

Kokouskutsu ja esityslista: Kouvola Kaupunginhallitus 7.9.2026**Aika** 7.9.2026 klo 15:00 -**Paikka** Kaupunginhallituksen kokoushuone 265**Asialista**

Asia	Liitteet	Otsikko	Sivu
1		Laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
2		Pöytäkirjan tarkastajat	4
3		Ajankohtaiset infoasiat	5
4	1 - 4	Tontin 286-6-6100-12 vuokrasopimuksen muuttaminen koskemaan tontteja 286-6-6100-30 ja 286-6-6100-31	6
5		Henkilöstön työterveyspalvelujen hankintaa koskevan sopimuksen jatkaminen Suomen Terveystalo Oy:n kanssa	9
6	5	Rahoituksen ja sijoitustoiminnan periaatteiden hyväksyminen	12
7	6 - 11	Apporttiluovutus Kouvola Asunnot Oy:lle ja talousarviomuutoksen hyväksyminen sosiaali- ja terveydenhuollon kiinteistöjen yhtiöittämisvelvoitetta koskien ja lainatakauksen antaminen	15
8	12	Omistajapoliittiset linjaukset	37
9		Vastineet tarkastuslautakunnan arviointikertomukseen vuodelta 2025	39
10		Selvitys arviointipäällikön tehtäväjärjestelyistä	63
11		Eron myöntäminen luottamustehtävästä ja tarkastuslautakunnan täydentäminen	68
12		Tarkastuslautakunnan täydentäminen ja varajäsenen nimeäminen	70
13	13 - 15	Ilmoitusasiat sekä kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet pöytäkirjat ja päätökset	72

Inka Häkkinen

puheenjohtaja

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Kellonaika	Lisätiedot
Jäsenet	Häkkinen Inka	puheenjohtaja		
	Witting Miia	1. varapuheenjohtaja		
	Uljas Laila	2. varapuheenjohtaja		
	Hovi Henna	jäsen		
	Kekki Kirsi	jäsen		
	Karvonen Tapio	jäsen		
	Villikka Tomi	jäsen		
	Wall Janne	jäsen		
	Vainikka Toni	jäsen		
	Aikio Jenni	jäsen		
	Niemelä Esa	jäsen		

	Nimi	Tehtävä	Kellonaika	Lisätiedot
Muut	Kaunisto Ville	valtuuston puheenjohtaja		
	Werning Paula	valtuuston 1. varapj.		
	Pakkanen Markku	valtuuston 2. varapj.		
	Bamberg Ukko	valtuuston 3. varapj.		
	Toikka Marita	esittelijä, kaupunginjohtaja		
	Forsell Tuukka	asiantuntija, apulaiskaupunginjohtaja		
	Rahkonen-Rannikko Saara	sihteeri, hallintojohtaja		

1**Laillisuus ja päätösvaltaisuus****Kaupunginhallitus 7.9.2026**

Hallintosäännön 137 §:n mukaan avattuaan kokouksen puheenjohtaja toteaa läsnä olevat sekä sen, onko kokous laillisesti koolle kutsuttu ja päätösvaltainen.

Kuntalain (410/2015) 103 § 2 mom. mukaan muu toimielin kuin valtuusto on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet jäsenistä on läsnä.

Hallintosäännön 129 §:n mukaan kokouskutsun antaa puheenjohtaja tai hänen estyneenä ollessaan varapuheenjohtaja. Kokouskutsussa on ilmoitettava kokouksen aika ja paikka sekä käsiteltävät asiat.

Kokouskutsu lähetetään, mikäli mahdollista vähintään neljä päivää ennen kokousta jäsenille ja muille, joilla on läsnäolo-oikeus tai -velvollisuus toimielimen päättämällä tavalla.

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Puheenjohtaja toteaa läsnäolijat sekä kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden.

Kaupunginhallituksen päätös:

2

Pöytäkirjan tarkastajat

Kaupunginhallitus 7.9.2026

Kuntalain (410/2015) 107 §:n mukaisesti toimielimen kokouksista pidetään pöytäkirjaa.

Hallintosäännön 148 §:n mukaan pöytäkirja tarkastetaan toimielimen päättämällä tavalla.

Hallintosäännön 149 §:ssä todetaan, että pöytäkirja pidetään tarkastamisen jälkeen nähtävänä kaupungin verkkosivuilla kuntalain 140 §:n mukaisesti salassapitosäännökset huomioiden.

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää valita tämän pöytäkirjan tarkastajiksi tarkastusvuorossa olevat jäsenet Toni Vainikan ja Tomi Villikan sekä varalle Janne Wallin.

Kaupunginhallituksen päätös:

3

Ajankohtaiset infoasiat

Kaupunginhallitus 7.9.2026

Valmistelija: hallintojohtaja Saara Rahkonen-Rannikko, puh. 020 615 9066, saara.rahkonen-rannikko(at)kouvola.fi

1. Kaupunginjohtajan ajankohtaiset infoasiat.

- Kymenlaakson hyvinvointialueen sopimus- ja edunvalvontayhteistyön tilannekuva

Asiaa kokouksessa esittelee hyvinvointipäällikkö Sanna-Riitta Junnonen.

- Kaupunginhallituksen alaisten toimialan Elinvoimapalveluiden talousarviovalmistelu

Asiaa kokouksessa esittelee apulaiskaupunginjohtaja, elinvoimapalveluiden toimialajohtaja Tuukka Forsell.

2. Kaupunginhallituksen puheenjohtajan ajankohtaiset infoasiat.

- Arkiston kehittämisen strategiset linjaukset, saatekeskustelu 31.8.2026 § 3 todetusti.

Kaupunginjohtajan ehdotus:

1. Kaupunginhallitus päättää merkitä asian tiedoksi.
2. Kaupunginhallitus päättää merkitä asian tiedoksi.

Kaupunginhallituksen päätös:

4

Tontin 286-6-6100-12 vuokrasopimuksen muuttaminen koskemaan tontteja 286-6-6100-30 ja 286-6-6100-31**1517/10.00.02.01/2026****Kaupunginhallitus 7.9.2026**

Valmistelija: tekninen johtaja Hannu Tylli, puh. 020 615 8570,
hannu.tylli(at)kouvola.fi

Yhteenveto

RRT Kouvola Oy on 24.6.2024 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella vuokrannut kaupungilta 178.398 m² suuruisen tontin 286-6-6100-12. Vireillä olevalla tonttijaon muutoksella tontti 12 tullaan jakamaan tonteiksi 30 ja 31. Tonttijaon muutoksesta johtuen tontin 12 vuokrasopimus on päivitettävä siten, että RRT Kouvola Oy:n vuokra-alue jatkossa on vireillä olevan sitovan tonttijaon mukainen tontti 286-6-6100-31 (TVL-1/pv, III, e=0,5), osoite Tiilitie 9. Tontin pinta-ala on 168.224 m². Tällä hetkellä voimassa olevan hinnoittelun mukaan tontin 12 myyntihinta olisi 3.567.960 euroa (20 €/m²), minkä vuoksi päätösvalta asiassa on kaupunginvaltuustolla.

Samassa yhteydessä vuokrataan tontista 12 muodostettava, vireillä olevan sitovan tonttijaon mukainen tontti 286-6-6100-30 (TVL-1/pv, III, e=0,5) Kouvola Yritystilat Oy:lle, joka rakentaa tontille toimitilat rautatie-alan yritykselle. Vuokra-alueen osoite on Tiilitie 11 ja pinta-ala 10.172 m².

Asian valmistelun tausta ja päätösvallan perusteet

RRT Kouvola Oy on 24.6.2024 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella vuokrannut kaupungilta 178.398 m² suuruisen tontin 286-6-6100-12. Alkuperäinen vuokrasopimus päättyy 31.12.2061. Vireillä olevalla tonttijaon muutoksella tontti 12 tullaan jakamaan tonteiksi 30 ja 31. Tonttijaon muutos on nähtävillä 25.8.-8.9.2026. Tonttijaon muutoksesta johtuen tontin 12 vuokrasopimus on päivitettävä siten, että RRT Kouvola Oy:n vuokra-alue jatkossa on vireillä olevan sitovan tonttijaon mukainen tontti 286-6-6100-31 (TVL-1/pv, III, e=0,5), osoite Tiilitie 9. Tontin pinta-ala on 168.224 m². Tällä hetkellä voimassa olevan hinnoittelun mukaan tontin 12 myyntihinta olisi 3.567.960 euroa (20 €/m²), minkä vuoksi päätösvalta asiassa on kaupunginvaltuustolla.

Samassa yhteydessä vuokrataan tontista 12 muodostettava, vireillä olevan sitovan tonttijaon mukainen tontti 286-6-6100-30 (TVL-1/pv, III,

e=0,5) Kouvola Yritystilat Oy:lle, joka rakentaa tontille toimitilat rautatie-alan yritykselle. Vuokra-alueen osoite on Tiilitie 11 ja pinta-ala 10.172 m².

Vuokrasopimukset tulevat voimaan takautuvasti 1.7.2026 lukien, koska alueiden hallinta ja täten myös vuokranmaksuvelvollisuus on faktisesti vaihtunut jo tuossa vaiheessa.

Tonttien vuokrat määräytyvät 24.6.2024 allekirjoitetun vuokrasopimuksen mukaisesti siten, että tonttijaon muutoksesta aiheutuva pinta-alan muuttuminen sekä elinkustannusindeksin kehittyminen joulukuusta 2024 lukien otetaan huomioon kummankin tontin vuokrassa alkuperäisen vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti. Tontin 31 perusvuokraksi muodostuu täten 169.822 euroa ja tontin 30 perusvuokraksi 10.270,64 euroa. Tonttien hinnoittelussa on noudatettu EU:n valtioneuvoston päätöksiä.

Hallintosäännön 21 §:n mukaan kaupunginhallitus päättää pysyvien vastaavien aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden hankinnasta ja luovutuksesta valtuuston vahvistamissa rajoissa. Kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 18.3.2019 § 28 vahvistanut pysyvien vastaavien aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden hankinnan ja luovuttamisen toimivaltarajat seuraavasti: kaupunginvaltuusto yli 3 000 000 euroa ja kaupunginhallitus 1 000 000–3 000 000 euroa. Kaupunginvaltuustolla on siten toimivalta asiassa, kun kohteen arvo on yli 3.000.000 euroa.

Liitteinä vuokrasopimusluonnokset liitekarttoineen.

Tekninen johtaja Hannu Tylli on kokouksessa paikalla asiantuntijana vastaamassa kysymyksiin.

Lisätietoja: kaupungingeodeetti Sami Suoknuuti, puh. 020 615 5436, sami.suoknuuti@kouvola.fi; tekninen johtaja Hannu Tylli, puh. 020 615 8570, hannu.tylli@kouvola.fi

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää osaltaan ja esittää edelleen kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättää

1. hyväksyä, että tontin 286-6-6100-12 vuokrasopimusta muutetaan vireillä olevan sitovan tonttijaon mukaisesti takautuvasti 1.7.2026 alkaen siten, että sopimuksen kohteena on uusi muodostettava tontti 286-6-6100-31 (168.224 m²), 169.822 euron vuosivuokrasta ja muin kaupungin yleisesti hyväksymän sopimusehdoin 31.12.2061 saakka. Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin.
2. vuokrata uuden muodostettavan tontin 286-6-6100-30 (10.172 m²) Kouvola Yritystilat Oy:lle 10.270,64 euron vuosivuokralla ja muiden

kaupungin yleisesti hyväksymin sopimusehdoin 31.12.2061 saakka. Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin.

3. valtuuttaa kaupungingeodeetin allekirjoittamaan tässä päätöksessä tarkoitetut vuokrasopimukset ja tarvittaessa tekemään niihin vähäisiä teknisluontoisia muutoksia. Sopimukset on allekirjoitettava kuuden (6) kuukauden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta, muutoin päätös raukeaa.

Kaupunginhallitus päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa ja se on nähtävillä yleisessä tietoverkossa 8.9.2026 lukien.

Kaupunginhallituksen päätös:

Liitteet

Liite1 Maanvuokrasopimus 286-6-6100-31, RRT Kouvola Oy_kh07092026

Liite2 Kartta vuokra-alueesta RRT Kouvola Oy_kh07092026

Liite3 Maanvuokrasopimus 286-6-6100-30 Kouvolan Yritystilat_kh07092026

Liite4 Kartta vuokra-alueesta Kouvolan Yritystilat Oy_kh07092026

5**Henkilöstön työterveyspalvelujen hankintaa koskevan sopimuksen jatkaminen Suomen Terveystalo Oy:n kanssa****4757/02.08.00/2023****Kaupunginhallitus 7.9.2026**

Valmistelija: henkilöstöjohtaja Päivi Karhu, puh. 020 615 4001,
paivi.karhu(at)kouvola.fi

Yhteenveto

Kouvolan kaupunki kilpailutti henkilöstön työterveyspalvelut keväällä 2023. Kilpailutuksen voitti Suomen Terveystalo Oy. Työterveyshuollon palveluiden hankintaa koskevan sopimuksen mukaan sopimuskausi on määräaikainen 1.7.2023–31.12.2026. Sopimuskautta voidaan jatkaa tämän jälkeen toistaiseksi voimassa olevana yhdeksän (9) kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla. Tämä vaatii erillisen päätöksen.

Kaupunginhallitukselle esitetään henkilöstön työterveyshuollon palveluiden hankintaa koskevan sopimuksen jatkamista 1.1.2027 alkaen toistaiseksi voimassa olevana.

Asian valmistelun tausta ja päätösvallan perusteet

Kouvolan kaupungin hallintosäännön 23 §:n mukaan lautakunta päättää hankinnoista kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa.

Kaupunginhallitus on 9.12.2024 § 269 päättänyt, että kaupunginhallitus päättää tavara- ja palveluhankinnat kokonaisarvoltaan 2 500 000 euroa tai yli, jos hankinta koskee vähintään kahta toimielintä.

Kouvolan kaupunki kilpailutti henkilöstön työterveyspalvelut keväällä 2023. Kaupunginhallitus päätti 15.5.2023 § 119 hyväksyä Suomen Terveystalo Oy:n työterveyspalveluja koskevan tarjouksen ja solmia hankintasopimuksen työterveyspalvelujen tuottamisesta ajalle 1.7.2023–31.12.2026 sekä sen jälkeen mahdollisesti jatkaa sopimusta erillisellä päätöksellä toistaiseksi voimassa olevana.

Kouvolan kaupungin työterveyshuollon palveluiden hankintaa koskevassa sopimuksessa todetaan, että sopimuskausi on määräaikainen 1.7.2023–31.12.2026. Sopimuskautta voidaan jatkaa tämän jälkeen toistaiseksi voimassa olevana yhdeksän (9) kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla. Tilaaja ilmoittaa määräaikaisen sopimuskauden jälkeisestä palveluiden käytöstä ja sopimuksen

jatkamisesta viimeistään kolme (3) kuukautta ennen sopimuskauden päättymistä.

Kouvolan kaupungin henkilöstön työterveyspalveluihin kuuluu työterveyshuoltolain (1383/2001) 12 §:n mukainen lakisääteinen ennalta ehkäisevä työterveyshuolto, erikoislääkärikonsultaatiot työterveyslääkärin läheteellä työkyvyn tai hoitomahdollisuuksien selvittämiseksi ja työterveyshuoltolain 14 §:n mukainen yleislääkäritasoinen, työterveyspainotteinen sairaanhoito siihen kuuluvien laboratorio- ja kuvantamistutkimuksineen.

Hankintasopimuksessa todetaan, että hinnoittelumalli on suoriteperusteinen hinnoittelu. Sopimus ei sisällä määrä- eikä vähimmäisostovelvoitetta.

Sopimuksessa todetaan, että hinta tarkistetaan indeksin mukaan ensimmäisen kerran puolentoista vuoden kuluttua sopimuskauden alkamisesta ja tämän jälkeen vuosittain (12 kuukauden välein). Hinnat ovat tarjouksen mukaiset ensimmäiseen tarkastusajankohtaan saakka. Ensimmäinen tarkastusajankohta on ollut 1.1.2025.

Indeksinä käytetään Tilastokeskuksen julkaisemaa 117f Palvelujen tuottajahintaindeksi (2015=100), vuosittain, 86 Terveystuottajain palvelut, Palvelut yrityksille ja julkiselle sektorille (BtoB) -indeksiä. Lähtöarvona käytetään vuoden 2023 arvoa. Tarkastusajankohdan pistelukua verrataan aina lähtöarvoon.

Hinta tarkistetaan, kun edellisen vuoden indeksi julkaistaan, ja uuden hinnan mukainen laskutus alkaa aikaisintaan seuraavan kuukauden alusta indeksin julkaisusta. Hintaa ei korjata takautuvasti. Hinnan tarkastus voi tapahtua molempiin suuntiin, hinta voi sekä nousta että laskea.

Henkilöstön työterveyspalvelujen hankintaa koskevan sopimuksen jatkaminen

Henkilöstön työterveyspalvelut tulee kilpailuttaa säännöllisesti. Edellinen kilpailutus on tehty kuitenkin vasta kolme vuotta sitten, joten nykyisen työterveyshuollon palveluiden hankintaa koskevan sopimuksen jatkaminen nähdään tässä vaiheessa perusteltuna.

Hankinnan jatkamisesta toistaiseksi voimassa olevana on kirjaukset lisäksi sekä sopimuksella, tarjouspyynnöllä että hankintapäätöksessä (Kaupunginhallitus 15.05.2023).

Kaupungin hankintaohjeiden mukaisesti optiopäätös jatkaa sopimusta toistaiseksi voimassa olevana ei edellytä asiassa toimituksen päätöksentekoa, mutta asia tuodaan aiemman päätöksenteon yhteydessä esitetysti kaupunginhallitukselle päätettäväksi, koska

aiemman päätöksenteon mukaisesti asiassa tehdään erillinen päätös, päätös on luonteeltaan siten sopimuksen ehtojen mukaista toimeenpanoa.

Lisätietoja: henkilöstöjohtaja Päivi Karhu, puh. 020 615 4001, paivi.karhu(at)kouvola.

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää todeta, että kaupunki jatkaa Suomen Terveystalo Oy:n kanssa solmittua työterveyshuollon palveluiden hankintaa koskevaa sopimusta 1.1.2027 alkaen toistaiseksi voimassa olevana yhdeksän (9) kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla.

Kaupunginhallituksen päätös:

6

Rahoituksen ja sijoitustoiminnan periaatteiden hyväksyminen**1615/00.01.01.03/2026****Kaupunginhallitus 7.9.2026**

Valmistelija: talousjohtaja Hellevi Kunnas, puh. 020 615 5054,
hellevi.kunnas(at)kouvola.fi

Yhteenveto

Kouvolan kaupungin rahoituksen ja sijoitustoiminnan periaatteet on päivitetty vastaamaan nykyistä toimintaympäristöä, kuntasektorin käytäntöjä sekä kaupungin rahoitus- ja sijoitustoiminnan nykytilaa. Päivityksen tavoitteena on koota rahoitus- ja sijoitustoimintaa koskevat keskeiset periaatteet yhteen ajantasaiseen asiakirjaan, selkeyttää päätöksentekoa sekä yhtenäistää käytössä olevia käsitteitä. Uudistuksessa ei ole tehty merkittäviä kaupungin rahoitus- tai sijoitustoiminnan peruslinjauksia muuttavia muutoksia, vaan kyse on pääosin voimassa olevien periaatteiden kokoamisesta, ajantasaistamisesta ja selkeyttämisestä.

Rahoitustoiminnan ensisijaisena tehtävänä on tukea kaupungin ja kaupunkikonsernin toimintaa kaupunginvaltuuston asettamien strategisten ja toiminnallisten tavoitteiden saavuttamisessa sekä turvata kaupungin vakaa taloudellinen asema ja maksuvalmius. Sijoitustoiminnan tavoitteena on huolehtia kaupungin sijoitusvarallisuuden tuottavasta, turvaavasta ja vastuullisesta hoidosta siten, että sijoitustoiminta tukee kaupungin taloudellista kestävyyttä pitkällä aikavälillä.

Asian valmistelun tausta, päätösvallan perusteet ja kuntastrategian mukainen peruste valmistelulle

Kouvolan kaupungin sijoitustoiminnan perusteet ja rahoitustoiminnan periaatteet on hyväksytty vuosina 2010 ja 2016. Kyseisten asiakirjojen päivitykset sekä yhdistäminen yhteen asiakirjaan on katsottu tarkoituksenmukaiseksi selkeyttämään ja yhtenäistämään ohjeistusta.

Kuntalain 14 §:n mukaan valtuuston tehtävänä on päättää kunnan varallisuuden hoidon sekä rahoitus- ja sijoitustoiminnan perusteista.

Kouvolan kaupungin hallintosäännön 65 §:n mukaan talousjohtaja vastaa lainarahoituksesta, varojen sijoittamisesta, maksuvalmiuden ylläpitämisestä, maksuliikenteen hoidosta, laskutuslisän käyttöönotosta ja määrästä sekä rahatoimen käytännön hoitamisesta, muutoin

kaupungin rahatoimesta vastaa kaupunginhallitus. Rahoituksen ja sijoitustoiminnan periaatteet tukee osaltaan Kouvola kaupunkistrategian toimintatapaa tasapainoisesta taloudesta.

Rahoituksen ja sijoitustoiminnan periaatteiden keskeinen sisältö

Kouvolan kaupungin rahoitusta ja sijoitustoimintaa on tähän saakka ohjattu useilla eri aikoina hyväksytyillä asiakirjoilla. Voimassa olevat sijoitustoiminnan perusteet on hyväksytty vuonna 2010 (KV 15.11.2010 § 104) ja rahoitustoiminnan periaatteet vuonna 2016 (KH 18.01.2016 § 5). Nykyiset asiakirjat ovat osittain vanhentuneet eikä niiden rakenne enää kaikilta osin vastaa kaupungin nykyistä toimintaa tai kuntasektorilla yleisesti käytettyjä toimintamalleja.

Valmistellun uudistuksen tavoitteena on yhdistää rahoitus- ja sijoitustoimintaa koskevat periaatteet yhteen ajantasaiseen asiakirjaan sekä päivittää niiden sisältöä, rakennetta ja terminologiaa vastaamaan nykyisiä toimintatapoja.

Rahoituksen ja sijoitustoiminnan periaatteissa määritellään Kouvolan kaupungin rahoitus- ja sijoitustoiminnan tavoitteet, toimintaperiaatteet sekä rahoitus- ja sijoitustoimintaan liittyvät riskienhallinnan periaatteet. Rahoitus- ja sijoitustoiminnalla tarkoitetaan kaupungin maksuvalmiuden, varainhankinnan, lainasalkun, kassavarojen, sijoitusvarallisuuden sekä lahjoitusvarojen suunnitelmallista ja tarkoituksenmukaista hallintaa osana kaupungin taloudenhoitoa.

Rahoituksen ja sijoitustoiminnan periaatteet ei käsittele kaupungin omistajapolitiikkaan, konsernirahoitukseen tai toimialasijoituksiin liittyviä antolaina-, osake-, osuus-, SVOP- tai muita pääomasijoituksia, joista päätetään talousarvion, omistajapoliittisten linjausten tai erillisten päätösten mukaisesti. Lisäksi asiakirja ei käsittele antolainauksia eikä takausten myöntämistä. Antolainojen myöntämisessä ja takausten antamisessa noudatetaan kaupunginvaltuuston 19.9.2022 § 85 hyväksymiä Antolainauksen ja takausten periaatteita.

