



27.02.2012

Kaj/2

## § 40

### Kiinteistö Oy Auroranlinnan varsinainen yhtiökokous vuonna 2012

HEL 2012-002514 T 00 01 05

#### Päätös

Konsernijaosto päätti kehottaa hallintokeskuksen oikeuspalveluita edustamaan Helsingin kaupunkia Kiinteistö Oy Auroranlinna vuoden 2012 kevään varsinaisessa yhtiökokouksessa sekä kehottaa kaupungin yhtiökokousedustajaa hyväksymään yhtiökokouksessa käsiteltävät asiat yhtiön hallituksen päätösehdotusten mukaisesti.

#### Hallituksen ja tilintarkastajien valinta

Konsernijaosto päätti kehottaa kaupungin yhtiökokousedustajaa esittämään, että yhtiön hallituksen jäseniksi ja varajäseniksi sekä tilintarkastajaksi valitaan yhtiöjärjestyksen mukaiseksi toimikaudeksi seuraavat:

Hallituksen puheenjohtajaksi Arto Hiltunen  
(viranhaltijajäsen)  
Hallituksen jäseneksi Tarja Parviainen  
(luottamushenkilöjäsen VIHR)  
Hallituksen jäseneksi Antti Pätiälä  
(luottamushenkilöjäsen KOK)  
Hallituksen jäseneksi Jenni Rope  
(viranhaltijajäsen)  
Hallituksen jäseneksi Jaakko Stauffer  
(viranhaltijajäsen)  
Hallituksen varajäseneksi Sari Hilden  
(viranhaltijavarajäsen)  
Hallituksen varajäseneksi Markku Metsäranta  
(viranhaltijavarajäsen)  
Tilintarkastusyhteisöksi KPMG Oy Ab

Konsernijaosto päätti todeta, että hallituksen puheenjohtajalle ja jäsenille maksetaan kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston tekemien päätösten mukaiset palkkiot. Tilintarkastajille ja tilintarkastusyhteisöille suoritetaan palkkiot kilpailutettujen tilintarkastustehtävien osalta tarkastuslautakunnan hyväksymien tilintarkastusyhteisöjen tarjoukseen perustuvan hyväksyttävän laskun mukaan ja muiden osalta hyväksyttävän laskun mukaisesti.



Lisäksi konsernijaosto päätti kehottaa kaupungin yhtiökokousedustajaa menettelemään yhtiökokouksessa niin, että yhtiökokous tekee päätöksen yhtiön hallitukselle annettavista toimintaohjeista seuraavasti:

Yhtiökokous kehottaa hallitusta puheenjohtajan vaalissa valitsemaan puheenjohtajan tämän päätöksen mukaisesti.

#### Yhtiön hallitukselle annettava omistajaohjaus

Yhtiökokous kehottaa hallitusta menettelemään siten, että yhtiön toiminta perustuu kaupungin arvoihin, kaupunginvaltuuston strategiaohjelmaan sekä maankäytön ja asumisen toteutusohjelmaan.

Yhtiökokous kehottaa hallitusta noudattamaan kulloinkin voimassa olevia kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä konserniohjeita sekä kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimen apulaiskaupunginjohtajan konserniohjauksen periaatteiden mukaisesti päättämään yhtiötä koskevaa muuta ohjausta.

#### Asuntotarjonta

Yhtiökokous kehottaa hallitusta peruskorjausten suunnittelun yhteydessä tutkimaan lisä- ja täydennysrakentamisen mahdollisuudet korjattavien kohteiden yhteyteen. Mahdollisesti toteutuvien kohteiden osalta yhtiön tulee hakea täydennysrakentamiskorvausta. Korvaus tulee kohdentaa sille kohteelle, jonka yhteyteen kyseinen lisä- tai täydennysrakentaminen on toteutettu.

Yhtiökokous kehottaa hallitusta omalta osaltaan toimimaan siten, että kaupungin virastojen ja liikelaitosten hallinnassa olevat vapaarahoitteiset asuinkiinteistöt siirtyvät yhtiön omistukseen silloin, kun ne sijaintinsa ja muiden ominaisuuksiensa puolesta soveltuvat palvelussuhdeasunnoiksi tai sosiaali- ja terveystoimen asiakasasunnoiksi.

