

Työryhmämietintö

**Helsingin kaupungin omistamien asuinkiinteistöjen yhdistäminen ja
tehokkaampi hallinto**

**Kiinteistöyhtiöiden hallinnon selvitystyöryhmä
22.kesäkuuta 2010**

Sisällysluettelo

1	JOHDANTO	3
1.1	TYÖRYHMÄN TOIMEKSIANTO	3
2	TOIMEKSIANNON TAUSTA	3
3	JATKOSELVITYKSEN LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	JATKOSELVITYKSEN RAJAUS JA TAVOITTEET	5
3.2	ARAVAYHTIÖIDEN TOIMINTAYMPÄRISTÖN MUUTOKSET JA MUUTOSTEN VAIKUTUKSET PÄÄOMATALOUTEEN	7
4	PÄÄOMAYHTIÖN PERUSTAMISEN EDELLYTTÄMÄT YHTIÖJÄRJESTELYT	7
4.1	PÄÄOMAFUUSIOYHTIÖN (PÄÄOMAYHTIÖ) JA ISÄNNÖINTI- JA HUOLTOYHTIÖN (ALUEYHTIÖN) PERUSTAMINEN	7
4.2	YHTIÖIDEN LAINAT	9
5	PÄÄOMA- JA HOITOKUSTANNUSTEN HALLINTA	9
5.1	NYKYINEN PÄÄOMATASAUKSEN PERIAATE.....	9
5.2	TASAUSPERIAATTEEN MUUTOSTARVE	10
6	UUDEN PÄÄOMAYHTIÖN PÄÄOMATASAUKSEN PERIAATTEITA	10
6.1	PÄÄOMATASAUKSEN MENETTELYN KÄYTTÖÖNOTTO	10
6.2	TASAUSMENETTELYN PERIAATTEET.....	11
6.3	PÄÄOMA- JA TONTIN VUOKRAKULUJEN ARVOTTAMISEN JA PISTEYTYKSEN PERIAATTEET	12
6.3.1	<i>Uudistuotannon pääomakustannusten tasoittaminen.....</i>	<i>12</i>
6.3.2	<i>Peruskorjauskustannusten tasoittaminen.....</i>	<i>12</i>
6.4	ESITETYN HALLINTOMALLIN TOIMINTAPROSESSEJA.....	13
6.5	KUVAUS HELSINGIN KAUPUNGIN, PÄÄOMAYHTIÖN JA ALUEYHTIÖIDEN HALLINNOSTA	13
6.6	VUOKRALAISDEMOKRATIA.....	15
6.7	KIINTEISTÖYHTIÖIDEN HENKILÖSTÖN ASEMA.....	15
6.8	PÄÄOMAYHTIÖN ORGANISOINTI JA ORGANISAATIOASIAT	16
7	KUULEMISET	17
7.1	LAUSUNNOT.....	19
8	TYÖRYHMÄN EHDOTUS	20

LIITTEET

liite 1	Pääomafuusioyhtiön malli
liite 2	Aravayhtiöiden perustiedot
liite 3	Kiinteistöyhtiöiden lainapääomat 2009
liite 4	Kiinteistöyhtiöiden pääomavuokrat vuonna 2007 – 2009
liite 5	Esitetyn tasoittamisen periaate
liite 6	Kuvaus toiminnanohjauksesta
liite 7	Yhteishallinnon toimintakuvaus
liite 8	Aravakiinteistöyhtiöiden henkilöstön ikäjakauma
liite 9	Henkilöstön asema fuusiotilanteessa
liite 10	Organisointi
liite 11	Asukasliitto ry:n lausunto
liite 12	Vuokralaiset ry:n lausunto
liite 13	Kyösti Hartikaisen lausuma
liite 14	Annikki Heinosen lausuma

1 JOHDANTO

1.1 Työryhmän toimeksianto

Kaupunginjohtaja päätti 16.12.2009 (95 §) asettaa työryhmän laatimaan selvityksen kaupungin omistamien asuinkiinteistöyhtiöiden yhdistämisestä ja tehokkaamman hallinnon kehittämisestä 23.11.2009 (248 §) konsernijaoksen tiedokseen merkitsemänsä esiselvityksen pääomafuusiomallin mukaisella tavalla.

Samalla kaupunginjohtaja päätti nimetä työryhmän puheenjohtajaksi kaavoitus- ja kiinteistötointa johtavan apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilän ja jäseniksi kaupunginsihteerit Timo Härmälän, johtava kaupunginasiamies Jenni Ropen hallintokeskuksesta, lainapäällikkö Eija Venetkoski-Kukan talous- ja suunnittelukeskuksesta, kiinteistöjen kehittämispäällikkö Harri Kauppisen kiinteistövirastosta ja työryhmän sihteeriksi asuinkiinteistö-päällikkö Kari Nietosvaaran kiinteistövirastosta, minkä lisäksi pyysi jäseniksi Pohjois-Haagan kiinteistöt Oy:n hallituksen puheenjohtaja Pekka Kourin, kaupungin kiinteistöyhtiöiden vuokralaistoimikuntien yhteistyöelimenä toimivan vuokralaisneuvottelukunnan puheenjohtajan Pertti Villon ja varapuheenjohtajan Annikki Heinosen, kiinteistöyhtiöiden työntekijäryhmiä edustavan pääluottamusmies Kyösti Hartikaisen, yhtiöiden toimitusjohtajia edustavan toimitusjohtaja Hannu Laakson ja yhtiöiden isännöitsijöitä edustavan isännöitsijä Juha Myllyniemen.

Kaupunginjohtaja päätti johtajistokäsittelyssä todeta vielä, että työryhmän tulee työssään tehdä esitys pääomakustannusten vyöhykkeisestä painotuksesta sekä tarvittaessa vuokranmäärityksiköiden tasausjärjestelmän muutoksista niin, että vuokranmääritykseen mahdollisesti tehtävät muutokset tulisivat porrastetuiksi 5–10 vuoden ajanjaksolle. Työryhmän tulee valmistelussaan kiinnittää erityistä huomiota toimivan asukasdemokratian turvaamiseen.

2 TOIMEKSIANNON TAUSTA

Kaupunginvaltuuston 29.4.2009 hyväksymän strategiaohjelman yhtenä strategisena tavoitteena on selvittää kaupungin omistamien asuinkiinteistöyhtiöiden yhdistämistä ja tehokkaampaa hallintoa.

Kaupunginjohtaja päätti 21.10.2009 (78 §) asettaa työryhmän laatimaan esiselvityksen kaupungin omistamien asuinkiinteistöyhtiöiden yhdistämisestä ja tehokkaammasta hallinnosta.

Esiselvitystyöryhmän puheenjohtajana oli apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä ja jäsenenä kaupunginsihteerit Timo Härmälä, johtava kaupunginasiamies Jenni Rope hallintokeskuksesta, lainapäällikkö Eija Venetkoski-Kukka talous- ja suunnittelukeskuksesta, kiinteistöjen kehittämispäällikkö Harri Kauppisen kiinteistövirastosta ja työryhmän sihteerinä asuinkiinteistö-päällikkö Kari Nietosvaara.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto käsitteli esiselvityksen 23.11.2009 (248 §) ja 14.12.2009 (260 §). Kaupunginhallituksen ilta-koulussa esiselvitys käsiteltiin 7.12.2009.

Esiselvitystyöryhmä selvitti erilaisten aravayhtiöiden hallintomallien soveltuvuutta vastaamaan tulevaisuudessa yhtiöiden ongelma-alueiden ja tehokkaamman hallinnoinnin vaatimuksia. Tarkastelussa selvitettiin nykyisen hallintomallin lisäksi kahden tai useamman kiinteistöyhtiön yhdistämistä fuusiolla, kaikkien 21 kiinteistöyhtiön yhdistämistä yhdeksi yhtiöksi fuusiolla ja perustamalla samanaikaisesti 21 isännöintiyhtiötä sekä kokonaisfuusiomalli, jossa kaikki yhtiöt fuusioidaan yhdeksi uudeksi kiinteistöyhtiöksi ja isännöinti ja huolto organisoitaisiin 4-21 huoltotoimiston avulla.

Esiselvityksessä selvitettiin myös kaupungin omistamien alueellisten aravakiinteistöyhtiöiden hallinnon organisointia ja toimintojen toteutuksen tehostamista.

Hallintomallien arvioinnissa kriteereinä olivat kaupungin strategiaohjelman 2009–2012 mukaiset arvot ja tavoitteet sekä MA-ohjelman asuntopoliittiset tavoitteet. Vaihtoehtojen vertailussa käsiteltiin sellaisia aravakiinteistöyhtiöiden hallinnon ja toimintojen osa-alueita, jotka on tunnistettu kehittämisalueiksi ja, jotka saattavat merkittävästi heikentää aravakiinteistökokonaisuuden tavoitteiden saavuttamista pitkällä aikavälillä.

Hallintomallien arvioinnin kriteerejä ja painopistealueita olivat mm.

- asukasdemokratian toteutuminen
 - asukasdemokratian toteutuminen yhteishallintolain ja Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratiasäännön mukaisesti.
- mahdollisuudet kohtuullisen vuokratason hallintaan ja ylläpitämiseen
 - yhtiöiden erilaiset ja muuttuvat pääoma- ja lainarakenteet, uudisrakentamisen toteutusmäärät sekä ylläpito-, ja hallintokulut.
- rakennusten kunnon ja teknisen arvon ylläpitäminen sekä korjaustoimenpiteiden jaksottaminen ja rahoituksen suunnittelu
 - yhtiöiden erilaiset peruskorjaustarpeet sekä rakennuskannan iän ja ominaisuuksien vaihtelut.
 - yhtiön saman ikäinen rakennuskanta, jolloin tulevat peruskorjaukset ajoittuvat myös samaan aikaan ja tällöin pääomakustannusten nousu aiheuttaa merkittävän pitkäkestoisen riskin kohtuullisen vuokratason ylläpitämisen tavoitteelle.

- käyttötalouden tehostaminen
 - yhtiöiden energiakustannusten vaihteluvälien pienentäminen ja energiatehokkuutta lisäävien toimenpiteiden ylläpito.
 - yhtiöiden yhteisten hankintojen toteuttamismahdollisuudet.

Esiselvitystyöryhmä esitti jatkoselvityksen laatimista pääomafuusiomallin mukaisella tavalla. Selvityksen mukaan esitetyllä hallintomallilla voidaan parhaiten ylläpitää koko arava-asuntokannan pääomatasapainoa sekä toteuttaa laajaa asukasdemokratiaa.

Lisäksi esiselvitystyöryhmä esitti, että jatkoselvityksessä kiinnitettäisiin erityistä huomiota pääomakustannusten tasaamisen vaiheittaiseen toteuttamiseen niin, ettei siitä aiheudu äkillisiä muutoksia vuokriin minäkään nykyisen alueellisen kiinteistöyhtiön alueella.

Työryhmä esitti myös, että jatkoselvityksessä tulisi kiinnittää huomiota siihen, että kiinteistöyhtiöiden alueelliset palvelupisteet sekä yhtiön ja asukkaiden paikallinen edustus yhtiöiden päätöksenteossa tulisi järjestettyä siinäkin tapauksessa, että yhtiöiden määrää asteittain vähennettäisiin. Jatkoselvityksessä tulisi selvittää myös nykyisen henkilökunnan asema.

Selvitystyön aikana työryhmä piti kaksi neuvottelu- ja kuulemistilaisuutta, joihin kutsuttuina osallistuivat asukkaiden edustajana vuokralaisneuvottelukunnan puheenjohtaja Pertti Villo ja varapuheenjohtaja Annikki Heinonen, kiinteistöyhtiöiden työntekijäryhmien edustajana pääluottamusmies Kyösti Hartikainen, yhtiöiden toimitusjohtajien edustajana toimitusjohtaja Hannu Laakso ja yhtiöiden isännöitsijöiden edustajana isännöitsijä Ismo Hämäläinen. Tilaisuudet järjestettiin 27.10.2009 ja 1.12.2009. Tilaisuuksissa työryhmä esitteli selvitystyön sisältöä sekä kuuli edustajien kannanotot.

3 JATKOSELVITYKSEN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Jatkoselvityksen rajaus ja tavoitteet

Tämä Jatkoselvitys on laadittu esiselvityksessä esitetystä pääomafuusiomallista (pääomayhtiö) (liite 1). Mallin mukaisesti 21 aravakiinteistöyhtiötä sulautetaan fuusiolla yhdeksi uudeksi pääomayhtiöksi perustaen samalla nykyisten kiinteistöyhtiöiden sijaan 18 – 21 alueellista isännöintiyhtiötä (alueyhtiötä). Työryhmän selvitys poikkeaa esiselvityksen mallista siltä osin, että tässä selvityksessä uusien alueyhtiöiden perustamisvaiheen lukumäärä on nykyisten aravakiinteistöyhtiöiden lukumäärän (21) mukainen.

Jatkoselvityksessä on tarkasteltavana Helsingin kaupungin 21 alueellista aravakiinteistöyhtiötä, joiden hallinnoitavana on yhteensä 420 vuokranmääritysyksikköä. Asuntoja aravakiinteistöyhtiöissä on noin 42 600 ja asuinhuoneistopinta-ala on yhteensä noin 2,5 miljoonaa m². Asunnoissa asuu noin 84 000 asukasta (liite2).

Jatkoselvityksessä tarkastellaan pääomayhtiön ja alueyhtiöiden perustamiseen ja hallinointiin, toiminnan ohjaukseen ja toiminnan toteuttamiseen sekä henkilöstöhallintoon ja asukasdemokratiaan liittyvät oikeudelliset, taloudelliset ja toiminnalliset näkökohdat.

