

Puumalan kunta

Puumalan vesihuollon selvitys

Versio: 1.2

4.6.2024

Projektinnumero: 1510081801



Bright ideas.
Sustainable change.

Sisällys

1. Johdanto
2. Puumalan vesiosuukunnan hallinnollinen ja tekninen nykytila
3. Puumalan vesiosuuskunnan taloudellinen nykytilanne
4. Talousennusteet
 - Lähtötiedot
 - 4.1 VE0 Toiminta jatkuu Vesiosuuskuntana
 - 4.2 Transaktion keskeiset ehdot ja taloudelliset vaikutukset
 - VE1 Liikelaitos
 - VE2 Osakeyhtiö
5. Kunnallisen vesihuoltolaitoksen toimintamuotojen keskeiset erot
6. Operointiyhteistyön vaihtoehtojen kuvaus
7. Yhteenveto

- Puumalan kunnassa toimii vesihuoltolaitoksena Puumalan vesiosuuskunta, joka hankkii ja toimittaa asiakkailleen talousvettä sekä huolehtii jätevesien poisjohtamisesta ja käsittelystä. Puumalan vesiosuuskunta on aloittanut toiminnan vuonna 1955.
- Vesiosuuskunnan verkosto on rakennettu vuosina 1955–2012. Jätevesiverkostoa on yhteensä noin 33 km ja puhtaan veden vesijohtoverkostoa noin 39 km. Puumalan vesiosuuskunnan vesilaitoksen kokonaispumppaus verkostoon vuonna 2022 oli 60 348 m³ (vuonna 2021: 69 296 m³). Vesiosuuskunnan jätevedenpuhdistamo käsitteli viemäriveresiä 79 160 m³ vuonna 2022 (82 879 m³ vuonna 2021).
- Puumalan kunnanhallitus käsitteli vesihuollon tulevaisuutta elokuussa 2023 (§107). Puumalan kunnanhallitus päätti, että kunta aloittaa yhteistyössä Puumalan vesiosuuskunnan kanssa selvityksen vesihuollon järjestämisen tulevaisuudesta ja vesihuollon kunnallistamisesta. Käsittelyn yhteydessä kunnanhallitus linjasi, että selvittettävät vaihtoehdot ovat ainakin seuraavat:
 - 1) vesiosuuskunta jatkaa toimintaansa
 - 2) vesiosuuskunta lakkaa ja vesihuoltotoiminta kunnallistetaan. Vesihuolto organisoidaan liikelaitosmuotoisena tai osakeyhtiönä.
 - 3) vesiosuuskunta lakkaa ja vesihuoltotoiminta kunnallistetaan. Kunnan kirjanpitoon muodostetaan vesihuoltotoiminnasta oma taseyksikkö.
- Työssä laaditaan aluksi Puumalan Vesiosuuskunnalle liiketaloudellinen ennustemalli. Työn tavoitteena on selvittää tarvittava maksujen taso laatimalla talousennuste vähintään 15 vuoden ajalle. Talousennusteen pohjaksi laaditaan ensin arvio tulevista investointitarpeista, joista keskeisiä ovat verkostojen ja laitosten saneeraukset.
- Työssä esitetään talousennusteiden laskennalliset perusteet, nykyiset maksut ja maksuihin liittyneet viimeaikaiset muutokset, talousennusteiden keskeisimmät kuvaajat, investoinnit, tuotot; perus-, käyttö- ja liittymismaksutulokertymät, maksujen kehitys viime vuosina sekä tulevaisuudessa.
- Työssä tarkastellaan transaktion keskeiset ehdot ja taloudelliset vaikutukset sekä selvitetään vesiosuuskunnan sopimusten ja velvoitteiden siirtämiseen liittyviä asioita.
- Lisäksi työssä tarkastellaan vaihtoehtoja vesihuoltolaitoksen operointitehtävien ulkoistamiseen suuremmalle toimijalle

2. Puumalan vesiosuuskunnan hallinnollinen ja tekninen nykytila

2. Puumalan vesiosuuskunnan hallinnollinen ja tekninen nykytila

- Omistus: Osuuskunta on jäsenten eli liittyjien omistama, jäseniä on 459
- Ylin päättävä elin on osuuskunnan kokous, jossa jokaisella jäsenellä on yksi ääni (riippumatta siitä miten monta osuutta jäsenellä on)
 - Osuuskuntakokous valitsee hallituksen
 - Osuuskunnalla voi olla toimitusjohtaja, jos hallitus niin päättää. Hallitus nimittää ja erottaa osuuskunnan toimitusjohtajan
- Henkilöstö: toimitusjohtaja, vesilaitoksenhoitaja ja puhdistamonhoitaja

Osuuskunnan säännöissä on määrätty mm. osuuksien määrästä kiinteistötyypistä riippuen:

6 § Osuudet

Jäsen on velvollinen ottamaan osuuksia seuraavien perusteiden mukaan:

- Asuinrakennuksen ensimmäisestä asunnosta 10 os.
- Asuinrakennuksen muista asunnoista
 - a) kaksioista ja sitä suuremmista 10 os
 - b) yksiöistä tai vastaavista 5 os.
- Koulun tai muun oppilaitoksen kustakin luokkahuoneesta 10 os.
- Liike-, versta-, toimisto-, majoitus ja ravitsemushuoneiston kustakin täydestä 20 m² lattia-alasta 5 os.
- Sairaala- tai hoitolaitoksen kustakin hoitopaikasta 5 os.
- Kokous- ja teatterihuoneiston tai muun sen kaltaisen huoneiston kustakin keskimääräiseltä viikottaiselta käyttöpäivältä 10 os.
- Meijerien, pesuloiden, kaupapuutarhojen ja teollisuus ym. laitosten keskimääräisen vuotuisen käyttöveden kustakin täydestä 200 m² vesimäärästä 10 os.
- Viljelysalan kustakin täydestä peltohehtaarista 1 os.

Osuusmaksu yhdeltä osuudelta on 0,84 euroa

2. Puumalan vesiosuuskunnan hallinnollinen ja tekninen nykytila

9 § Liittymismaksu

- Osuusmaksun lisäksi kukin jäsen maksaa jokaista erillistä vesi- ja viemäri-liitännänsä kohti liittymismaksun.
 - Liittymismaksun suuruuden päättää osuuskunnan hallitus käyttäen perusteena kiinteistön rakennusluvan mukaista kerrosalaa ja kiinteistötyyppejä, ottaen huomioon kiinteistön käyttötarkoituksen ja sen, mitä vesihuoltopalveluita kiinteistö käyttää.
 - Liittymismaksu on suoritettava rahassa hallituksen päättämien erinä ja aikoina viimeistään kolmen (3) vuoden kuluessa liittymisestä.
 - Osuuskunnan hallituksella on valta päättää, että määrätynlaisista johtoliittymistä ei peritä liittymismaksua.
 - Jäsen voi siirtää liittymismaksulla saamansa edut kiinteistön luovutuksen yhteydessä sen uudelle omistajalle tai haltijalle.
 - Liittymismaksu palautetaan, kun osuuskunnan palvelujen käyttö lakkaa kiinteistöllä pysyvästi rakennusten poistuessa käytöstä ja liittymissopimus irtisanotaan.
- Liittymismaksut ovat siis palautuskelpoisia, jolloin niistä ei makseta arvonnlisäveroa ja ne kirjataan taseeseen vieraaksi pääomaksi
- Palautuskelpoinen liittymismaksupääoma tulee siirtyä liiketoimintakaupan yhteydessä sellaisenaan vastaanottavan yksikön taseeseen vieraaksi pääomaksi

2. Puumalan vesiosuuskunnan tekninen nykytila

- Puumalan kunnan asukasluku vuonna 2022 oli 2107 asukasta.
- Jäseniä osuuskunnassa 459 vuonna 2022 ja osuuksien yhteismäärä 12 713 kpl.
- Verkostoihin liittyneitä asukkaita on noin 56 %:ia Puumalan kunnan asukkaista.

- Puumalan vesiosuuskuntalle kuuluu
 - 39 km vesijohtoverkostoa ja 33 km viemäriverkostoa.
 - Vesijohdon osalta vuotovesiprosentti on ollut 3 % ja viemäriverkoston osalta 25 %. Verkoston kunto on vuotovesiprosenttien valossa kohtuullisen hyvä.
 - Verkoston ikä huomioon ottaen verkoston ja pumppaamoiden saneerauksiin on kuitenkin panostettava tulevina vuosina entistä enemmän
 - Jätevedenpuhdistamo, joka valmistui 1987 Kotiniemeen. Puhdistamo on saneerattu vuosina 2011-2012. Seuraavat saneeraukset ajoittuvat laitteistojen osalta vuoteen 2030 ja rakenteiden osalta vuosille 2034-2035.
 - Vedenottamo, joka on rakennettu 2004.

- Vuonna 2023 varavedenottamolle UV-laite
- Vuonna 2023 vesilaitokselle raudanpoistosuodatin

3. Puumalan vesiosuuskunnan taloudellinen nykytilanne

3. Puumalan vesiosuuskunnan taloudellinen nykytilanne

Kunnanhallitus 10.6.2024 § 88 Liite 1

- Puumalan vesiosuuskunta on toiminut tappiollisena jo usean viime vuoden ajan.
- Tuloslaskelma vuodelta 2022:
 - Liikevaihto 352 548 euroa
 - Toimintamenot 304 589 euroa
 - Käyttökate on 40 472 euroa eli vain 11 %, kun pääomavaltaisella vesihuollon toimialalla tyypillinen kestävä taso on noin 50 % (=käyttökate / liikevaihto?)
- Poistot 61 650 euroa
- Tilikauden tulos on tappiollinen -26 295 euroa eli -7 %

| TALOUDELLINEN NYKYTILA, TULOSLASKELMA | |
|--|----------------|
| | 2022 |
| LIKEVAIHTO | 352 548 |
| Liiketoiminnan muut tuotot + avustukset | 41 016 |
| Valmistus omaan käyttöön | 0 |
| Liittymismaksut | 0 |
| TOIMINTAMENOT - YHTEENSÄ | 304 589 |
| Materiaalit ja palvelut | 178 597 |
| Aineet, tarvikkeet ja tavarat | 178 597 |
| Palvelujen ostot | 0 |
| Henkilöstökulut | 125 992 |
| Palkat ja palkkiot | 111 873 |
| Henkilöstösivukulut (eläke + muut) | 14 119 |
| Poistot, yleinen | 61 650 |
| Liiketoiminnan muut kulut yht. | 48 504 |
| KÄYTTÖKATE | 40 472 |
| LIIKETULOS | -21 178 |
| Korke-/rahoitustuotot | 557 |
| Korke-/rahoituskulut | 5 674 |
| TILIKAUDEN TULOS | -26 295 |

3. Puumalan vesiosuuskunnan taloudellinen nykytilanne

- Tase tiedot vuodelta 2022:
 - Vastaavaa: käyttöomaisuus noin 1,0 miljoonaa euroa.
 - Vastattavaa:
 - omapääoma noin -0,2 miljoonaa euroa.
 - Pitkäaikaisissa lainoissa on asiakkaiden maksamia korottomia liittymismaksuja (noin 0,76 miljoonaa euroa).
 - Edellisten tilikausien alijäämä -0,26 miljoonaa euroa.
- Investoinnit vuonna 2022:
 - Investointeja ei tehty

| TALOUDELLINEN NYKYTILA, TASE | |
|--|------------------|
| Kunnanhallitus 10.6.2024 § 88 Liite 1 | |
| | 2022 |
| VASTAAVAA | 1 262 482 |
| A Pysyvät vastaavat | 1 047 462 |
| I Aineettomat hyödykkeet | 62 919 |
| II Aineelliset hyödykkeet | 984 374 |
| Maa- ja vesialueet | 11 709 |
| Rakennukset | 584 057 |
| Koneet ja kalusto | 216 |
| Keskenkäynteiset omat työt | 0 |
| III Sijoitukset | 168 |
| C Vaihtuvat vastaavat | 215 021 |
| I Vaihto-omaisuus | 0 |
| II Lyhytaikaiset saamiset | 188 865 |
| 1. Myyntisaamiset | 87 629 |
| 2. Lyhytaikaiset lainasaamiset kunnalta | 0 |
| 3. Muut saamiset | 0 |
| 4. Siirtosaamiset | 101 236 |
| III Rahat ja pankkisaamiset | 26 156 |
| VASTATTAVAA | 1 262 482 |
| A Oma pääoma | -242 202 |
| Osakepääoma | 10 916 |
| Käyttö- ja investointirahasto | 28 387 |
| Arvonkorotusrahasto | 0 |
| Edellisten tilikausien ylijäämä/alijäämä | -255 210 |
| Tilikauden voitto (tappio) | -26 295 |
| E Vieras pääoma | 1 504 684 |
| I Pitkäaikainen | 1 286 435 |
| 1. Lainat kunnalta | 330 190 |
| 2. Lainat rahoituslaitoksilta | 194 872 |
| 5. Liittymismaksut | 761 373 |
| II Lyhytaikainen | 218 249 |
| 1. Lainat kunnalta | 0 |
| 6. Ostovelat | 34 203 |
| 7. Muut velat | 122 992 |
| 8. Siirtovelat | 61 055 |

3. Puumalan Vesiosuuskunnan taloudellinen nykytilanne

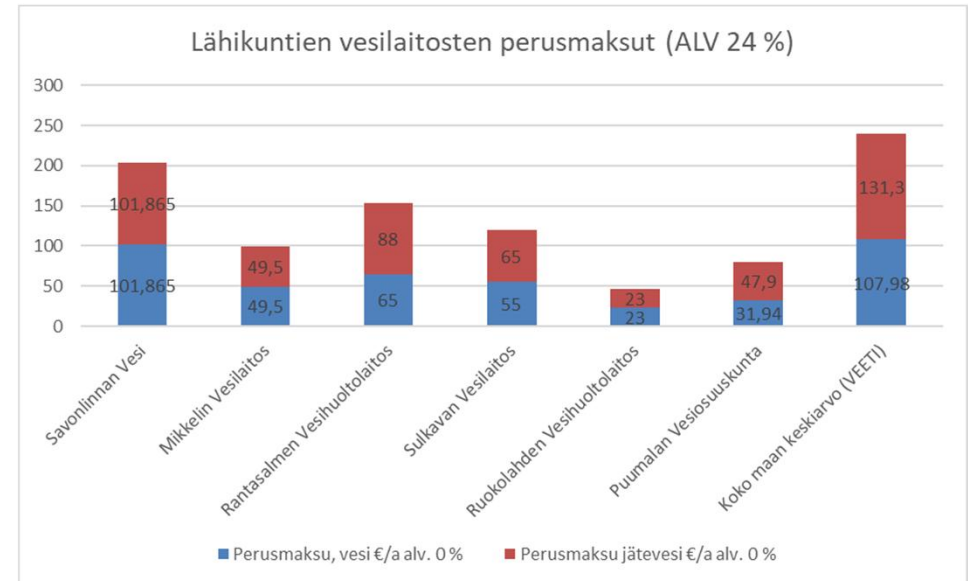
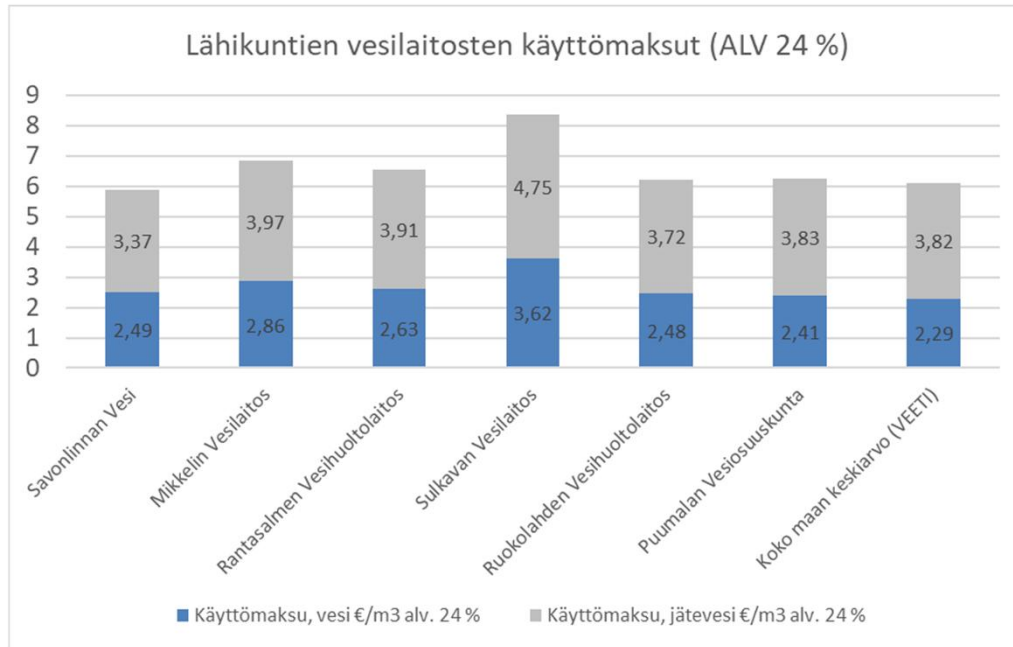
Kunnanhallitus 10.6.2024 § 88 Liite 1

- Nykyinen tulorakenne
 - Puumalan Vesiosuuskunnan liikevaihto koostuu liittyjiltä perittävistä liittymis-, perus- ja käyttömaksutuotoista.
 - Tämän lisäksi Puumalan Vesiosuuskunta perii sako- ja umpikaivolietemaksuja. Sako- ja umpikaivolietemaksuja peritään niiden tuojilta, jotka eivät ole varsinaisia Puumalan Vesiosuuskunnan liittyjiä. Kunta on kuitenkin määrittänyt sako- ja umpikaivolietteiden vastaanottomaksun.
 - Uusi liittyjä maksaa Puumalan Vesiosuuskunnan vesi- ja /tai viemäriverkostoon liittymisestä kertaluontoisen liittymismaksun.
 - Liittymismaksut ovat nykyisin siirto- ja palautuskelpoisia (arvonlisävero 0%). Liittymismaksut kirjataan taseeseen.
 - Puumalan Vesiosuuskunnan liittyjät maksavat käyttö- ja perusmaksua.
 - Vuonna 2022 Puumalan Vesiosuuskunnan liikevaihdon tuotot jakaantuvat käyttömaksutuottoihin 63 %, perusmaksutuottoihin 24 % ja muihin tuottoihin (sisältäen myös sako- ja umpikaivolietteet) 10 %.
 - Vuoden 2022 perus- ja käyttömaksutuottojen jakaantuminen esitetään seuraavassa:
 - Vuonna 2023 sako- ja umpikaivoliete tuotot olivat 42 435 €
 - Yhteensä Puumalan Vesiosuuskunnan vuoden 2022 liikevaihto oli noin 0,353 miljoonaa euroa.

| TUOTOT | | 2022 | 2023 |
|---|--------------|----------------|----------------|
| Liittymismaksut, talousvesi | eur/a | 3 360 | 5 688 |
| Liittymismaksut, jätevesi | eur/a | 5 040 | 7 668 |
| Liittymismaksut yht | | 8 400 | 13 356 |
| Perusmaksut, talousvesi | eur/a | 39 578 | 39 887 |
| Perusmaksut, jätevesi | eur/a | 59 366 | 57 977 |
| Perusmaksut yht | | 98 944 | 97 864 |
| Käyttömaksut, vesi | eur/a | 98 078 | 104 132 |
| Käyttömaksut, jätevesi | eur/a | 157 660 | 164 054 |
| Käyttömaksut yht | eur/a | 255 737 | 268 185 |
| Liiketoiminnan muut tuotot yht | eur/a | | |
| Asukkailta kerättävät tuotot yht | eur/a | 363 082 | 379 405 |
| Muut tuotot (sako-ja umpikaivoliete, liikevaihdon korjaus) | | 41 016 | 42 435 |
| Kaikki tuotot yht. | eur/a | 404 098 | 421 840 |
| LIKEVAIHTO | eur/a | 352 548 | 366 049 |
| Perusmaksujen osuus liikevaihdosta | | 28 % | 27 % |
| TUOTTOJEN RAKENNE | | 2022 | 2023 |
| <i>Liittymismaksut, talousvesi</i> | | 1 % | 1 % |
| <i>Liittymismaksut, jätevesi</i> | | 1 % | 2 % |
| Liittymismaksut yht | | 2,1 % | 3,2 % |
| <i>Perusmaksut, talousvesi</i> | | 10 % | 9 % |
| <i>Perusmaksut, jätevesi</i> | | 15 % | 14 % |
| Perusmaksut yht | | 24 % | 23,2 % |
| <i>Käyttömaksut, vesi</i> | | 24 % | 25 % |
| <i>Käyttömaksut, vesi - suurasiaakkaat</i> | | 0 % | 0 % |
| <i>Käyttömaksut, vesi - vok</i> | | 0 % | 0 % |
| <i>Käyttömaksut, jätevesi</i> | | 39 % | 39 % |
| <i>Käyttömaksut, jätevesi - suurasiaakkaat</i> | | 0 % | 0 % |
| <i>Käyttömaksut, jätevesi - vok</i> | | 0 % | 0 % |
| <i>Sakokavoliете</i> | | 0 % | 0 % |
| <i>Umpikaivoliete</i> | | 0 % | 0 % |
| Käyttömaksut yht | | 63 % | 63,6 % |
| Liiketoiminnan muut tuotot yht | | 0,0 % | 0,0 % |
| Muut tuotot (sako-ja umpikaivoliete, liikevaihdon korjaus) | | 10,2 % | 10,1 % |
| TUOTOT YHT. | | 100 % | 100 % |

