maanhankintaa ohjaa pääosin yleiskaavoitus
- maata voidaan hankkia myös strategisesti tärkeiltä alueilta yleiskaavassa osoitettujen alueiden ulkopuolelta
- yksityiskohtaisen kaavoituksen piiriin tulevat alueet pyritään hankkimaan kaupungin omistukseen hyvissä ajoin ennen kaavoitusta
- vaihtomaaksi hyvin soveltuvia alueita voidaan hankkia, jos niitä on saatavissa kohtuulliseen hintaan
- asemakaavan mukaiset katu- ja puistoalueet hankitaan kaupungin omistukseen
- maanhankinnassa käytetään pääasiassa vapaaehtoisia kauppoja.

Maaomaisuuden luovutuksessa käytetään seuraavia periaatteita:

- kaupunki luovuttaa tontteja asumiseen ja elinkeinotoiminnan tarpeisiin kysyntää vastaavasti
- pääasiallinen luovutusmuoto on myynti, tai vuokraus tuottovaatimuksella
- luovutettavilla tonteilla on rakentamisvelvollisuus
- tonttien hinnoittelu perustuu käypään hintaan
- tonttien hintataso pidetään kohtuullisena siten, että mahdollisimman monella on mahdollisuus tontin hankintaan ja että hintataso on elinkeinopoliittisesti kilpailukykyinen
- kaupungin oman palvelutuotannon ja tonttireservin ulkopuolista maaomaisuutta voidaan harkinnan mukaan myydä tai vaihtaa käypään hintaan.

3.3. Omistajapolitiikka sijoitustoiminnan välineenä

Valtuusto päättää kaupungin sijoitustoiminnan perusteista. Sijoitukset kuntayhtymiin ja muihin yhteisöihin palvelevat suoranaisesti kaupungin vastuulla olevaa palvelutuotantoa tai kaupungin kehittämistä. Sijoitukset voivat olla peruspääoma- tai osakesijoituksia kuntayhtymiin tai osakeyhtiöihin tai rahoitusosuuksia nimettyihin investointikohteisiin tai hankkeisiin. Antolainoja ja takauksia kaupunki voi myöntää vain konserniyhtiöille ja silloinkin ottaen huomioon kuntalain määräykset ja EU:n valtioneuvoston päätökset.

Sijoitusten tarkoitus voi olla liiketoimintaluoteisen toiminnan ja omistuksen uudelleen järjestely ja organisointi kuntalain edellyttämällä tavalla. Liiketoiminnan luonteista toimintaa harjoittaviin yhteisöihin tehdyille sijoituksille asetetaan tuottovaatimus.

3.4. Kaupungin omaisuuserien tuottovaatimusten yleiset perusteet

Kaupungin panostukset omaisuuteen ovat aina sijoituksia. Sijoituksille edellytetään aina taloudellista tai toiminnallista tuottoa. Tuottojen suhde vaihtelee omaisuuslajeittain sekä omaisuuden hallintamuodon perusteella. Taloudellisen tuoton vähetessä tulee toiminnallisen tuoton merkityksen kasvaa.

Sastamalan kaupunki asettaa sijoituksilleen seuraavat periaatteelliset tavoitteet:

- Taloudelliset ja toiminnalliset tavoitteet asetetaan sijoitusta tehtäessä. Niiden tulee olla pitkäjänteisiä pääsääntöisesti koko sijoitusajan kattavia. Sijoitus voi liittyä valtuuston strategiassa tai talousarviossa asettaman tavoitteen toteuttamiseen.
- Taloudelliset ja toiminnalliset tuottotavoitteet asetetaan omaisuuslajeittain keskimääräisinä tavoitteina sekä omaisuuden käyttötarkoituksen mukaisesti.
- Kilpailuilla markkinoilla toimivien yhteisöjen osalta kaupunki edellyttää vähintään toimialan keskimääräistä tasoa vastaavaa taloudellista tuottoa.
- Toiminnallisten tavoitteiden määrittelyyn kiinnitetään erityistä huomiota silloin kun taloudellisen tuoton merkitys on vähäinen.
- Tavoitteet yksilöidään talousarviossa ja niiden saavuttamista seurataan osavuosisraportoinnin ja tilinpäätöksen yhteydessä.

