

NOKIAN KAUPUNGIN OMISTAJAPOLIITTISET LINJAUKSET

Kaupunginvaltuusto 8.6.2026 § 46

SISÄLLYSLUETTELO

1 Johdanto.....	2
2 Hyväksyminen ja käsittely	2
3 Tavoite	2
4 Nokian kaupungin omaisuus	2
4.1 Kaupungin tase 31.12.2025.....	2
4.2 Omaisuuserien tarkempi kuvaus.....	3
4.2.1 Maaomaisuus	3
4.2.2 Tuotantovälineet	3
4.2.3 Sijoitusomaisuus.....	4
5 Omistajapolitiittiset linjaukset.....	5
5.1. Yleistä	5
5.2 Maaomaisuus	6
5.3 Palvelutuotannon välineet	7
5.4 Yhtiömuotoinen omistaminen	7
5.5. Rahoitusarvopaperit, rahat ja pankkisaamiset	8
6 Eräitä omistajan yhtiöille asettamia tavoitteita.....	8

1 JOHDANTO

Kaupungilla on strategia, jossa kaupunginvaltuusto päättää kaupungin toiminnan ja talouden pitkän aikavälin tavoitteista. Kaupunginvaltuusto päättää talousarviossa kaupungin ja kaupunkikonsernin toiminnan ja talouden lyhyen aikavälin tavoitteista, joilla kaupunkistrategiaa toteutetaan. Kaupunkikonsernia johdetaan kokonaisuutena strategisten tavoitteiden mukaisesti.

2 HYVÄKSYMINEN JA KÄSITTELY

Kaupunginvaltuusto hyväksyy nämä omistajapoliittiset linjaukset. Omistajapoliittiset linjaukset käsitellään ja merkitään tiedoksi kaupungin toimielimissä ja kunkin tytäryhtiön hallituksessa.

3 TAVOITE

Nokian kaupungin tehtävänä on edistää asukkaidensa hyvinvointia ja alueensa elinvoimaa sekä järjestää asukkailleen palvelut taloudellisesti, sosiaalisesti ja ympäristöllisesti kestäväällä tavalla (Kuntalaki 1 §). Omistaminen on kaupungille keino järjestää palvelutuotantoaan, ohjata ja suunnata kaupungin kehitystä sekä saada sijoittamalleen pääomalle tuottoa.

Omistajapoliittisten linjausten tarkoituksena on tukea kaupungin strategian toteutusta. Omistajapolitiikka on kaupungin johtamisen väline, joka luo puitteet kaupungin menestykselliselle toiminnalle. Omistajapolitiikka määrittelee:

- missä tehtävissä ja hankkeissa kunta on mukana omistajana ja sijoittajana.
- omistukselle asetettavat tuotto- ja muut tavoitteet.
- pääoman käytön ja palvelutuotannon tuotantovälineiden hankinnan ja luopumisen periaatteet.

Nokian kaupungin tavoitteena on toimia aktiivisena ja johdonmukaisena omistajana, joka kehittää kaupunkikonsernin toimintaa kaupunkilaisten hyväksi. Linjausten tavoitteena on turvata päätöksenteon systemaattisuus, pitkäjänteisyys sekä pääomien käytön tehokkuus.

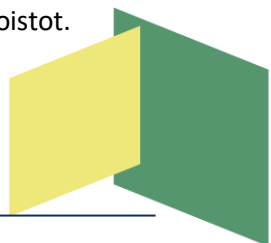
Nokian kaupunki ohjaa tytäryhtiöidensä toimintaa omistajapoliittisten linjausten lisäksi mm. konserniohjeella, yhtiöjärjestyksillä, osakassopimuksilla ja hallitusten nimityspolitiikalla. Omistajapoliittisia linjauksia voidaan täydentää talousarviossa ja toimialakohtaisissa ohjelmissa kuten kaupungin maapoliittisessa ohjelmassa sekä rahoitus- ja sijoitustoiminnan periaatteissa.

4 NOKIAN KAUPUNGIN OMAISUUS

4.1 Kaupungin tase 31.12.2025

Kaupunki omistaa maa-alueita, rakennuksia, tytär- ja osakkuusyhtiöitä sekä on osakkaana kuntayhtymissä.

Seuraavassa taulukossa on esitetty Nokian kaupungin omaisuus 31.12.2020 ja 31.12.2025 tilanteen mukaisena. Taulukko kuvaa näin ollen omaisuuserien kehittymisen 2020-luvulla. Omaisuuserien osalta on ilmoitettu tasearvo, joka käsittää hankintamenon ja siitä mahdollisesti tehdyt poistot.



