

**OUTOKUMMUN KAUPUNGIN  
TOIMINNAN JA TALOUDEN  
KEHITTÄMISOHJELMA 2024 - 2030**

## Sisällysluettelo

<b>1 Johdanto</b> .....	3
<b>2 Luottamushenkilöorganisaatio</b> .....	4
<b>3 Hallinto ja johtaminen</b> .....	5
3.1 Hallintopalvelut sekä hyvinvointipalvelut .....	5
3.2 Kaupunkirakennepalvelut.....	7
<b>4 Palvelut</b> .....	7
4.1 Kaupunkipalvelut .....	7
4.2 Kaupunkirakennepalvelut .....	9
<b>5 Henkilöstö</b> .....	9
5.1 Kaupunkipalvelut .....	9
5.2 Kaupunkirakennepalvelut .....	10
<b>6 Konserniyhtiöt</b> .....	10
6.1 Matkakumpu Oy.....	10
6.2 Outokummun Seurojentalo Oy .....	10
6.3 Outokummun Seudun Teollisuuskylä Oy.....	10
6.4 Kiinteistö Oy Kummun Kodit .....	10
6.5 Kiinteistö Oy Outokummun Yritystalo.....	12
<b>7 Kiinteistöt</b> .....	13
<b>8 Metsäomaisuus</b> .....	14
<b>9 Tonttivuokrat</b> .....	14
<b>10 Sijoitusvarallisuus</b> .....	14
<b>11 Kehittämishojelman vaikutus talouteen</b> .....	16
<b>12 Kaupunkilaisten ja henkilöstön kuuleminen</b> .....	18
Taulukko 1. Nykyisten palvelualueiden henkilötyövuodet ja toimintakatteet .....	3
Taulukko 2. Varhaiskasvatuksen, perusopetuksen ja lukiokoulutusten lapsi/oppilas/opiskelijamäärien kehitys 2010-2035 .....	8
Taulukko 3. Rahastojen pääomat 2021-2023.....	15
Taulukko 4. Rahastojen markkina-arvo 2021-2023.....	16
Taulukko 5. Kehittämistoimien talousvaikutukset 2024-2030 .....	16
Taulukko 6. Tuloslaskelmat 2024-2030 .....	18
Kuva 1. Voimassa oleva luottamushenkilöorganisaatio .....	4
Kuva 2. Luottamushenkilöorganisaatio 1.6.2025 alkaen.....	5
Kuva 3. Kaupunkipalvelut 1.1.2025 alkaen .....	6
Kuva 4. Kaupunkirakennepalvelut 1.1.2025 alkaen.....	7
Kaavio 1. Kummun kotien vuokrahuoneistojen käyttöaste 2013-2023.....	11

## 1 Johdanto

Outokummun kaupungin talousarvio 2024: ”Vuoden 2024 alussa käynnistetään talouden ja toiminnan kehittämisohjelman laatiminen. Kehittämisohjelmassa otetaan kriittiseen tarkasteluun organisaation palvelu- ja henkilöstörakenteet sekä tehtävien sisällöt. Henkilöstörakenteessa huomioidaan ennen kaikkea konsernirakenteessa tapahtuneet/tapahtuvat muutokset ja niiden vaikutus työtehtävien vähenemään sekä toisaalta hyvinvoinnin kehittämiseen ja edistämiseen liittyvät tehtävät ja yhteistyö hyvinvointialueen kanssa.”

Talousarvio vuodelle 2024 on alijäämäinen 0,8 milj. euroa. Suunnitteluvuodet, vuodet 2025 ja 2026 ovat molemmat alijäämäisiä 1,6 milj. euroa. Kaupungin henkilöstömäärä palvelualueittain ja palvelualueen toimintakate (sisäiset ja ulkoiset) talousarvion 2024 mukaan:

Palvelualue / Htv ja toimintakate	Henkilöstö, htv	Toimintakate, €
Hallintopalvelut	20,8	-2 582 080
Hyvinvointipalvelut	115,2	-13 946 446
Kaupunkirakennepalvelut	47,5	1 392 381
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>183,5</b>	<b>-15 136 145</b>

Taulukko 1. Nykyisten palvelualueiden henkilötyövuodet ja toimintakatteet

Kaupungin taloudesta noin 68 %, sekä tuottoja että kuluja, siirtyi hyvinvointialueelle vuoden 2023 alusta. Vuoden 2023 alussa saatiin päätökseen tytäryhteisö Monitoimihalli Oy:n lopettaminen selvitysmenettelyn kautta. Parhailaan on käynnissä Matkakumpu Oy:n selvitysmenettely ja lisäksi vuoden 2024 Seurojentalo Oy:n toiminnallisina tavoitteina on yhtiön toimintojen alas ajaminen ja omaisuuden siirtäminen kaupungille tai kaupunkikonsernille. Kaupunkikonserni pienenee siis merkittävästi.

Organisatorisina muutoksina matkailupalvelut siirtyi lokakuun 2023 alusta Matkakumpu Oy:ltä kaupungin toiminnoiksi ja vuoden 2024 alusta matkailupalvelut mukaan lukien vanhan kaivoksen ja kaivosmuseon toiminta siirrettiin hallintopalveluista hyvinvointipalveluihin.

Edellä on lueteltu joitakin merkittäviä muutoksia ja järjestelyjä kaupungin toiminnoissa. Kaupungin henkilöstö- ja organisaatorakenne on kuitenkin samassa asennossa kuin mitä se oli ennen hyvinvointialueen käynnistymistä sekä ennen konsernissa tehtyjä järjestelyjä. Näiden järjestelyjen vuoksi on tarpeen tehdä muutoksia sekä henkilöstö- että luottamushenkilöorganisaatiossa, henkilöstön tehtäväkuvissa, henkilöstön sijoittumisessa ja johtamisjärjestelmässä niin, että henkilöstön osaaminen tulee hyödynnettyä, henkilöstö kokee tehtävänsä mielekkääksi ja tehtävät vastaavat osaamistasoa sekä kaupungin palvelutuotannon tarpeita. Yhtä lailla luottamushenkilöorganisaatiota on tarpeen tarkastella niin, että luottamustoimielimet vastaavat olemassa olevaa organisaatiota ja että luottamustehtävät koetaan olevan vaikuttavia kaupungin tehtävien hoidon kannalta.

Toiminnan kehittämisen tavoitteena on ennakoida ja rakentaa tulevaisuutta. Uudet hallinnon tasot edellyttävät yhteistyötä valtion, hyvinvointialueiden, kuntien, järjestöjen ja kuntalaisten välillä. Rakenteellisilla uudistuksilla luodaan mahdollisuuksia johtamisen, organisoimisen ja käytäntöjen muutosten kautta saavuttaa tavoitteita, joita on asetettu.

## 2 Luottamushenkilöorganisaatio

Alla on nykyinen luottamushenkilöorganisaatio.