3.5. Tuottoa koskevat tavoitteet omaisuuslajeittain

Maaomaisuus käsittää kaupungin raakamaan, tontit, puistoalueet, metsät ja maatalousmaan.

Maaomistuksella tuetaan kaupungin kokonaisvaltaista kehittämistä luomalla edellytyksiä asumisen ja elinkeinopolitiikan tarpeisiin sekä virkistys-, kulttuuri- ja luonnonympäristöjen säilyttämiseen kestävä kehityksen periaatteella. Kaupunkirakennesuunnitelma ohjaa osaltaan maaomaisuuden hankintaa ja luovutusta.

Metsäomaisuus koostuu talousmetsistä ja sellaisista metsäalueista, joita ei käsitellä joko lainkaan (luonnonsuojelualueet ja tietyt metsälakikohteet) tai käsitellään vain tapauskohtaisesti

(virkistys- ja retkeilyalueet, järvenrantametsävyöhykkeet, tietyt metsälakikohteet, pienet suometsäsaarekkeet, kitu- ja joutomaat sekä kalliot ja suot). Talousmetsiä hoidetaan metsäsuunnitelman mukaisesti ottaen huomioon kestävän metsätalouden periaatteet. Muiden metsäalueiden käsittelyssä ja hoidossa noudatetaan erillistä asiantuntijoiden avustuksella laadittua suunnitelmaa ottaen erityisesti huomioon jatkuvapeitteisen metsänhoidon periaatteet sekä terveys- ja hyvinvointivaikutukset kuntalaisille.

Metsien ja peltojen tuotto koostuu markkinaehtoisesti puun myynnistä ja peltojen vuokrista. Puun myyntimäärä ratkaistaan vuosittain talousarviokäsittelyn yhteydessä hyväksytyä metsäsuunnitelmaa mukaillen.

Tonttien ja raakamaiden arvo muodostuu hankintahinnan lisäksi jalostuskustannuksista. Maan myyntituoton tulee, mikäli markkinatilanne mahdollistaa, kattaa hankinta- ja jalostuskustannukset sekä lisäksi maanhankinnan rahoituskorko.

Maaomaisuuden tuottoa voidaan arvioida myös väestönkehityksen näkökulmasta.

Kiinteistöomaisuuteen kuuluvat kaupungin toimialaan kuuluvassa palvelutuotannossa käytettävät rakennukset sekä erikseen määritellyt asunto- ja elinkeinopolitiikkaa tukevat rakennukset. Rakennusten arvo muodostuu hankinta- tai rakentamis- ja perusparannuskustannuksista.

Kiinteistöjen ulkoiset vuokrat määritellään pääsääntöisesti niin, että vuokratulot kattavat kiinteistöön kohdistuvat ylläpito-, pääoma- ja hallinnointikustannukset sekä sijoitetun pääoman tuoton ja erikseen määriteltävän liikevoiton. Vuokralaskennassa käytetään rakennuksen laskennallista nykyarvoa.

Sisäinen vuokralaskenta käsittää kiinteistöön kohdistuvat ylläpito-, pääoma- ja hallinnointikustannukset sekä sijoitetun pääoman tuoton. Laskennassa on huomioitava kaikki ylläpito-, pääoma- ja rahoituskulut. Vuokratason kohtuullisuutta voidaan arvioida myös valtakunnallisilla ja alueellisilla vertailuluvuilla.

Toimialat voivat vuokrata edelleen Tilakeskukselta vuokraamiaan tiloja. Myös Tilakeskus voi vuokrata tilojaan kaupungin ulkopuolisille toimijoille. Yksityisille, yhdistyksille ja yrityksille tiloja vuokrattaessa noudatetaan seuraavia hinnoitteluperiaatteita:

- Kaupungin omistamien tilojen ulkopuolinen käyttö on pääsääntöisesti maksullista.