Rahoituksen ja sijoitustoiminnan periaatteiden pohjalta päivitetään myös kaupungin sijoitussuunnitelma, jonka hyväksyy kaupunginhallitus. Sijoitussuunnitelmassa määritellään tarkemmin sijoitustoiminnan käytännön toteutus, hyväksyttävät sijoituskohteet, sijoitusvarallisuuden allokatio, riskienhallinnan käytännöt, raportointi sekä varainhoitajien käyttö. Rahoitustoiminnan tavoitteet ja keskeiset tunnusluvut määritellään vuosittain talousarviossa. Rahoitus- ja sijoitustoiminnan toteutumisesta, lainasalkun kehityksestä, maksuvalmiudesta, sijoitusvarallisuuden tuotosta, allokatiosta sekä keskeisistä rahoitus- ja sijoitustoiminnan riskeistä raportoidaan osana kaupungin säännöllistä talousraportointia.

Liitteenä Kouvola kaupungin rahoituksen ja sijoitustoiminnan periaatteet.

Talousjohtaja Hellevi Kunnas kokouksessa paikalla asiantuntijana vastaamassa kysymyksiin.

Lisätietoja: talousjohtaja Hellevi Kunnas, puh. 020 615 5054, hellevi.kunnas(at)kouvola.fi ja rahoitussuunnittelija Saara Sburatura, puh. 020 615 1417 saara.sburatura(at)kouvola.fi

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

1. ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto hyväksyy Kouvola kaupungin rahoituksen ja sijoitustoiminnan periaatteet (liite).
2. tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa ja se on nähtävillä yleisessä tietoverkossa 8.9.2026 lukien.

Kaupunginhallituksen päätös:

Liitteet

Liite5 Luonnos, Rahoituksen ja sijoitustoiminnan periaatteet Kouvola kaupunki_kh07092026

7

Apporttiluovutus Kouvolan Asunnot Oy:lle ja talousarviomuutoksen hyväksyminen sosiaali- ja terveydenhuollon kiinteistöjen yhtiöittämisvelvoitetta koskien ja lainatakauksen antaminen

11171/02.07.00/2025

Kaupunginhallitus 7.9.2026

Valmistelija: kaupunginjuristi Elina Amnell-Holzhäuser, puh. 020 615 7649, elina.amnell(at)kouvola.fi

Yhteenveto

Kouvolan kaupunginvaltuusto on 11.5.2026, § 27, hyväksynyt sosiaali- ja terveydenhuollon kiinteistöjen luovutuksen ja lainatakauksen antamisen Kouvolan Asunnot Oy:lle sekä asiaa koskevat talousarviomuutokset. Päätös on saanut lainvoiman 2.7.2026 ja näin ollen päätöksessä määriteltyä luovutusajankohtaa, 1.7.2026, ei voida noudattaa, tulee asia saattaa päätöksentekoon uudestaan.

Asian uudelleenvalmistelussa on päivitetty rakennuksien tasearvot, lainamäärät sekä talousarviomuutosten summat arvioituun siirtohetkeen 1.12.2026. Siirto toteutetaan 1.12.2026 ja kuitenkin viimeistään vuoden 2026 loppuun mennessä.

Soteuudistuksen voimaannapolain myötä kaupungin tulee yhtiöittää hyvinvointialueille vuokratut toimitilat. Vuoden 2025 lopussa kaupunki toteutti tätä koskevan siirron yhtiöön lukuun ottamatta valtion tukemia kohteita, joissa on voimassa käyttö- ja luovutusrajoitukset (Arakohteet). Luovutuksen saajan tulee olla sellainen, jonka on mahdollista saada korkotukilainaa.

Kouvolan Asunnot Oy on kaupungin 100-prosenttisesti omistama yhtiö, joka täyttää Arakelpoisuuden. Tällä päätöksellä siirrettäviä rakennuksia on 5 kappaletta. Rakennukset siirretään kirjanpitoarvosta ja rakennuksiin kohdistuvat korkotukilainat siirtyvät Kouvolan Asunnot Oy:lle. Siirto toteutetaan apporttisiirtona, jolloin kaupunki saa rakennuksia vastaan osakkeita. Osakkeiden hankintamenoksi muodostuu kirjanpitoarvot vähennettynä korkotukilainojen määrällä. Apporttisiijoituksella pystytään hyödyntämään määräaikainen varainsiirtoverovapaus, joten Kouvolan Asunnot Oy ei ole varainsiirtoverovelvollinen nyt luovutettavista rakennuksista.

Koska luovutuksen yhteydessä rakennuksiin kohdistuvat korkotukilainat siirtyvät myös Kouvolan Asunnot Oy:lle, myönnetään tällä samalla

päätöksellä lainoihin liittyvät takaukset. Takauksen myöntämisessä sovelletaan kuntalain 129 §:ää ja huomioidaan toimenpiteeseen liittyvän valtiontukisääntelyn edellytykset.

Apporttiluovutuksen lähtökohdat

Kouvolan kaupungin tavoitteena on siirtää sosiaali- ja terveydenhuollon käytössä olevat Arakohteet (jatkossa: soterakennukset) Kouvolan Asunnot Oy:n omistukseen. Arakohteita ovat Mäntylän rivitalot, Palvelukeskus Valkealakoti, Asumispalveluyksikkö Pihlajisto ja Kumpula.

Sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen käytössä olevat muut kuin Arakohteet on siirretty Kouvolan Yritystilat Oy:lle 30.12.2025. Kouvolan kaupunki merkitsi 30.12.2025 Kouvolan Yritystilat Oy:n uusia osakkeita ja maksoi ne apporttiomaisuudella (siirretyillä sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen käytössä olevilla kiinteistöillä).

Arakohteiden osalta vastaanottava yhtiö olisi Kouvolan Asunnot Oy, sillä Arasääntely ja kohteiden toiminnallinen luonne on lähempänä vuokrataloyhtiötä kuin toimitilayhtiötä. Arasääntely edellyttää toiminnan kirjanpidollista eriyttämistä, hankintojen kilpailuttamista hankintalain mukaisesti sekä sitä, että omistajalle tuloutettavan tuoton suuruus on kohtuullinen (kohtuullisen tuoton suuruus on enintään neljä prosenttia yhteisön laskentaperusteesta). Kouvolan Asunnot Oy omistaa entuudestaan Arakohteita.

Vaihtoehtoisia tapoja toteuttaa siirto on selvitetty yhteistyössä kaupungin tilintarkastusyhteisö BDO Oy:n asiantuntijoiden kanssa. Sekä kaupungin että Kouvolan Asunnot Oy:n näkökulmasta tarkoituksenmukaisimmaksi toteutusvaihtoehdoksi on selvitysten perusteella osoittautunut apporttisijoitus nykyisessä omistusrakenteessa.

Apportti tarkoittaa muuna kuin rahasisjoituksena osakeyhtiöön laitettua omaisuutta osakkeen merkintähintana. Kouvolan Asunnot Oy tekee päätöksen apporttiehtoisesta osakeannista yhtiökokouksessa. Kaupunki merkitsee osakkeet ja sijoittaa rakennukset yhtiöön apporttiehdoin.

Valtion tukeman kohteen omistuksen luovutuksen hyväksyntä ja kohteeseen kohdistuva tuettu laina

Valtion tukemalla kohteella (Arakohde) tarkoitetaan valtion tuella rakennettua tai hankittua kohdetta, jossa on voimassa käyttö- ja luovutusrajoitukset. Kun kunta aikoo luovuttaa valtion tukeman kohteen toiselle taholle, sen pitää hakea Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta (jatkossa: Varke) hyväksyntä luovutukselle. Hyväksyntä tarkoittaa sitä, että Varke nimeää luovutuksensaajan. Varke voi nimetä luovutuksensaajaksi sellaisen uuden omistajan, jonka olisi mahdollista

saada korkotukilainaa. Kunnan määräysvallassa oleva tytäryhtiö Kouvola Asunnot Oy täyttää tämän vaatimuksen.

Kun Varkelta haetaan hyväksyntää luovutukselle, keskus myös vahvistaa kohteen korkeimman sallitun luovutushinnan eli luovutuskorvauksen. Luovutuskorvausta ei kuitenkaan vahvisteta, jos kaikki seuraavat ehdot toteutuvat: 1. Luovuttaja ja luovutuksensaaja kuuluvat samaan kirjanpidolliseen konserniin, 2. Luovutus toteutetaan osittaisjakautumisena, apportisijoituksena tai liiketoiminnan siirtona, 3. Luovutus tapahtuu omaisuuden kirjanpitoarvosta eikä vastikkeena käytetä rahasuoritusta.

Kun valtion tukema kohde aiotaan siirtää uudelle omistajalle, pitää myös kohteeseen liittyvä valtion tukema laina siirtää uudelle velalliselle tai maksaa laina takaisin. Kunnille myönnetuille korkotukilainoille ei ole aikanaan edellytetty vakuutta lainanmyöntövaiheessa. Kun lainaa ollaan siirtämässä uudelle omistajalle, lainan vakuustarve ja vakuuden riittävyys tulee varmistaa lainanmyöntäjältä ja Valtiokonttorilta. Omistuksen muutoksen jälkeen valtion tukemissa kohteissa ovat voimassa kaikki samat käyttö- ja luovutusrajoitukset kuin aiemminkin. Valtiokonttorille, joka hallinnoi korkotukilainoja, tehtiin valmistelun aikana hakemus liittyen nyt tarkoitettujen korkotukilainojen siirtämiseen ja lainojen vakuuksien muutoksiin korkotukilain 30 §:n mukaisesti. Asian käsittely valtiokonttorissa edellyttää kaupunginvaltuuston päätöstä omavelkaisen takauksen myöntämisestä korkotukilainoille. Valtiokonttori hyväksyi hakemuksen ehdollisena siten, että päätös tulee voimaan kaupunginvaltuuston päätöksen saatua lainvoiman. Valtiokonttorilta on tämän asian jatkovalmistelun aikana selvitetty menettelytavat aiemmin myönnetyn ehdollisen hyväksynnän soveltamiseksi tilanteessa, jossa kaupunginvaltuusto tekee asiasta uuden päätöksen. Mahdolliset hakemuksen täydennykset tai päivitykset toteutetaan valtiokonttorin ohjeistuksen mukaisesti.

Asian valmistelun tausta, päätösvallan perusteet ja kuntastrategian mukainen peruste valmistelulle

Soteuudistuksen voimaannuttamislain (Laki sosiaali- ja terveydenhuoltoon ja pelastustoimeen koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaannuttamisesta 616/2021) esitöissä on todettu, että siirtymäkauden aikana kunta ei toimi kuntalain 15. luvun tarkoittamalla tavalla markkinoilla. Sen sijaan siirtymäkauden jälkeen 1.1.2026 tilanne muuttuu ja kunnan katsottaisiin toimivan kilpailutilanteessa markkinoilla vuokratessaan toimitiloja hyvinvointialueelle tai sote- ja pelastustoimen tehtäviä hoitaville yksityisille tahoille. Siirtymäkauden jälkeen kunnan tulee näin ollen yhtiöittää sote- ja pelakiinteistöjen vuokraukseen liittyvä toimintansa, sillä toimitilojen vuokraaminen on lähtökohtaisesti markkinoilla tapahtuvaa toimintaa, joka tulee kuntalain 126 §:n

yhtiöittämisvelvollisuuden mukaisesti antaa osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi.

Yhtiöittämisvelvollisuus koskee kiinteistöjä, jotka ovat pääsääntöisesti (yli 50 %:sti) vuokrattu hyvinvointialueelle (tai muulle markkinatoimijalle yhteensä). Esimerkiksi koulurakennuksia, joiden yksittäisiä tiloja on vuokrattu hyvinvointialueelle, ei ole tarpeen yhtiöittää. Osakehuoneistot, joita vuokrataan markkinoille, ovat yhtiöittämisvelvoitteen piirissä. Tällöin huoneiston tai huoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet tulisi siirtää yhtiölle.

Kouvolan tapauksessa kaupunki ei ole tehnyt hyvinvointialueen kanssa vuokrasopimuksia voimaannpanolain tarkoittamalla tavalla, vaan aikaisemmin määräaikaista vuokrasopimuksia hyvinvointialuetta edeltäneen kuntayhtymän kanssa. Kouvolan osalta vuokrasopimukset ovat siirtyneet hyvinvointialueelle suoraan soteuudistuksen voimaannpanolain 25 §:n nojalla. Kuntaliiton tulkinnan mukaan vuokrasopimukset tulisivat yhtiöittämisvelvoitteen piiriin vasta kun nämä siirtyneet määräaikaista vuokrasopimukset päättyvät tai niitä olennaisesti muutetaan tavalla, joka on tulkittavissa sopimuksen muuttamiseksi niin olennaisesti, että se tarkoittaa jo samaa asiaa kuin uusi sopimus. Kaupunki voi kuitenkin yhtiöittää vuokraustoiminnan missä tahansa vaiheessa. Vuokrasopimukset siirtyvät tällöin vastaanottavalle yhtiölle.

Kuntaliiton ohjeen mukaan ”mikäli kyse on kuntien voimassa olleista sopimuksista, jotka ovat suoraan lain nojalla siirtyneet hyvinvointialueille (ns. siirtyvät sopimukset), yhtiöittämisvelvoite konkretisoituisi vasta sopimuskauden päättyessä tai muutettaessa sopimusta. Esim. hyvinvointialueelle siirtyneen 10 vuoden määräaikaisen vuokrasopimuksen päättyttyä kunnan tulisi viimeistään yhtiöittää ko. toiminta. Jos siirtyviä sopimuksia muutetaan, on epäselvää, milloin yhtiöittämisvelvoite konkretisoituu.”

Hallintosäännön 21 §:n mukaan kaupunginhallitus päättää pysyvien vastaavien aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden hankinnasta ja luovutuksesta valtuuston vahvistamissa rajoissa. Kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 18.3.2019 § 28 vahvistanut pysyvien vastaavien aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden hankinnan ja luovuttamisen toimivaltarajat seuraavasti: kaupunginvaltuusto yli 3 000 000 euroa ja kaupunginhallitus 1 000 000–3 000 000 euroa. Kaupunginvaltuusto päättää siten apporttisijoituksesta ja talousarvionmuutoksesta.

Kuntalain 14 §:n mukaan valtuusto päättää talousarviosta. Hallintosäännön 63 §:n mukaan talousarvioon tehtävät muutokset on esitettävä valtuustolle siten, että valtuusto ehtii käsitellä muutosehdotukset talousarviovuoden aikana.

Kouvolan kaupungin hallintosäännön 62 §:n mukaan talousarviosta päättäessään valtuusto määrittelee talousarvion sitovuustason. Talousarvion 2026 (Kv 8.12.2025 § 116) sitovuustasona investointiosassa on investointimenot. Investointiosassa sitovuustaso kaupunginhallituksen osalta on elinvoimapalvelut/sijoitukset sekä elinvoimapalvelut/tilapalvelut. Koska kuntalain mukaisesti valtuusto päättää talousarviosta, on talousarviomuutoksen päätösvalta valtuustolla.

Hankittu yhtiöittämisselvitys

Kaupunki on pyytänyt yhtiöittämisselvityksen kaupungin tilintarkastusyhteisö BDO Oy:n asiantuntijoilta mahdollisista vaihtoehtoista rakennusten siirtoon. Yhtiöittämisselvityksessä on todettu, että Ararajoituksen alaiset kohteet suositellaan siirrettäväksi kaupungin vuokrataloyhtiö Kouvolan Asunnot Oy:öön, joka omistaa jo entuudestaan Arakohteita. Myös muut asumiseen liittyvät sotekohteet voivat sopia paremmin vuokrataloyhtiöön siirrettäväksi kuin toimitilayhtiöön.

Oheismateriaalina on BDO:n selvitys kesäkuu 2025.

Toteutus apporttisiirtona Kouvolan Asunnot Oy:öön

Kouvolan Asunnot Oy:n toimialana on rakennuttaa, omistaa ja hallita kiinteistöjä ja niillä olevia rakennuksia, ostaa ja vuokrata alueita, rakennuksia ja huoneistoja sekä niiden omistukseen ja hallintaan oikeuttavia osakkeita ja vuokrata kiinteistöjä ja huoneistoja sekä harjoittaa ja tuottaa kiinteistöjen hoitoon, ylläpitoon ja hallintoon liittyviä palveluja.

Oheismateriaalina Kouvolan Asunnot Oy:n kaupparekisteriote ja yhtiöjärjestys.

Kouvolan kaupunki omistaa kokonaan Kouvolan Asunnot Oy:n. Kouvolan Asunnot Oy järjestää suunnatun maksullisen osakeannin Kouvolan kaupungille. Kouvolan kaupunki päättää merkitä osakkeet ja maksaa osakkeet omistuksessaan olevilla soterakennuksilla. Järjestelyn jälkeen Kouvolan Asunnot Oy:n osakkeista Kouvolan kaupunki omistaa edelleen 100 %.

Varke on antanut 10.3.2026 päätöksen, jonka mukaan se nimeää luovutuksensaajaksi Kouvolan Asunnot Oy:n. Päätöksessään keskus ei vahvista kohteen luovutuskorvausta vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 15 §:n 1 momentin nojalla, koska luovuttaja ja luovutuksensaaja kuuluvat samaan 25 tai 27 a §:ssä tarkoitettuun konserniin, luovutus toteutetaan apporttisijoituksena ja se tapahtuu omaisuuden kirjanpitoarvosta ilman rahavastiketta. Päätöksen mukaan luovutuksensaajan on ilmoitettava

korkotukilainan vastattavakseen ottamisesta sekä lainan myöntäneelle luottolaitokselle että Valtionkonttorille.

Kiinteistöihin liittyvä maaomaisuus jätetään kaupungille ja kaupunki solmii maanvuokrasopimukset yhtiön kanssa.

Oheismateriaalina Varken ARA-päätös 10.3.2026.

Siirrettävien kohteiden arviokirjat ja luovutukset

Kiinteistöjen arviokirjat (lausunnot kohteittain) on arvio luovutusten kohteista. Arviointilähestymistapana on käytetty tuottolähestymistapaa ja apulähestymistapana markkinalähestymistapaa. Arviokirjat on laatinut Welado Oy:n ja Newsec Valuationin auktorisoidut kiinteistöarvioijat (AKA).

Kiinteistöjen, joilla luovutettavat rakennukset sijaitsevat, maapohjan omistaa Kouvola kaupunki. Maapohja jätetään kaupungille, joka tekee maanvuokrasopimuksen tai -sopimukset Kouvola Asunnot Oy:n kanssa. Siten vain rakennukset luovutetaan.

Oheismateriaali Welado Oy:n ja Newsec Valuationin laatimat arviokirjat, jotka ovat salassa pidettäviä (JulkL 24 § 1 k 17).

Luovutuksen markkina-arvon yhteismäärä ilman maapohjaa (tontteja) on 6 978 938 euroa, kun kiinteistöjen käypänä arvona käytetään 100 % arviokirjan mukaisesta arvosta. Kirjanpitoarvon 30.11.2026 laskennallinen yhteismäärä on 5 342 235 euroa.

Rakennuksien siirtoarvona käytetään rakennusten kirjanpitoarvoa, josta on vähennetty rakennuksiin liittyvät mahdolliset velat. Seuraavien kaupungin omistamien rakennusten maapohjia ei luovuteta: - 286-401-9-3 ja 286-401-9-2 (Palvelukeskus Valkealakoti ja työtoimintatilat), markkina-arvo ilman tonttia 4 604 500 euroa, kirjanpitoarvon 30.11.2026 laskennallinen määrä yhteensä 3 620 530 euroa (rakennus 3 758 725 euroa + liittymät 10 136 euroa) - 286-401-9-2 (Palvelukeskus Mäntylä ja rivitalot), markkina-arvo ilman tonttia 1 141 384 euroa, kirjanpitoarvon 30.11.2026 laskennallinen määrä yhteensä 1 139 850 euroa (rakennus 1 163 393 euroa + liittymät 8 646 euroa) - 286-6-449-2-1759 (Asumispalveluyksikkö Pihlajisto), markkina-arvo ilman tonttia 364 674 euroa, kirjanpitoarvon 30.11.2026 laskennallinen määrä yhteensä 334 188 euroa (rakennus 355 715 euroa + liittymät 22 546 euroa) - 286-5-5030-2 (Kumpula), markkina-arvo ilman tonttia 868 380 euroa, kirjanpitoarvon 30.11.2026 laskennallinen määrä yhteensä 247 668 euroa (rakennus 264 072 euroa + liittymät 13 872 euroa)

Tarkemmat tiedot siirtyvistä kohteista on esitetty liitteessä Apporttiluovutus kohteiden koontitaulukko.

Liite Apporttiluovutuskohteiden koontitaulukko.

Kiinteistöjen yhtiöittämisen taloudellisia ja kirjanpidollisia vaikutuksia

Rakennuksien siirtoarvona käytetään rakennusten kirjanpitoarvoa, josta on vähennetty rakennuksiin liittyvät velat. Vastikkeeksi Kouvola Asunnot Oy antaa Kouvola kaupungille uusia osakkeitaan.

Kouvola kaupungin kirjanpidossa siirrettävien rakennusten ja liittymien arvo poistetaan taseesta ja lisätään vastaavalla määrällä Kouvola Asunnot Oy:n osakkeiden hankintamenoa. Siirrettäviin rakennuksiin liittyvät velat poistetaan kaupungin taseesta vähentämällä velat Kouvola Asunnot Oy:n osakkeiden hankintamenosta.

Kouvola Asunnot Oy:n kirjanpidossa siirrettävien rakennusten ja liittymien kirjanpitoarvo lisätään yhtiön taseeseen. Osakepääomaa ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoa (svop-rahastoa) kasvatetaan yhteensä vastaavalla määrällä. Rakennuksiin liittyvät lainat lisätään Kouvola Asuntojen taseeseen ja vähennetään vastaava määrä svop-rahastosta.

Kyseessä on kaupunkikonsernin sisäinen järjestely, joten järjestelyllä ei ole muuta vaikutusta konsernin tasolla kuin transaktiokustannukset. Kouvola Asunnot Oy:lle kirjanpitoarvoksi ja kohteiden verotuksen hankintamenoksi muodostuu kaupungin viimeinen kirjanpitoarvo. Kaupungilta poistuu siirron yhteydessä rakennuksiin liittyvät tuotot, kulut ja poistot sekä lainat. Kaupunki saa kiinteistöveroja sekä lisäksi maanvuokratuloja kiinteistöjen maa-alueiden jäädessä kaupungin omistukseen. Siirron jälkeen vuokratulot tuloutuvat kokonaisuudessaan Kouvola Asunnot Oy:lle. Siirrettäviin kohteeseen liittyvät valtion tukemat lainat siirtyvät täysimääräisesti Kouvola Asunnot Oy:lle.