KAUPUNGIN OMAISUUS		
Omistus erittäin	Tasearvo	
	31.12.2020	31.12.2025
Aineettomat hyödykkeet	36 435	206 364
Aineelliset hyödykkeet	144 386 612	178 342 289
Maaomaisuus	27 979 878	32 322 598
Tuotantovälineet	116 406 734	146 019 691
Rakennukset	60 979 939	94 669 821
Kiinteät rakenteet ja laitteet	35 068 505	47 134 096
Koneet ja kalusto	818 142	808 710
Muut aineelliset hyödykkeet	94 938	239 185
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	19 445 210	3 167 880
Sijoitusomaisuus	48 167 802	71 763 722
Osakkeet ja osuudet	37 016 091	59 709 155
Muut lainasaamiset	10 896 212	11 771 939
Muut saamiset	255 499	282 629
Saamiset ja muut	10 431 319	5 614 954
Rahoitusarvopaperit	7 557 949	8 691 420
Rahat ja pankkisaamiset	35 341 112	12 918 847
Yhteensä	246 702 361	278 292 213

4.2 Omaisuserien tarkempi kuvaus

4.2.1 Maaomaisuus

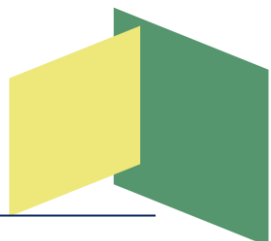
Maaomaisuus sisältää raakamaan, rakennustontit, yleiset alueet, maa- ja metsätalousalueet ja vesialueet. Jako eri maaomaisuuden luokkiin elää jatkuvasti, mutta 31.12.2025 jaot olivat seuraavat:

- asemakaavoitettu alue 2 085 hehtaaria (ha)
- kaavoittamaton alue 1 447 ha
- kaavoittamaton alue kaupungin ulkopuolella 20 ha
- vesialueet 25 ha
- yhteensä 3 577 ha.

Kaupungin omistuksessa olevan suojellun maan määrä on n. 198 ha. Tämä vastaa noin 5,5 prosenttia kaupungin omistamien maa- ja vesialueiden pinta-alasta.

4.2.2 Tuotantovälineet

Tuotantovälineisiin lasketaan rakennukset, kiinteät rakenteet ja laitteet sekä koneet ja kalusto. Niiden tehtävänä on tukea kaupunkiorganisaation palvelutoimintaa. Tuotantovälineiden arvo tulee lähes kokonaan rakennuksista sekä kiinteistä rakenteista ja laitteista. Koneet ja kalusto on pääasiassa hankittu leasingilla. Leasing vastuiden määrä on 31.12.2025 yht. 5,0 milj. euroa.



4.2.3 Sijoitusomaisuus

Sijoitusomaisuus käsittää osakkeet ja osuudet, muut lainasaamiset sekä muut saamiset.

Omistetut osakkeet ja osuudet (59,7 m€) edustavat pääosin toimintoja, jotka palvelevat kaupungin palvelutuotannon järjestämistä. Osakkeet ja osuudet sisältävät tytäryhteisöosakkeet ja -osuudet (52,3 m€), kuntayhtymäosuudet (0,06 m€), osakkuusyhteisöosakkeet ja -osuudet (0,02 m€), yhteisyyhteisöosakkeet ja -osuudet (0,3 m€) sekä muut osakkeet ja osuudet (7,0 m€). Sijoitusomaisuuden lainasaamiset sisältävät Nokian Vesi Oy:lle 1.5.2014 myönnetyn lainan, jonka kirjanpitoarvo oli 31.12.2025 n. 6,5 miljoonaa euroa.

Kuntayhtymäosuudet sisältävät Pirkanmaan liiton ja Tampereen kaupunkiseudun ky:n osuudet. Muut osakkeet ja osuudet (7,0 m€) koostuu noin 13 eri yhteisön osakkeista tai osuuksista. Suurimpia ovat Tredu Kiinteistöt Oy (6,5 m€), Kuntarahoitus Oyj (0,3 m€) ja Pirkanmaan Jätehuolto Oy (0,08 m€). Tasearvoltaan vähäinen, mutta markkina- ja tuottoarvoltaan huomattava on mm. YH Kodit Oy.

