

## Rautjärven kunnan toiminnan järjestäminen 2023

Kh 05.09.2022 § 138

Valmistelija

Harri Anttila, kunnanjohtaja  
p. 0400 559 034, harri.anttila@rautjarvi.fi

Kunnanjohtajalle annettiin tehtäväksi arvioida Rautjärven kunnan toiminnan järjestelytarpeita vuodelle 2023. Valmistelusta on informoitu kunnanhallitusta ja esitystä on käsitelty valtuuston iltakoulussa 29.8.2022.

Kunnan toimintaympäristössä tapahtuu tulevana vuosina merkittäviä muutoksia.

- Vuoden 2023 alusta hyvinvointialue aloittaa toimintansa.
- Työllisyyspalvelut siirtyvät kuntien ja työllisyysalueiden vastuulle 2025.
- Työvoiman saatavuus heikkenee kaikissa tehtävissä.
- Kunnan on organisoitava uudelleen vuokraustoiminta.

Selvitystyössä on tullut esiin seuraavia muutostarpeita:

- Kunnan toiminnan pienentyessä on kuntakonsernin toimintaa organisoitava uudelleen erityisesti haavoittuvuuden vähentämiseksi
- Osaavan henkilöstön saamisen turvaamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota
- Hallinnossa ja tukipalveluissa, erityisesti kiinteistöhuollossa, henkilöstöstä eläköityy yli 50 % seuraavan 5 vuoden aikana
- Kunta on liian pieni ylläpitääkseen kaikkea tarvitsemaansa osaamista, jolloin vaihtoehtona on palvelujen ostaminen paikkakunnan ulkopuolelta, joka nostaa kustannuksia
- Kunnan on kilpailulainsäädännön perusteella yhtiötettävä toimitilojen vuokraus
- Rautjärven Vuokratalot Oy:n toimintaa on kehitettävä dynaamisesti, jotta toiminnan kannattavuus voidaan saavuttaa
- Elinvoiman kehittäminen -tulosalueen toiminnassa on varauduttava TE2024 uudistuksen toteutukseen
- Koulutoimi ja varhaiskasvatus on henkilöstömääränsä takia tarpeen koota uuteen tulosalueeseen
- Kirjastonjohtajan rekrytoinnissa haasteita
- Kunnan henkilöstöasioiden ja viestinnän hoitamiseen on varmistettava riittävät resurssit.
- Rautjärven Veden toimintavarmuutta on parannettava

### Lainsäädäntöön liittyviä velvoitteita

Kuntalain 126 §:n mukaan kunnan hoitaessa tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi. Poikkeuksina 127 §:n yhtiöittämisvelvoitteesta ovat mm:

- Toiminta on vähäistä,
- Kunta tuottaa tukipalveluita tytäryhteisölleen tai sidosyksikölleen,
- Kunta vuokraa toimitiloja omaan, tytäryhteisön tai kilpailuttamansa palvelun käyttöön

Toiminnan vähäisyyden rajaksi hyvinvointialueiden toimeenpanolaissa on määritelty EU:n kynnyksisarvo (215.000 €/v).

Yhtiöittämisvelvoitteen poikkeuksista huolimatta tukipalvelujen tuottaminen markkinoilla toimiville tytäryhteisöille on kuitenkin markkinoilla toimimista, jolloin palvelu on hinnoiteltava markkinaperusteisesti ja kuntaa koskevat kilpailulain kilpailuneutraaliteettia koskevat säännökset. Neutraliteetin arvioimiseksi kunnan tulee pystyä osittamaan esim. eriytetyn kirjapidon avulla, että palvelun hintaa markkinoilla toimivalle tytäryhtiölle ei subventoida.

Hankintalain 15 §:n mukaan hankintayksikkö hankkia voi palveluita ilman kilpailutusta sidosyksiköltään (In House), jos sidosyksikkö harjoittaa liiketoiminnastaan enintään 5 % tai enintään 500.000 euroa muiden tahojen kanssa.