Varainsiirtovero

Sote- ja pelakiinteistöjen siirrosta apportisijoituksena on säädetty määräaikainen varainsiirtoverovapaus, joka koskee pääsääntöisesti hyvinvointialueelle vuokrattuja kohteita (varainsiirtoverolain 43 a §). Säädetty määräaikainen varainsiirtoverovapaus on voimassa vuoden 2030 loppuun. Säädos on tullut voimaan 1.1.2024. Oikeus varainsiirtoveron vapautukseen on vain siinä tilanteessa, että kiinteistö sijoitetaan yhtiöön pääomasijoituksena (apportina) osakkeita vastaan ja muut varainsiirtoverolain 43 a §:n edellytykset täyttyvät. Kaupan muodossa toteutetusta siirrosta yhtiön on suoritettava varainsiirtovero, joka on 3 % kauppahinnasta, osakkeiden osalta 1,5 %. Kouvola Asunnot Oy ei olisi varainsiirtoverovelvollinen apportina saamistaan kiinteistöistä.

Siirrettäviin rakennuksiin kohdistuvat saadut avustukset

Kouvolan kaupunki on saanut yhtiöitettäviin sotekiinteistöihin Aran, nykyisin Varke, myöntämiä erityisryhmien vuokra-asuntojen investointiavustuksia. Kaupunki on pyytänyt investointiavustuksen myöntäjältä Varkelta suostumusta kohteiden siirrolle. Varke 10.3.2026 on päättänyt luovutuksensaajaksi Kouvolan Asunnot Oy:n ja näin hyväksynyt investointiavustusta saaneiden kohteiden siirron.

Lisäksi Varke on myöntänyt lämmitysmuodon muutosavustusta Pihlajiston asumisyksikköön. Varke on ilmoittanut, että mikäli avustusta saaneet kiinteistöt ovat olleet kaupungin omistuksessa hankkeen valmistuessa, tämä ei aiheuta toimenpiteitä, esim. ilmoitusta Varkeen tai avustuksen takaisinperintää.

Siirrettäviin rakennuksiin kohdistuvat korkotukilainat

Varke on myöntänyt Kouvolan kaupungille siirron kohteena oleviin rakennuksiin korkotukilainaa. Varke on päätöksellään luovutuksensaajasta ilmoittanut, että korkotuen maksaminen jatkuu, kun luovutuksensaaja ottaa korkotukilainan vastatakseen. Näin ollen korkotukilainat siirtyvät luovutuksensaajalle. Korkotukilainojen määrät ovat luovutushetkellä seuraavat:

Lainakohde	Myönnetty korkotukilaina €	Lainamäärä 30.11.2026 €
Mäntylä	1 700 000	1 275 000
Valkealakoti 1. vaihe	1657 500	804 910
Valkealakoti 2. vaihe	2 849 521	2 237 238
Pihlajisto	930 699	541 289
Kumpula	511 500	469 680
Yhteensä	7 649 220	5 328 117

Henkilöstövaikutukset

Apporttisijoituksella siirrettävien kohteiden mukana ei siirry henkilöstöä Kouvolan kaupungilta Kouvolan Asunnot Oy:lle.

Sote- ja pelakiinteistöjen yhtiöittämistä on käsitelty kyseisissä kohteissa pääasiallisesti työskentelevien kiinteistönhoitopalvelujen kolmen kiinteistönhoitajan kanssa yhteistoimintaneuvottelussa, joka pidettiin 24.10.2025. Neuvottelussa käytiin läpi valmisteilla olevan toimenpiteen perusteet, vaikutukset ja vaihtoehdot. Arakohteiden osalta henkilövaikutukset ovat 1 htv. Kyseinen henkilö ilmaisi halukkuutensa jatkaa Kouvolan kaupungin palveluksessa eikä ole sitä perunut. Tämä

on myös työnantajan tahtotila, minkä vuoksi henkilöstöresurssi ei ole siirtymässä Kouvola Asunnot Oy:lle.

Talousarviomuutokset

Apporttisiijoituksen vaikutukset kaupungin talouteen muodostuvat:

- luovutettavien kohteiden myyntituloista (investointitulo)
- luovutettavien liittymien siirrosta (antolainasaamisten vähennys)
- apporttisiijoituksen menosta (investointimeno)
- korkotukilainojen siirrosta (pitkäaikaisten lainojen lyhennys)

Alla olevassa taulukossa on esitetty siirrettävän omaisuuden kirjanpidon laskennalliset tasearvot 30.11.2026 tilanteessa, siirrettävien liittymien kirjanpitoarvot sekä lainamäärät. Lopulliset summat määräytyvät siirtohetken todellisten arvojen perusteella.

Omaisuuslaji	Arvo 30.11.2026
Rakennukset tasearvo	5 342 235
Liittymät tasearvo	55 369
Rakennukset + liittymät yhteensä	5 397 604
Lainamäärä yhteensä	5 328 117

Talousarvion sitovuustason mukaisesti kaupunginvaltuustolle esitetään seuraavat euromääräiset talousarviomuutokset:

Investointitulo	Rakennukset	5 343 000
Rahoitusosa	Antolainasaamisten vähennys (liittymät)	55 000
Investointimeno	Sijoitukset/Osakkeet	70 000
Rahoitusosa	Pitkäaikaisten lainojen vähennys	5 328 000

Tonttien vuokrat kaupungille ovat noin 16 000 euroa vuodessa. Kiinteistöverotuottojen arvioita ei ole käytettävissä, koska kyseiset rakennukset ovat olleet tähän saakka kiinteistöverotuksen ulkopuolella. Lisäksi rakennuksille ei ole olemassa vertailukohteita, joista voisi veron määrää arvioida.

Liitteenä rahoituslaskelma, josta ilmenee talousarviomuutokset.

Oikeudellinen säännöspohja

Osakeyhtiölain (624/2006) 9 luvun osakeantia koskevien säännösten mukaan yhtiö voi antaa uusia osakkeita tai luovuttaa hallussaan olevia omia osakkeitaan (osakeanti). Osakeannissa voidaan antaa osakkeita merkittäviksi maksua vastaan (maksullinen osakeanti) tai antaa osakkeita maksutta (maksuton osakeanti). Osakeannista päätetään yhtiökokouksessa. Osakeannissa osakkeenomistajilla on etuoikeus annettaviin osakkeisiin samassa suhteessa kuin heillä ennestään on yhtiön osakkeita. Osakeannissa voidaan poiketa säädetystä etuoikeudesta (suunnattu osakeanti), jos siihen on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy. Suunnatun annin hyväksyttävyyttä arvioitaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota osakkeen merkintähinnan ja käyvän hinnan suhteeseen.

Maksullista osakeantia koskevassa päätöksessä on mainittava:

1. annettavien osakkeiden lukumäärä tai enimmäismäärä osakelajeittain ja se, annetaanko uusia vai yhtiön hallussa olevia osakkeita;
2. kenellä on oikeus merkitä osakkeita ja suunnatussa osakeannissa lisäksi perustelut sille, että osakkeenomistajien etuoikeudesta poikkeamiseen on painava taloudellinen syy;
3. osakkeesta maksettava määrä (merkintähinta) ja perustelut sen määrittämiselle; sekä
4. osakkeen maksuaika.

Uuden osakkeen merkintähinta merkitään osakepääoman korotukseksi, jollei sitä osakeantipäätöksessä määrätä merkittäväksi kokonaan tai osittain sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon taikka kirjanpitolaissa toisin säädetä.

Jos merkintähinta maksetaan rahan sijasta kokonaan tai osittain muulla omaisuudella (apporttiomaisuus), omaisuudella on luovutushetkellä oltava vähintään maksua vastaava taloudellinen arvo yhtiölle. Sitoumus työn tai palvelun suorittamiseen ei voi olla apporttiomaisuutta. Merkintähinnan maksamisesta apporttiomaisuudella on mainittava osakeantipäätöksessä. Päätöksessä tulee lisäksi olla selvitys, jossa yksilöidään apporttiomaisuus ja sillä suoritettava maksu sekä selvitetään omaisuuden arvostamiseen vaikuttavat seikat ja omaisuuden arvostamisessa noudatetut menetelmät.

Apporttiluovutuksessa tulee huomioida EU:n valtioneuvoston sääntely ja järjestelyn markkinaehtoisuus tulee olla selvitetty ennen päätöksentekoa, jotta varmistetaan, ettei toimenpiteeseen sisälly kiellettyä valtiontukea.

Toimenpiteissä tulee huomioida, mitä Euroopan Unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107 ja 108 artiklassa säädetään.

SEUT 107 artiklassa säädetään muun ohella, että jäsenvaltion myöntämä tuki valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovelleta sisämarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. SEUT 108 artikla sisältää sääntelyä komission toimivallasta valtiontukiasioissa ja valtiontukisääntöjen noudattamisen valvonnassa.

EU:n valtiontukisäännöt koskevat toimenpiteitä, joilla julkinen sektori myöntää yritykselle vastikkeetonta, valikoivaa taloudellista etua. Valtiontukea voi olla esim. laina, takaus ja ei markkinaehtoinen pääomasijoitus tai mikä tahansa muukin toimenpide, joka merkitsee tosiasiallisesti yritykselle annettavaa tukea. Esimerkiksi markkinahintaa alhaisempi vuokra tai kiinteistökauppa voi merkitä kiellettyä valtiontukea. Apporttiluovutukseen ei sovelleta kuntalain 129 §:ää, koska kyseisessä toimenpiteessä ei ole kyse lainan, takauksen tai muun vakuuden antamisesta. (Selvyyden vuoksi todetaan, että kaupungin antaman korkotukilainojen siirtoon liittyvän lainan takaukseen sen sijaan sovelletaan kuntalain 129 §:ää.)

Valtiontukea on tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannon alaa siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Valtiontukea ei saa myöntää taloudellisissa vaikeuksissa olevalle yhteisölle.

SEUT 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettujen edellytysten on täytyttävä, jotta kyseessä on valtiontuki. Näiden edellytysten mukaisesti 1) toimenpiteen on oltava valtion (kunnan) toteuttama ja rahoitettu valtion varoin, 2) siitä on oltava taloudellista etua tuensaajalle, 3) edun on oltava valikoiva siltä osin kuin se suosii tiettyjä yrityksiä ja 4) toimenpiteen on vääristettävä tai uhattava vääristää kilpailua siten, että se voi vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Euroopan komissio on antanut tiedonannon SEUT 107 artiklan mukaisesta valtiontuen käsitteestä (Komission tiedonanto Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettua valtiontuen käsitteestä, EUVL 2016/C 262/01), jossa selvennetään valtiontuen määritelmää EU-tuomioistuimen ratkaisukäytännön ja komission päätöskäytännön perusteella. Tiedonannossa on esitetty useita arviointimenetelmiä viranomaisten toimenpiteiden markkinaehtoisuuden arviointiin eri tilanteissa ja siinä on täsmennetty poikkeuksia, milloin kyseessä ei katsota olevan sellainen etuus, joka katsotaan yhteismarkkinoille kielleyksi.

Kiinteistöluovutuksen tai luovutuksia sisältävien toimenpiteiden kohdalla valtiontukisääntely huomioidaan erityisesti omaisuuden arvonmäärityksen ja oikeustoimen ehtojen osalta.

Nyt kyseessä olevassa toimenpiteessä apporttina olevien kiinteistöjen käyvästä arvosta on hankittu riippumattoman ulkopuolisen arvioitsijan laatimat arviokirjalausunnat. Arvon määrityksen perusteena on tuottolähestymistapa ja apulähestymistapana markkinalähestymistapa.

Markkina-arvon sijaan kohteet luovutetaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen ohjeistuksen ja päätöksen mukaisesti. Luovutus tapahtuu omaisuuden kirjanpitoarvosta eikä vastikkeena käytetä rahasuoritusta. Kouvola Asunnot Oy on Kouvola kaupungin kokonaan omistama tytäryhtiö, joten luovuttaja ja luovutuksensaaja kuuluvat samaan kirjanpidolliseen konserniin. Luovutus toteutetaan apporttisijoituksena. Luovutuksensaaja Kouvola Asunnot Oy ottaa siirtyvien kohteiden korkotukilainat täysimääräisesti vastattavakseen.

Apporttiluovutuksen ehdot dokumentoidaan läpinäkyvästi mm. luovutettavaan omaisuuteen mahdollisesti kohdistuvien vastuiden ja velvoitteiden siirtyminen oikeamääräisenä ja kaupungin edun turvaavalla tavalla.

BDO:n asiantuntijoiden kanssa on keskusteltu apporttisijoituksen periaatteista. Keskustelujen lopputulema oli, että valtiontukioikeudellisesti ei ole estettä, että Kouvola Asunnot Oy järjestää Kouvola kaupungille suunnatun maksullisen osakeannin, jossa kaupunki päättää merkitä osakkeet ja maksaa osakkeet omistuksessaan olevilla soterakennuksilla. Järjestelyn jälkeen Kouvola Asunnot Oy kuuluu edelleen kaupunkikonserniin.

Edellä mainituilla perusteilla voidaan todeta, että nyt aiottuun toimenpiteeseen ei sisälly EU:n valtiontukisääntelyssä tarkoitettua kiellettyä valtiontukea. Koska toimenpide ei sisällä EU:n perussopimuksessa määriteltyä valtiontukea, ei kaupungilla ole velvollisuutta tehdä valtiontukea koskevaa ennakoilmoitusta Euroopan komissiolle (SEUT 108 artiklan 3 kohta).

Taloudellinen riskiarvio apporttisijoituksesta

Kaupungin sijoituksen tuottovaatimus määräytyy siihen liittyvän riskin perusteella. Keskeisiä riskejä sijoituksessa ovat rahoitusriski, markkinariski ja operatiivinen riski. Rahoitusriski voi johtua muun muassa markkinamuutoksista, korkotason vaihteluista tai luottotappioista. Markkinariskillä tarkoitetaan riskiä siitä, että markkinatilanne kehittyy yhtiön kannalta epäedullisesti ja siten estää taloudellisiin tavoitteisiin pääsemisen. Operatiivisella riskillä tarkoitetaan yhtiön toiminnan onnistumiseen liittyviä riskejä.

Kouvolan Asunnot Oy:n toimintaedellytyksiä ja riskejä on arvioitu tarkastelemalla 2025 tilinpäätöstietoja ja taloudellisia tunnuslukuja. Yhtiön omavaraisuusaste on 21,1 %. Lainojen lyhennyskyky ja lainanhoitokulujen maksukyky on hyvä. Kaupungin omistajaohjausyksikön mielestä rahoitukseen liittyvää riskiä voidaan pitää matalana ottaen huomioon toiminnan suhteellisen pieni laajuus kaupungin kokoon nähden sekä yhtiön taseessa oleva omaisuus, jolla kyetään hankkimaan tarvittaessa lisärahoitusta. Yhtiöllä on mahdollisuus käyttää kaupungin konsernitiliä ja konsernitilin limiittiä.

Markkinariskiä liittyy maailmantalouden yleiseen tilaan ja talouden epävarmuuden jatkumiseen. Epävarmuustekijänä yhtiön toiminnassa ovat asuntojen kysynnän muutokset ja alueellinen väestökehitys. Rahoitusriskinä on pidempiaikainen korkojen kehittyminen. Operatiivisena toiminnan riskinä on rakentamisen hinta peruskorjauksissa ja uudisrakentamisessa, joka vaikuttaa hankkeiden kannattavuuteen. Yhtiöllä on pitkän aikavälin suunnitelmallinen kiinteistöstrategia yhtiön ja omaisuuden kehittämiseen ja hallintaan. Kaupungin omistajaohjausyksikön mielestä markkinariski on kohtuullisen matala yhtiön toimiessa paikallisesti ja tarjotessa monentyyppisiä asuntoja erilaisille käyttäjäryhmille erilaisissa elämäntilanteissa. Yhtiö toimii kilpailuilla markkinoilla. Kuka tahansa voi hakea asuntoa Kouvolan Asunnot Oy:ltä. Hakijoiden luottotiedot tarkastetaan ja vuokranmaksukyky pyritään varmistamaan. Asunnon saantia voi vaikeuttaa hakijan aikaisemmat asumishäiriöt, kuten häätö, huomautukset ja vuokravelat. Etusijalla ovat hakijat, joilla on työ- tai opiskelupaikka Kouvolassa tai muu sosiaalinen syy asunnon tarpeeseen.

Yhtiön tulonmuodostus koostuu pääasiassa vuokratuloista. Asuntojen käyttöaste % vuokratuloista laskettuna 31.12.2025 oli 85,3 %. Käyttöaste pyritään pitämään jatkossakin hyvänä. Yhtiön harjoittama toimiala on kunnan harjoittamaa toimialaa.

Osakemerkintä ei edellytä, että kunta vaatii vastavakuuden.

Lainojen takausta koskeva asia

Kunnille myönnetuille korkotukilainoille ei ole aikanaan edellytetty vakuutta lainanmyöntövaiheessa. Korkotukilainojen siirtäminen kaupungilta Kouvolan Asunnot Oy:lle edellyttää uuden vakuuden tai vakuuksien järjestelyä. Nykyiset korkotukilainat ovat Kuntarahoitus Oy:ltä. Kuntarahoitus Oy:n luotonannon edellytyksenä on kunnan täysimääräinen (100 %) omavelkainen takaus, mikäli Kuntarahoitus Oy:n asiakas on kuntien tai kuntayhtymien kokonaan omistama tai niiden määräämisvallassa oleva yhteisö.

Takauksen kohteeksi tulevan lainojen määrä on yhteensä 5 328 117 euroa (laskettuna päivälle 30.11.2026). Lainarahoitusten muut ehdot ovat:

Laina 1:

Korkotukilaina 12939/08 (Mäntylä)

- Luoton jäljellä oleva määrä: 1 275 000 euroa
- Luoton korko ja marginaali: 5 v koronvaihtosopimuskorko + 0,025 %
- Koronmaksu ja lainalyhennykset puolivuositain
- Lainan eräpäivä: 08.02.2038

Laina 2:

Korkotukilaina 16183/12 (Pihlajisto)

- Luoton jäljellä oleva määrä: 541 289 euroa
- Luoton korko ja marginaali: KRVK 6M + 1,05 %
- Koronmaksu ja lainalyhennykset puolivuositain
- Lainan eräpäivä: 27.3.2051

Laina 3:

Korkotukilaina 16184/12 (Kumpula)

- Luoton jäljellä oleva määrä: 469 680 euroa
- Luoton korko ja marginaali: KRVK 6M + 1,05 %
- Koronmaksu ja lainalyhennykset puolivuositain
- Lainan eräpäivä: 29.9.2053

Laina 4:

Korkotukilaina 18534/16 (Valkealakoti, vaihe 1)

- Luoton jäljellä oleva määrä: 804 910 euroa
- Luoton korko ja marginaali: Euribor 6 kk + 0,38 %
- Koronmaksu ja lainalyhennykset puolivuositain
- Lainan eräpäivä: 23.4.2041

Laina 5:

Korkotukilaina 18667/17 (Valkealakoti, vaihe 2)

- Luoton jäljellä oleva määrä: 2 237 238 euroa
- Luoton korko ja marginaali: Euribor 6 kk + 0,36 %
- Koronmaksu ja lainalyhennykset puolivuositain
- Lainan eräpäivä: 31.7.2045

Korkotukilain mukaan tuettuja rakennuksia koskevat laissa säädetyt käyttö- ja luovutusrajoitukset.

Kouvola Asunnot Oy on esittänyt vastavakuudeksi kiinteistöillä 286-401-9-3 ja 286-401-9-2 sijaitsevia rakennuksia (Palvelukeskus Valkealakoti ja työtoimintatilat). Kyseiset rakennukset siirtyvät yhtiölle apportiomaisuutena ja kaupunki solmii maanvuokrasopimukset yhtiön kanssa. Vastavakuutena olisi siten perustettavat vuokraoikeudet rakennuksineen.

Kuntalaki sisältää sääntelyä kunnan takauksen myöntämisestä, jonka lisäksi kuntalain säännöksissä tarkoitettuja päätöksiä tai toimenpiteitä tehdessä on otettava huomioon, mitä Euroopan Unionin toiminnasta annetun sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään. Siten takauksen myöntämistä arvioidaan ensin kuntalain kannalta ja sen jälkeen Euroopan yhteisön valtioneuvoston sääntelyn kannalta ja lisäksi toimenpiteitä harkittaessa tulee huomioida kunnan toiminnan vaikutukset markkinoilla tapahtuvaan kilpailuun.

Kuntalain 129 §:n mukaan:

- Kunnan myöntämä laina, takaus tai muu vakuus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää lainaa, takausta tai muuta vakuutta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vakuuksilla tai vastavakuuksilla. Mitä edellä tässä momentissa säädetään vakuuksista, ei koske osakeyhtiölain (624/2006) 12 luvussa eikä osuuskuntalain (421/2013) 12 luvussa tarkoitettua pääomainta. (21.5.2021/419). 1. mom.
- Kunta voi myöntää takauksen tai muun vakuuden kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan yhteisön velasta tai muusta sitoumuksesta ainoastaan, jos yhteisö kuuluu kuntakonserniin tai se on kuntien tai kuntien ja valtion yhteisessä määräysvallassa. 2. mom.
- Sen estämättä, mitä 2 momentissa säädetään, kunta voi myöntää takauksen tai muun vakuuden, joka liittyy sen liikuntalain (390/2015), kuntien kulttuuritoiminnasta annetun lain (166/2019), museolain (314/2019), teatteri- ja orkesterilain (730/1992) tai nuorisolain mukaisen tehtävän edistämiseen.

Takauksen ja muun vakuuden antamisen edellytyksistä on kuitenkin voimassa, mitä siitä erikseen säädetään. Lisäksi kunta voi myöntää takauksen tai muun vakuuden, jos se perustuu lain perusteella hyväksytyyn tukiohjelmaan tai yksittäiseen tukeen tai liittyy yhteisölle tai säätiölle annettuun palveluvelvoitteeseen.

- Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.

Euroopan Unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 (1) artiklan mukaan: Jollei perussopimuksissa toisin määrätä, jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannon alaa, ei sovellu sisämarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Euroopan Unionin komissio on antanut valtioneuvoston päätöksen soveltamisesta tiedonannon EY:n perustamissopimuksen 87 ja 88 artiklan (sitten SEUT 107 ja 108 artiklan) soveltamisesta valtioneuvoston päätöksinä (2008/C 155/02). Tiedonannon 3.2 kohdan mukaan seuraavien edellytysten täytyminen riittää osoittamaan, ettei yksittäinen valtiontakausta (kunnan antama takaus rinnastuu EU-oikeuden kannalta valtion antamaan tukeen) ole valtiontukea:

1. Lainanottaja ei ole taloudellisissa vaikeuksissa.
2. Takauksen laajuus voidaan myöntämishetkellä mitata asianmukaisesti (takausta liittyy tiettyyn rahoitustoimeen, sille on asetettu kiinteä enimmäismäärä ja sen voimassaoloaika on rajoitettu).
3. Takausta ei kata missään vaiheessa enempää kuin 80 prosenttia lainasaamisen tai muun rahoitussitoumuksen määrästä.
4. Kyseistä 80 %:n rajoitusta ei sovelleta sellaisen yrityksen rahoittamiseen myönnettyyn valtion takaukseen, jonka toiminta muodostuu ainoastaan niille asianmukaisesti tehtäväksi annetusta yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyvästä palvelusta silloin, kun takaajana on viranomais, joka tehtävän on antanut. Sen sijaan rajoitusta sovelletaan, jos kyseinen yritys tarjoaa muita yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluita tai harjoittaa muuta taloudellista toimintaa. Jos jäsenvaltio haluaa tarjota takauksen, joka ylittää 80 prosentin kynnyksen, ja väittää, ettei se ole tukea, sen on voitava perustella väitteensä, esimerkiksi koko rahoitustoimen järjestelyjen perusteella, ja

ilmoittaa siitä komissiolle, jotta voidaan arvioida, onko takuu mahdollisesti luonteeltaan valtiontukea.

