

Konserni- ja tilajaosto  
Esityslista

nro 11

Konserni- ja tilajaosto

Kokouskutsu ja esityslista

Aika 18.11.2024 15:00 -

Paikka Kaupungintalo, Tornisali

	Nimi	Tehtävä	Lisätieto
Kutsutut	Ratia Jorma	puheenjohtaja	
	Rantanen Ida	I varapuheenjohtaja	
	Nieminen Erkki	jäsen	
	Kaikkonen Jouni	jäsen	
	Hildén Sirkku	jäsen	
	Rostedt Juha	kaupunginvaltuuston puheenjohtaja	
	Falk Sonja	kaupunginvaltuuston I varapuheenjohtaja	
	Lehto Rami	kaupunginvaltuuston II varapuheenjohtaja	
	Komu Pekka	kaupunginvaltuuston III varapuheenjohtaja	
	Arola Jouni	toimitilajohtaja, esittelijä	
	Hämäläinen Veera	viestintäjohtaja	
	Ignatius Veli-Pekka	omistajaohjauksen johtaja	
	Haarala Sanna	omistajaohjauksen asiantuntija	
	Rantonen Anne-Maarit	valmistelusihteeri, pöytäkirjanpitäjä	
	Kanervo Jouni	toimitusjohtaja, Spatium Toimitilat Oy	Asiantuntijakuuleminen klo 15.05-15.35
	Laakso Miika	toimitusjohtaja, Lahden Jäähalli Oy	Asiantuntijakuuleminen klo 15.05-15.35
	Kempainen Mika	rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja, Lahden kaupunki	Asiantuntijakuuleminen klo 15.05-15.35
	Pirinen Juhani	rakennustarkastaja, Lahden kaupunki	Asiantuntijakuuleminen klo 15.05-15.35
	Lillman Jouni	toimitusjohtaja, Lahti Aqua Oy	Asiantuntijakuuleminen klo. 15.35-16.05
	Laakso Jetta	hallituksen puheenjohtaja, Lahti Aqua Oy	Asiantuntijakuuleminen klo. 15.35-16.05

Konserni- ja tilajaosto  
Esityslista

nro 11

Lahti 14.11.2024

Konserni- ja tilajaoston puheenjohtaja

## Käsiteltävät asiat

§	Otsikko	Sivu
95	Laillisuus ja päätösvaltaisuus	4
96	Pöytäkirjan tarkastajat	5
97	Kaupungin edustajan nimeäminen Provincia Oy:n osakaskokoukseen	6
98	Kaupungin edustajan nimeäminen Provincia Oy:n ylimääräiseen yhtiökokoukseen, ehdokkaan nimeäminen nimitystoimikunnan jäseneksi ja toimiohjeiden antaminen yhtiökokousedustajalle.	9
99	Kaupungin edustajan määrääminen Lahden Urheiluhalliyhdistys ry:n sääntömääräiseen kokoukseen 27.11.2024 ja ja ehdokkaiden nimeäminen yhdistyksen hallitukseen toimikaudeksi 1.1. - 31.12.2025	14
100	Lahti-konsernin luottoriskiarvioinnin hyväksyminen	16
101	Valtuustoaloite: Lahden kaupunki käynnistää Lahden Talot -konsernin myyntiprosessin selvityksen osana Lahden kaupungin talouden tasapainottamista	18
102	Konserni- ja tilajaoston kokouspäivät keväällä 2025	25
103	Lämmityspistokkeiden ja latausinfraan hinnoittelu- ja käyttöperiaatteet	26
104	Tiedoksi merkittävät asiat	29
105	Muut asiat	30

Konserni- ja tilajaosto  
Esityslista

nro 11

Lahden kaupunki, Konserni- ja tilajaosto, 18.11.2024

95  
Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Puheenjohtaja toteaa kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Konserni- ja tilajaosto  
Esityslista  
Lahden kaupunki, Konserni- ja tilajaosto, 18.11.2024

nro 11

96

Pöytäkirjan tarkastajat

Puheenjohtajan ehdotuksesta tämän pöytäkirjan tarkastajiksi valitaan jäsenet Sirkku Hildén ja Jouni Kaikkonen.

Konserni- ja tilajaosto  
Esityslista

nro 11

Lahden kaupunki, Konserni- ja tilajaosto, 18.11.2024

97

Kaupungin edustajan nimeäminen Provincia Oy:n osakaskokoukseen

2068/00.00.01.10/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Omistajaohjauksen johtaja Veli-Pekka Ignatius, p. 044 716 1895

Valmistelusihteeri Anne-Maarit Rantonen, p. 044 416 4037

Päätös

Esittelijä

Omistajaohjauksen johtaja Ignatius Veli-Pekka

Päätösehdotus

Konserni- ja tilajaosto päättää

Nimetä omistajaohjauksen johtajan Veli-Pekka Ignatiuksen edustamaan Lahden kaupunkia Provincia Oy:n osakaskokouksessa, joka pidetään 22.11.2024 klo 8.00 alkaen Teams-etäyhteyden avulla,