Työryhmä ei ole tässä selvityksessä käsitellyt Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimiston Att:n ja kiinteistöyhtiöiden välisen toiminnan järjestämistä. Selvitys tästä asiasta toteutetaan myöhemmin.

Selvityksessä on otettu huomioon pääomayhtiön tarkoituksenmukaisuus ja soveltuvuus kaupungin strategiaohjelman 2009–2012 mukaisien arvojen ja tavoitteiden sekä MA-ohjelman asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumiselle. Selvityksessä huomioidaan myös kiinteistöyhtiöiden lainojen käsittely, voimassa olevan vero- ja hankintalainsäädännön määräykset, asumiseen liittyviä kehitysnäkymiä kuten asuntojen kuntoon, varustetasoon ja asumisväljyyteen liittyvä vaatimustason kasvu sekä hyvän asukasviihtyvyyden turvaavat kiinteistöpalveluiden toimivuus ja alueyhtiön asiakaspalvelun laatu.

Työryhmän aravakiinteistökannan kokonaisuutta käsittävän tarkastelun lähtökohtana on varmistaa

- Menetelmät kohtuullisen vuokratason säilyttämiseksi ja ylläpitämiseksi
 - pääomakustannusten alueellinen tasapainottaminen
 - asuntojen peruskorjaus- ja uudistuotantokustannusten aiheuttamien vuokraero vaikutuksen pienentäminen
 - alueiden sisäisten vuokraerojen hallinta
- Kiinteistöjen hyvän teknisen kunnon ylläpitäminen
 - rakennusten kunnon ja teknisen arvon ylläpitäminen sekä korjaustoimenpiteiden jaksottaminen ja rahoituksen suunnittelu huomioiden yhtiöiden erilaiset peruskorjaustarpeet, rakennuskannan iän ja ominaisuuksien vaihtelut sekä alueella samalle ajalle ajoittuvien peruskorjausten aiheuttamat pääomakustannusten kasvu
- Toimiva ja tehokas asukasdemokratia
 - asukasdemokratian toteutuminen yhteishallintolain ja Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratiasäännön mukaisesti
 - asukasviihtyvyyden ja turvallisuuden parantaminen
- Tehokas ja motivoitunut kiinteistöhoito
 - käyttötalouden hallinta ja tehostaminen

3.2 Aravayhtiöiden toimintaympäristön muutokset ja muutosten vaikutukset pääomatalouteen

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 13.8.2008 vuosille 2008–2017 laaditun maankäytön ja asumisen toteutusohjelman eli MA-ohjelman. Kaupungin asuntopolitiikan pyrkimys on tarjota laadukasta asumista viihtyisässä, terveellisessä ja turvallisessa ympäristössä. Uudisrakentamisen painopiste on ohjelmakaudella satamalta vapautuvilla ranta-alueilla, josta osa sijaitsee aivan kantakaupungin tuntumassa.

MA-ohjelmassa määritellään kaupungin asuntopoliittiset päämäärät sekä ohjelmakauden tavoitteet mm. eri rahoitus- ja hallintamuotojen vuosittaisista tuotantotavoitteista ja -jakaumasta.

Nyt voimassa olevan MA-ohjelman mukaan kaupungin vuosittainen aravavuokra-asuntotuotanto tulisi vuoteen 2012 mennessä nostaa 750 asuntoon. Tuotannon tulisi ohjelman mukaan jatkua tämääntasoisena ohjelmakauden loppuun.

Tiedossa olevat laajat aluerakentamisprojektit erityisesti Laajasalon, Vallilan ja kantakaupungin kiinteistöyhtiöiden alueella, samoin lisääntyvä täydennysrakentaminen, aiheuttavat tulevaisuudessa kaupungin arava-asuntokannassa merkittävän rakennemuutoksen. Myös sellaisten alueiden, kuten Myllypuro, Malminkartano ja Laajasalo, rakennusten ikärakenne johtaa peruskorjaustarpeiden ajalliseen keskittymiseen. Näissä yhtiöissä voimakas pääomakustannusten nousu tulee heijastumaan vuokratason nousuna.

Tämä alueittain vaihteleva uudis- ja peruskorjausrakentaminen johtaa yhtiöiden välillä epätasaiseen pääomakustannusten kasvuun ja sitä kautta asuntovuokrien huomattaviin vaihteluihin eri yhtiöissä.

Vaikka suunniteltuihin tuotantomääriin ei aivan heti päästäisikään, merkitsee tämä kaupungin kiinteistöosakeyhtiöiden omistukseen tulevien aravavuokra-asuntojen merkittävä lisäys samalla huomattavasti lisääntyviä pääomakustannuksia ja vastaavasti nousevia vuokria niille yhtiöille, joiden alueella rakentaminen tapahtuu, ellei yhtiöiden pääomahallintoa järjestetä uudelleen.

4 PÄÄOMAYHTIÖN PERUSTAMISEN EDELLYTTÄMÄT YHTIÖJÄRJESTELYT

4.1 Pääomafuusioyhtiön (pääomayhtiö) ja isännöinti- ja huoltoyhtiön (alueyhtiön) perustaminen

Tässä muistiossa esitetyt yhtiöjärjestelyt perustuvat esiselvityksessä esitettyyn pääomafuusioyhtiömalliin sillä poikkeuksella, että pääomayhtiön perustamisvaiheessa pääomayhtiön omistamien alueyhtiöiden lukumäärä tulee vastaamaan nykyisten aravakiinteistöyhtiöiden lukumäärää (21).

Työryhmä esittää saamaansa toimeksianto perustuen, että yhtiöjärjestely toteutetaan siten, että Helsingin kaupunki perustaa uuden yhtiön, johon sulautetaan kaikki nykyiset kiinteistöyhtiöt (absorptiosulautuminen, sisaryhtiösulautuminen). Tämän mallin etuna on, että ennen sulautumista perustettu pääomayhtiö voi jo ennen sulautumista toimia, mm. perustaa nykyisten aravakiinteistöyhtiöiden lukumäärää vastaavan määrän hallintomalliin liittyviä alueyhtiötä, rekrytoida henkilökuntaa ja tehdä sopimuksia. Sulautumisen jälkeen pääomayhtiölle tuleva omaisuus jää osittain pääomayhtiölle (kiinteistöt) ja jaetaan osittain alueyhtiöille liiketoimintasiirrolla.

Valmiiksi perustettavan pääomayhtiön on saatava kevyt lainarahoitus vähimmäisosakepääoman lisäksi voidakseen toimia ennen sulautumisessa tulevaa omaisuusmassaa. Pääomayhtiö perustaa valmiiksi alueyhtiöt. Näin alueyhtiöiden toiminta voi täysipainoisesti käynnistyä heti fuusion jälkeen. Alueyhtiöt perustetaan mahdollisimman pienellä pääomalla. Sulautumisen jälkeen niille siirretään osakeannin kautta pääomayhtiölle tullutta omaisuutta ja toimintoja. Omaisuuden tasejako pääomayhtiön ja alueyhtiöiden välillä muodostuu erilaiseksi kunkin alueyhtiön kohdalla ja riippuu nykyisten aravakiinteistöyhtiöiden tasearvoista pääomayhtiön sulauttamisen hetkellä

Pääomayhtiön perustaminen käynnistetään välittömästi mahdollisen kaupunginvaltuuston hyväksyvän päätöksen jälkeen. Pääomayhtiö perustetaan syksyllä 2010 siten, että se pystyy osallistumaan sulautumissuunnitelman laatimiseen. Alueyhtiöt perustetaan vasta loppusyksystä 2011. Fuusiosuunnittelun rinnalla on selvitettävä alueyhtiön fuusion jälkeen siirtyvät omaisuus ja toiminnot, jotta osakeantipäätöksiä voidaan tehdä heti fuusion jälkeen keväällä 2012.

Sulautumista varten laaditaan sulautumissuunnitelma ja hankitaan siitä tilintarkastajan lausunto. Suunnitelmassa kerrotaan myös pääomayhtiön rakenne sulautumisen jälkeen. Sulautumissuunnitelman teko aloitetaan heti syksyllä 2010, jotta se voidaan allekirjoittaa ja rekisteröidä viimeistään kesän 2011 alussa. Työryhmä esittää, että sulautumisen täytäntöönpano rekisteröidään niin, että fuusio tapahtuu 1.1.2012.

Työryhmän esittämä pääomayhtiö saa fuusiossa hyväksyä nykyisten kiinteistöyhtiöiden omaisuuden ja varat sekä velat ja vastuut varauksiin ja poistopohjineen. Sulautuminen on veroneutraali toimenpide. Näin ollen sulautumisessa saatava omaisuus ei ole pääomayhtiölle veronalaista tuloa eikä nykyisten kiinteistöyhtiöiden varauksia tarvitse purkaa. Työryhmän näkemyksen mukaan yritysjärjestelystä ei ole odotettavissa sellaisia veroseuraamuksia, jotka muodostaisivat esteen järjestelyn toteuttamiselle. Järjestelyn veroneutraalisuus varmistetaan kuitenkin keskusverolautakunnalle tehtävällä ennakkotietopyynnöllä. Ennakkotietopyynnön laadinnassa työryhmän käyttämänä konsulttina on toiminut KPMG Oy Ab. Verohallinnon vastausta ennakkotietopyyntöön ei tulla saamaan työryhmän työskentelylle asetetun määräajan puitteissa. Verohallinnolle on toimitettu kiirehtimispyyntö, jossa on pyydetty ennakkotietopyynnön käsittelyä ennen asian viemistä kaupungin toimielinten päätöksentekoon.

Pääomayhtiö on hankintayksikkö, jonka on pääsääntöisesti kilpailutettava hankintansa. Pääomayhtiö voi kilpailuttamatta hankkia palveluja omistamaltaan alueyhtiöltä, jos yhtiö harjoittaa pääosaa toiminnastaan omistajansa kanssa. Muissa hankinnoissa pääomayhtiö voi nojautua kaupungin hankintayhtiöön ottaen huomioon hankintayhtiön toiminnan laajuuden. Myös alueyhtiöt voivat käyttää hankintayhtiötä, jos niille siirretään pääomayhtiölle fuusiossa tulleita hankintayhtiön osakkeita.

Kiinteistöyhtiöissä on asuntojen lisäksi muun muassa noin 100 000m² erilaisia liike-, toimisto- ja palvelutiloja, jotka kiinteistöyhtiöt ovat vuokranneet Helsingin kaupungin tilakeskukselle omakustannusvuokralla. Tilakeskus vastaa tilojen edelleen vuokrauksesta. Yhtiöjärjestelyn astuessa voimaan em. tilat siirtyvät pääomayhtiön omaisuudeksi tilat edelleen loppukäyttäjille. Menettelyn muutostarpeet arvioidaan yhtiöjärjestelyn voimaan tulon jälkeen. Yhtiöissä on edellä mainittujen tilojen ja asuntojen lisäksi esimerkiksi kerho-, sauna- ja varastotiloja. Näiden tilojen vuokrauksesta huolehtivat alueyhtiöt ja tilojen vuokratuotot kirjataan kyseisen vuokranmääritysyksikön hyväksi.

4.2 Yhtiöiden lainat

Pääomayhtiö ottaa 1.1.2012 vastattavakseen eri lainanantajilta (valtiokonttorilta, rahalaitoksilta ja kaupungilta) saadut fuusioitavien kiinteistöyhtiöiden lainat (liite 3). Sopimukset säilyvät ehdoiltaan ennallaan.

Pääomayhtiöllä on tulevaisuudessa mahdollisuus neuvotella eri lainanantajien kanssa lainasopimusten yhdistämisestä suuremmiksi kokonaisuuksiksi, mikäli se katsotaan tarpeelliseksi. Yhtiöllä on myös kooltaan merkittävänä toimijana, Suomen suurimpana vuokra-asuntojen omistajana, hyvä neuvotteluasema rahoituksen hankkimisessa. Lisäksi kasvavien hoidon keskittäminen tehostaa maksuvalmiuden suunnittelua ja siinä on saavutettavissa säästöjä.

5 PÄÄOMA- JA HOITOKUSTANNUSTEN HALLINTA

5.1 Nykyinen pääomatasauksen periaate

Nykyinen kaupungin aravavuokra-asuntojen vuokran määritys perustuu koko arava-asuntokannan tontinvuokrakustannusten tasoittamiseen ja arvottamiseen sekä kiinteistöyhtiökohtaiseen pääomavuokrien alueelliseen tasoittamiseen. Lisäksi asuntojen vuokria jyvitetään talokohtaisesti asuntojen koon ja sijainnin perusteella.

Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen (ARA:n) suositusten mukaan saman omistajan aravavuokra-asuntojen pääomakustannuksia tulisi tasoittaa. Kaupungin omistamien 21 alueellisen aravavuokrataloyhtiön pääomakustannuksia ei kuitenkaan ole voitu verotuksellisista syistä tasoittaa. Työryhmän esityksen mukaisesti vuokrien taseus voidaan kuitenkin tehdä ilman verotusseuraamuksia.

5.2 Tasausperiaatteen muutostarve

Uusien aravavuokra-asuntojen rakentamisen kohdistuminen voimakkaasti kolmen nykyisen kiinteistöyhtiön alueelle sekä peruskorjausten keskittyminen kiinteistöyhtiössä samaan aikaan rakennettuihin kohteisiin, on johtamassa joissakin kiinteistöyhtiöissä vuokrien merkittävään ja nopeaan nousuun. Tällaista vuokrien nousua voidaan kuitenkin rajoittaa perustamalla työryhmän esityksen mukainen pääomayhtiö, joka hoitaa kaikkien aravakiinteistöyhtiöiden pääomakustannusten arvottamisen ja tasoittamisen.