Nokian kaupungin konserniin kuuluvat tytär- ja osakkuus-/yhteisyhtiöt:

KAUPUNGIN OMAISUUS				
	Omis- tusosuus	Kunnan tasearvo	Yhtiön taseen loppusumma	Yhtiön oma pääoma
	Kaupunki	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2025
Tytäryhteisöosakkeet ja -osuudet		52 283 749	157 180 766	58 729 294
Nokia Vesi Oy	100,0 %	14 868 147	69 613 404	22 195 021
Nokian Vuokrakodit Oy	100,0 %	3 318 516	52 797 527	3 718 541
Verte Oy	100,0 %	205 585	187 847	153 481
Nokian Jäähalli Oy	95,9 %	2 891 501	3 445 292	1 628 770
Nokian Sosiaali- ja terveysasema Oy	100,0 %	31 000 000	31 136 695	31 033 481
Kuntayhtymäosuudet		65 578	10 167 875	2 770 603
Tampereen kaupunkiseudun Ky	8,8 %	14 302	1 086 115	725 603
Pirkanmaan liitto	6,06 %	51 276	9 081 760	2 045 303
Osakkuusyhteisöosakkeet ja -osuudet		22 100	822 701	675 720
Kuntien Hankintapalvelut Oy	22,1 %	22 100	822 701	675 720
Yhteisyyhteisöosakkeet ja -osuudet		370 270	1 252 416	998 009
Kiinteistö Oy Tuuliharjun pysäköinti Oy	39,58 %	370 270	1 252 416	998 006

Nokian Vesi Oy perustettiin vuonna 2014 luovuttamalla Nokian kaupungin vesilaitoksen toiminta liikkeenluovutuksena uudelle yhtiölle. Yhtiö vastaa vesihuollosta Nokian kaupungin määräämällä toiminta- alueella.

Nokian Vuokrakodit Oy:n tehtävänä on vuokrata kohtuuhintaisia ja laadukkaita koteja nokialaisille ja Nokialle muuttaville. Yhtiö omistaa runsaat tuhat asuntoa. Yhtiö on toiminut vuodesta 1963 ja vastaa osaltaan Nokian kaupungin asuntovuokrauksesta. Alun perin omistajina oli kaupungin lisäksi yrityksiä ja Vuokralaisten Keskusliitto ry., mutta vuosien kuluessa koko omistus on siirtynyt Nokian kaupungille.

Verte Oy:n tehtävänä on toimia kehitysyhtiönä ja vauhdittaa bio-kiertotalouden sekä vihreän siirtymän investointeja Nokialle.

Nokian Jäähalli Oy ylläpitää jäähallia (2 kenttää) Nokialla. Yhtiö aloitti toimintansa 1.3.2016, kun kaupunki sijoitti apportoitu jäähallin liiketoimintoihin uuteen yhtiöön.

Nokian sosiaali- ja terveysasema Oy perustettiin loppuvuodesta 2025 ylläpitämään hyvinvointialueelle vuokrattua, vuonna 2023 valmistunutta sosiaali- ja terveysasemaa. Yhtiöittäminen oli lainsäädännön velvoite.

Kuntien Hankintapalvelut KuHa Oy on Kangasalan, Lempäälän, Nokian, Oriveden, Pirkkalan, Vesilahden ja Ylöjärven vuonna 2011 perustama yhtiö. Yhtiö tuottaa omistajilleen julkisia hankintapalveluja.

Kiinteistö Oy Tuuliharjunkadun Pysäköinti omistaa pysäköintihallin Nokian keskustassa Tuuliharjunkadulla. Nokian kaupungin osuus käsittää pääosan alemmasta pysäköintitasosta.

5 OMISTAJAPOLIITTISET LINJAUKSET

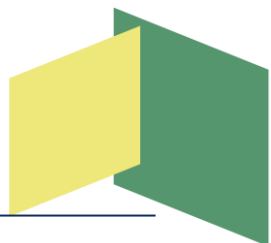
5.1. Yleistä

Omistaminen ei ole Nokian kaupungille itsetarkoitus. Omistamisen tulee aina olla strategisesti perusteltua eli omistamisen tulee tukea kaupungin päämääriä kaupunkilaisten hyvinvoinnin tai alueen elinvoimaisuuden edistämiseksi. Omistamisen tulee tukea kuntapalveluiden joustavaa ja laadukasta järjestämistä tai tuottamista. Yhtiömuotoinen omistus on yksi vaihtoehto.

