



**2**

**Helsingin kaupungin asunnot Oy:n varsinainen yhtiökokous vuonna 2013**

HEL 2013-000573 T 00 01 05

**Päätösehdotus**

Konsernijaosto päättäneen kehottaa hallintokeskuksen oikeuspalveluita edustamaan Helsingin kaupunkia Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) vuoden 2013 kevään varsinaisessa yhtiökokouksessa, kehottaa kaupungin yhtiökokousedustajaa hyväksymään yhtiökokouksessa käsiteltävät asiat hallituksen päätösehdotusten mukaisesti sekä kehottaa kaupungin kokousedustajaa esittämään, että mainittujen yhtiöiden hallitusten jäsenet ja varajäsenet sekä tilintarkastajat valitaan yhtiöjärjestyksen mukaiseksi toimikaudeksi seuraavasti:

Hallituksen puheenjohtajaksi Hannu Penttilä (viranhaltijajäsen)  
Hallituksen jäseneksi Tapio Korhonen (viranhaltijajäsen)  
Hallituksen jäseneksi Tuula Saxholm (viranhaltijajäsen)  
Hallituksen jäseneksi Ari Luukinen (asukasjäsen)  
Hallituksen jäseneksi Tuula Hänninen (asukasjäsen)  
Hallituksen varajäseneksi Tommy Dahlström (asukasvarajäsen)  
Hallituksen varajäseneksi Timo Härmälä (viranhaltijajäsen)  
Tilintarkastusyhteisöksi KPMG Oy Ab vastuullisena  
päätilintarkastajana Leif-Erik Forsberg

Samalla konsernijaosto päättäneen kehottaa kaupungin yhtiökokousedustajaa esittämään, että hallituksen kaksi asukasjäsentä ja heidän varajäsenensä valitaan vuosina 2014-2016 vuokralaisneuvottelukunnan esityksen mukaisesti, ellei konsernijaosto toisin päättä, ja ellei uutta asukasjäsentä ole tarpeen valita kesken toimikauden muusta syystä.

Konsernijaosto päättäneen kehottaa kaupungin yhtiökokousedustajaa esittämään, että Hekan alueyhtiöiden hallituksen jäsenet valitaan liitteen 1 mukaisesti.

Konsernijaosto päättäneen kehottaa kaupungin yhtiökokousedustajaa esittämään, että yhtiökokous kehottaa hallitusta noudattamaan kulloinkin voimassa olevia kaupunginvaltuuston, kaupunginhallituksen ja konsernijaoston päättämiä konserniohjeita sekä konserniohjauksen



periaatteiden mukaisesti yhtiöille annettua muuta kaupungin ohjeistusta.

Konsernijaosto päättäneen todeta, että tytäryhtiön hallituksen puheenjohtajalle ja jäsenille maksetaan kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston tekemien päätösten mukaiset palkkiot, ellei osakassopimuksessa tai yhtiöjärjestyksessä ole toisin sovittu tai määrätty.

Konsernijaosto päättäneen todeta, että 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.

Konsernijaosto päättäneen todeta, että esityslistalta ilmeneville vuoden 2013 konsernijohtoon ennakosuostumusta edellyttävälle suurille peruskorjaushankkeille on kaupunginhallituksen päättämä konsernijohtoon ennakko hyväksyntä.

#### Yhtiön hallitukselle annettava omistajaohjaus

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

Yhtiökokous kehottaa hallitusta huolehtimaan, että Hekan alueyhtiöille ja alueellisille pysäköintiyhtiöille annetaan tämän päätöksen mukainen ohjaus. Ohjaus tulee antaa myös Kiinteistö Oy Laivalahdentalle, jonka osake-enemmistö siirtyi Hekan omistukseen fuusion yhteydessä.

#### Asuntokannan laajuuden ja asuntojen tarjonnan turvaaminen

Yhtiökokous kehottaa hallitusta varautumaan asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman mukaiseen kaupungin omaan asuntotuotantoon.

Yhtiökokous kehottaa hallitusta mahdollisuuksien mukaan edistämään lisä- ja täydennysrakentamista alueyhtiöiden olemassa olevien kohteiden yhteyteen. Yhtiön tulee hakea toteutuvien kohteiden osalta täydennysrakentamiskorvausta. Korvaus tulee kohdentaa sen



alueyhtiön käyttöön, joka kyseisen täydennysrakentamishankkeen on toteuttanut.

Yhtiökokous kehottaa hallitusta huolehtimaan, että aravarajoituksista vapautuvat asunnot säilytetään vuokra-asutuskäytössä ja yhteisen vuokrantasauksen piirissä. Mikäli yhtiö pitää tästä periaatteesta poikkeamista jossakin kohteessa erityisen perusteltuna, yhtiön tulee tapauskohtaisesti hakea konsernin johdon erillinen suostumus.