Kiinteistöyhtiöissä toteutettujen peruskorjaus- ja uudisrakentamishankkeiden toteutusmäärien ja rahoituskustannusten eroista johtuen kiinteistöyhtiöiden pääomavuokrat ovat kehittyneet eri tavoin eri yhtiöissä (liite 4). Työryhmän esittämä pääomayhtiö hallinnoi kaikkien alueyhtiöalueiden pääomia, hoitaa kaikkiin lainoihin liittyvät rahoitusjärjestelyt ja toteuttaa kaikkien alueyhtiöalueiden keskimääräisen pääomavuokran laskennan.

Alueyhtiöt toimivat varsin itsenäisinä yhtiöinä ja suorittavat lähes nykyisen mallin mukaisesti alueensa vuokranmäärityksiköiden pääomakustannusten pisteytyksen ja hoitovuokran määrittelyn, järjestävät rakennusten teknisen kunnon seurannan, toteuttavat rakennusten peruskorjaustoimintaa, osallistuvat uudisrakentamishankkeisiin sekä hoitavat kiinteistöhuoltotoiminnan, asiakaspalvelun ja asukasdemokratian.

6 UUDEN PÄÄOMAYHTIÖN PÄÄOMATASAUKSEN PERIAATTEITA

Tässä kappaleessa käsitellään työryhmän esitys pääomatasausmenetelmän käyttöönotosta, menetelmän periaatteista ja menetelmän toteuttamisesta eri tilanteissa.

6.1 Pääomatasausmenettelyn käyttöönotto

Uusi pääomien tasausmenettely (liite 5) vaikuttaa vuokratasoihin vasta vuonna 2013.

Työryhmän esityksen mukaan sulautumisen täytäntöönpano rekisteröidään niin, että fuusio tapahtuu 1.1.2012. Fuusion yhteydessä kaikkien kiinteistöyhtiöiden pääomat sulautetaan pääomayhtiöön.

Ennen fuusion toteutumista, syksyllä 2010, kaupunki antaa kiinteistöyhtiöille ohjeet vuoden 2010 tilipäätöksen ja vuoden 2011 talousarvion laatimista varten. Nykyiset kiinteistöyhtiöt määrittelevät vuokrat vielä vuodelle 2012. Siksi keväällä 2011 kiinteistöyhtiöille annettavassa omistajaohjauksessa tulee huomioida tarvittavat toimintaohjeet mm. kiinteistöyhtiöiden toimesta syksyllä 2011 toteutettavaa vuoden 2012 vuokranlaskentaa ja talouden suunnittelua varten.

6.2 Tasausmenettelyn periaatteet

Fuusion tapahduttua 1.1.2012 pääomayhtiö pisteyttää kaikkien alueyhtiöalueiden tontinvuokra- ja pääomakustannukset niin, että alueyhtiökohtaisesti kaikkien toiminta-alueiden keskimääräiset pääomavuokrat säilyvät vuoden 2012 pääomavuokrien tasolla.

Työryhmä esittää, että eri alueyhtiöalueiden pääomakustannusten ja tontinvuokrien arvottamisessa otetaan käyttöön pääomayhtiössä tehtävä alueellinen arvottaminen myös pääomakustannusten osalta, jolloin kaikki alueyhtiöiden toiminta-alueella muodostuneet tontinvuokra-, peruskorjaus- ja uudisrakentamiskustannukset tasoitetaan pääomayhtiön toimesta kaikkien alueyhtiöalueiden kesken. Tätä tasoittamismenettelyä käytetään pääomayhtiössä ensimmäisen kerran syksyllä 2012, jolloin suoritetaan alueyhtiöiden keskimääräisen pääomavuokran laskenta vuodelle 2013.

Työryhmä on selvittänyt myös vaihtoehtoisen tasausmenettelymallin, jossa pääomakustannukset pisteytetään neljän sijaintialueen mukaan siten, että samalla sijaintialueella olevien kaikkien alueyhtiöalueiden pääomavuokrat tasoitetaan samalle tasolle. Työryhmä totesi, että tämä tasausmenettely ei huomioi kokonaisvuokranlaskennassa riittävästi sijaintialueella olevien alueyhtiöiden käytettävyyden tai hoitokustannustasojen eroja ja muutokset vuokratasoon olisivat esitettyä tasausmenettelyä suuremmat.

Työryhmä esittää, että esityksen mukaisesta tasoitusmenettelystä mahdollisesti aiheutuvaa alueellista keskimääräistä pääomavuokran nousua rajoitetaan pisteytysmenettelyllä siten, että ensimmäisen viiden vuoden aikana keskimääräinen alueellinen pääomavuokran nousu voi olla enimmillään 0,50€/m²/kk (vuositasolla keskimäärin 0,10€/m²/kk). Pisteytysmenettelyssä huomioidaan painotetusti myös uusien asuntojen ja peruskorjausten alueellinen laatua parantava vaikutus, jolloin käytettävyyden parantumisen perusteella joidenkin alueyhtiöalueiden keskimääräinen pääomavuokra voi nousta edellä mainittua rajoitusta enemmän.

Alueyhtiön toiminta-alueella vuokranmääritysyksiköiden pääomavuokrat pisteytetään ja hoitokustannukset määritellään nykyisen menettelytavan mukaisesti, työryhmän ehdotuksen mukaan kuitenkin siten, että tarvittaessa vuokranmääritysyksiköiden keskimääräiset kokonaisvuokrat voivat poiketa alueellisen tasauksen piirissä olevien vuokranmääritysyksiköiden keskivuokrasta +20 %... -20 % (nykyisin +10%... -20 %). Tällä kokonaisvuokrarajauksen laajentamisella voidaan alueyhtiössä tehtävässä vuokrien määrittelyssä huomioida paremmin vuokranmääritysyksiköiden erilaiset ominaisuudet. esim. uudisrakentamisen pääomakustannukset voidaan alueyhtiöalueella ohjata aiempaa kohdistetummin uusien asuntojen vuokriin, jolloin alueen vanhojen asuntojen vuokrankorottamistarve vähenee.

6.3 Pääoma- ja tontinvuokrakulujen arvottamisen ja pisteytyksen periaatteet

Työryhmän esitys on, että pääoma- ja tontinvuokrien arvottamisessa Helsinki jaetaan neljään sijaintialueeseen, joiden arvottamisessa on huomioitu pääomayhtiön omistamien asuntojen näkökulmasta

- alueen sijainti
- kiinteistökannan keskimääräinen käytettävyys
- kiinteistökannan keskimääräinen kunto,
- keskimääräiset hoitokustannukset ja alueella sijaitsevien vuokranmääritysyksiköiden mahdollisten lainanlyhennysten lykkäysten vaikutus.

Sijaintialueet ovat:

Sijaintialue 1

Jakomäen alue, Kontulan alue, Suutarilan alue ja Vesalan alue

Sijaintialue 2.

Kannelmäen alue, Maunulan alue, Malmin alue, Malmikartanon alue, Myllypuron alue, Pihlajiston alue, Puotilan alue ja Vuosaaren alue

Sijaintialue 3.

Helsingin kansanasuntojen alue, Pohjois-Haagan alue, Kumpulan alue, Laajasalon alue, Roihuvuoren alue ja Siilitien alue.

Sijaintialue 4.

Vallilan alue, Kantakaupungin alue ja Pikku-Huopalahden alue

6.3.1 Uudistuotannon pääomakustannusten tasoittaminen

Pääomayhtiössä uudiskohteiden pääoma- ja tontinvuokrakulut tasoitetaan kaikkien alueyhtiöiden kesken uuden tasoittamismenetelmän mukaan. Uudiskohteiden käytettävyytensä parantava vaikutus huomioidaan nostamalla uudiskohdealueiden keskimääräistä pisteytystasoa.

Alueyhtiön toiminta-alueella sijaitsevien vuokranmääritysyksiköiden vuokranmäärityksessä uudiskohteiden korkea käytettävyytensä huomioidaan pääomavuokrien tasoittamisessa painottamalla pisteytyksessä uudiskohteita siten, että uudiskohteiden kokonaisvuokra on laadullisen tasoon perusteella alueen keskivuokraa korkeampi.

6.3.2 Peruskorjauskustannusten tasoittaminen

Pääomayhtiössä lainarahoitteiset peruskorjauskustannukset tasoitetaan kaikkien alueyhtiöiden välillä uuden tasoittamismenettelyn mukaisesti. Pääomayhtiö nostaa peruskorjausta toteuttavan alueyhtiön keskimääräistä pisteytystasoa vastaamaan alueen käytettävyytensä nousua. Alueyhtiössä vuokranmääritysyksiköiden pääomavuokrien pisteytyksessä peruskorjatut kohteen huomioidaan alueen uudiskohteiden pisteytystä vastaavalla tavalla.

Työryhmä esittää, että pääomayhtiössä vuokranmääritysyksiköiden tai alueyhtiöalueiden asukkailta aiemmin tai tulevaisuudessa kerätyt peruskorjauksiin tarkoitetut varat otetaan pääomavuokran pisteytyksessä huomioon siten, että peruskorjauksesta aiheutuvaa käytettävyyden parantumista ei, yleisperiaatteesta poiketen, huomioida nostamalla alueyhtiön keskimääräistä pisteytystasoa muuta kuin mahdollisen lainarahoitusosuuden osalta. Tämän menettelyn avulla varmistetaan varaus-ten kohdentaminen varat keränneiden vuokralaisten eduksi.

6.4 Esitetyn hallintomallin toimintaprosesseja

Työryhmän esityksen mukaisen yhtiöjärjestelyn toteuduttua alueyhtiöiden toimintaprosessit säilyvät lähes ennallaan. Pääomatalouden osalta päätöksenteko siirtyy pääomayhtiölle.

Peruskorjaukset

Työryhmän esityksessä alueyhtiöissä toteutetaan peruskorjausten tarpeiden kartoitus, peruskorjaushankkeiden valmistelu ja hankeesitysten laadinta. Hanke-esitysten jatkokäsittely ja päätökset hankkeiden toteuttamisesta tehdään pääomayhtiössä. Hyväksytyjen peruskorjaushankkeiden osalta alueyhtiö vastaa hankkeen eteenpäin viemisestä siihen liittyvine tehtävineen.

Uudistuotanto

Helsingin kaupungin uusien asuntojen rakentamisen tavoitteet määrittellään MA- ohjelmassa. Työryhmä esittää, että uudiskohteiden pääomakustannukset käsitellään edellä selostetun tasoittamismenettelyn mukaisella tavalla.

Budjetointi

Budjetointi käynnistyy pääomayhtiössä tiedossa olevien rahoitus- ja lainatietojen sekä alueyhtiöiden toimittamien tasattavien peruskorjauskustannusten käsittelyllä ja työryhmän esittämän taseusmenettelyn toteuttamisella. Käsittelyn tuloksena saadaan alueelliset keskimääräiset pääomavuokrat. Tämän jälkeen budjetointi etenee alueyhtiötasolla, jossa käsitellään vuokranmääritysyksiköiden pääoma- ja hoitovuokrat esityksen mukaisella tavalla. Alueyhtiö toteuttaa vuokran käsittelyyn liittyvän vuokranmääritysyksikkötason asukasdemokratiayhteistyön. Alueyhtiössä tehdyn käsittelyn jälkeen budjetin lopullinen hyväksymispäätös tehdään pääomayhtiössä.

6.5 Kuvaus Helsingin kaupungin, pääomayhtiön ja alueyhtiöiden hallinnosta

Kaupunginvaltuusto päättää kaupungin konserniorganisaation rakenteesta, hyväksyy taloussuunnitelmassa Helsinki-konsernin strategiat ja

hyväksyy konsernitalinpäätöksen. Valtuuston 29.4.2009 hyväksymässä strategiaohjelmassa asetettiin myös kaupungin vuokra-asuntoyhtiöitä koskevia tavoitteita ja sen toimeenpanopäätöksen perusteella mm. asetettiin asiasta esiselvityksen tehnyt työryhmä.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto, kaupunginjohtaja ja kaavoitus- ja kiinteistötointa johtava apulaiskaupunginjohtaja ohjaavat yhtiöiden toimintaa kaupunkikonsernissa.

Ohjaus tapahtuu pääasiassa yhtiökokouspäätösten kautta. Yhtiökokousohjauksen sisältö valmistellaan kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtavan apulaiskaupunginjohtajan esityksestä kaupunginhallituksen konsernijaostolle, jonka toimivaltaan kaupunkikonsernin yhtiöiden omistajaohjaus kuuluu. Konsernijaosto asettaa tavoitteet tytäryhteisöille, nimeää jäsenehdokkaat tytär- ja osakkuusyhteisöjen toimielimiin, antaa ohjeet kaupunkia näissä toimielimissä edustaville henkilöille sekä seuraa määräjain tytäryhteisöjen tuloksellisuutta ja tavoitteiden saavuttamista.

Omistajaohjaus toteutuu käytännössä niin, että konsernijaosto kehottaa kaupungin edustajaa, joka yhtiökokouksessa yksin käyttää äänivaltaa, kokouksessa tekemään konsernijaoston päätösten mukaiset yhtiön toimintaa koskevat esitykset. Nämä yhtiökokous sitten hyväksyy yhtiöitä sitoviksi konsernijaoksen esityksen mukaisesti.