Hankintalain rajoituksesta on mahdollista poiketa avoimuusilmoituksella, jolla selvitetään tarjolla mahdollisesti oleva markkinaehtoinen toiminta.

Edellä esitetty tarkoittaa kunnan toiminnan kannalta sitä, että Rautjärven kunta voi tuottaa tukipalvelut kunnan markkinoilla toimiville tytäryhtiöille, mutta toiminta on järjestettävä niin, että sekä palvelujen tuotannon kulut ja tuotot eriytetään kirjapidossa.

Markkinoilla toimiva kunnan tytäryhtiö ei voi tuottaa ilman kilpailutusta tukipalvelujen kunnalle, mutta se voi tuottaa toisille markkinoilla toimiville kunnan tytäryhtiöille tukipalvelut.

Edellä mainitusta voidaan poiketa yhtiön perustamisvaiheessa määräaikaisella (5v.) sopimuksella.

Tällä hetkellä Rautjärven Vuokratalot Oy:n toiminta on tulkittu yleishyödylliseksi ei markkinoilla tapahtuvaksi toiminnaksi. Tämä tulkinta ei kuitenkaan nykyisten säädösten mukaan ole enää kestävä.

## **Esiityksiä toiminnan järjestämiseksi**

### Tukipalvelujen yhtiöittäminen

Palvelujen turvaaminen edellyttää, joko In House -yhtiöiden perustamista toisten kuntien kanssa tai markkinoiden hyödyntämistä niin, että voidaan varmistaa palvelujen saantia Rautjärveltä. Markkinoiden hyödyntäminen auttaisi myös yksityisen sektorin toimijoita palvelujen hankinnassa.

Yhtiö ottaisi hoitaakseen Rautjärven Vuokratalot Oy:n, Toimitilayhtiön ja Simpeleen Lämpö Oy:n sekä mahdollisesti koko kuntakonsernien kiinteistöhuoltopalvelujen tuottamisen sekä konserniyhtiöiden hallinnon hoitamisen. Vaihtoehtoisesti on mahdollista, että kunta jatkaa kunnan omien kiinteistöjen kiinteistöpalvelujen tuottamista ja ostaa vain osin palveluita tukipalveluyhtiöltä.

Markkinoilla toimiva yhtiö tuottaisi palvelut määräaikaisella 5 vuoden sopimuksella, jonka jälkeen kuntakonserni kilpailuttaisi palvelujen tuotannon.

Markkinoilla toimiva yhtiö voisi luoda kumppanuuksia markkinoilla myös omistusjärjestelyjen kautta. Palveluyhtiön toimialaan kuuluisi myös työvoiman vuokraus.

Henkilöstö yhtiöön siirtyisi liikkeenluovutuksen perusteella vanhoina työntekijöinä nykyisillä eduilla.

## Rautjärven Vuokratalot Oy

Yhtiön toiminta-alueen laajentaminen ja kunnan omistamien asuntojen myydään yhtiön omistukseen ja luodaan mahdollisuudet omistuksen kautta liittyä yhtiöön muita sosiaalista vuokra-asumista tarjoavia yhteisöjä niin, että vuokralaisten valinta jäisi edelleen lähtöorganisaatioon.

### Toimitilayhtiön perustaminen

Kunta myy toimitilayhtiölle ne rakennuskiinteistöt ja liiketilat, joissa on merkittävää ulkopuolista vuokrausta:

- Hoitokeskus
- Simpeleen paloasema
- Yritystila Ahola + kunnan ent. varikko
- Asemansseudun koulu, liikuntasali ja paloasema
- Simpeleen palvelukeskuksen liikehuoneistot
- Asemansseudun kaupan tilat
- Änkilän teollisuushalli
- Kangaskosken kiinteistö
- Leirimaja
- Jussinkulman kuntosali

Asuntojen ja kiinteistöjen myynti toteutettaisiin niin, että noin puolet tasearvon mukaisesta (tai korkeammasta käyvästä) arvosta sijoitettaisiin yhtiöiden vapaan oman pääoman rahastoon (SVOP) ja toinen puoli annettaisiin korollisena lainana. Järjestelyn myötä kunta ei jatkossa anna takauksia yhtiöiden toimintaan.