#### 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
- asiakastyytyväisyysmittauksen 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. Tässä yhteydessä tulee erityisesti selvittää mahdollisuudet konvertoida vanhat vuosimaksuperusteiset aravalainat nykyistä kilpailukykyisemmiksi valtion takausta käyttäen.

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

#### Kunnossapito, peruskorjaukset ja energiapolitiittiset toimenpiteet

Yhtiökokous kehottaa hallitusta huolehtimaan siitä, että muille kuin tältä esityslistalta ilmeneville korjaussuunnitelmaan sisältyville yli 50 % korjausasteen ylittävillä hankkeilla haetaan erillinen konsernijohtoon ennakkohyväksyntä.

Yhtiökokous kehottaa hallitusta varautumaan tulevien peruskorjausten aiheuttamiin kustannuksiin lisäämällä tulorahoituksen 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 asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman mukaiset energiansäästötavoitteet. Yhtiön ja tytäryhtiöiden 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.

Yhtiökokous kehottaa hallitusta huolehtimaan, että tytäryhtiöt seuraavat energiankulutuksen kokonaistilannetta kuukausitasolla ja dokumentoivat kulutustiedot FimX-järjestelmään. Yhtiön tulee huolehtia tytäryhtiöiden seurannan ja dokumentoinnin pohjalta kokonaistilanteen raportoinnista.

## Viestintä ja asukastyytyväisyys

Yhtiökokous kehottaa hallitusta toteuttamaan laatimaansa viestintästrategiaa, jonka pohjalta myös alueyhtiöissä tulee laatia vuosittaiset viestintäsuunnitelmat.

Yhtiökokous kehottaa hallitusta huolehtimaan, että asukastyytyväisyyttä seurataan järjestelmällisesti. Seurannan tuloksia ja muuta asukaspalautetta sekä vuokralaistoimielinten tekemiä ehdotuksia tulee hyödyntää yhtiön toiminnan kehittämisessä.

Yhtiökokous kehottaa hallitusta noudattamaan kaupunginvaltuuston hyväksymää Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratiasääntöä.

## 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

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Hekan) 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. Helsingin kaupungin asuntojen vuokralaisneuvottelukunta on valinnut asukasedustajiksi nimettävät henkilöt. Tarkastuslautakunta on nimennyt ehdokkaan tilintarkastajaksi vuodelle 2013.

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

Hekan tytäryhtiöille ei anneta konsernijaostolta suoraa yhtiökokousohjeistusta. Alueyhtiöiden hallinnossa omistajapuhevaltaa käyttää pääomayhtiö Heka, joka vastaa alueyhtiöiden ohjeistamisesta. Konserniohjaus annetaan pääomayhtiölle.

Alueyhtiön yhtiökokoukselle esitettävä hallituskokoonpano vahvistetaan aiemmasta käytännöstä poiketen jatkossa Hekan hallituksen kokouksessa, mikäli konsernijaosto ei muuta päätä ja mikäli asukasjäsen ei erikseen luovu jäsenyydestään.

## 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

Hekan kiinteistökannassa vuodelle 2013 ajoittunee aloitettavaksi Heka-Myllypuro Oy:n ja Heka-Jakomäki Oy:n korjaushankkeet, joiden korjausaste ylittää 50 %.

Myllypurossa osoitteessa Alakiventie 5:ssä sijaitsevassa kohteessa toteutetaan muun muassa putkistokorjaus, jonka kustannusarvio on



noin 15,9 miljoonaa euroa (korjausaste 50 %). Jakomäessä osoitteessa Jakomäentie 8 a,b,d sijaitsevassa kohteessa tehdään muun muassa linjasaneeraus, jonka kustannusarvio on noin 10,1 miljoonaa euroa (korjausaste 58 %). Muutoin yhtiön kohteissa tehdään korjausasteeltaan pienempiä hankkeita, jotka toteutetaan Hekan toimesta.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hekan alueyhtiöihin 2013 valittavat hallitusjäsenet\_päivitetty25.2.2013

Otteet

**Ote**

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Helsingin kaupungin asunnot,  
vuokralaisneuvottelukunta

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Liite 1

Oikaisuvaatimusohje,  
kaupunginhallitus

Esitysteksti

Liite 1

Oikaisuvaatimusohje,  
kaupunginhallitus

Tiedoksi

Oikeuspalvelut  
Kiinteistöjen kehittämissyksikkö  
Tarkastusvirasto  
Varainhallinta