Yhtiökokouksessa yhtiölle myös valitaan kaupungin yhtiökokousedustajan esityksestä hallitus, jonka jäsenehdokkaat konsernijaosto nimeää päätöksellään. Aravavuokrayhtiöiden hallituksissa on kaksi kaupunginvaltuuston poliittisten ryhmien poliittisen jakauman mukaan esittämää luottamusmiesjäsentä, kaksi asukkaiden valitsemaa jäsentä ja yksi virkamies. Useimmissa yhtiöissä virkamiesedustaja toimii hallituksen puheenjohtajana. Hallitus on toimistaan vastuussa osakeyhtiölain mukaisesti.

Esitetyssä sulautumismallissa pääomayhtiö on alueyhtiöiden omistaja ja käyttää puhevaltaa niiden yhtiökokouksissa. Alueyhtiöt eivät enää tässä mallissa ole aravayhtiöitä siinä mielessä, että omistaisivat aravarahoitteisia rakennuksia. Koska niiden tehtävät laadittavien palvelusopimusten mukaan kuitenkin pysyvät suurelta osin ennallaan mm. vuokranmääritysprosessissa samoin kuin kiinteistöjen alueellisessa hallinnossa, on perusteltua, että niille valitaan hallitukset samoin periaattein kuin pääomayhtiöllekin, ja alueyhtiöihin sovelletaan samoja asukasdemokratiaa koskevia menettelyjä kuin pääomayhtiössä, joka nyt on varsinainen aravayhtiö.

Alueyhtiöiden hallinto on kuitenkin konsernissa välillistä siinä mielessä, että niitä ei omista kaupunki suoraan vaan pääomayhtiön kautta. Ratkaisevaksi konserniohjauksen kannalta muodostuu tällöin pääomayhtiön ohjeistus, koska pääomayhtiö puolestaan käyttää alueyhtiöiden hallinnossa omistajapuhevaltaa

Konsernijaoston ohjauksen lisäksi kaupunginjohtaja voi määrätä kaupungin edustajan yhtiön yhtiökokoukseen silloin, kun kokouksessa ei käsitellä hallintoelinten jäsenten tai tilintarkastajien valitsemista.

Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtava apulaiskaupunginjohtaja huolehtii aravakiinteistöyhtiöiden toiminnan koordinoinnista ja kehottaa tarvittaessa pääomayhtiön hallitusta noudattamaan erilaisia ohjeita ja suosituksia alueyhtiöiden toiminnan järjestämiseksi.

Kuvaus kaupungin omistajaohjauksesta on liitteenä 6.

6.6 Vuokralaisdemokratia

Työryhmä esittää, että selvitetävässä hallintomallissa vuokralaisdemokratia toteutetaan vuokranmääritysyksikkö- ja alueyhtiötasolla nykyisen yhteishallintomenettelyn mukaisella tavalla lisättynä pääomayhtiön hallitukseen tulevilla asukasedustajilla. Talotoimikuntien, vuokraistoimikuntien ja vuokralaisneuvottelukunnan asukasedustajien määrä muodostuu voimassa olevan vuokralaisdemokratiasäännön mukaisesti. Alueetasolla alueyhtiöiden hallituksissa säilyy asukkailla edelleen kahden varsinaisen jäsenen ja yhden varajäsenen edustus. Esityksen mukaan vuokralaisneuvottelukunnan valitsema talouden ja hallinnon valvoja hoitaa valvontayhteistyötä pääomayhtiön kanssa.

Yhteishallinnon toimintakuvaus on liitteenä 7.

Työryhmä esittää, että kaupunginvaltuuston päätöksen jälkeen tehdään tarvittavat hallintotavan muutokseen perustuvat muutokset Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratiasääntöön ja menettelyohjeeseen Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratiasäännön soveltamisessa. Valmistelua varten esitetään työryhmän perustamista.

6.7 Kiinteistöyhtiöiden henkilöstön asema

Jokaisella nykyisellä kiinteistöyhtiöllä on toimitusjohtaja, isännöitsijä sekä tarvittava talous-, toimisto- ja huoltohenkilöstö. Yhtiökohtainen henkilöstön kokonaismäärä vaihtelee yhtiön koon mukaan 18 - 40 henkilön välillä. Yhtiön johdon ja toimistohenkilökunnan määrät vaihtelevat yhtiöittäin 7-12 henkilön välillä. Toimistohenkilöstön ja taloushallintohenkilöstön määrä kiinteistöyhtiöissä on yhteensä noin 126 henkilöä. He hoitavat yhtiökohtaisesti pääkirjanpidon, vuokravalvonnan ja palkkalaskennan tehtäviä sekä alueensa asukkaisiin ja vuokraukseen liittyvää asiakaspalvelua. Kiinteistöhoidon piirissä toimii noin 280 henkilöä ja siivoustoimessa noin 111 henkilöä. Valtaosa kiinteistöyhtiöiden asiakaspalveluun, taloushallintoon ja kiinteistöhoitoon liittyvistä tehtävistä hoidetaan omalla henkilökunnalla. Joissakin yhtiöissä on ulkoistettu joitakin tehtäväosa-alueita. Henkilöstön vanhenevasta ikärakenteesta johtuen kiinteistöyhtiöissä eläkkeelle siirtymisiän saavuttaneiden henkilöiden määrä kasvaa lähitulevaisuudessa voimakkaasti (liite 8).

Työryhmän esityksen mukaisen yhtiöjärjestelyn toteutuessa on kyseessä työsopimuslain mukainen liikkeenluovutus. Henkilöstön siirtymässä liikkeenluovutustilanteessa ns. vanhoina työntekijöinä uuden alueyhtiöorganisaation palvelukseen, siirtyvät työnantajan luovutushetkellä voimassa olevista työsuhteista johtuvat oikeudet ja velvollisuudet sekä niihin liittyvät työsuhte-etuudet uudelle työnantajalle (Liite 9).

Työryhmän esityksen mukaan fuusion jälkeen perustetaan nykyrakenteen mukaisesti 21 alueyhtiötä. Muutoksen toteutuessa alueyhtiöiden henkilöstön tehtävät säilyvät pääosin nykyisellään. Pääomayhtiön ja alueyhtiön välillä voidaan myös huomioida nykyisen henkilökunnan joidenkin tehtävien uudelleen organisointimahdollisuudet.

6.8 Pääomayhtiön organisointi ja organisaatioasiat

Työryhmän esityksessä pääomayhtiön tehtävänä on vastata Helsingin kaupungin asumiselle laadittujen visioiden, arvojen ja strategioiden sekä kaupungin omistajaohjauksen mukaisesti arava-asuntotoiminnan pääomatalouden hallinnasta, suunnittelusta, valvonnasta ja kehittämisestä.

Esitetyn pääomayhtiön päätehtävänä on hallinnoida kaikkia alueyhtiö-alueisiin liittyviä pääomia, hoitaa kaikkien alueyhtiöalueiden lainoihin liittyvät rahoitusjärjestelyt ja laskea kaikille alueyhtiöalueille niiden keskimääräiset pääomavuokrat. Lisäksi pääomayhtiö käsittelee ja hyväksyy alueyhtiöalueiden vuosibudjetit sekä tekee päätökset alueyhtiöiden toimesta toteutettavista lainoitettavista korjausinvestoinneista ja koordinoi asuintonttivarausten ohjausta. Pääomayhtiö hoitaa yhteistyötä yhteishallinnon talouden ja hallinnonvalvojan kanssa.

Pääomayhtiön ja alueyhtiöiden tehtävät, vastualueet ja taloudelliset toimintavaltuudet määritellään erikseen laadittavassa yhtiöiden välisessä palvelusopimuksessa. Palvelusopimuksessa määritellään alueyhtiöiden tehtävät, jotka pääomatalouden hoitoa lukuun ottamatta pääosin vastaavat nykyisiä. Palvelusopimuksen osapuolina ovat pääomayhtiö palvelun tilaajana ja alueyhtiö palvelun tuottajana. Palvelusopimuksessa sovitaan lisäksi tarvittavassa laajuudessa tehtäväkohteisista valmisteluun, päätöksentekoon ja toimeenpanoon liittyvistä oikeuksista ja velvollisuuksista. Työryhmä esittää, että palvelusopimusten laatiminen aloitetaan heti kaupunginvaltuuston päätöksen jälkeen.

Pääomayhtiön organisaatorakenne muodostuu toiminnan johtamisen ja kehittämisen, kiinteistöhallinnon, taloushallinnon ja teknistentoimintojen osa-alueista (liite 10).

Henkilöstötarpeen arvioinnin lähtökohtana on selvittää pääomayhtiölle määriteltyjen tehtävien sisältö ja laajuus sekä määritellä organisaation toimintaedellytykset huomioiden pääomayhtiön toiminnan käynnistäminen sekä toiminnan ylläpitäminen ja kehittäminen. Työryhmän selvityksen mukaan pääomayhtiön henkilöstömäärä on 6-8 henkilöä. Henkilöstötarve kohdistuu erityisesti pääoma- ja investointitalouden sekä korjaus- ja rakentamishanketoiminnan tehtäväalueille. Työryhmän esit-

tää, että lopullinen henkilöstötarveselvitys tehdään samanaikaisesti palvelusopimuksen laadinnan kanssa. Työryhmän käsityksen mukaan perustettavan pääomayhtiön toiminnasta aiheutuvat kustannukset voidaan pääosin kattaa tehtävien yhdistämisellä ja uudelleen organisoimisella sekä pääomahallinnan tehostamisella.

Pääomayhtiön henkilökunnan rekrytointi voidaan aloittaa ennen kaupunginvaltuuston käsittelyä, jolloin mahdolliset valinnat tehdään ehdollisena.

7 KUULEMISET

Työryhmä on pitänyt kaksi erillistä kuulemistilaisuutta. Työryhmä kutsui 22.4.2010 pidettyyn kuulemistilaisuuteen Vuokralaiset ry:n ja Asukasliitto ry:n sekä kiinteistöyhtiöiden toimisto-, siivous-, taloushallinto- ja kiinteistöhuoltohenkilöstön edustajat. Työntekijäjärjestö JHL:n kanssa pidettiin keskustelu- ja kuulemistilaisuus yhteistyöneuvottelukunnan kokouksessa 19.4.2010. Tilaisuuksiin osallistuville toimitettiin kutsujen yhteydessä tiivistelmä selvittävistä yhtiöjärjestelystä. Kuulemistilaisuuksissa edustajille esiteltiin selvitystyön taustatietoja, toteuttamista ja sisältöä sekä selvitystyön aikatauluja. Edustajat esittelivät omia näkökantojaan, huomioitaan ja kysymyksiä esitetystä yhtiöjärjestelystä. Esityksien sisällöstä käytiin keskustelua ja vastattiin esille tulleisiin kysymyksiin. Vuokralaiset ry ja Asukasliitto ry jättivät työryhmälle omat kirjalliset lausunnot.

Työntekijäryhmien esitykset

Kiinteistöyhtiöiden toimisto-, siivous-, taloushallinto- ja kiinteistöhuoltohenkilöstön edustajien esityksessä todettiin ja tuotiin esille muun muassa kysymyksiä:

- työpaikkojen säilymisestä
- muutoksista eri työtehtävien toteuttamisessa
- tehtävien mahdollisesta siirtämisestä pääomayhtiöön
- yhtiöjärjestelyn vaikutusta toimintojen kilpailuttamiselle ja ulkoistamiselle
- kiinteistöjen hoidon ja huollon toteuttamisesta saadun hyvän asukastyytyväisyyden huomioimisesta
- perustettavien alueyhtiöiden elinkelpoisuuden turvaamisesta
- eläkevastuiden huomioimisesta ja voimassa olevien eläkeehtojen säilyttämisestä
- verotuskäytännön muuttumisen vaikutuksista alueyhtiöiden toimintaan
- alueellisten palvelupisteiden tarpeellisuudesta asiakaspalvelutason säilyttämiseksi
- taloushallintotehtävien merkittävästä roolista ja osuudesta isännöintitehtäväkokonaisuudessa
- henkilöstön vanhenevan ikärakenteen huomioimisesta ja ennakkoimista ammattitaitoisen henkilöstön osaamistason säilyttämiseksi

Asukasliitto ry:n esitys

Asukasliitto ry:n edustaja taloudenhoitaja Erkki Matinlassi esitti asiasta liiton mielipiteen ja luovutti asiaa koskevan asukasliitto ry:n vuosikokouksen 17.4.2010 laatiman lausunnon (liite 11). Lausunnon mukaan Asukasliitto ry vastustaa ehdotettua pääomafuusiota.

Vuokralaiset ry:n esitys

Vuokralaiset ry:n järjestö- ja koulutuspuheenjohtaja Ilpo Eerola esitti asiasta liiton mielipiteen ja luovutti asiaa koskevan 22.4.2010 allekirjoitetun Vuokralaiset ry:n lausunnon (liite 12).

Esitysten pohjalta käydyssä keskustelussa työryhmä täsmensi ja kommentoi edustajien esityksissä esille tulleita näkemyksiä:

Asukasdemokratian heikentyminen:

Järjestelyn toteutuessa asukasdemokratiaa toteutetaan edelleen nykyisen toimintamallin mukaisesti. Asukasedustuspaikat tulevat kokonaisuutena lisääntymään pääomayhtiön hallitukseen tulevien edustajapaikkojen myötä. Järjestely ei johda asukkaiden vaikuttamismahdollisuuksien heikentymiseen.

Asukkaiden vaikutusmahdollisuudet toteutuvat alueyhtiöissä nykyisen mukaisina mm. alueyhtiöiden toiminta-alueiden vuokrankäsittelyprosessin osalta. Alueyhtiön hallitustyöskentelyssä asukasedustus toteutuu nykymallin mukaisesti, jolloin mm. asukasvaikuttaminen kiinteistöjen hoidon järjestelyihin säilyy nykyisellään.