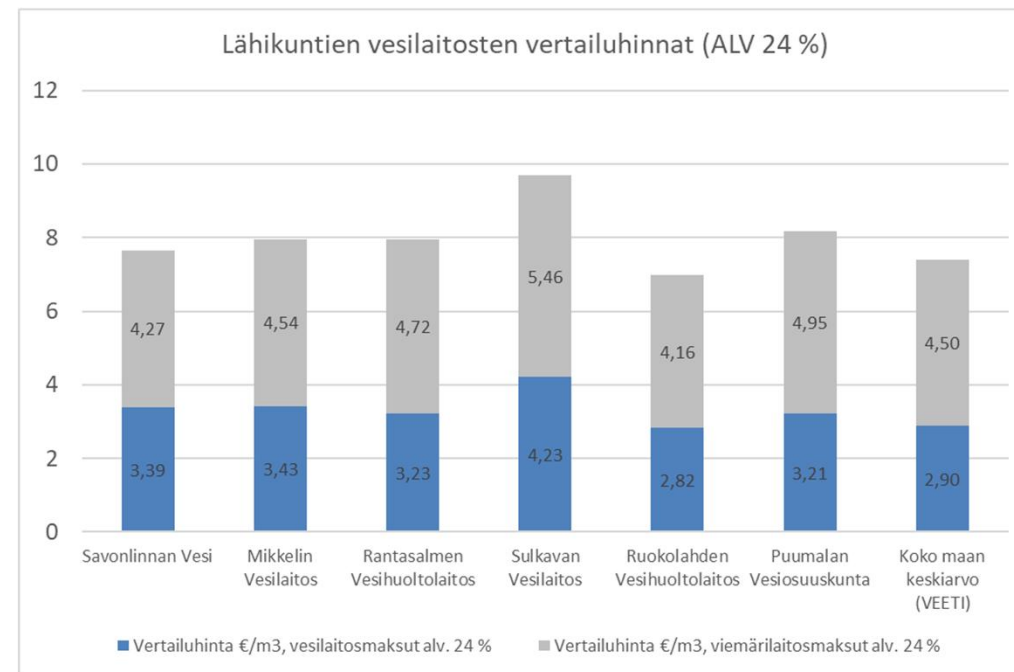
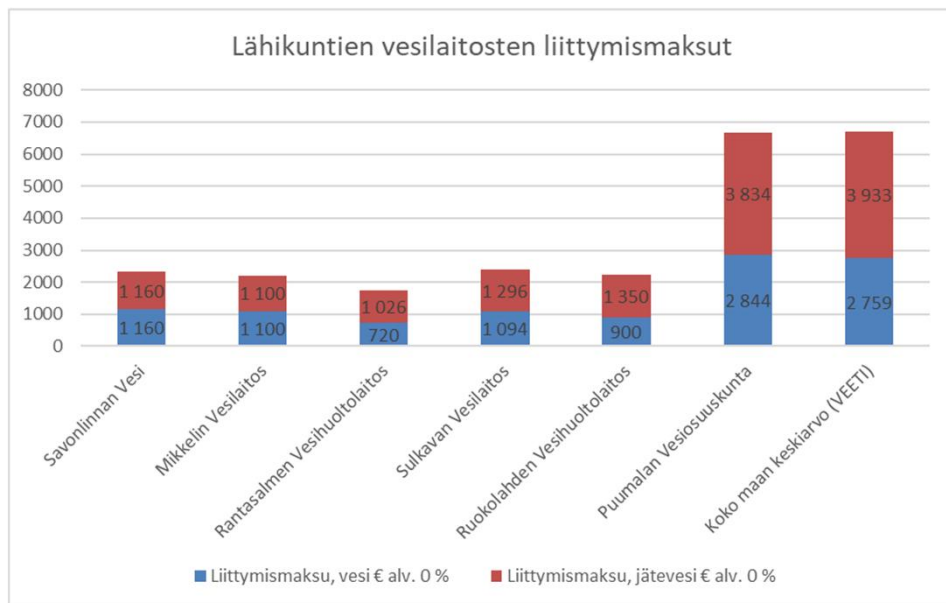
- Perus- ja käyttömaksutulokertymien suhde
 - Perus- ja käyttömaksutulokertymien suhde on noin 28/72 (v2022).
 - Perusmaksutuotot muodostuvat kiinteistä maksutuotoista, kun taas käyttömaksutuotot perustuvat toteutuneisiin vesimääriin.
 - Perusmaksu on kiinteä maksu ja se peritään liittymäkiinteistöiltä osuuksien mukaan.
 - Perusmaksu on tällä hetkellä talousvedelle 3,96 €/osuus/vuosi (omakotitalo = $10 \times 3,96 = 39,60$ €/a) sis. alv
 - Perusmaksu on tällä hetkellä jätevedelle 5,94 €/osuus/vuosi (omakotitalo = $10 \times 5,94 = 59,40$ €/a) sis. alv
- Käyttömaksu peritään perustuen yksikköhintaan €/m³ ja vesimäärään. Liittymä maksaa käyttömaksua toteutuneiden vesimäärien ja yksikköhinnan mukaisesti. Maksu peritään liittymäkiinteistöiltä toteutuneiden vesimäärien perusteella.

3. Puumalan Vesiosuuskunnan taloudellinen nykytilanne - maksut



3. Puumalan Vesiosuuskunnan taloudellinen nykytilanne - maksut

- Koska liittymismaksun ja perusmaksun laskuperusteet vaihtelevat, voidaan ne yhteismitallistaa parhaiten käyttämällä Vesilaitosyhdistyksen (VY) ns. vertailuhintaa. Se lasketaan kerrosalaltaan 150 m² omakotitalolle, joka sijaitsee 1 000 m² tontilla ja jonka vedenkulutus vuodessa on 180 m³. Vertailulukua käytetään vuosittain valtakunnallisesti vesihuoltopalveluiden hintakehityksen seurantaan. Vertailuhinta ottaa huomioon sekä palveluiden käytöstä aiheutuvat suorat kustannukset (perus- ja liittymismaksut) että liittymisestä aiheutuneet kustannukset tasattuina.
- Vuonna 2023 vertailuhintojen keskiarvo omakotitalolle, joka on liitetty sekä vesi- että viemärihuollon palveluihin, oli 7,40 €/m³ (alv 24 %). Puumalan vesiosuuskunnan vertailuhinta on koottu seuraavaan kuvaajaan.
- Vuonna 2024 Puumalan vesiosuuskunnan vertailuhinta on 8,10 €/m³
- Puumalan vesiosuuskunnan maksujen taso on tällä hetkellä varsin kohtuullinen verrattuna muihin vesihuoltolaitoksiin ja etenkin perusmaksut ovat keskimääräistä selvästi halvempat.



4. Talousennusteet

Lähtötiedot

4. Puumalan Vesiosuuskunnan talousennuste

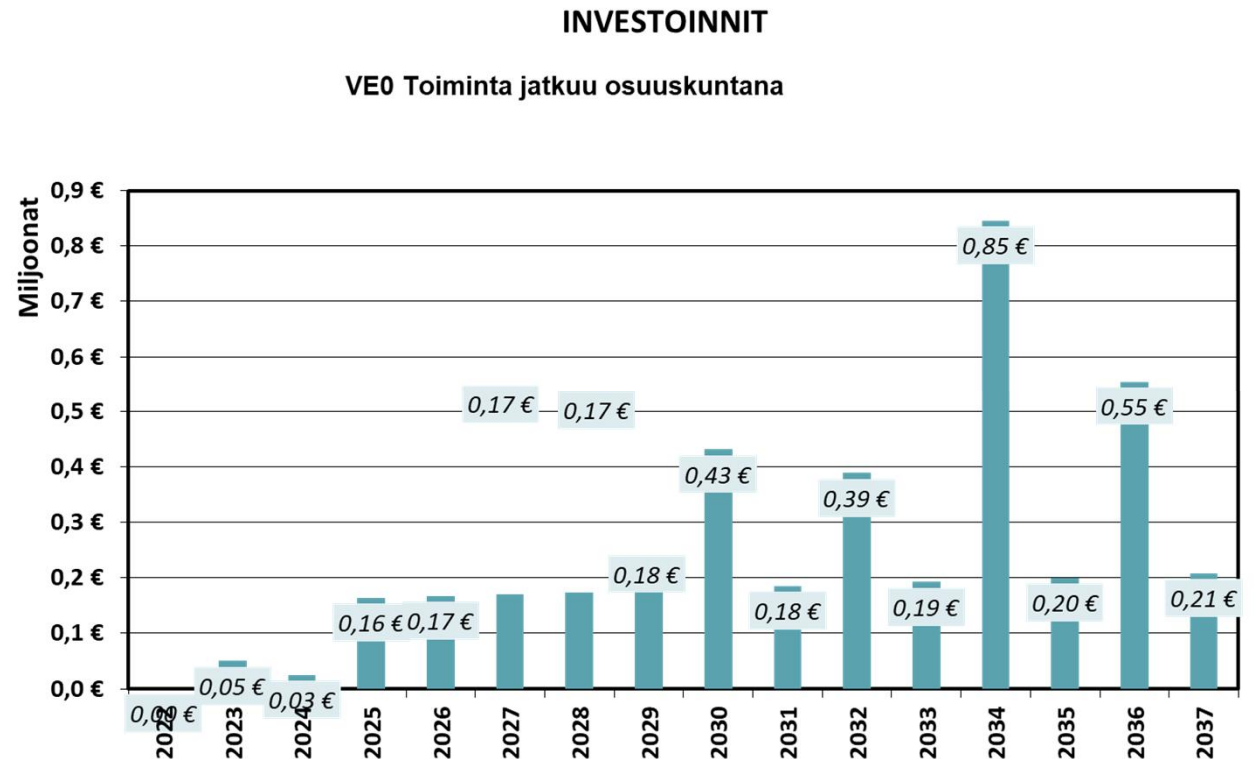
- Puumalan Vesiosuuskunnalle laaditaan talousennuste vuoteen 2037
- Talousennusteiden vaihtoehdot ovat:
 - VE0 Nykyinen toimintamalli vesiosuuskuntana
 - VE1 Toiminta siirretään kunnan liikelaitokseen
 - VE 2 Toiminta siirretään kunnan omistamaan osakeyhtiöön
- Talousennusteiden perustella arvioidaan maksujen korotustarvetta.
 - Kaikissa vaihtoehdoissa huomioidaan Puumalan Vesiosuuskunnan tulevaisuuden investoinnit, jotka ovat samat kaikissa vaihtoehdoissa.
- Vesihuoltolain (681/2014) 18 §:n mukaan:
 - *”Vesihuollon ja huleveden viemäroinnin maksujen tulee olla sellaiset, että pitkällä aikavälillä voidaan kattaa vesihuoltolaitoksen uus- ja korjausinvestoinnit ja kustannukset. Maksuihin saa sisältyä enintään kohtuullinen tuotto pääomalle. Maksujen tulee olla kohtuulliset ja tasapuoliset. Maksun suuruudessa voidaan ottaa huomioon tarve säädellä veden kulutusta, veden erityinen käyttötarkoitus taikka jäteveden poikkeuksellinen laatu tai määrä. Maksujen tulee tarpeen mukaan olla sellaiset, että ne edistävät veden säästäväistä käyttöä ja jäteveden määrän vähentämistä sekä ehkäisevät haitallisten aineiden johtamista viemäriin.”*
 - Talousennusteissa maksujen korotuksissa otetaan huomioon liittyjän kokonaismaksutason muutos. Kohtuullisuus on huomioitu siten, että mahdolliset maksumuutokset eivät muuttaisi liittyjien kokonaismaksutasoa yli 15 %.
 - Maksujen korotuksissa on pyritty mahdollisuuksien mukaan huomioimaan se, että vuosittaiset hinnan muutokset eivät ylitä 15% (KVV). Esim. perusmaksun hinnan korotus vuodessa ei ylitä 15%. Tämä vuosittainen hinnan muutosta kuvaava prosenttikorotus on kuitenkin jouduttu joissain kohdin ylittämään, koska tulevat suuret jäteveden investoinnit tulevat korottamaan jäteveden maksuja isommin.
- Tarkemmat talousennusteiden laskennan perusteet esitetään seuraavalla sivulla

4. Puumalan Vesiosuuskunnan talousennusteiden laskennan perusteet

- Talousennusteiden laskennan perusteena ovat
 - Puumalan Vesiosuuskunnan tilinpäätökset vuosilta 2021 ja 2022.
 - Puumalan Vesiosuuskunnan investoinnit.
- Tarkastelujakson pituudeksi on valittu ajanjakso, 15 vuotta (vuodet 2023-2037).
- Toimintamenojen kasvuksi on arvioitu vuosittain 2 %.
- Uusia liittymiä oletettu tulevan 2 kpl vuodessa

4. Puumalan Vesiosuuskunnan tulevat investoinnit

- Riippumatta talousennuste vaihtoehdosta perusinvestoinnit ovat kaikilla vaihtoehdoilla samat.
- Vaihtoehdoissa VE 1 ja VE 2 näkyy lisäksi alkuinvestointina myös Vesiosuuskunnalta ostettava käyttöomaisuus
- Saneerausinvestointien arvioidaan olevan vesi- ja viemäriverkostojen osalta vuosittain noin 170 000 euroa.
 - Vesijohtojen saneerausikä 60 vuotta ja saneeraushinta 100 €/m
 - Viemärien saneerausikä 60 vuotta ja saneeraushinta 150 €/m
- Lisäksi jätevedenpuhdistamoon ja vesilaitoksiin on arvioitu saneerausinvestointeja vuosille 2030, 2032, 2034 ja 2036
 - Laitetekniikan saneerausikä 15...20 vuotta
 - Rakenteiden saneerausikä 20...30 vuotta

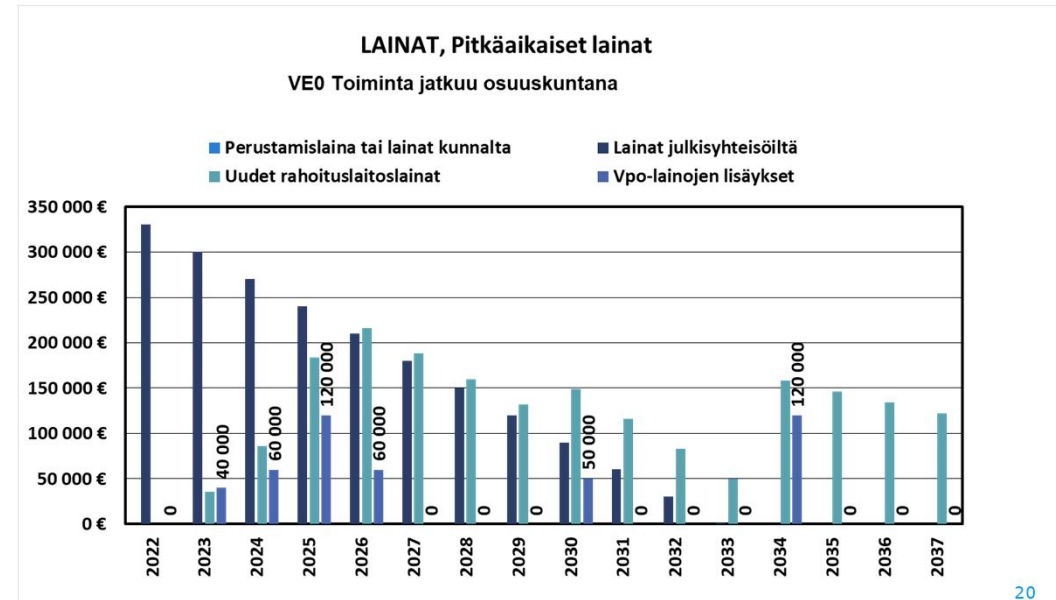
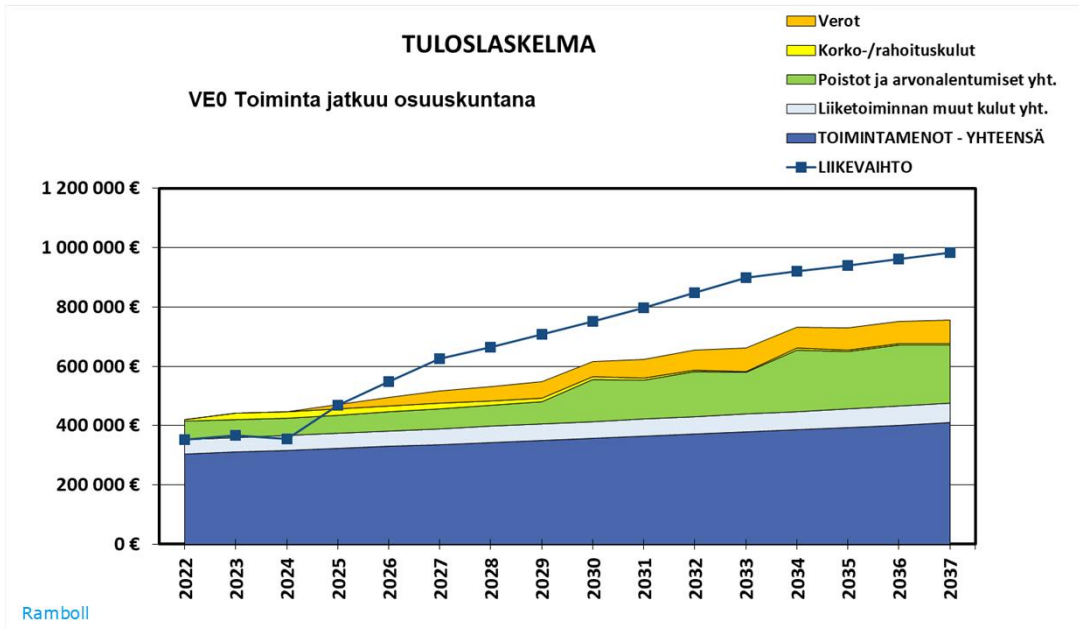


4.1. Talousennusteet

VE0 Toiminta jatkuu Vesiosuuskuntana

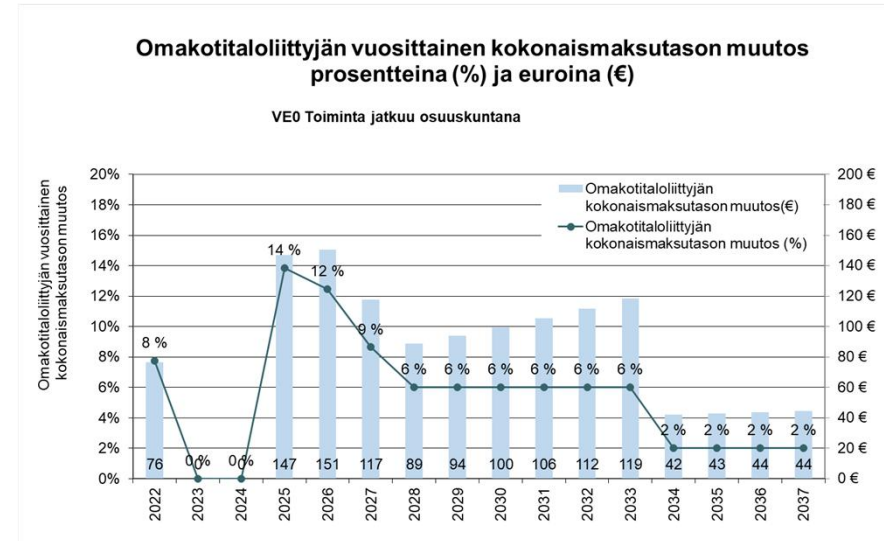
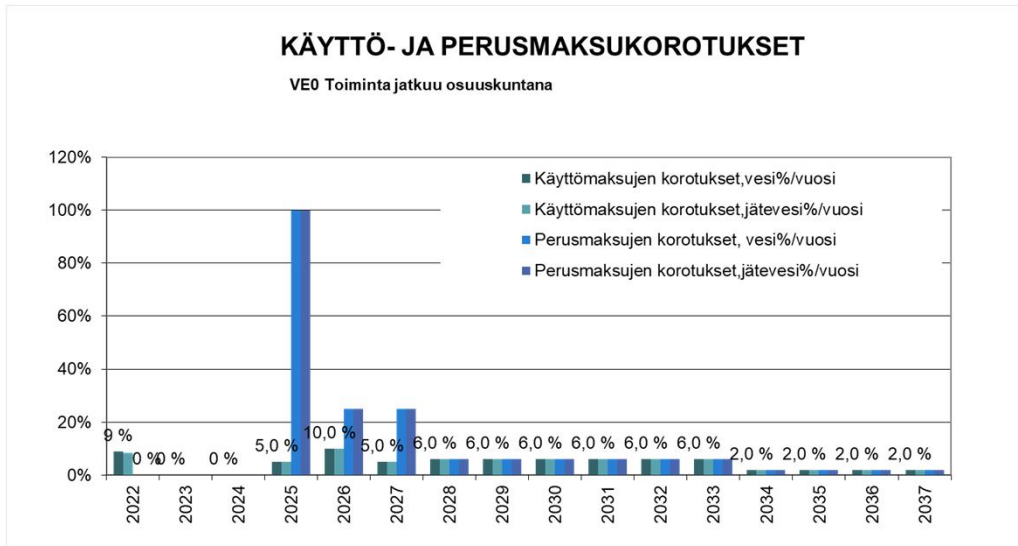
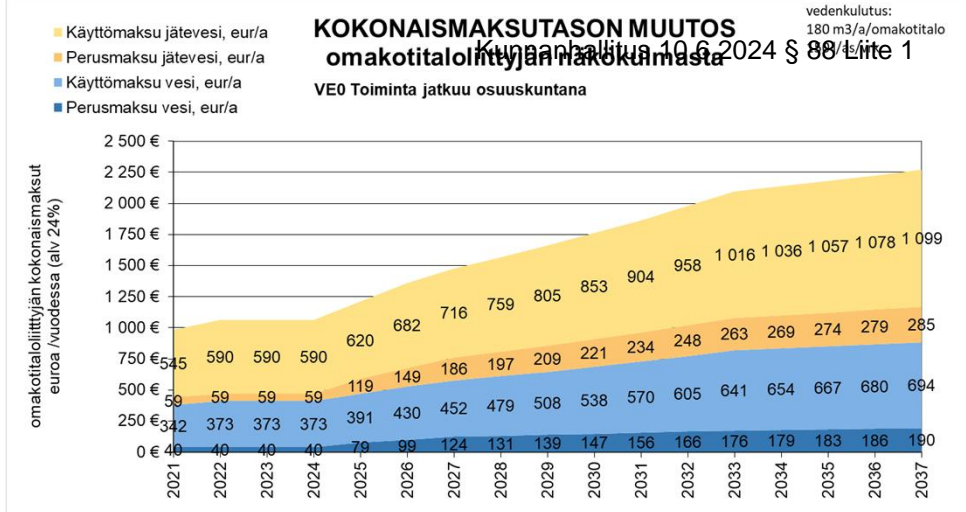
4.1. Talousennuste vaihtoehdon VE0 tulokset

- Tuloslaskelmaennustetta tarkasteltaessa, liikevaihdolla katetaan kaikki toimintamenot, poistot, korko- ja rahoituskulut sekä lainojen lyhennykset. Tarkastelujakson alussa poistoja ja rahoituskuluja ei kateta liikevaihdolla.
- Uutta lainaa tarvitaan toiminnan rahoittamiseen vuosina 2024-2026
- Käyttökate tarkastelujakson alussa v 2022 on noin 30 000 € ja tarkastelujakson lopussa v 2037 on noin 600 000 €.
- Käyttökateprosentti vuonna 2022; 11 % ja vuonna 2037; 60 %. Vesihuoltolaitoksen käyttökateprosentin tulisi olla keskimäärin noin 50 %.
- Merkittävintä on kuitenkin se, että osuuskunta joutuu maksamaan seuraavien 13 vuoden aikana tuloveroa keskimäärin 57 000 euroa vuodessa eli yhteensä 745 000 euroa, mikä on kaikki pois varsinaisesta vesihuoltotoiminnasta. Tulovero nostaa noin 10 % vesihuollon maksujen tasoa kokonaisuudessaan.