- Kaikkien toimialojen käytössä olevien tilojen arvottaminen tapahtuu yhtenäisten periaatteiden mukaisesti.
- Yksittäisen tilan käyttö harrastustoimintaan hinnoitellaan kaikille sastamalalaisille käyttäjille yhdenmukaisin perustein. Lasten ja nuorten näkökulmaa voidaan tukea avustuksin (kohdeavustus tai avustusluonteinen vuokranalennus).
- Tilakeskuksen perimiin sisäisiin vuokriin sisältyvää euromääräistä tuottovaatimusta ei ole tarkoituksenmukaista sellaisenaan siirtää urheilu- ja nuorisoseurojen ja yhdistysten tilojen käyttövuokriin, vaan osa tuotosta katsotaan muodostuvan kaupungin strategisia tavoitteita tukevista toiminnallisista tekijöistä, kuten kuntalaisten omaehtoisen aktiivisuuden ja hyvinvoinnin lisääntymisestä. Koska liikuntatilojen järjestäminen yhdistysten käyttöön on osa liikuntatoimen varsinaista toimintaa, voi liikuntatoimi periä tiloista vuokraa, joka jää alle todellisten tilakustannusten (sisäisen vuokran). Erotuksen liikuntatoimi rahoittaa omasta budjetistaan osana liikuntaseuroille ja -järjestöille kohdennettavaa tukea.
- Koulujen ja kokoustilojen käyttäjät maksavat vuokran lisäksi käytöstä aiheutuvat vahtimestari- ja siivouskustannukset. Koulut voivat hinnoittelussaan huomioida varsinaisen tilavuokran lisäksi koulun opetusvälineiden ja laitteiden käytön.
- Tilakeskuksella on mahdollisuus määritellä eri väestöryhmille kohdistettavat alueelliset kokoontumis- tai muut sellaiset tilat, joista ei peritä vuokraa.

Emokaupungin kiinteät rakenteet ja laitteet muodostuvat kaduista, teistä ja silloista sekä puistoista ja liikunta-alueista. Omaisuuden arvo muodostuu poistonalaisista rakentamis- ja perusparannuskustannuksista. Kaupungin kiinteille rakenteille ja laitteille ei aseteta varsinaista tuottovaatimusta. Omaisuuden tuottoa voidaan arvioida myös asukkaiden viihtyvyyden ja turvallisuuden näkökulmasta. Sastamalan Tilakeskuksella tähän omaisuusryhmään kuuluvat muun muassa kiinteistöjen piha- ja pysäköintialueet Toimintaperiaatteensa mukaisesti taseyksikkö kattaa myös pääomakulunsa toimintatuotoillaan.

Sastamalan Vesi liikelaitoksella tähän omaisuusryhmään kuuluvat vesi- ja viemäriverkostot. Toimintaperiaatteensa mukaisesti liikelaitos kattaa myös pääomakulunsa toimintatuotoillaan.

Koneita ja laitteita toimialat ja liikelaitokset omistavat, vuokraavat ja kilpailuttavat siten, että kustannukset ovat mahdollisimman alhaiset. Eri toimialojen yhteistoiminnalla varmistetaan koneiden ja laitteiden mahdollisimman tehokas käyttö. Kaupungin ulkopuolinen käyttö

on mahdollista vain poikkeustapauksissa ja hinnoittelu tehdään tällöin markkinaperusteisesti. Erillistä tuottovaatimusta omaan toimintaan hankittaville koneille ja laitteille ei aseteta.

Sijoitusomaisuus käsittää kunnan omistamat osakkeet osuudet ja lainasaamiset.

Varainhankinnan ja sijoitustoiminnan periaatteet kaupunginvaltuusto hyväksyy erikseen.

4. OMAISUUDEN ARVON SÄILYTTÄMINEN JA LISÄÄMINEN

Kaupungin omaisuuden hoidossa on lähtökohtana omaisuuden kunnan ja käyttökelpoisuuden säilyttäminen ja tuotannonvälineiden ajanmukaisuus. Kaupungin kiinteistökannan ja verkostojen saneerausta suoritetaan niin, että ne vastaavat palvelutuotannon tarpeita. Rakennusomaisuuden tehokkuutta pyritään nostamaan tilojen käyttöä monipuolistamalla.

Omaisuuden arvon säilyttäminen edellyttää linjausta uus- ja perusparannusinvestointien rahoituksen järjestämisestä. Linjaukset voivat koskea esim. omaisuutta käyttävän yksikön vastuuta investoinnin tulorahoituksesta, tuotteiden hinnoitteluperiaatteita tai sisäisten vuokrien käyttöä ja tasoa.