Tonttien maaperän puhdistamiskulujen maksattaminen vuokralaisilla:

Työryhmä totesi, että maaperän puhdistamiskustannukset eivät tule vuokralaisten maksettaviksi, vaan puhdistustöiden kustannukset sisältyvät Helsingin kaupungin kokonaistalousarvioon.

Yhtiöjärjestelyn aiheuttama asumiskustannusten nousu:

Työryhmä tarkensi edustajille, että valmistelutyön päätavoitteena on luoda koko aravakiinteistökantaa käsittävä pitkäkestoinen pääomavuokrien tasausmenettely, jolla toimeksiannossa rajatun kokonaisuuden osalta toteutetaan kohtuullisen vuokratason ylläpito ja tasaisen vuokrakehityksen hallinta. Lisäksi työryhmä täsmensi, että lupausta vuokratason alentumisesta ei työryhmän toimesta ole annettavissa.

Suunniteltu tasausmenettely huomioi myös mm. vuokranmäärityksikön ennakoon keräämät varata kohdentamalla ne oikeudenmukaisesti ks. vuokranmäärityksikön hyödyksi.

Kaupungin uusien asuntojen rakennuttaminen ja asumisen järjestäminen:

Työryhmä pyysi lisäksi huomioimaan, että Helsingin kaupunki on sitoutunut MA-ohjelman tavoitteiden mukaisesti uusien asuntoja rakentami-

seen ja, että Helsingillä on maan suurimpana rakennuttajia ja vuokranantajana pitkäaikainen ja vankka kokemus huolehtia noin 80 000 asukkaan asumisasiota.

Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry

JHL ry:n kuulemistilaisuus pidettiin Helsingin kaupungin henkilöstökeskuksessa 19.4.2010 yhteistyöneuvottelukunnan kokouksen yhteydessä. JHL Ry:n edustajat esittivät edustamansa työntekijäjärjestön puolesta kommentteja käynnissä olevasta selvitystyöstä. Tilaisuudessa oli paikalla puheenjohtajana henkilöstöjohtaja Hannu Tulensalo henkilöstökeskus, työmarkkinalakimies Leena Mattheiszen henkilöstökeskus, aluepäällikkö Markku Rehmonen JHL:n edustaja, Tapio Havasto JHL:n edustaja, asuinkiinteistöpäällikkö selvitystyöryhmän sihteeriksi Kari Nietosvaara kiinteistövirasto toimitusjohtaja Antti Alanko Helsingin Kansanasunnot Oy, toimitusjohtaja Tarja Valli Suutarilan kiinteistöt Oy, kiinteistöyhtiöiden pääluottamusmies Kyösti Hartikainen, esimiesten edustaja Anne Idman Siilitien Kiinteistöt Oy, siivous- ja huoltohenkilöstön edustaja Raija Metsälampi Vallilan Kiinteistöt Oy ja toimistohenkilöstön edustaja Tarja Saarela Kumpulan kiinteistöt Oy.

Tilaisuudessa todettiin, että esitetyn mallin toteutuessa kyseessä on työsopimuslain 1 luvun 10§:n mukainen liikkeenluovutus, jolloin henkilöstön siirtyessä ns. vanhoina työntekijöinä uuden organisaation palvelukseen, siirtyvät työnantajan luovutushetkellä voimassa olevista työsuhteista johtuvat oikeudet ja velvollisuudet sekä niihin liittyvät työsuhde-etuudet uudelle työnantajalle.

Lisäksi asian käsittelyssä todettiin keskeisien asioiden osalta,

- 1 että muutoksen jälkeen noudatettavaa työehtosopimusta ja sopimuskäytäntöä ei ole tarkoitus muuttaa,
- 2 että työsopimukset noudattavat nykyistä mallia ja henkilöiden tehtävänimikkeet voivat muuttua jos työtehtävät muuttuvat,
- 3 työterveyshuollon järjestäminen toteutetaan tasollisesti vähintään nykyisen mallin mukaan,
- 4 eläketurva säilyy ennallaan myös vanhojen lisäeläkesopimusten osalta.

7.1 Lausunnot

YT- menettelyohjeen mukaisesti ennen asiasta tehtävää päätöstä tulee pyytää lausunnot kiinteistöyhtiöiden yhteistoimintaryhmiltä ja yhteistoimintaneuvottelukunnalta. Työryhmän mietinnön valmistumisen jälkeen käydään tarvittavat neuvottelut ja selvitetään muiden lausuntojen tarve.

8 TYÖRYHMÄN EHDOTUS

Työryhmän esitys perustuu toimeksiannon mukaiseen tehtävään.

Työryhmän esitys on yksimielinen.

Kyösti Hartikainen ja Annikki Heinonen jättivät työryhmän mietintöön omat lausumat (Kyösti Hartikainen liite 13),(Annikki Heinonen liite 14).

Pertti Villo ilmoitti, ettei voi allekirjoittaa mietintöä vuokralaisneuvottelukunnan tätä koskevaan päätökseen viitaten.

Työryhmä esittää,

- 1 että kaupunki perustaa yhtiön omistamaan kaupungin aravavuokra-asuntoja ja sulauttaa omistamansa 21 aravakiinteistöyhtiötä tähän,
- 2 että sulautuminen pannaan täytäntöön 1.1.2012,
- 3 että uuden pääomayhtiön tehtäväksi tulee vastata kaupungin omistajaohjauksen mukaisesti valtion tuella rahoitettujen kaupungin aravavuokratalojen hallinnosta,
- 4 että uusi pääomayhtiö perustaa fuusion yhteydessä nykyisten kiinteistöyhtiöiden sijaan 21 alueellista, 1.1.2012 toimintansa aloittavaa alueyhtiötä,
- 5 että eri alueyhtiöiden toimialueella sijaitsevien vuokramäärityksyksiköiden tontinvuokrat ja pääomakustannukset määritetään sijainnin mukaan neljään eri luokkaan ja muutoin seuraavasti:
 - alueyhtiökohtaisen keskimääräisen pääomavuokramäärityksessä sovelletaan alueellisen luokituksen lisäksi pisteytystä, jossa otetaan painotetusti huomioon uusien asuntojen ja peruskorjausten alueellinen käytettävyyttä parantava vaikutus.
 - luokituksesta mahdollisesti aiheutuvaa alueellista keskimääräistä pääomavuokran nousua rajoitetaan pisteytysmenettelyllä siten, että ensimmäisen viiden vuoden aikana nousu voi olla enimmillään 0,50€/m²/kk (vuositasolla keskimäärin 0,10€/m²/kk). Tällöin ei ole voitua huomioon nykyisissä pääomakustannuksissa muista syistä mahdollisesti aiheutuvia muutoksia.

Uusien asuntojen ja peruskorjausten alueellinen käytettävyyttä parantava vaikutus voi joidenkin alueyhtiöiden alueella johtaa edellä mainittua rajoitusta suurempaan keskimääräisen pääomavuokran nousuun.

- vuokranmääritysyksiköiden pääomavuokrat pisteytetään ja hoitokustannukset määritellään alueittain siten, että tarvittaessa vuokranmääritysyksiköiden keskimääräiset kokonaisvuokrat voivat poiketa alueen vuokranmääritysyksiköiden keskivuokrasta + 20 % ... -20 % (nykyisin +10 % ... -20 %).
- vuokranmääritysyksiköittäin tai alueittain asukkailta aiemmin tai tulevaisuudessa kerätyt peruskorjauksiin tarkoitetut varat otetaan pääomayhtiössä tehtävässä pääomavuokran pisteytyksessä huomioon siten, että varaukset kohdentuvat varat keränneiden vuokralaisten eduksi.
- esitettyä luokitusta ja pisteytystä sovelletaan ensimmäisen kerran syksyllä 2012, jolloin lasketaan vuoden 2013 keskimääräiset pääomavuokrat,

- 6 että esitetystä hallintomallissa vuokralaisedustus toteutetaan vuokranmääritysyksiköissä ja alueyhtiöissä nykyisellä tavalla, minkä lisäksi uuden pääomayhtiön hallitukseen varataan paikka kahdelle asukasedustajalle ja heidän varajäsenelleen,
- 7 että kaupunginvaltuuston päätöksen jälkeen tehdään tarvittavat hallintotavan muutokseen perustuvat muutokset Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratiasääntöön ja menettelyohjeeseen Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratiasäännön soveltamisessa,
- 8 että henkilöstön siirtyessä liikkeenluovutustilanteessa ns. vanhoina työntekijöinä uuden alueyhtiöorganisaation palvelukseen, siirtyvät työnantajan luovutushetkellä voimassa olevista työsuhteista johtuvat oikeudet ja velvollisuudet sekä niihin liittyvät työsuhte-etuudet uudelle työnantajalle, mikä merkitsee sitä, että henkilöstön nykyiset työsuhteeseen liittyvät edut ja oikeudet turvataan entisen tasoisina,
- 9 että pääomayhtiön ja alueyhtiöiden välisten esityksen mukaisten palvelusopimusten laatiminen aloitetaan heti kaupunginvaltuuston päätöksen jälkeen.
- 10 että muiden kuin asuntojen osalta nykyistä vuokrausmenettelyä jatketaan siten, että pääomayhtiö vuokraa toimitti-

lat omakustannushintaan tilakeskukselle, jolta saadut vuokrat kirjataan ks. alueyhtiön toiminta-alueen vuokratuotoksi. Tilakeskus vuokraa tilat edelleen loppukäyttäjille. Menettelyn muutostarpeet arvioidaan yhtiöjärjestelyn voimaan tulon jälkeen. Yhtiöissä on edellä mainittujen tilojen ja asuntojen lisäksi esimerkiksi kerho-, sauna- ja varastotiloja. Näiden tilojen vuokrauksesta huolehtivat alueyhtiöt ja tilojen vuokratuotot kirjataan kyseisen vuokranmäärityksikön hyväksi.

Helsingissä 22. kesäkuuta 2010

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Hannu Penttilä
Työryhmän puheenjohtaja