4.1. Talousennuste VE0 tulokset

- Maksujen korotuksia kohdistetaan enemmän perusmaksuihin
- Puumalan Vesiosuuskunta on tehnyt korotuksia vuonna 2022, mutta ei 2023. Talousennusteen mukaiset ehdotetut korotukset alkavat vuodesta 2025 alkaen.
- Omakotitaloliittyjän näkökulmasta kokonaismaksutason muutos tarkastelujaksolla on yhteensä noin 1200 euroa ja keskimäärin 86 € ja 8 % vuosittain.
- Arvio omakotitaloliittyjän kokonaismaksuista
 - v.2023 on 1062 €/vuodessa (alv 24%)
 - v.2037 on 2268 €/vuodessa (alv 24%)
- Oletuksena on omakotitalon vedenkäyttömäärä 180 m³ vuodessa.

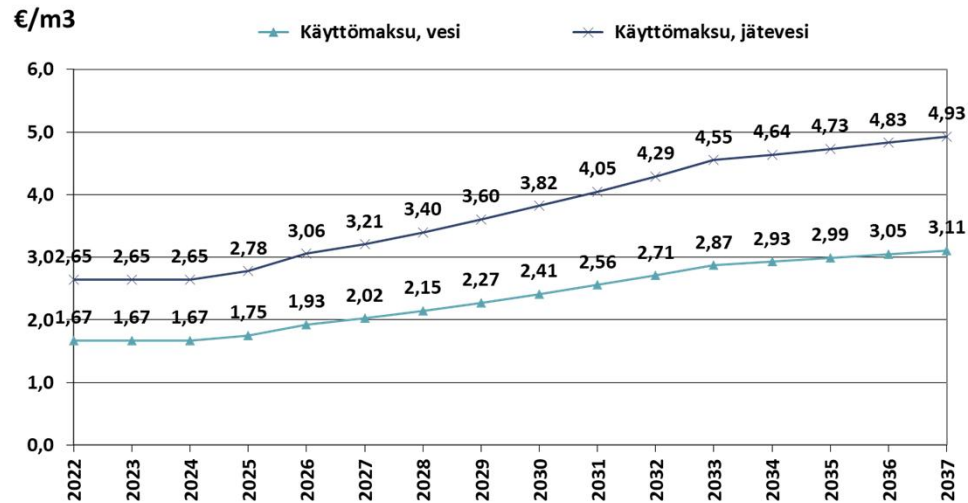


4.1. Puumalan Vesiosuuskunnan talousennuste vaihtoehdon VE0 tulokset

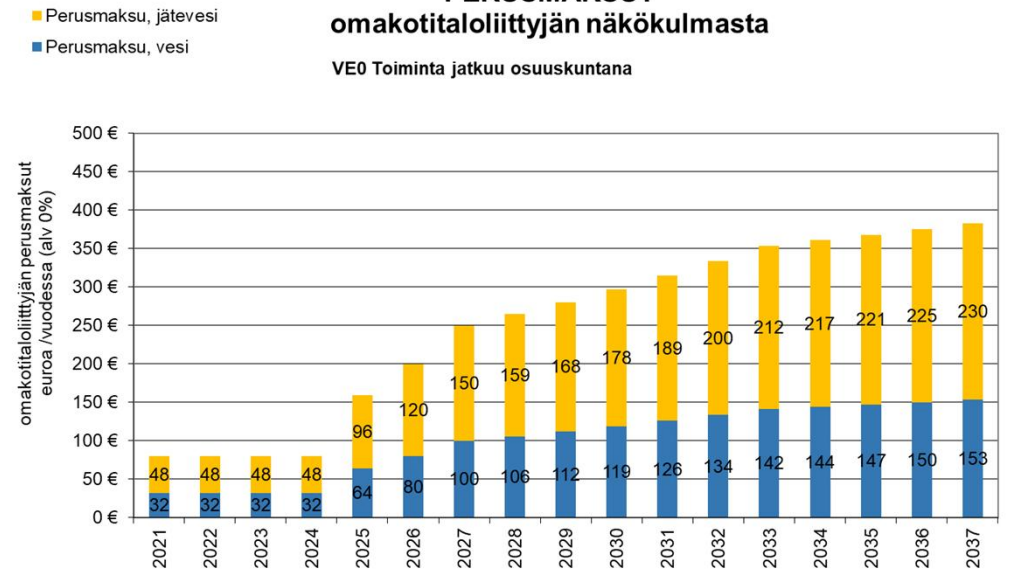
- Veden ja jäteveden käyttömaksujen kehitys esitetään alla olevassa kuvassa.

- Omakotitaloliittyjän veden ja jäteveden perusmaksujen kehitys esitetään alla olevassa kuvassa.
- Maksujen korotuksia painotetaan perusmaksuihin

VEDEN- JA JÄTEVEDEN KÄYTTÖMAKSUT
VE0 Toiminta jatkuu osuuskuntana



PERUSMAKSUT
omakotitaloliittyjän näkökulmasta



4.1. Puumalan Vesiosuuskunnan talousennuste vaihtoehdon VEO tulokset

- Vaihtoehdossa VEO, jossa osuuskunnan toimintaa jatketaan itsenäisenä laitoksena, olisi perus- ja käyttömaksuja korotettava heti seuraavina vuosina merkittävästi, jotta vesihuoltolaitoksen kaikki kustannukset pystyttäisiin kattamaan.
- Maksutuloilla pitää pystyä kattamaan toimintamenojen lisäksi myös lainojen lyhennykset ja korot, sekä varauduttava vanhenevan verkoston saneerausinvestointeihin.
- Tällä hetkellä saneerausinvestointeja ei ole huomioitu Puumalan vesiosuuskunnan maksuissa lainkaan.
- Maksujen korotuksia tulisi kohdistaa ensisijaisesti perusmaksuihin, sillä tällä hetkellä enemmän vettä käyttävät vakituiset asukkaat maksavat myös vähän vettä käyttävien vapaa-ajanasuntojen vesihuollonkustannukset suurelta osin.
- Perus- ja käyttömaksutuottojen suhde tarkastelujakson alussa vuonna 2024 on 27/73. Tarkastelujakson lopussa vuonna 2037 on sama suhde 51/49.
- Omakotitaloliittyjän kokonaismaksutason muutos ei ylitä 15% vuodessa, vaikka perusmaksujen korotus olisikin alussa jopa 100 %. Vuosittainen omakotitaloliittyjän kokonaismaksutason muutos on korkeimmillaan 140 € vuodessa, kun oletuksena on että omakotitalon vedenkulutus on vuodessa yhteensä 180 m³.
- Kun Puumalan Vesiosuuskunnan investointitaso on ollut viime vuodet erittäin alhainen eikä saneerauksia ole tehty, on käyttöomaisuuden kirjanpitoarvo poistojen myötä sulanut jo hyvin pieneksi. Kun saneerauksiin ei ole myöskään varauduttu etukäteen maksuja ja maksutulokertymää korottamalla, joutuu osuuskunta tulevana vuosina tekemään tavanomaista suurempaa tilikauden voittoa, jotta pääomakulut saadaan rahoitettua. Tämä taas aiheuttaa sen, että tuloksesta joudutaan maksamaan tuloveroa, joka tällä hetkellä on 20 % tilikauden tuloksesta.
- Puumalan Vesiosuuskunta joutuu tästä johtuen maksamaan seuraavien 13 vuoden aikana tuloveroa keskimäärin 57 000 euroa vuodessa eli yhteensä 745 000 euroa, mikä on kaikki pois varsinaisesta vesihuoltotoiminnasta.

4.2. Transaktion keskeiset ehdot ja taloudelliset vaikutukset

VE1 Liikelaitos

4.2. Talousennuste vaihtoehdon VE1 tulokset – aloittava tase

Kunnanhallitus 10.6.2024 § 88 Liite 1

KAUPAN VAIKUTUS OSTAJAN JA MYYJÄN TASEESEEN

| ENNEN KAUPPAA | |
|---|------------|
| PUUMALAN KUNNAN VHL | 31.12.2024 |
| VASTAAVAA (2020) | 100 000 |
| A Pysyvät vastaavat | 0 |
| I Aineettomat hyödykkeet | 0 |
| II Aineelliset hyödykkeet | 0 |
| Maa- ja vesialueet | 0 |
| Kiinteät rakenteet ja laitteet | 0 |
| Rakennukset ja rakennelmat | 0 |
| Koneet ja laitteet | 0 |
| Keskeneräiset hankinnat | 0 |
| III Sijoitukset | 0 |
| B Vaihtuvat vastaavat | 100 000 |
| Vaihto-omaisuus | 0 |
| Saamiset (sis. kassavarat) | 0 |
| Rahat ja pankkisaamiset | 100 000 |
| VASTATTAVAA (2017) | 100 000 |
| A Oma pääoma | 100 000 |
| Osakepääoma | 100 000 |
| Edellisten tilikausien ylijääm/alijaama | 0 |
| Tilikauden ylijäämä/alijaama | 0 |
| Muut rahastot | 0 |
| E Vieras pääoma | 0 |
| I Pitkäaikainen | 0 |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 0 |
| Lainat kunnilta | 0 |
| Muut velat, liittymismaksut | 0 |
| II Lyhytaikainen | 0 |
| Lainojen lyhennyserät | 0 |
| Ostovelat | 0 |
| Korottomat velat kunnalta | 0 |
| Siirtovelat | 0 |

| ENNEN KAUPPAA | | KAUPAN JÄLKEEN | |
|---|-------------|----------------|-----------|
| PUUMALAN VESI OSUUSKUNTA | 31.12.2024 | SIIRTYVÄT ERÄT | 1.1.2025 |
| VASTAAVAA | 1 252 623 € | 1 574 907 € | 808 € |
| A Pysyvät vastaavat | 1 015 763 € | 1 338 855 € | - € |
| I Aineettomat hyödykkeet | 62 919 € | 62 919 € | |
| II Aineelliset hyödykkeet | 952 675 € | | - € |
| Maa- ja vesialueet | 11 709 € | 11 709 € | |
| Kiinteät rakenteet ja laitteet | 219 307 € | 542 399 € | 0 |
| Rakennukset ja rakennelmat | 562 733 € | 562 733 € | |
| Koneet ja laitteet | 305 € | 305 € | |
| Muut | 158 620 € | 158 620 € | |
| III Sijoitukset | 168 € | 168 € | |
| B Vaihtuvat vastaavat | 236 861 € | 236 053 € | 808 € |
| Vaihto-omaisuus | 47 188 € | 47 188 € | |
| Saamiset | 188 865 € | 188 865 € | |
| Rahat ja pankkisaamiset | 808 € | | 808 € |
| VASTATTAVAA (2016) | 1 252 623 € | | 808 € |
| A Oma pääoma | 322 284 € | | 808,13 € |
| Osuuspääoma | 10 916 € | | 10 916 € |
| Edellisten tilikausien ylijääm/alijaama | 313 827 € | | 361 587 € |
| Tilikauden ylijäämä/alijaama | 47 760 € | | 323 092 € |
| Muut rahastot | 28 387 € | | 28 387 € |
| E Vieras pääoma | 1 574 907 € | 1 574 907 € | - € |
| I Pitkäaikainen | 1 292 920 € | | - € |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 234 645 € | | |
| Lainat kunnilta | 270 190 € | | |
| Muut velat, liittymismaksut | 788 085 € | | 0 |
| Rahoitusosuusliittymismaksut | | | - € |
| II Lyhytaikainen | 281 987 € | | - € |
| Lainojen lyhennykset | 63 738 € | | 0 |
| Ostovelat | 34 203 € | | 0 |
| Muut velat | 122 992 € | | 0 |
| Siirtovelat | 61 055 € | | 0 |

| KAUPAN JÄLKEEN | |
|--------------------------------|-----------|
| PUUMALAN KUNNAN VHL | 1.1.2025 |
| VASTAAVAA | 1 674 907 |
| A Pysyvät vastaavat | 1 338 855 |
| I Aineettomat hyödykkeet | 62 919 |
| II Aineelliset hyödykkeet | 1 275 767 |
| Maa- ja vesialueet | 11 709 |
| Kiinteät rakenteet ja laitteet | 542 399 |
| Rakennukset ja rakennelmat | 562 733 |
| Koneet ja laitteet | 305 |
| Muut | 158 620 |
| III Sijoitukset | 168 |
| B Vaihtuvat vastaavat | 336 053 |
| Vaihto-omaisuus | 47 188 |
| Saamiset | 188 865 |
| Rahat ja pankkisaamiset | 100 000 |
| VASTATTAVAA | 1 674 906 |
| A Oma pääoma | 100 000 |
| Osakepääoma | 100 000 |
| | 0 |
| | 0 |
| E Vieras pääoma | 1 574 907 |
| I Pitkäaikainen | 1 292 920 |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 234 645 |
| Lainat kunnilta | 270 190 |
| Muut velat, liittymismaksut | 788 085 |
| Uudet perustamislainat | |
| II Lyhytaikainen | 281 987 |
| Lainojen lyhennykset | 63 738 |
| Ostovelat | 34 203 |
| Muut velat | 122 992 |
| Siirtovelat | 61 055 |

- Kauppahinta määräytyy kaupassa siirtyvien korollisten lainojen ja korottoman liittymismaksuvelan perusteella.
- Kun käyttöomaisuuden kirjanpitoarvo on pienempi kuin velat, tehdään arvonkorotus

| | | |
|--|--------------------|------------------|
| Siirtyvä omaisuuden kp-arvo | 1 252 623 € | |
| Siirtyvät velat | 1 574 907 € | |
| Siirtyvä nettoarvo ennen arvostusta | - 322 284 € | ==> ARVONKOROTUS |
| Kiinteän omaisuuden arvonkorotus | 323 092 € | ==> MYNTIVOITTO |
| Käypä arvo kiinteä omaisuus | 1 661 947 € | |
| Vaihtuvat vastaavat | 236 053 € | |
| Siirtyvän omaisuuden käypä arvo yht. | 1 897 999 € | |
| Siirtyvät velat yhteensä | 1 574 907 € | |

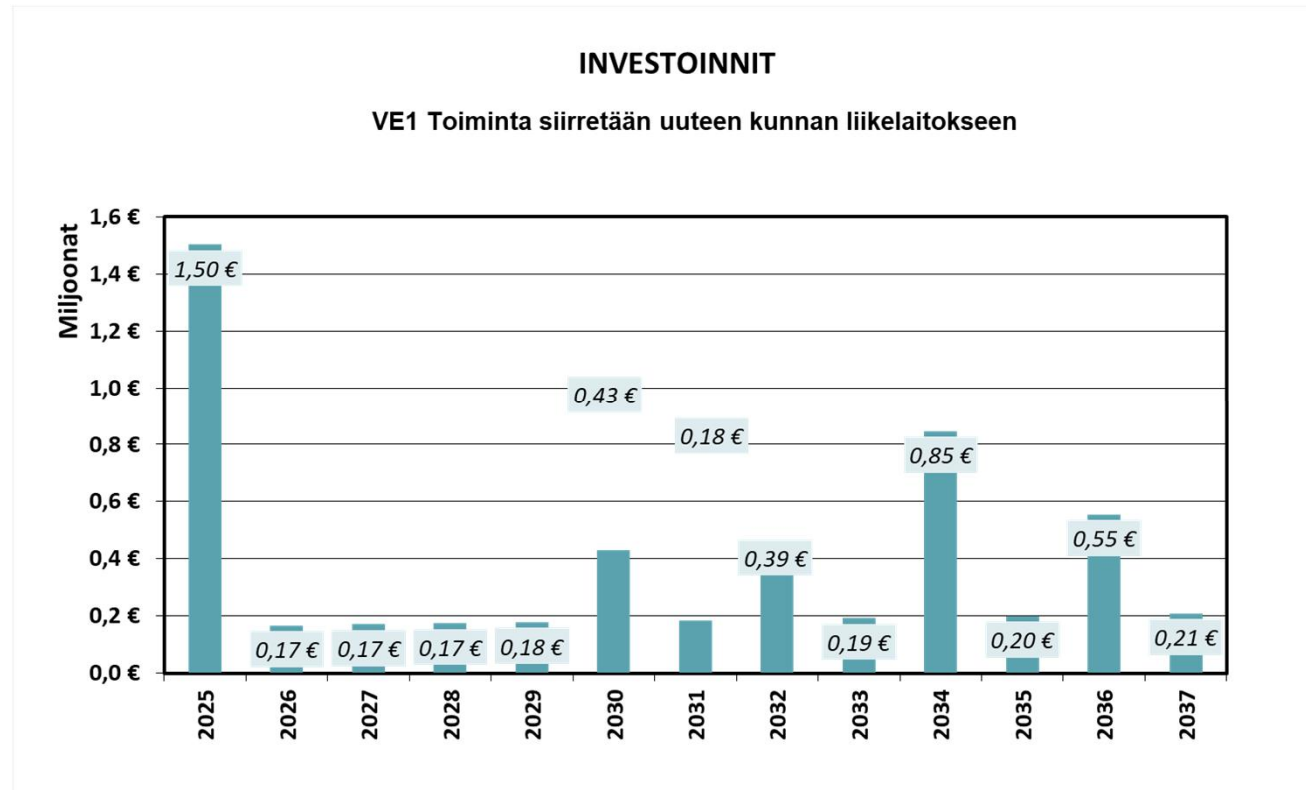
| | |
|--------------------------|-----------|
| käyttämättömät tappiot - | 85 687 € |
| verotettava myyntivoitto | 237 405 € |
| Tulovero | 47 481 € |

Liiketoimintakaupan nettohinta 323 092 €

- Arvonkorotuksesta muodostuu osuuskunnalle myyntivoitto. Aiemmat tappiot ovat suurelta osin vanhentuneita, joten tuloveroa jäisi maksettavaksi alustavasti noin 50 000 €