5. Takauksesta maksetaan markkinaperusteinen hinta.
6. Takauksen antajan ottamasta riskistä olisi yleensä perittävä takauksen kohteena olevaan määrään perustuva asianmukainen takausmaksu. Kun takauksesta maksettu hinta on vähintään yhtä korkea kuin vastaava rahoitusmarkkinoilla esiintyvä takauksen viitemaksu, takaus ei ole tukea. Jos rahoitusmarkkinoilta ei löydy vastaavaa takauksen viitemaksua, taatun lainan kokonaiskustannusta, mukaan lukien lainan korko ja takausmaksu, on verrattava vastaavana takaamattoman lainan markkinahintaan.

Kouvolan Asunnot Oy on Kouvolan kaupungin yksin omistama yhtiö.

Kouvolan Asunnot Oy:n toimialana on yhtiöjärjestyksen mukaan rakennuttaa, omistaa ja hallita kiinteistöjä ja niillä olevia rakennuksia, ostaa ja vuokrata alueita, rakennuksia ja huoneistoja sekä niiden omistukseen ja hallintaan oikeuttavia osakkeita ja vuokrata kiinteistöjä ja huoneistoja sekä harjoittaa ja tuottaa kiinteistöjen hoitoon, ylläpitoon ja hallintoon liittyviä palveluja.

Kouvolan Asunnot Oy omistaa entuudestaan Arakohteita, joita koskevat käyttö- ja luovutusrajoitukset. Kouvolan Asunnot Oy täyttää Arakelpoisuuden ja se on vahvistettu Varken toimesta nyt kyseessä olevien rakennusten, joita taattavat lainat koskevat, luovutuksensaajaksi.

Tarkastelemalla Kouvolan Asunnot Oy:n tilinpäätöstietoja vuosilta 2024 ja 2025 voidaan todeta, että tilinpäätöksessä 31.12.2025 yhtiön omavaraisuusaste on 21,1 % ja 31.12.2024 18,6 %. Liikevaihto vuonna 2025 oli 25 939 190 euroa ja vuonna 2024 25 791 386 euroa. Tilikauden 2025 tulos oli voitollinen 29 292 euroa ja tilikaudella 2024 muodostui voittoa 26 480 euroa. Liikevoitto-% liikevaihdosta oli vuonna 2025 8,2 % ja 2024 8,9 %. Yhtiöllä on mahdollisuus käyttää asuintalovarausta. Yhtiön tilinpäätöstietojen perusteella laskettu luottoluokitus on AA - Hyvä. Tilinpäätöstietojen perusteella Kouvolan Asunnot Oy ei ole taloudellisissa vaikeuksissa.

Kouvolan Asunnot Oy:n toiminta on paikallista, eikä sen omistamien asuntojen taikka muiden tilojen tarjoaminen vaikuta EU:n jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Kouvolan Asunnot Oy antaa kaupungin omavelkaisesta takauksesta vastavakuudeksi kiinteistöille 286-401-9-3 ja 286-401-9-2 perustettaviin vuokraoikeuksiin (taikka vuokraoikeuteen) rakennuksineen parhaalla etusijalla olevia kiinnitettyjä panttikirjoja. Selvyyden vuoksi todetaan,

että vastavakuutena ei ole kiinteistö, vaan vuokraoikeus ja sillä sijaitsevat rakennukset. Maanvuokrasopimusta tai -sopimuksia ei ole vielä tehty eikä vuokraoikeutta tai vuokraoikeuksia siten ole siten perustettu. Vastavakuudeksi esitettyjen kohteiden voidaan katsoa olevan kaupungin riskien hallinnan kannalta riittävät huomioon ottaen kohteen arviokirjasta ilmenevä kohteen arvo (4 604 500 €).

Takauksen laajuus voidaan myöntämishetkellä mitata asianmukaisesti. Takauksella on kiinteä enimmäismäärä ja rajattu voimassaoloaika. Takausta tulee olemaan yhtä pitkä laina-ajan kanssa.

Kouvolan Asunnot Oy on kaupungin täysin omistama yhtiö ja kohteet, joiden lainojen takauksesta on kyse, ovat Aratuettuja rakennuksia ja yhtiö täyttää Arakelpoisuuden.

Edellytyksen, että takaus ei kata missään vaiheessa enempää kuin 80 % lainasaamisen tai muun rahoitussitoumuksen määrästä osalta todetaan, että kuntalaki, sen yksityiskohtaiset perustelut ja komission tiedoksianto 2008/C 155/02 mahdollistavat 100 %:n takauksen SGEI-perusteella. SGEI-palvelut (services of general economic interest) ovat yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluita. SGEI-palvelut eroavat muista palveluista siten, että viranomaisten on turvattava niiden tarjonta kaikissa olosuhteissa, vaikka markkinoilla ei aina olisi riittävästi palveluntarjoajia. Muun muassa sosiaalinen asuntotuotanto, tietyt sosiaali- ja terveyspalvelut, kunnallisen infran ylläpito, liikuntapaikkojen hoito ja peruspalveluiden turvaaminen harvaanasutuilla alueilla on katsottu SGEI-palveluksi. Kun takauksen kohteeksi tulevat Kouvolan Asunnot Oy:lle siirretyt rakennukset ovat saaneet Aran tukea ja yhtiön toiminta ja rakennukset ovat siten Arasääntelyn alaista, SGEI-tuelle asetetut vaatimukset täyttyvät Arasääntelyn vuoksi. Yhtiön toiminta on siten näiltä osin julkisen palveluvuoroituksen alaista. Tällöin yhtiölle myönnettävä kaupungin takaus voidaan lukea kaupungin myöntämäksi SGEI-tueksi. SGEI-tuki on raportoitava komissiolle.

Kunnan takausta Arakohteita omistamalle yhteisölle voidaan lähtökohtaisesti pitää kunnan myöntämän SGEI-tukena, jos rajoitukset ovat yhä voimassa. Siten 100 % omavelkaisen takauksen myöntäminen tässä tapauksessa on mahdollista SGEI-tukena.

Takauksesta maksetaan markkinaperusteina hinta. Suomen Asiakastieto Oy:n Rating-Alfa-yrittäjäanalyysin mukaan Kouvolan Asunnot Oy kuuluu riskiluokkaan AA, Hyvä. Euroopan unionin komission antaman ohjeen mukaan markkinaehtoiset takausmaksut (safe harbour) pk-yritykselle, jonka riskiluokka on AA, on minimissään 0,4 %. Vuotuisesti takausprovisioksi esitetään siten 0,4 % laskettuna takausvastuun kohteena olevan lainan jäljellä olevasta pääomasta. Takausero- ja takausprovisioiden kirjataan kaupungin rahoituserien tuloksi.

Takausprovisiot kasvattavat kaupungin rahoitustuottoja. Takaukset lisäävät kaupungin takausvastuita.

Liitteenä Kouvola Asunnot Oy:n tilinpäätökset (2024 ja 2025) ja tilintarkastuskertomukset 2024 ja 2025.

Asiantuntijana kokouksessa paikalla talousjohtaja Hellevi Kunnas.

Lisätietoja: apulaiskaupunginjohtaja Tuukka Forsell, puh. 020 615 9333, [tuukka.forsell\(at\)kouvola.fi](mailto:tuukka.forsell@kouvola.fi); kehittämispäällikkö Karoliina Kanerva, puh. 020 615 7124, [karoliina.kanerva\(at\)kouvola.fi](mailto:karoliina.kanerva@kouvola.fi); talousjohtaja Hellevi Kunnas, puh. 020 615 5054, [hellevi.kunnas\(at\)kouvola.fi](mailto:hellevi.kunnas@kouvola.fi); kaupunginjuristi Elina Amnell-Holzhäuser, puh. 020 615 7649, [elina.amnell\(at\)kouvola.fi](mailto:elina.amnell@kouvola.fi).

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

1. ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättää
 1. merkitä Kouvola Asunnot Oy:n osakkeita 5 397 604 eurolla suunnatussa maksullisessa osakeannissa ja maksaa osakkeet omistamallaan sote-rakennuksilla. Apporttisijoitus sisältää kohteet: 286-401-9-3 ja 286-401-9-2 (Palvelukeskus Valkealakoti ja työtoimintatilat), 286-401-9-2 (Palvelukeskus Mäntylä ja rivitalot) 286-6-449-2-1759 (Asumispalveluyksikkö Pihlajisto), 286-5-5030-2 (Kumpula).
 2. Ja siirtää Kouvola Asunnot Oy:lle edellä mainittuihin apporttisijoituskohteisiin kohdistuvat korkotukilainat, luovutushetkellä yhteensä 5 328 117 euroa.
 3. Korkotukilainamäärän ja apporttisijoituskohteiden tasearvojen erotus on 60 487 euroa.
 4. Osakemerkintä ja maksu sekä lainojen siirto tapahtuvat 1.12.2026 kuitenkin viimeistään vuoden 2026 loppuun mennessä sen hetkisten arvojen mukaisesti ja niitä päivitetään tarvittaessa. Selvyyden vuoksi todetaan, että esimerkiksi osakeannin määrä ja korkotukilainojen määrä päivitetään tarvittaessa tämän päätöksen täytäntöönpanoajankohdan mukaiseksi. Talousjohtaja valtuutetaan tekemään edellä tarkoitetut tarvittavat päivittämistä koskevat toimenpiteet.
2. hyväksyä apporttisijoituksen edellyttämät talousarviomuutokset seuraavasti:
 - Investointiosa, kaupunginhallitus, investointitulojen lisäys 5 343 000 euroa

- Investointiosaa, kaupunginhallitus/sijoitukset, investointimenojen lisäys 70 000 euroa
 - Rahoitusosaa, antolainasaamisten vähennys, tuloarvion lisäys 55 000 euroa
 - Rahoitusosaa, pitkäaikaisten lainojen vähennys, määrärahan lisäys 5 328 000 euroa
3. huomioon ottaen kuntalain 129 §:n takauksen myöntämiselle asettamat edellytykset myöntää 100 %:n omavelkaisen takauksen tai takaukset Kouvola Asunnot Oy:lle siirrettyihin tässä päätöksessä tarkoitettuihin korkotukilainoihin (12939/08, 16183/12, 16184/12, 18534/16, 18667/17), joiden yhteismäärä on 5 328 117 euroa (laskettuna päivälle 30.11.2026) euroa. Takauksen ehdot ovat:
- Kouvola kaupungin omavelkainen takaus tai takaukset kattavat 100 % lainan tai lainojen pääomasta.
 - Takausta tai takaukset koskevat lainan tai lainojen pääomien lisäksi niiden liitännäiskustannuksia (korot, kulut, maksut, viivästyskorot).
 - Takausta tai takaukset ovat voimassa koko laina-ajan.
 - Omavelkaisesta takauksesta peritään vuosittain 0,4 %:n suuruinen takausprovisio, joka lasketaan takausvastuun kohteena olevan lainan tai lainojen jäljellä olevasta pääomasta per 31.12 ja maksetaan määräytymisajankohtaa seuraavan tammikuun loppuun mennessä Kouvola kaupungille.
 - Kouvola Asunnot Oy antaa Kouvola kaupungin omavelkaiselle takaukselle vastavakuuden seuraavasti: Vastavakuudeksi kaupungin myöntämälle omavelkaiselle takaukselle tai takauksille yhtiö tarjoaa tarvittavan määrän kiinteistöille 286-401-9-3 ja 286-401-9-2 perustettavaan tai perustettaviin vuokraoikeuksiin (taikka vuokraoikeuteen) rakennuksineen parhaalla etusijalla olevia kiinnitettyjä panttikirjoja (sähköiset panttikirjat).
 - Tässä lainantakausta koskevassa päätöksessä tarkoitettu tuki täyttää Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2. kohdan määräysten soveltamisesta tietyille yleisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja tuottaville yrityksille korvauksena julkisista palveluista myönnettävään valtiontukeen 16. päivänä joulukuuta 2025

annetussa komission päätöksessä 2025/2630 (EUVL 19.12.2025) asetetut edellytykset.

- Kouvola Asunnot Oy:n edellytetään noudattavan rakennusten, joita kaupungin takauksen tai takausten kohteena olevat lainat koskevat, käytössä ARA-tuen kaikkia ehtoja sekä käyttö- ja luovutusrajoituksia koko takauksen tai takausten voimassaolon ajan.
- Kouvola kaupunki pidättää oikeuden vaatia lisävakuuksia, jos vakuuden arvo olennaisesti heikkenee.

4. tarkistaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa ja se on nähtävillä yleisessä tietoverkossa 8.9.2026 lukien.

Kaupunginhallituksen päätös:

Liitteet

- Liite6 Talousarviomuutokset rahoituslaskelma, Apporttiluovutus Kouvola Asunnot Oy_Kh07092026
- Liite7 Apporttiluovutuskohteiden koontitaulukko_Kh07092026
- Liite8 Toimintakertomus ja tilinpäätös 2024, Kouvola Asunnot Oy_kh07092026
- Liite9 Tilintarkastuskertomus vuodelta 2024, Kouvola Asunnot Oy_kh07092026
- Liite10 Toimintakertomus ja tilinpäätös 2025, Kouvola Asunnot Oy_kh07092026
- Liite11 Tilintarkastuskertomus 2025, Kouvola Asunnot Oy_kh07092026

Oheismateriaali

BDO raportti Sote- ja pela-kiinteistöjen yhtiöittämisselvitys, Kouvola kaupunki 4.6.2025_kh07092026

Yhtiöjärjestys Kouvola Asunnot Oy haettu 24.11.2025_kh07092026

Kaupparekisteriote Kouvola Asunnot Oy 22.4.2026 mustattu_kh07092026

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus ARAn päätös 10.3.2026_kh07092026

Arviokirja Kouvola Asumispalveluyksikkö Pihlajisto 17.10.2025_salassa pidettävä_kh07092026

Arviokirja Kouvola Palvelukeskus Mäntylä 17.10.2025 tark. 26.3.2026_salassa pidettävä_kh07092026

Arviokirja Kouvola Valkealakoti 17.10.2025 tark. 26.3.2026_salassa pidettävä_kh07092026

Arviolausunto Kumpula Tapiolankatu 15102025_salassa pidettävä_kh07092026

8

Omistajapoliittiset linjaukset**940/00.00.02.02/2026****Kaupunginhallitus 7.9.2026**

Valmistelija: apulaiskaupunginjohtaja Tuukka Forsell, puh. 020 615 9333, [tuukka.forsell\(at\)kouvola.fi](mailto:tuukka.forsell(at)kouvola.fi)

Yhteenveto

Kouvolan kaupunkikonsernilla on merkittävä määrä omaisuutta, joka on yhteistä varallisuutta. Sitä on hoidettava huolellisesti tavalla, joka on myös läpinäkyvää. Kaupungin toimintaa voidaan toteuttaa myös yhtiöiden kautta ja toimintaan tulee voida luottaa riippumatta siitä, onko toiminta toteutettu peruskunnan kautta tai yhtiömuotoisena. Kouvolan kaupungilla on oman organisaationsa lisäksi mittava määrä tytäryhtiöitä ja osakkuusyhtiöitä, joiden toiminta liittyy olennaisesti kaupungin tehtäviin. Kaupunki ohjaa ja valvoo yhteisöjään omistajaohjauksen avulla.

Kuntalain mukaan kuntastrategiassa tulee ottaa huomioon omistajapolitiikka. Lisäksi valtuuston tulee päättää omistajaohjauksen periaatteista. Kouvolan kaupungin omistajapolitiikka ja siihen liittyvä omistajaohjaus koskee kaupungin tytäryhtiöitä, mutta soveltuvin osin myös osakkuusyhteisöjä. Laajemmassa tarkastelussa omistajapolitiikkaan kuuluvat myös kaupungin muut omistuserät, maaomistukset ja sijoitusomaisuus.

Omistajapolitiikka on kaupungin johtamisen väline, joka luo puitteet menestykselliselle toiminnalle. Omistajapoliittisen ohjelman lähtökohtina ovat kaupunkistrategia ja kehittämistavoitteet sekä niiden vaatimat voimavarat, pitkän aikavälin tavoitteet sekä arviot toimintaympäristön muutoksista.

Kaupunginvaltuusto päättää kaupungin omistajapoliittisesta ohjelmasta kerran valtuustokaudessa, joten linjaukset ovat suhteellisen pysyviä. Olosuhteiden muuttuessa myös omistajapolitiikkaa on muutettava. Hyväksytyn omistajapolitiikan on konkretisoiduttava päätöksenteossa kaikilla tasoilla.

Omistajapoliittisessa ohjelmassa määritellään Kouvolan kaupungin periaatteet omistajana, mitä kaupunki omistaa, millaisia tavoitteita omistuksille asetetaan ja kuka omaisuuden arvosta ja käytöstä vastaa

sekä miten omistajapolitiikan seuranta ja valvonta on järjestetty sekä omistamisen tarpeet.

Omistajapolitiittiset linjaukset on määritelty seuraaville kaupungin omistuksille: strategiset omaisuuserät (maaomaisuus, rakennusomaisuus, kiinteät rakenteet ja laitteet sekä toimialasijoittaminen), tytäryhtiöt, osakkuusyhtiöt, kuntayhtymät ja säätiö.

Asian valmistelu ja päätösvallan perustelu

Kouvolan kaupungin omistajapolitiittinen ohjelma 2024-2025 hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 10.6.2024 § 37. Kaupunginvaltuusto päättää kaupungin omistajapolitiittisesta ohjelmasta kerran valtuustokaudessa.

Omistajapolitiittisen ohjelman päivittäminen vuosille 2026-2029 on valmisteltu aiemman ohjelman pohjalta huomioiden konsernirakenteessa, omistuksissa ja toimintaympäristössä tapahtuneet muutokset sekä ohjelman toimeenpanosta saadut kokemukset. Päivittämisen yhteydessä on pyydetty asiantuntijakommentteja kaupungin toimialoilta (talous, juridiikka, hankinnat, maaomaisuus, rakennusomaisuus, kiinteät rakenteet ja laitteet) sekä keskeisiltä tytäryhtiöltä. Tytäryhtiöiden ja keskeisimpien osakkuusyhtiöiden osalta on tarkasteltu omistamisen perustetta, näkemystä omistussuudesta sekä pidemmän aikavälin taloudellisista tavoitteista. Muun muassa KSS Energian osalta päivitettyssä omistajapolitiittisessa ohjelmassa on huomioitu entistä paremmin yhtiön strateginen tehtävä infrastruktuurin ylläpitäjänä ja sähkönjakelun turvaajana sekä investointien asettamat taloudelliset reunaehdot ja yhtiön tuloksentekokyky.

Asiaa on esitelty päättäjille kaupunginvaltuuston seminaarissa 20.5.2026. Seminaarissa käydyn keskustelun lisäksi valmistelussa on otettu huomioon valtuustoryhmiltä erikseen pyydetty kommentit, joiden perusteella ohjelmaan on tehty täsmennyksiä lopullista päätöksentekoon tuotavaa versiota varten.

Omistajapolitiikka on kaupungin johtamisen väline, joka liittää konserniin kuuluvat yhteisöt osaksi kaupungin strategista johtamista. Ohjelmassa määritellään kaupungin omistamisen tarkoitus, omistajaohjauksen periaatteet sekä keskeiset tavoitteet tytär- ja osakkuusyhteisöille. Kuntalain 14 §:n mukaan kaupunginvaltuusto päättää omistajaohjauksen periaatteista ja konserniohjeesta.

Kouvolan kaupungin omistajapolitiittinen ohjelma 2026-2029 on **liitteenä**. **Oheismateriaalina** on Kouvola kaupungin omistajapolitiittinen ohjelma 2026-2029, johon on merkitty punaisella ehdotetut muutokset omistajapolitiittiseen ohjelmaan 2024-2025 nähden. Asia tuodaan tässä vaiheessa suoraan kaupunginhallituksen käsiteltäväksi ilman erillistä elinvoimajaoston käsittelyä. Hallintosäännön § 19: Kaupunginhallitus

vastaa omistajapolitiikan, omistajaohjauksen periaatteiden ja konserniohjeen kehittämisestä ja valmistelusta valtuustolle sekä antaa konserniohjeen mukaisesti omistajaohjausta.

Lisätietoja: apulaiskaupunginjohtaja Tuukka Forsell, puh. 020 615 9333, [tuukka.forsell\(at\)kouvola.fi](mailto:tuukka.forsell(at)kouvola.fi)

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

1. osaltaan hyväksyä Kouvolan omistajapoliittisen ohjelman ja
2. esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto hyväksyy Kouvolan omistajapoliittisen ohjelman vuosille 2026-2029 (liitteenä).
3. tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa ja se on nähtävillä yleisessä tietoverkossa 8.9.2026 lukien.

Kaupunginhallituksen päätös:**Liitteet**

Liite12 Omistajapoliittinen ohjelma 2026-2029_kh07092026

Oheismateriaali

Omistajapoliittinen ohjelma 2026-2029 muutokset näkyvissä_kh07092026

9

Vastineet tarkastuslautakunnan arviointikertomukseen vuodelta 2025**10386/00.03.00.00/2025****Kaupunginhallitus 7.9.2026**

Valmistelija: hallintojohtaja Saara Rahkonen-Rannikko, puh. 020 615 9066, saara.rahkonen-rannikko(at)kouvola.fi

Yhteenveto

Kaupunginvaltuusto (8.6.2026 § 43) on velvoittanut kaupunginhallituksen ja muut tilivelvolliset huomioimaan sekä arviointikertomuksessa että valtuuston päätösehdotuksessa erityisesti esitetyt huomiot ja antamaan niistä vastineensa valtuustolle sekä edelleen tiedoksi tarkastuslautakunnalle 30.9.2026 mennessä niistä toimenpiteistä, joihin se on ryhtynyt tai aikoo ryhtyä.

Toimialoja ja kaupunginhallitusta ja muita tilivelvollisia pyydetään antamaan selvitys sekä arviointikertomuksessa esitettyihin huomioihin että seuraaviin kysymyksiin liittyen:

1. Kuinka paljon kaupunki vuosien 2026-2030 aikana velkaantuu ja millä toimenpiteillä velkaantuminen saadaan 2030-luvulla kaupungin kantokyvyn edellyttämälle tasolle?
2. Miten kaupungin kiinteistöjen korjausvelan ja käyttöasteiden arvioidaan kehittyvän 2026-2030? Millä tavoin korjausvelkaa sekä tyhjiä tiloja on tarkoitus vähentää tällä ja seuraavalla valtuustokaudella?
3. Millä toimenpiteillä kaupungin henkilöstön sairauspoissaolot ja työhyvinvointi saadaan kuntakentässä keskimääräiselle ja hyväksyttävälle tasolle?
4. Miten kaupunginhallitus aikoo kehittää koko kaupunkia koskevia yhteisiä tavoitteita ja niihin liittyvien mittareiden seuranta?
5. Millä tavoin kaupunki omistajaohjauksella varmistaa, että uuden teatterin valmistuttua Kouvola Teatterilla on riittävät taloudelliset ja toiminnalliset resurssit ammattimaisen ja vetovoimaisen teatterityön edellytyksiin?

