



1

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n varsinainen yhtiökokous vuonna 2014

HEL 2014-000253 T 00 01 05

Päätösehdotus

Konsernijaosto päättäneen kehottaa kaupunginkanslian oikeuspalveluita edustamaan Helsingin kaupunkia Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) vuoden 2014 kevään varsinaisessa yhtiökokouksessa, kehottaa kaupungin yhtiökokousedustajaa hyväksymään yhtiökokouksessa käsiteltävät asiat hallituksen päätösehdotusten mukaisesti sekä kehottaa kaupungin kokousedustajaa esittämään, että yhtiön hallituksen jäsenet ja varajäsenet sekä tilintarkastaja valitaan yhtiöjärjestyksen mukaiseksi toimikaudeksi liitteen mukaisesti.

Konsernijaosto päättäneen kehottaa yhtiökokousedustajaa ehdottamaan yhtiökokouksessa, että tytäryhtiön hallituksen puheenjohtajalle ja jäsenille maksetaan kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston tekemien päätösten mukaiset palkkiot, ellei osakassopimuksessa tai yhtiöjärjestyksessä ole toisin sovittu tai määrätty. Tilintarkastajalle ja/tai tilintarkastusyhteisölle 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 yhtiön päätoimisen toimitusjohtajan palkantarkistuksen osalta noudatetaan käytössä olevan sopimusalan voimassa olevan työehtosopimuksen mukaista yleiskorotuksiin perustuvaa linjaa.

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 (jäljempänä AM-ohjelma).

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



Yhtiökokous kehottaa hallitusta huolehtimaan, että Hekan alueyhtiöille ja alueellisille pysäköintiyhtiöille annetaan soveltuvin osin vastaavat omistajaohjauksen periaatteet edelleen noudatettaviksi. Ohjaus tulee antaa myös Kiinteistö Oy Laivalahdentorille, jonka osake-enemmistö on Hekan omistuksessa.

Asuntokannan laajuuden ja asuntojen tarjonnan turvaaminen

Yhtiökokous kehottaa hallitusta varautumaan AM-ohjelman 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-asuntokäytössä ja yhteisen vuokrantasauksen piirissä. Mikäli yhtiö pitää tästä periaatteesta poikkeamista jossakin kohteessa erityisen perusteltuna, yhtiön tulee tapauskohtaisesti hakea konsernin johdon erillinen suostumus.

Talousarvion 2014 ja taloussuunnitelman 2014-2016 tavoitteiden noudattaminen

Yhtiökokous kehottaa hallitusta noudattamaan kaupungin vuoden 2014 talousarvion ja taloussuunnitelman 2014-2016 Helsinki-konsernin tytäryhteisöjä koskevia tavoitteita yhtiön toiminnassa. Kaikille tytäryhteisöille yhteisenä tavoitteena on kaupungin omalle toiminnalle asetettua tuottavuuden nousua vastaava tuottavuuden kasvu (vähintään 1 %).

Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimeen kuuluville yhtiöille on asetettu sitovaksi tavoitteeksi kiinteistöjen ylläpitokustannusten nousu enintään ylläpitokustannuksia kuvaavan indeksin nousun suuruisiksi. Muita yhtiöissä noudatettavia tavoitteita ovat:

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

Lisäksi yhtiökokous kehottaa hallitusta noudattamaan Hekalle asetettua yhteisökohtaista tavoitetta asukastytyväisyystutkimuksen jatkamisesta ja sähköisen asioinnin kehittämisestä.

Asumiskustannusten kohtuullisuutta edistävät toimenpiteet, talous ja lainojen hoito



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

Yhtiökokous kehottaa hallitusta jatkamaan yhtiön lainojen sopimusehtojen käsittelyä ja lainojen uudelleen järjestelytarpeen selvittämistä. Tässä yhteydessä tulee erityisesti selvittää mahdollisuudet konvertoida vanhat vuosimaksuperusteiset aravalainat nykyistä kilpailukykyisemmiksi valtion takausta varten.