Periaatteet:

- Kaupunki arvioi omistustensa tilaa ja tulevaisuutta taloussuunnitelmassa ja toimintakertomuksessa ja erillisissä selvityksissä, kuten kiinteistöohjelma ja siihen sisältyvä kiinteistöjen salkutus.
- Omistusten arvioinnissa ja hoidossa käytetään tarvittaessa myös ulkopuolista asiantuntemusta.
- Omaisuutta hoidetaan niin, että se vastaa palvelutuotannon tarpeita.
- Käyttöomaisuuden arvoa pidetään yllä jatkuvan kunnossapidon periaatteella.
- Omaisuuden hoidon käyttökustannukset huomioidaan palvelu-/vuokrahinnoittelussa. Investointikustannusten vaikutus huomioidaan taloudellisen pitoajan mukaisesti.
- Omistamisen organisointi järjestetään tehokkaasti ja taloudellisesti.
- Omistuksilta edellytetään toiminnallista ja/tai taloudellista tuottoa.

5. OMISTUKSESTA LUOPUMINEN

Omistaminen kytkeytyy kaupungin palvelutuotantoon ja strategiaan tavoitteisiin. Kaupunki seuraa aktiivisesti omistajaintressin jatkuvuutta ja arvioi omistuksiaan.

Ostajan tulee esittää ennen kaupan hyväksymistä kaupan kohteelle käyttötarkoitus realistisessa liiketoiminta-/rahoitussuunnitelmassa.

Omaisuudesta luopumisessa Sastamalan kaupunki noudattaa seuraavia periaatteita:

- Omituksesta luopumisen perusteina ovat:
 - o omistus ei palvele kaupungin perustehtävää eli palvelujen järjestämistä kuntalaisille
 - o omistus ei palvele kaupungin strategisia tavoitteita
 - o omaisuudesta luopuminen vähentää kaupungin käyttömenoja
 - o omaisuudesta luopuminen vapauttaa pääomia
 - o omaisuudesta luopuminen järkeistää toimintaa
 - o muu perusteltu syy.
- Omaisuudesta luopuminen tapahtuu markkinaehtoisesti tai markkinahinnoin.
- Myyntihintaa (myyntivoittoa) ei pääsääntöisesti käytetä käyttömenojen kattamiseen, vaan investointien rahoittamiseen tai rahoituskustannusten alentamiseen.
- Palvelujen järjestäminen kuntalaisille selvitetään silloin, kun omistuksesta luopuminen merkitsee siihen liittyvän palvelutuotannon siirtymistä kaupungin ulkopuolisille toimijoille.
- Omistuksesta luopuminen toteutetaan suunnitelmallisesti kaupungin erikseen määrittelemien toimintamallien mukaisesti (mm. hallintosääntö, kiinteistöjen salkutus, irtaimisto-ohje).

6. RISKIENHALLINTA

Suurimpien, kustannusarvioltaan yli 500 000 euron investointien korko-, poisto- ja käyttöalousvaikutukset selvitetään osana investointisuunnitelmaa. Samoin laaditaan hankkeen riskikartoitus.

Kaupungin kiinteän omaisuuden vakuutusten kattavuus tarkistetaan säännöllisesti.

Kaupunki asettaa tytäryhteisöilleen ja palveluja tuottaville kuntayhtymille sitovia toiminnallisia tavoitteita vuosittain talousarvion yhteydessä.

Tytäryhteisöt raportoivat taloudestaan ja toiminnastaan konserniohjeen mukaisesti.

7. VASTUU OMISTAJAPOLITIIKAN TOTEUTUKSESTA, ARVIOINNISTA JA SEURANASTA

Merkittävimpiä omistuksia koskevat linjaukset sisältyvät kaupungin strategiaan.

Sastamalan kaupungin omistajaohjauksen periaatteista eli omistajapolitiikan perusteista päättää kaupunginvaltuusto. Kaupunginhallitus vastaa omistajaohjauksen toteuttamisesta ja täsmentää tarvittaessa omistajaohjaukseen liittyviä tavoitteita ja seuraa niiden toteutumista. Konserni- ja elinvoimajaosto toteuttaa omistajaohjausta valtuuston ja kaupunginhallituksen hyväksymien periaatteiden ja ohjeiden mukaisesti. Toimialat asettavat omistajapoliittisten linjausten pohjalta oman toimialansa toimintaa ja omistajuutta koskevat tavoitteet.