**Asian valmistelun tausta, päätösvallan perusteet ja
kuntastrategian mukainen peruste valmistelulle***Päätösvallan peruste*

Tarkastuslautakunnan tehtävät perustuvat Kuntalakiin ja kaupungin hallintosääntöön. Tarkastuslautakunta laatii vuoden aikana arviointisuunnitelman pohjalta tehdyn arvioinnin tuloksista arviointikertomuksen.

Arviointikertomuksen valmistelu on Kouvola kaupungin tarkastuslautakunnassa käynnistynyt huhtikuun alussa BDO:n toimesta ja arviointikertomus käsitelty valtuustossa 8.6.2026 § 43 tilinpäätöksen yhteydessä.

Kuntastrategian mukainen peruste valmistelulle

Vuosittain valtuustolle annettavassa arviointikertomuksessa tarkastuslautakunta arvioi, ovatko valtuuston asettamat toiminnan ja talouden tavoitteet kunnassa ja kuntakonsernissa toteutuneet sekä sitä, onko toiminta järjestetty tuloksellisella ja tarkoituksenmukaisella tavalla.

Arviointikertomuksella on siten kiinteä yhteys myös kuntastrategiassa ja talousarviossa asetettuihin tavoitteisiin.

Arviointikertomus käsitellään vuosittain valtuustossa tilinpäätöksen yhteydessä.

Asian valmistelun tausta

Edellisen vuoden (2024) arviointikertomuksessa tarkastuslautakunta on pyytänyt selvitystä erityisesti alla mainittuihin seikkoihin, jotka ovat olleet useampaa toimialaa koskevia ja esitetty siten kaupunginhallitukselle käsiteltäväksi toimialojen yhteisestä valmistelusta. Edellisen arviointikertomuksen huomioidut olivat erityisesti:

- suunnitelmallisia toimenpiteitä lainatason pitämiseksi kaupungin maksukyvyn edellyttämällä tasolla,
- laadittavan kaupunkistrategian konkreettisia tavoitteita, niiden vuosittaista mittaamista sekä toteutumisen aktiivista seurantaa,
- Kouvola vetovoimaisuuden kehittämistä yritystoiminnan ja työllisyyden näkökulmasta,
- palveluverkkoa koskevissa ratkaisuissa olemassa olevan tiedon ja ennusteiden käyttöä päätöksenteon perusteena ennakoivan päätöksenteon mahdollistamiseksi,
- kiinteistöjen käyttöasteen nostamista, suunnitelmallista tarpeettomien kiinteistöjen myyntiä tai purkamista sekä määrätietoista korjausvelan vähentämistä,

- henkilöstön tarpeeseen, osaamiseen ja hyvinvointiin liittyvien strategisten tavoitteiden määrittämistä.

Vuoden 2025 arvioinnin osalta kaupunginvaltuusto on päätöksellään 8.6.2026 § 43 merkinnyt arviointikertomuksen tiedoksi sekä edellyttänyt, että kaupunginhallitus ja muut tilivelvolliset ottavat huomioon tämän vuoden arviointikertomuksessa esille nostetut huomiot ja esitykset sekä seuraavat erityisen keskeisiksi koetut huomiot:

1. Kuinka paljon kaupunki vuosien 2026-2030 aikana velkaantuu ja millä toimenpiteillä velkaantuminen saadaan 2030-luvulla kaupungin kantokyvyn edellyttämälle tasolle?
2. Miten kaupungin kiinteistöjen korjausvelan ja käyttöasteiden arvioidaan kehittyvän 2026-2030? Millä tavoin korjausvelkaa sekä tyhjiä tiloja on tarkoitus vähentää tällä ja seuraavalla valtuustokaudella?
3. Millä toimenpiteillä kaupungin henkilöstön sairauspoissaolot ja työhyvinvointi saadaan kuntakentässä keskimääräiselle ja hyväksyttävälle tasolle?
4. Miten kaupunginhallitus aikoo kehittää koko kaupunkia koskevia yhteisiä tavoitteita ja niihin liittyvien mittareiden seurantaa?
5. Millä tavoin kaupunki omistajaohjauksella varmistaa, että uuden teatterin valmistuttua Kouvola Teatterilla on riittävät taloudelliset ja toiminnalliset resurssit ammattimaisen ja vetovoimaisen teatterityön edellytyksiin?

Edellä esitetyistä viidestä kysymyksestä sekä muista arviointikertomuksessa esitetyistä huomioista on laadittu toimialoilla pyydetty selvitys. Kysymykset ovat temaattisesti osoitettu pääosin laajempina kokonaisuuksina, poikkihallinnollisesti ja koskevat useampaa toimialaa, siksi myös vastauksia on valmisteltu toimialojen yhteistyössä huomioiden kuitenkin toimialakohtaiset kysymykset arviointikertomuksen kokonaisuudessa.

Vastineet tarkastuslautakunnan vuoden 2024 arviointikertomukseen

1. *Kuinka paljon kaupunki vuosien 2026-2030 aikana velkaantuu ja millä toimenpiteillä velkaantuminen saadaan 2030-luvulla kaupungin kantokyvyn edellyttämälle tasolle?*

Kaupunginhallituksen ja sen alaisten tilivelvollisten vastine (talousspalvelut):

Alustavan talousarviokehityksen (2027–2030) mukaan kaupungin lainamäärä kasvaa vuosina 2026–2030 yhteensä noin 106 miljoonaa euroa. Lainakannan arvioidaan kasvavan noin 430 milj. euroon vuoteen 2028. Korkea investointitaso nostaa kaupungin lainakantaa

taloussuunnittelukaudelle, mutta investointitason alentumisen ja vuosikatteen paranemisen myötä lainakannan arvioidaan alenevan vuodesta 2029 lähtien.

Kouvolan kaupungin investoinnit vuosille 2026–2030 ovat yhteensä noin 250 miljoonaa euroa. Investointisuunnitelman mukaisesti investointitaso laskee vuodesta 2029 lähtien vuositasolla keskimäärin noin 30 miljoonaan euroon, joka on kaupungin kantokykyyn nähden sopiva taso.

Kaupunki toteuttaa laajamittaiset investoinnit vastatakseen muuttuneeseen ja tulevaisuudessa voimakkaasti muutuvaan palvelutarpeeseen. Investointeja tarvitaan toteuttamaan mahdollisimman resurssitehokkaat palvelut sekä nykyaikaiset toimintaympäristöt sekä terveelliset ja turvalliset tilat. Investoinneiksi hyväksytään ainoastaan käyttötaloustaloukskustannuksia alentavat investoinnit, elinvoimaa lisäävät investoinnit sekä muut välttämättömät korjausinvestoinnit.

Investointisuunnitelma perustuu 10 vuoden suunnitelmaan, jota päivitetään vuosittain talousarviovalmistelun yhteydessä. Suunnitelman avulla luodaan investoinneille pitkän aikavälin kehys, jonka avulla investoinnit toteutetaan suunnitelmallisesti. 10 vuoden investointisuunnitelmaa tarkastellaan säännöllisesti. Investointeja arvioidaan jatkuvasti ja kartoitetaan mahdollisuuksia/toimenpiteitä investointitason alentamiseksi.

Tarvittava lainamäärä arvioidaan vuosittain osana talousarviovalmistelua. Lainojen todellinen nostotarve ja -ajankohdat suunnitellaan vuosittain osana maksuvalmiussuunnittelua. Lainaa nostetaan vain arvioidun tarpeen mukaisesti ja useimmiten todellinen lainamäärä jää talousarviossa arvioitua pienemmäksi.

Kouvolan taloudellisen tilanteen haasteisiin nähden pitkän aikavälin talouden tavoitteiksi ja ylätasoin linjauksia päivitetään ja tarkennetaan vuosittain talousarviokäsittelyn yhteydessä. Talousarviokehysvaiheessa tavoitteiksi on esitetty seuraavia:

- Kertyneen ylijäämän kasvattaminen tavoitteellisesti vuosittain 1 000–1500 euroon asukasta kohden, tavoitesumma vähintään 78–115 milj. euroa
- Toimintakatteen kasvu 0–3 % huomioiden toiminnassa tapahtuvat muutokset sekä julkisen rahoituksen muutokset
- Investointitason alentaminen vuodesta 2029 lähtien noin 30 milj. euroon vuositasolla tai 120 milj. euroon neljän vuoden taloussuunnittelukausittain
- Poistot kattavat investoinnit vuodesta 2029 lähtien
- Lainakannan asteittainen alentuminen kuntien keskiarvoon vuodesta 2029 lähtien

- Tuloveroprosentin alentamisen mahdollisuuden tarkastelu seuraavan valtuustokauden alussa.

Tavoitteita tarkastellaan ja päivitetään tarvittaessa vuosittain talousarvion laadinnan yhteydessä.

Talouden tasapainottaminen

Kouvola on tehnyt pitkäjänteistä työtä talouden tasapainottamiseksi jo useiden vuosien ajan. Kouvola talouden tasapainottamistyö jatkuu ja palveluverkkojen uudistaminen jatkuu. Kouvola palveluverkkoa on analysoitu ja tehty kustannus- ja toimintavertailua saman kokoluokan kuntiin. Vertailuja on syvennetty hankkimalla vertailukunnista tietoja myös julkisten tilastojen ulkopuolisista tekijöistä, kuten tukipalveluista, volyymeistä ja henkilöresursseista. Lisäksi palveluja on arvioitu niiden lakisääteisyyden näkökulmasta.

Vähenevä väestö alentaa kaupungin tulorahoituksen pohjaa, joten kaupungin tulee mitoittaa palvelunsa asukasmäärään sekä käytettävissä olevaan tulorahoitukseen. Kouvola kaupungin taloudellinen tilanne on edelleen haasteellinen, vaikka talouden tasapainottamistoimenpiteitä on tehty jo vuosien ajan. Toimenpiteet ovat kuitenkin vaikuttaneet kaupungin kustannusten kehitykseen eli niiden avulla on saavutettu tuloksia. Tätä tuloksellista työtä tulee edelleen jatkaa osana vuosittaista taloussuunnittelua. Tämän hetken näkemyksen mukaan tasapainottamistarve jatkuu koko taloussuunnittelukauden eli tasapainottamistoimenpiteitä tulee jatkaa.

Talouden tasapainottamistoimenpiteitä suunnitellaan ja toteutetaan toimenpiteen laajuus ja merkittävyys huomioiden eri tavoin.

Tavanomaiseen toimintaan liittyviä toimenpiteitä arvioidaan ja toteutetaan jatkuvasti osana operatiivista johtamista ja toimintaa.

Laajempien toimenpiteiden, joiden vaikutukset ovat taloudellisesti sekä palvelun käyttäjien näkökulmasta merkittäviä, kuten esimerkiksi palveluverkkomuutokset, valmistelussa otetaan huomioon kaikki erilaiset vaikutukset eli tehdään ennakkovaikutusten arviointi osana päätöksenteon prosessia. Esimerkkeinä laajoista palveluverkkomuutoksista on vuonna 2026 hyväksytty varhaiskasvatuksen palveluverkko, valmistelussa oleva perusopetuksen palveluverkon päivitys sekä liikuntapaikkaverkkojen päivitykset.

Talouden tasapainottamista tehdään monin eri keinoin. Toiminnan osalta palveluverkkojen tarkastelu ja niiden optimointi on merkittävä tekijä. Myös palvelujen tuottamistapoja selvitetään ja arvioidaan milloin tuottaminen kannattaa ulkoistaa joko kokonaan tai osittain.

Palvelujentuottamiseen liittyen tarkastellaan palvelujen laatutasoa sekä laajuutta, kehittämistä sekä tehostamisen mahdollisuuksia. Avustuksien tasoa tarkastellaan vuosittain. Kiinteistökannan pienentäminen ja tyhjiä tiloja luopuminen on merkittävä taloudellinen tekijä. Myös

muuta merkittävää omaisuuden myyntiä on hyvä selvittää. Tulopohjan tarkastelua tehdään vuosittain.

Henkilöstökuluja pienennetään muun muassa eläkepoistuman ja lähtövaihtuvuuden hyödyntämisellä. Tavoitteena on jättää 25 prosenttia vapautuvista viroista ja tehtävistä täyttämättä vuonna 2026. Jokaisen vapautuvan viran ja tehtävän täyttäminen arvioidaan kriittisesti ja mahdollisuuksien mukaan vähintäänkin myöhennetään sen täyttämistä. Kesälomia keskittämällä saadaan vähennettyä sijaistarvetta ja määräaikaisen henkilöstön palkkakuluja. Tällä mahdollistetaan myös lomarahavapaiden pitäminen kesäaikana. Lomapalkkavelkaa pyritään pienentämään pitämällä vuosilomista vähintään 70 % vuoden loppuun mennessä. Vanhat säästövapaat suositellaan pitämään vuoden 2027 loppuun mennessä. Lomarahojen vapaaksi vaihtamista suositellaan vuonna 2026 henkilöstölle kaikissa niissä tehtävissä, joissa se on mahdollista. Sairauspoissaolojen vähentämiseen tähdätään kevennetyn ja korvaavan työn käytön lisäämisellä sairauspoissaolojen vähentämiseksi. Tehokkaalla työaikojen ja työvuorojen suunnittelulla minimoidaan työaikakorvauksia. Lisäksi vähennetään määräaikaisen henkilöstön käyttöä.

Kaupunki tekee myös aktiivista työtä uusien työpaikkojen luomiseksi Kouvolaan. Työpaikkojen lisääminen tuo kaupungille verotuloja, vähentää työttömyyden hoidon kustannuksia sekä pienentää perustoimeentulotukimenoja. Elinvoiman lisääminen onkin kaupungin tärkeimpiä tehtäviä.

Talouden tasapainottamistoimenpiteitä on tehostettu vuonna 2026. Kaupunginhallitus päätti 4.5.2026 § 105

1. linjata, että vuosien 2027–2028 aikana puhtauspalvelujen henkilöstön eläköityminen korvataan ostopalveluilla.
2. vahvistaa henkilöstökulujen vähentämistä koskevat keinot, velvoittaa toimialoja tarkastelemaan eläkkeelle siirtymistä ja muusta syystä vapautuvien virkojen ja tehtävien täyttämistä erittäin kriittisesti siten, että 25 prosenttia jätetään täyttämättä sekä noudattamaan kaikilta osin tiukkaa henkilöstösuunnittelua.
3. velvoittaa toimielimet kehittämään toimintojaan minimoimalla kuluja ja tehostamalla toimintaansa sekä huomioimalla kulujen vähentämistä koskevat keinot.

Tasapainottamistoimenpiteitä jatketaan osana vuoden 2027 talousarviovalmistelua.

Velkaantumisen taloudellisten riskien arviointi

Lainarahoitusta käytetään investointeihin, tilapäisiin kassavajeisiin ja muihin valtuuston hyväksymiin rahoitustarpeisiin, niin että kokonaistaloudellinen etu, riskienhallinta ja rahoituksen saatavuus huomioidaan.

Rahoitusriskit jaetaan likviditeetti-, luotto- ja markkinariskeihin; tavoitteena on maksuvalmiuden, rahoituksen saatavuuden ja kustannusten ennakoitavuuden turvaaminen kaikissa markkinatilanteissa.

Likviditeettiriski tarkoittaa, että kaupunki ei kykene hoitamaan maksujaan ilman lisäkustannuksia. Se koostuu maksuvalmiusriskistä (kassa/rahoituslähteet eivät riitä) ja jälleenrahoitusriskistä (rahoituksen saatavuus, hinta ja ehdot muuttuvat lainojen erääntyessä).

Maksuvalmius turvataan suunnittelemalla kassavirrat, pitämällä riittäviä likvidejä puskureita ja käyttämällä konsernitilin limiittiä ja kuntatodistusohjelmaa, jotka mitoitetaan kattamaan myös suuret lyhytaikaiset kassavaihtelut. Tavoitteena on, että konsernitilin limiitti ja kuntatodistusrahoitus eivät normaalisti ylitä 30 % lainakannasta.

Jälleenrahoitusriskiä hallitaan hajauttamalla lainojen erääntymiset useille vuosille ja ennakoimalla rahoitustarpeet talous- ja investointisuunnittelussa, jotta yksittäisille vuosille ei kerry liian suuria jälleenrahoitustarpeita. Rahoituksen saatavuutta turvataan riittävillä kassavaroilla, maksuvalmiusjärjestelyillä ja useilla rahoituslähteillä; kuntatodistusohjelman päätehtävä on kassanhallinta.

Markkinariskejä ovat korkoriski ja valuutariski. Korkoriski on merkittävin: korkotason muutokset vaikuttavat korkokustannuksiin, kassavirtoihin ja sopimusten arvoihin. Se koostuu korkovirtariskistä (vaikutus tuleviin kassavirtoihin, erityisesti vaihtuvakorkoisissa lainoissa) ja hintariskistä (kiinteäkorkoisten lainojen markkina-arvon muutokset). Valuutariski liittyy valuuttakurssien muutoksiin valuuttamääräisessä rahoituksessa.

Korkoriskiä hallitaan tasapainottamalla kiinteä- ja vaihtuvakorkoisen rahoituksen osuutta, hajauttamalla korkosidonnaisuudet, laina-ajat ja erääntymiset sekä käyttämällä tarvittaessa korkojohdannaisia. Lainasalkun keskimääräinen korkosidonnaisuusaika pyritään pitämään vähintään 24 kuukaudessa ja suojausaste 25–70 %:ssa markkinatilanteesta riippuen.

Suojausinstrumentteja voivat olla mm. koronvaihtosopimukset, korkokatot ja -lattiat sekä erilaiset rakenteelliset koronvaihtosopimukset. Johdannaisia käytetään vain riskienhallintaan ja vastapuolten tulee olla vakavaraisia ja luottokelpoisia. Ennen uuden instrumentin käyttöönottoa varmistetaan sen taloudelliset vaikutukset, kirjanpidollinen käsittely ja raportointi.

Rahoituksen kokonaisrasitus ei saa vaarantaa lakisääteisten tehtävien hoitoa, ja sen tulee pysyä kaupungin taloudelliseen kantokykyyn nähden kohtuullisena. Riskit hajautetaan, jotta kustannukset eivät kasva ennakoimattomasti ja kaupungilla on aikaa sopeutua markkinamuutoksiin.

Riskejä seurataan säännöllisesti mm. lainasalkun keskimääräisen korkosidonnaisuusajan, maturiteettijakauman, suojausasteen, keskikoron ja korkoherkkyyden avulla.

2. *Miten kaupungin kiinteistöjen korjausvelan ja käyttöasteiden arvioidaan kehittyvän 2026-2030? Millä tavoin korjausvelkaa sekä tyhjiä tiloja on tarkoitus vähentää tällä ja seuraavalla valtuustokaudella?*

Kaupunginhallituksen ja sen alaisten tilivelvollisten vastine (tilapalvelut):

Kaupunginhallitus on hyväksynyt päätöksellään 19.02.2024 § 42 toimintaa ohjaavan toimitilaohjelman. Kaupunginhallituksen hyväksymän toimitilaohjelman tarkoituksena on siirtyä lyhyen aikavälin talouden optimoinnista kohti kestävästä kaupungin kiinteistöomaisuuden hallintaa. Toimitilaohjelman mukaisesti tavoitteena on vapauttaa kaupungin rakennusomaisuuteen sitoutunutta pääomaa muuhun käyttöön ja kohdistaa resursseja tehokkaasti hyödynnettävään osaan tilakannasta sekä kehittää kaavoitettuja tontteja arvokkaampaan ja/tai tarkoituksenmukaisempaan käyttöön.

Kaupungin suorassa omistuksessa olevaa, kaupungin palvelutuotannon käytöstä poistunutta tilakantaa vähennetään suunnitelmallisesti ja pitkäjänteisesti kiinteistöjä ja rakennuksia myymällä, purkamalla ja kehittämällä kaupungin edun mukaiseen uuteen käyttötarkoitukseen. Jo tehdyt ja tulevat palveluverkkopäätökset lisäävät kaupungin omasta käytöstä poistuvien kohteiden määrää, mikä huomioidaan tehostamalla rakennusomaisuuden supistamiseen liittyviä toimia.

Palveluverkkopäätösten lisäksi keskitetään kaupungin omat toiminnot kaupungin suorassa omistuksessa oleviin tiloihin. Tämä on asetettu tavoitteeksi niin toimitilaohjelmassa kuin kaupungin talousarviossakin. Palveluiden toimipisteitä myös yhdistetään mahdollistamalla eri toimijoille soveltuvat tilat esimerkiksi tilamuutoksia. Näillä toimenpiteillä kaupungin tilojen käyttöaste paranee merkittävästi.

Kaupungin rakennusomaisuuden kehittämisen, myymisen, lahjoittamisen ja purkamisen periaatteita on käsitelty kaupunginhallituksessa 15.6.2026 § 142. Rakennusomaisuuden kehittäminen edellyttää tiivistä yhteistyötä monien tilapalveluiden sidosryhmien kanssa. Avainasemassa on yhteistyö kaavoituksen,

rakennusvalvonnan ja kaupungin konserniyhtiöiden Kouvola Yritystilat Oy:n ja Kouvola Asunnot Oy:n kanssa.

Ensisijainen toimi kaupungin omasta käytöstä poistuville kohteille on niiden myyminen. Myynnillä mahdollistetaan käytettävissä olevien resurssien tarkoituksenmukainen kohdistaminen kaupungin omien tilojen kehittämiseen. Myytävät tilat ovat tyhjiä tai muun toimijan käytössä ja niihin on sidottu pääomaa, joka voidaan myynnin kautta vapauttaa. Tilojen myymisellä kaupungin korjausvelkamäärää saadaan merkittävästi supistettua ja ylläpitoon, erityisesti energiahintaan, liittyviä riskejä pienennettyä.

Kaupungin rakennusomaisuuden korjausvelan kehittyminen on suoraan sidonnainen em. toimissa onnistumiseen. Lisäksi palveluverkkopäätöksiin liittyvät uudisinvestoinnit sekä tulevat peruskorjaukset vähentävät laskennallista korjausvelkaa. Peruskorjaustoimenpiteet keskitetään rakennuksiin, jotka säilyvät kaupungin omien palveluiden järjestämispaikkoina. Korjaukset keskitetään pitkäjänteisellä ja järjestelmällisellä pts-suunnittelulla, joka on aloitettu tilapalveluilla vuoden 2025 aikana. Vuodesta 2028 alkaen korjausrakentaminen lisääntyy merkittävästi.

Huomioitavaa on, että geopolitiittinen tilanne vaikuttaa merkittävästi rakennusomaisuuden supistamisen toimenpiteisiin. Lisäksi purkusuunnitelman toteuttaminen on sidonnainen kaupungin talouden kehittymiseen. Korjausvelan seuranta keskitetään nimenomaan kaupungin omien palveluiden järjestämispaikkojen laskennalliseen korjausvelkaan ja sen kehittymiseen.