#### Asumiskustannusten kohtuullisuutta edistävät toimenpiteet, talous ja lainojen hoito

Yhtiökokous kehottaa hallitusta huolehtimaan yhtiön rakennus- ja korjauslainojen lyhennyksistä lyhennyssuunnitelman mukaisesti.

Yhtiökokous kehottaa hallitusta käsittelemään yhtiön lainojen sopimusehdot ja selvittämään lainojen uudelleen järjestelytarpeen.

Yhtiökokous kehottaa tilintarkastajia antamaan yhtiön hallitukselle vähintään yhden raportin tilikauden tilintarkastuksesta ennen tilintarkastuskertomuksen antamista.

#### Kunnossapito, peruskorjaukset ja energiapoliittiset toimenpiteet



Yhtiökokous kehottaa hallitusta laatimaan vuoden 2012 aikana keskipitkän aikavälin kattavan korjaussuunnitelman. Hallituksen tulee huolehtia siitä, että korjaussuunnitelmaan sisältyville yli 50 % korjausasteen ylittävillä hankkeilla haetaan konsernijohtoon ennakkohyväksyntä.

Yhtiökokous kehottaa hallitusta varautumaan tulevien peruskorjausten aiheuttamiin kustannuksiin lisäämällä tulo-rahoituksen osuutta peruskorjausten rahoituksessa asteittain siten, että viiden vuoden kuluttua aloitettavissa peruskorjauksissa tulo-rahoituksen osuus on vähintään 10 % ja kymmenen vuoden kuluttua alkavissa peruskorjauksissa vähintään 20 %.

Yhtiökokous kehottaa hallitusta huolehtimaan, että yhtiö tarpeen mukaan hakee kaikkia käytettävissä olevia rakennusten tai asuntojen korjauksiin, suunnitteluun ja tutkimuksiin sekä mahdollisiin muihin toimenpiteisiin tarkoitettuja avustuksia.

Yhtiökokous kehottaa hallitusta huolehtimaan, että yhtiö saavuttaa 10.12.2009 allekirjoitetun Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen mukaiset tavoitteet sekä maankäytön ja asumisen toteutusohjelman mukaiset energiansäästö-tavoitteet. Yhtiön tulee sisällyttää energiatehokkuuden parantamisen edellyttämät toimenpiteet toiminta- ja korjaussuunnitelmiinsa ja huolehtia niiden toteutuksesta. Laajojen rakentamis- tai korjaustoimenpiteitä edellyttävien energian säästötoimenpiteiden suunnittelussa tulee huomioida hankkeen kokonaistaloudellisuus ja kustannusten takaisinmaksuaika.

Yhtiön tulee seurata energiankulutuksen kokonaistilannetta kuukausitasolla ja dokumentoida kulutustiedot FimX-järjestelmään.

#### Viestintä ja asukastyytyväisyys

Yhtiökokous kehottaa hallitusta huolehtimaan, että yhtiö laatii vuosittain viestintäsuunnitelman.

Yhtiökokous kehottaa hallitusta huolehtimaan, että asiakastyytyväisyyttä seurataan järjestelmällisesti. Seurannan tuloksia ja muuta asukaspalautetta tulee hyödyntää yhtiön toiminnan kehittämisessä.

Samalla konsernijaosto päätti myöntää konsernijohtoon ennakkohyväksynnän osoitteessa Kirkonkyläntie 18 sijaitsevan kohteen peruskorjaukselle.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä



27.02.2012

Kaj/2

Lisätiedot

Miliza Ryöti, apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 25407  
miliza.ryoti(a)hel.fi

Otteet

**Ote**

Oikeuspalvelut

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

**Päätösehdotus**

Konsernijaosto päättäneen kehottaa hallintokeskuksen oikeuspalveluita edustamaan Helsingin kaupunkia Kiinteistö Oy Auroranlinna vuoden 2012 kevään varsinaisessa yhtiökokouksessa sekä kehottaa kaupungin yhtiökokousedustajaa hyväksymään yhtiökokouksessa käsiteltävät asiat yhtiön hallituksen päätösehdotusten mukaisesti.