Samalla konserni- ja tilajaosto tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Lahden kaupunki 7.11.2024

Kutsu Provincia Oy:n osakaskokoukseen

Lahden kaupunki kutsuu Provincia Oy:n osakkaat osakaskokoukseen 22.11.2024 klo 8.00-9.00 käsittelemään yhtiön ylimääräisen yhtiökokouksen esityslistan mukaisia asioita ja kuulemaan yhtiön toimitusjohtajan katsauksen ajankohtaisiin asioihin. Toivomme, että jokainen osakas on edustettuna kokouksessa. Kokous järjestetään Teams-kokouksena. Pyydämme ilmoittamaan edustajanne nimen ja sähköpostiosoitteen Lahden kaupungin omistajaohjauksen asiantuntija Sanna Haaralalle sähköpostilla [sanna.haarala@lahti.fi](mailto:sanna.haarala@lahti.fi).

Ref. osakassopimus kohta 7.10 Osakaskokous

Osakaskokouksia järjestetään vuosittain ennen yhtiön varsinaista yhtiökokousta sekä tarvittaessa muina aikoina. Jokaisella osakkaalla on oikeus kutsua osakaskokous koolle. Kokouskutsu on toimitettava osakkeenomistajille vähintään kaksi viikkoa ennen kokousta ja siinä on annettava riittävästi tietoa kokouksessa käsiteltävistä asioista. Yhtiön suurin osakkeenomistaja kutsuu koolle vuosittaisen osakaskokouksen, jossa käydään omistajaohjausneuvottelut yhtiön johdon kanssa. Yhtiön suurimman osakkeenomistajan edustaja toimii osakaskokouksen puheenjohtajana. Osakaskokouksessa määritellään yhtiön toiminnan seurantaan strategiset mittarit ja toiminnan tuloksista raportoidaan osakkaille vuosittain. Valittujen mittareiden tulee sisältää tietoja yhtiön taloudesta, toiminnallisesta tehokkuudesta ja asiakastytyväisyydestä. Yhtiön johdon tulee tuoda osakaskokoukseen Osakkaiden keskusteltavaksi seuraavat asiat:

- tytäryhteisön perustaminen,
- toiminnan muuttaminen siten, että yhtiö voi menettää hankintalainsäädännön mukaisen sidosyksikköasemansa suhteessa osakkaisiin,

## Konserni- ja tilajaosto Esityslista

nro 11

- Yhtiön toiminnan ja talouden kannalta merkittävä toiminnan laajentaminen, supistaminen tai muuttaminen
- muu yhtiön toimintaedellytyksiin tai palvelukykyyn olennaisesti vaikuttava tai tavanomaisesta poikkeava toiminta

Osakaskokouksen kokouskutsu on esityslistan liitteenä.

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

## Toimenpiteet

Ilmoittautuminen sähköpostiin Lahden kaupungin omistajaohjauksen asiantuntijalle [sanna.haarala@lahti.fi](mailto:sanna.haarala@lahti.fi), valtakirja yhtiöön, ote+asiakirjat edustajalle, luettelot.

## Liitteet

- 1 Kokouskutsu, osakaskokous 22.11.2024, Provincia Oy



Konserni- ja tilajaosto  
Esityslista

nro 11

Lahden kaupunki, Konserni- ja tilajaosto, 18.11.2024

98

Kaupungin edustajan nimeäminen Provincia Oy:n ylimääräiseen yhtiökokoukseen, ehdokkaan nimeäminen nimitystoimikunnan jäseneksi ja toimiohjeiden antaminen yhtiökokousedustajalle.

2068/00.00.01.10/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Omistajaohjauksen johtaja Veli-Pekka Ignatius, p. 044 716 1895

Valmistelusihteeri Anne-Maarit Rantonen, p. 044 416 4037

Päätös

Esittelijä

Omistajaohjauksen johtaja Ignatius Veli-Pekka

Päätösehdotus

Konserni- ja tilajaosto päättää

1) määrätä omistajaohjauksen asiantuntijan Sanna Haaralan edustamaan Lahden kaupunkia Provincia Oy:n ylimääräisessä yhtiökokouksessa, joka pidetään torstaina 28.11.2024 klo 8.00 alkaen TEAMS-etäyhteyden avulla,

2) antaa yhtiökokousedustajalle toimiohjeeksi hyväksyä esityslistalla olevat asiat yhtiön hallituksen esityksen mukaisesti,

3) nimetä ehdokkaan nimitystoimikunnan jäseneksi,

Konserni- ja tilajaosto  
Esityslista

nro 11

4) Yhtiökokousedustajaa velvoitetaan kiinnittämään muiden osakkeen omistajien huomio nimitystoimikunnan jäsenten valinnassa tasa-arvolain vaatimuksiin,

5) antaa yhtiökokousedustajalle muut tarpeelliseksi katsomansa toimiohjeet,

Samalla konserni- ja tilajaosto päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

## Perusteluosa

Provincia Oy:n ylimääräinen yhtiökokous 28.11.2024 klo 8.00:

Ylimääräinen kokous kutsutaan koolle Provincian osakkaiden omistusosuuksien muutosten vuoksi. Kanta-Hämeen hyvinvointialueen ja Lahden kaupungin keskinäisellä Provincian osakkeiden kaupalla on Kanta-Hämeen hyvinvointialueen omistusosuus noussut yli 10 % ja Lahden kaupungin laskenut alle 50 %:iin.