### Kunnan oman organisaation ja toiminnan kehittäminen

- Peruskoulu, lukio ja varhaiskasvatus yhdistetään Kasvatus ja koulutus tulosalueeksi ja rehtorille annetaan esittelyoikeus hyvinvointilautakunnassa.
- Työllisyyden edistäminen sekä asiointi- ja joukkoliikenne siirretään Elinvoiman kehittämisen tulosalueelle.
- Konsernipalveluille (kunnanhallitus) siirretään kunnan elinvoimaan ja omistajaohjaukseen liittyvät asiat.
- Lähijohtamista organisoidaan uudelleen niin, että palvelutuotantoon voidaan osoittaa lisää työaika.
- Osaamista vahvistetaan viestinnän ja henkilöstö asioiden osaajilla.
- Rakennustarkastajan työaika lisätään 50 % vahvistamaan elinympäristöpalvelujen osaamista
- Kansalaisopistoon ja kirjastoon/ kulttuuriin liittyviä yhteistyötarpeita arvioidaan uudelleen.

### Prosessin vaatimat toimenpiteet ja aikataulu

Muutosten toteuttaminen edellyttää yhteistoimintamenettelyn aloittamista, jonka keston tulee olla vähintään 6 viikkoa. Menettelyn kuluessa on käsiteltävä päätöksentekoon menevät esitykset.

Eryteisesti yhtiöittämiseen liittyvät esitykset vaativat prosessin kuluessa asiantuntijapalveluiden, erityisesti yhtiöiden perustamiseen liittyvä juridiikan ja liiketoiminnan järjestämiseen, liittyvien ostamista.

Prosessi on mahdollista toteuttaa niin, että talousarvion käsittelyn yhteydessä joulukuun puolivälissä kunnanvaltuusto voisi tehdä asiaan liittyvät päätökset.

Yhtiöittämisprosessiin liittyvä muistio ja päivitetty diaesitys on tallennettu Cloud Meetingin kunnanhallituksen tiedostoihin. Vs. hyvinvointijohtaja esittelee kokouksessa Rautjärven Vuokratalot Oy:n järjestämiseen liittyvää suunnitelmaa, jota käsitellään erillisenä asiana.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Anttila Harri
Päätösehdotus	<p>Kunnanhallitus keskustelee ja päättää tarkempaan valmisteluun otettavista Rautjärven kunnan toiminnan muutoksista.</p> <p>Kunnanhallitus päättää aloittaa muutoksista yhteistoimintamenettelyn, jossa käsitellään laadittavat esitykset.</p> <p>Kunnanhallitus antaa kunnanjohtajalle valtuudet hankkia yhtiöittämiseen valmistelua varten tarvittavia asiantuntijapalveluita.</p>
Päätös	<p>Kunnanhallitus hyväksyi päätösehdotuksen siten tarkennettuna, että kunnan toimintojen järjestäminen lähetetään jatkovalmisteluun tarkempaan valmisteluun otettavien asioiden osalta.</p>
Kh 26.09.2022 § 150 120/00.01.02/2022	
Valmistelija	<p>Harri Anttila, kunnanjohtaja p. 0400 559 034, harri.anttila@rautjarvi.fi</p> <p>Yhteistoimintamenettelyn aloituskokous pidetään ke 28.9.2022 klo 10.00. Kokouksessa käsitellään toiminnan muutossuunnitelman ja kunnanhallituksen päätöksen pohjalta neuvotteluprosessia ja aikatauluja.</p> <p>Jatkovalmistelussa on tarkennettu toimitilayhtiön perustamisen ja Rautjärven Vuokratalot Oy:n järjestelyihin liittyviä taloudellisia vaikutuksia.</p> <p>Tukipalvelujen järjestelyssä on keskitytty kahteen vaihtoehtoon, joissa kummassakin kunnan nykyinen henkilöstö voisi jäädä kunnan palvelukseen niin halutessaan kiinteistöpalvelujen tilaajatehtäviä lukuun ottamatta.</p> <p>Näillä vaihtoehtoilla on myös suoraan vaikutus siihen, miten kunnan omaa organisaatiota tulisi järjestää. Peruslinjauksena on, että ruokahuolto jäisi tässä vaiheessa kunnan omaksi toiminnaksi.</p> <p>Tulevien rekrytointien toteuttamiseksi on tärkeää, että hallintojohtajan, työllisyyskoordinaattorin ja hyvinvointijohtajan tehtävät ja vastuualueet voidaan selkeästi määritellä.</p> <p>Aikataulullisesti tavoitteena on, että kunnanvaltuusto voisi hyväksyä kunnan toiminnan muutokset samaan aikaan vuoden 2023 talousarvion kanssa, jolloin kunnanhallituksella olisi toimivaltaa panna muutoksia täytäntöön.</p> <p>Kunnanvaltuuston on käsiteltävä hallintosääntöön tarvittavat muutokset erikseen.</p> <p>Muutosten toimeenpanon tulisi toteutua viimeistään 1.6.2023 lukien.</p> <p>Esitys on esityslistan oheisena.</p>