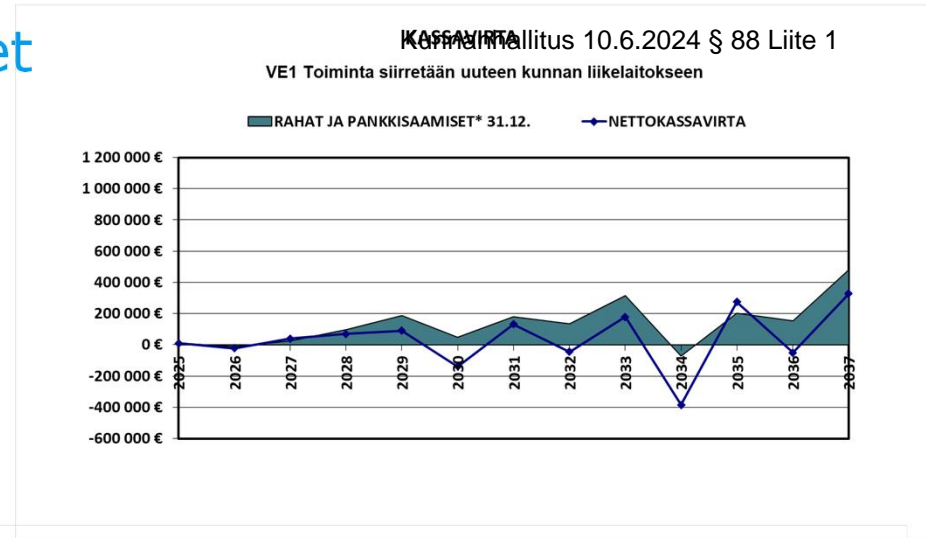
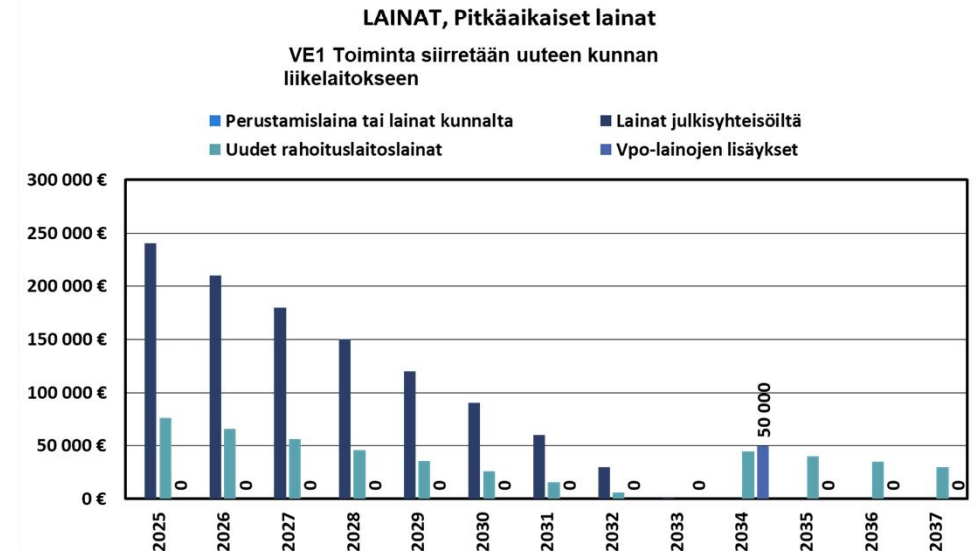
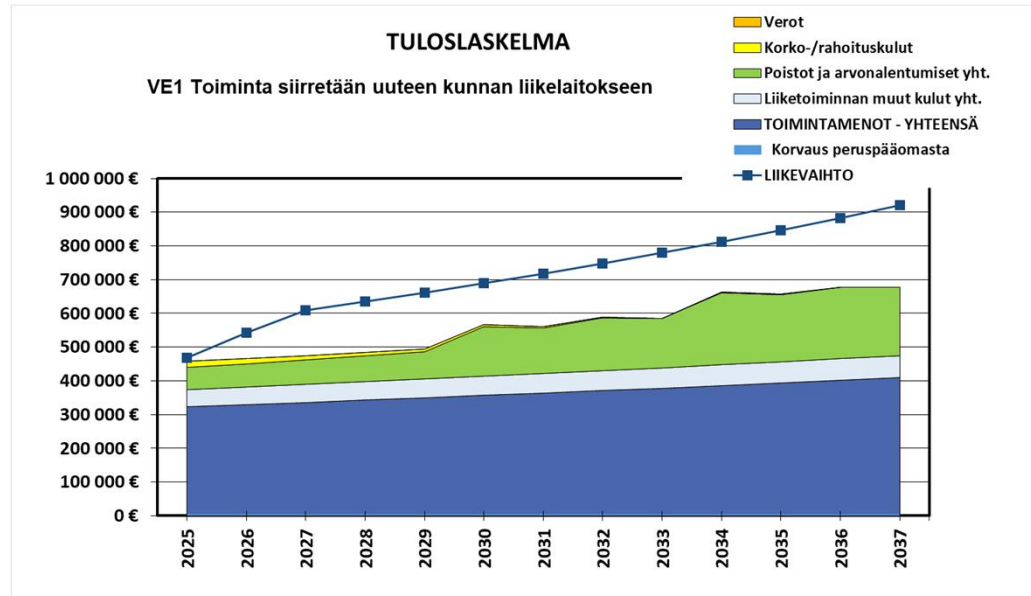
4.2. Talousennuste VE1 tulokset

- Riippumatta talousennuste vaihtoehdosta perusinvestoinnit ovat kaikilla vaihtoehdoilla samat.
- Vaihtoehdoissa VE 1 ja VE 2 näkyy lisäksi alkuinvestointina myös Vesiosuuskunnalta ostettava käyttöomaisuus
- Saneerausinvestointien arvioidaan olevan vesi- ja viemäriverkostojen osalta vuosittain noin 170 000 euroa.
 - Vesijohtojen saneerausikä 60 vuotta ja saneeraushinta 100 €/m
 - Viemärien saneerausikä 50 vuotta ja saneeraushinta 150 €/m
- Lisäksi jätevedenpuhdistamoon ja vesilaitokseen on arvioitu saneerausinvestointeja vuosille 2030, 2032, 2034 ja 2036
 - Laitetekniikan saneerausikä 15...20 vuotta
 - Rakenteiden saneerausikä 20...30 vuotta



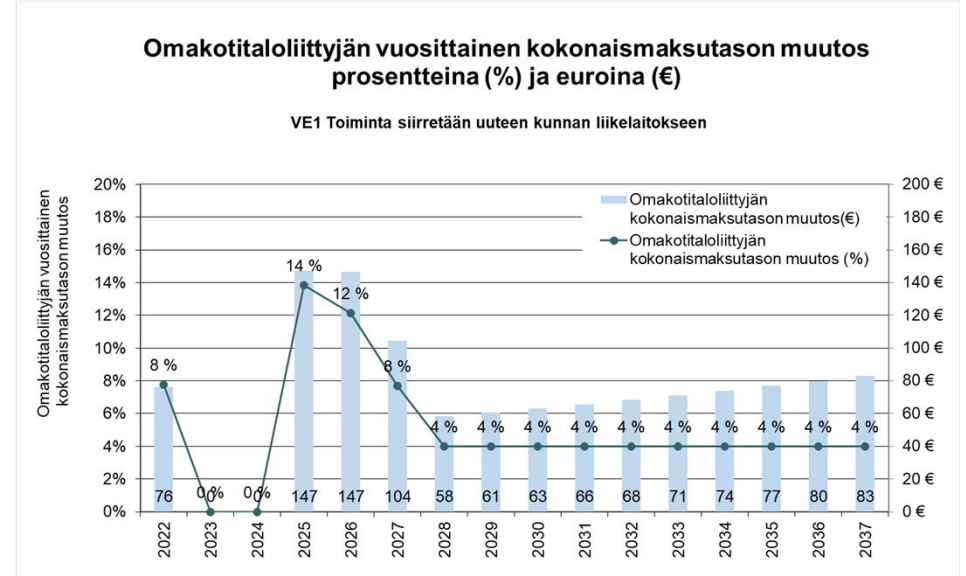
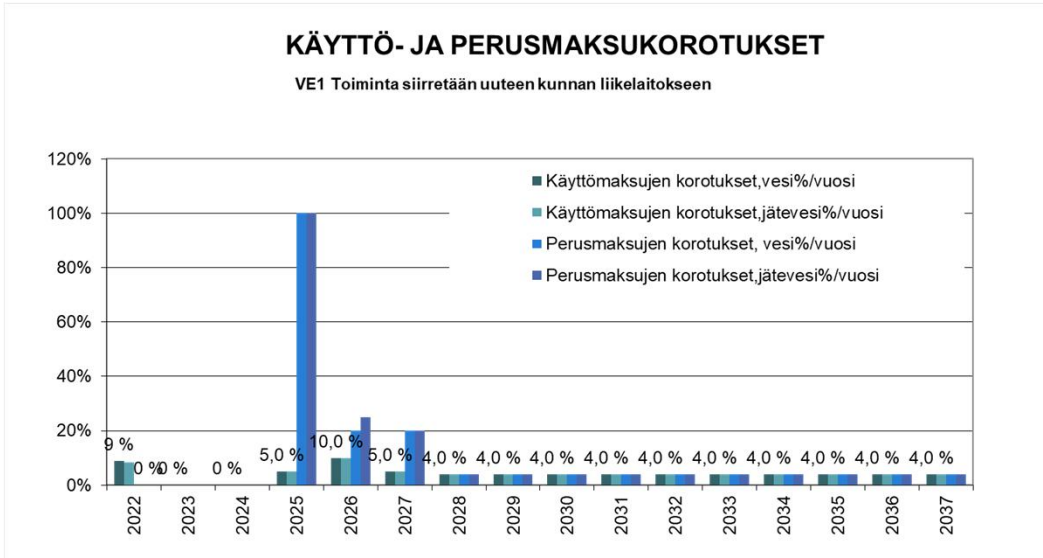
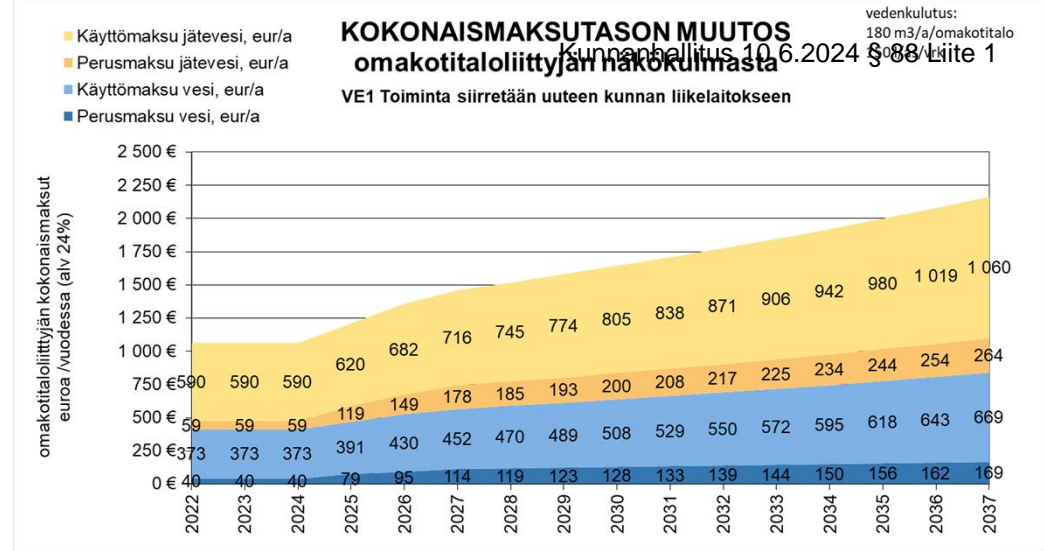
4.2. Talousennuste vaihtoehdon VE1 tulokset

- Tuloslaskelmaennustetta tarkasteltaessa, liikevaihdolla katetaan kaikki toimintamenot, poistot, korko- ja rahoituskulut sekä lainojen lyhennykset.
- Käyttökate liikelaitoksen ensimmäisenä vuonna 2025 on noin 145 000 € ja tarkastelujakson lopussa v 2037 on noin 532 000 €.
- Käyttökateprosentti vuonna 2022 oli 11 % ja vuonna 2037; 57 %. Vesihuoltolaitoksen käyttökateprosentin tulisi olla keskimäärin noin 50 %.
- Merkittävin ero vaihtoehtoon VE 0 ja VE 2 on se, että liikelaitoksen ei tarvitse maksaa tuloksesta tuloveroa, joten liikevaihdon ja maksujen korotustarve jää tässä vaihtoehdossa noin 10 % pienemmäksi.



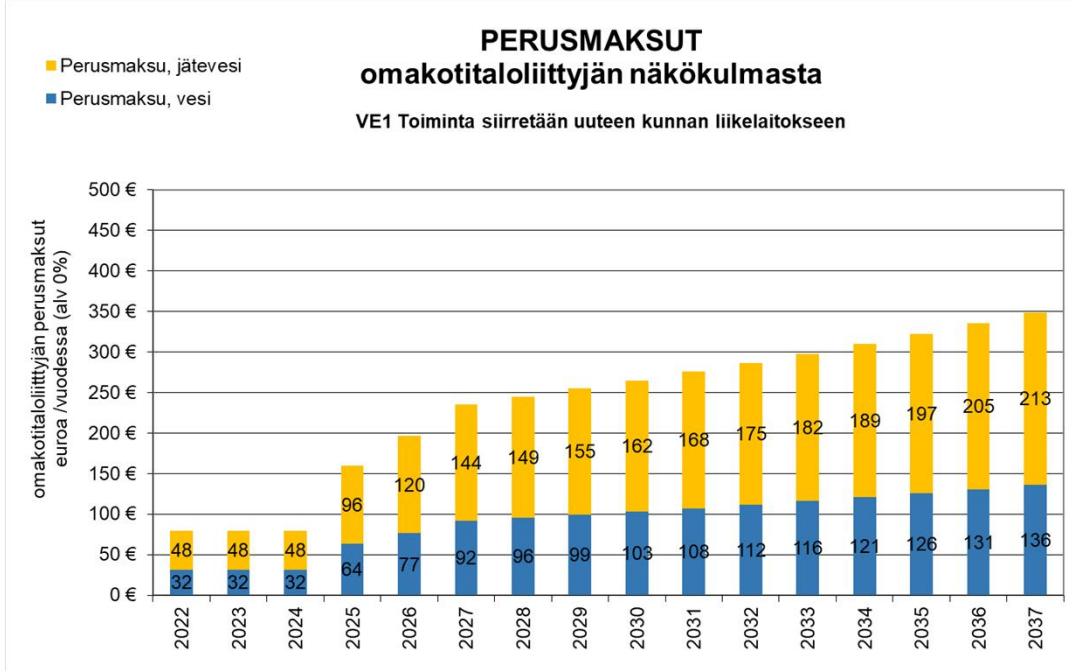
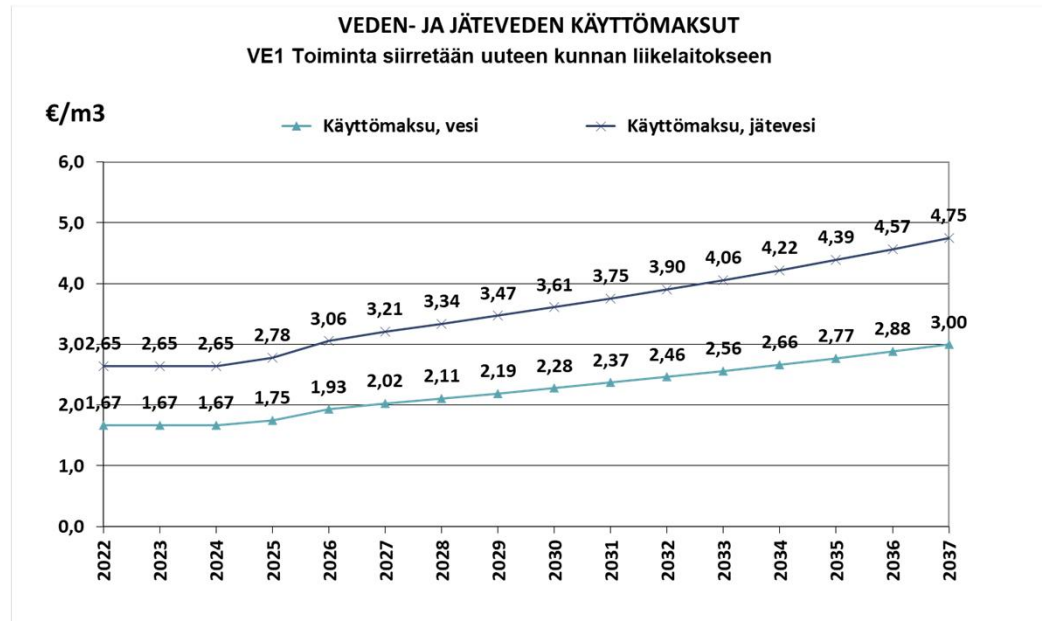
4.2. Talousennuste VE1 tulokset

- Maksujen korotuksia kohdistetaan enemmän perusmaksuihin
- Puumalan Vesiosuuskunta on tehnyt korotuksia vuonna 2022, mutta ei 2023. Talousennusteen mukaiset ehdotetut korotukset alkavat vuodesta 2025 alkaen.
- Omakotitaloliittyjän näkökulmasta kokonaismaksutason muutos tarkastelujaksolla on yhteensä noin 1100 euroa ja keskimäärin 78 € ja 7,4 % vuosittain.
- Arvio omakotitaloliittyjän kokonaismaksuista
 - v.2023 on 1062 €/vuodessa (alv 24%)
 - v.2037 on 2161 €/vuodessa (alv 24%)
- Oletuksena on omakotitalon vedenkäyttömäärä 180 m³ vuodessa.



4.2. Puumalan Vesiosuuskunnan talousennuste vaihtoehdon VE1 tulokset

- Veden ja jäteveden käyttömaksujen kehitys esitetään alla olevassa kuvassa.
- Omakotitaloliittyjän veden ja jäteveden perusmaksujen kehitys esitetään alla olevassa kuvassa.
- Maksujen korotuksia painotetaan perusmaksuihin



4.2. Puumalan Vesiosuuskunnan talousennuste vaihtoehdon VE1 tulokset

- Vaihtoehdossa VE1, jossa osuuskunnan liiketoiminta siirrettäisiin uuteen kunnan liikelaitokseen, olisi perus- ja käyttömaksuja korotettava heti seuraavina vuosina merkittävästi, jotta vesihuoltolaitoksen kaikki kustannukset pystyttäisiin kattamaan. Maksujen korotukset ovat kuitenkin keskimäärin 10 % pienempiä kuin vaihtoehdoissa VE0 tai VE2
- Maksutuloilla pitää pystyä kattamaan toimintamenojen lisäksi myös lainojen lyhennykset ja korot, sekä varauduttava vanhenevan verkoston saneerausinvestointeihin.
- Maksujen korotuksia tulisi kohdistaa ensisijaisesti perusmaksuihin, sillä tällä hetkellä enemmän vettä käyttävät vakituiset asukkaat maksavat myös vähän vettä käyttävien vapaa-ajanasuntojen vesihuollonkustannukset suurelta osin.
- Perus- ja käyttömaksutuottojen suhde tarkastelujakson alussa vuonna 2024 on 27/73. Tarkastelujakson lopussa vuonna 2037 on sama suhde 50/50.
- Omakotitaloliittyjän kokonaismaksutason muutos ei ylitä 15% vuodessa, vaikka perusmaksujen korotus olisikin alussa jopa 100 %. Vuosittainen omakotitaloliittyjän kokonaismaksutason muutos on korkeimmillaan 140 € vuodessa, kun oletuksena on että omakotitalon vedenkulutus on vuodessa yhteensä 180 m³.
- Kun Puumalan Vesiosuuskunnan investointitaso on ollut viime vuodet erittäin alhainen eikä saneerauksia ole tehty, on käyttöomaisuuden kirjanpitoarvo poistojen myötä sulanut jo hyvin pieneksi. Kun saneerauksiin ei ole myöskään varauduttu etukäteen maksuja ja maksutulokertymää korottamalla, joutuu liikelaitos tulevana vuosina tekemään tavanomaista suurempaa tilikauden voittoa, jotta pääomakulut saadaan rahoitettua. Tästä ei ole kuitenkaan haittaa, sillä liikelaitos ei maksa tuloveroa.
- Merkittävin ero vaihtoehtoon VE 0 ja VE 2 on se, että liikelaitoksen ei tarvitse maksaa tuloksesta tuloveroa, joten liikevaihdon ja maksujen korotustarve jää tässä vaihtoehdossa noin 10 % pienemmäksi.

4.2. Puumalan Vesiosuuskunnan talousennuste vaihtoehdon VE1 tulokset

- Vaihtoehdossa VE1, jossa osuuskunnan liiketoiminta siirrettäisiin uuteen kunnan liikelaitokseen, olisi perus- ja käyttömaksujen korotettava heti seuraavina vuosina merkittävästi, jotta vesihuoltolaitoksen kaikki kustannukset pystyttäisiin kattamaan.
- Maksutuloilla pitää pystyä kattamaan toimintamenojen lisäksi myös lainojen lyhennykset ja korot, sekä varauduttava vanhenevan verkoston saneerausinvestointeihin.
- Tällä hetkellä saneerausinvestointeja ei ole huomioitu Puumalan vesiosuuskunnan maksuissa lainkaan.
- Maksujen korotuksia tulisi kohdistaa ensisijaisesti perusmaksuihin, sillä tällä hetkellä enemmän vettä käyttävät vakituiset asukkaat maksavat myös vähän vettä käyttävien vapaa-ajanasuntojen vesihuollonkustannukset suurelta osin.
- Perus- ja käyttömaksutuottojen suhde tarkastelujakson alussa vuonna 2024 on 27/73. Tarkastelujakson lopussa vuonna 2037 on sama suhde 51/49.
- Omakotitaloliittyjän kokonaismaksutason muutos ei ylitä 15% vuodessa, vaikka perusmaksujen korotus olisikin alussa jopa 100 %. Vuosittainen omakotitaloliittyjän kokonaismaksutason muutos on korkeimmillaan 140 € vuodessa, kun oletuksena on että omakotitalon vedenkulutus on vuodessa yhteensä 180 m³.