Osakassopimuksen mukaisesti Kanta-Hämeen hyvinvointialue nimeää Provincian hallitukseen uuden jäsenen ja yhtiökokous perustaa Provinciaan nimitystoimikunnan.

Ylimääräisessä yhtiökokouksessa päätetään:

-yhtiöjärjestyksen muuttamisesta

-valitaan hallituksen uusi jäsen

-perustetaan nimitystoimikunta ja valitaan sen jäsenet

## ESITYSLISTA

1. Kokouksen avaaminen

Hallituksen puheenjohtaja avaa kokouksen.

2. Kokouksen järjestäytyminen

Valitaan kokoukselle puheenjohtaja ja sihteeri sekä pöytäkirjan tarkastajat ja ääntenlaskijat.

3. Läsnaolijoiden toteaminen ja ääniluettelon vahvistaminen

4. Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

5. Esityslistan hyväksyminen

6. Yhtiöjärjestyksen muuttaminen

Yhtiöjärjestyksen 27.4.2022 kohdan 3§ mukaan ”yhtiöllä on hallitus, johon kuuluu puheenjohtaja, varapuheenjohtaja sekä vähintään yksi ja enintään neljä jäsentä.”

Kanta-Hämeen hyvinvointialueen omistusosuus on noussut yli 10 %:iin, jolloin osakassopimuksen mukaan se nimeää hallitukseen yhden jäsenen ja hallituksen jäsenten kokonaismäärä nousee seitsemään.

Hallitus esittää, että Provincian yhtiöjärjestys muutetaan hallituksen lukumäärän osalta vastaamaan osakassopimuksessa sovittuja hallituksen jäsenten nimeämiskäytäntöjä. Yhtiöjärjestyksen kohta 3§ esitetään muutettavaksi muotoon:

*Yhtiöllä on hallitus, johon kuuluu puheenjohtaja, varapuheenjohtaja sekä vähintään yksi ja enintään viisi jäsentä. Toimitusjohtaja ei saa olla hallituksen jäsen. Hallituksen puheenjohtaja, varapuheenjohtaja ja jäsenet valitaan yhtiökokouksessa.*

*Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia seuraavan yhtiökokouksen päättymisen jälkeen yhtiökokouksen valittua uuden hallituksen.*

7. Valitaan hallitukseen uusi jäsen
8. Nimitystoimikunnan perustaminen

Osakassopimuksen mukaan, jos yhtiöllä ei ole enemmistöomistajaa, yhtiökokous perustaa nimitystoimikunnan. Kanta-Hämeen hyvinvointialueen ja Lahden kaupungin osakekaupan jälkeen ei yhtiössä ole enää osakassopimuksessa mainittua enemmistöomistajaa, joka omistaisi yhtiöstä yli 50 %.

Hallitus esittää, että yhtiökokous perustaa osakassopimuksen mukaisen nimitystoimikunnan, jonka tehtävä on valmistella yhtiökokouksen hyväksyttäväksi hyvä hallintotapa -ohjeen ja yhtiön palkkiosäännön. Lisäksi nimitystoimikunnalle voidaan antaa myös muita yhtiökokouksessa päätettyjä tehtäviä.

9. Nimitystoimikunnan jäsenten valinta

Osakassopimuksen mukaan nimitystoimikuntaan kuuluu kolme (3) jäsentä. Suurin osakkeenomistaja nimeää yhden (1) jäsenen, toiseksi suurin osakkeenomistaja yhden (1) ja muut osakkaat yhdessä yhteisesti valitsemansa yhden (1) jäsenen.

10. Kokouksen päättäminen

Kaupungin edustajat hallituksessa:

Seija Kraft-Tapionsalo ( pj.)

Konserni- ja tilajaosto  
Esityslista

nro 11

Eija Sintonen

Ismo Nygren

Kaupungin nimeämänä hallituksen asiantuntijana on toiminut toimitusjohtaja Martti Tokola.

Ylimääräisen yhtiökokouksen kokouskutsu ja saate on tallennettu oheismateriaaliksi Cloud Meetingiin. Asialista, osakasluettelo, yhtiöjärjestys sekä muutettu yhtiöjärjestys on esityslistan liitteenä.

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

## Toimenpiteet

Ilmoittautuminen 21.11.2024 mennessä, valtakirja yhtiöön, ote+asiakirjat edustajalle, luettelot.