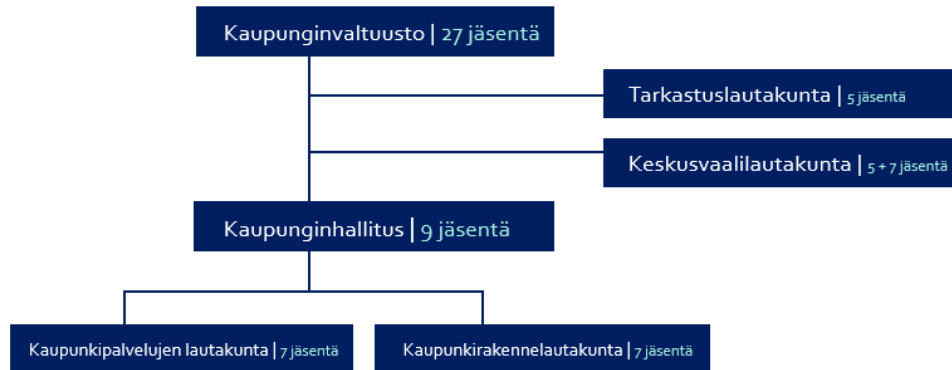
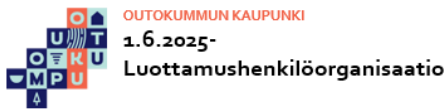


Kuva 1. Voimassa oleva luottamushenkilöorganisaatio

Luottamushenkilöorganisaatiosta kaupunginvaltuusto päätti 25.3.2024 § 10 lakkauttaa 1.6.2025 alkaen

- osallisuus- ja yhteisötoimikunnan ja siirtää vastuun yhteistyön tekemisestä operatiiviseen toimintaan
- elinvoima- ja omistajaohjausjaoston ja siirtää tehtävät kaupunginhallitukselle
- rakennus- ja ympäristöjaoston ja siirtää tehtävät kaupunkirakennelautakunnalle, joka toimii jatkossa rakennusvalvontaviranomaisena. Tällöin toimielimellä ei saa olla mitään tehtäviä, jotka ovat ristiriidassa mainitun viranomaistehtävän kanssa kuten esim. lupien hakeminen. Niiltä osin tehtävät siirtyvät kaupunginhallitukselle
- hyvinvointilautakunnan ja siirtää sen tehtävät uudelle 7-jäseniselle kaupunkipalvelujen lautakunnalle

Lisäksi kaupunkirakennelautakunnan jäsenten määrä on jatkossa seitsemän (7) henkilöä.



Kuva 2. Luottamushenkilöorganisaatio 1.6.2025 alkaen.

## 3 Hallinto ja johtaminen

### 3.1 Hallintopalvelut sekä hyvinvointipalvelut

Outokummun kaupunkikonserniin on kuulunut peruskaupungin lisäksi seitsemän tytäryhteisöä; Kiinteistö Oy Kummun kodit, Outokummun Seudun Teollisuuskylä Oy, Matkakumpu Oy, Outokummun Monitoimihalli Oy, Kiinteistö Oy Vaskikumpu, Outokummun Seurojentalo Oy sekä Outokummun Energia Oy. Lisäksi konserniin kuuluu kuntayhtymät; Pohjois-Karjalan koulutuskuntayhtymä Riveria, Pohjois-Karjalan maakuntaliitto sekä sosiaali- ja terveyspalvelujen kuntayhtymä Siun sote.

Kaupunki on tuottanut edellä mainituille yhteisöille myös palkka- sekä taloushallinnon palvelut. Sittenmin edellä mainituista yhtiöistä Outokummun Monitoimihalli Oy ja Kiinteistö Oy Vaskikumpu on lopetettu selvitysmenettelyn kautta. Outokummun Energia Oy:stä myytiin enemmistöosuus ulkopuoliselle toimijalle. Tällä hetkellä selvitysmenettelyssä ovat Matkakumpu Oy sekä Seurojentalo Oy. Tämä tarkoittaa sitä, että Outokummun kaupunkikonserniin jää enää kaksi yhtiötä; Kiinteistö Oy Kummun Kodit sekä Teollisuuskylä Oy. Kuntayhtymistä Siun sote lakkasi ja vuoden 2023 käynnistyi Pohjois-Karjalan hyvinvointialue, joka ei kuulu kuntakonserniin.

Hallintopalveluissa työtehtävät taloushallinnon osalta ovat edellä selvitetyn mukaisesti merkittävästi vähentyneet.

Hallintopalveluihin aiemmin sisältyneet kaivosmuseo sekä matkailutoimi siirrettiin vuoden 2024 alusta hyvinvointipalveluihin. Työllisyyspalveluissa Pohjois-Karjalan työllisyysalue

käynnistyy vuoden 2025 alusta. Oma hanketoiminta työllisyyspalveluissa päättyi vuoden 2023 lopussa. Myös ruokapalveluissa toimintavolyymi pieneni, kun hyvinvointialue tuottaa ruuat sosiaali- ja terveystalvelujen yksiköihin aiemmin kaupungin tuottaman palvelun sijaan.

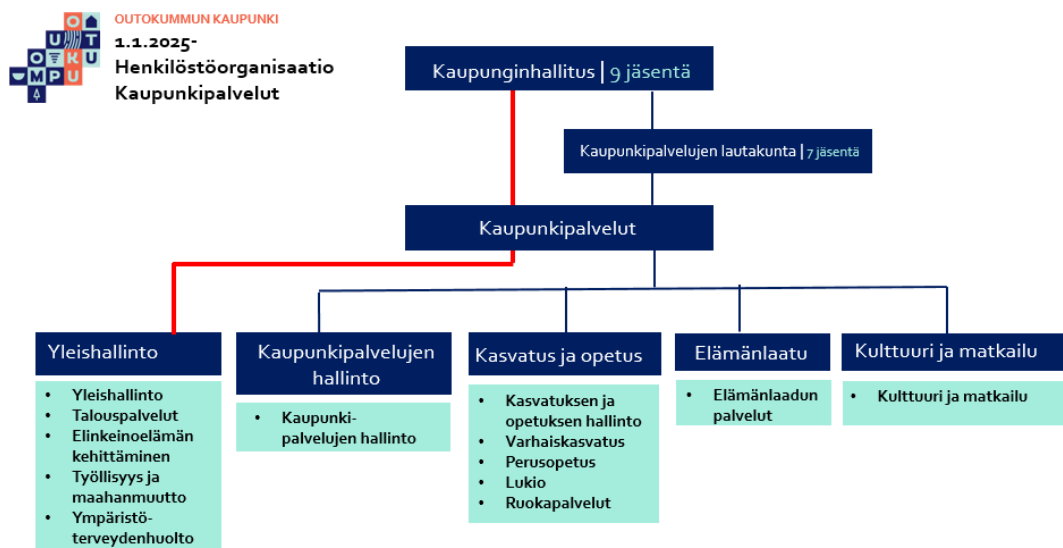
Muutosten seurauksena selvitettiin, miten hallintopalvelut sekä hyvinvointipalvelut tulisi jatkossa järjestää. Onko tarpeen tehdä muutoksia henkilöstöorganisaatiossa, henkilöstön tehtäväkuviissa, henkilöstön sijoittumisessa ja johtamisjärjestelmässä niin, että henkilöstön osaaminen tulee hyödynnettyä, henkilöstö kokee tehtävänsä mielekkääksi ja tehtävät vastaavat osaamistasoa sekä kaupungin palvelutuotannon tarpeita.

