



25.02.2013

Kaj/3

§ 21

Kiinteistö Oy Auroranlinnan varsinainen yhtiökokous vuonna 2013

HEL 2013-000577 T 00 01 05

Päätös

Konsernijaosto päätti kehottaa hallintokeskuksen oikeuspalveluita edustamaan Helsingin kaupunkia Kiinteistö Oy Auroranlinna vuoden 2013 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 Jaakko Stauffer (viranhaltijajäsen)

Hallituksen jäseneksi Tarja Parviainen (luottamushenkilöjäsen VIHR)

Hallituksen jäseneksi Maarit Toveri (luottamushenkilöjäsen KOK)

Hallituksen jäseneksi Kari Nietosvaara (viranhaltijajäsen)

Hallituksen jäseneksi Jenni Rope (viranhaltijajäsen)

Hallituksen varajäseneksi Mari Randell (viranhaltijavarajäsen)

Hallituksen varajäseneksi Suvi Rämö (viranhaltijavarajäsen)

Tilintarkastusyhteisöksi KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana Leif-Erik Forsberg

Konsernijaosto päätti todeta, että tytäryhtiöiden hallitusten puheenjohtajalle ja jäsenille maksetaan kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston tekemien päätösten mukaiset palkkiot, ellei osakassopimuksessa tai yhtiöjärjestyksessä ole toisin sovittu tai määrätty. Tilintarkastajille ja tilintarkastusyhteisöille suoritetaan palkkiot kilpailutettujen tilintarkastustehtävien osalta tarkastuslautakunnan 30.1.2013 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:



25.02.2013

Kaj/3

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 asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaan.

Yhtiökokous kehottaa hallitusta noudattamaan kulloinkin voimassa olevia kaupunginvaltuuston, kaupunginhallituksen ja konsernijaoston päättämiä konserniohjeita sekä konserniohjauksen periaatteiden mukaisesti yhtiöille annettua muuta kaupungin ohjeistusta.

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.

Talousarvion 2013 ja taloussuunnitelman 2013-2015 tavoitteiden noudattaminen

Yhtiökokous kehottaa hallitusta noudattamaan kaupungin vuoden 2013 talousarvion ja taloussuunnitelman 2013-2015 Helsinki-konsernin tytäryhteisöjä koskevia tavoitteita yhtiön toiminnassa. Sitovaksi tavoitteeksi kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimeen kuuluville yhtiöille on asetettu kiinteistöjen ylläpitokustannusten nousu enintään ylläpitokustannuksia kuvaavan indeksinousun suuruiseksi.

Muita yhtiöissä noudatettavia tavoitteita ovat:

- tuottavuusmittauksen kehittäminen,
- kiinteistön lämpöenergian kulutuksen alentaminen lämmitystarve huomioon ottaen edellisvuodesta 2 % ja
- asiakastytyväisyysmittauksen kehittäminen.

Asumiskustannusten kohtuullisuutta edistävät toimenpiteet, talous ja lainojen hoito



25.02.2013

Kaj/3

Yhtiökokous kehottaa hallitusta huolehtimaan yhtiön rakennus- ja korjauslainten 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 energiatehokkuuden edistäminen

Yhtiökokous kehottaa hallitusta laatimaan vuoden 2013 aikana keskipitkän aikavälin kattavan korjaussuunnitelman. Hallituksen tulee huolehtia siitä, että korjaussuunnitelmaan sisältyville yli 50 % korjausasteen ylittävillä hankkeilla haetaan konsernijohdon 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 kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen 2010-2016 mukaiset asuinkiinteistöjä koskevat tavoitteet sekä kaupungin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2012 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.

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman tavoitteiden mukaisesti kaupungin omassa asuntokannassa energian ominaiskulutusta vähennetään vuoden 2005 tasosta 20 % vuoteen 2020 mennessä. Peruskorjaustoiminnassa pyritään tavoitteellisesti C-energialuokkaan.



25.02.2013

Kaj/3

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 asiakastyytyvää seurataan järjestelmällisesti. Seurannan tuloksia ja muuta asukaspalautetta tulee hyödyntää yhtiön toiminnan kehittämisessä.

Kaupungin asunto-omaisuuden jatkoselvitys

Yhtiökokous kehottaa hallitusta merkitsemään tiedoksi kaupungin asunto-omaisuutta selvittäneen työryhmän raportin jatkoselvityksen, jonka johdosta tehtävät päätösesitykset hyväksyttäneen konsernijaoston kokouksessa 25.2.2013.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 74325
suvi.ramo(a)hel.fi

Otteet

Ote
Kiinteistö-Oy Auroranlinna

Otteen liitteet
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Konsernijaosto päättäneen kehottaa hallintokeskuksen oikeuspalveluita edustamaan Helsingin kaupunkia Kiinteistö Oy Auroranlinna vuoden 2013 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 Jaakko Stauffer (viranhaltijajäsen)



Hallituksen jäseneksi Tarja Parviainen (luottamushenkilöjäsen VIHR)

Hallituksen jäseneksi Maarit Toveri (luottamushenkilöjäsen KOK)

Hallituksen jäseneksi Kari Nietosvaara (viranhaltijajäsen)

Hallituksen jäseneksi Jenni Rope (viranhaltijajäsen)

Hallituksen varajäseneksi Mari Randell (viranhaltijavarajäsen)

Hallituksen varajäseneksi Suvi Rämö (viranhaltijavarajäsen)

Tilintarkastusyhteisöksi KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana Leif-Erik Forsberg

Konsernijaosto päättäneen todeta, että tytäryhtiöiden hallitusten puheenjohtajalle ja jäsenille maksetaan kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston tekemien päätösten mukaiset palkkiot, ellei osakassopimuksessa tai yhtiöjärjestyksessä ole toisin sovittu tai määrätty. Tilintarkastajille ja tilintarkastusyhteisöille suoritetaan palkkiot kilpailutettujen tilintarkastustehtävien osalta tarkastuslautakunnan 30.1.2013 hyväksymien 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 asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaan.