## Liitteet

- 2 Esityslista, varsinainen yhtiökokous 28.11.2024, Provincia Oy
- 3 Osakasluettelo, Provincia Oy
- 4 Yhtiöjärjestys, Provincia Oy
- 5 Yhtiöjärjestys muutettuna, Provincia Oy

Konserni- ja tilajaosto  
Esityslista

nro 11

Lahden kaupunki, Konserni- ja tilajaosto, 18.11.2024

99

Kaupungin edustajan määrääminen Lahden Urheiluhalliyhdistys ry:n sääntömääräiseen kokoukseen 27.11.2024 ja ja ehdokkaiden nimeäminen yhdistyksen hallitukseen toimikaudeksi 1.1. - 31.12.2025

851/00.00.01.10/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Omistajaohjauksen johtaja Veli-Pekka Ignatius, p. 044 716 1895

Valmistelusihteeri Anne-Maarit Rantonen, p. 044 416 4037

Päätös

Esittelijä

Omistajaohjauksen johtaja Ignatius Veli-Pekka

Päätösehdotus

Konserni- ja tilajaosto päättää

1) määrätä omistajaohjauksen johtaja Veli-Pekka Ignatiuksen edustamaan Lahden kaupunkia Lahden Urheiluhalli ry:n sääntömääräisessä kokouksessa, joka pidetään keskiviikkona 27.11.2024 klo 16.30 yhdistyksen toimistossa RTK Areenalla, Launeenkatu 7, 15100 Lahti, 2. krs,

2) nimetä (7) seitsemän ehdokasta Lahden Urheiluhalliyhdistys ry:n hallitukseen toimikaudeksi 1.1.-31.12.2025,

3) antaa edustajalle toimiohjeeksi

Konserni- ja tilajaosto  
Esityslista

nro 11

- vahvistaa hallituksen jäsenten vuosi- ja kokouspalkkiot Lahden kaupunginhallituksen päätöksen 9.8.2021 § 289 mukaisesti,  
- hyväksyä tilintarkastajan valinnan tarkastuslautakunnan päätöksen 20.2.2024 § 18 mukaisesti: Tilintarkastusyhteisö BDO Oy vastuunalaisena tilintarkastajana KHT Lauri Roti,

4) antaa yhtiökokousedustajalle muut tarpeelliseksi katsomansa toimiohjeet.

Samalla konserni- ja tilajaosto päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

## Perusteluosa

Lahden Urheiluhalliyhdistys ry:n hallitus, toimikausi 1.1.-31.12.2024:

Marko Lindqvist (pj)

Ville Sipilä (vpj)

Susanna Norja

Hilla Kakko

Inga-Maija Hyppölä

Hannu Kaasinen

Martti Mäkelä

Kokouskutsu sekä saate, säännöt ja hallituspaikkapaikkasopimus on tallennettu oheismateriaaliksi Cloud Meetingiin.

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

## Toimenpiteet

Ote+valtakirja+asiakirjat edustajalle, luettelot

Konserni- ja tilajaosto  
Esityslista

nro 11

Lahden kaupunki, Konserni- ja tilajaosto, 18.11.2024

100  
Lahti-konsernin luottoriskiarvioinnin hyväksyminen

4923/00.00.02.00/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Omistajaohjauksen asiantuntija Sanna Haarala 044 4826 426

Päätös

Esittelijä

Omistajaohjauksen johtaja Ignatius Veli-Pekka

Päätösehdotus

Konserni- ja tilajaosto päättää hyväksyä Lahti-konsernin päivitettyt luottoriskiarviot

Perusteluosa

Lahden kaupungin luottoriskien arviointiryhmä (luottoboard) laatii ja käsittelee Lahden kaupungin konsernin luottoriskiarviot vuosittain ja laatii esityksen konserni- ja tilajaostolle hyväksyttäväksi. Luottoboard esittää konserni- ja tilajaostolle hyväksyttäväksi päivitettyt luottoriskiarviot perustuen vuoden 2023 vahvistettuihin tilinpäätöksiin.

Yhtiökohtainen luottoriskiarviointi perustuu yhtiön tai konsernin talouden tunnuslukujen ja toimintaympäristön arviointiin. Tunnuslukuanalyysi perustuu yhtiön edellisen vahvistetun tilinpäätöksen mukaisiin lukuihin, joita verrataan tavoitetasoihin ja toimialan mediaaniin. Tunnusluvuilla arvioidaan yhtiöiden tai konsernien kasvua, kannattavuutta, sijoitetun



Konserni- ja tilajaosto  
Esityslista

nro 11

pääoman tuottoa sekä omavaraisuutta. Toimintaympäristön analyysi arvioi toimintaympäristön muutosherkkyksiä, riskejä, lainsäädännön kehittymistä ja asiakaskäyttäytymistä.

