

Joensuun Kodit Oy:n yhtiökokous 7.4.2021

OMOHJ 22.03.2021 § 21
1399/00.00.01.02.00/2021

Joensuun Kodit Oy:n varsinainen yhtiökokous pidetään 7.4.2021 klo 10.00 alkaen osoitteessa Merimiehenkatu 30, 80100 Joensuu (2. kerroksen kokoushuone).

Yhtiökokouksessa käsitellään mm. vuoden 2020 tilinpäätös, tilinpäätöksen vahvistaminen, vastuuvapauden myöntäminen, hallituksen jäsenen ja varajäsenen sekä tilintarkastajien valinta sekä heidän palkkioista päättäminen.

Joensuun Kodit Oy on Joensuun kaupunkikonserniin kuuluva kaupungin täysin omistama yhtiö. Toimialana on Joensuun kaupungissa sijaitsevien osakehuoneistojen, kiinteistöjen ja vuokramaalla olevien rakennusten omistaminen, hallitseminen ja rakennuttaminen sekä ostaminen ja myyminen sekä rakennusten, asuntojen ja muiden huoneistojen vuokralle antaminen ja ottaminen. Yhtiö on ei-keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö.

Vuoden lopussa yhtiön omistuksessa oli 172 kiinteistössä 4 687 asuinhuoneistoa. Kiinteistöistä kolme on vapaarahoitteisia, yhteensä 60 asuntoa. Lisäksi yhtiön omistuksessa on viiden vapaarahoitteisen asuinhuoneiston hallintaan oikeuttava As Oy Enon Tuuliharju-nimisen yhtiön osakkeet.

Yhtiöllä on tytäryhtiö, Kiinteistö Oy Jokikadun Pysäköinti, jonka osakekannasta omistusosuus on 63 %. Asunto Oy Enon Tuuliharju on osakkuusyhtiö, jonka omistusosuus on 37 %.

Yhtiön taloudellinen tila ja maksuvalmius ovat kunnossa. Liikevaihto oli 28 505 (edellisenä vuonna 29 319) M€.

Kiinteistöjen hoitokulut olivat 19 657 (19 438) M€.

Vuokrasaamiset olivat vuoden lopussa 588 099,46 (582 708,53) € eli 2,06 % vuokratuotoista. Tilanne edellyttää vuokravalvonnalta entistä tehokkaampia, kohdennettuja perintätoimenpiteitä ja ennakkoneuvontaa. Hallitus on kiristänyt perintäprosessia lain puutteissa äärimmilleen. Vuoden aikana pantiin toimeen 28 (23) häätöä vuokrarästien takia. 13 (13) vuokrasopimusta purettiin häiriöiden takia. Huomautuksia annettiin 218 kpl, 1. varoituksia 47 kpl ja 2. varoituksia 17 kpl. Vuokravakuuksia oli yhtiön hallussa 1 197 649,28 (1 170 571,205) €.

Tyhjänä olleista asunnoista aiheutui vuokramenetyksiä 2 709 828,76 (1 574 371,55) €, josta 826 634,13 (630 688,99) euroa maaseutualueen kohteista.

Luottotappioita kirjattiin 95 932,10 (139 162,02) € eli 0,34 % liikevaihdosta, mikä alitti tavoite- ja tulossopimuksen asetetun enimmäisrajan 0,50 %. Jälkiperintätuotot olivat 54 155,92 (53 324,51) €.

Osakepääoma oli vuoden lopussa 7 872 000 € (39 360 osaketta, nimellisarvo 200 €/osake). Oma pääoma oli yhteensä 13 259 892,43 €.

Tuloslaskelman mukainen tulos oli -626 710,23 €.

Pitkäaikaista lainaa oli vuoden lopussa 138 726 082,96 (137 392 105,94) €. Korkokulut olivat 1 428 186,48 (1 412 400,51) €.

Hallitus esittää, että tilikauden tulos -626 710,23 € kirjataan voitto- ja tappiotilille ja että osinkoa ei jaeta.