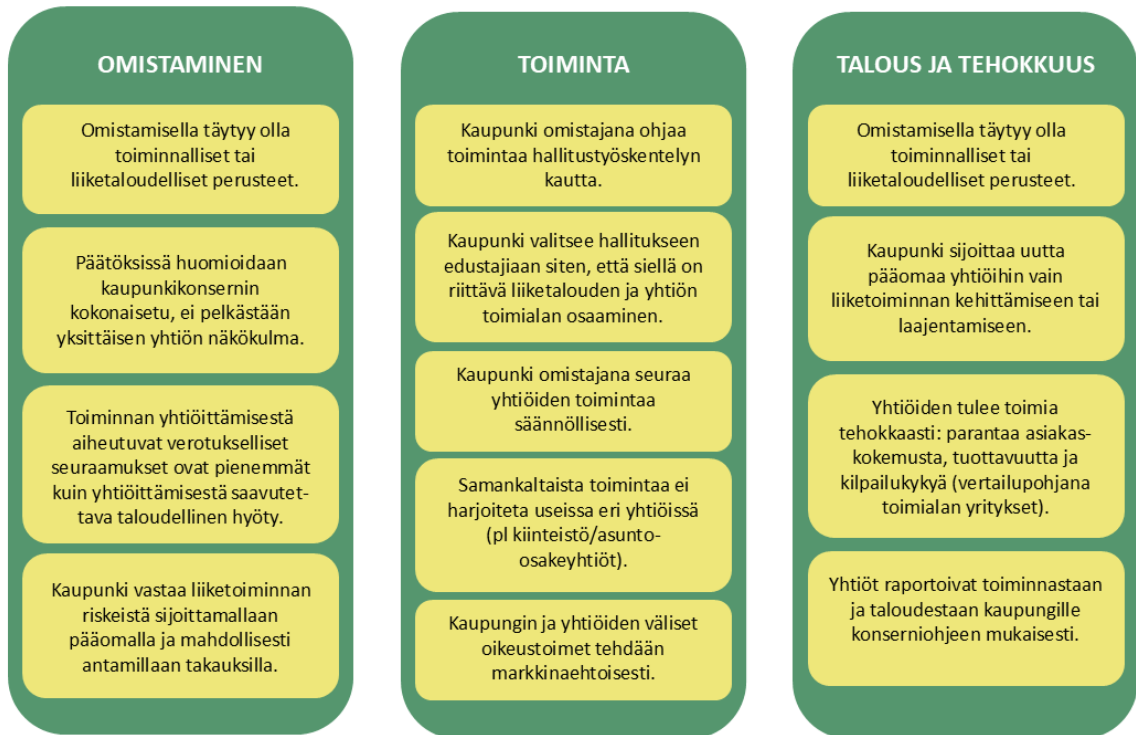
Omistamista on arvioitava nykyhetkeen ja tulevaisuuden toimintaympäristöön perustuen. On arvioitava, ovatko ne tekijät, joiden seurauksena omistamiselle on aikanaan katsottu olevan tarvetta, edelleen voimassa, vai voidaanko omistuksesta luopua.

Uusia omistuksia hankittaessa tai niistä luovuttaessa arvioidaan hankinnan tai luovutuksen taloudellisen arvon lisäksi omistamisen strategiset tavoitteet ja vaikutus koko kuntakonsernin toimintaan. Yksittäinen ratkaisu ei saa johtaa kaupunkikonsernin kokonaisedun näkökulmasta toiminnan tai talouden kannalta negatiiviseen lopputulokseen. Kaupunkikonsernin kokonaisuus muodostuu yhteiskunnallisesta ja taloudellisesta vaikuttavuudesta, jota kohti pyritään toteuttamalla kaupungin strategian tavoitteita.

Taseen tuottoon kiinnitetään erityistä huomiota. Erityisesti julkisessa hallinnossa taseen "tuotto" voi näkyä myös parempina/ennaltaehkäisevinä palveluina, elinvoimana ja/tai säästöinä tulevaisuudessa. Tase "töihin" voi tarkoittaa myös, että vaihtoehdot tehdään näkyviksi ja niistä päätetään tietoisesti. Aktiivisen taseen tunnusmerkistönä voidaan sanoa mm., että varallisuus tukee strategiaa, omaisuus tuottaa rahaa, palveluja tai kasvua tai että tase toimii vipuna.