Yhtiökohtaisen arvioinnin tuloksena luottoriskitasoksi määräytyy joko normaali, kohonnut, merkittävä tai erittäin merkittävä. Luottoriskitasoa käytetään sisäisen luotonuksen prosessissa työkaluna. Luottoboard seuraa konsernin kokonaisriskitason kehittymistä. Yhtiöiden tai konsernien, joiden luottoriski on arvioitu erittäin merkittäväksi, luottoriskien nosto edellyttää konserni- ja tilajaoston linjausta ennen hallintosäännön mukaista päätöskäsittelyä.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Rahoituspalvelut

Konserni- ja tilajaosto  
Esityslista

nro 11

Lahden kaupunki, Konserni- ja tilajaosto, 18.11.2024

101

Valtuustoaloite: Lahden kaupunki käynnistää Lahden Talot -konsernin myyntiprosessin selvityksen osana Lahden kaupungin talouden tasapainottamista

1904/00.01.01.03/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Omistajaohjauksen johtaja, Veli-Pekka Ignatius, 044 7161895

Päätös

Esittelijä

Omistajaohjauksen johtaja Ignatius Veli-Pekka

Päätösehdotus

Konserni- ja tilajaosto päättää antaa omistajapoliittisena ohjeenaan Lahden Talot Oy:lle käynnistää selvitystyön, jonka tavoitteena on lisätä kaupungille maksettavia osinkoja myymällä tarkoituksenmukaisia osia Lahden Talot Oy:n vapaarahoitteisesta kiinteistökannasta.

Konserni- ja tilajaosto päättää antaa vastauksenaan valtuustoaloitteeseen perusteluosassa esitetyn.

Perusteluosa

Valtuutettu Tuomas Sorsa ja 22 muuta valtuutettua 15.4.2024:

**”Lahden kaupungin yleinen taloustilanne**

Lahden kaupungin taloustilanne on erittäin haastava. Lahden kaupunginhallituksen nimeämä työryhmä aloittaa talouden tasapainotukseen liittyvän työskentelyn nopeutetulla aikataululla ja tämä tulee tarkoittamaan merkittäviä toimenpiteitä lahtelaisten kannalta. Investointien sekä palveluiden leikkaukset sekä veronkorotukset ovat varmasti työryhmän agendalla.

Lahden Talot Oy on yksi Lahden 100 % omistuksessa olevista konsemyhtiöistä. Lahden Talot Oy omistaa itse kaksi tytäryhtiötä (Lahden Asunnot Oy sekä Lahden Palveluasunnot Oy). Lahden Talot toimivat kilpailuilla markkinoilla. Lahden Talot- konsernin kokonaisliikevaihto oli vuonna 2023 n. 57 miljoonaa euroa ja käyttökatetta konserni teki noin 22 miljoonaa euroa. Taseen loppusumma oli noin 420 miljoonaa euroa. Lahden Talot -konserni on tulouttanut osinkoja Lahden kaupungille 0,5 milj. euroa vuodessa ja taso on pysynyt samana useamman vuoden ajan. Lahden Talot -konsernin yritysarvoksi on arvioitu yli 600 miljoonaa euroa.

### **Lahden kaupunki käynnistää Lahden Talot -konsernin strategisen tarkastelun sekä myyntiprosessin selvityksen osana Lahden kaupungin talouden tasapainottamista**

Osana Lahden kaupungin talouden tasapainotustavoitteita on syytä tarkastella kaikki mahdolliset keinot. Lahden Talot -konsernin myynti rajattiin poliittisella päätöksellä tarkastelun ulkopuolelle ja nykyisessä toimintaympäristössä tämä päätös pitää tarkastella uudelleen. Näin ollen Lahden Talot -konsernin rooli ja mahdollinen myynti kaupungin talouden vahvistamiseksi tulee perata läpi. Myynnin selvittäminen on verrattain vaativat prosessi ja se tuleekin käynnistää välittömästi. Konsernin myynti tulee kokonaisuudessaan vaatimaan mm. lainojen uudelleen järjestelyn,

jonka myötä Ara-rajoitteista päästään irtautumaan. Selvitystyön monimutkaisuuden takia tämä selvitystyö tulee käynnistää välittömästi.

### **Arvioitu potentiaali (tarkentuu tarkastelun edetessä)**

Lahden Talot -konsernin myyntiin sisältyy merkittäviä potentiaaleja Lahden kaupungin talouden näkökulmasta; joskin myyntiprosessiin liittyy useita epävarmuuksia ja selvitystä vaativia yksityiskohtia. Konsernin velaton arvo tarkentuu myyntiprosessin selvityksen aikana. Lahden kaupunginvaltuuston hyväksymän sijoitussuunnitelman mukaan 2,4 %:n reaalitytuotolla (ts. inflaatiokorjattu tuotto), sekä myyntitulot täysin sijoitettuna tämä tulee kuitenkin tarkoittamaan nykyistä osinkotasoa merkittävästi korkeampaa tuottoa Lahden kaupungille (arvio 8-10 milj. € vuodessa, tarkentuu selvityksen aikana). Verrattuna nykyiseen osinkotasoon tasoa voidaan pitää merkittävästi suurempana (0,5 milj. €) ja selvittämisen arvoisena. Tämän lisäksi velkoja poistuu suoraan Lahti-konsernin taseesta merkittävästi (arvio 240-270 milj. €, tarkentuu selvityksen aikana), joka parantaa Lahden kaupungin suhteellista velkaantuneisuutta huomattavasti (kuntalaki 129 §).”