Kysymykset, joihin haettiin vastauksia johtamisen organisaatio- ja virkarakenteen muutoksella, olivat:

- Mikä on palvelujen tarve?
- Mitä palveluita kaupunki jatkossa tuottaa?
- Onko resurssit kohdennettu oikein?
- Onko resursointia jossakin liikaa, jossakin liian vähän?

Viranhaltijaorganisaation muutostarpeet perustuvat palvelutarpeiden muutoksiin. Kehittämissyöhmän työn tuloksena päätettiin yhdistää kaksi palvelualueetta - hallintopalvelut ja hyvinvointipalvelut - kaupunkipalvelujen palvelualueeksi, jolloin myös palvelun johtajien määrä vähenee yhdellä.

Kaupunkipalvelujen organisaatio on rakennettu toiminnallisista kokonaisuuksista. Kaupunkipalvelujen palvelualueetta johtaa kaupunkipalvelujen johtaja. Tulosalveista yleishallinto on kaupunginhallituksen alainen ja kaupunkipalvelujen hallinto, kasvatust ja opetus, elämälaatu sekä kulttuuri ja matkailu kaupunkipalvelujen lautakunnan alaista toimintaa.



Kuva 3. Kaupunkipalvelut 1.1.2025 alkaen

## 3.2 Kaupunkirakennepalvelut

Kaupunkirakennepalvelujen organisaatio rakentuu viidestä tulosalueesta:



Kuva 4. Kaupunkirakennepalvelut 1.1.2025 alkaen

## 4 Palvelut

### 4.1 Kaupunkipalvelut

Kaupunkipalveluiden keskeisin tehtävä on koko väestön hyvinvoinnin kokonaisvaltainen tukeminen ja parantaminen kasvatuksen ja koulutuksen, työllistyvyyden parantamisen, elintapaohjauksen jne. avulla. Toinen tärkeä kokonaisuus on kaupungin elinvoiman kehittäminen.

Kaikki hallinto- ja hyvinvointipalveluiden tulosyksiköt siirretään kaupunkipalveluihin, jonne perustetaan viisi tulosaluetta:

- yleishallinto, jonne siirretään hallintopalveluiden tulosyksiköt sekä nuorisotoimen tulosyksiköstä etsivä nuorisotyö ja työpajatoiminta työllisyys- ja maahanmuuttopalveluiden tulosyksikköön
- kaupunkipalvelujen hallinto
- kasvatusta ja opetusta, johon siirretään varhaiskasvatus, perusopetus, lukiokoulutus, ruokapalvelut sekä perusopetuksen tulosyksikköön nuorisotoimen tulosyksiköstä nuorisotalotoiminta, leirit ja muu avoin nuorisotyö
- elämänlaatu, joka vastaa hyvinvointikoordinaatiosta, ehkäisevästä päihdetyöstä, lapsiystävällisen kunnan kehittämisestä, tulosalueelle siirrettävästä

liikuntapalveluiden tulosityksiköstä, ”sivistyksellisistä” ostopalveluista (kirjasto, kansalaisopisto, musiikkiopisto) sekä muista elämänlaadun palveluista

- kulttuuri ja matkailu, joka tuottaa tapahtuma- yms. palveluita niin kaupunkilaisille kuin matkailijoille

Suurimman muutoksen palvelutuotannon volyymiin aiheuttaa syntyvyyden nopeasti jyrkentyneet lasku 2010- ja 2020-luvuilla. Vaikutukset näkyvät jo nyt kaupungin varhaiskasvatuksessa ja esiopetuksessa, vuosikymmenen loppuun mennessä perusopetuksen alaluokilla sekä 2030-luvulla perusopetuksen yläluokilla ja lukiokoulutuksessa.

Kummun koululla oli 9.2.2024 esi- ja perusopetuksessa yhteensä 675 lasta, vuonna 2030 lapsia on varhaiskasvatuksessa, esi- ja perusopetuksessa sekä lukiokoulutuksessa yhteensä 567 eli yli 100 vähemmän kuin pelkästään esi- ja perusopetuksessa nyt on – oletuksella että vuodesta 2024 alkaen Outokummussa syntyy vuosittain noin 20 lasta. Vuonna 2023 syntyneiden määrä oli 21.

Kaupungin väestön väheneminen sekä painottuminen vanhempiin ikäluokkiin vaikuttaa kaupungin palvelutuotannon painotuksiin.

Vuosi / palvelu	Varhaiskasvatus	Esi- ja perusop.	Lukio	Yht.	Yht. 5 v vähenemä	Yht. kumulat. vähenemä
2010	205	683	117	1 005		
2015	208	689	78	975	-30	-30
2020	171	*) 699	76	946	-29	-59
2025	121	609	91	821	-125	-184
2030	82	398	87	567	-254	-438
2035	82	243	54	379	-188	-626

\*) 9.2.2024: 675

Taulukko 2. Varhaiskasvatuksen, perusopetuksen ja lukiokoulutusten lapsi/oppilas/opiskelijamäärien kehitys 2010-2035

Vuosien 2025-2035 ennakoitujen luvut perustuvat oletukseen 20 syntyvän lapsen vuosittaisesta ikäluokasta. Vuoteen 2030 mennessä kaikki varhaiskasvatuksessa, perusopetuksessa ja lukiokoulutuksessa olevien lasten ja nuorten kasvatus- ja koulutuspalvelut voidaan toteuttaa kokonaisuudessaan Kummun koululla, jolloin kaikki neljä päiväkotia voidaan poistaa käytöstä vuoteen 2030 mennessä.

Suunniteltu ajoitus on Sateenkaaren päiväkotia 2025 (rak.1979), Kalattoman päiväkotia 2026 (rak.1979) ja Pohjoisahon (rak.1976) sekä Mustolan päiväkodit (rak.1983) 2030. Vuosiluvut joustavat tarvittaessa lapsimäärän kehityksen tai muiden tekijöiden poiketessa ennakoitusta.

Kummun koululle (rak. 2017) perustetaan uusi Kummun päiväkotia vuoteen 2030 mennessä ja tehdään tiloihin ja piha-alueisiin tarvittavat muutokset.