Omistamisen periaatteet



5.2 Maaomaisuus

Kaupunki harjoittaa aktiivista maapolitiikkaa pyrkien saamaan omistukseensa raakamaata, mitä myöhemmin kaavoitetaan kaupungin kasvulle. Raakamaata voidaan hankkia/käyttää myös suoje-
lutarkoituksiin sekä vaihtomaaksi.

Maanhankinta sitoo kaupungin taloudellisia resursseja. Kaavoitus kuitenkin nostaa maanarvoa. Arvonluonti kytketään erityisesti elinvoima- ja asuntopolitiikkaan. Uusien alueiden käyttöönotossa ajoitus on ratkaisevaa: kysyntään nähden liian aikaisin rakennettu kunnallistekniikka aiheuttaa kustannuksia ja liian myöhään käyttöön otetut alueet saattavat tarkoittaa menetettyjä mahdollisuuksia.

Maanhankinnassa ja kaavoituksessa käytetään taloudellisia mallinnuksia: tonttien luovutuksista saatavan tuoton on lähtökohtaisesti oltava suurempi kuin mitä on sitoutunut maanhankintaan ja sen rahoitukseen sekä infrarakentamisen kustannuksiin.

Talousmetsiä hoidetaan ammattilaisten laatimien hoito- ja hakkuusuunnitelmien mukaisesti.

Kaupungilla otetaan käyttöön kompensatiomalli, jolla voidaan tasapainottaa metsäpinta-alan vähenemistä ja ylläpitää luonnon monimuotoisuutta.

Maaomaisuudesta, mille ei ole tuottoa tai arvonnousun odotusarvoa, suojelun tarpeita tai mitkä eivät sovellu kompensaaion kohteiksi, luovutaan. Maanhankinnasta, tonttien luovutuksista ja maan myynnistä linjataan tarkemmin maapoliittisessa ohjelmassa.

5.3 Palvelutuotannon välineet

Palvelutuotannon taseen varat ovat merkittäviä palvelutuotannon kannalta, vaikka niillä ei juuri-kaan ole suoraa markkina-arvoa.

Rakennuksissa on usein suurin piilevä potentiaali. Rakennusomaisuuden tavoitteena on tarjota palvelutuotantoon ja toimintaan sopivat toimitilat, toimitilojen tehokas käyttö (korkea käyttöaste), arvon säilyttäminen ja tarpeettomasta omaisuudesta luopuminen. Kaupungin omassa omistuksessa olevan rakennusomaisuuden käyttö määritellään toimitila- ja kiinteistöohjelmassa sekä erillisessä salkutusasiakirjassa, jonka kaupunginhallitus hyväksyy.

Toimitiloja ei voida käsitellä erillisinä kysymyksinä vaan kyse on tilojen roolista palveluverkossa. Keskeisiä arvioitavia kysymyksiä ovat tällöin mm. sijainti ja laajuus. Palveluverkkotarpeita määriteltäessä käytetään ennakointiin soveltuvia työkaluja.

Toimitilojen osalta omaan taseeseen rakentamisen vaihtoehtoina voivat tulla kysymykseen rakentaminen tytäryhtiön taseeseen, leasingratkaisut, toimitilojen vuokraus tai kumppanuusmallit. Kiinteiden rakenteiden ja laitteiden (kuten kadut, sillat, yleiset alueet, puistot, liikunta-alueet) kunto ja omaisuuden arvo pidetään hyvänä tekemällä riittävä määrä korvausinvestointeja vuosittain. Tarve ja investoinnit määritetään investointiohjelmassa.

Pääosa koneista ja kalustosta hankitaan leasingvuokrauksella. Koneita ja kalustoa voidaan myös omistaa. Kaupunginhallitus antaa tarvittaessa asiassa tarkempia linjauksia.

Palvelutuotannon välineet hankitaan pääsääntöisesti kilpailuttamalla hankintaohjetta noudattaen.

5.4 Yhtiömuotoinen omistaminen

Nokian kaupungin omistamien yhtiöiden, osakkeiden tai osuuksien perimmäinen tarkoitus on tukea strategiaa. Ydinkysymys on, onko omistus kaupungille tuottava taloudellisesti tai toiminnallisesti. Koska omistaminen ei ole itsetarkoitus, voidaan pääomia vapauttaa myös muihin käyttötarkoituksiin. Nokian kaupunki voi luopua yhtiömuotoisesta omistuksestaan, mikäli luopumisesta on mahdollista saada tuottoa tai yhtiön toiminta ei kuulu kaupungin perustehtävän toteuttamiseen tai yhtiö toimii kilpailutilanteessa markkinoilla tai markkinoilta on mahdollista saada sama palvelu kilpailuttamalla.