### **Vastaus valtuustoaloitteeseen**

Loppuvuodesta 2023 Lahden kaupungin yhtiöomaisuuden tarkasteluun kilpailutettiin asiantuntijapalveluja tuottava kumppani. Kilpailutuksen perusteella KPMG Oy Ab:n valittiin palveluntuottajaksi Lahti-konsernissa tehtävien mahdollisten muiden kuin Lahti Energia Oy:tä koskevien yritysjärjestelyjen tueksi (10.01.2024, 1/2024).

Lahden kaupungin omistajaohjauspalvelut antoi KPMG Oy Ab:lle huhtikuussa 2024 toimeksiannon laatia Lahden Talot -konsernin käyvän

arvon analyysin ja myytävyyteen liittyvän selvityksen. Selvityksessä tarkasteltiin Lahden talot -konsernia koskevia ARA-rajoitteita ja mahdollisuuksia ja keinoja irtaantua rajoitteista. Selvitys on esitetty tämän asian aiemman käsittelyn liitteissä.

Konserni- ja tilajaosto on tehnyt kaikille merkittävälle konserniyhtiöille yhtiökohtaiset omistajastrategiat. Lisäksi kaupunginvaltuusto on osana talousarviota määrittänyt yhtiöille tavoitteet. Lahden Talot Oy:n omistajastrategiassa tahtotilaksi määritettiin osinkotulojen kasvattaminen ja lisäksi todettiin, että yhtiön strategista roolia tulee vahvistaa mm. opiskelija-asumisen kehittämällä. Lahden Talot Oy:n kehittämistavoitteeksi asetettiin vapaarahoitteisen kiinteistökannan kasvattaminen osingonjaon mahdollistajana.

## Lahden Talot Oy:n omistajastrategia

Lahden kaupunki 100 %



Markkinaehtoinen

Tehtävä	<b>Toimiala yhtiöjärjestyksestä:</b> Yhtiön toimialana on rakennuttaa tai hankkia omistukseensa tai hallintaansa vuokra-, omistus- ja osuomistusasuntoja, sekä tarjota niitä vuokrattavaksi. <b>Omistamisen tarkoitus:</b> strateginen, finanssi
Omistajastrateginen tahtotila	<b>Strateginen rooli:</b> Kaupungin strategiaa tukevaa roolia tulisi lisätä, opiskelija-asunnot uusi strateginen rooli <b>Tehostuminen:</b> Osinkotuoton kasvattaminen
Omistamisen riskit	Kaupungin vastuut arvioidaan kuntalain 129 § mukaan Strategisen roolin alikäyttö Omistaja-arvon kehitys; kannattavuus ja kilpailukyvyyn säilyminen
Kehittämistavoitteet	Vapaarahoitteisen asutokannan osuuden kasvattaminen osingonjaon mahdollistajana Asuntopolittisen ohjelman ohjaava vaikutus kaupunkistrategian toteuttamisessa



LAHTI

Talousarviossa 2024 valtuusto antoi Lahden Talot Oy:lle seuraavat yhtiökohtaiset tavoitteet:

- Turvallinen, kohtuuhintainen ja energiatehokas vuokra-asuminen.

- Oman pääoman tuotto vähintään 10 %.
- Osallistuminen MAL-sopimuksen toteuttamiseen.

Lahden Talot -konsernin omistamista asunnoista n. 8 % on vapaarahoitteisia ja loput 92 % ARA-kohteita. ARA-kohteet ovat valtion tuella rakennettuja vuokra-asuntoja, joita koskevat laissa säädetyt käyttö- ja luovutusrajoitukset. ARA-kohteita koskevat rajoitteet rajaavat merkittävästi omistajan tai yhtiön mahdollisuutta myydä ARA-rajoitteiden piirissä olevia kohteita ja alentavat myynnistä saatavaa potentiaalista kauppahintaa. Rajoitteet rajoittavat myös omistajalle maksettavaa osinkotasoa. ARA-kohteet voidaan luovuttaa ainoastaan muille ARA:n nimeämille yleishyödyllisille yhtiöille ja kohteiden korkein sallittu luovutushinta on ARA:n määrittelemä luovutuskorvaus. Käytännössä siis potentiaalisten ostajien määrä on hyvin rajattu.