Outokummun lukion (rak. 1956) opiskelijamäärien ennakoitua vähenevän nopeasti 2030-luvun alussa. Hallituksen esitys lukiokoulutuksen valtionosuusrahoituksen muutoksista

tarkoittaa toteutuessa Outokummulle noin 150 t€:n leikkausta valtionosuuteen. Ennakoidun lapsimäärän kehityksen perusteella lukion opiskelijat mahtuvat Kummun koululle viimeistään vuonna 2030. Kuntien ylläpitämät pienet lukiot ovat yleensä fyysisesti perusopetuksen yhteydessä yhteisen henkilöstön, yhdenmukaisten tilatarpeiden ja yhteisen hallinnon vuoksi.

## 4.2 Kaupunkirakennepalvelut

Kaupunkirakennepalvelut toteuttavat omalta osaltaan valtuuston määrittämää strategiaa ja sen määrittämiä tavoitteita niin, että Outokumpu on ympäristönsä ja kaupungin tuottamien palvelujen osalta haluttu, turvallinen ja viihtyisä paikka asua.

Kaupunkirakennepalvelujen tehtävät pysyvät ennallaan. Tulosaluerakennetta muutetaan paremmin toimintoja kuvaavaksi ja tulosityksiköt jäsentyvät selkeämmin omalle tulosalueelleen.

# 5 Henkilöstö

## 5.1 Kaupunkipalvelut

Nykyisiin hallintopalveluihin ja hyvinvointipalveluihin, jatkossa uuteen kaupunkipalveluihin on jo päätetty sekä tarvitaan seuraavia henkilöstömuutoksia

- kaupunginvaltuusto on 25.3.2024 § 10 päättänyt perustaa 1.9.2024 alkaen kaupunkipalveluiden johtajan viran sekä lakkauttaa 30.9.2024 hallinto- ja talousjohtajan sekä hyvinvointijohtajan virat
- yleishallinnon tulosalueella hallinto- ja talousjohtajan viran lakkautuessa hallintojohtajan tehtävät siirtyvät pääosin kaupunkipalveluiden johtajalle ja talousjohtajan tehtävät pääosin taluspäällikölle, joka on kirjanpitopäällikön uusi tehtävänimike. Kaupunkipalvelujen johtaja toimii tulosalueen päällikkönä ja taluspäällikkö varahenkilönä. Työllisyyspäällikön tehtäväkuva muuttuu työllisyysalueen käynnistyessä vuoden 2025 alusta. Työllisyyspäällikön nimike ei jatkossa vastaa muuttuvaa tehtäväkuvaa, joten työllisyyspäällikön tehtävänimike muutetaan vastaamaan paremmin tulevaa tehtäväkokonaisuutta
- kaupunkipalvelujen hallinnon tulosalueen päällikkönä toimii kaupunkipalvelujen johtaja
- kasvatus ja opetus -tulosalueen päällikkönä toimii perusopetuksen tulosityksikön rehtori ja varahenkilönä perusopetuksen apulaisrehtori tai varhaiskasvatuksen tai lukiokoulutuksen tulosityksikön päällikkö
- elämänlaadun tulosalueen päällikkönä toimii elämäntapainsinööri, johon perustetaan uusi toimi. Toimen nimike voi vielä muuttua. Liikuntasihteerin virka lakkautetaan ja viran nykyisen hoitajan nimike ja tehtävät muuttuvat. Nuoriso- ja kulttuurisihteerien virat on jo lakkautettu aiemmin
- kulttuuri ja matkailu -tulosalueen päällikkönä toimii kaivosmuseon johtaja ja varahenkilönä matkailusihteerin.

## 5.2 Kaupunkirakennepalvelut

Kaupunkirakennepalveluissa ei tapahdu isoja henkilöstömuutoksia. Kaupunkirakenteen toiminnan selkeyttämisen kannalta toimitilapalveluiden työnjohtajan tehtävänimike muutetaan kiinteistöpäälliköksi ja vesihuoltopäällikön nimike muutetaan kuntatekniikan päälliköksi. Kaavoittajan ja kartoittajan eläköityessä selvitetään tehtävien hoitaminen ostopalveluna.

## 6 Konserniyhtiöt

Kaupungin konserniyhtiöt ovat Kiinteistö Oy Kummun kodit, Outokummun Seudun teollisuuskylä Oy, Outokummun Seurojentalo Oy, Matkakumpu Oy sekä Kiinteistö Oy Outokummun Yritystalo.

### 6.1 Matkakumpu Oy

Matkakumpu Oy:n osalta toimintojen alas ajaminen selvityshenkilön toimesta on käynnistetty ja yhtiön toiminta saadaan lopetettua kuluvan vuoden aikana. Toiminnot ovat siirtyneet kaupungin toiminnoiksi 1.10.2023.

### 6.2 Outokummun Seurojentalo Oy

Talousarviokirjassa vuodelle 2024 on määritetty toiminnalliseksi tavoitteeksi yhtiön toimintojen alas ajaminen ja omaisuuden siirtäminen kaupungille tai kaupunkikonsernille. Outokummun Seurojentalo Oy:n yhtiökokous on tehnyt päätöksen yhtiön toimintojen lopettamisesta ja toimintojen siirtämisestä kaupunkikonsernin toiseen yhtiöön. Selvityshenkilö on nimetty ja selvitysmenettely käynnistetty.

### 6.3 Outokummun Seudun Teollisuuskylä Oy

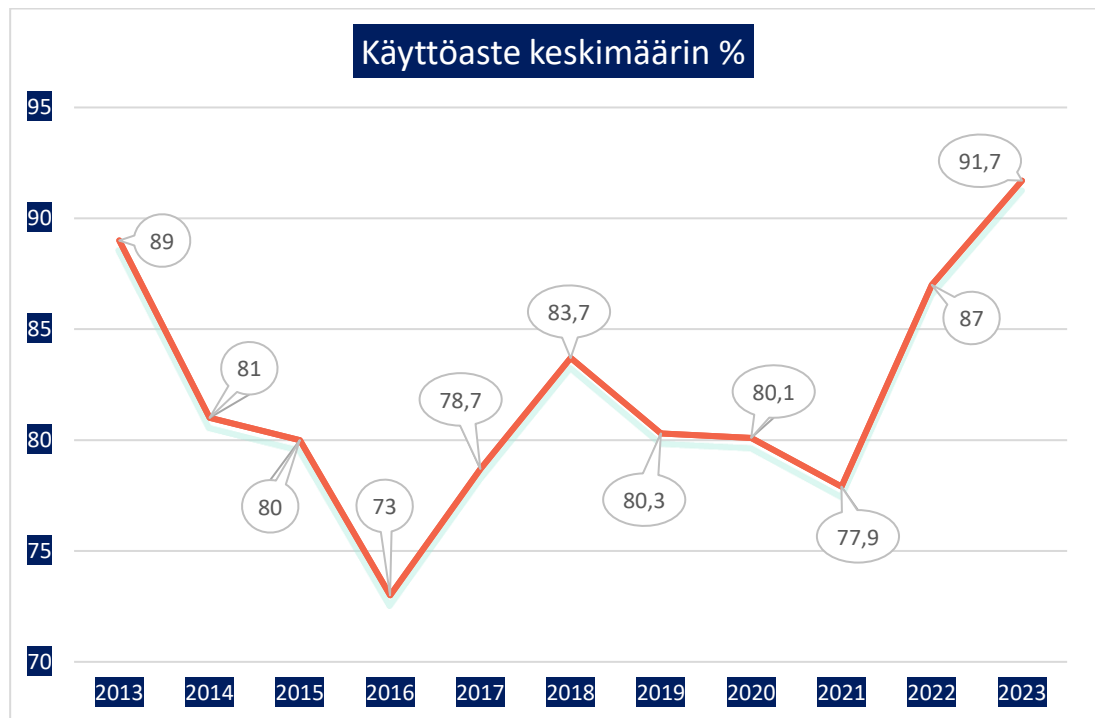
Ei merkittäviä toimia tässä vaiheessa. Yhtiön talous on tasapainossa ja sen omistamat vuokratilat ovat tällä hetkellä hyvällä vuokrausasteella (noin 98,3 %).