Mahdollisen omistuksista luopumisen tulee tapahtua markkinahintaan, ellei poikkeamiselle ole erityisiä perusteita esimerkiksi järjesteltäessä kuntien toimintoja uudelleen tai konsernin sisäisissä järjestelyissä, joissa ei ole muita osapuolia. Omistajapolitiittiset ratkaisut tulee perustua huolelliseen valmisteluun ja päätöksissä tulee ennakoida toimintaympäristön muutokset pitkäjänteisesti. Kaupungin tavoitteena on kokonaan luopua Kiinteistö Oy Tuuliharjukadun Pysäköinnin omistuksesta myymällä keskustaan rakentuville uusille asunto-osakeyhtiöille velvoiteautopaikkoja yhtiöstä. Myös Nokian sosiaali- ja terveysasema Oy:n omistuksesta on tavoite luopua, mikäli sijoittajien tuottovaatimukset asettuvat myyjän kannalta sopivalle tasolle.

Omistuksista tai niiden osista ei kuitenkaan luovuta, jos omistus kohdentuu kriittiseen infrastruktuuripalvelun tuottamiseen. Kaupunki voi harkita mahdollisuuksien mukaan sijoittamista kriittiseen infrastruktuuriin.

Kaupunki harjoittaa aktiivista omistajapolitiikkaa yhtiöihinsä nähden. Päätöksenteko ja vastuu jakautuvat kuitenkin selkeästi yhtiön hallituksen ja yhtiön johdon sekä omistajan välillä. Omistaja ohjaa strategian ja tavoitteiden kautta, mutta operatiivinen johtaminen jää yhtiön johdolle.

Yhtiöiden toiminnan tulee edistää kestävää kehitystä ja vastuullisuutta huomioiden mm. ympäristö-, sosiaaliset ja hallinnolliset näkökohdat. Yhtiöillä on selkeä hallintorakenne ja hyvä hallintotapa (Corporate Governance). Yhtiöiden tulee tukea kaupungin strategisia tavoitteita kuten palveluiden turvaaminen, taloudellinen kestävyys ja elinvoima.

Kaupunki sijoittaa uutta pääomaa yhtiöihin lähtökohtaisesti vain toiminnan kehittämiseen tai laajentamiseen, tai turvatakseen kaupungille tärkeän palvelutuotannon. Pääomittaminen vaatii aina yhtiöltä perusteelliset selvitykset ja taustalaskelmat. Kaupunki ei pääomita pitkällä aikavälillä kannattamatonta liiketoimintaa.

Mikäli tytäryhteisössä on vähemmistöomistajia, kaupunki voi osallistua yhtiöiden rahoittamiseen vain omistusosuutensa mukaisessa suhteessa tai muutoin muiden omistajien suhteellista rahoitusta vastaavasti.

5.5. Rahoitusarvopaperit, rahat ja pankkisaamiset

Sijoitustoimintaa harjoitetaan valtuuston hyväksymien sijoitustoiminnan periaatteiden mukaisesti pitkäjänteisesti ja oletuksella, että sijoitustoiminnan tuotot ovat vieraan pääoman kustannuksia korkeammat.

Velan määrää ja kassavarojen käyttöä yhteensovitetään tehokkaasti. Tällöin investointien maksuaikataulujen suunnittelu muodostuu tärkeäksi tehtäväksi.

6 ERÄITÄ OMISTAJAN YHTIÖILLE ASETTAMIA TAVOITTEITA

Toteuttaessaan kaupungin tehtävää tytäryhtiön ensisijaisena tavoitteena on tehokas ja vaikuttava toiminta. Palvelujen hinnoittelun tulee mahdollistaa korjaus- ja korvaavat investoinnit sekä toiminnan ylläpito. Markkinoilla toimivien yhtiöiden tavoitteena on tuottaa omistajilleen myös pitkäjänteisesti taloudellista lisäarvoa.

Kaupunkikonsernin tytäryhtiöille asetettavat yhtiökohtaiset osinkotavoitteet määritellään vuosittain talousarviossa. Lähtökohtaisesti osinkovaade on 10–30 % liikevoitosta, kuitenkin siten, että osingonmaksu ei vaaranna yhtiön toiminnan kehittämistä. Nokian Vuokrat Oyj:ssä osinko on enintään Varken hyväksymä enimmäismäärä.