Konsernin vapaarahoitteiset kohteet ovat emoyhtiö Lahden Talot Oy:n omistuksessa. Markkinaehtoinen hinnanmäärittely on mahdollista vain näissä vapaarahoitteisissa kohteissa. KPMG Oy Ab:n laatimassa selvityksessä todetaan, että vapaarahoitteisen kiinteistöomaisuuden myynnillä voidaan saavuttaa arvion mukaan 32-43 miljoonan euron myyntitulo. Vapaarahoitteinen kiinteistökanta ei ole laadultaan eikä myytävyydeltään tasalaatuista johtuen siitä, että kiinteistöt ovat rakennettu eri aikoina, kiinnostavuudeltaan erilaisille alueille ja peruskorjauksia on toteutettu tarvelähtöisesti. Koko vapaarahoitteista kiinteistökantaa tulee tarkastella, mutta huomioon tulee ottaa myös osakokonaisuuksien tarkastelu ja löytää optimaalinen ratkaisu mahdollisesti myytävistä kiinteistöistä. Mahdollinen myynti tulee toteuttaa suunnitelmallisesti ottaen huomioon kaupungin asuntopolitiikka, markkinatilanne sekä myynnin kannalta optimaalinen ajankohta.

Lahden Talot Oy maksaa kasvavaa osinkoa, vuonna 2024 600 000 euroa. Osinkotason kehittymistä mahdollistaa yhtiön vapaarahoitteisen kannan kasvu, mutta osinkotuottojen kasvu on omistajan näkökulmasta liian hidasta, että siitä olisi välitöntä apua kaupungin heikkoon taloustilanteeseen.

Vapaarahoitteisen kiinteistökannan tai sen osien irrottaminen Lahden Talot -konsernista saattaa vaikuttaa muuhun liiketoimintaan, mutta sillä ei tunnisteta olevan suuria vaikutuksia yhtiön toimintaan. Tehtävä tarkastelu tarkentaa mahdollisen myynnin vaikutuksia niin Lahti- konserniin kuin Lahden Talot- konserniin. Tämän hetkisen tiedon valossa vapaarahoitteisen kannan tai osan siitä poistuminen heikentäisi yhtiön osingonmaksukykyä vain vähän tuloksenteon näkökulmasta. Myynnin onnistumisella tunnistetaan olevan merkittäviä myönteisiä vaikutuksia Lahden Talot Oy:n mahdollisuudelle maksaa kaupungin talousahdinkoa helpottava lisäosinko kertaluoteisesti.

### **Toimenpiteet valtuustoaloitteen johdosta**

Konserni- ja tilajaosto päättää antaa omistajapoliittisena ohjeenaan Lahden Talot Oy:lle käynnistää selvitystyön, jonka tavoitteena on lisätä kaupungille maksettavia osinkoja myymällä tarkoituksenmukaisia osia Lahden Talot Oy:n vapaarahoitteisesta kiinteistökannasta.

### **Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto

### **Toimenpiteet**

ktj: kh: kv

Lahden Talot Oy

Konserni- ja tilajaosto  
Esityslista

nro 11

Lahten kaupunki, Konserni- ja tilajaosto, 18.11.2024

## 102 Konserni- ja tilajaoston kokouspäivät keväällä 2025

4237/00.01.02.05/2024

### Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Valmistelusihteeri Anne-Maarit Rantonen, p. 044 416 4037

### Päätös

### Esittelijä

Omistajaohjauksen johtaja Ignatius Veli-Pekka

### Päätösehdotus

Konserni- ja tilajaosto päättää, että kevään 2025 kokouspäivät pidetään, jollei jaosto jonkin kokouksen osalta toisin päättä. Kaupungintalolla, os Harjukatu 31, ja lisäksi puheenjohtajan niin päätettäessä sähköisenä kokouksena 20.1., 10.2., 17.3., 14.4, ja 5.5.2025 klo 13.00 alkaen kokoustilassa kaupunginhallituksen sali.

### Perusteluosa

Hallintosäännön yleisten määräysten 10 § mukaan toimielin päättää kokouksensa ajankohdasta ja paikasta.

Kokous pidetään myös, milloin puheenjohtaja katsoo kokouksen tarpeelliseksi tai enemmistö toimielimen jäsenistä tekee puheenjohtajalle esityksen sen pitämisestä.



Konserni- ja tilajaosto  
Esityslista

nro 11

Puheenjohtaja voi perua kokouksen, mikäli kokouksen pitäminen ei ole aiheellista käsiteltävien asioiden vähäisen määrän tai muun perustellun syyn vuoksi.

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto

**Toimenpiteet**

Ote: jäsenet, varajäsenet, intra, internet

Konserni- ja tilajaosto  
Esityslista

nro 11

Lahten kaupunki, Konserni- ja tilajaosto, 18.11.2024

103

Lämmityspistokkeiden ja latausinfraan hinnoittelu- ja käyttöperiaatteet

4515/02.06.00.00/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kiinteistöpäällikkö, Ossi Leppisaari, p. 050 559 4239

Päätös

Esittelijä

Toimitilajohtaja Arola Jouni

Päätösehdotus

Kaupungin omistamien sekä kaupungin käyttöön vuokrattujen toimitilakiinteistöjen kaupungin henkilökunnan käytössä olevien latauspisteiden sekä lämmitys-/ latausasemien maksut veloitetaan jatkossa niiden käytön mukaan.

Konserniyhtiöiden henkilökunnan osalta käyttöperiaatteet päätetään tapauskohtaisesti.