### 6.4 Kiinteistö Oy Kummun Kodit

Kummun Kotien lainasalkku on kooltaan niin suuri, että nykyisessä korkoympäristössä yhtiö tarvitsee pääomitusta välttääkseen selvitystilaan ajautumisen lähivuosina. Nykyisen ennusteen mukaan yhtiön tämänhetkisellä (5/24) käyttöasteella, joka on noin 82 %, tilikauden tulos vuodelta 2024 tulee olemaan tappiollinen vähintään 0,1 milj. euroa ja todennäköisesti samaa luokkaa kuin vuonna 2023 eli lähempänä 0,2 milj. euroa alijäämää etenkin siinä tapauksessa, että alkutalvi on samankaltainen kuin edellisenä vuotena.

Huhtikuussa 2024 Kummun Kotien velkamäärä (konsernitilin limiitti huomioiden) oli noin 10,9 milj. euroa, josta kaupunki on taannut 100 %.

Ennusteen myötä omaa pääomaa olisi jäljellä vain hyvin vähän jopa alle 0,1 milj. euroa tilinpäätöshetkellä ja yhtiö on siksi pääomituksen tarpeessa todennäköisesti kuluvan vuoden lopulla tai viimeistään ensi vuoden alussa, jotta rakenteellisia toimia käyttötalouden tervehdyttämiseksi voidaan ryhtyä tekemään kiinteistöhallinnan suunnitelman mukaisesti.



Kaavio 1. Kummun kotien vuokrahuoneistojen käyttöaste 2013-2023

Ennuste lähivuosien käyttöasteesta, jos kiinteistökannan kehittämissuunnitelmassa suunniteltua kannan tiivistämistä ja osan vuokraohteista purkamista ei toteuteta, on arviolta noin 80–84 % vaihteluvälillä, joka on aivan liian alhainen kannattavaan kiinteistöliiketoimintaan Kummun Kotien velkarakenteella ja nykyisessä korkoympäristössä.

Yhtiön kiinteistöhallinnan suunnitelmassa lähdetään siitä, että kantaa tiivistämällä ja tappiollisia sekä kassavirraltaan negatiivisia kohteita purkamalla voidaan saavuttaa tuloslaskelman osalta vähintään nollatuloksen taso vuosien 2025–2027 aikana ja 5 vuoden aikajänteellä tuloslaskelman tulisi kääntyä positiiviseksi eli vähintään lievästi ylijäämäiseksi. Antamalla suunnitellut oman pääoman ehtoiset pääomalainat omistaja auttaa yhtiötä kassan oikaisussa, joka on ollut viimeiset kahdeksan vuotta jatkuvasti noin +2 milj. euroa limiitillä (konsernitilin limiitti), josta aiheutuu vuositasolla isot korkokulut n. 0,08 – 0,1 milj. euroa rasittamaan käyttötaloutta.

Kannan purkamisen osalta pääomitusrakennetta on laskettu siten, että pääomalainalla katetaan Kummun Kodeille jääviä tasearvon alaskirjauksia sekä ARA:n purkuavustuksen omarahoitusosuuksia (arviolta noin 30–35 % purkukustannuksista). Kohteista purettavaksi on ajateltu 2–3 kerrostalokohdetta sekä 2 rivitalokohdetta vuoteen 2027 mennessä. Tämä

tarkoittaa 85–123 asunnon vähentämistä vuokratunnusta. Näiden kohteiden asukkaille tarjotaan asuntoja muista vapaana olevista kohteista, mutta 100 % varmuutta käyttöasteen noususta ja kannan tiivistymisestä ei voida tässä vaiheessa vielä antaa, sillä Outokummussa on paljon kilpailevaa tarjontaa vuokra-asuntomarkkinoilla.

Näin merkittävät rakenteelliset toimet muuttavat aina osaltaan koko kaupungin asuntomarkkinoiden dynamiikkaa. On kuitenkin selvää, että julkiset toimijat tytäryhteisöineen joutuvat kantamaan suurimman vastuun kaupungin asunto- ja kiinteistökannan tiivistämisestä vastaamaan nykyistä noin 6500 asukkaan väestörakennetta. Tässä tiivistämisessä Kummun Kodit ja sitä kautta omistajanaan Outokummun kaupunki on hyvin keskeinen toimija.

Todennäköistä on, että pääomituksen rakennetta ja määrää joudutaan vielä tarkentamaan lähivuosina, sillä väestön muuttoliikkeitä, kilpailevien vuokranantajien hinnoittelua, yleistä inflaatiokehitystä sekä asumisen trendejä ei pystytä ennustamaan montaa vuotta eteenpäin kerrallaan. Hyvänä esimerkkinä ennustamisen vaikeudesta toimii Ukrainan sota, jonka myötä Kummun Kotien käyttöaste kasvoi nopeasti vuodelle 2023, mutta on jo nyt vuoden 2024 keväällä laskenut lähelle aikaisempia tasojaan. Yhä edelleen Israel-Palestiina konflikti sekä Lähi-Idän levoton tilanne yhdessä Ukrainan sodan kanssa vaikeuttavat niin inflaation, raaka-aineiden hintakehityksen kuin korkojen ennustamista lähivuosille.

Tämän hetken noin 82 % käyttöaste oli useita vuosia todellisuutta ennen Ukrainan sotaa. Nykyisellä pääomarakennetta eheyttävällä ohjelmalla pärjätään melko hyvin 2–3 seuraavaa vuotta edellyttäen, että myös Valtiokonttori sekä ARA lähtevät mukaan tervehdyttämistalkoisiin myöntämällä tervehdyttämisavustusta ja purkuavustuksia omistajan isojen pääomalainojen ohessa.