4.3. Transaktion keskeiset ehdot ja taloudelliset vaikutukset

VE2 osakeyhtiö

4.3. Talousennuste vaihtoehdon VE2 tulokset – aloittava tase

KAUPAN VAIKUTUS OSTAJAN JA MYYJÄN TASEeseen

| ENNEN KAUPPAA | |
|---|------------|
| PUUMALAN VESIHUOLTO OY | 31.12.2024 |
| VASTAAVAA (2020) | 100 000 |
| A Pysyvät vastaavat | 0 |
| I Aineettomat hyödykkeet | 0 |
| II Aineelliset hyödykkeet | 0 |
| Maa- ja vesialueet | 0 |
| Kiinteät rakenteet ja laitteet | 0 |
| Rakennukset ja rakennelmat | 0 |
| Koneet ja laitteet | 0 |
| Keskenäiset hankinnat | 0 |
| III Sijoitukset | 0 |
| B Vaihtuvat vastaavat | 100 000 |
| Vaihto-omaisuus | 0 |
| Saamiset (sis. kassavarat) | 0 |
| Rahat ja pankkisaamiset | 100 000 |
| VASTATTAVAA (2017) | 100 000 |
| A Oma pääoma | 100 000 |
| Osakepääoma | 100 000 |
| Edellisten tilikausien ylijääm/alijäämä | 0 |
| Tilikauden ylijäämä/alijäämä | 0 |
| Muut rahastot | 0 |
| E Vieras pääoma | 0 |
| I Pitkäaikainen | 0 |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 0 |
| Lainat kunnilta | 0 |
| Muut velat, liittymismaksut | 0 |
| II Lyhytaikainen | 0 |
| Lainojen lyhennyserät | 0 |
| Ostovelat | 0 |
| Korottomat velat kunnalta | 0 |
| Siirtovelat | 0 |

| ENNEN KAUPPAA | | KAUPAN JÄLKEEN | |
|---|-------------|----------------|-------------|
| PUUMALAN VESIOSUUSKUNTA | 31.12.2024 | SIIRTYVÄT ERÄT | 1.1.2025 |
| VASTAAVAA | 1 252 623 € | 1 574 907 € | 808 € |
| A Pysyvät vastaavat | 1 015 763 € | 1 338 855 € | - € |
| I Aineettomat hyödykkeet | 62 919 € | 62 919 € | - € |
| II Aineelliset hyödykkeet | 952 675 € | - € | - € |
| Maa- ja vesialueet | 11 709 € | 11 709 € | 0 |
| Kiinteät rakenteet ja laitteet | 219 307 € | 542 399 € | 0 |
| Rakennukset ja rakennelmat | 562 733 € | 562 733 € | 0 |
| Koneet ja laitteet | 305 € | 305 € | 0 |
| Muut | 158 620 € | 158 620 € | 0 |
| III Sijoitukset | 168 € | 168 € | 0 |
| B Vaihtuvat vastaavat | 236 861 € | 236 053 € | 808 € |
| Vaihto-omaisuus | 47 188 € | 47 188 € | 0 |
| Saamiset | 188 865 € | 188 865 € | 0 |
| Rahat ja pankkisaamiset | 808 € | 808 € | 808 € |
| VASTATTAVAA (2016) | 1 252 623 € | | 808 € |
| A Oma pääoma | - 322 284 € | | 808,13 € |
| Osuuspääoma | 10 916 € | | 10 916 € |
| Edellisten tilikausien ylijääm/alijäämä | - 313 827 € | | - 361 587 € |
| Tilikauden ylijäämä/alijäämä | - 47 760 € | | 323 092 € |
| Muut rahastot | 28 387 € | | 28 387 € |
| E Vieras pääoma | 1 574 907 € | 1 574 907 € | - € |
| I Pitkäaikainen | 1 292 920 € | | - € |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 234 645 € | | 0 |
| Lainat kunnilta | 270 190 € | | 0 |
| Muut velat, liittymismaksut | 788 085 € | | 0 |
| Rahoitusosuusliittymismaksut | | | - € |
| II Lyhytaikainen | 281 987 € | | - € |
| Lainojen lyhennykset | 63 738 | | 0 |
| Ostovelat | 34 203 | | 0 |
| Muut velat | 122 992 | | 0 |
| Siirtovelat | 61 055 | | 0 |

| KAUPAN JÄLKEEN | |
|--------------------------------|-----------|
| PUUMALAN VESIHUOLTO OY | 1.1.2025 |
| VASTAAVAA | 1 674 907 |
| A Pysyvät vastaavat | 1 338 855 |
| I Aineettomat hyödykkeet | 62 919 |
| II Aineelliset hyödykkeet | 1 275 767 |
| Maa- ja vesialueet | 11 709 |
| Kiinteät rakenteet ja laitteet | 542 399 |
| Rakennukset ja rakennelmat | 562 733 |
| Koneet ja laitteet | 305 |
| Muut | 158 620 |
| III Sijoitukset | 168 |
| B Vaihtuvat vastaavat | 336 053 |
| Vaihto-omaisuus | 47 188 |
| Saamiset | 188 865 |
| Rahat ja pankkisaamiset | 100 000 |
| VASTATTAVAA | 1 674 906 |
| A Oma pääoma | 100 000 |
| Osakepääoma | 100 000 |
| | 0 |
| | 0 |
| E Vieras pääoma | 1 574 907 |
| I Pitkäaikainen | 1 292 920 |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 234 645 |
| Lainat kunnilta | 270 190 |
| Muut velat, liittymismaksut | 788 085 |
| Uudet perustamislainat | |
| II Lyhytaikainen | 281 987 |
| Lainojen lyhennykset | 63 738 |
| Ostovelat | 34 203 |
| Muut velat | 122 992 |
| Siirtovelat | 61 055 |

| | | | |
|--------------------------------------|-------------|--------------------------|-----------|
| Siirtyvä omaisuuden kp-arvo | 1 252 623 € | | |
| Siirtyvät velat | 1 574 907 € | | |
| Siirtyvä nettoarvo ennen arvostusta | - 322 284 € | ==> ARVONKOROTUS | |
| Kiinteän omaisuuden arvonorotus | 323 092 € | ==> MYNTIVOITTO | 323 092 € |
| Käypä arvo kiinteä omaisuus | 1 661 947 € | käyttämättömät tappiot - | 85 687 € |
| Vaihtuvat vastaavat | 236 053 € | verotettava myyntivoitto | 237 405 € |
| Siirtyvän omaisuuden käypä arvo yht. | 1 897 999 € | Tulovero | 47 481 € |
| Siirtyvät velat yhteensä | 1 574 907 € | | |
| Liiketoimintakaupan nettohinta | 323 092 € | | |

- Kauppahinta määräytyy kaupassa siirtyvien korollisten lainojen ja korottoman liittymismaksuvelan perusteella.
- Kun käyttöomaisuuden kirjanpitoarvo on pienempi kuin velat, tehdään arvonorotus

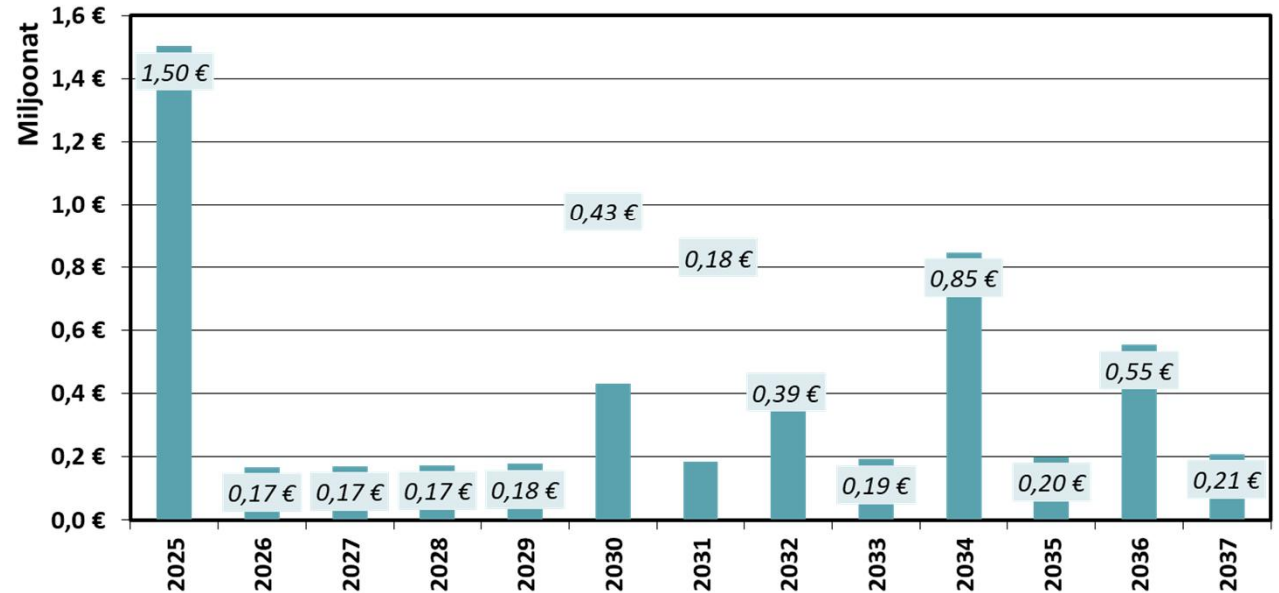
- Arvonorotuksesta muodostuu osuuskunnalle myyntivoitto. Aiemmat tappiot ovat suurelta osin vanhentuneita, joten tuloveroa jäisi maksettavaksi alustavasti noin 50 000 €

4.3. Talousennuste VE2 tulokset

- Riippumatta talousennuste vaihtoehdosta perusinvestoinnit ovat kaikilla vaihtoehdoilla samat.
- Vaihtoehdoissa VE 1 ja VE 2 näkyy lisäksi alkuinvestointina myös Vesiosuuskunnalta ostettava käyttöomaisuus
- Saneerausinvestointien arvioidaan olevan vesi- ja viemäriverkostojen osalta vuosittain noin 170 000 euroa.
 - Vesijohtojen saneerausikä 60 vuotta ja saneeraushinta 100 €/m
 - Viemärien saneerausikä 50 vuotta ja saneeraushinta 150 €/m
- Lisäksi jätevedenpuhdistamoon ja vesilaitoksiin on arvioitu saneerausinvestointeja vuosille 2030, 2032, 2034 ja 2036
 - Laitetekniikan saneerausikä 15...20 vuotta
 - Rakenteiden saneerausikä 20...30 vuotta

INVESTOINNIT

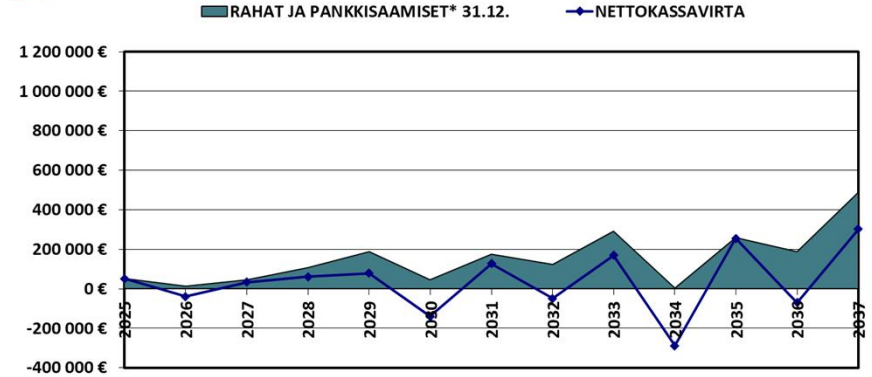
VE2 Toiminta siirretään uuteen kunnan osakeyhtiöön



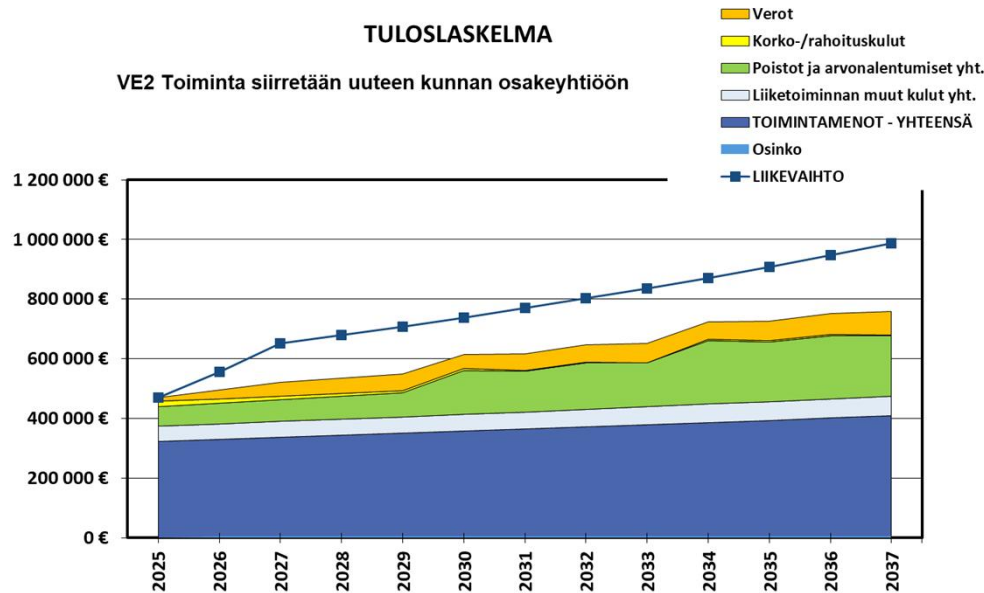
4.3. Talousennuste vaihtoehdon VE2 tulokset

- Tuloslaskelmaennustetta tarkasteltaessa, liikevaihdolla katetaan kaikki toimintamenot, poistot, korko- ja rahoituskulut. Tarkastelujakson alussa poistoja ja rahoituskuluja ei kateta liikevaihdolla.
- Käyttökate uuden yhtiön ensimmäisenä vuonna 2025 on noin 145 000 € ja tarkastelujakson lopussa v 2037 on noin 599 000 €.
- Käyttökateprosentti vuonna 2022 oli 11 % ja vuonna 2037; 60 %. Vesihuoltolaitoksen käyttökateprosentin tulisi olla keskimäärin noin 50 %.

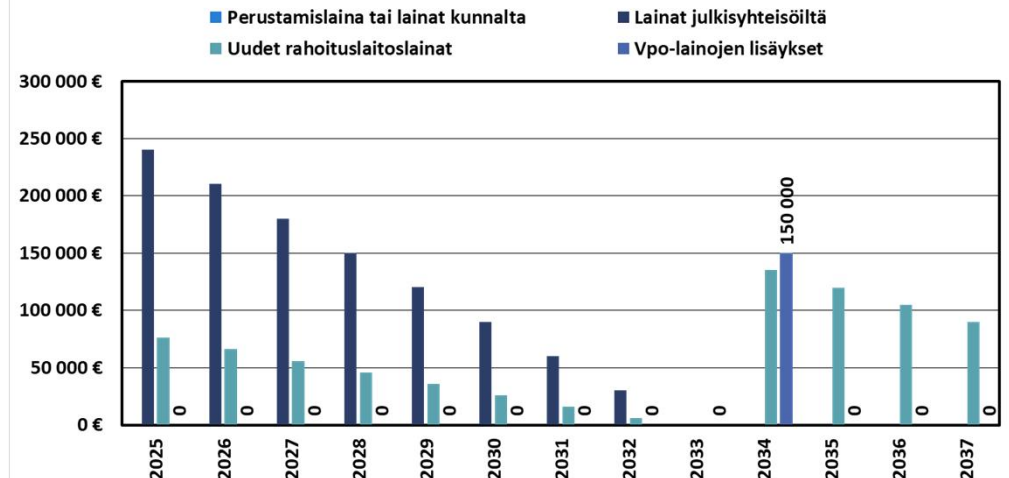
KASSAVIRTA
VE2 Toiminta siirretään uuteen kunnan osakeyhtiöön
Kunnanhallitus 10.6.2024 § 88 Liite 1



TULOSLASKELMA
VE2 Toiminta siirretään uuteen kunnan osakeyhtiöön

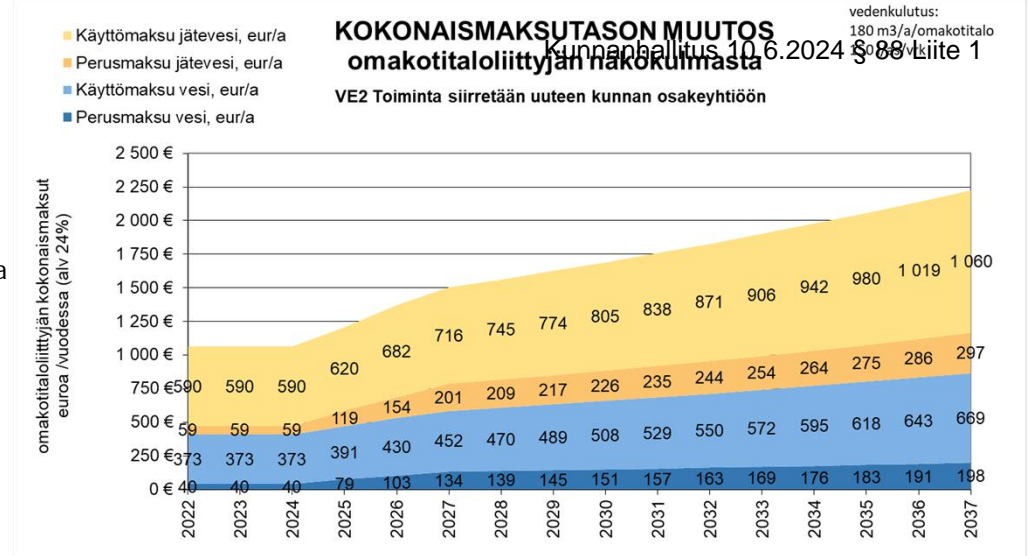


LAINAT, Pitkäaikaiset lainat
VE2 Toiminta siirretään uuteen kunnan osakeyhtiöön



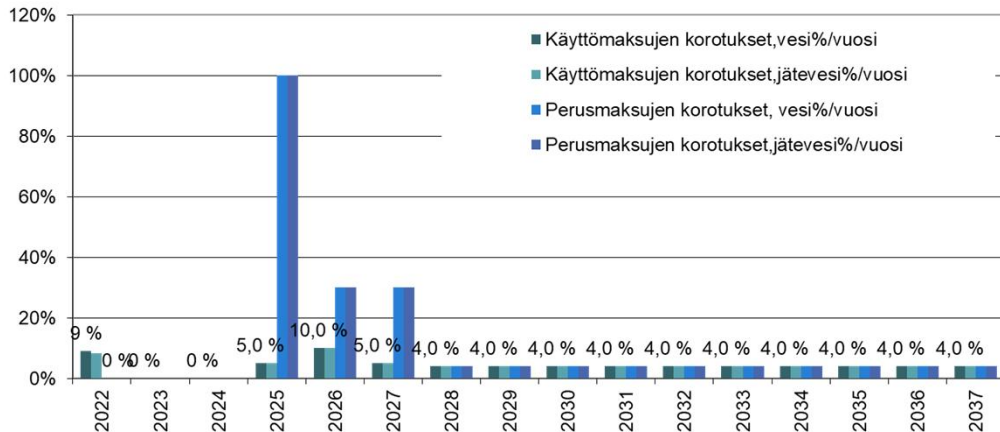
4.3. Talousennuste VE2 tulokset

- Maksujen korotuksia kohdistetaan enemmän perusmaksuihin
- Puumalan Vesiosuuskunta on tehnyt korotuksia vuonna 2022, mutta ei 2023. Talousennusteen mukaiset ehdotetut korotukset alkavat vuodesta 2025 alkaen.
- Omakotitaloliittyjän näkökulmasta kokonaismaksutason muutos tarkastelujaksolla on yhteensä noin 1162 euroa.
- Arvio omakotitaloliittyjän kokonaismaksuista
 - v.2024 on 1062 €/vuodessa (alv 24%)
 - v.2037 on 2224 €/vuodessa (alv 24%)
- Oletuksena on omakotitalon vedenkäyttömäärä 180 m³ vuodessa.