Hinnoittelu vahvistetaan kustannuksia vastaaviksi kaksi kertaa vuodessa. Tällä päätöksellä ei ole vaikutusta pysäköintipaikkojen hinnoitteluun tai pysäköintioikeuksiin.

Konserni- ja tilajaosto  
Esityslista

nro 11

Samalla konserni- ja tilajaosto tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta jo kokouksessa.

## Perusteluosa

Tänä vuonna sähköpistokkeellisen autopaikan hinta on ollut 15 euroa/kk. Hinta on ollut voimassa autolämmityspaikoilla. Hintaan ei ole vaikuttanut se, kuinka paljon sähköä on käytetty. Pysäköintipaikka on ollut henkilökohtainen.

Rakennusten latauspisteitä sekä -valmiuksia sekä rakennusten automaatio- ja ohjausjärjestelmiä koskeva laki tuli voimaan 11.11.2020. Lain mukaan rakennuksen omistajan on huolehdittava, että sellaisessa käytössä olevassa muussa rakennuksessa kuin asuinrakennuksessa, jonka yhteydessä on enemmän kuin 20 pysäköintipaikkaa rakennuksessa tai kiinteistöllä, on asennettuna vähintään yksi latauspiste viimeistään 31 päivänä joulukuuta 2024.

Kaikille olemassa oleville pysäköintipaikoille rakennetaan latauspisteitä lain edellyttämällä tavalla. Rakentaminen sisältää myös nykyisten lämmityspisteiden muutoksen lämmitys-/latausasemiksi siten, että niitä voidaan käyttää hybridautojen lataamiseen sekä polttomoottoriauton esilämmitykseen. Sähköjärjestelmien rakenteesta johtuen osassa kohteista lämmityspisteiden määrää joudutaan vähentämään.

Latauspisteitä sekä lämmitys-/latausasemia rakennetaan viidellä alueella (keskusta, etelä, itä, länsi ja pohjoinen), kaupungin kiinteistöjen parkkipaikoilla (mm. koulut, päiväkodit ja kulttuurilaitokset). Tarkemmasta rakentamisaikataulusta tiedotetaan kohteita suoraan. Latauspisteet sekä lämmitys-/latausasemat otetaan käyttöön kokonaisuuden valmistuttua.

Tavoitteena on, että rakennustyö on kaikilta osin valmis vuoden 2024 loppuun mennessä.

Pysäköintioikeuksista ja niiden hinnoittelun mahdollisista muutoksista päätetään erikseen. Rakennustyön jälkeen pysäköintialueelle myönnetään pysäköintioikeuksia ja erillinen sähköpistokkeellisen paikan lisämaksu poistuu. Pysäköintialueella olevia pysäköintipaikkoja ei voi varata etukäteen vaan paikat ovat kaikkien pysäköintioikeuden omaavien käytössä. Rakennustyöt tehdään kiinteistökohtaisesti voimassa olevan lainsäädännön mukaan.

Tulevaisuudessa tarkastellaan latauspisteiden sekä lämmitys-/ latausasemien käyttömahdollisuutta muillekin kuin kaupungin henkilöstölle kiinteistön normaalin käyttöajan ulkopuolella.

Latauspisteiden sekä lämmitys-/ latausasemien maksut veloitetaan käytön mukaan ja niitä käytetään näiden operoinnista vastaavan toimijan puhelinsovelluksella. Loppuvuoden 2024 lataus- / lämmityssähkön hinta on 0,23 € / kWh. Hinnoittelu tarkastetaan kaksi kertaa vuodessa. Latauspisteet sekä lämmitys-/ latausasemat ovat käytössä pysäköintioikeuksien mukaisesti.

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

## Toimenpiteet

Ote: Lahden Tilakeskus, Tiina Granqvist, Olli Alho, Ossi Leppisaari

Konserni- ja tilajaosto  
Esityslista

nro 11

Lahten kaupunki, Konserni- ja tilajaosto, 18.11.2024

104

Tiedoksi merkittävät asiat

Päätös

Esittelijä

Omistajaohjauksen johtaja Ignatius Veli-Pekka

Päätösehdotus

Konserni- ja tilajaosto merkitsee asiat tiedoksi.

Perusteluosa

Tiedoksi tuodaan seuraavat asiat:

-Konserni- ja tilajaoston alaisen viranhaltijan viranhaltijapäätökset ajalta:

15.10.2024-14.11.2024

-Pöytäkirjat 8.10.2024 ja 15.10.2024, Koulutuskeskus Salpaus  
kuntayhtymän yhtymähallitus.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

-

Konserni- ja tilajaosto  
Esityslista

nro 11

Lahden kaupunki, Konserni- ja tilajaosto, 18.11.2024

105  
Muut asiat

Päätös

Esittelijä

Omistajaohjauksen johtaja Ignatius Veli-Pekka

Päätösehdotus

Konserni- ja tilajaosto merkitsee asiat tiedoksi.

Perusteluosa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

-