## **Yhtiöjärjestelyjen taloudellisten vaikutusten arviointi**

Toimitilojen ja asuntojen siirto yhtiölle esitetään toteutettavaksi siirtämällä omistus kunnan taseesta pääsääntöisesti tasearvolla niin, että kauppahinnasta 50 % sijoitetaan vapaan pääoman rahastoon (SVOP) ja puolet annetaan korollisena lainana yhtiölle.

Asunto-osakkeiden ja -kiinteistöjen siirto Rautjärven Vuokratalot Oy:lle ei suoraan paranna yhtiön kannattavuutta, joten lainan tulee perustamisvaiheessa olla koroton.

Järjestely voi myös olla tarpeen toteuttaa liiketoimintasiirtona, jolloin omaisuudensiirtoon tytäryhtiölle haetaan ennakkopäätöstä vapautukseen varainsiirtoverosta.

Toimitilayhtiön tulos on alkuvaiheessa muodostumassa ylijäämäiseksi ja vaikutus siten kunnan talouden näkökulmasta negatiiviseksi, jonka vuoksi yhtiön hyvinvointialueelle vuokrattujen kiinteistöjen tontinvuokra on määriteltävä riittävän suureksi. Lisäksi toimitilayhtiön perustamisvaiheessa on syytä varautua erityisesti hyvinvointikiinteistöjen järjestelyihin, kun uudet vuokrasopimukset hyvinvointialueen kanssa selviävät.

## **Tukipalvelujen järjestämisen vaihtoehdot**

Tukipalvelujen järjestelyssä esitetään kaksi vaihtoehtoista mallia:

### **1. Palveluyhtiö**

Kunta perustaa markkinoilla toimivan tukipalveluyhtiön, jonka tehtävänä on tarjota palveluita muille kunnan markkinoilla toimiville tytäryhtiöille ja siirtymäajan 3 + 2 vuotta myös sopimusten mukaisesti kuntaorganisaatiolle erityisesti kiinteistönhuolto- ja siivouspalveluja. Siirtymäajan jälkeen kunta kilpailuttaa palvelut ja palveluyhtiö voi osallistua kilpailutukseen.

Palveluyhtiö voi toimessaan markkinoilla tarjota palveluita myös kuntaorganisaation ulkopuolisille ja luoda kumppanuuksia muiden toimijoiden kanssa.

Siirtymävaiheessa kunnan kiinteistönhuolto- siivous- ja hallintohenkilöstö siirretään työskentelemään palveluyhtiössä, mutta palvelussuhteet säilyisivät Rautjärven kunnassa. Henkilöstölle annetaan kuitenkin mahdollisuus siirtyä yhtiön palvelukseen.

Kunnasta yhtiön palvelukseen siirrettäisiin isännöinnistä ja työnjohdosta vastaavat henkilöt.