Edellä mainituilla toimenpiteillä arvioidaan korjausvelan kasvun hidastuvan ja rakennusomaisuuden hallinnan parantuvan. Käytössä olevien tilojen käyttöaste paranee, ylläpitokustannukset alenevat ja investoinnit kohdentuvat tehokkaammin käytössä oleviin tiloihin.

3. *Millä toimenpiteillä kaupungin henkilöstön sairauspoissaolot ja työhyvinvointi saadaan kuntakentässä keskimääräiselle ja hyväksyttävälle tasolle?*

Kaupunginhallituksen ja sen alaisten tilivelvollisten vastine
(henkilöstöpalvelut):

Henkilöstön sairauspoissaolojen vähentäminen ja työhyvinvoinnin edistäminen edellyttää suunnitelmallista, tavoitteellista ja kokonaisvaltaista työkyvyn ja työhyvinvoinnin johtamista. Kouvola kaupungilla henkilöstön keski-ikä on korkea ollen koko henkilöstön osalta 49,5 vuotta ja vakinaisen henkilöstön osalta 51,0 vuotta. Runsas 38 prosenttia henkilöstöstä on yli 55-vuotiaita. Painopisteen tulee olla vahvasti ennalta ehkäisevissä toimenpiteissä ja työkyvyn tukemisessa työuran eri vaiheissa. Samalla on huolehdittava nykyisessä

taloustilanteessa riittävästä henkilöstöstä suhteessa kaupungin palveluihin ja palvelutarpeisiin. Henkilöstön ikärakenne huomioon ottaen Kouvola kaupungilla korostuu tarve ottaa huomioon erilaisia yksilöllisiä ratkaisuja työssä jatkamisen tukemiseksi.

Ennakoinnin voimalla pidempään työuraan -hanke

Kouvolan kaupungilla on toteutettu Kevan tukema Ennakoinnin voimalla pidempään työuraan -hanke, jossa toimenpiteet kohdistuivat vuosiin 2024–2025. Hankkeen tavoitteena oli kehittää Kouvola kaupungin työkykyjohtamista proaktiiviseksi, vähentää sairauspoissaoloja ja ennenaikaista eläköitymistä sekä tukea erityisesti yli 55-vuotiaiden työssä jatkamista. Tarkoituksena oli rakentaa konkreettinen ja ohjaava prosessi sairauspoissaolojen pitkittymisen ehkäisemiseksi, tehostaa työterveysyhteistyötä sekä uudistaa työkyvyn toimintamalli siten, että siinä otetaan huomioon yksilölliset polut työssä jatkamisen tukemiseksi.

Hankkeen aikana uudistettiin työkyvyn toimintamalli sekä määriteltiin työkykyjohtamisen tavoitteet ja mittarit, joita seurataan säännöllisesti. Hankkeeseen sisältyi kaupungin johtoryhmän strateginen työpaja sekä toimialojen kehittämistyöpajat sairauspoissaolojen vaikuttavampaan hallintaan työterveysyhteistyössä. Niissä laadittiin toimialakohtaiset työkykysuunnitelmat. Vuosina 2024–2025 toteutettiin kolme esihenkilöiden työkyky- ja työurajohtamisen valmennusta. Niissä esihenkilöt ovat saaneet käyttöönsä erilaisia työkaluja siihen, miten tukea ja vahvistaa henkilöstön työhyvinvointia ennakoiden sekä mistä löytää tarvittaessa ratkaisuja haasteellisiin tilanteisiin.

Työkyvyn toimintamallin tehokas käyttö

Työkyvyn toimintamalli on uudistettu. Siitä on laadittu myös huoneentaulu, jotta se tukisi paremmin päivittäistä johtamista. Työkyvyn toimintamallissa on huomioitu eri toimijoiden vastuut ja roolit (ml. työterveys), työterveysyhteistyö, sairauspoissaolojen pitkittymisen ehkäisy, yksikölliset ratkaisut työssä jatkamisen tukemiseksi sekä työurajohtaminen. Työkykyjohtamisen kannalta on keskeistä, että kaikki toimivat toimintamallin mukaisesti.

Varhainen tuki ja ennalta ehkäisevä toiminta tehdään pitäväksi siten, että työkyvyn toimintamalli on tehokkaassa käytössä kaikkien esihenkilöiden osalta. Johto ja päälliköt seuraavat oman vastualueensa osalta toimintamallin noudattamista. Seurannalla varmistetaan esimerkiksi, että työhyvinvointikeskustelut on käyty aina toimintamallin mukaisten reagointirajojen ylittyessä.

Työn muokkauksella eli kevennetyllä ja korvaavalla työllä voidaan vähentää sairauspoissaoloja. Työkyvyn toimintamalliin sisältyviä kevennetyn ja korvaavan työn käyttöä koskevia ohjeita on tarkennettu. Niiden käytölle on asetettu kaupunki- ja toimialatasolla tavoitteita

(kevennetyn/korvaavan työn päivien %-osuus sairauspoissaolopäivistä), joita seurataan osavuosi- ja kuukausikatsausten yhteydessä.

Työterveysyhteistyön kehittäminen

Työterveyspalvelujen tavoitteeksi on asetettu, että työkyky- ja elintapariskit tunnistetaan ennakoivasti työterveyshuollon prosesseissa ja käynnistetään tarvittavat toimenpiteet. Sairaanhoidossa otetaan aina huomioon sairauden yhteys työhön ja työkykyyn sekä mahdollisuus kevennettyyn/korvaavaan työhön. Pitkittyviä sairauspoissaoloja hoidetaan tehokkaasti ja kuntoutustoimenpiteet työhön paluun tukemiseksi käynnistetään nopeasti. Työterveyshuollon raportointi on analyyttistä ja työterveyshuolto tekee niiden perusteella ehdotuksia kehittämistoimenpiteiksi.

Työterveysyhteistyön kehittämistä on käsitelty työterveyshuollon kanssa kevään aikana. Työkykytapauksen casemanagerointia työterveyshuollon kanssa tiivistetään ja tehostetaan.

Henkilöstön työterveyspalvelujen osalta painopistettä on siirretty kesän aikana vahvemmin paikallisen työterveystiimin kanssa tehtävään yhteistyöhön. Kouvola toimipisteen työterveyslääkäreiden käyttöä on lisätty ja etätyöterveyslääkäreiden käyttöä vähennetty. Tämä mahdollistaa paremmin työterveyslääkärien lähivastaanotot tarpeen vaatiessa ja nopeuttaa hoitopolkuja.

Vaikuttavuutta lisätään kohdentamalla toimenpiteitä jatkossa systemaattisesti niihin palveluihin ja ammattiryhmiin, joissa tarve on suurin. Tämä tehdään henkilöstöpalvelujen, toimialojen ja työterveyshuollon yhteistyönä.

Henkilöstöpalvelut seuraavat työterveyshuollon kanssa sovittujen toimenpiteiden toteutumista ja vaikuttavuutta aktiivisesti.

Työterveyshuollon, henkilöstöpalvelujen ja toimialojen yhteistyöpalavereja kehitetään tukemaan paremmin ennakoivaa työkykyjohtamista.

Esihenkilöiden säännöllinen valmennus työkykyasioissa

Esihenkilöiden työkykyjohtamisen osaamista kehitetään säännöllisesti erilaisilla koulutuksilla ja valmennuksilla. Toteutetun hankkeen avulla esihenkilöt saivat vahvat pohjatiedot. Koulutuksen tulee olla vuosittaista ja kaikki esihenkilöt tulee velvoittaa osallistumaan siihen. Esihenkilöiden työkykyjohtamisen osaaminen lähtee liikkeelle jo perehdytyksestä ja tämä otetaan huomioon.

Henkilöstöpalvelut jalkautuvat säännöllisesti eri palveluihin ja esihenkilöfoorumeihin työkykyasioiden osalta. Tätä kautta lisätään

esihenkilöiden ymmärrystä myös työkyvyn taloudellisesta merkityksestä.

Henkilöstön työkyky- ja työhyvinvointiosaamisen lisääminen

Henkilöstön tietoisuutta työkykyyn ja työhyvinvointiin vaikuttavista asioista lisätään erilaisilla koulutuksilla ja henkilöstötilaisuuksilla. Kouvola kaupungin henkilöstölle toteutetaan nyt syyskuussa hyvinvointikuukausi. Tämän vuoden teemana on luonto ja sen merkitys työhyvinvoinnissa, palautumisessa, jaksamisessa ja arjen tasapainossa. Hyvinvointikuukauden aikana järjestetään muun muassa webinaareja, tilaisuuksia ja aktiviteetteja sekä hyvinvointihaasteita henkilöstölle. Työsuojeluvaltuutettujen roolia vahvistetaan henkilöstön työkyvyn ja työhyvinvoinnin tukemisessa. Työsuojeluvaltuutetut käyvät säännöllisesti oman toimialueensa työyksiköissä ja auttavat jalkauttamaan työkyvyn toimintamallia sekä kertovat mahdollisuuksia kevennettyyn/korvaavaan työhön myös työntekijöiden näkökulmasta.

Johtaminen

Työkykyjohtamiseen panostetaan aiempaa vahvemmin myös kaupungin johdossa. Työkykyjohtamisen tavoitteita ja mittareita seurataan säännöllisesti osana henkilöstöraportointia. Hyvän arkijohtamisen tärkeys kasvaa muutostilanteissa. Ennakoivaan viestintään ja tiedottamiseen kiinnitetään erityistä huomiota.

Henkilöstön työhyvinvoinnin tilaa kartoitetaan vuosittain työhyvinvointikyselyllä. Työhyvinvointikyselyn tulosten käsittelyn yhteydessä työyksiköt laativat omat kehittämissuunnitelmansa työhyvinvoinnin edistämiseksi. Työhyvinvointikyselyn tulokset käsitellään myös kaupungin ja toimialojen johtoryhmissä. Erityistä huomiota kiinnitetään organisaation johtamista koskeviin toimenpiteisiin.

4. Miten kaupunginhallitus aikoo kehittää koko kaupunkia koskevia yhteisiä tavoitteita ja niihin liittyvien mittareiden seurantaa?

Kaupunginhallituksen ja sen alaisten tilivelvollisten vastine (Elinvoimapalveluiden kehittämispalvelut):

Kaupunginhallitus tunnistaa tarkastuslautakunnan havainnon siitä, että kaupungin yhteisten tavoitteiden, niiden mittareiden sekä tavoitteiden toteutumisen seurannan välillä on tarve entistä selkeämmälle ja yhtenäisemmälle johtamismallille. Tavoitteena on vahvistaa kaupungin strategian toimeenpanoa siten, että strategiset tavoitteet näkyvät aiempaa johdonmukaisemmin toimialojen, palveluiden ja yksittäisten palveluyksiköiden toiminnassa sekä niiden seurannassa.

Tavoitejohtamista kehitetään vaiheittain kohti rakennetta, jossa kaupunginvaltuuston hyväksymän kaupunkistrategian tavoitteet johdetaan strategiakauden mittaisiksi strategisiksi

kehittämiskokonaisuuksiksi. Näiden alle muodostetaan vuosittaiset toimialakohtaiset tavoitteet, jotka yhdistävät sekä normaalia palvelutuotantoa että kaupunkistrategian kannalta merkittäviä kehittämistoimenpiteitä. Tämän jälkeen tavoitteet konkretisoidaan palveluiden ja palveluyksiköiden käyttösuunnitelmatavoitteiksi, joille asetetaan selkeät vastuut, mittarit ja seurantarakenne.

Kehittämisen keskeisenä tavoitteena on varmistaa, että jokaisella tavoitteella on selkeä yhteys kaupungin strategiaan päämääriin ja että tavoitteiden toteutumista voidaan seurata läpinäkyvästi kaikilla organisaatiotasoilla. Samalla vähennetään päällekkäisiä tavoitteita ja mittareita sekä keskitytään nykyistä vahvemmin niihin kokonaisuuksiin, joilla on suurin vaikutus kaupungin elinvoimaan, talouteen, palveluiden vaikuttavuuteen ja kuntalaisten hyvinvointiin.

Tavoitteiden operatiivisessa johtamisessa kaupunki hyödyntää soveltuvien osien OKR-ajatteluun (Objectives and Key Results) perustuvaa tavoitejohtamismallia. Mallia on kokeiltu TY-palveluissa vuonna 2025 ja mallin tyyllisiä tavoitteenasetantoja on tehty useammissa palvelukokonaisuuksissa, ja kokemukset ovat olleet rohkaisevia. OKR-mallissa tavoitteet muutetaan konkreettisiksi avaintuloksiksi, joille asetetaan mitattavat tavoitetasot sekä vastuuhenkilöt. Tavoitteiden etenemistä seurataan säännöllisesti johtoryhmissä, palveluyksiköissä ja osana normaalia toiminnanohjausta. Tavoitteiden seuranta muuttuu tällöin vuosittaisesta raportoinnista jatkuvaksi johtamiseksi, mikä mahdollistaa korjaavien toimenpiteiden käynnistämisen jo toimintavuoden aikana.

Tavoitteiden toteutumisen lisäksi kaupunki hyödyntää tavoitejohtamisessa aktiivisesti palveluiden ja henkilöstön toimintakykyä kuvaavia mittareita sekä jatkokehittää kaupungin tiedolla johtamista. Tavoitteena on yhdistää strategisten tavoitteiden seuranta nykyistä vahvemmin organisaation suorituskykyyn, osaamiseen, työhyvinvointiin sekä asiakas- ja asukaskokemukseen.

Mittariston kehittämisessä painopistettä siirretään vähitellen pelkkien suoritemittareiden seurannasta kohti vaikuttavuuden mittaamista. Jatkossa seurannassa korostuvat entistä enemmän esimerkiksi asiakas- ja asukaskokemus, palveluiden vaikuttavuus, elinvoiman kehittyminen, henkilöstökokemus sekä kaupungin strategisten kehittämiskokonaisuuksien eteneminen. Tavoitteena on rakentaa johtamismalli, jossa päätöksenteko perustuu ajantasaiseen tietoon ja jossa mittarit tukevat aidosti toiminnan kehittämistä.

Kaupunginhallitus pitää tärkeänä myös tavoitejohtamisen kulttuurin uudistamista. Perinteisesti julkisella sektorilla tavoitteiden saavuttamista on usein tarkasteltu siten, että jokaisen tavoitteen tulee toteutua täysimääräisesti. Tämä voi johtaa varovaiseen tavoitteiden asettamiseen ja vähentää innovatiivisuutta. Jatkossa tavoitteita halutaan asettaa nykyistä kunnianhimoisemmin ja rohkeammin siten, että ne kannustavat etsimään uusia ratkaisuja kuntalaisten, asiakkaiden

ja yritysten tarpeisiin. Tällaisessa johtamismallissa tavoitteen osittainenkin saavuttaminen voi olla erittäin hyvä tulos, mikäli tavoitetaso on asetettu aidosti kunnianhimoiseksi. Kansainvälisesti laajasti käytetyissä tavoitejohtamisen malleissa noin 60–70 prosentin toteutumaa pidetään usein merkinä siitä, että tavoitteet ovat olleet riittävän haastavia ja organisaatio on kyennyt uudistumaan sekä kehittämään toimintaansa.

Kaupunginhallituksen tavoitteena on rakentaa Kouvolaan yhtenäinen tavoitejohtamisen malli, jossa strategia, kehittäminen, palvelutuotanto, mittarit ja seuranta muodostavat selkeän kokonaisuuden. Tällä pyritään varmistamaan, että kaupungin yhteiset tavoitteet ovat ymmärrettäviä, niiden toteutumista voidaan seurata läpinäkyvästi ja kaupungin henkilöstöllä on entistä paremmat mahdollisuudet suunnata osaamisensa ja kehittämistyönsä kaupungin strategisesti tärkeimpiin tavoitteisiin.

Tämä lähestymistapa tukee samalla sekä tuloksellista johtamista että rohkeaa uudistumista tilanteessa, jossa toimintaympäristön muutokset edellyttävät kunnilta aiempaa suurempaa ketteryyttä, vaikuttavuutta ja kykyä ratkaista monimutkaisia yhteiskunnallisia haasteita.

5. *Millä tavoin kaupunki omistajaohjauksella varmistaa, että uuden teatterin valmistuttua Kouvolan Teatterilla on riittävät taloudelliset ja toiminnalliset resurssit ammattimaisen ja vetovoimaisen teatterityön edellytyksiin?*

Kaupunginhallituksen ja sen alaisten tilivelvollisten vastine (apulaiskaupunginjohtaja, omistajaohjaus):

Kouvolan kaupunki varmistaa omistajaohjauksellaan taloudelliset ja toiminnalliset edellytykset uuden teatterin valmistumisen yhteydessä osana kaupungin konserniohjausta, talousarvioprosessia, omistajapolitiittisia linjauksia sekä yhtiön kanssa käytävää säännöllistä tavoite- ja seurantavuoropuhelua. Kaupungin lähtökohtana on, että uusi teatteritalo vahvistaa teatterin mahdollisuuksia tuottaa ammattimaista, laadukasta ja vetovoimaista teatteritoimintaa sekä tukea keskustan ja koko kaupungin elinvoimaa.

Kouvolan teatteri on kaupungin kokonaan omistama tytäryhtiö, jolla on kaupungin omistajapolitiittisissa linjauksissa tunnistettu erityistehtävä kaupungin elinvoiman ja hyvinvoinnin tuottajana. Omistajapolitiittisen linjausten mukaan yhtiön toiminnalle asetetaan pitkän aikavälin tavoitteita, joita täsmennetään vuosittain talousarviokeskustelun yhteydessä. Teatterin tulee tuottaa monipuolista ja laadukasta ohjelmistoa eri yleisöryhmille, tehdä laajaa yleisötyötä sekä toimia kustannustehokkaasti ja kehittää jatkossa aikaisempaa enemmän omaa tulonmuodostustaan.

Omistajaohjauksen keskeiset keinot ovat kaupungin valtuuston asettamat sitovat tavoitteet, elinvoima- ja työllisyysjaoston käsittelyt, konsernijohto ja yhtiön välinen vuoropuhelu, talouden- ja toiminnan raportointi osavuositarkastusten ja tilinpäätösten yhteydessä sekä tarvittaessa konserniohjeen mukaiset ennakkokäsitykset merkittävässä ratkaisussa. Yhtiön hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat osakeyhtiölain mukaisesti yhtiön operatiivisesta johtamisesta ja taloudenhoidosta, mutta omistajaohjauksella varmistetaan, että toiminta tukee kaupunkikonsernin kokonaisuutta. Kaupungin kannalta on tärkeää, että yhtiöön valitaan ammattitaitoinen hallitus.

Uuden teatteritalon taloudelliset vaikutukset on otettu huomioon investointi- ja taloussuunnittelussa. Hankkeen valmistelussa on arvioitu sekä investointikustannukset, että käyttötalouteen aiheutuvat vaikutukset, kuten vuokra-avustuksen, toiminta-avustuksen, ylläpitokustannusten, poistojen ja rahoituskustannusten muutokset. Kaupungin talousarvioprosessissa tarkastellaan vuosittain, että teatterin toiminta-avustus ja tilakustannuksiin liittyvä rahoitus muodostavat kokonaisuuden, joka mahdollistaa yhtiön ja omistajan asettamien tavoitteiden mukaisen toiminnan.

Omistajaohjauksen näkökulmasta taloudellista riittävyyttä varmistetaan kolmella tasolla: ensinnäkin investointihankkeen kustannusohjauksella ja päätöksenteolla, toiseksi yhtiön käyttötalouden vuosittaisella tavoite- ja avustusvalmistelulla sekä kolmanneksi yhtiön oman tulonmuodostuksen kehittämisellä. Uusi teatteritalo luo edellytyksiä kävijämäärien, oheispalvelujen, tilavuokrauksen ja vierailuesitysten kasvattamiselle, mutta näiden vaikutukset tulee sisällyttää realistisiin taloussuunnitelmiin ja seurata niitä vaihteittain käyttöönotton jälkeen.

Teatteritoiminnan ammattimaisuus perustuu riittävään taiteelliseen, tekniseen, tuotannolliseen, hallinnolliseen ja asiakaspalveluosaamiseen. Omistajaohjauksella edellytetään, että Kouvola Teatteri laatii uuden teatteritalon käyttöönottoa varten henkilöstö- ja osaamissuunnitelman, jossa arvioidaan uuden talon vaikutukset tehtäviin. Henkilöstömitoitusta ei tule arvioida pelkästään nykyisen toiminnan perusteella vaan suhteessa uuden teatteritalon tuomiin mahdollisuuksiin.

Yhteenvetona voidaan todeta, että Kouvola kaupungin omistajaohjaus varmistaa Kouvola Teatteri Oy:n riittävät resurssit yhdistämällä strategisen omistajapolitiikan, vuosittaisen talous- ja tavoiteohjauksen, yhtiön johdon kanssa käytävän säännöllisen vuoropuhelun, käyttöönoton kustannussuunnittelun sekä talouden, henkilöstön ja toiminnan järjestelmällisen seurannan. Tavoitteena on, että uusi teatteritalo ei jää peläksi investoinniksi rakennukseen, vaan se

muodostaa kestävä perustan ammattimaiselle, vetovoimaiselle ja taloudellisesti hallitulle teatteritoiminnalle Kouvola.

Toimialakohtaiset osuudet

Elinvoimapaalvelut (Viite: s.26, 29, 37)

Työllisyys- ja yrityspalvelut vastine:

Vuosi 2025 oli ensimmäinen toimintavuosi TE-palveluiden siirryttyä kunnille. Työllisyys- ja yrityspalveluiden keskeisenä tavoitteena oli rakentaa uusi palvelukokonaisuus siten, että se vastaa aiempaa paremmin paikallisten työmarkkinoiden ja yritysten tarpeisiin sekä tukee kaupungin elinvoiman kasvua. Toimintaa johdettiin strategisten tavoitteiden, mittareiden ja säännöllisen seurannan avulla, ja vuoden aikana panostettiin erityisesti yrityslähtöisen toimintamallin, työnvälityksen sekä tavoitteellisen johtamis- ja seurantakulttuurin rakentamiseen.

Työllisyyden edistämisessä toimintaympäristö oli edelleen haastava heikon suhdannetilanteen, kasvaneen työttömyyden ja kohonneiden työttömyysturvan kuntaosuusmenojen vuoksi. Tästä huolimatta palveluja uudistettiin määrätietoisesti kohti vaikuttavampaa ja yrityslähtöisempää toimintamallia. Vuoden aikana vahvistettiin työnantajayhteistyötä, kehitettiin yrityslähtöistä työnvälitystä sekä kohdennettiin palveluja erityisesti pitkäaikaistyöttömien, nuorten ja muiden tukea tarvitsevien työnhakijoiden työllistymisen edistämiseen.

Yrityspalveluiden osalta tavoitteena oli vahvistaa yritysyhteistyötä ja tukea yritysten kasvua sekä työvoiman saatavuutta. Yrityskäyntien määrä ylitti asetetun tavoitteen selvästi, mikä osoittaa yrityskentän aktiivisen tavoittamisen ja yhteistyön vahvistumisen. Myös rekrytointitoimeksiantojen ratkaisemisessa päästiin lähelle asetettua tavoitetasoa haastavasta työmarkkinatilanteesta huolimatta. Sen sijaan työttömyysturvan kuntaosuuden kustannuksia ei kyetty alentamaan tavoitellusti, mikä johtui ennen kaikkea valtakunnallisesti heikosta työmarkkinatilanteesta ja työttömyyden pitkittymisestä.