Ehdotus pääomituksen, kiinteistöjen tiivistämisen ja käyttöasteen kasvattamisen rakenteeksi rahoituksellisesti on:

- Vuoden 2024 lopulla oman pääoman ehtoinen pääomalaina 1 milj. euroa
- Vuoden 2025 keväällä oman pääoman ehtoinen pääomalaina 1 milj. euroa (ARA-purkuavustukset ja Valtiokonttorin tukitoimet selvillä pääsääntöisesti tähän mennessä)
- Valtiokonttorilta haetaan tervehdyttämisavustusta 0,55 milj. euroa sekä korkovapautusta ja lyhennysvapaata jäljellä oleviin Valtiokonttorin 6 lainaan (kassavaikutus noin + 0,13 milj. euroa / vuosi) kahdeksi vuodeksi
- ARA:lta haetaan purkuavustusta kaikkiin purettaviin kohteisiin 70 % purkukustannuksista (avustusta ei myönnetä kattamaan kuljetus- ja jätemaksuja, joten koko purku-urakan kustannuksista ei tuettava osuus ole ihan 70 %)
  - Mikäli ARA ei myöntäisi purkuavustuksia, tarkoittaisi se noin 0,4–0,5 milj. euroa lisäpääomitusta purkamisten ja kannan tiivistämisen toteuttamiseksi.

## 6.5 Kiinteistö Oy Outokummun Yritystalo

Ei merkittäviä toimia tässä vaiheessa. Yritystalo on Outokummun seudun teollisuuskylän tytäryhteisö.

## 7 Kiinteistöt

Vuoden 2024 aikana merkittävimmät muutokset tapahtuvat hyvinvointialueelle vuokratuissa kohteissa: Jokipohjan hoitokoti, Työmiehenkadulla oleva pelastusasema ja Sairaalankadulla oleva terveyskeskus. Vuokrasopimuksen mukaan kohteet on vuokrattu vuokralaiselle valtioneuvoston asetukseen perustuen.

Vuokra-aika on määritelty määräaikaiseksi 31.12.2025 saakka, jonka jälkeen toistaiseksi voimassa olevana kuuden kuukauden irtisanomisajalla. Sopimuksen päättymisajasta voi poiketa yhteisesti sopimalla. Pelastuskadulle kaupunki rakentaa uuden sote- ja pelastusaseman. Kohteet valmistuvat lokakuun lopussa ja hyvinvointialueen on tarkoitus ottaa kohteet käyttöön loppuvuodesta 2024. Tämän seurauksena Sairaalankadulla olevan soteaseman vuokrasopimus päättyy ja uuden valmistuvan soteaseman vuokrasopimus alkaa, samoin myös Työmiehenkadulla olevan pelastusaseman toiminta siirtyy uudelle valmistuvalle pelastusasemalle. Työmiehenkadulla olevalle pelastusasemalle jää muutamia tiloja vuokralle pelastusaseman varastokäyttöön ja loput vapautuvat tilat otetaan omaan käyttöön tai vuokrataan ulkopuolisille.

Jokipohjassa olevan hoitokodin vuokrasopimus päättyy ja toiminta siirtyy Kummunkatu 15:ssä olevaan uuteen yksityisen omistamaan asumisyksikköön.

Kaupunki ei tarvitse omaan toimintaan Sairaalankadun käytöstä poistuvaa soteasemaa. Soteaseman vuotuiset ylläpitokustannukset ovat noin 0,28 milj. euroa. Mikäli kiinteistöstä eriytetään vanhin 1940-luvulla rakennettu osa, tarkoittaisi tämä noin 0,14 milj. euron investointikuluja ja arvion mukaan noin 0,05 milj. euron vuotuisia ylläpitokustannuksia.

Kaupungilla ei ole myöskään käyttöä Jokipohjassa olevalle hoitokodille. Hoitokoti alkaa olla käyttöikänsä päässä ja vaatisi mittavaa peruskorjausta. Hoitokodin vuotuiset ylläpitokustannukset ovat noin 0,24 milj. euroa.

Talousarviossa määritelty talousraami ei mahdollista kohteiden ylläpitämistä ilman, että kohteissa on kulut kattava vuokralainen. Nyt vuokasuhteiden päättyessä kohteet pyritään ensisijaisesti myymään tai vuokraamaan. Mikäli kohteet eivät mene kaupaksi eikä niihin löydy kulut kattavaa vuokralaista, niin ylläpitokustannuksista luovutaan eli kohteet laitetaan kylmilleen.

Uusien valmistuvien sote- ja pelastusaseman vuokrasopimukset ovat voimassa 10-vuotta ja jatkuvat toistaiseksi voimassa olevana 12 kuukauden irtisanomisajalla. Hyvinvointialueelle vuokrattujen kohteiden yhtiöittämisvelvoite astuu voimaan vuoden 2026 alusta. Tämän seurauksena suunnitelmissa on siirtää sote-kiinteistöt Outokummun Seudun teollisuuskylä Oy:n omistukseen.

Kaupunkipalvelujen suunnitelman mukaisesti nykyiset päiväkodit ovat poistumassa käytöstä vuoteen 2030 mennessä. Suunniteltu ajoitus on Sateenkaaren päiväkodit 2025, Kalattoman päiväkodit 2026 ja Pohjoisahon sekä Mustolan päiväkodit 2030. Vuosiluvut joustavat tarvittaessa lapsimäärän kehityksen tai muiden tekijöiden poiketessa ennakoidusta. Mikäli päiväkotien toiminnot päättyvät eikä kaupungilla ole tarvetta ko. Kiinteistöille, kiinteistöt pyritään ensisijaisesti myymään tai vuokraamaan. Mikäli kohteet eivät mene kaupaksi eikä niihin löydy kulut kattavaa vuokralaista, niin ylläpitokustannuksista luovutaan eli kohteet laitetaan kylmilleen.

## 8 Metsäomaisuus

Kaupungilla on omistuksessaan metsämaata 1 758 ha. Tämänhetkinen puuston arvo on noin 6 milj. euroa. Puustoa myydään metsänhoitosuunnitelman mukaisesti. Kaupunki ei myy metsäkiinteistöjään joitakin yksittäisiä irrallisia ja pieniä kohteita lukuun ottamatta.

## 9 Tonttivuokrat

Kaupunki on tällä hetkellä vuokranantajana 223 maanvuokrasopimuksessa. Kaiken kaikkiaan maata on vuokrattuna 10,2 hehtaaria. Vuotuiset vuokratulot ovat noin 0,16 milj. euroa. Suurin osa vuokratuista maa-alueista on taajamassa. Vuokrasopimuksia on tehty vuosittain kysynnän mukaan ja vanhimmat sopimukset on allekirjoitettu lähes 50 vuotta sitten. Suurimmassa osassa sopimuksia hinnannuutokset ovat indeksiin sidottuja. Hinnat vaihtelevat kohteen sijainnin ja sopimuksen allekirjoitusvuoden perusteella. Maanvuokrausperusteita on syytä tarkastella alueittain vuokrahinnoittelun ajantasaisuuden tarkistamiseksi. Selvitystyö ja päätökset tulevat olla valmiina vuoden 2025 loppuun mennessä.