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

Kunnossapito, peruskorjaukset ja energiapoliittiset toimenpiteet

Yhtiökokous kehottaa hallitusta varautumaan tulevien peruskorjausten aiheuttamiin kustannuksiin lisäämällä tulorahoituksen osuutta peruskorjausten rahoituksessa asteittain siten, että vuonna 2020 aloitettavissa peruskorjauksissa tulorahoituksen osuus on vähintään 10 % ja vuonna 2025 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 AM-ohjelman mukaiset asuntokannan energiatehokkuuden parantamiseen tähtäävät tavoitteet ja Helsingin kaupungin, valtionhallinnon ja RAKLI ry:n välisen kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen vuokra-asuntoyhteisöjen energiatehokkuutta koskevan toimenpideohjelman (VAETS, voimassa 2010-2016) tavoitteet. 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 huolehtimaan, että asiakastytytyväisyyttä seurataan järjestelmällisesti. Seurannan tuloksia ja muuta asukaspalautetta sekä vuokralaistoimielinten tekemiä ehdotuksia tulee hyödyntää yhtiön toiminnan kehittämisessä.

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 2014.

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

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

Alueyhtiöiden yhtiökokouksille esitettävät hallituskokoonpanot vahvistetaan Hekan hallituksen kokouksessa siinä muodossa, jossa asukasedustajien, luottamushenkilöiden ja viranhaltijoiden taustaorganisaatiot ovat ne ilmoittaneet. Mikäli muutostarpeita hallitusten jäsenten osalta ilmenee, varmistetaan ne erikseen kultakin taholta.

Hallituksen jäsenille maksettavat palkkiot

Esittelijä toteaa, että yhtiön hallituksen jäsenille maksetaan kokouspalkkio, joka perustuu kaupunginvaltuuston 5.5.2010 (109 §) hyväksymään (viimeisin muutos 12.12.2012, 434 §) Helsingin kaupungin luottamushenkilöiden palkkiosääntöön. Kokouspalkkio on sama kuin palkkiosäännön 2 §:ssä tarkoitetun jaoston puheenjohtajan kokouspalkkio, joka on tällä hetkellä 200 euroa. Yhtiön hallituksen puheenjohtajalle maksetaan lisäksi vuosipalkkio, joka on puolet palkkiosäännön 4 §:n kohdassa ”muut lautakunnat” mainitusta vuosipalkkiosta. Tällä hetkellä vuosipalkkio on 2 185 euroa.

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 muun muassa pitkäjänteinen kiinteistöjen talouden ja kunnossapidon suunnittelu, määrätietoiset energia- ja ympäristötavoitteet sekä asumisviihtyvyyteen, -terveyteen ja -turvallisuuteen liittyvät toimet ja niiden seuranta.

Uudiskohteet ja peruskorjaukset vuonna 2014

Hekaan valmistuu vuoden 2014 aikana ATT:n rakennuttamana kuusi uudiskohdetta. Kohteet sijoittuvat Käpylään, Jätkäsaareen, Maununnevalle, Myllypuroon, Vallilaan sekä Viikinmäkeen. Asuntoja uudiskohteissa tulee olemaan 437 kpl.

Hekan kiinteistökantaan kohdistuu vuonna 2014 kymmenen peruskorjaushanketta, joiden kokonaiskustannukset ylittävät miljoonan euron rajan. Näistä seitsemän toteutetaan ATT:n rakennuttamana ja kolme alueyhtiövetoisesti. Peruskorjaukset sijoittuvat tasaisesti Hekan eri alueyhtiöille vuosina 1967-1992 rakennettuihin kiinteistöihin. Ne sisältävät mm. sisäpuolisia peruskorjauksia, linjasaneerauksia, sähkölämmitteisen talon liittämisen kaukolämpöverkkoon sekä julkisivu- ja vesikatesaneerauksia. Peruskorjattavien kohteiden asuntojen lukumäärä on 812 kpl.

Peruskorjaushankkeista kolmen korjausaste ylittää 50 %. Heka-Kumpulan osoitteessa Sofianlehdonkatu 10 sijaitsevassa kohteessa (valmistunut v. 1988) tehdään sisä- ja ulkopuolinen peruskorjaus, jonka kustannusarvio on 14,3 M €.

Heka-Malmin osoitteessa Markkinatie 10 sijaitsevassa kohteessa (valmistunut v. 1982) toteutetaan julkisivusaneeraus ja energiatehokkuuden parannus. Hankkeen kustannusarvio on 10,6 M €.

Heka-Pihlajiston Sunilantie 9:n kohteessa (valmistunut 1967) toteutetaan sisä- ja ulkopuolinen peruskorjaus. Lisäksi kohteeseen rakennetaan kymmenen uutta hissiä. Hankkeen kustannusarvio on 18,1 M €.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045



24.02.2014

Kaj/1

suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

1 Esitys yhtiön hallitukseksi

Otteet

Ote

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Tiedoksi: Muutoksenhaku; Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Oikeuspalvelut

Tarkastusvirasto

Taloussuunnittelu- ja varainhallintaosasto