Hallituksen ja tilintarkastajien valinta

Konsernijaosto päättäneen kehottaa kaupungin yhtiökokousedustajaa esittämään, että yhtiön hallituksen jäseniksi ja varajäseniksi sekä tilintarkastajaksi valitaan yhtiöjärjestyksen mukaiseksi toimikaudeksi seuraavat:

Hallituksen puheenjohtajaksi Arto Hiltunen  
(viranhaltijajäsen)

Hallituksen jäseneksi Tarja Parviainen  
(luottamushenkilöjäsen VIHR)

Hallituksen jäseneksi Antti Pätiälä  
(luottamushenkilöjäsen KOK)

Hallituksen jäseneksi Jenni Rope  
(viranhaltijajäsen)

Hallituksen jäseneksi Jaakko Stauffer  
(viranhaltijajäsen)

Hallituksen varajäseneksi Sari Hilden  
(viranhaltijavarajäsen)

Hallituksen varajäseneksi Markku Metsäranta  
(viranhaltijavarajäsen)

Tilintarkastusyhteisöksi KPMG Oy Ab

Konsernijaosto päättäneen todeta, että hallituksen puheenjohtajalle ja jäsenille maksetaan kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston tekemien päätösten mukaiset palkkiot. Tilintarkastajille ja tilintarkastusyhteisöille suoritetaan palkkiot kilpailutettujen tilintarkastustehtävien osalta tarkastuslautakunnan hyväksymien



27.02.2012

Kaj/2

tilintarkastusyhteisöjen tarjoukseen perustuvan hyväksyttävän laskun mukaan ja muiden osalta hyväksyttävän laskun mukaisesti.

Lisäksi konsernijaosto päättäneen kehottaa kaupungin yhtiökokousedustajaa menettelemään yhtiökokouksessa niin, että yhtiökokous tekee päätöksen yhtiön hallitukselle annettavista toimintaohjeista seuraavasti:

Yhtiökokous kehottaa hallitusta puheenjohtajan vaalissa valitsemaan puheenjohtajan tämän päätöksen mukaisesti.

#### Yhtiön hallitukselle annettava omistajaohjaus

Yhtiökokous kehottaa hallitusta menettelemään siten, että yhtiön toiminta perustuu kaupungin arvoihin, kaupunginvaltuuston strategiaohjelmaan sekä maankäytön ja asumisen toteutusohjelmaan.

Yhtiökokous kehottaa hallitusta noudattamaan kulloinkin voimassa olevia kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä konserniohjeita sekä kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimen apulaiskaupunginjohtajan konserniohjauksen periaatteiden mukaisesti päättämään yhtiötä koskevaa muuta ohjausta.

#### Asuntotarjonta

Yhtiökokous kehottaa hallitusta peruskorjausten suunnittelun yhteydessä tutkimaan lisä- ja täydennysrakentamisen mahdollisuudet korjattavien kohteiden yhteyteen. Mahdollisesti toteutuvien kohteiden osalta yhtiön tulee hakea täydennysrakentamiskorvausta. Korvaus tulee kohdentaa sille kohteelle, jonka yhteyteen kyseinen lisä- tai täydennysrakentaminen on toteutettu.

Yhtiökokous kehottaa hallitusta omalta osaltaan toimimaan siten, että kaupungin virastojen ja liikelaitosten hallinnassa olevat vapaarahoitteiset asuinkiinteistöt siirtyvät yhtiön omistukseen silloin, kun ne sijaintinsa ja muiden ominaisuuksiensa puolesta soveltuvat palvelussuhdeasunnoiksi tai sosiaali- ja terveystoimen asiakasasunnoiksi.

#### Asumiskustannusten kohtuullisuutta edistävät toimenpiteet, talous ja lainojen hoito

Yhtiökokous kehottaa hallitusta huolehtimaan yhtiön rakennus- ja korjauslainojen lyhennyksistä lyhennyssuunnitelman mukaisesti.

Yhtiökokous kehottaa hallitusta käsittelemään yhtiön lainojen sopimusehdot ja selvittämään lainojen uudelleen järjestelytarpeen.