## 10 Sijoitusvarallisuus

Rahastot, Elinvoima-, Elämänlaatu-, Tulevaisuus- ja Hyvinvointirahasto, ovat perustettu Outokummun Energia Oy:n osaomistuksen mynnistä saaduilla myyntituloilla. Rahastot perustettiin ja rahastojen säännöt hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 31.5.2021 § 36.

**Elinvoimarahastoon** sijoitettu alkupääoma on 16 milj. euroa. Elinvoimarahaston tarkoituksena on edistää kaupungin elinkeinopolitiikan tavoitteita ja työllisyyttä. Rahaston 16 000 000 euron ylittävältä osalta pääomaa ja rahaston tuottoa voidaan käyttää rahaston tarkoituksen mukaisesti strategisesti merkittäviin ja/tai välittömästi työllisyyttä edistäviin hankkeisiin.

**Elämänlaaturahaston** alkupääoma on 2 milj. euroa. Elämänlaaturahaston tarkoituksena on ylläpitää ja lisätä kaupungin asukkaiden hyvinvointia sosiaalisesti oikeudenmukaisesti ja kestäväen kehityksen periaatteita noudattaen. Rahastosta voidaan jakaa vuosittain rahaston tuotto sekä mahdollinen peruspääoman ylittävä pääoma.

**Hyvinvointirahaston** alkupääoma on 4 milj. euroa. Hyvinvointirahaston tarkoituksena on edistää kaupungin asukkaiden hyvinvointia. Rahaston 4 milj. euron ylittävältä osalta rahaston tuottoa ja pääomaa voidaan käyttää rahaston tarkoituksen ja kaupungin strategian mukaisesti kohteisiin. Rahoitusta suunnataan laadullisesti korkeatasoisiin kohteisiin, joissa kehitetään uutta toimintaa, nykyisen toiminnan sisältöä tai toimintaympäristöä. Kohteita voivat olla esim. kulttuurialan yrittäjyys ja työllisyys, hyvinvointia lisäävät tuotteet, toimintamallit tai palvelut sekä toimitilat. Rahoituksen myöntämisessä korostetaan vaikuttavuutta, saavutettavuutta, saavuttavuutta, esteettömyyttä ja pitkäjänteisyyttä.

**Tulevaisuusrahaston** alkupääoma on 28 milj. euroa. Tulevaisuusrahaston tarkoituksena on edistää modernin ja innovatiivisen kaupunkirakenteen kehittymistä sekä ympäristöllisesti kestävää ja tarkoituksenmukaista yhdyskuntarakennetta sekä hiilineutraalin liikkumisen ratkaisuja.

Rahaston pääomaa voidaan kartuttaa tilikauden tuloksen mahdollistamissa rajoissa lisäämällä siihen rahaston pääoman vuotuinen tuotto ja mahdolliset pääoman palautukset. Rahaston kartuttaminen keskeytetään, kun rahaston pääoma saavuttaa 50 milj. euroa.

Rahoitusta voidaan myöntää muun muassa voimassa oleva valtioneuvoston päätös huomioiden avustuksina tytäryhtiöille niiden toiminnan tarkoituksenmukaisiin ja kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita sekä monipuolista yhdyskuntarakennetta tukeviin hankkeisiin ja/tai investointeihin tai sijoituksiin / pääomalainoina niiden oman pääoman vahvistamiseksi. Tällaisia voivat olla esim. huonolla kysynnällä olevan rakennus- ja asuntokannan purkaminen tai uudenlaisten asumis- ja yhdyskuntarakenteen ratkaisujen toteuttaminen. Rahoitusta voidaan suunnata myös kaupunkialueiden suunnitelmallista käyttöä edistävään suunnitteluun ja esiselvityshankkeisiin.

Valtuuston hyväksymän sijoitusstrategian mukaan sijoituksille tavoitellaan pitkällä aikavälillä vähintään noin 2 % tuottoa yli vallitsevan inflaation.

Rahasto / 2021-2023 1000 €	Alkuper. pääoma 01.06.21	Pääoma 31.12.21	Pääoma 2021 inflaatio-korjattu	Pääoma 31.12.22	Pääoma 2022 inflaatio-korjattu	Pääoma 31.12.23	Pääoma 2023 inflaatio-korjattu
<b>Elinvoima</b>	16 000	16 720	16 360	15 525	14 184	15 942	13 715
<b>Elämänlaatu</b>	2 000	2 090	2 045	1 941	1 773	1 993	1 714
<b>Hyvinvointi</b>	4 000	4 180	4 090	3 881	3 546	3 986	3 429
<b>Tulevaisuus</b>	28 000	29 260	28 630	27 169	24 821	27 899	24 001
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>50 000</b>	<b>52 250</b>	<b>51 125</b>	<b>48 515</b>	<b>44 324</b>	<b>49 820</b>	<b>42 859</b>

Taulukko 3. Rahastojen pääomat 2021-2023

Sijoitusten markkina-arvo on eri kuin sijoitusten arvo kaupungin kirjanpidossa. Kirjanpito-ohjeiden ja varovaisuuden periaatteen mukaan kirjanpitoon ei kirjata sijoitusten arvonnousua, sen sijaan sijoitusten arvonalennukset kirjataan. Sijoitusten arvo kirjanpidossa on maksimissaan niiden hankinta-arvo sekä mahdolliset myyntivoitot.

Markkina-arvolla tarkoitetaan useimmiten sijoitusten arvoa julkisessa kaupankäynnissä. Kaupunki sijoitti vuonna 2021 Outokummun Energia Oy:n enemmistöosuuden myynnistä saatuja varoja 60 milj. euroa. Kirjanpidossa sijoitetusta varoista 50 milj. euroa on sidottu neljään edellä mainittuun rahastoon ja 10 milj. euroa yli-/alijäämätillä olleita varoja.

Koko sijoituksen (mainitut rahastot ja kaupungin yli-/alijäämätili) markkina-arvo 31.5.2024 oli 63,985 milj. euroa.

Rahasto / 2021-2024/toukokuu, 1000 €	Alkuperäinen pääoma 01.06.21	Markkina-arvo 31.12.21	Markkina-arvo 31.12.2022	Markkina-arvo 31.12.2023	Markkina-arvo 2024/toukokuu
Elinvoima	16 000	16 620	15 084	16 389	17 063
Elämänlaatu	2 000	2 078	1 855	2 049	2 133
Hyvinvointi	4 000	4 155	3 771	4 097	4 266
Tulevaisuus	28 000	29 086	26 396	28 681	29 860
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>50 000</b>	<b>51 939</b>	<b>47 136</b>	<b>51 216</b>	<b>53 321</b>

Taulukko 4. Rahastojen markkina-arvo 2021-2023

## 11 Kehittämishjelman vaikutus talouteen

Kehittämishjelma on näkymä aina vuoteen 2030 saakka. Kehittämishjelman toimenpiteet on arvioitu tämänhetkisen tiedon ja ennusteen perusteella. Ohjelmassa on huomioitu kaupungin organisaatiossa ja henkilöstön työtehtävissä tapahtuneet/tapahtuvat muutokset sekä kaupungin toimintaympäristön muutokset niin syntyvyydessä kuin väestön määrässä. Vaikutukset kohdistuvat varhaiskasvatukseen, perusopetukseen ja lukiokoulutukseen sekä näkyvät myös palvelutuotannossa oleviin kiinteistöihin.