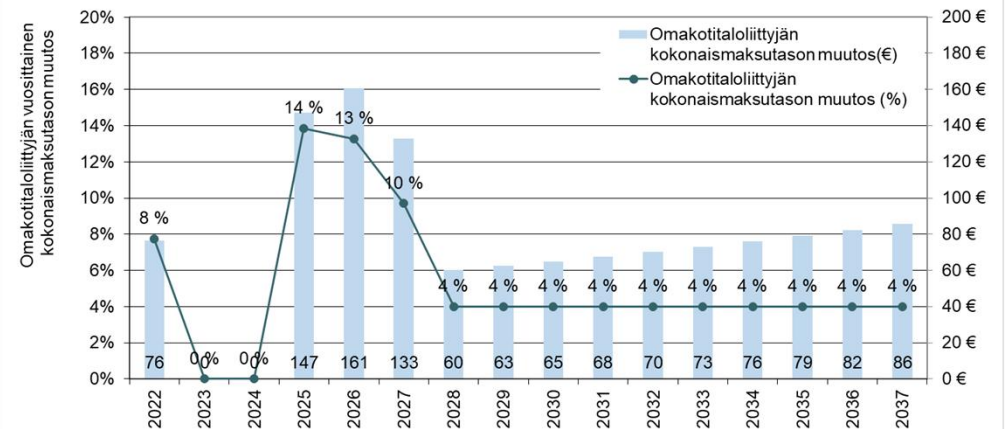
KÄYTTÖ- JA PERUSMAKSUKOROTUKSET

VE2 Toiminta siirretään uuteen kunnan osakeyhtiöön



Omakotitaloliittyjän vuosittainen kokonaismaksutason muutos prosentteina (%) ja euroina (€)

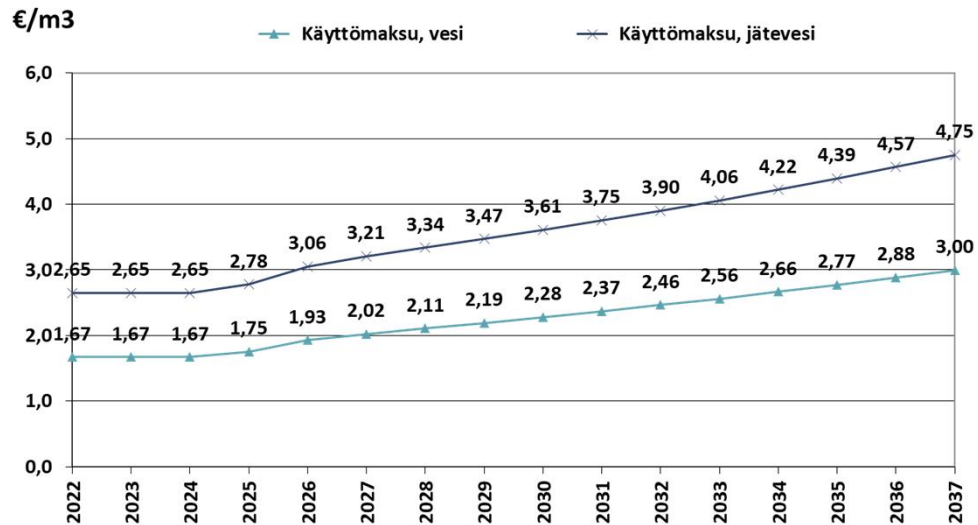
VE2 Toiminta siirretään uuteen kunnan osakeyhtiöön



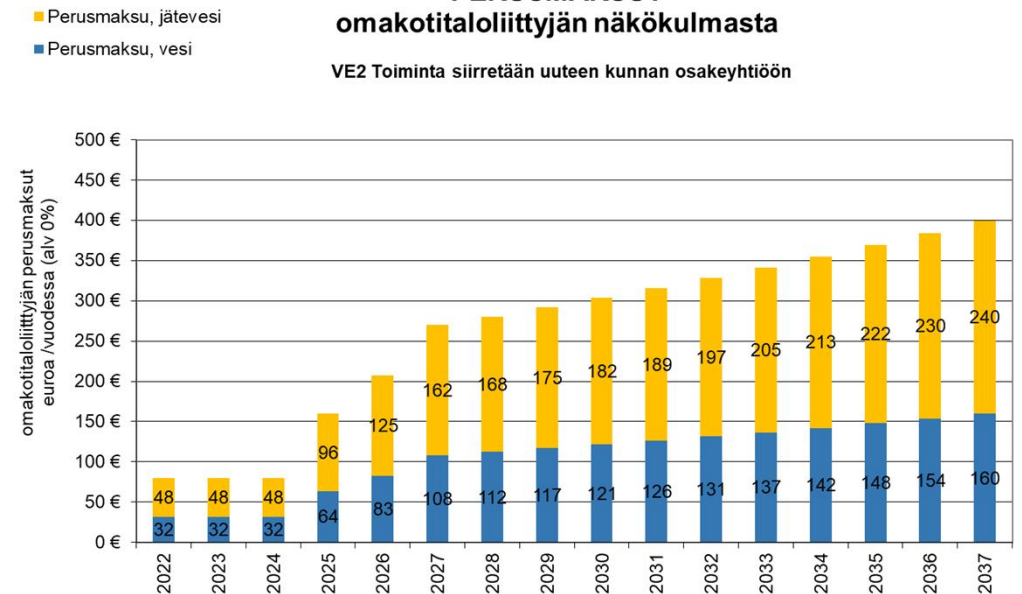
4.3. Puumalan Vesiosuuskunnan talousennuste vaihtoehdon VE2 tulokset

- Veden ja jäteveden käyttömaksujen kehitys esitetään alla olevassa kuvassa.
- Omakotitaloliittyjän veden ja jäteveden perusmaksujen kehitys esitetään alla olevassa kuvassa.

VEDEN- JA JÄTEVEDEN KÄYTTÖMAKSUT
VE2 Toiminta siirretään uuteen kunnan osakeyhtiöön



PERUSMAKSUT
omakotitaloliittyjän näkökulmasta
VE2 Toiminta siirretään uuteen kunnan osakeyhtiöön



4.3. Puumalan Vesiosuuskunnan talousennuste vaihtoehdon VE2 tulokset

- Vaihtoehdossa VE2, jossa osuuskunnan liiketoiminta siirrettäisiin uuteen kunnan omistamaan osakeyhtiöön, olisi perus- ja käyttömaksujen korotettava heti seuraavina vuosina merkittävästi, jotta vesihuoltolaitoksen kaikki kustannukset pystyttäisiin kattamaan.
- Maksutuloilla pitää pystyä kattamaan toimintamenojen lisäksi myös lainojen lyhennykset ja korot, sekä varauduttava vanhenevan verkoston saneerausinvestointeihin.
- Tällä hetkellä saneerausinvestointeja ei ole huomioitu Puumalan vesiosuuskunnan maksuissa lainkaan.
- Maksujen korotuksia tulisi kohdistaa ensisijaisesti perusmaksuihin, sillä tällä hetkellä enemmän vettä käyttävät vakituiset asukkaat maksavat myös vähän vettä käyttävien vapaa-ajanasuntojen vesihuollonkustannukset suurelta osin.
- Perus- ja käyttömaksutuottojen suhde tarkastelujakson alussa vuonna 2024 on 27/73. Tarkastelujakson lopussa vuonna 2037 on sama suhde 50/50.
- Omakotitaloliittyjän kokonaismaksutason muutos ei ylitä 15% vuodessa, vaikka perusmaksujen korotus olisikin alussa jopa 100 %. Vuosittainen omakotitaloliittyjän kokonaismaksutason muutos on korkeimmillaan 140 € vuodessa, kun oletuksena on että omakotitalon vedenkulutus on vuodessa yhteensä 180 m³.
- Kun Puumalan Vesiosuuskunnan investointitaso on ollut viime vuodet erittäin alhainen eikä saneerauksia ole tehty, on käyttöomaisuuden kirjanpitoarvo poistojen myötä sulanut jo hyvin pieneksi. Kun saneerauksiin ei ole myöskään varauduttu etukäteen maksuja ja maksutulokertymää korottamalla, joutuisi osakeyhtiö tulevana vuosina tekemään tavanomaista suurempaa tilikauden voittoa, jotta pääomakulut saadaan rahoitettua. Tämä taas aiheuttaa sen, että tuloksesta jouduttaisiin maksamaan tuloveroa, joka tällä hetkellä on 20 % tilikauden tuloksesta.
- Osakeyhtiö joutuisi tästä johtuen maksamaan seuraavien 13 vuoden aikana tuloveroa keskimäärin 53 000 euroa vuodessa eli yhteensä 693 000 euroa, mikä on kaikki pois varsinaisesta vesihuoltotoiminnasta. Verojen määrä olisi tarkastelujaksolla kuitenkin 7 % pienempi, kuin vaihtoehdossa VE0, sillä liiketoimintakaupassa käyttöomaisuuden arvo kasvaisi n. 330 000 eurolla.

5. Kunnallisen vesihuoltolaitoksen toimintamuotojen keskeiset erot

Hallinnolliset ja toiminnalliset vaikutukset: TOIMINTAMUOTOJEN KESKEISET EROT

| | TASEYKSIKKÖ | LIIKELAITOS | OSAKEYHTIÖ |
|---|---|--|--|
| LAINSÄÄDÄNTÖ | Kuntalaki Erityislait | Kuntalaki Eritysilait | Osakeyhtiölaki |
| TAVOITTEENASETELU | Kunnan talousarvio | Valtuusto asettaa yleistavoitteet | Yhtiöjärjestys Yhtiön hallitus |
| BUDJETOINTI | Käyttö- ja investointitalous bruttona | Netto-/tulosbudjetti | Oma talousarvio |
| HALLINTOELI MET | Lautakunta Kunnanhallitus Kunnanvaltuusto | Johtokunta/lautakunta Kunnanhallitus Kunnanvaltuusto | Hallitus Yhtiökokous |
| JUOKSEVA HALLINTO | Kunnan viranomainen | Johtaja | Toimitusjohtaja |
| HALLINNON JÄRJESTÄMINEN | Hallintosääntö | Hallintosääntö | Yhtiöjärjestys |
| RAHOITUS | Kunnan budjetti | Tulorahoitus Laina Kunnan pääomasijoitus | Tulorahoitus Laina Pääomasijoitukset |
| VEROTUS | Ei verovelvollinen tuloverotuksessa Alv-velvollinen | Ei verovelvollinen tuloverotuksessa Alv-velvollinen | Tuloverovervollinen Alv-velvollinen |
| HENKILÖSTÖN ASEMA | Kunnallinen tes ja ves | Kunnallinen tes ja ves | Avainta - Avaintes Yksityinen tes |
| MUUTOKSENHAKUOIKEUS (KUNNALLISVALITUS) | On | On | Ei |
| KIRJANPITO | Laskennallinen | Erillinen | Itsenäinen |
| TOIMINTAMUODON LIKVIDIYYS | Olematon | Pieni | Suuri |
| MAHDOLLISUUS KONKURSSIIN | Ei | Ei | On |

HALLINTO JA PÄÄTÖKSENTEKO

- Kun vesihuoltolaitos on täysin yhden kunnan omistuksessa oleva laitos, ei laitoksen toimintamuodolla ole juurikaan merkitystä lopulliseen päätösvaltaan. Kunta ja viime kädessä sen valtuusto päättää laitoksen asioista yksin.
 - Käytännössä erona päätöksentekotasoa, jolle päätösvalta delegoitu kunnassa
- Liikelaitoksissa on johtokunta, jonka tehtävät on määrätty laissa ja kunnanvaltuuston liikelaitokselle päättämässä johtosäännössä. Johtokunta päättää laitoksen operatiivisista asioista ja pääsääntöisesti myös mm. taksoista. Johtokunta ei kuntalain mukaan ole lautakunnan tai kunnanhallituksen alainen asioissa, jotka lain mukaan on annettu liikelaitoksen johtokunnalle.
 - Tässä suhteessa liikelaitos eroaa merkittävästi taseyksiköstä, joka toimii yleensä suoraan esim. teknisen lautakunnan alaisuudessa. Kunnanhallitus ja -valtuusto voivat siirtää lautakunnan tekemän päätöksen käsiteltäväkseen.
- Osakeyhtiöissä operatiivinen päätösvalta on osakeyhtiön hallituksella. Ylintä valtaa osakeyhtiössä käyttää yhtiökokous, jonka jokaisella osakkeenomistajalla on osakkeidensa äänimäärään perustuva päätösvalta. Kunnan 100 % omistamissa yhtiöissä omistajaohjaus tapahtuu yhtiökokouksessa päätösvaltaa käyttävän kunnanhallituksen valitseman yhtiökokousedustajan kautta. Yhtiökokous valitsee hallituksen.
- Keskeinen ero kunnan liikelaitoksen ja osakeyhtiön välillä on siinä, että osakeyhtiön täytyy noudattaa osakeyhtiölakia, mutta liikelaitos toimii kuntalain mukaisesti.

TALOUS JA SEN LÄPINÄKYVYYS

- Osakeyhtiöiden kirjanpitokäytäntö ja tilinpäätösasiakirjojen sisältövaatimukset on tarkasti ja yksiselitteisesti säädelty osakeyhtiölaissa, osuuskuntalaissa ja kirjanpitolaissa. Näin varmistetaan, että laitoksen johdolla on jatkuvasti saatavilla todellisuutta vastaava kuva laitoksen taloudellisesta tilanteesta.
- Tätä voidaan pitää laadukkaan toiminnanohjauksen perusedellytyksenä. Lisäksi se mahdollistaa yksittäisen vesilaitoksen toiminnan arvioinnin suhteessa vastaaviin laitoksiin.
- Myös liikelaitosten kirjanpitokäytännöt ovat muotoutuneet uudistuneen lainsäädännön ja ohjeistuksen myötä selkeiksi ja keskenään helposti vertailtaviksi.
- Suurimmat puutteet vesihuoltolaitosten kirjanpitokäytännöissä koskevat kunnan laskennallisesti eriytettyinä taseyksikköinä toimivia laitoksia, joissa tilinpäätösten esitystapa ja -laajuus vaihtelevat paljon. Varsinkin pienissä kunnissa vesihuoltolaitoksista ei välttämättä ole ollut lainkaan saatavissa luotettavaa tase-erittelyä ja tulo- ja menoerittelytkin ovat usein sekavia. Myös tasejatkuvuus on usein puutteellinen.
- Tällaisten tietojen perusteella on talouden ammattilaistenkin usein vaikea saada luotettavaa kuvaa vesihuoltolaitoksen kustannusten muodostumisesta puhumattakaan tavallisen kuntalaisen mahdollisuuksista arvioida vesimaksujensa muodostumisperusteita. On selvää, että laadukkaan talous-informaation puute heikentää merkittävästi johdon mahdollisuuksia tehdä laadukkaita päätöksiä.
- Vesilaitostoiminnan pitäminen irrallaan kuntataloudesta selkeyttää laitoksen taloutta monessa suhteessa
 - Toiminnanohjauksen parantamisen ohella irrottaminen vähentää kunnan mahdollisuuksia käyttää vesilaitostoiminnalla kerättyjä varoja kuntatalouden vajeiden kattamiseen, kun toiminta on erotettu muusta kuntataloudesta.
 - Käytännössä lainsäädännön edellyttämä rahoitusmalli, eli vesihuoltotoiminnan rahoittaminen maksutuloilla, vaikuttaisi toteutuvan täysmääräisemmin kuntataloudesta irrotetuilla vesilaitoksilla.

OPERATIIVINEN TOIMINTA

- Vesihuoltolaitosten operatiivisen toiminnan näkökulmasta laitoksen toimintamuodolla ei periaatteessa pitäisi olla kovinkaan paljon merkitystä, sillä vesihuolto on erittäin pitkälle säänneltyä toimintaa.
 - Hallintomuodosta riippumatta vesihuoltolakia, terveydensuojelusäännöksiä, ympäristönsuojelusäännöksiä, erityisalojen hankintasäännöksiä jne. on noudatettava.
- Käytännössä yleisvaikutelmaksi kuitenkin on muodostunut, että mitä enemmän vesihuoltolaitoksen toimintamuoto muistuttaa yritystä, sitä tehokkaammin ja joustavammin laitos kykenee toimintaa hoitamaan.
- Päätöksenteon pitäminen lähellä operatiivista toimintaa, sekä toiminnan ohjaamiseksi ja kehittämiseksi tarvittava liikkumavara, toteutuvat käytännössä parhaiten osakeyhtiömuotoisessa toiminnassa, mutta myös liikelaitoksessa silloin, kun liikelaitokselle on johtosäännössä määritetty riittävästi päätösvaltaa ja liikkumavaraa.

VEROTUS

- Verotuksen kannalta merkittävin ero eri toimintamuotojen välillä on se, että osakeyhtiö on velvollinen maksamaan yhteisövero (20 %) tilikauden tuloksen perusteella, kun taas kunnalliset laitokset eivät ole.
 - Tästä johtuen omalle pääomalle maksettavan tuoton kustannukset ovat laitoksen kannalta suuremmat osakeyhtiöissä verrattuna liikelaitoksiin.
- Verokohteluun liittyvä ero on johtanut siihen, että toimintamuodon muutosvaiheessa kun kunnallinen laitos yhtiöitetään, pyritään suuri osa siirtyvän omaisuuden kauppahinnasta rahoittamaan vieraan pääomanehtoisella lainalla, jonka yhtiö jää velkaa omistajakunnalle.
 - Näistä omistajan antamista pitkäaikaisista lainoista osakeyhtiö maksaa vuosittain korkoa, jonka suuruuden yhtiön omistaja käytännössä pystyy määrittelemään. Korko on osakeyhtiön tuloslaskelmassa vähennyskelpoinen erä rahoituskuluissa, joten tässä tuloutusmallissa yhtiön ei tarvitse maksaa tuloveroa.
- Nyt kun kysymys ei ole kunnan sisäisestä järjestelystä, vaan kunta ostaa vesihuoltolaitoksen liiketoiminnan osuuskunnalta, niin tilanne on olennaisesti erilainen. Kunnan tai vedenkäyttäjien intressissä ei ole maksaa vesiosuuskunnalle varsinaista rahallista suoritusta, vaan omaisuus tultaisiin siirtämään suunnilleen kirjanpitoarvostaan kunnalle ja vastaavasti osuuskunnan vieras pääoma siirtyisi suunnilleen samalla summalla kunnan vastattavaksi. Tällöin uudelle vesihuoltoyksikölle ei pääse muodostumaan järjestelyn johdosta ylimääräistä velkaa kunnalle tai muillekaan tahoille, jolloin korkomenotkin pysyvät maltillisina. Tämä johtaa siihen, että investointien rahoittamiseksi uuden yksikön on tehtävä nykyistä enemmän voittoa.
- Tilikauden voiton verotus kasvattaa tässä tapauksessa osakeyhtiönä tai osuuskuntana toimivassa vesihuoltolaitoksessa kustannustasoa suhteellisen paljon verrattuna kunnan liikelaitoksena tai taseyksikkönä toimivaan laitokseen. Kustannusero näyttäisi olevan jopa noin 100 € vuodessa omakotitaloa kohti.
- Sen sijaan liikelaitoksen tai taseyksikön ei tarvitse pelätä näyttää reilumpaakin tulosta.

INVESTOINNIT

- Investointien osalta toimintamuotojen välillä näyttäisi olevan eroja, siitäkin huolimatta, että edellytykset investoinneille ovat periaatteessa samat.
- Kunnan laitosten ongelmaksi saattaa muodostua se, että vesihuollon investoinneista päätetään osana kuntatalouden yleistä menokehystä. Käytännössä tämä tarkoittaa, että vesihuoltoinvestointien tarvetta suhteutetaan esimerkiksi terveydenhuollon ja koulutuksen tarpeisiin, jotka supistuvassa kuntataloudessa ovat usein vesihuollon tarpeita akuutimpia ja poliittisesti helpommin perusteltavissa.
 - Ongelma koskee erityisesti saneeraustoimintaa, jonka ylläpito riittävällä tasolla näyttäisi olevan käytännössä haastavaa.
 - Tässä suhteessa huonoin vaihtoehto on taseyksikkö, jossa vesihuoltolaitoksen investoinnit käsitellään rivi riviltä kunnan budjetissa ja niihin kohdistuu samat karsimispaineet kuin kunnan muihinkin toimialoihin, vaikka vesihuolto pystyisi kattamaan investoinnit omilla tuloillaan.
 - Liikelaitoksessa tilanne on hieman parempi, sillä liikelaitoksen budjetti käsitellään nettobudjettina kunnan budjetin yhteydessä ja liikelaitos voi itsenäisesti suunnitella investoinnit nettobudjetin sisällä.
 - Osakeyhtiössä investointien suunnittelu on selkeimmin irti kunnan yleisestä taloustilanteesta, sillä yhtiö ei ole osa kuntaa ja sillä on kokonaan oma kirjanpito ja talous, vaikka kunta olisikin yhtiön ainoa omistaja.

HENKILÖSTÖ

- Henkilöstön asemassa ei periaatteessa ole merkittäviä eroja eri toimintamuotojen välillä.
 - Kunnan liikelaitoksessa tai taseyksikössä henkilöstö on kunnallisen TES:n piirissä, mutta kunnan omistamissa osakeyhtiöissä henkilöstö on AVAINTES:in piirissä. Sopimuksilla on lähinnä marginaalisia eroja liittyen mm. lomapäivien määriin ym. Nämä erot on huomioitava kokonaisuutena uuden yksikön aloittaessa tehtävissä työsopimuksissa ja palkkauksessa siten, että mahdollisesti siirtyvän henkilöstön asema ei ainakaan heikenny.
 - Henkilöstön kannalta kenties keskeisin tekijä on, että itsenäisemmin toimivissa yhtiömuotoisissa laitoksissa henkilöstön koulutukseen ja työolojen kehittämiseen pystytään panostamaan enemmän kuin kiinteämmin kunnan organisaatioon kytkeytyvissä laitoksissa.
 - Tämä ilmiö korostuu taloudellisesti vaikeampina aikoina, jolloin kuntien koko henkilöstön täytyy osallistua samalla tavalla säästötalkoisiin, oli todellista tarvetta tai ei.
 - Yhtiömuotoisissa laitoksissa on yleensä myös joustavammat mahdollisuudet järjestää työntekijöille kannustavia palkkiojärjestelmiä, mikä osaltaan lisää työmotivaatiota. Tällä on yllättävän suuri merkitys laitosten päivittäin näkyvän toiminnan ja jopa vesihuollon turvallisuuden kannalta.

HANKINNAT

- Toimintamuodosta riippumatta kunnan omistuksessa olevan vesihuoltolaitoksen hankinnoissa on huomioitava erityisalojen hankintoja koskeva lainsäädäntö.
 - Erityisalojen hankintalakia sovelletaan kunnan, sen liikelaitoksen ja julkisen yrityksen tekemiin hankintoihin.
- Julkisella yrityksellä tarkoitetaan yhteisöjä, joihin viranomaiset voivat suoraan tai välillisesti käyttää määräysvaltaa omistuksen, rahoitusosuuden tai yritystä koskevien sääntöjen perusteella.
 - Näin ollen myös kunnan omistamat osakeyhtiöt kuuluvat hankintalainsäädännön soveltamisalan piiriin.
- Hankintalainsäädännön lisäksi tulee ottaa huomioon myös valtion tukiin liittyvät näkökohdat.
 - Valtion tukena voidaan tapauskohtaisesti pitää taloudellista järjestelyä, jossa julkinen toimija luovuttaa tai myy hyödykkeitä, alueita tai palveluita alle markkinahinnan.
 - Käytännössä tämä asia tulee arvioitavaksi niiden järjestelyjen kohdalta, joissa kunta myy tai vuokraa maa-alueita tai palveluita yhtiölle.
 - Kunnan ja osakeyhtiön välisissä järjestelyissä täytyy siis ottaa huomioon luovutuksen kohteiden markkinahinnat.