Yhtiökokous kehottaa hallitusta noudattamaan kulloinkin voimassa olevia kaupunginvaltuuston, kaupunginhallituksen ja konsernijaoston päättämiä konserniohjeita sekä konserniohjauksen periaatteiden mukaisesti yhtiöille annettua muuta kaupungin ohjeistusta.

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.

Talousarvion 2013 ja taloussuunnitelman 2013-2015 tavoitteiden noudattaminen

Yhtiökokous kehottaa hallitusta noudattamaan kaupungin vuoden 2013 talousarvion ja taloussuunnitelman 2013-2015 Helsinki-konsernin tytäryhteisöjä koskevia tavoitteita yhtiön toiminnassa. Sitovaksi tavoitteeksi kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimeen kuuluville yhtiöille on asetettu kiinteistöjen ylläpitokustannusten nousu enintään ylläpitokustannuksia kuvaavan indeksinousun suuruiseksi.

Muita yhtiöissä noudatettavia tavoitteita ovat:

- tuottavuusmittauksen kehittäminen,
- kiinteistön lämpöenergian kulutuksen alentaminen lämmitystarve huomioon ottaen edellisvuodesta 2 % ja
- asiakastytyväisyysmittauksen kehittäminen.

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 energiatehokkuuden edistäminen

Yhtiökokous kehottaa hallitusta laatimaan vuoden 2013 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 tulorahoituksen osuutta



25.02.2013

Kaj/3

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 kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen 2010-2016 mukaiset asuinkiinteistöjä koskevat tavoitteet sekä kaupungin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2012 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.

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman tavoitteiden mukaisesti kaupungin omassa asuntokannassa energian ominaiskulutusta vähennetään vuoden 2005 tasosta 20 % vuoteen 2020 mennessä. Peruskorjaustoiminnassa pyritään tavoitteellisesti C-energialuokkaan.

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 asukastyytyvyyttä seurataan järjestelmällisesti. Seurannan tuloksia ja muuta asukaspalautetta tulee hyödyntää yhtiön toiminnan kehittämisessä.

Kaupungin asunto-omaisuuden jatkoselvitys

Yhtiökokous kehottaa hallitusta merkitsemään tiedoksi kaupungin asunto-omaisuutta selvittäneen työryhmän raportin jatkoselvityksen, jonka johdosta tehtävät päätösesitykset hyväksyttäneen konsernijaoston kokouksessa 25.2.2013.

Esittelijä

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alv.nro
FI02012566



Kiinteistö Oy Auroranlinnan vuoden 2013 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 2013.

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 määritellyjä strategioita ja niiden tavoitteita. Yhtiökokousohjauksen avulla yhtiöitä ohjataan toteuttamaan kaupungin asiakkuuteen ja asukaslähtöisyyteen, yhteiskuntaan ja ympäristöön sekä kestäväan kehitykseen liittyviä tavoitteita. Toimenpiteitä ovat muun muassa pitkäjänteinen kiinteistöjen talouden ja kunnossapidon suunnittelu, määrätietoiset energia- ja ympäristötavoitteet sekä asumisviihtyvyyteen, -terveyteen ja -turvallisuuteen liittyvät toimet ja seuranta.

Tulevat peruskorjaukset

Kiinteistö Oy Auroranlinnan asuntokantaan kohdistuu viiden seuraavan vuoden aikana kohtuullisen paljon korjaustoimenpiteitä, mutta niistä vain muutaman korjausaste ylittää 50 %.

Yksi peruskorjaushankkeista on osoitteessa Käenkuja 6 sijaitsevan kohteen osalta parhaillaan suunnittelussa, ja sen toteutus alkaa vuoden 2014 aikana. Kyseessä on vuonna 1965 valmistunut kiinteistö, jossa on 32 asuntoa. Hankkeen kustannusarvio on 4 200 000 € ja korjausaste 75 %.

Lisäksi osoitteessa Laajasuontie 32 sijaitsevassa kohteessa tehdään linjasaneeraus, joka ajoittuu vuodelle 2016. Kyseessä on vuonna 1973 valmistunut kiinteistö, jossa on 18 asuntoa. Hankkeen kustannukset ovat 800 000 € (alv 0%) korjausasteen ylittäessä todennäköisesti 50 %.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä



25.02.2013

Kaj/3

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 74325
suvi.ramo(a)hel.fi

Otteet

Ote

Kiinteistö-Oy Auroranlinna

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Tiedoksi

Oikeuspalvelut
Tarkastusvirasto
Kiinteistöjen kehittämissyksikkö
Varainhallinta