Palveluyhtiö rekrytoi henkilöstön omaan toimintaansa sitä mukaan, kun kuntaan palvelussuhteessa oleva henkilöstö eläköityy. Tämän mallin keskinen etu olisikin mahdollisuus tarjota monipuolisia kiinteistönhuoltoon ja siivoukseen liittyviä tehtäviä rekrytointitilanteessa.

Palveluyhtiö toimisi myös henkilöstövuokrauksessa niin kunnalle kuin markkinoillekin.

### **2. Kunnan tukipalveluyksikkö**

Kunnan oma tukipalveluyksikkö ja sen kautta kunnan henkilöstö tuottaisi kiinteistönhuolto-, ja siivouspalvelut kunnan tytäryhtiöille ja kuntaorganisaatiolle. Tukipalveluyksikön kautta tuotettaisiin

hallintopalveluita ainoastaan tytäryhtiöille ja liikelaitoksille. Kunnan muunkin henkilöstön työpanosta voidaan siirtää tukipalveluyksikön kautta tytäryhtiöille. Tukipalveluyksikkö ei voi toimia markkinoilla.

Tukipalveluyksikkö tekee sopimukset kaikkien palvelua käyttävien yhteisöjen ja kunnan sisäisten yksiköiden kanssa. Kunnan sisäisten toimitilojen ylläpidosta ja tarjoamisesta vastaa edelleen elinympäristöpalvelut.

Tukipalveluyksikköön siirretään kiinteistönhuolto- ja siivoushenkilöstö. Hallintopalvelujen tuottaminen jatkuisi nykyisellä tavalla ja kustannukset kohdistetaan tukipalveluyksikölle aiheuttamisperiaatteen mukaisesti. Tukipalveluyksikköön sijoitettaisiin myös kunnan ruokapalvelut, jolloin se myös voi tuottaa palveluita tytäryhteisöille.

Tukipalveluyksikkömallissa Rautjärven Vuokratalot Oy vastaa kunnan tytäryhteisöjen palvelujen tuottamisesta ja tarjoaa kunnan tukipalveluhenkilöstön työnohjauspalveluja. Vuokrataloyhtiölle siirtyisi kuntakonsernin tilahallinnon järjestelmien (Koki ja Buildercom) ylläpito ja käyttö, jota tukipalveluyksikön henkilöstö käyttää palvelujen tuottamiseen.

Tukipalveluyksikön on eriytettävä eri asiakkaille, tuotettavat palvelut ja tehtävä sopimukset niin kunnalle, liikelaitoksille ja tytäryhtiöille tuotettavista palveluista. Tukipalveluyksikön on pysyttävä osoittamaan, että palvelujen tuottamisen kustannukset katetaan palvelusta maksettavilla korvauksilla.

Tukipalveluyksikön ylläpitoon liittyy paljon hallinnollista työtä, jotta kaikki sille asetetut edellytykset täyttyvät.

Tämän vuoksi järjestelyyn liittyy optio, että kuntayhtiöiden palvelu voidaan siirtää Rautjärven Vuokratalot Oy:lle, jolloin se palkkaisi konserniyhtiöiden kiinteistönhuolto-, siivous- ja hallintohenkilöstön kunnan henkilöstön eläköityessä. Tällöin tukipalveluyksikkö keskittyisi enemmän kunnan ja liikelaitoksen palvelemiseen. Lähtötilanteessa yhtiön palvelukseen siirtyisivät isännöinnistä ja työnjohdosta vastaavat henkilöt kuten palveluyhtiömallissakin. Yhtiöllä olisi mahdollisuus myydä osaamista ja työpanosta kunnalle vähäisessä määrin.

Tukipalveluyksikön erityisenä heikkoutena on, että kuntakonsernin työpaikat ovat rekrytointitilanteessa vähemmän kiinnostavia ja henkilöstömäärän vähenemisen myötä myös erittäin haavoittuvia.