KEHITYSTOIMINTA

- Kehitystoiminnan osalta toimintamuotojen välillä ei periaatteessa pitäisi olla merkittäviä eroja, sillä kaikissa tapauksissa laitoksen henkilökunta, johto ja omistaja ovat vapaita laatimaan kehitysehdotuksia ja hyvien ehdotusten toteutumien on sidosryhmien yhteinen intressi.
- Käytännössä kuitenkin osakeyhtiömuotoinen toiminta näyttäisi tarjoavan paremman alustan kehitystoiminnalle. Päätöksenteon pitäminen kevyenä ja lähellä varsinaista toimintaa, sekä toimintamuodon sallima liikkumavara mahdollistavat käytännössä toimintatapojen aktiivisen hiomisen erilaisten kokeilujen kautta.
- Kunnallisten laitosten ongelmana vaikuttaisi olevan jossain määrin päätöksenteon jäykkyys, monikerroksisuus sekä laajat valitusoikeudet. Usein kehityshankkeet löytyvät vastustusta joltain päätöksenteon tasolta. Toisaalta jo byrokraattinen ilmapiiri, eli tietoisuus valmistelu- ja käsittelyprosessin raskaudesta ja potentiaalisesta vastustuksesta, lannistanevat kehitysideoiden siirtymistä kahvipöytäkeskusteluista valmisteluun.
- Oma vaikutuksensa on myös rahoituksen saatavuudella, sillä kunnallisen vesilaitoksen kehitysehdotuksia peilataan kunnan menokehityksessä kunnan muihin usein varsin akuutteihin rahoitustarpeisiin.

6 Operointiyhteistyön vaihtoehtojen kuvaus

Operointiyhteistyön vaihtoehtojen kuvaus

- Puumalan vesihuollon operointiyhteistyön vaihtoehtoja on monia. Seuraavassa esitetään yleisellä tasolla mahdolliset vaihtoehdot suunnittelualueen vesihuoltolaitosten yhteistyön toteuttamiselle ja syventämiselle.

1)
Palveluhankintasopimus

2)
Käyttöoikeussopimus operointi-
ja ylläpitopalveluiden
tuottamisesta toiselle

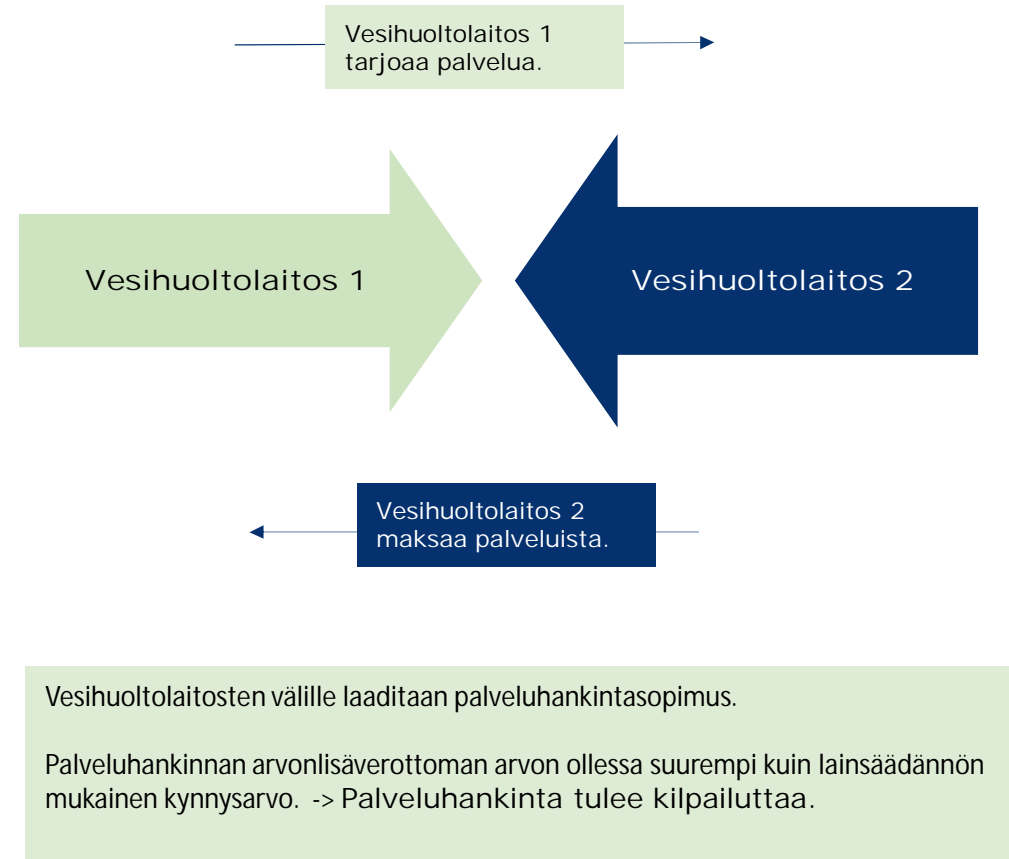
3)
Yhteinen osakeyhtiö palveluiden
tuottamiseksi

- Kaikissa vaihtoehdoissa Puumalan kunnan vesihuoltolaitos on operoitava vesihuoltolaitos.
- Seuraavassa esitetään yleisluontoinen kuvaus kyseisistä sopimusmalleista, joita peilataan selvityksessä olevien vesihuoltolaitosten osalta.

1) Palveluhankintasopimus

1) Palveluhankintasopimus

- Hankintayksikkönä on kunnan omistama vesihuoltolaitos (taseyksikkö), joka vastaa talous- ja jätevesistä, jolloin sovelletaan erityisalojen hankintalakeja. Hankintalaki koskee julkisia hankintoja, kuten kuntien hankintoja. Toisena osapuolena, palvelun tarjoajana on toisen kunnan omistama vesihuoltolaitos (liikelaitos).
- Eräitä erityisalojen hankintalainsäädännön reunaehtoja:
 - Sopimus pohjainen yhteistyö toteutettaisiin palveluhankintasopimuksena.
 - *Huomioitava kynnysarvot: Palveluhankinnan arvonlisäverottoman arvon ollessa yli <414 000 euroa (431 000 euroa, 1.1.2022), tulee hankinta kilpailuttaa. Hankintalakeja ei sovelleta hankintasopimukseen, joiden ennakoitu arvo alittaa kynnysarvot.*
- Palveluhankintasopimuksen soveltaminen:
- Puumalan kunnan vesihuoltolaitos ostaa palvelua suoraan toisen kunnan vesihuoltolaitokselta tai yksityiseltä toimijalta.
 - Puumalan kunnan vesihuoltolaitos omistaa verkostot ja laitokset.
 - Palvelu sisältäisi vesi- ja viemäriverkoston sekä vesilaitosten ja puhdistamon operoinnin.
 - Arvio vuosittaisesta palveluhankinnasta riippuu sopimuksen kestosta, mikä on lopullisen palveluhankinnan arvonlisäveroton arvo.



1) Palveluhankintasopimus

- Markkinakartoitus:
 - Käytännössä ennen palveluhankintasopimuksen laatimista olisi tehtävä ns markkinakartoitus, jossa kartoitetaan onko vastaavaa palvelua saatavissa vapailta markkinoilta.
 - 1) Jos on saatavilla, tulee palveluhankinta kilpailuttaa.
 - 2) Jos palvelua ei ole saatavilla, niin voidaan palvelu ostaa suoraan toiselta vesihuoltolaitokselta.
 - Käytännössä tämä tapahtuu siten, että hankintayksikkö julkaisee hankintaa koskevan ilmoituksen HILMA-ilmoitusjärjestelmässä. Mikäli tarjouksia ei saada määräaikaan mennessä, voidaan palvelu ostaa toiselta vesihuoltolaitokselta.
 - Jos osoittautuu, että palvelua ei ole saatavilla markkinoilta. Niin tämän jälkeen Puumalan kunnan vesihuoltolaitos voi tehdä suoramarkinnan. Pidempiaikaisena järjestelynä tämä voi olla muutoshenkki. Markkinat voivat kuitenkin muuttua. Markkinoille voi tulla toimija, joka voi tarjota palvelua. Se voi johtaa sopimusjärjestelyn purkamiseen. Ja mahdollisesti palvelua tarjoavan liikelaitoksen yhtiöittämisarpeen arviointiin.

1) Palveluhankintasopimus

- Palvelua tuottavan kunnan vesihuoltolaitoksen (liikelaitoksen) organisaatiomuodon tarkastelu
 - On huomioitava, että kuntalaissa mainitaan välittömästi vesihuoltoon (monopolitoimintaan) liittyvät palvelut, jotka voisivat olla sellaisia palveluita, jolloin yhtiöittämistä ei tarvita.
 - Kuntalain mukaan: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2015/20150410#O7L15P126> .

126 § Kunnan toiminta kilpailutilanteessa markkinoilla

Kunnan hoitaessa 7 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (yhtiöittämisvelvollisuus).

Kunta ei hoida tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla ainakaan, jos:

5) Toiminta perustuu lakiin perustuvaan monopoliasemaan tai muodostaa luonnollisen monopolin tai tuottaa välittömästi näihin liittyviä palveluja

...

- Kuntalain 126 §:ssä lopuksi todetaan kuitenkin että:

Kunta toimii kilpailutilanteessa markkinoilla, jos se osallistuu tarjouskilpailuun.

- Mikäli palvelunhankinta sisältäisi välittömästi monopolitoimintaan (vesihuoltoon) liittyviä palveluita, voisi olla mahdollista että liikelaitoksen yhtiöittämistä ei tarvita. Tästä ei kuitenkaan ole vielä oikeudenpätöksiä ja mitkä ovat välittömästi monopolitoimintaan (vesihuoltoon) liittyviä palveluita. Välittömiä palveluita voisivat mahdollisesti olla vedenottamoiden operointi, varallaolo ja hälytykset sekä vesihuollon kokonaisuuden hallinta. Sellaiset palvelut, jotka liittyvät välittömästi vesihuoltoon.
- Nykyisin ei vielä juurikaan ole tilanteita, joissa kunnan liikelaitos tarjoaisi toisen kunnan vesihuoltolaitokselle palveluita pitkäaikaisina sopimuksina. Olemassa olevia esimerkkejä, käytäntöjä tai oikeuskäytäntöjä ei vielä ole. Kunnat eivät yleensä ole suoraan tehneet tällaisia palveluhankintasopimuksia.
- Palvelua tarjoavan kunnan vesihuoltolaitoksen organisaatiomuoto on kunnan liikelaitos. Tällöin on huomioitava kilpailuneutraliteetti ja kunnan toiminta kilpailutilanteessa markkinoilla.
- Tämä on hyvin tulkinnanvarainen tilanne. Kuinka mm monopolitoiminta tulkitaan. Nyt käytännössä monopolitoiminta on toisen, naapuri kunnan alueella.

2) Käyttöoikeussopimus operointi- ja ylläpitopalveluiden tuottamisesta toiselle

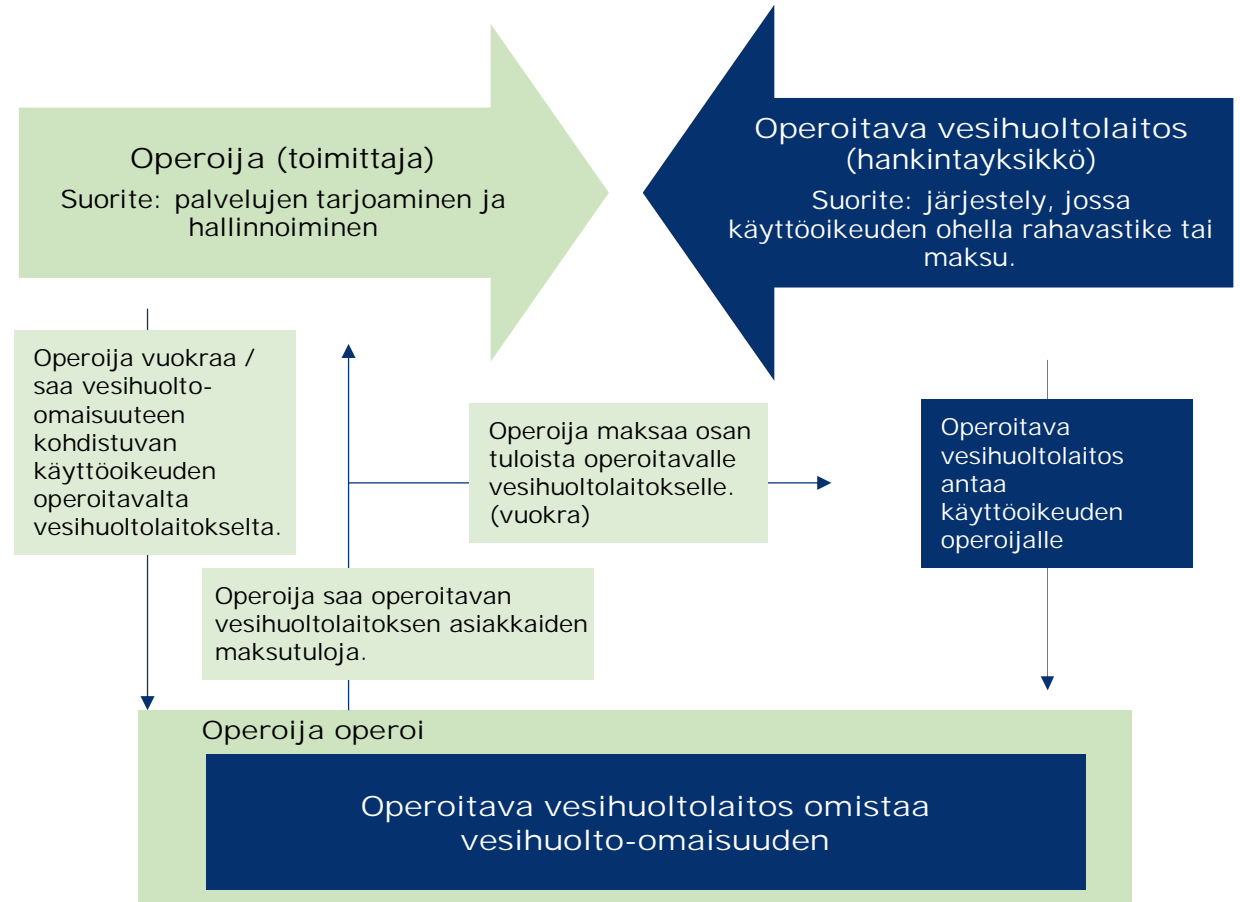
2) Käyttöoikeussopimus operointi- ja ylläpitopalveluiden tuottamisesta toiselle - yleisesti

- Käyttöoikeussopimuksista käytetään usein myös sanaa konsessio tai konsessiosopimus.
- Käyttöoikeussopimus on vastikkeellinen sopimus. Käyttöoikeussopimukseen ei tarvitse soveltaa hankintalainsäädäntöjä, kun kyseessä on veden-, jätevesien- tai hulevesienjohtamista koskeva sopimus.
- Jotta kyseessä olisi hankintalain ja erityisalojen hankintalainsäädännön tarkoittama käyttöoikeussopimus, tulee sen sisältä seuraavat elementit:
 - Operointi- ja ylläpitopalveluiden tuottamisesta sovittaisiin käyttöoikeussopimuksella.
 - Julkisen käyttöoikeussopimuksen tulee olla vastikkeellinen sopimus. Tarkempi kuvaus vastikkeellisuudesta esitetään seuraavalla dialla.
 - Käyttöoikeussopimuksen sopimuskauden on oltava määräaikainen. Sopimuksen kesto (yli 5 vuoden sopimuksissa on ehtoja, katso tarkemmat säännökset). (*Hankintalaki 117 § Käyttöoikeussopimuksen kesto, Erityisalojen hankintalaki 108§ Käyttöoikeussopimuksen kesto*)
 - Käyttöoikeussopimuksen tulee sisältää riski (4§ määritelmät, 7) *palveluja koskevalla käyttöoikeussopimuksella.....*).
 - Käyttöoikeuden ohella käyttöoikeussopimuksissa siirtyy palvelujen tarjoamiseen ja hallinnoimiseen liittyvä toiminnallinen riski. Toimittajalle (operoijalle) siirtyy myös toimintaan liittyvä taloudellinen riski siitä, ettei palvelujen toteuttamiseksi tehtyjä investointeja ja niistä aiheutuneita kustannuksia saada takaisin tavanomaisissa käyttöolosuhteissa, vaikka osa riskistä jäisikin hankintayksikölle (operoitavalle).
 - Sopimuksen tulee sisältää verkostojen vuokraamiselementin (käyttöoikeuden antaminen). Tällöin operoija saa käyttöoikeuden operoitavan vesihuoltolaitoksen verkostoihin ja ottaa vastuulleen verkostojen kunnossapidon ja operoinnin. Samalla operoija ottaa riskin, että verkostojen kunnossa tapahtuu jotain, joka vaatii verkostojen kunnossapidon osalta investointeja.
 - Toiminnallisen riskin on johdettava tekijöistä, joihin sopimuspuolet eivät voi vaikuttaa.
 - Toiminnallinen riski on ymmärrettävä riskiksi markkinoiden epävarmuustekijöille altistumisesta. Riski voi liittyä joko kysyntään, tarjontaan tai molempiin.
 - Riskin ei tarvitse olla suuri.
 - Lähde: <https://www.hankinnat.fi/kayttooikeussopimukset/mika-kayttooikeussopimus> 8.8.2023
- Jos kyseessä on joku muu kuin vesihuoltoa koskeva käyttöoikeussopimus (konsessiosopimus), ja käyttöoikeussopimuksen arvioitu arvo ylittää niille lainsäädännössä asetetut kynnyksarvot, on käyttöoikeussopimus kilpailutettava hankintalain tai erityisalojen hankintalain mukaan.

2) Käyttöoikeussopimus operointi- ja ylläpitopalveluiden tuottamisesta toiselle - yleisesti

- Käyttöoikeussopimuksien vastikkeellisuus ilmenee seuraavasti:
 - Käyttöoikeussopimus laaditaan kahden vesihuoltolaitoksen välille, joissa osapuolina on operoija ja operoitava vesihuoltolaitos.
 - Operoija (*Toimittaja**) antaa operoitavalle vesihuoltolaitokselle (*hankintayksikölle**) suoritteen, joka sisältää palvelujen tarjoamisen ja hallinnoimisen.
 - *Operoitavan vesihuoltolaitoksen* antama suorite *operoijalle* on yksinomaan rahavastikkeen sijasta: järjestely, jossa *operoitava vesihuoltolaitos* siirtää käyttöoikeuden ohella rahavastikkeen tai maksun.
 - Käytännössä operoija saa käyttöoikeiden verkostoihin vuokraamalla operoitavan verkostot ja perii operoitavan laitoksen asiakkailta maksut.
 - Operoija laskuttaa operoitavan vesihuoltolaitoksen asiakkailta vesihuollon maksut ja saa nämä tulot.
 - Operoija maksaa sovitun osan tuloista operoitavalle vesihuoltolaitokselle (ns maksaa vuokraa verkostoista). Operoitava vesihuoltolaitos rahoittaa operoijalta saamalla tuloilla omat käyttökulut ja investoinnit (tämä on myös yleinen käytäntö Suomessa).
 - Asiakkailta perittävien vesihuollon maksujen periaatteet määritetään sopimuksessa.

Kahden vesihuoltolaitoksen välisen käyttöoikeussopimuksen vastikkeellisuuden ilmeneminen:



**Hankintalainsäädännössä käytettyjä termejä ovat toimittaja ja hankintayksikkö.
Toimittaja = operoija
Hankintayksikkö = operoitava vesihuoltolaitos*

2) Käyttöoikeussopimus operointi- ja ylläpitopalveluiden tuottamisesta toiselle - Yleisesti

- Kahden vesihuoltolaitoksen välisen käyttöoikeussopimuksen soveltaminen:
 - Vesihuoltolaitokset voivat sopia operointiyhteistyöstä vesihuoltolaitosten välisellä sopimuksella.
 - Osapuolina: Operoitava vesihuoltolaitos ja operoiva vesihuoltolaitos. Toinen vesihuoltolaitos toimii operoivana ja toinen operoitavana vesihuoltolaitoksena.
 - Operointitehtävät voivat olla mm asiakaspalvelu ja hallintotehtäviä sekä käyttö- ja kunnossapitotehtäviä.
 - Seuraavassa esitetään luettelo mahdollisesti siirtyvistä operointitehtävistä:
 - Asiakaspalvelu ja –laskutus
 - Liittymissopimusten tekninen valmistelu
 - Viemäriverkoston ja pumppaamoiden operointi ja kunnossapito
 - Vesijohtoverkoston ja vedenottamoiden operointi ja kunnossapito
 - Päivystystehtävät
 - Investointien valmistelu ja (myöhemmin mahdollisesti rakennuttaminen) yhteistyössä operoitavan vesihuoltolaitoksen kanssa
 - Operoitava vesihuoltolaitos omistaa vesihuolto-omaisuuden ja vastaa niihin kohdistuvista investoinneista.
 - Operoijan tehtäviin kuuluu investointien valmistelu ja esitysten laadinta omistajalle (Operoitava vesihuoltolaitos). Operoitava vesihuoltolaitos (johtokunta/valtuusto) tekee päätökset mitä investointeja tehdään.
 - Operoitava vesihuoltolaitos investoi operoijalta saamalla tuloilla ("vuokratuloilla").
 - Investoinnit siirtyvät operoitavan vesihuoltolaitoksen taseeseen käyttöomaisuudeksi.
 - Asiakkuudet jäävät operoitavalle vesihuoltolaitokselle tai siirtyvät operoijalle.
 - Operoitava vesihuoltolaitos toimii alueen vesihuoltolaitoksena.