Vuoden 2025 aikana työllisyys- ja yrityspalveluissa rakennettiin myös uusi tavoitteiden johtamisen ja seurannan malli. Toiminnan ohjauksessa otettiin käyttöön tiimikohtainen OKR (Objectives and Key Results) -malli, jonka avulla strategiset tavoitteet vietiin konkreettisiksi avaintuloksiksi ja mittareiksi eri tiimeille. Tavoitteiden toteutumista seurattiin säännöllisesti johtoryhmä- ja tiimitasolla, ja toiminnan kehittämisen tukena hyödynnettiin lisäksi EKD-malliin perustuvia johtamis-, tehokkuus-, kyvykkyyden- ja kulttuurimittauksia. Toiminnan laatua ja asiakaskokemusta arvioitiin useilla ulkopuolisilla mittareilla,

kuten KEHA-keskuksen työllisyysaluekohtaisella asiakastytytyväisyysmittauksella, keväällä 2025 toteutetulla työllisyys- ja yrityspalveluiden mainetutkimuksella sekä syksyllä 2025 toteutetulla yritysasiakaskokemuskyselyllä. Yritysasiakaskyselyn perusteella palveluiden kokonaistyytyväisyys oli hyvällä tasolla (4,0/5), eikä yksikään vastaaja antanut heikointa arvosanaa palvelulle. Mittausten avulla toimintaa pystyttiin kehittämään tietoon perustuen koko ensimmäisen TE-palveluiden kunnallisen toimintavuoden ajan.

Kokonaisuutena arvioiden vuosi 2025 oli merkittävä muutosvuosi, jossa painopiste oli uuden kunnallisen työllisyys- ja yrityspalvelukokonaisuuden rakentamisessa, johtamisjärjestelmän luomisessa sekä toimintatapojen uudistamisessa. Vaikka kaikkia määrällisiä tavoitteita ei haastavassa toimintaympäristössä saavutettu, luotiin vuoden aikana vahva perusta yrityslähtöiselle työnvälitykselle, tavoitteelliselle johtamiselle sekä pitkäjänteiselle työllisyyden ja elinvoiman kehittämiselle.

Talous (viite: s.17) vastine:

Tarkastuslautakunnan kaupungin velkaantumisista koskeva huomio pitää paikkansa ja voidaan todeta, että kaupungin investointitarpeet sekä korkotason epävarmuus edellyttävät entistä tiukempaa riskienhallintaa. Investointeja ja niiden toteuttamista tarkastellaan jatkuvasti, tehdään priorisointia sekä tarkastellaan investointien myöhentämisiä ja vaiheistuksia niiltä osin kun niitä on järkevä toteuttaa.

Rahoitusriskejä seurataan ja arvioidaan säännöllisesti tavoitteena turvata maksuvalmius, rahoituksen saatavuus ja kustannusten ennakoitavuus kaikissa markkinatilanteissa.

Likviditeettiriskejä ovat maksuvalmiusriski, jolloin kassa ja rahoituslähteet eivät riitä sekä jälleenrahoitusriski, jolloin lainojen uudelleenrahoituksen saatavuus, hinta ja ehdot voivat muuttua.

Maksuvalmiutta turvataan kassavirtojen suunnittelulla, riittävillä likvideillä puskureilla sekä konsernitilin limiitillä ja kuntatodistusohjelmalla, jotka mitoitetaan kattamaan myös suuret lyhytaikaiset kassavaihtelut. Tavoitteena on, että konsernitilin limiitti ja kuntatodistusrahoitus ovat yleensä enintään 30 % lainakannasta. Jälleenrahoitusriskiä hallitaan hajauttamalla lainojen erääntymisiä useille vuosille ja ennakoimalla rahoitustarpeet talous- ja investointisuunnittelussa; rahoituksen saatavuutta turvataan riittävillä kassavaroilla, maksuvalmiusjärjestelyillä ja useilla rahoituslähteillä. Kuntatodistusohjelma toimii ensisijaisesti kassanhallinnan välineenä.

Markkinariskeistä korkoriski on keskeisin; se vaikuttaa korkokustannuksiin, kassavirtoihin ja sopimusten arvoihin. Siihen sisältyvät korkovirtariski (vaikutus tuleviin kassavirtoihin, erityisesti

vaihtuvakorkoisissa lainoissa) ja hintariski (kiinteäkorkoisten lainojen markkina-arvon muutokset). Korkoriskiä hallitaan tasapainottamalla kiinteä- ja vaihtuvakorkoisen rahoituksen osuutta, hajauttamalla korkosidonnaisuuksia, laina-aikoja ja erääntymisiä sekä käyttämällä tarvittaessa korkojohdannaisia. Johdannaisia käytetään vain riskienhallintaan, ja vastapuolten tulee olla vakavaraisia ja luottokelpoisia; ennen uuden instrumentin käyttöönottoa varmistetaan sen taloudelliset vaikutukset, kirjanpidollinen käsittely ja raportointi.

Rahoituksen kokonaisrasitus ei saa vaarantaa lakisääteisten tehtävien hoitoa ja sen tulee pysyä kaupungin taloudelliseen kantokykyyn nähden kohtuullisena. Riski hajautetaan, jotta kustannukset eivät kasva ennakoimattomasti ja kaupunki voi sopeutua markkinamuutoksiin. Riskejä seurataan säännöllisesti mm. lainasalkun keskimääräisen korkosidonnaisuusajan, maturiteettijakauman, suojausasteen, keskikoron ja korkoherkkyyden avulla.

On tunnistettu, että väestön väheneminen, veropohjan heikkeneminen ja hitaasti sopeutuvat palvelurakenteet muodostavat rakenteellisen taloushaasteen, johon on vastattava pitkäjänteisillä ratkaisulla. Palveluverkkoa uudistetaan koko kaupunkia koskevana kokonaisuutena, jossa huomioidaan sekä taloudellisuus että palvelujen saavutettavuus, ja sopeuttamistoimien vaikutuksia arvioidaan etukäteen.

Kuten lautakunta toteaa, Kouvola elinvoima ei perustu pelkästään asukasmäärään, vaan myös yritystoiminnan edellytyksiin ja työpaikkojen syntyyn. Elinvoimapalveluiden ja työllisyyspalveluiden uudella kokonaisuudella sekä yritystonttivarannon kasvattamisella ja muiden kärkihankkeiden, kuten Urheilupuiston ja keskusta, kehittämisellä pyritään tukemaan yritystoimintaa, työllisyyttä ja kaupungin kilpailukykyä rinnakkain talouden tasapainottamisen kanssa.

Lyhytaikaiset keinot, kuten omaisuuden myynnit, eivät yksinään vahvista taloudellista kantokykyä, mutta harkitusti myös niitä tulee voida käyttää osana suurempaa kokonaisuutta. Osa taloushaasteista johtuu valtakunnallisista ratkaisuksista, kuten sote-uudistukseen liittyvät valtionosuusleikkaukset, mutta niihin tulee kaupungin reagoida. Talouden tasapainottamistyötä tehdään määrätietoisesti, pitkäjänteisesti sekä ennakoivasti. Aktiivista edunvalvontaa valtion rahoitusratkaisuihin vaikuttamiseksi jatketaan, ja tavoitteena on johdonmukainen, realistinen talouspolitiikka, joka yhdistää talouden tasapainottamisen ja elinvoiman vahvistamisen.

Henkilöstö (viite, s.22) vastine:

Asiakohdan osalta todetaan, että edellä kohdassa 3. annetussa vastauksessa tarkastuslautakunnan kysymykseen siitä, millä toimenpiteillä kaupungin henkilöstön sairauspoissaolot ja työhyvinvointi saadaan kuntakentässä keskimääräiselle ja hyväksyttävälle tasolle, on

vastattu samalla myös arviointikertomuksen sivulla 22 tehtyihin huomioihin ja keskeisiin kysymyksiin.

Konserniyhtiöt (viite, s. 38-43 + 49-48)

Valtuusto asettaa talousarviossa keskeisille tytäryhteisöille ja näiden tytäryhteisöille toiminnan ja talouden tavoitteita, jotka on johdettu kaupunkistrategiasta ja siihen liittyvästä omistajapolitiikasta sekä yhteisön liiketoiminnasta. Kaupungin omistajaohjauksen viranhaltijat neuvottelevat tytäryhteisöjen ja näiden tytäryhteisöjen kanssa asetettavista tavoitteista erikseen sovittavissa tavoitekeskusteluissa ennen niiden lopullista hyväksymistä. Yhteistyön tuloksena asetetuilla tavoitteilla pyritään varmistamaan, että tytäryhteisöjen ja näiden tytäryhteisöjen toiminta on kaupunkikonsernin kokonaisedun mukaista. Tavoitteiden toteumaa seurataan osavuosisikatsauksissa sekä tilinpäätöksessä. Vuoden 2025 osalta yhtiöt ovat pääosin saavuttaneet asetut tavoitteet.

Tarkastuslautakunta on todennut, että asiakastytytyväisyyden mittaus on keskeinen yhtiön toiminnan ja palvelujen laadun arvioinnin väline, jonka tuloksia tulee hyödyntää toiminnan arvioinnissa ja kehittämisessä sekä kaupungin omistajaohjauksessa. Tarkastuslautakunta on kiinnittänyt huomiota siihen, että asiakastytytyväisyyttä ei ole välttämättä asetettu yhtiölle tavoitteeksi, vaikka asiakaskyselyitä toteutetaan. Asetettavissa tavoitteissa ja tavoitteiden seurannassa asiakastytytyväisyyden mittaus huomioidaan jatkossa entistä paremmin.

Tarkastuslautakunta on todennut, että omistajan taholta ei ole selkeästi asetettu tavoitteita uuden teatteritalon käyttöönottoon liittyen. Kouvolan Teatterin peruskorjaus on käynnissä. Uudesta teatteritalosta halutaan elävä kohtaamisen ja kulttuurin tekemisen paikka. Tilojen esteettömyys ja toiminnallinen joustavuus mahdollistavat niin teatteritaiteen kehittämisen uusine tilaratkaisuineen kuin kaupunkilaisten omaehtoisen kulttuuritoiminnan esimerkiksi aulan näyttelytilojen sekä pienen katsomon muunneltavuuden ansiosta. Teatteri uudistetaan kahdessa vaiheessa siten, että teatterin toiminta jatkuu koko ajan. Kuntotalon saneeraus ja teatterin uudisosan rakentaminen tehdään vaiheittain. Ensimmäisessä vaiheessa muutetaan Kuntotalo koko teatterin käyttöön ja sinne rakennetaan pieni näyttämö. Teatteri toimii nykyisissä tiloissa normaalisti kevään 2027 loppuun asti. Syksyn 2027 ensimmäinen ensi-ilta on uudella näyttämöllä Kuntotalon saneeratuissa tiloissa. Uudisosaan rakennetaan lämpiö sekä uusi suuri näyttämö. Teatterin uudisosan on määrä olla valmis syyskuussa 2028. Uuden teatteritalon käyttöönoton tavoitteet tarkentuvat hankkeen edetessä.

Tekninen toimiala (s.25,35,37)

Teknisen lautakunnan alaisten palveluiden sairaspoissaolot kääntyivät edellisvuoteen verrattuna laskuun, mutta ovat edelleen huomattavan korkealla tasolla. Palvelukohtaisissa sairauspoissaoloissa on suurta vaihtelua. Toimialalla on paljon fyysisesti kuormittavia tehtäviä mm. katujen ja yleisten alueiden sekä kiinteistöjen ylläpidossa. Useissa palveluissa myös henkilöresurssit suhteessa palvelun tuottamiin tehtäviin on niukat mikä lisää työn kuormitusta ja sairauspoissaolojen riskiä.

Teknisen lautakunnan alaisissa palveluissa palveluyksikkökohtaisten nettokäyttökustannusten seuranta suhteessa palvelun volyymitietoihin on käytäntönä vakiintunut. Toimiala on aiempina vuosina ylläpitänyt asiakastyytyväisyyteen liittyviä talousarvion tavoitteita ja mittareita, mutta niiden haasteena on ollut asiakasmääriin suhteutettu alhainen vastausprosentti tai harvoin, esimerkiksi vuoden tai kahden vuoden välein saatava teknisten palvelujen kyselytutkimus. Toimialalla tutkitaan vaihtoehtoja, jotka mittaisivat nykyistä paremmin asiakastyytyväisyyttä ja käyttäjien kokemusta toimialan tuottamista palveluista.

Kymen jätelautakunnan osalta tarkastuslautakunnan huomioiden hakemusten erittäin korkeasta käsittelyajasta ovat oikeat. Kymen jätelautakunta on nostanut esille tarkastuslautakunnan toiveen riittävästä resursseista hakemusten käsittelyajan tavoiteajan alittamiseen. Ruuhkautuminen johtuu jätehuollossa tapahtuneista muutoksista. Nykyiset vakituiset henkilöstöresurssit eivät riitä käsittelyajan lyhentämiseen ja hakemusjonon purkamiseen. Hakemusten käsittelyä on priorisoitu, mutta myös muut lakisäätöiset ja hallinnolliset tehtävät on hoidettava. Kymen jätelautakunnalla on ollut viimeisen neljän vuoden aikana lähes jatkuvasti määräraikaista henkilöstöä apuna ja rekisterien ylläpito on osin ulkoistettu.

Lautakuntasopimuksessa todetaan, että vastuukunnan pitää asettaa riittävät resurssit toiminnalle. Kymen jätelautakunta pyytää ottamaan huomioon sen, että lautakunnan alaisista tehtävistä ei synny ollenkaan kustannuksia kaupungille. Sen sijaan lautakunnan toiminta vaikuttaa Kouvolaan lisäksi myös kahdeksan muun kunnan asukkaiden ja vapaa-ajanasukkaiden päivittäisten jäteasioiden sujuvuuteen sekä Kymenlaakson Jäte Oy:n toimintaan.

Sivistyksen toimiala (viite, s.26, 31, 33, 37)

(s. 31 vastine) Kasvatus- ja opetuslautakunnan tavoitteiden toteutumisesta tehdyt huomioiden ovat perusteltuja. Jatkossa tarvitaan tavoitteiden, mittareiden ja toimenpiteiden välisten yhteyksien tunnistamisen sekä niiden raportoinnin kehittämistä.

Vuoden 2025 tavoitteet asetettiin kunnianhimoisiksi toimintaympäristössä, jota leimasivat lasten ja nuorten hyvinvointiin,

henkilöstöresurssien tiukkuuteen, henkilöstön työssäjaksamiseen ja taloudellisiin reunaehtoihin liittyvät haasteet. Vaikka kaikkia tavoitetasoja ei saavutettu, niin tavoitteiden eteen tehtiin suunnitellusti toimenpiteitä ja useilla osa-alueilla kehitys oli tavoitellun suuntaista. Elokuussa voimaan tullut oppimisen tuen uudistus vaikutti erityisesti perusopetuksen toimintaan.

Palveluverkkotavoite toteutui pääosin suunnitellusti ja tukee väestökehitystä vastaavan sekä taloudellisesti kestävä palveluverkon rakentamista. Digitaitojen vahvistamiseksi järjestettiin suunnitellut koulutukset ja digitutor-toiminta jatkui, mutta käytössä ollut mittari ei riittävän hyvin kuvannut vuoden aikana tapahtunutta osaamisen kehittymistä. Jatkossa seurantaa täsmennetään ja panostusta ict-laitteistoihin lisätään.

Move!-mittausten tulokset jäivät tavoitteista, mutta niitä hyödynnetään aktiivisesti koulujen liikunnan ja hyvinvoinnin kehittämisessä. Toimiala pitää tärkeänä mittausten kasvatuksellisen ja motivoivan merkityksen vahvistamista sekä liikunnallisuuden lisäämistä päiväkotien ja koulun arjessa. Yhteistyötä jatketaan perheiden sekä lasten ja nuorten hyvinvointiverkostoissa.

Nuorten hyvinvointia koskeissa kyselyissä tulokset säilyivät hyvällä tasolla, vaikka asetettuja tavoitearvoja ei saavutettu.

Henkilöstön sairauspoissaolojen kasvu osoittaa, että työkykyjohtamisen ja henkilöstön hyvinvoinnin kehittämistä on jatkettava. Työkykyjohtamisen mallin systemaattisella käytöllä, hyvällä esihenkilötyöllä ja yhteistyöllä työterveyshuollon kanssa on ratkaiseva merkitys henkilöstötyökykyyn.

Lautakunta yhtyy tarkastuslautakunnan näkemykseen siitä, että tavoitteiden, mittareiden ja toimenpiteiden välistä yhteyttä sekä niiden vaikuttavuuden arviointia tulee vahvistaa. Vuoden 2026 talousarviovalmistelussa tavoitteiden realistisuuteen, mittareiden tarkoituksenmukaisuuteen ja raportoinnin kehittämiseen on kiinnitetty erityistä huomiota. Lisäksi tavoitteiden toteutumista tullaan tarkastelemaan nykyistä enemmän suhteessa aiempien vuosien kehityssuuntaan ja toiminnan pitkäaikaisiin vaikutuksiin.

(s. 33 vastine) Liikunta- ja kulttuurilautakunnan tavoitteiden mittarit painottuivat määrällisiin tuloksiin, mikä yksin ei mittaa asetettujen talousarviotavoitteiden toteutumista. Kulttuurisen hyvinvoinnin ja yleensäkin kuntalaisten hyvinvoinnin mittaaminen on haasteellista. Vuoden 2025 tavoitteista lasten ja nuorten fyysisen toimintakyvyn edistämiseen liittyvä KouluPT-toiminta ylitti selvästi asetetun tavoitetason. Myös lukutaidon edistämiseen liittyvät kokeilut toteutuivat suunniteltua laajemmin, toimintaan saatiin hankeavustusta.

Liikuntapaikkaverkkoselvitys ei toteutunut suunnitellusti, kun sen laatiminen siirtyi osaksi sivistyksen kokonaistarkasteluna tehtävää palveluverkkotyötä.

Kulttuurin palveluyksiköiden järjestämien (museo, yleinen kulttuuritoiminta, opisto, kirjasto ja kulttuuritalot) pääosin ns. matalan kynnyksen tapahtumien lukumäärää ja niiden osallistujamäärää mitattiin. Tapahtumien suuri määrä johtuu siitä, että Timmi-tilavarusjärjestelmän kautta otetussa määrässä oli virheellisesti mukana myös tapahtumien harjoitukset. Molemmat tavoitearvot olivat liian korkeat. Tapahtumien markkinointiin käytettävät resurssit pienenevät edellisestä vuodesta.

Määrän ja osallistujamäärien välisestä epätasapainosta on perusteltu. Vuonna 2025 tapahtumien määrä kasvoi merkittävästi tavoitetasoa suuremmaksi, mutta osallistujamäärässä ei saavutettu asetettua tavoitetta. Tämä osoittaa, että pelkkä tapahtumien määrä ei yksin riitä kuvaamaan toiminnan onnistumista tai vaikuttavuutta.

Jatkossa tapahtumien suunnittelussa ja kehittämisessä on hyödynnettävä enemmän asiakas- ja osallistujapalautetta sekä pyritään vahvistamaan kuntalaisten osallistumismahdollisuuksia.

(s.37 vastine) Sivistyksen toimialan lautakuntien sitovat toiminnalliset tavoitteet v. 2025 talousarviossa liittyivät strategian keskeiseen kasvukärkeen lapset ja nuoret, mutta tavoitteet, toiminta ja mittarit eivät toimineet yhteismitallisesti.

Sivistyksen toimiala pitää tärkeänä kaupungin yhteisten tavoitteiden ja mittareiden kehittämistä toimialojen välillä. Yhteinen mittaristo voi vahvistaa strategian toteutumisen seuranta ja lisätä toimialojen välistä vertailtavuutta. Toimialan näkemyksen mukaan mittariston tulee sisältää tasapainoisesti palveluiden saatavuutta, laatua, vaikuttavuutta, taloudellisuutta sekä henkilöstön hyvinvointia kuvaavia tunnuslukuja. Erityisesti asiakasnäkökulmaa tulee korostaa. Määrällisten mittareiden rinnalla tarvitaan myös laadullista ja vaikuttavuuteen liittyvää arviointia.

Jatkossa talousarvion ja toimintasuunnittelun yhteydessä tavoitteiden määrää on tarkasteltava kriittisesti, tavoitteiden yhteyttä strategiaan painopisteisiin on vahvistettava ja mittareiden vaikuttavuutta arvioitava aiempaa systemaattisemmin. Tavoitteiden ja mittareiden tulee olla samanaikaisesti realistisia, mitattavia ja toiminnan kehittämistä tukevia.

Jatkossa talousarvion ja toimintasuunnittelun yhteydessä tavoitteiden määrää on tarkasteltava kriittisesti, tavoitteiden yhteyttä strategiaan painopisteisiin on vahvistettava ja mittareiden vaikuttavuutta arvioitava aiempaa systemaattisemmin. Talouden osalta erityisesti palveluverkkopäätösten toteutumista taloustavoitteiden, toiminnan ja

asiakasvaikutusten kannalta on jatkossa tarkasteltava pitkäjänteisemmin.

Kaikki tavoitteet valtuustokauden mittaisista strategisista kehittämiskokonaisuuksista vuosittaisiin sitoviin taloustavoitteisiin ja palvelujen käyttösuunnitelmien tavoitteisiin pitää johtaa vielä vahvemmin kaupungin strategiasta. Tavoitteet ja mittarit pitävät olla samalla tasolla ja mittarien seurantatiedot saatava valmiina automaattisesti järjestelmistä. Operatiiviset toimenpiteet ja niiden tavoitteet/mittarit esitetään lautakunta-kohtaisissa käyttösuunnitelmissa.

(s. 37 vastine) Sivistyksen toimialan lautakuntien sitovat toiminnalliset tavoitteet v. 2025 talousarviossa liittyivät strategian keskeiseen kasvukärkeen lapset ja nuoret, mutta tavoitteet, toiminta ja mittarit eivät toimineet yhteismitallisesti.

Sivistyksen toimiala pitää tärkeänä kaupungin yhteisten tavoitteiden ja mittareiden kehittämistä toimialojen välillä. Yhteinen mittaristo voi vahvistaa strategian toteutumisen seurantaa ja lisätä toimialojen välistä vertailtavuutta. Toimialan näkemyksen mukaan mittariston tulee sisältää tasapainoisesti palveluiden saatavuutta, laatua, vaikuttavuutta, taloudellisuutta sekä henkilöstön hyvinvointia kuvaavia tunnuslukuja. Erityisesti asiakasnäkökulmaa tulee korostaa. Määrällisten mittareiden rinnalla tarvitaan myös laadullista ja vaikuttavuuteen liittyvää arviointia. Jatkossa talousarvion ja toimintasuunnittelun yhteydessä tavoitteiden määrää on tarkasteltava kriittisesti, tavoitteiden yhteyttä strategiaan painopisteisiin on vahvistettava ja mittareiden vaikuttavuutta arvioitava aiempaa systemaattisemmin. Talouden osalta erityisesti palveluverkkopäätösten toteutumista taloustavoitteiden, toiminnan ja asiakasvaikutusten kannalta on jatkossa tarkasteltava pitkäjänteisemmin.