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Harri Kauppinen

XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX

Jenni Rope

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Eija Venetkoski – Kukka

Hannu Laakso

XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX

Juha Myllyniemi

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Timo Härmälä

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Pekka Kouri

Pertti Villo

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Annikki Heinonen

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Kyösti Hartikainen

XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX

Kari Nietosvaara
Työryhmän sihteeri

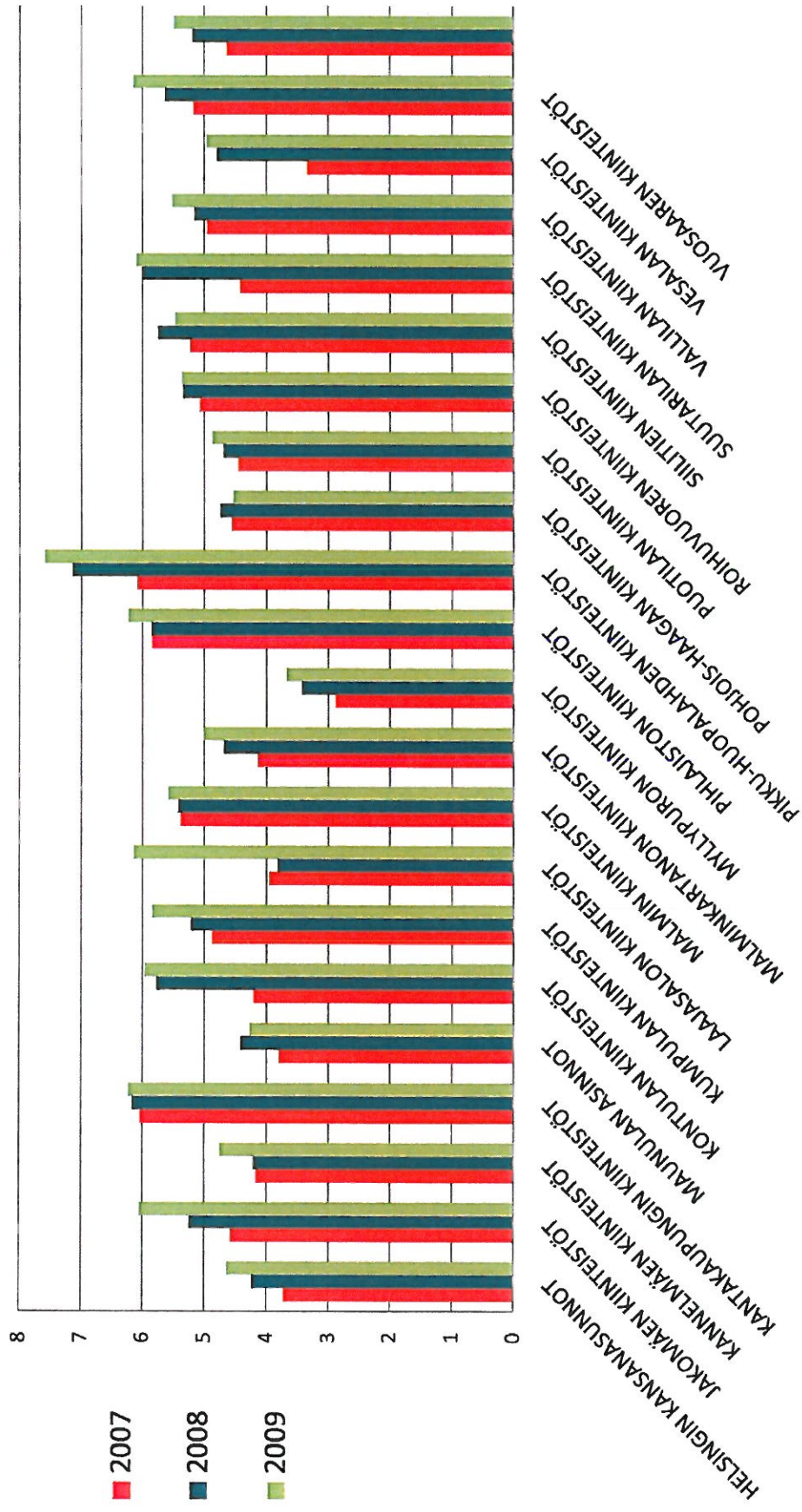
Perustiedot / aravayhtiöt 2009

Yhtiöryhmä	Vuokran määräy- yksiköiden lkm	Huoneistoala 31.12.2009 m ²	Asuinhuoneistoala 31.12.2009 m ²	Tilavuus m ³	Asuinhuoneistoja yhteensä kpl	Asukasmäärä	Asukastiheys m ² /as.
Heisingin Kansanasunnot Oy	12	68 296,5	64 214,5	314 732,0	1 191	1 973	32,5
Jakomäen Kiinteistöt Oy	12	125 534,1	124 212,0	567 464,0	1 991	3 922	31,7
Kannelmäen Kiinteistöt Oy	16	110 899,0	102 644,8	468 840,0	1 760	3 475	29,5
Kantakaupungin Kiinteistöt Oy	17	90 985,0	80 003,0	411 169,0	1 342	2 680	29,9
Kiinteistö Oy Maunulan Asunnot	26	181 579,0	173 128,2	801 823,0	2 989	5 670	30,5
Kontulan Kiinteistöt Oy	23	171 492,8	166 853,5	716 490,0	2 732	5 784	28,8
Kumpulan Kiinteistöt Oy	17	108 286,4	102 836,5	471 496,0	1 924	3 686	27,9
Laajasalon Kiinteistöt Oy	11	85 581,0	83 959,5	353 192,0	1 287	2 472	34
Malminkartanon Kiinteistöt Oy	36	185 819,0	180 120,0	780 054,5	2 912	6 368	28,3
Malminkartanon Kiinteistöt Oy	15	99 125,0	92 203,0	401 453,0	1 465	3 219	28,6
Myllypuron Kiinteistöt Oy	12	99 074,0	96 375,0	402 844,0	1 636	3 191	30,2
Pihlajiston Kiinteistöt Oy	31	190 894,8	184 980,4	835 479,0	2 977	6 011	30,8
Pikku-Huopalahden Kiinteistöt Oy	25	109 057,5	102 587,0	471 974,0	1 691	3 628	28,3
Pohjois-Haagan Kiinteistöt Oy	18	125 560,0	122 383,5	566 041,5	2 107	4 001	30,6
Puotilan Kiinteistöt Oy	22	134 391,0	131 312,0	575 304,0	2 242	4 394	29,9
Roihuuoren Kiinteistöt Oy	20	112 645,2	108 940,0	496 010,0	1 890	3 471	31,4
Siihtien Kiinteistöt Oy	6	88 520,0	88 007,0	400 298,0	1 700	2 555	34,4
Suutarilan Kiinteistöt Oy	19	94 799,2	92 850,5	372 326,6	1 512	3 293	28,2
Vallilan Kiinteistöt Oy	20	99 295,0	95 287,0	462 822,0	1 964	3 271	29,1
Vesalan Kiinteistöt Oy	19	138 107,5	131 713,5	577 464,0	2 147	4 264	30,9
Vuosaaren Kiinteistöt Oy	43	206 112,0	196 295,5	881 690,0	3 145	6 926	28,3
YHTEENSÄ	420	2 626 053,9	2 520 886,4	11 328 966,6	42 604	84 254	29,9

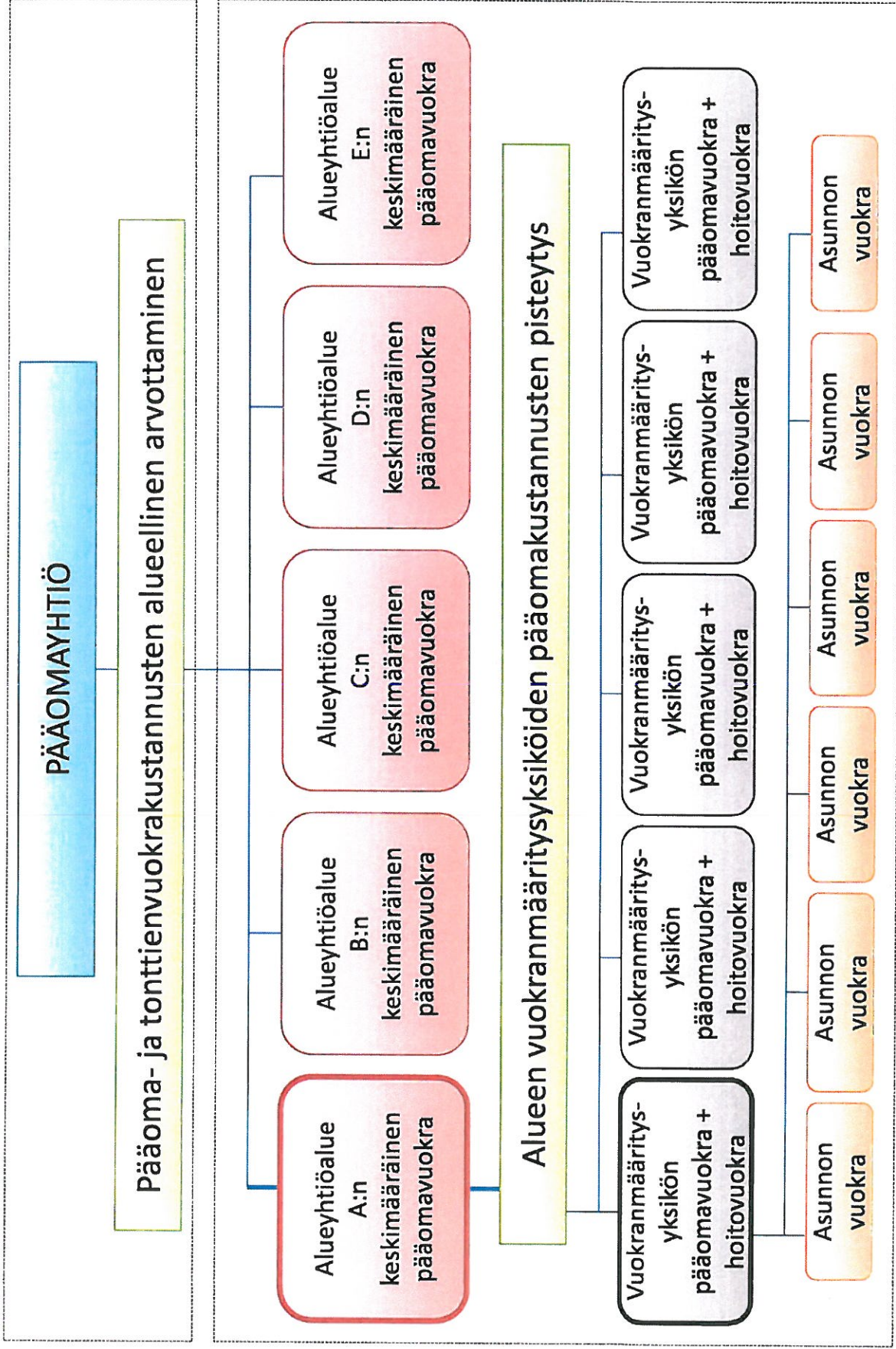
Kiinteistöyhtiöiden lainatiedot 31.12.2009

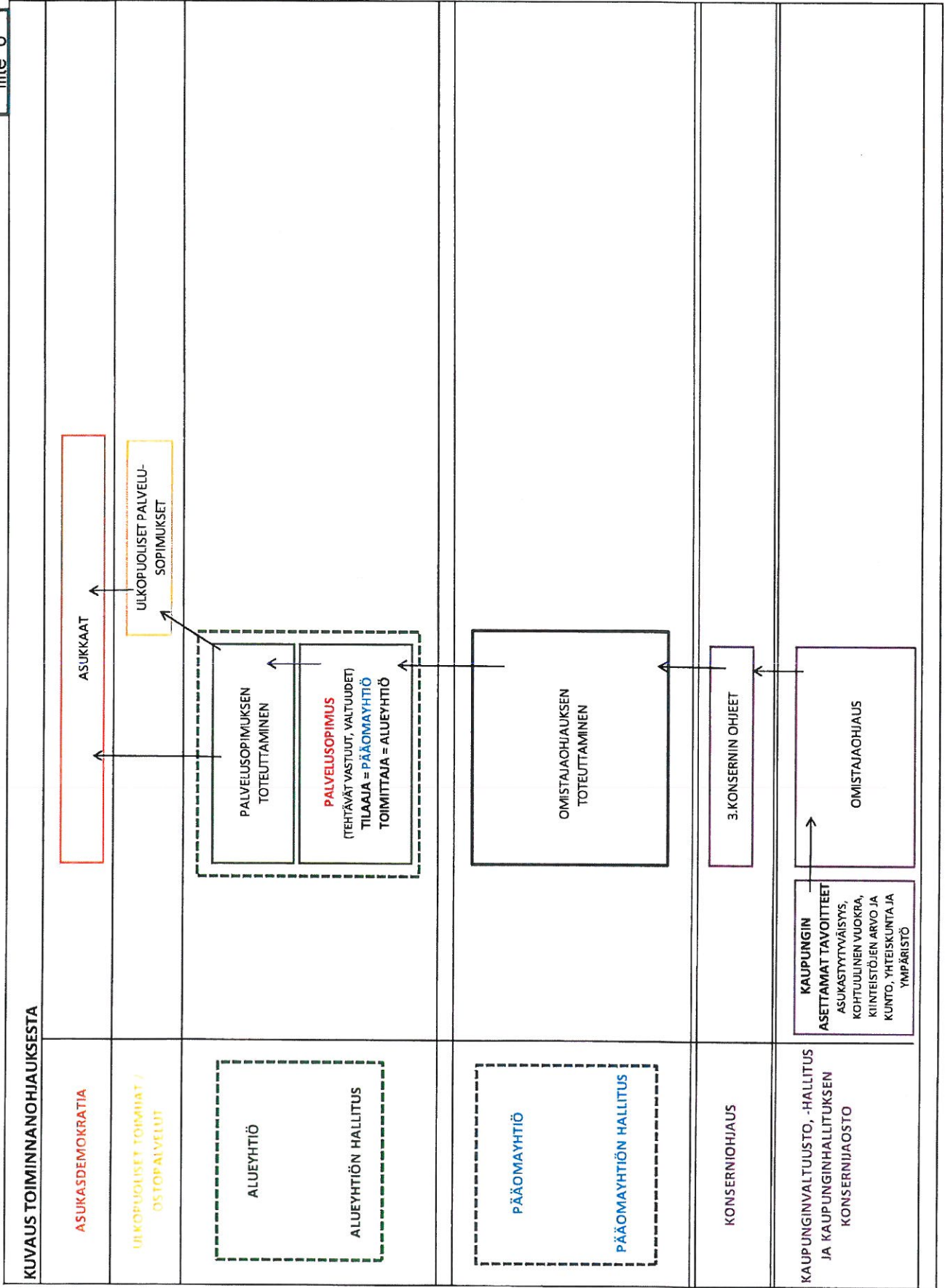
Yhtiö	Helsingin kaupunki / tertiääri	Helsingin kaupunki / primaari 1	Helsingin kaupunki / primaari 2	Hki / Valtion delegointi	Valtio	Muut rahoitukset	Yhteensä	€/hm ²
Helsingin Kansanasunnot Oy	1 271 781,55	266 326,45	1 938 605,79	5 360 406,49	7 384 755,61	15 740 786,14	31 962 662,03	468
Jakomään Kiinteistöt Oy	1 791 722,26	0	1 717 641,86	24 823 406,59	41 169 104,35	46 534 243,44	116 036 118,50	924,34
Kannelmäen Kiinteistöt Oy	2 977 204,98	1 253 186,51	4 488 239,23	18 029 253,03	29 938 496,18	22 962 523,14	79 648 903,07	718,21
Kantakaupungin Kiinteistöt Oy	3 242 501,28	1 275 295,65	2 787 355,71	8 170 937,37	15 228 270,35	19 960 185,55	50 664 545,91	556,85
Kiinteistö Oy Maunulan Asunnot	2 886 335,44	228 477,96	5 178 528,10	32 140 099,37	23 706 538,38	17 814 022,85	81 954 002,10	451,34
Kontulan Kiinteistöt Oy	5 491 924,58	597 932,93	3 109 422,53	20 494 266,97	49 689 500,75	32 738 312,78	112 121 360,54	644,51
Kumpulan Kiinteistöt Oy	3 967 521,18	2 557 439,48	3 334 875,77	25 859 948,25	27 130 790,42	51 027 625,56	113 878 200,66	993,74
Laajasalon Kiinteistöt Oy	3 844 958,47	1 492 720,01	3 864 331,73	2 014 522,41	22 458 971,66	34 020 180,23	67 695 684,51	791,01
Malmin Kiinteistöt Oy	8 612 415,06	2 590 493,69	6 131 588,72	6 155 439,76	67 446 617,82	9 835 878,69	100 772 433,74	542,32
Malminkartanon Kiinteistöt Oy	4 167 808,96	1 286 091,92	3 954 832,47	6 228 029,51	49 411 420,45	13 717 168,51	78 765 351,82	794,61
Myllypuron Kiinteistöt Oy	1 643 364,23	163 444,53	1 173 052,18	6 849 009,29	11 513 247,11	13 530 197,16	34 872 314,50	341,08
Pihlajiston Kiinteistöt Oy	6 645 193,95	648 028,13	2 299 406,70	15 209 859,64	76 960 005,26	51 581 530,31	153 344 023,99	790,63
Pikku-Huopalahden Kiinteistöt Oy	9 264 335,58	3 506 963,02	11 304 628,76	125 030,91	86 176 906,64	1 523 355,99	111 901 220,90	1 026,08
Pohjois-Haagan Kiinteistöt Oy	1 748 705,86	292 176,55	2 896 607,35	11 399 806,49	36 083 029,28	17 880 489,97	70 300 815,50	559,9
Puotilan Kiinteistöt Oy	4 275 750,33	983 280,98	1 534 600,57	12 538 329,32	48 432 850,99	13 895 643,81	81 660 456,00	590,81
Roivavuoren Kiinteistöt Oy	6 468 272,14	563 476,13	4 927 786,30	597 000,00	59 245 330,14	5 343 504,11	77 145 368,82	684,85
Siihtien Kiinteistöt Oy	629 410,35	0	1 862 675,24	17 513 136,49	269 776,70	21 438 179,39	41 713 178,17	471,23
Suurlan Kiinteistöt Oy	5 511 202,66	1 196 091,67	2 591 814,16	10 112 271,75	33 340 064,84	17 147 448,88	69 898 893,96	734,24
Vallilan Kiinteistöt Oy	2 660 747,96	215 863,60	3 713 249,84	26 039 183,14	13 102 883,63	27 998 340,45	73 730 268,62	732,06
Vesalan Kiinteistöt Oy	6 780 451,07	2 684 492,76	4 833 420,17	21 030 067,17	48 298 402,19	8 901 974,98	92 528 808,34	669,98
Vuosaaaren Kiinteistöt Oy	16 040 053,38	4 432 669,98	17 189 293,45	0	161 166 357,06	25 034 324,18	223 862 698,05	1 086,12
YHTEENSÄ	99 921 661,27	26 234 451,95	90 831 966,63	270 690 003,95	908 153 319,81	468 625 916,12	1 884 457 309,73	704,45