Kehittämishjelma ei ole säästöohjelma. Mitään palvelua tai toimintoja leikkaavia toimenpiteitä ei ole esitetty, jos ne eivät tule luontaisesti toimintaympäristön muutoksen takia.

### YHTEENVETO KEHITTÄMISTOIMIEN TALOUSVAIKUTUKSISTA

Toimenpide / vuosi	2025	2026	2027-2030
Sateenkaaren pk sulkeminen	101 000	101 000	
Kalattoman pk sulkeminen		74 000	74 000
Mustolan ja P-ahon pk sulkeminen			584 000
Kummun koulun perusopetuksen ryhmien väheneminen			1 000 000
Lukion siirto Kummun koululle			148 000
Kyykerin koulun liikuntasalin sulkeminen	5 000		
Hyvinvointikoordinaattorin palkkaamatta jättäminen	25 000		
Veden ja jäteveden perusmaksun korottaminen	40 000		
Yhdyskuntasuunnittelun toimien täyttämättä jättäminen			50 000
Palvelualueiden määrän vähentäminen	80 000		
Luottamushenkilöorganisaation muutos	10 000	20 000	
<b>Yhteensä</b>	<b>261 000</b>	<b>195 000</b>	<b>1 856 000</b>
<b>Yhteensä 2025-2030</b>		<b>2 312 000</b>	

Taulukko 5. Kehittämistoimien talousvaikutukset 2024-2030

Alla on tauluko tuloslaskelmista 2024 – 2030 jossa on arvioitu kehittämissohjelman ja toimenpiteiden vaikutus talouteen. Matkakumpu Oy:n alasajo lisää kuluja vuoden 2024 tulokseen noin 0,1 milj. euroa ja Outokummun Seurojentalo Oy:n alasajo hiukan vajaan 1 milj. euroa. Soapstone Bidcon osingonjako vaikuttaa kaupungin tulokseen +0,5 milj. euroa vuonna 2024.

Kummun kotien talouden tervehdyttämisen vaikutus kaupungin talouteen näkyy lisääntyvinä ottolainojen korkokustannuksina. Tilikauden alijäämä pienenee vuosittain, mutta kääntyy ylijäämäiseksi vuonna 2030.

<b>TUOSLASKELMAT</b> 2024-2030	TA 2024	SV 2025	SV 2026	2027	2028	2029	2030
<b>Toimintatuotot</b>	13 650	13 991	13 841	14 241	14 653	15 078	15 515
<b>Myyntituotot</b>	7 186	7 366	7 550	7 777	8 010	8 250	8 498
<b>Maksutuotot</b>	228	233	239	246	254	261	269
<b>Tuet ja avustukset</b>	478	490	502	502	502	502	502
<b>Muut toimintatuotot</b>	5 758	5 902	5 550	5 717	5 888	6 065	6 247
<b>Toimintakulut</b>	-28 786	-31 346	-31 812	-32 360	-32 997	-33 626	-34 274
<b>Henkilöstökulut</b>	-12 254	-12 560	-12 875				
<b>Palkat ja palkkiot</b>	-9 859	-10 106	-10 359				
<b>Henkilösivukulut</b>	-2 395	-2 454	-2 516				
<b>Eläkekulut</b>	-2 073	-2 125	-2 178				
<b>Muut henkilösivukulut</b>	-321	-329	-338				
<b>Palvelujen ostot</b>	-8 707	-10 148	-10 370				
<b>Aineet, tarvikkeet ja tavarat</b>	-2 894	-2 966	-3 041				
<b>Avustukset</b>	-1 051	-1 693	-1 702				
<b>Muut toimintakulut</b>	-3 879	-3 979	-4 085				
<b>Toimintakate</b>	-15 136	-17 355	-17 971	-18 118	-18 343	-18 548	-18 759
<b>Verotulot</b>	12 063	12 673	13 117	13 276	13 674	14 085	14 507
<b>Valtionosuudet</b>	2 923	4 316	4 012	4 132	4 256	4 384	4 516
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>	1 366	1 021	1 082	1 950	2 075	2 202	2 332
<b>Korkotuotot</b>	259	313	303	300	300	300	300
<b>Muut rahoitustuotot</b>	2 135	2 186	2 238	2 500	2 575	2 652	2 732
<b>Korkokulut</b>	-422	-859	-827	-850	-800	-750	-700
<b>Muut rahoituskulut</b>	-606	-619	-632				

<b>Vuosikate</b>	1 216	655	240	1 240	1 662	2 123	2 595
<b>Poistot ja arvonalentumiset</b>	-2 109	-2 498	-2 596	-2 500	-2 500	-2 500	-2 500
<b>Tilikauden tulos</b>	-893	-1 843	-2 356	-1 260	-838	-377	95
<b>Poistoeron muutos</b>	-9 806	97	-1 003				
<b>Varausten muutos</b>	9 900	300	1 500				
<b>Rahastojen muutos</b>	0	0					
<b>Tilikauden ylijäämä (alij.)</b>	-799	-1 446	-1 859	-1 260	-838	-377	95
<b>Seurojentalo</b>	-1 000						
<b>Matkakumpu</b>	-100						
<b>Soapstone Bidco, osingonjako</b>	500						
<b>Iltaruskon ja Hopeakuusen tulonmenetyt</b>		-500					
<b>Kehittämishjelma</b>		261	195	74			
<b>Kalattoman päiväkotit</b>							
<b>Mustolan ja Pohjoisahon päiväkodit</b>					150	150	284
<b>Perusopetusryhmien väheneminen</b>			200	200	200	200	200
<b>Kummun koululle loput vaka ja lukio</b>							148
<b>Yhdyskuntasuunnittelu</b>				50			
<b>YHTEENSÄ TILIKAUDEN YLI-/ALIJÄÄMÄ</b>	-1 399	-1 685	-1 464	-936	-488	-27	727
<b>YHTEENSÄ 2024 - 2030</b>							-5 271
<b>Kumulatiivinen ylijäämä</b>	9 935	8 250	6 786	5 850	5 362	5 335	6 062

Taulukko 6. Tuloslaskelmat 2024-2030

## 12 Kaupunkilaisten ja henkilöstön kuuleminen

Kaupunkilaisia ja palveluiden käyttäjiä kuullaan ennen lopullisten päätösten tekemistä päiväkotien sulkemisessa ja lukion siirrossa Kummun koululle.

Henkilöstön kanssa käydään tarvittavat neuvottelut nimike-, yksikkö- ja tehtävämuutoksista.