Yhtiökokous kehottaa tilintarkastajia antamaan yhtiön hallitukselle vähintään yhden raportin tilikauden tilintarkastuksesta ennen tilintarkastuskertomuksen antamista.

#### Kunnossapito, peruskorjaukset ja energiapoliittiset toimenpiteet

Yhtiökokous kehottaa hallitusta laatimaan vuoden 2012 aikana keskipitkän aikavälin kattavan korjaussuunnitelman. Hallituksen tulee huolehtia siitä, että korjaussuunnitelmaan sisältyville yli 50 % korjausasteen ylittävillä hankkeilla haetaan konsernijohtoon ennakkohyväksyntä.

Yhtiökokous kehottaa hallitusta varautumaan tulevien peruskorjausten aiheuttamiin kustannuksiin lisäämällä tulo-rahoituksen osuutta peruskorjausten rahoituksessa asteittain siten, että viiden vuoden kuluttua aloitettavissa peruskorjauksissa tulo-rahoituksen osuus on vähintään 10 % ja kymmenen vuoden kuluttua alkavissa peruskorjauksissa vähintään 20 %.

Yhtiökokous kehottaa hallitusta huolehtimaan, että yhtiö tarpeen mukaan hakee kaikkia käytettävissä olevia rakennusten tai asuntojen korjauksiin, suunnitteluun ja tutkimuksiin sekä mahdollisiin muihin toimenpiteisiin tarkoitettuja avustuksia.

Yhtiökokous kehottaa hallitusta huolehtimaan, että yhtiö saavuttaa 10.12.2009 allekirjoitetun Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen mukaiset tavoitteet sekä maankäytön ja asumisen toteutusohjelman mukaiset energiansäästö-tavoitteet. Yhtiön tulee sisällyttää energiatehokkuuden parantamisen edellyttämät toimenpiteet toiminta- ja korjaussuunnitelmiinsa ja huolehtia niiden toteutuksesta. Laajojen rakentamis- tai korjaustoimenpiteitä edellyttävien energian säästötoimenpiteiden suunnittelussa tulee huomioida hankkeen kokonaistaloudellisuus ja kustannusten takaisinmaksuaika.

Yhtiön tulee seurata energiankulutuksen kokonaistilannetta kuukausitasolla ja dokumentoida kulutustiedot FimX-järjestelmään.

#### Viestintä ja asukastyytyväisyys

Yhtiökokous kehottaa hallitusta huolehtimaan, että yhtiö laatii vuosittain viestintäsuunnitelman.

Yhtiökokous kehottaa hallitusta huolehtimaan, että asiakastyytyväisyyttä seurataan järjestelmällisesti. Seurannan tuloksia ja muuta asukaspalautetta tulee hyödyntää yhtiön toiminnan kehittämisessä.



27.02.2012

Kaj/2

Samalla konsernijaosto päättäneen myöntää konsernijohtajan ennakkohyväksynnän osoitteessa Kirkonkyläntie 18 sijaitsevan kohteen peruskorjaukselle.

## Esittelijä

Kiinteistö Oy Auroranlinnan vuoden 2012 varsinainen yhtiökokous pidetään huhtikuussa. Yhtiökokouksessa valitaan hallituksen jäsenet sekä tilintarkastajat yhtiöön. Tasa-arvolain 4 a §:n 2 momentin mukaan säätiöiden ja osakeyhtiöiden toimielimiin tulee valita tasapuolisesti sekä miehiä että naisia, jollei erityisistä syistä muuta johdu. Hallituksen jäsen ehdokkaiden nimeämisessä on otettu huomioon tasa-arvolain määräykset. Poliittisia ryhmiä on pyydetty nimeämään omat ehdokkaansa hallitukseen. Tarkastuslautakunta on nimennyt ehdokkaan tilintarkastajaksi vuodeksi 2012.

Yhtiökokous antaa yhtiön hallitukselle toimintaohjeet tulevalle toimintakaudelle. Päätösehdotuksessa kaupungin yhtiökokousedustajalle annetaan tarvittavat ohjeet omistajaohjauksen antamista varten.