Kaikki tavoitteet valtuustokauden mittaisista strategisista kehittämiskokonaisuuksista vuosittaisiin sitoviin taloustavoitteisiin ja palvelujen käyttösuunnitelmien tavoitteisiin pitää johtaa vielä vahvemmin kaupungin strategiasta. Tavoitteet ja mittarit pitävät olla samalla tasolla ja mittarien seurantatiedot saatava valmiina automaattisesti järjestelmistä. Operatiiviset toimenpiteet ja niiden tavoitteet/mittarit esitetään lautakunta-kohtaisissa käyttösuunnitelmissa.

Lisätietoja: apulaiskaupunginjohtaja Tuukka Forsell, puh. 020 615 9333, tuukka.forsell(at)kouvola.fi; tekninen johtaja Hannu Tylli, puh. 020 615 8570, hannu.tylli(at)kouvola.fi; sivistysjohtaja Veikko Niemi, puh. 020 615 7727, veikko.niemi(at)kouvola.fi

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä tarkastuslautakunnan vuoden 2025 arviointikertomukseen annetut vastineet.
2. ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättää merkitä tarkastuslautakunnan vuoden 2025 arviointikertomukseen annetut vastineet tiedoksi.
3. tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa ja se on nähtävillä yleisessä tietoverkossa 8.9.2026 lukien.

Kaupunginhallituksen päätös:

10

Selvitys arviointipäällikön tehtäväjärjestelyistä

10872/01.01.00.02/2025

Kaupunginhallitus 7.9.2026

Valmistelija: apulaiskaupunginjohtaja Tuukka Forsell, puh. 020 615 9333, [tuukka.forsell\(at\)kouvola.fi](mailto:tuukka.forsell(at)kouvola.fi)

Yhteenveto

Kaupunginhallitus päätti 15.12.2025 § 315 lakkauttaa arviointipäällikön viran 31.1.2026 ja perustaa turvallisuuspäällikön viran 1.2.2026 alkaen. Päätöksen mukaisesti päätettiin lisäksi, että tehtäväjärjestelyn toimivuutta ja viran tehtävien painopistettä arvioidaan syksyllä 2026 ja arvioinnin perusteella ryhdytään tarvittaessa toimenpiteisiin resurssin jakautumisen tarkistamiseksi.

Syksyllä alkuvuoden 2026 toiminnan järjestämistä koskevan arvioinnin perusteella esitetään, ettei arviointipäällikön virkaa perusteta uudelleen, vaan tarkastuslautakunnan ja arviointityön tuki järjestetään työajalliseen ja toiminnalliseen arviointiin perustuvalla tehtävä- ja palvelukokonaisuudella.

Asian valmistelun tausta, päätösvallan perusteet ja kuntastrategian mukainen peruste valmistelulle

Arviointipäällikön viran lakkauttamisen yhteydessä arviointitehtävien tarkoituksena oli jäädä osaksi turvallisuuspäällikön tehtäväkokonaisuutta siten, että turvallisuuspäällikön työajasta arviolta noin 20 prosenttia kohdistuisi arviointiin ja pääosa työajasta kokonaisturvallisuuteen, varautumiseen ja riskienhallintaan. Kaupunginhallituksen päätökseen sisältynyt syksyn 2026 arviointivelvoite on edellyttänyt sen tarkastelua, onko tehtävien painopiste ja resurssien jakautuminen vastannut kaupungin tarpeita sekä miten tarkastuslautakunnan arviointityön tuki voidaan järjestää tarkoituksenmukaisesti jatkossa.

Valmistelussa on tarkasteltu sekä aiemman tehtäväjärjestelyn kokemuksia että verrokkikaupunkien ratkaisuja. Vertailussa on havaittu, että verrokkikaupungeissa arviointi- ja tarkastuslautakuntatyön tuki on järjestetty vaihtelevasti. Osassa kaupungeista, kuten Rovaniemellä, Joensuussa ja Lappeenrannassa, tehtävää hoitaa nimetty tarkastuspäällikkö tai muu tarkastus- ja arviointityöhön osoitettu henkilö. Toisaalta esimerkiksi Kotkan osalta aineisto viittaa siihen, että

lautakuntatyön tuki perustuu hallintopalveluiden ja ulkoisen asiantuntijatuen yhdistelmään ilman erillistä arviointipäällikkö- tai revisoorinimikettä.

Arvioinnissa on lisäksi huomioitu kustannusvaikutukset. Erillisen tarkastajan tai arviointitehtävää päätoimisesti hoitavan henkilön palkkaaminen merkitsisi arviolta noin 67 000 euron vuosittaista palkkakustannusta sivukuluineen. Vaihtoehtoisessa mallissa tarkastuslautakunnan kokousjärjestelyt ja sihteeritehtävät hoidetaan hallintosihteerin tehtäväkokonaisuutena, jonka työmääräksi on arvioitu noin viisi (5) työpäivää kuukaudessa, vuosikustannuksena noin 9.800 euroa. Arviointikertomuksen laadinta voidaan puolestaan hankkia kaupungille tilintarkastuspalveluja tuottavalta tilintarkastusyhteisöltä, jolloin kustannukseksi on arvioitu noin 8 900 euroa. Yhteiskustannus järjestelylle on näin ollen noin 18.700 euroa.

Turvallisuuspäällikön arvion mukaan hän on käyttänyt vuonna 2026 työaikaan tarkastuslautakunnan valmisteluun mukaan lukien kuulemiset, lautakunnan kokouksiin ja kirjaamisiin suurin piirtein seuraavasti:

- 10 kokousta, kunkin valmisteluun 1-2 työpäivää ja kirjaamiseen 1 työpäivää, yht. 25-30 työpäivää.
- arviointikertomuksen valmistelu ja esittely BDO:n avustamana 5 työpäivää
- lautakunnan työsuunnitelman valmistelu, ajankohdista sopiminen ja esittely 4 työpäivää
- sidonnaisuusrekisterin valmistelu 2 työpäivää
- tämän lisäksi hallintopalveluissa tuotettu tukipalvelua sisältäen muun muassa luottamushenkilöhallinnon ja palkkioiden maksatuksen, tilaisuusjärjestelyt, sidonnaisuusrekisterin ylläpidon ja toimeenpanotehtävät sekä teknisen esityslista- ja pöytäkirjapalvelun.

Turvallisuuden ja varautumisen osalta nykyistä tehtäväjärjestelyä ei voida pitää tarkoituksenmukaisena ottaen huomioon muun muassa: turvallisuuteen liittyy paljon ennakoimatonta työtä kuten drooneihin liittyvät varautumisasiat, varautuminen sikaruton laajenemiseen ja alueellisen uhkakuvan valmistelu sekä muuta valmistelutyötä, kuten ohjausta vaativa valmiussuunnittelu ja erilaisten valmiusharjoitusten valmistelu.

Arviointitehtävien hoitamisen jatkomalli

Valmistelun perusteella talouden näkökulmasta tarkoituksenmukaisimpana ratkaisuna pidetään sitä, että Kouvola kaupunki ei perusta arviointipäällikön virkaa uudelleen. Arviointitehtävien ja tarkastuslautakunnan toiminnan tuki järjestetään

jatkossa tehtävien luonteen, työajallisen tarpeen ja kustannustehokkuuden perusteella useamman toiminnon yhteistyönä. Malli turvaa tarkastuslautakunnan työn käytännön edellytykset ja mahdollistaa samalla turvallisuuspäällikön työpanoksen kohdentamisen täysimääräisesti kokonaisturvallisuuden, varautumisen ja riskienhallinnan tehtäviin.

Jatkomallissa tarkastuslautakunnan toimintaan kiinnitetään riittävästi hallintosihteerin resurssia. Hallintosihteerin koordinoi tarkastuslautakunnan kokousjärjestelyjä, huolehtii kokoushallinnan käytännön valmistelusta ja toimii tarkastuslautakunnan sihteerinä, ei kuitenkaan vastaa arviointikertomuksen laadintaprosessista tai laadinnasta, joka tapahtuu lautakunnan puheenjohtajan johdolla, tilintarkastusyhteisön ollessa voimakkaasti prosessissa mukana ja tuottaen arviointikertomuksen. Tarkastuslautakunta vastaa edelleen arviointikertomuksen sisällöllisestä käsittelystä ja hyväksymisestä oman toimivaltansa mukaisesti. Lautakunnan työskentelyä johtaa ja koordinoi puheenjohtaja. Hallintopalvelun hallintosihteerin toimessa painottuu toiminnan hallinnolliset tukipalvelut nykyisellään sisältäen luottamushenkilöhallinnon ja täydennettynä hallinnollisen kokoussihteerin tehtävällä. Tällä järjestelyllä varmistetaan lautakunnan työskentelyn jatkuvuus ja kokousprosessin hallinnollinen laatu ilman erillisen arviointipäällikön viran perustamista. Lisäksi tarkastuslautakunnan vuosiohjelmaehdotus laaditaan kaupungin kehittämispäällikön toimessa yhdessä tarkastuslautakunnan ja puheenjohtajan kanssa keskustellen. Vuosiohjelman valmistelussa hyödynnetään kaupungin strategista tilannekuvaa, talousarvion ja toiminnan tavoitteita sekä tarkastuslautakunnan arviointityössä esiin nousevia painopisteitä. Kehittämispäällikön rooli painottuu valmistelun koordinointiin ja arviointiteemojen kokoamiseen siten, että tarkastuslautakunta voi päättää omasta työohjelmastaan riippumattomasti.

Arviointikertomuksen laadinta tilataan kaupungille tilintarkastuspalveluja tuottavalta tilintarkastusyhteisöltä. Hankittava palvelu määritellään siten, että se tukee tarkastuslautakunnan omaa arviointitehtävää ja tuottaa lautakunnalle asiantuntijavalmistelua arviointikertomuksen laatimiseen. Tarkastuslautakunta vastaa edelleen arviointikertomuksen sisällöllisestä käsittelystä ja hyväksymisestä oman toimivaltansa mukaisesti.

Esitetty jatkomalli vastaa kaupunginhallituksen 15.12.2025 päätökseen sisältyneeseen arviointivelvoitteeseen. Malli huomioi sekä tarkastuslautakunnan toiminnan tarvitsemat käytännön resurssit että kaupungin tarpeen vahvistaa turvallisuuspäällikön täysimääräistä työpanosta kokonaisturvallisuuden tehtäviin. Ratkaisu on myös kustannuksiltaan kevyempi kuin uuden tarkastajan tai arviointipäällikön viran perustamiseen perustuva vaihtoehto. Kaupungin taloudellinen

tilanne on äärimmäisen tiukka ja nykyisiä resursseja hyödyntämällä pystytään vastaamaan tarkastuslautakunnan tarpeeseen hoitaa asiat tarkoituksenmukaisella tavalla ja kustannustehokkaasti.

Toisena vaihtoehtona on:

Perustetaan tarkastajan virka, joka on asiantuntijatehtävä, joka toimii käytännössä 100 prosenttisesti tarkastuslautakunnan valmistelussa. Kyseiseen tehtävään pystytään joltain osin kytkemään myös muita kehittämistehtäviä sekä sisällyttää tukipalvelutehtäviä, esimerkiksi toimielintyöskentelyyn liittyvää hallinnollista tukipalvelutyötä, joka ei ole ristiriidassa arviontitehtävän kanssa. Tämä vaihtoehto ei ole viranhaltijoiden kannan mukaan yhtä kustannustehokas malli kuin edellä esitetty toimintatapa. Näkemyksen mukaan tarkastuslautakuntatyöskentelyyn ei kuitenkaan tarvita päällikötason virkaa vaan tehtävään soveltuvan osaamisen omaava asiantuntijatason henkilö hoitamaan lautakuntatyöskentelyä.

Tarkastuslautakunnan puheenjohtajan näkökulma asiaan:

Tarkastuslautakunnan puheenjohtajan mukaan lautakunta kaipaa lautakuntatyöskentelyyn erikseen nimettyä henkilöä, joka pystyy tukemaan työskentelyä omalla asiantuntemuksellaan ja ohjauksellaan. Tilintarkastusyhteisön laatima arviointikertomuksen laadinta oli ollut viime kerralla haastavaa ja näkemys on, että tilintarkastaja ei ollut välttämättä niin sisällä kaupungin toiminnassa kuin turvallisuuspäällikkö oli arviointikertomusta tehdessään.

Lisätietoja: apulaiskaupunginjohtaja Tuukka Forsell, puh. 020 615 9333, [tuukka.forsell\(at\)kouvola.fi](mailto:tuukka.forsell(at)kouvola.fi)

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää seuraavista vaihtoehdoista, mikä on tarkoituksenmukaisin ja kustannustehokkain tapa edetä saadun selvityksen perusteella

- **Vaihtoehto 1.** Kouvola kaupungille ei perusteta uudelleen arviointipäällikön virkaa.

Kaupunginhallitus päättää, että arviointitehtävien ja tarkastuslautakunnan toiminnan tuki järjestetään jatkossa siten, että tarkastuslautakunnan kokousjärjestelyihin ja teknisiin kokoussihteeritehtäviin osoitetaan riittävä hallintosihteerin resurssi, tarkastuslautakunnan vuosiohjelmahdotus valmistellaan kaupungin kehittämis-päällikön toimessa yhteistyössä tarkastuslautakunnan kanssa ja arviointikertomuksen laadinta hankitaan kaupungille tilintarkastuspalveluja tuottavalta tilintarkastusyhteisöltä.

Lautakunnan puheenjohtaja johtaa ja osaltaan ohjaa toimintaa ja työskentelyä.

- **Vaihtoehto 2.** Kaupungille perustetaan uusi tarkastajan virka. Viran perustaminen ja tehtäväkuva tuodaan kaupunginhallitukselle erikseen päätettäväksi.

Kaupunginhallituksen päätös:

11

Eron myöntäminen luottamustehtävästä ja tarkastuslautakunnan täydentäminen**1560/00.00.01.03/2026****Kaupunginhallitus 7.9.2026**

Valmistelija: hallintojohtaja Saara Rahkonen-Rannikko, puh. 020 615 9066, saara.rahkonen-rannikko(at)kouvola.fi

Asian tausta ja päätösvallan perusteet

Kuntalain 70 §:n 3 momentissa säädetään, että luottamustoimesta voi erota pätevästä syystä. Eron myöntämisestä päättää luottamushenkilön valinnut toimielin. Valtuusto myöntää eron valtuutetulle ja varavaltuutetulle.

Jutta Hartikainen on kirjaamoon 17.8.2026 saapuneella kirjeellä anonut eroa tarkastuslautakunnan jäsenen tehtävästä. Eron syyksi hän on ilmoittanut henkilökohtaiset syyt.

Kesken toimikautta avoimeksi tulleeseen luottamustoimeen on valittava jäljellä olevaksi toimikaudeksi uusi luottamushenkilö (kuntalaki 79 § 1 mom.).

Sen lisäksi, mitä yleisestä vaalikelpoisuudesta kuntalain 71 §:ssä säädetään, vaalikelpoisuudesta tarkastuslautakuntiin säädetään kuntalain 75 §:ssä.

Kuntalain 75 §:n mukaan vaalikelpoinen tarkastuslautakuntaan on henkilö, joka on vaalikelpoinen valtuustoon, ei kuitenkaan:

- 1) kunnanhallituksen jäsen;
- 2) pormestari ja apulaispormestari;
- 3) henkilö, joka on kunnanhallituksen jäsenen, kunnanjohtajan, pormestarin tai apulaispormestarin hallintolain (434/2003) esteellisyyisperusteita koskevan 28 §:n 2 ja 3 momentissa tarkoitettu läheinen;
- 4) henkilö, joka on kunnan tai kunnan määräysvallassa olevan yhteisön tai säätiön palveluksessa taikka toimitusjohtajana tai sitä vastaavassa asemassa kunnan määräysvallassa olevassa yhteisössä tai säätiössä; (21.5.2021/419)
- 5) henkilö, joka ei ole vaalikelpoinen kunnanhallitukseen.

Naisten ja miesten välisestä tasa-arvosta annetun lain 4 a §:n mukaan kunnallisissa ja kuntien välisen yhteistoiminnan toimielimissä, lukuun ottamatta aluevaltuustoja ja kunnanvaltuustoja, tulee olla sekä naisia että miehiä kumpiakin 40 %:a, jollei erityisistä syistä muuta johdu. Säännöstä sovelletaan erikseen varsinaisten jäsenten ja varajäsenten vaaliin.

Hallintosäännön 8 § mukaan tarkastuslautakunnassa on 9 jäsentä, joista valtuusto valitsee lautakunnan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan. Puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan tulee olla valtuutettuja. Jokaisella jäsenellä on henkilökohtainen varajäsen.

Lisätietoja: hallintojohtaja Saara Rahkonen-Rannikko, puh. 020 615 9066, saara.rahkonen-rannikko(at)kouvola.fi

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

1. ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättää
 1. myöntää Jutta Hartikaiselle eron tarkastuslautakunnan jäsenen tehtävästä.
 2. valita Jutta Hartikaisen tilalle uuden jäsenen tarkastuslautakuntaan jäljellä olevaksi toimikaudeksi.

Päätös pannaan täytäntöön pöytäkirjan tarkastuksen jälkeen mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta.

2. tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa ja se on nähtävillä yleisessä tietoverkossa 8.9.2026 lukien.

Kaupunginhallituksen päätös:

12

Tarkastuslautakunnan täydentäminen ja varajäsenen nimeäminen**1605/00.00.01.03/2026****Kaupunginhallitus 7.9.2026**

Valmistelija: hallintojohtaja Saara Rahkonen-Rannikko, puh. 020 615 9066, saara.rahkonen-rannikko(at)kouvola.fi

Asian tausta ja päätösvallan perusteet

Kuntalain 70 §:n 3 momentissa säädetään, että luottamustoimesta voi erota pätevästä syystä. Eron myöntämisestä päättää luottamushenkilön valinnut toimielin. Valtuusto myöntää eron valtuutetulle ja varavaltuutetulle.

Satu Joutjärvi on kirjaamoon 24.8.2026 saapuneella kirjeellä anonut eroa tarkastuslautakunnan varajäsenen tehtävästä. Eron syyksi hän on ilmoittanut sen, että häntä esitetään tarkastuslautakuntaan varsinaiseksi jäseneksi.

Kesken toimikautta avoimeksi tulleeseen luottamustoimeen on valittava jäljellä olevaksi toimikaudeksi uusi luottamushenkilö (kuntalaki 79 § 1 mom.).

Sen lisäksi, mitä yleisestä vaalikelpoisuudesta kuntalain 71 §:ssä säädetään, vaalikelpoisuudesta tarkastuslautakuntaan säädetään kuntalain 75 §:ssä.

Kuntalain 75 §:n mukaan vaalikelpoinen tarkastuslautakuntaan on henkilö, joka on vaalikelpoinen valtuustoon, ei kuitenkaan:

- 1) kunnanhallituksen jäsen;
- 2) pormestari ja apulaispormestari;
- 3) henkilö, joka on kunnanhallituksen jäsenen, kunnanjohtajan, pormestarin tai apulaispormestarin hallintolain (434/2003) esteellisyysperusteita koskevan 28 §:n 2 ja 3 momentissa tarkoitettu läheinen;
- 4) henkilö, joka on kunnan tai kunnan määräysvallassa olevan yhteisön tai säätiön palveluksessa taikka toimitusjohtajana tai sitä vastaavassa asemassa kunnan määräysvallassa olevassa yhteisössä tai säätiössä; (21.5.2021/419)
- 5) henkilö, joka ei ole vaalikelpoinen kunnanhallitukseen.

Naisten ja miesten välisestä tasa-arvosta annetun lain 4 a §:n mukaan kunnallisissa ja kuntien välisen yhteistoiminnan toimielimissä, lukuun ottamatta aluevaltuustoja ja kunnanvaltuustoja, tulee olla sekä naisia että miehiä kumpiakin 40 %:a, jollei erityisistä syistä muuta johdu. Säännöstä sovelletaan erikseen varsinaisten jäsenten ja varajäsenten vaaliin.

Hallintosäännön 8 § mukaan tarkastuslautakunnassa on 9 jäsentä, joista valtuusto valitsee lautakunnan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan. Puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan tulee olla valtuutettuja. Jokaisella jäsenellä on henkilökohtainen varajäsen.

Lisätietoja: hallintojohtaja Saara Rahkonen-Rannikko, puh. 020 615 9066, saara.rahkonen-rannikko(at)kouvola.fi

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

1. ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättää

1. myöntää Satu Joutjärvelle eron tarkastuslautakunnan varajäsenen tehtävästä.

Todeten, että eron myöntäminen tällä päätöksellä on ehdollinen sille, että eroanomuksessa ilmoitetusti Satu Joutjärvi tulee valituksi kaupunginvaltuuston 14.9.2026 erillisellä päätöksellä tarkastuslautakuntaan varsinaiseksi jäseneksi.

2. valita Satu Joutjärven tilalle uuden varajäsenen tarkastuslautakuntaan jäljellä olevaksi toimikaudeksi.

Päätös on pannaan täytäntöön pöytäkirjan tarkastuksen jälkeen mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta.

2. tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa ja se on nähtävillä yleisessä tietoverkossa 8.9.2026 lukien.

Kaupunginhallituksen päätös:

13**Ilmoitusasiat sekä kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet pöytäkirjat ja päätökset****Kaupunginhallitus 7.9.2026****Saapuneet kirjeet****Pöytäkirjat**

- kaupunginhallituksen elinvoima- ja työllisyysjaosto 25.8.2026

Toimielimien pöytäkirjat 22.8.2026-2.9.2026 ovat katsottavissa kaupungin verkkosivuilla osoitteessa:

www.kouvola.fi/kouvolankaupunki/paatoksenteko/esityslistat-ja-poytakirjat/

Viranhaltijapäätökset**Kiinteistöpäällikön päätökset:**

28.8.2026: Päättän tilata Kouvola jäähallin julkisivujen puhdistusurakan Suomen Julkisivupuhdistus Oy:ltä hintaan 21 800 € Alv 0%.

Toimitilajohtajan päätökset:

1.9.2026: Päättän myydä Asunto Oy Sammuttajantie 10, Sammuttajantie 10 D asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet perustelukohdan mukaisin ehdoin, hintaan 50.000 euroa (velaton kauppahinta 56 236,71 euroa).

Lisätietoja: hallintojohtaja Saara Rahkonen-Rannikko, puh. 020 615 9066, saara.rahkonen-rannikko(at)kouvola.fi

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

1. merkitä edellä mainitut asiakirjat tiedoksi ja
2. toteaa ettei edellä lueteltuihin pöytäkirjoihin sisältyvissä päätöksissä tarkoitettuja asioita ole aihetta ottaa kaupunginhallituksen käsiteltäviksi ja
3. tyytyy muiden viranomaisten päätöksiin.

Kaupunginhallituksen päätös:

Liite13 Viranhaltijapäätökset_kh07092026

Liite14 Salassa pidettävät viranhaltijapäätökset_kh07092026

Liite15 Salaisia liitteitä sisältävät viranhaltijapäätökset_kh07092026