2) Käyttöoikeussopimus operointi- ja ylläpitopalveluiden tuottamisesta toiselle

- Suomessa tähän mennessä sovituista käyttöoikeussopimuksista operoivan vesihuoltolaitoksen organisaatiomuotona on ollut kunnan omistamia osakeyhtiöitä tai liikelaitos.
- Alustavasti vesihuoltolaitokset ovat miettineet, että operoitavan vesihuoltolaitoksen toiminnoista ei siirretä asiakaslaskutusta ja –palvelua. Mikäli laitosten välille tehtäisiin edellä mainitun mukainen käyttöoikeussopimus, joka ei sisällä asiakaslaskutuksen siirtoa operoijalle, jää käyttöoikeussopimuksesta puuttumaan vastikkeellisuus.
- Käyttöoikeussopimuksessa sovittava vuokra (konsessio- tai käyttöoikeusmaksu) määritettäisiin seuraavasti.
- Puumalan kunnan vesihuoltolaitos päättää jatkossa itse asiakkailta perittävien maksujen tasosta. Käyttöoikeussopimuksessa määritellään sopimuksen mukaisten palveluiden tuottamisesta muodostuvat kustannukset ja niiden kattamiseksi operoijalle pidettävät palvelumaksut. Osa asiakkailta perittävistä maksutuloista tilitetään Puumalan vesihuoltolaitokselle konsessiomaksuna (käyttöoikeusmaksuna) tai vuokrana, jolla Puumalan vesihuoltolaitos kattaa pääomakustannukset , rahoituskulut ja muut toimintakulunsa.
- Operoijalle pidettävä palvelumaksu voi olla osin kiinteä ja osin muuttuvien työtuntien mukaan tapahtuva maksu. Käyttöoikeussopimukseen kuuluvat usein myös sähkö ja kemikaalikulut.
- Kyse olisi palveluja koskevasta kirjallisesta käyttöoikeussopimuksesta taloudellista vastiketta vastaan, jolla yksi tai useampi hankintayksikkö siirtäisi palvelujen tarjoamisen ja hallinnoimisen sekä siihen liittyvän toiminnallisen riskin yhdelle tai usealle toimittajalle voi siis olla puolin ja toisin, vastikkeena käyttöoikeus tai käyttöoikeus ja maksu yhdessä. Pelkkään maksulliseen palveluun ei liity käyttöoikeutta. Kilpailutetussa palvelussa vastuu säilyisi käyttöoikeussopimuksesta poiketen kunnalla.

3) Yhteinen osakeyhtiö palveluiden tuottamiseksi- Sidosyksikköhankinta

3) Yhteinen osakeyhtiö palveluiden tuottamiseksi - Sidosyksikköhankinta-yleisesti

- Osapuolet perustaisivat yhteisen osakeyhtiön palveluiden tuottamiseksi
 - Vain omistajat ostaisivat palvelua osakeyhtiöltä.
 - Osakeyhtiö tuottaa operointipalvelut.
 - Vesihuoltolaitokset omistaa edelleen vesihuolto-omaisuutensa.
- Sidosyksikköhankinta ([erityisalojen hankintalaki 27 § Hankinnat hankintayksikön sidosyritykseltä](#))
 - Ei tarvitse kilpailuttaa. Kilpailutus vältetään, jos palvelut ostetaan sidosyksikköhankintana.
 - Sidosyksikköhankinnassa omistajina vain kunnat.
 - Yhtiö ei saa myydä osakkaiden ulkopuolelle palveluitaan.
 - Omistajat:
 - Omistaja 1: Hankintayksikkönä on kunnan vesihuoltolaitos, joka ostaisi vesi- ja viemäroinnin operointipalveluita.
 - Omistaja 2: Hankintayksikkönä on kaupungin vesihuoltoliikelaitos, joka ostaisi vesi- ja viemäroinnin operointipalveluita.
 - Useita intressejä ja vaaditaan solidaarisuutta.
 - Palvelun hinnoittelu/kustannusten kohdentaminen
 - Sidosyksikköhankinta voi olla reittinä kohti alueellista vesihuoltolaitosta.
 - Toimintatapojen yhtenäistäminen
 - Vesihuoltolaitosten nykyinen henkilöstö siirtyisi yhtiön palvelukseen ja yhtiö vuokraisi henkilöstöä. Tämä vaihtoehto on nähty kuitenkin hankalaksi jo pelkästään työntekijän näkökulmasta. Sillä työntekijät siirtyisivät eri työnantajalle ja eri sopimusten piiriin.

Palveluita tuottava
osakeyhtiö Oy

Kunta 1

Kunta 2

Operointiyhteistyövaihtoehtojen vertailu

Operointisopimuksen tarkasteluvaihtoehtoina olivat palvelunhankinta- ja käyttöoikeussopimus sekä operointipalvelun hankkiminen sidosyksikköhankintana kuntien yhteiseltä palveluyhtiöltä.

1) Palvelunhankintasopimus.

Operointipalvelu voidaan kilpailuttaa avoimella kilpailulla, jolloin on mahdollista saada useampia tarjouksia palvelun tuottamisesta. Sopimuskauden pituus olisi hyvä olla 5-10 vuotta.

Palvelusopimuksen kilpailutus on vaativa prosessi, jossa tehtäväkuvaukset on määriteltävä mahdollisimman tarkasti etukäteen, että saadaan sisällöltään vertailukelpoiset tarjoukset.

Riskinä on, että tarjoajina on myös sellaisia tahoja, joilla ei ole riittävää osaamista tai resursseja palvelun asianmukaiseen hoitamiseen.

Puumalan vesihuoltolaitos saa edelleen kaikki maksutulot asiakkailtaan itselleen ja rahoittaa niillä sekä operatiiviset palvelut että investoinnit.

2) Käyttöoikeussopimus. Käyttöoikeussopimus soveltuu kahden vesihuoltolaitoksen väliseen tilanteeseen, jossa laaditaan operointia koskeva käyttöoikeussopimus. Käyttöoikeussopimukseen ei tarvitse soveltaa hankintalainsäädäntöä, kun kyseessä on veden-, jätevesien- tai hulevesienjohtamista koskeva sopimus. Operoija laskuttaisi Puumalan vesihuoltolaitoksen asiakkaiden maksutulot. Puumalan kunnan vesihuoltolaitos päättää jatkossa itse asiakkailta perittävien maksujen tasosta. Käyttöoikeussopimuksessa määritellään sopimuksen mukaisten palveluiden tuottamisesta muodostuvat kustannukset ja niiden kattamiseksi operoijalle pidettävät palvelumaksut. Osa asiakkailta perittävistä maksutuloista tilitetään Puumalan vesihuoltolaitokselle konsessiomaksuna (käyttöoikeusmaksuna) tai vuokrana, jolla Puumalan vesihuoltolaitos kattaa pääomakustannukset, rahoituskulut ja muut toimintakulunsa. Heikkoutena voidaan todeta, että operointisopimukset ovat monimutkaisia ja verkosto-omaisuudesta määritettävän vuokran määräytyminen on työlästä. Käyttöoikeussopimus on laaja sopimus, sisältäen eri toimintoja.

3) Yhteinen osakeyhtiö palveluiden tuottamiseksi- palveluiden hankinta sidosyksikköhankintana.

Sidosyksikköhankinnassa palveluita tuottavan yhtiön omistajina on vain kunnat. Yhtiö ei saa myydä osakkaiden ulkopuolelle palveluitaan.

Puumala on jo osakkaana Järvi-Saimaan Palvelut Oy:ssä, joka olisi ensisijainen palveluiden tuottaja Puumalan kunnalle.

Palvelusopimuksen laatiminen tehdään ns. neuvottelumenettelyllä yhteistyössä palveluntarjoajan kanssa, sillä muita tarjoajia ei ole.

Palveluiden hinnoittelun vertailu haastavaa, kun kilpailevia tarjouksia ei ole. Vertailukohtana voidaan käyttää lähinnä nykyistä kustannustasoa.

Palvelusopimuksen sisältö on mahdollista muuttaa ja kehittää joustavasti sopimuskauden kuluessa, sillä hankintalainsäädäntö ei ole estämässä

sisällön muuttamista kesken sopimuskauden. Toimintamallista on jo hyvät kokemukset ja vakiintuneet käytännöt alueen muista kunnista, joten riskit operaattorin toimintaan ja resursseihin liittyen ovat pienet. Puumalan vesihuoltolaitos saa edelleen kaikki maksutulot asiakkailtaan itselleen ja rahoittaa niillä sekä operatiiviset palvelut että investoinnit.

- Yleisesti Suomessa on tehty vesihuoltolaitosten välille operointipalvelua koskevia käyttöoikeussopimuksia (konsessiosopimuksia) tai hankinnat on tehty sidosyksikköhankintoina. Myös muutamia kilpailutettuja operointipalveluiden hankintoja on toteutettu lähinnä koko teknisen sektorin toimintojen kanssa kokonaisuutena.
- Suomessa operointipalvelun tarjoajia ovat mm. Lahti Aqua Oy, Lempäälän Vesi Oy, Järvi-Saimaan Palvelut Oy, Operon Group Oy, SOL Palvelut Oy, Alva yhtiöt, Nivos Vesi ja Lämpö Oy ja Tampereen Vesi (liikelaitos).
- Tarkastelun perusteella suositus tarkempaan tarkasteluun valittavista vaihtoehdoista ovat
 - 1) kilpailutettu palvelunhankintasopimus tai
 - 3) sidosyksikköhankintana tehtävä palvelusopimus Järvi-Saimaan Palvelut Oy:n kanssa.
- Palvelunhankintasopimus on joustava ja kevyt järjestely, joka voidaan tehdä lyhyinä ja määräaikaisina sopimuksina.
- Molemmissa sopimusvaihtoehdoissa operoitava vesihuoltolaitos päättää edelleen maksujen tasosta.
- Käytännössä palvelunhankintasopimus vaihtoehdossa palvelunhankinnan ennakoitu arvo tulee melko varmasti ylittämään erityisalojen hankintalainsäädännön mukaisen kynnyсарvon, koska sopimuksen ei haluta olevan liian lyhyt ja sopimuksen ollessa pitkä, myös palvelunhankinnan ennakoitu arvo kasvaa.

7. Yhteenveto

- Puumalan kunnassa toimii vesihuoltolaitoksena Puumalan Vesiosuuskunta, joka hankkii ja toimittaa asiakkailleen talousvettä sekä huolehtii jätevesien poisjohtamisesta ja käsittelystä. Puumalan Vesiosuuskunta on aloittanut toiminnan vuonna 1955. Vesiosuuskunnan verkosto on rakennettu vuosina 1955–2012. Jätevesiverkostoa on yhteensä noin 33 km ja puhtaan veden vesijohtoverkostoa noin 39 km.
- Puumalan kunnanhallitus käsitteli vesihuollon tulevaisuutta elokuussa 2023 (§107). Puumalan kunnanhallitus päätti, että kunta aloittaa yhteistyössä Puumalan vesiosuuskunnan kanssa selvityksen vesihuollon järjestämisen tulevaisuudesta ja vesihuollon kunnallistamisesta. Käsittelyn yhteydessä kunnanhallitus linjasi, että selvittävät vaihtoehdot ovat ainakin seuraavat:
 - 1) vesiosuuskunta jatkaa toimintaansa
 - 2) vesiosuuskunta lakkaa ja vesihuoltotoiminta kunnallistetaan. Vesihuolto organisoidaan liikelaitosmuotoisena tai osakeyhtiönä.
 - 3) vesiosuuskunta lakkaa ja vesihuoltotoiminta kunnallistetaan. Kunnan kirjanpitoon muodostetaan vesihuoltotoiminnasta oma taseyksikkö.
- Tässä selvityksessä on tarkasteltu Puumalan Vesiosuuskunnan taloudellista tilannetta ja laadittu sille liiketaloudellinen ennustemalli. Olennaisena tekijänä on tulevien saneerausinvestointien taso, jota tässä työssä on arvioitu verkoston ja laitosten ikärakenteen ja kunnan perusteella pelaamalla vastaaviin vesihuoltolaitoksiin Suomessa. Saneerausinvestointien määrä tulee jatkossa olemaan merkittävästi aiempia vuosia korkeampi johtuen ikääntyvästä verkostosta, pumppaamoista ja laitoksista. Pelkästään verkostoihin tarvittavat investoinnit ovat keskimäärin 170 000 € vuodessa ja sen lisäksi tulevat suuremmat kertaluonteiset investoinnit vedenottamoihin ja jätevedenpuhdistamoon 15-25 vuoden välein.
- Tällä hetkellä Puumalan Vesiosuuskunnan taloudellinen tilanne on heikko, sillä se ei pysty maksutuloillaan kattamaan poistoja eikä rahoituskuluja eikä rahoittamaan saneerausinvestointeja. Kuluttajilta perittäviä maksuja olisi korotettava lähivuosina 10-15 % vuosittain, jotta osuuskunnan talous saataisiin tasapainoon. Maksujen korotuksia olisi kohdistettava ensisijaisesti kiinteisiin perusmaksuihin, jotta myös vähän vettä käyttävät vapaa-ajan käytössä olevat kiinteistöt osallistuisivat vesihuollon kustantamiseen.
- Nykyisessä tilanteessa osuuskuntana toimittaessa taloudellisena haasteena on myös verotus, sillä osuuskunnan olisi välttämätöntä tehdä jatkossa melko suurta tilikauden voittoa, jotta investoinnit ja lainojen lyhennykset pystyttäisiin rahoittamaan. Tämä merkitsee samalla myös voitosta maksettavaa veroa, jonka määrä nousisi 50 000 ... 70 000 euroon vuodessa. Maksettava vero aiheuttaisi noin 10 % ”ylimääräisen” korotustarpeen vesimaksuihin. Jossain määrin verovaikutusta voisi keventää lyhentämällä poistoajoja, mutta pidemmän päälle se ei ratkaise ongelmaa.

- Tässä selvityksessä on tarkasteltu miten Puumalan Vesiosuuskunnan toiminta olisi siirrettävissä Puumalan kunnalle. Liiketoiminnan ja käyttöomaisuuden siirto tapahtuisi käytännössä liiketoimintakaupalla, jossa kunta tai sen omistama yhtiö ostaisi liiketoimintakokonaisuuden Puumalan Vesiosuuskunnalta siten, että osuuskunnan kaikki omaisuus ja velat sekä vastuut, sitoumukset siirtyisivät kunnan yksin omistamaan yksikköön.
- Transaktion keskeisenä elementtinä on osuuskunnan taseessa pitkäaikaisissa veloissa oleva liittymismaksupääoma, jonka tulee siirtyä vastaanottavan laitoksen taseeseen sellaisenaan. Lisäksi osuuskunnalta siirtyisi muut toimintaan liittyvät velat, jolloin kunnalle siirtyvä velkapääoma on yhteensä n. 1,6 milj. euroa. Kauppahinta muodostetaan siten, että kumpikaan osapuoli ei maksa kaupassa rahaa, vaan osuuskunnalta siirtyvä omaisuus tai liiketoiminnan arvo arvostetaan saman suuruiseksi siirtyvien velkojen kanssa. Tarvittava arvonkorotus on noin 0,32 milj. euroa, josta muodostuu osuuskunnalle myyntivoitto. Tästä muodostuu maksettavaa tuloveroa alustavasti n. 50 000 €, vaikka osuuskunnalla on taseessa edellisten tilikausien tappioita, mutta tappiot ovat suurelta osin vanhentuneita eli yli 10 vuotta vanhoja. Tämä tulovero olisi rahoitettava esimerkiksi kunnan antamalla avustuksella, jos osuuskunnalla ei yhdistymistilanteessa ole riittävää summa itsellään.
- Liiketoimintakaupan jälkeen Puumalan Vesiosuuskunnan tase tyhjentyy siten, että sille ei jää kiinteää omaisuutta eikä velkoja. Mahdolliset kassavarat käytetään osuuskunnan purkamiseen liittyviin järjestelyihin. Osuuskunta voidaan purkaa selvitystilamenettelyn kautta sen jälkeen, kun liiketoimintakauppa on tehty.
- Puumalan Vesiosuuskunnalla on ollut käytössä vesihuoltoalalla yleisesti sovelletut liittymis- ja käyttösopimusdokumentit ja niihin liittyvät sopimusehdot sekä vesihuollon yleiset toimitusehdot. Vesiosuuskunnan vedenottamot ja jätevedenpuhdistamo sijaitsee Vesiosuuskunnan omistamalla kiinteistöillä, jotka siirtyisivät liiketoimintakaupassa kunnalle. Vesiosuuskunnan verkostolinjat ja pumppaamot sijaitsee pääosin kunnan omistamalla maa-alueilla (kadut, tiet ja muut yleiset alueet). Joitakin johtolinjoja on valtion (Metsähallitus) omistamalla maa-alueilla ja näiltä osin on olemassa johtolinjojen sijoittamis- ja maa-alueiden käyttöoikeussopimukset. Vesistöihin sijoitettujen johtolinjojen osalta on sijoittamissopimukset vesialueen omistajien eli osakaskuntien kanssa. Muiden yksityisten maanomistajien maa-alueilla ei saatujen tietojen mukaan ole vesiosuuskunnan laitteistoja.
- Selvityksessä vertailtiin eri toimintamuotoja kunnan omistamaksi vesihuoltolaitoksi. Tässä tapauksessa parhaaksi vaihtoehdoksi osoittautui kunnan liikelaitos. Keskeinen syy tähän on verotukseen liittyvät vaikutukset, jotka osakeyhtiömallissa olisivat pitkälti samat kuin nykyisellä vesiosuuskunnalla. Osakeyhtiö joutuisi myös tekemään voitollista tulosta ja maksamaan suurehkoja summia tuloveroa vuosittain. Kunnan liikelaitos sen sijaan ei maksa tuloveroa, joten siinä mallissa vesihuoltomaksujen taso voi olla noin 10 % alhaisempi kuin osakeyhtiössä tai osuuskunnassa toimittaessa. Liikelaitoksessa saavutetaan vesihuoltoliiketoiminnan ja sen kehittämisen näkökulmasta hyvin samanlaiset edut kuin osakeyhtiössäkin eli mm. selkeästi kunnan kirjanpidosta eriytetyn tilinpäätöksen ja tasejatkuvuuden sekä riittävän itsenäisen päätöksentekojärjestelmän. Taseyksikössä nämä eivät toteutuisi, joten sitä ei voi pitää suositeltavana vaihtoehtona.

- Selvityksen yhteydessä on tarkasteltu myös Puumalan vesihuollon operointipalveluiden hankkimista isommalta ulkopuoliselta toimijalta. Käytännössä tämä voisi tapahtua sen jälkeen, kun toiminta on siirretty kunnalle. Vaihtoehtoina on kilpailuttaa palveluhankinta eri palveluntarjoajilla tai tehdä palvelusopimus sidosyksikköhankintana Järvi-Saimaan Palvelut Oy:n kanssa, joka on alueen kuntien yhdessä omistama palveluyhtiö ja Puumalan kunta on siinä jo valmiiksi osakkaana. Jälkimmäisessä tapauksessa palvelusopimus valmisteltaisiin neuvottelumenettelyllä JSP:n kanssa ja sopimuksen sisältöä ja laajuutta olisi mahdollista myös tarvittaessa muuttaa joustavammin kuin kilpailutetun sopimusjakson aikana. JSP:llä olisi myös hyvä paikallistuntemus ja paikalliset resurssit asianmukaisen palvelun tuottamiseksi. Kilpailutus edellyttäisi jo tarjouspyyntövaiheessa perusteellisempaa valmistelua, määrittelyä ja asioiden ennakkointia, jotta tarjoukset olisivat vertailukelpoisia. Siitä huolimatta riskinä on, että kaikilla tarjoajilla ei välttämättä ole riittäviä edellytyksiä vesihuollon asianmukaiseen hoitamiseen. Tässä suhteessa suositeltavaa olisi edetä sidosyksikköhankinnan kautta.

Alustavasti etenemispolku Puumalan vesihuollon järjestämiseksi olisi seuraava:

- Periaatepäätökset liiketoimintakaupan toteutuksesta vesiosuuskunnan kokouksessa ja kunnan valtuustossa
- Liiketoimintakaupan käytännön valmistelu
 - Omaisuuden inventointi
 - Sopimuksien läpikäynti ja dokumentointi
 - Henkilöstön siirrosta sopiminen
 - Kaupparjaluonnokset
 - Ennakkoratkaisu verottajalta
- Osuuskunnan ylimääräisen kokouksen päätös liiketoimintakaupan hyväksymisestä (ehdollinen päätös)
- Kunnan päätös liiketoimintakaupan hyväksymisestä (ehdollinen päätös)
- Kunnan päätös liikelaitoksen perustamisesta
- Hallituksen ja toimitusjohtajan valinta
- Liikelaitoksen toiminnan käynnistäminen ja valmistautuminen liiketoiminnan vastaanottamiseen
- Operointipalvelun kilpailutus tai neuvottelumenettely
- Liiketoimintakaupan vahvistaminen ja voimaantulo, kun kaupparjassa asetetut ehdot ovat täyttyneet