## Asuinkiinteistöyhtiöiden toimintatavoitteet

Kaupungin omistamien asuinkiinteistöyhtiöiden toiminnan tulee noudattaa kaupungin arvoja sekä asumiselle ja kiinteistönpidolle määriteltyjä strategioita ja niiden tavoitteita. Yhtiökokousohjauksen avulla yhtiöitä ohjataan toteuttamaan kaupungin asiakkuuteen ja asukaslähtöisyyteen, yhteiskuntaan ja ympäristöön sekä kestäväan kehitykseen liittyviä tavoitteita. Toimenpiteitä ovat mm. pitkäjänteinen kiinteistöjen talouden ja kunnossapidon suunnittelu, määrätietoiset energia- ja ympäristötavoitteet sekä asumisviihtyvyyteen, -terveyteen ja -turvallisuuteen liittyvät toimet ja seuranta.

## Tulevat peruskorjaukset

Kiinteistö Oy Auroranlinna on käynnistämässä Malmin sairaala-alueella osoitteessa Kirkonkyläntie 18 sijaitsevan asuinrakennuksen peruskorjauksen vuonna 2012. Vuonna 1961 valmistuneessa kohteessa on 18 asuntoa. Asuntotuotantotoimisto on teettänyt kohteen hankesuunnitelman, jonka mukaan rakennuksen ulkovaippa korjataan, asuntojen pinnat ja kalusteet sekä vesi-, ilmanvaihto- ja viemärijärjestelmät uusitaan. Kiinteistöön rakennetaan uusi lämmönjako- ja ilmanvaihtokonehuone. Kiinteistö erotetaan naapuritalon LV-järjestelmästä ja liitetään kaukolämpö- ja viemäriverkkoon omilla liittymillään. Kellaritiloihin rakennetaan talosauna ja irtaimistovarastoja. Vanha pesula kunnostetaan, pihan pinnat parannetaan ja kallistukset korjataan. Vanhojen rakenteiden sisältämä asbesti ja muut haitta-aineet poistetaan.



Peruskorjauksen kustannukset ovat 2 715 euroa / m<sup>2</sup>, mikä on noin 70 % vastaavan uudiskohteen laskennallisesta hankintahinnasta. Laatuason parantamisen osuus on 500 euroa (noin 23 %).

Peruskorjaustyöt on suunniteltu aloitettavaksi vuoden 2012 lopussa. Asukkaat muuttavat korjauksen ajaksi väistöasuntoihin. Asuntotuotantotoimikunta on hyväksynyt peruskorjauksen hankesuunnitelman 25.1.2012. Esittelijä toteaa, että laajuutensa vuoksi peruskorjaus edellyttää konsernijohton hyväksyntää. Hyväksyntä sisältyy päätösehdotukseen.

Lisäksi vuonna 2012 käynnistyy osoitteessa Käenkuja 6 sijaitsevan, Heleniltä Auroranlinnalle siirtyneen kohteen peruskorjauksen hankesuunnittelu. Kyseessä on vuonna 1965 valmistunut asuinrakennus, jossa on 32 asuntoa. Tuleva peruskorjaus sisältää linjasaneerauksen, ilmanvaihtojärjestelmien uusimisen, asuntojen kunnostuksen sekä pihakannen uusimisen. Tämänhetkinen kustannusarvio ilman pihakannen uusimista on 1 600 euroa /m<sup>2</sup>. Näin ollen korjausaste todennäköisesti ylittää 50 %, joten peruskorjaukselle tarvitaan konsernijohton ennakkosuostumus. Yhtiö hakee ennakkosuostumusta hankesuunnitelman valmistuttua siten, että suostumus voidaan myöntää vuoden 2013 yhtiökokousohjauksen yhteydessä. Korjaustyöt ajoittuvat vuosille 2014 - 2015.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Miliza Ryöti, apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 25407  
miliza.ryoti(a)hel.fi

Otteet

**Ote**  
Oikeuspalvelut

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti

Tiedoksi

Kiinteistö Oy Auroranlinna  
Varainhallinta  
Tarkastusvirasto  
Kiinteistöjen kehittämissyksikkö