### **Kunnan organisaation järjestelyt**

Kunnan organisaatiota esitetään kehitettäväksi siten, että viestintä ja markkinointi, työllisyysasiat sekä asiointi- ja joukkoliikenne siirretään konsernipalveluihin. Työllisyyskoordinaattorin ja työpajaohjaan tehtävät esitetään vakinaistettavaksi ja lisäyksenä esitetään viestintäsihteerin toimen perustamista hoitamaan konsernin viestintää ja markkinoinnin koordinaatiota.

Hyvinvointipalvelujen alle esitetään perustettavaksi uusi Kasvatus ja koulutus -tulosalue, jolle hyvinvointipalveluista siirrettäisiin perusopetus, lukio ja varhaiskasvatus. Tällä tulosalueella on jatkossa 2/3 kunnan henkilöstöstä, joten sitä vahvistettaisiin henkilöstösihteerillä, joka toimisi myös yhteistyössä hallintojohtajan kanssa.

Keskisimmät muutokset kunnan organisaatiossa liittyvät edellä kuvattuun tukipalvelujen järjestämiseen. Tukipalveluyksikön toteutuessa se liitettäisiin

samaan johdon alle työllisyyspalvelujen kanssa ja työllisyyskoordinaattorin tehtävä täytettäisiin työllisyys- ja tukipalvelupäällikön toimena.

Jos taas palveluyhtiömalli toteutuu, ruokapalvelut tulevat osaksi Kasvatus ja koulutus -tulosaluetta. Kiinteistöhuolto- ja siivoushenkilöstö siirrettäisiin henkilöstöhallinnollisesti elinympäristöpalvelujen alaisuuteen.

Elinympäristöpalveluihin esitetään ½ henkilötyövuotta lisää insinöörin tehtäviä, joka on tarpeen haavoittuvuuden vähentämiseksi kiinteistöjen isännöinnin siirtyessä yhtiöön ja erityisesti siinä tapauksessa, jos Simpeleen Lämpö Oy:n toimitusjohtaja tehtävät jäävät tekniselle johtajalle.

Rautjärven Vuokratalot Oy:lle palkataan suoraan uusi toimitusjohtaja, joka vastaa myös Toimitilayhtiön ja Palveluyhtiön toimitusjohtajan tehtävistä. Simpeleen Lämpö Oy:n toimitusjohtajan tehtävien järjestely tulee huomioida elinympäristöpalvelujen henkilöstörakenne.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Anttila Harri

Päätösehdotus

Kunnanhallitus hyväksyy jatkovalmistelun pohjaksi esitetyn kunnan oman toiminnan ja organisaation sekä toimitilayhtiön perustamisen sekä Rautjärven Vuokratalot Oy:lle siirrettävien asuntojen toteuttamisen.

Kunnanhallitus esittää yhteistoimintamenettelyssä käsiteltäväksi ensisijaisesti palveluyhtiöön perustuvan tukipalvelujen toteuttamismallin.

Kunnanhallitus tekee esityksen kunnanvaltuustolle Rautjärven kunnan toiminnan järjestämisestä 2023 yhteistoimintamenettelyn päättymisen jälkeen.

Päätös

Kunnanhallitus päätti esitetyn muutetun päätösehdotuksen mukaisesti, että se hyväksyy jatkovalmistelun pohjaksi toimitilayhtiön ja kiinteistöpalveluja järjestävän palveluyhtiön perustamisen ja niihin liittyvät muutokset yhteistoimintaneuvottelussa käsiteltäväksi.

Kunnan muun organisaation ja hallinnon järjestämisen osalta kunnanhallitus edellyttää vaihtoehtojen ja vaikutusten arviointia, joka käsitellään yhteistoimintamenettelyssä erikseen kunnanhallituksen käsittelyn jälkeen.

Kunnanhallitus hyväksyi Rautjärven Vuokratalot Oy:n toiminnan järjestämisen esityksen mukaisesti.

Merkittiin pöytäkirjaan, että vs. hyvinvointijohtaja Sabah Samaletdin oli läsnä klo 14.00 - 16.27.