Kiinteistöyhtiöiden pääomavuokrat 2007-2008-2009 € / m² / kk

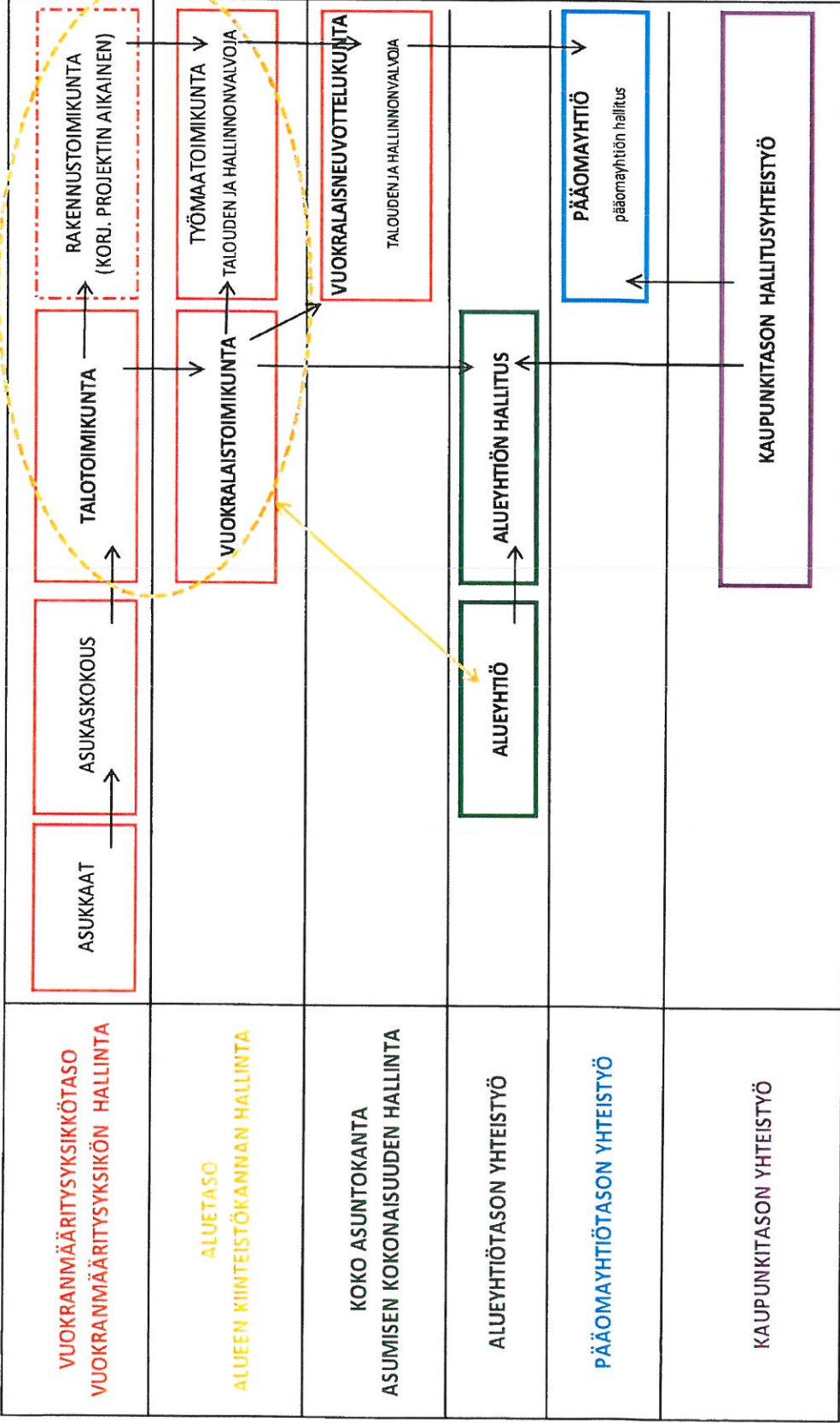


Helsingin aravavuokra-asuntojen vuokrien tasoittamisen periaate



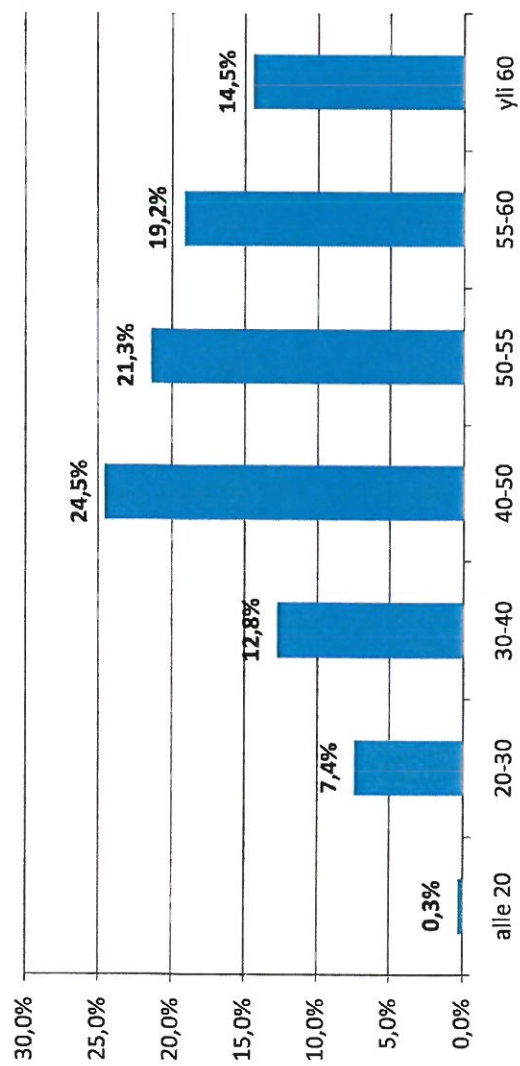
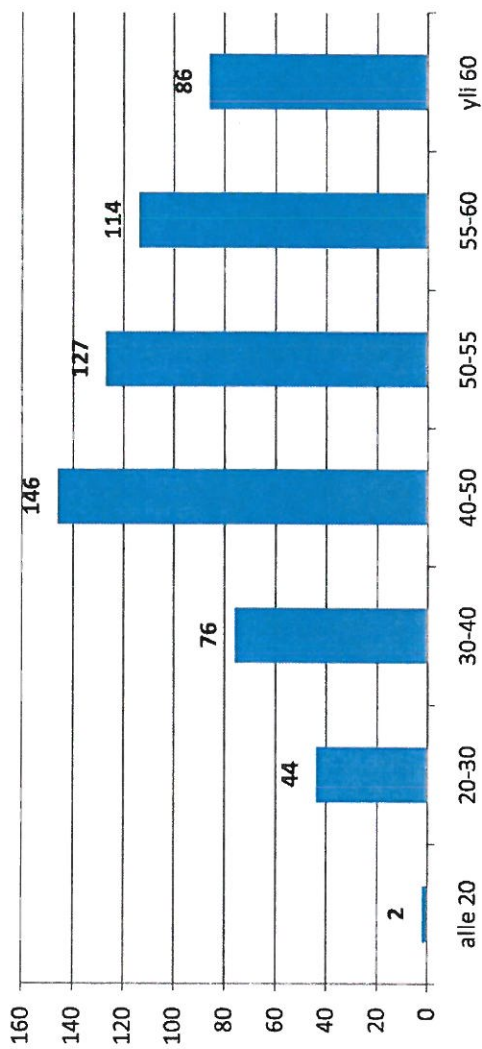


YHTEISHALLINNON TOIMINTAKUVAUS



Kiinteistöyhtiöiden henkilökunnan ikäjakama

tiedot 11/2009





HENKILÖSTÖN ASEMA KIINTEISTÖYHTIÖFUUSIOSSA (oy > oy)

Kyseessä on työsopimuslain 1 luvun 10 §:n mukainen liikkeenluovutus. Henkilöstön siirtyessä liikkeen luovutustilanteessa uuden organisaation palvelukseen, siirtyvät työnantajan luovutushetkellä voimassa olevista työsuhteista johtuvat oikeudet ja velvollisuudet sekä niihin liittyvät työsuhte-etuudet uudelle työnantajalle.

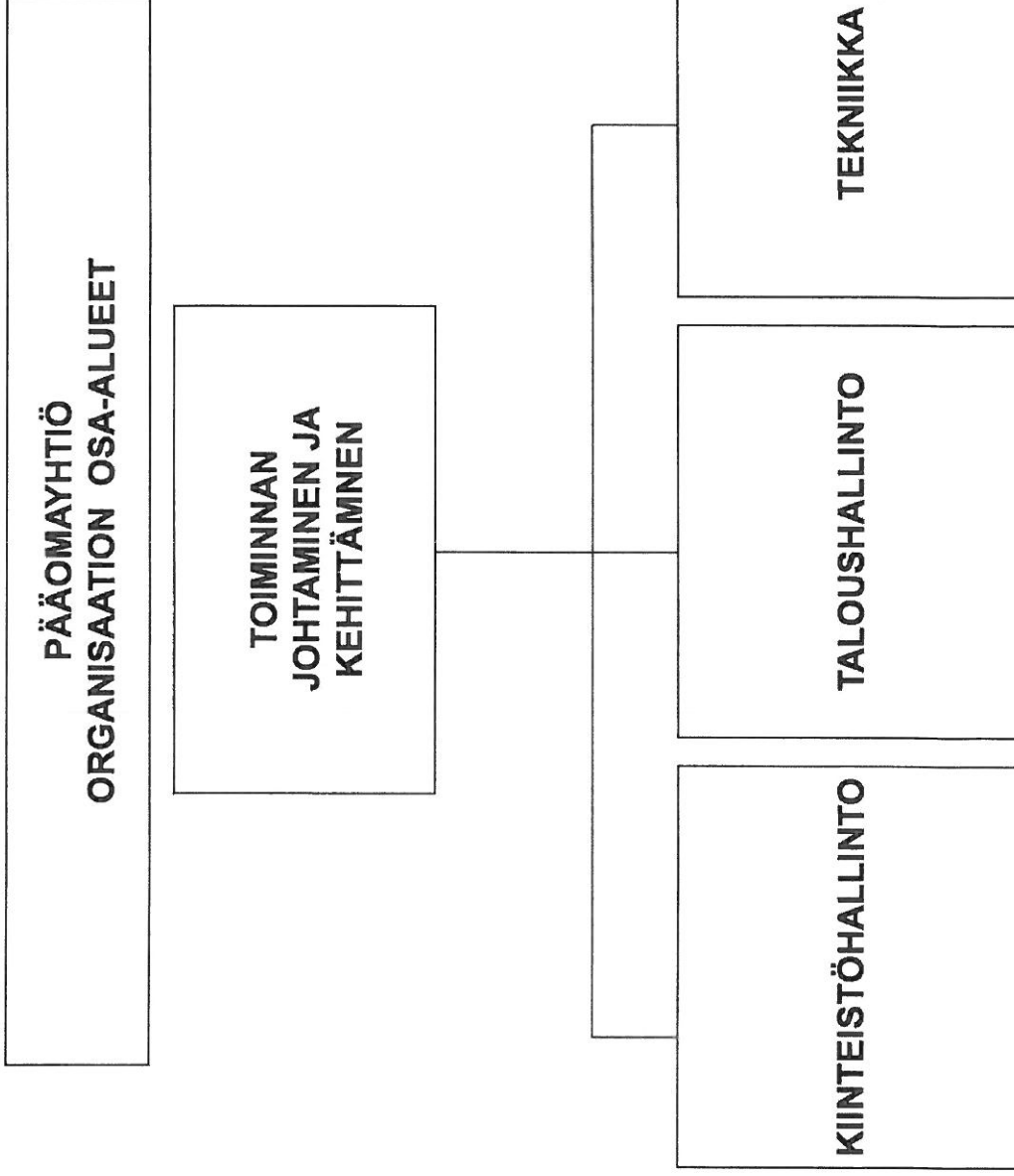
- Työnantaja muuttuu ja mahdollisesti toimipaikka muuttuu
- Siirtyminen tapahtuu "vanhoina työntekijöinä"
- Työehtosopimusten mukaiset etuudet pysyvät ennallaan
- Siirtyminen tapahtuu aikaisempia tehtäviä vastaaviin tai samantasoisiiin tehtäviin
- Siirtyminen uuteen organisaatioon tapahtuu entisellä varsinaisella palkalla
- Siirtymisen jälkeen suoritetaan tarvittaessa tehtävien vaativuuden arviointi
- Mahdollinen tulospalkkio maksetaan työssäoloajan suhteessa entisestä organisaatiosta
- Pitämättömät vuosilomat ja säästövapaat siirtyvät pidettäväksi uuteen organisaatioon
- Myönnetyt virka- ja työvapaat (sairaus-, perhe-, opinto-, vuorotteluvapaa ja harkinnanvaraiset vapaat) jatkuvat
- Tehtävänimike voi muuttua
- Asumisoikeus palvelussuhdeasunnossa säilyy voimassa olevan vuokrasopimuksen päätymiseen asti. Vuokra määräytyy yhtiön päätöksen mukaisesti. Arava-asunnon vuokra määräytyy edelleen aravalainsäädännön mukaisesti.
- Määräaikaisten henkilöiden palvelussuhde jatkuu sovitun määräajan loppuun
- Työntekijän suostumusta siirtoon ei tarvita
- Tehdään kaikkien kanssa uudet työsopimukset/toimitusjohtajasopimukset
- YT-, luottamusmies- ja työsuojeluorganisaatio määräytyvät kiinteistöyhtiöissä noudatetun käytännön mukaisesti (muutettu ytnk 19.4.2010)
- Eläketurva säilyy ennallaan (mm. eläketurva kokouspalkkioista)
- Tiedottaminen ja henkilöstön kuuleminen muutoksesta yhteistoimintasopimuksen mukaisesti