Asuntojonossa oli vuoden lopussa 1060 (1080) hakemusta. Kiireellisessä asunnontarpeessa hakijoista oli noin 3,4 (12,78) %.

Vuodenvaihteessa vapaana oli 227 (244) asuntoa, joista maaseutualueilla 101 (90) asuntoa. Vuoden aikana tehtiin 873 (908) vuokrasopimusta, joista asunnottomille ruokakunnille 68 (113) kpl. Asukasvalinnat tukivat hyvin kaupungin konsernilinjauksissa ja asumisen strategiassa asetettujen tavoitteiden toteutumista.

Vuokraus- eli käyttöaste 90,72 (94,52) %. Vuokrausaste vaihteli alueittain: kantakaupunki 92,37 (96,09) %, Enon alue 79,91 (85,80) %, Kiihtelysvaaran alue 80,93 % (81,76) %, Pyhäselän alue 86,90 (91,70) % ja Tuupovaaran alue 75,61 (80,75) %. Asukasvaihtuvuus oli 18,62 (19,1) %.

Yhtiön hallituksen kokoonpano, 8.4.2020 alkaen:

Varsinainen jäsen	Varajäsen
Eero Hirvonen, pj	Pauli Tahvanainen
Juhani Rouvinen, varapj.	Anne Meiläinen
Pasi Hartikainen	Eeva Saarelma Laakkonen
Satu Jumappanen	Kari Surakka
Vilja Väisänen	Leo Laakkonen
Raija Pellikka (asukasedustaja)	
Pia Lemmetyinen (asukasedustaja)	Timo Varis (asukasedustaja)

Joensuun kaupungin konserniohjeen 15. kohdan mukaan:

Joensuu Kodit Oy:n hallituksen jäsenistä yli puolet ei saa olla yhtiöiden hallitsemisissa asunnoissa asuvia henkilöitä. Laskettaessa vuokralaisjäsenten määrää hallituksessa heidän lukumääräänsä otetaan huomioon myös yhteishallinnosta vuokrataloissa annetun lain (649/1990) mukaiset edustajat

Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut Juha Heikura 20.9.2020 saakka ja 1.12.2020 alkaen Rauno Mehtonen ja heidän sijaisenaan Eeva Lehikoinen.

Isännöinti ml. asukasisännöinti ja tekninen isännöinti, asukasvalintatehtävät, vuokranvalvontatehtävät ja asiakaspalvelutehtävät ostettiin Opiskelija-asunnot Oy Joensuun Elliltä. Myös alueittainen kiinteistönhuolto sekä kaikki rakentamiseen ja korjaustoimintaan liittyvät palvelut ostettiin ulkoa.

Taloushallinnon palvelut (kirjanpito, ostolaskujen käsittely) on ostettu Meidän IT ja talous Oy:ltä.

Alueellisten asukastoimikuntien yhteistyöelin on ehdottanut, että jäseniksi Joensuun Kodit Oy:n hallitukseen valitaan Raija Pellikka ja Pia Lemmetyinen varajäseninä Helka Tukiainen ja Eira Kettunen.

Oheismateriaalina kutsu yhtiökokoukseen, tilinpäätös ja toimintakertomus 1.1.2020-31.12.2020.

Valmistelija: Hallintopäällikkö

Kaupunginjohtajan sijaisen päätösehdotus:

Omistajaohjausjaosto päättää

nimetä kaupungin edustajan Joensuun Kodit Oy:n varsinaiseen yhtiökokoukseen ja antaa hänelle tarvittavat toimiohjeet.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Omistajaohjausjaosto nimesi Joensuun kaupungin edustajaksi yhtiökokoukseen Anssi Törmälän.

Omistajaohjausjaosto evästi valitsemaan yhtiön hallitukseen Joensuun osalta entiset jäsenet. Asukasjäseniksi evästetään valitsemaan Raija Pellikka ja Pia Lemmetyinen varajäseninä Helka Tukiainen ja Eira Kettunen.