Omistajapolitiikan toteutuksesta vastuu on kaupunginhallituksella, konserni- ja elinvoimajaostolla, kaupunginjohtajalla, lautakunnilla, liikelaitosten johtokunnilla, toimialojen ja liikelaitosten johtajilla, sekä kaupunkia eri yhteisöissä edustavilla henkilöillä.

Kaupungin tytäryhteisöjen toiminnasta vastaavat näiden omat hallintoelimet. Jokaisen kaupungin edustajan eri yhteisöissä tulee tuntea asetetut tavoitteet ja toimia niiden saavuttamiseksi.

Kaupunki huolehtii siitä, että kaupungin edustajat kaupungin määräämisvallassa olevissa yhteisöissä toimivat kaupungin strategisessa suunnittelussa sekä toiminnan ja talouden ohjauksen prosessissa asetettujen tavoitteiden mukaisesti ja että näiden yhteisöjen toiminnasta ja taloudesta on saatavissa riittävästi seurantatietoa. Tytär- ja osakkuusyhtiöiden ohjaus- ja valvontavastuuta koskevat määräykset sisältyvät hallintosääntöön ja kaupungin konserniohjeeseen.

Vastuuhenkilöt tytäryhteisöjä ja kuntayhtymiä koskevassa omistajaohjauksessa ja -seuranassa määritellään hallintosäännössä ja tarvittaessa erillisillä päätöksillä.

Tarkemmat ohjeet ja menettelytavat sisältyvät kaupungin konserniohjeeseen.

Valtuustokausittain suoritettava arviointi:

- kaupunkistrategian arviointi ja päivitys; kaupunkistrategia sisältää tarpeellisilta osin palvelustrategian
- elinvoimaohjelman toteutumisen arviointi
- kaupunkirakennesuunnitelman toteutumisen arviointi

- omistajaohjauksen tuloksellisuuden arviointi kuntakonsernin kokonaisedun toteutumisen, riskienhallinnan ja menettelytapojen kannalta (ulkopuolinen arviointi).

Vuositasolla tehtävä arviointi:

- talousarvion tavoitteiden toteutumisen seuranta ja arviointi osavuosisiraportoinnin ja tilinpäätöksen yhteydessä
- tytäri- ja osakkuusyhtiöiden sekä kuntayhtymien tavoitteiden toteutumisen seuranta ja arviointi
- pääomasijoitusten tuoton seuranta.

8. 8. VOIMAANTULO

Nämä omistajaohjauksen periaatteet korvaavat kaupunginvaltuuston 13.5.2019 § 26 hyväksymät aiemmat periaatteet ja tulevat voimaan 1.5.2022 lukien.

Näistä periaatteista voidaan poiketa perustelluista erikseen kirjatuista syistä hallintosäännön määrittelemien toimivaltarajojen puitteissa.

Liite:

LUETTELO KAUPUNGIN LASKENNALLISISTA TASEYKSIKÖISTÄ

- Sastamalan Tilakeskus
- Sosiaali- ja terveystalvet, Sotesi (poistuu vuoden 2022 jälkeen)

LUETTELO KAUPUNGIN LIITELAITOKSISTA

- Sastamalan Vesi liikelaitos

LUETTELO KUNTAYHTYMISTÄ, JOISSA KAUPUNKI ON JÄSENEÄ

- Kokemäen ja Kiikoisten kuntayhtymä Ilola
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä
- SASKY koulutuskuntayhtymä

LUETTELO KAUPUNGIN TYTÄRYHTIÖISTÄ

(omistusosuus yli 50 %, kaupungilla määräysvalta)

- As Oy Hämeenranta
- Kiinteistö Oy Hopunkallio
- Kiinteistö Oy Kapalonrinne
- Mouhijärven Asunnot Oy
- Sastamalan Lämpö Oy
- Sastamalan Ruoka- ja Puhtauspalvelut Oy
- Sastamalan Vuokratalot Oy

LUETTELO KAUPUNGIN OSAKKUUSYHTEISÖISTÄ

(omistusosuus 20-50 %, kaupungilla ei määräysvaltaa)

- As Oy Kiikoisten Kiuruntupa
- As Oy Mouhijärven Koivukuja
- As Oy Tanhuankoti
- As Oy Äetsän Ulpu
- Huittisten Puhdistamo Oy
- Hämeenkyrön Vesi Oy

- Kiinteistö Oy Vammalan Virastotalo

Luettelo päivitetään juoksevasti konsernihallinnon toimesta.