Työnantajan huolehdittava seuraavista:

- Henkilöstösuunnitelman tekeminen (henkilöluettelot tehtävänimikkeineen, esimiehet organisaatiossa)
- Eläketurvasta sopiminen Kevan kanssa
- Työterveyshuollon järjestäminen
- Henkilöstöetuuksista päättäminen (esim. työpaikkaruokailu, työsuhdematkalippuetu, henkilöstöliikuntaetuudet)

I:\MIETINTÖ D TYÖRYHMÄLLE 8.6\liitteet D luonnokseen\korjattu henkilöstön asema kiinteistöfuusiotilanteessa ytnk 19.4..doc

Postiosoite PL 4500 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Käyntiosoite Ensi linja 1 00530 HELSINKI	Puhelin +358 9 310 1611	Tilinro 800012-62637	Y-tunnus 0201256-6
henkilostokeskus@hel.fi	www.hel.fi/heke	Faksi +358 9 310 37952		Alv.nro FI02012566



Asukasliitto ry
Kasöörinkatu 3 B
00520 Helsinki

Kannanotto Helsingin kaupungin aravakiinteistöyhtiöitä koskevaan kehittämissuunnitelmaan

Ensiksi Asukasliitto ry katsoo, että asukkaille ei ole annettu riittäviä mahdollisuuksia osallistua kehittämissuunnitelman valmisteluun ja sen mahdollisten tulevien vaikutusten arvioimiseen. Asukkaiden, maksajien, osuutta on jatkovalmistelussa lisättävä.

Valmistelun pohjaksi on virkamiestyöllä tuotettu kolme vaihtoehtoista mallia joissa kaikissa on ollut lähtökohtana pääomafuusio, ikään kuin nykyinen malli olisi jo hylätty.

Suunniteltu pääomafuusio kaventaa asukasdemokratiaa merkittävästi. Esitys on ristiriidassa yhteishallintolain asukkaille tarkoittaman asukasdemokratiatoiminnan kanssa. Asukkaiden vaikutus- ja valvontamahdollisuuden ulkopuolelle siirrettäisiin rahallisesti merkittävä osa asumisen hintaan vaikuttavasta kustannuksesta. Taloyhtiöiden hallinnossa on tärkeitä vaikuttaa myös pääomakustannuksiin. Vanhemmissa taloyhtiöissä, varsinkin saneerausten yhteydessä, voidaan vaikuttaa pääomakuluihin. Tulevatko saneeraukset ehdotetussa järjestelmässä aikanaan suoritetuiksi? Suunniteltu malli nostaisi asumiskustannuksia kaikissa aravakiinteistöissä, nakertaisi kaupungin vuokra-asuntojen edullisuuskuvaa ja lisäisi asunokeinottelun mahdollisuuksia.

Uudisrakentamisen kustannuksia ollaan esityksessä kohdentamassa kaikille kaupungin aravakiinteistöille. Erittäin epäoikeudenmukaista on kohdistaa pääoman lisärasituksia vanhojen aravakiinteistöjen asukkaille. Kaupungin on etsittävä muita keinoja uusien asuntoalueiden pääomittamiseksi. Käytettävä tertiäärilainoja, alennettava niiden korkotasoa ja pidennettävä maksuaikaa. Perustettava rahastoja, esimerkiksi tonttivuokrista, kalliin uudisrakentamisen tukemiseen. Tai luovuttava ylihintaisesta rakentamisesta. Kaupungin suunnitteleminen uusien asuntoalueiden Jätkäsaaren, Kruunuvuorenrannan ja Kalasataman rakennushankkeiden suunnittelun yhteydessä näkyy selvästi asuntorakentamisen riistäytyminen hallinnasta.

Huoltotoiminta ehdotetaan säilytettäväksi nykyisissä 21 kiinteistöyhtiössä. Ehdotuksesta jää epäselväksi miten huoltotoiminnan hankintojen pääomat turvataan ja mahdollistetaan tehokas huoltotoiminta.

Asukasliitto ry vastustaa ehdotettua pääomafuusiota (kehittämissuunnitelma).

Asukasliitto ehdottaa, että uustuotannolle perustetaan uusi oma yhtiö.

Helsingissä 17.4.2010
Asukasliitto ry:n vuosikokous

Vuokralaiset (ry)
Velkuanpolku 1 E
00300 HELSINKI
Puh 4770360
www.vuokralaistenkeskusliitto.fi
järjestö- ja koulutuspäällikkö Ilpo Eerola

asia:

Kutsu kuulemistilaisuuteen huhtikuun 22. päivänä klo 9.15- 10.00 "Helsingin kaupungin omistamien asuinkiinteistöjen yhdistämisestä ja tehokkaammasta hallinnosta"

Vuokralaiset (ry:stä)

Vuokralaiset (ry) on vuonna 1946 perustettu (nimellä Vuokralaisten Keskusliitto ry) valtakunnallinen vuokralaisten ja vuokralla asumisen edunvalvonta- ja neuvontajärjestö. Toiminnassaan Vuokralaiset tukee paikallisten toimijoiden ja omasta asumisestaan kiinnostuneiden vuokralaisten osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksia.

Lähtökohta

Liitolle toimitetuista asiakirjoista heijastuu vuokranantajan tarpeiden hoitaminen selkeästi voimakkaampina kuin kiinnostus löytää yhteisiä parannustavoitteita. Kaupungin lähtökohtana on, että kustannusten nousu on jaettava vuokralaisille "tasapuolisesti". Vuokranantajalla on kustannusneutraali lähtökohta. Uudistuksen maksattaminen vain vuokralaisilla ei voi olla ainoa lähtökohta. Uusien asukkaiden verohyöty jakautuu kaikkien helsinkiläisten kesken, joten myös kulupuolen kattamiseen tulee saada laaja pohja. Asiakirjat sisältävät vahvoja omistajaohjauksen piirteitä, joiden ei pitäisi kuulua kunnan velvollisuuteen asumisen järjestämisessä. Vähintäänkin hyvän tavan mukaista olisi pohtia muitakin vaihtoehtoja kulujen kohtuullistamiseksi.

Jatkoselvitys

1. Kuntien tehtävä on järjestää kuntalaisille kohtuuhintainen asunto. Helsingin kaupunki on valtakunnan suurin vuokranantaja. Kaupungin on muistettava palvelujen tuottajana ja vuokranantajana roolinsa myös vaikeina aikoina.
2. Hyötytavoitteiden asettelussa tulee olla esiselvitystä vahvempi panostus vuokralaistenpuolelta. Vuokralaistoimikuntien näkemyksiä alueiden kehitystarpeiden kartoittamisessa tulee korostaa. Nykyisin työryhmän painotuskin on varsin omistajavoittoinen, kun 84 000 asukasta edustaa vain kaksi asukasedustajaa.

Omakustannusvuokra

1. Arava lainsäädäntö määrittelee omakustannusvuokran. Säännöksen mukaan vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella vuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tämä tarkoittaa muun muassa sitä, että

asukkailta perittävään vuokraan saa sisällyttää vain ARAn hyväksymään hankinta-arvoon sisältyvien aravalainoitettujen tai korkotuettujen tilojen hoito- ja pääomakulut.

2. Erityisesti "normaalin asumisen" ulkopuoliset kalliit kustannukset tulee hoitaa yhteiskunnan toimesta tapauskohtaisesti eikä sisällyttää niitä tasattuihin talokohtaisiin omakustannusvuokriin.

Tällaisia ulkopuolelta tulevia tahoja ovat esim. museovirasto (Helsingissä, Käpylä, Vallila alueille) ja asumiseen kaavoitetut erikoisalueet (satamat, kaatopaikat, Laajasalo tai merenpäälle rakentaminen).

3. Miksi muiden kaupungin vuokralaisten pitäisi tulla rahoittamaan tällaisia erikoiskohteita, jotka ovat ainutkertaisia, kalliita ja vaativat erikoisosaamista sekä huomattavia lisätöitä. Miksi öljy-yhtiöiden jälkeensä jättämät saastuneet maa-alueet pitäisi nyt maksattaa vuokralaisilla. Heidän vuokrasopimuksissa on ollut maininta, että heidän on itse puhdistettava vapautuvat alueet.

Helsinki rahastaa kohtuuttomasti

1. Tontti luovutetaan vuokralle 100 vuodeksi, tontin hinta määräytyy sen markkinahinnan mukaan. Aravatontille myönnetään 20% alennus markkinahinnasta.
2. Tontin hinta maksetaan takaisin 25 v aikana vuokrissa. Eli vuokrasopimuksen aikana se tulee maksetuksi neljä kertaa.
3. Kaupunki siis rahastaa maan arvonnousun ensin luovuttaessa tontin ja sen jälkeen vielä kolme kertaa ennen kuin vuokra-aika umpeutuu.

Pääomavuokrien tasaus ja läpinäkyvyys

1. Fuusioyhtiön tavoitteena on pääomakulujen tasaaminen. Yleinen ilmapiiri yhteiskunnassa edellyttää tänä päivänä aiempaa enemmän avoimuutta ja tietoa vuokralaisille tasauksen perusteista ja kohdentumisesta.
Asumisoikeusasumisjärjestelmässä on asukkaiden tiedonsaannin turvaamisen osalta jo lainmuutos-esitys vireillä.
2. Fuusiossa siirretään miljardien eurojen varallisuus viisi jäsenen hallituksen hoidettavaksi. Toimenpide on samansuuntainen kuin mitä maan hallitus on tehnyt vuokralaisten maksamille rahoille ARA:ssa. Tätä toimenpidettä ovat vuokralaiset tiukasti vastustaneet. Miten turvataan, että näin yhteen kerätyt rahat pysyvät vuokra-asuntojen nykyisten ja tulevien tarpeiden piirissä. Saattaa siis syntyä kiusaus käyttää myös tätä rahamäärää eri tarpeisiin.
3. Fuusio on iso asia, johon varmasti menee 5-10 vuotta. Esimerkkejä yksityiskohdista, lainojen eri-ikäisyys, rahoitusylijäämien selvitys ja oikeudenmukaisuus sekä rahoituslaskelman laadinta joihin vuokralaiset eivät voi mitenkään vaikuttaa. Lisäksi kaikki vuokrasopimukset on uusittava.
4. Uusien kohteiden rahoituksen kohtuullistaminen vain tasaamalla on omistajalle helpoin ratkaisu. Kuitenkin aiempaan esillä olleeseen avoimuusvaateeseen viitaten olisi vähintään hyvän tavan mukaista pohtia myös muita vaihtoehtoja kulujen kohtuullistamiseksi.
5. Pääomakustannusten vaiheittaisen tasaamisen toteuttamisesta on esityksessä vasta hyvä tahto, mitään konkreettista tai suuntaa antavaa esitystä ei lausujille ole toimitettu.

Kiinteistöyhtiöiden työntekijät eivät ota kantaa mahdollisen pääomafuusion toteuttamisen puolesta eikä vastaan.

Työntekijät ovat ainoastaan edustajansa välityksellä osallistuneet työryhmän työskentelyyn lähinnä henkilöstöön liittyvien asioiden käsittelyssä.

XX
XX

22.6.2010

✓ Kyösti Hartikainen

LAUSUMA

Allekirjoituksellani vahvistan vain osallistumiseni työryhmän valmistelutyöhön.
Allekirjoitukseni ei ole kannanotto vuokralaisneuvottelukunnan kannanottoa
vastaan.

Helsingissä 22.6.2010

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ANNIKKI HEINONEN
vnk:n varapuheenjohtaja