

Omistajaohjausjaosto/Pöytäkirja

Aika 02.05.2022 klo 12:00 - 13:27

Paikka Kaupunginhallituksen kokousshuone, kaupungintalo, Rantakatu 20/Teams-kokous

Käsitellyt asiat

Pykälä	Otsikko	Sivu
§ 41	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
§ 42	Pöytäkirjantarkastajien valinta	4
§ 43	Kiinteistö Oy Uimaharjunhakan tilannekatsaus	5
§ 44	Polkka Oy:n uuden osakassopimuksen hyväksyminen	11
§ 45	Tytäryhteisöjen talouden ja toiminnan seurantaraportti 1/2022	13
§ 46	Joensuun Yrityskiinteistöt Oy:n yhtiökokous 10.5.2022	14

Omistajaohjausjaosto/Pöytäkirja

Läsnä	Eskelinen Seppo	puheenjohtaja	Toimi kokouksen puheenjohtajana
	Hjälmi Heli	jäsen	
	Koskinen Sari	jäsen	
	Wihonen Jussi	jäsen	Liittyi kokoukseen klo 12:43
	Puhakka Paula	varajäsen	
Muu läsnäolo	Karjalainen Kari	esittelijä, kaupunginjohtaja	
	Himanka Riitta	pöytäkirjanpitäjä, hallintojohtaja	
	Jokela Jenni	kansliapäällikkö	
	Heikura Juha	hallituksen pj., Uimaharjunhaka Oy	Paikalla § 43 klo 12:03-12:11
	Varonen Ari	kaupunkiympäristöjohtaja	Läsnä sähköisesti klo 12:13-12:51
	Sorjonen Joni	tilakeskuksen johtaja	Läsnä sähköisesti klo 12:13-12:51
	Huikuri Satu	talousjohtaja	Paikalla § 43 klo 12:03-12:11, klo 12:13-12:51 ja § 44-45 klo 12:51-13:12
Poissa	Mustonen Juha	puheenjohtaja	
Allekirjoitukset			
	Seppo Eskelinen varapuheenjohtaja		Riitta Himanka pöytäkirjanpitäjä
Pöytäkirjan tarkastus	Pöytäkirja on tarkastettu 2.5.2022		
	Heli Hjälmi pöytäkirjantarkastaja		Paula Puhakka pöytäkirjantarkastaja
	Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.		
Pöytäkirja on yleisesti nähtävillä			
	Pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi 2.5.2022 yleisessä tietoverkossa.		
	Pöytäkirjanpitäjä		Riitta Himanka

Omistajaohjausjaosto

§ 41

02.05.2022

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

OMOHJ 02.05.2022 § 41

Puheenjohtaja päättää todeta kokouksen laillisesti koollekutsuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:

Totesi.

Lisäksi omistajaohjausjaosto päätti, että kokouksen ulkopuolisena asiana talousjohtaja Satu Huikuri kertoo Enon koulun rahoitusmallista. Läsnä myös tilakeskuksen johtaja Joni Sorjonen ja kaupunkiympäristöjohtaja Ari Varonen.

Omistajaohjausjaosto

§ 42

02.05.2022

Pöytäkirjantarkastajien valinta

OMOHJ 02.05.2022 § 42

Kaupunginjohtajan päätösehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

valita pöytäkirjantarkastajiksi Heli Hjalmin ja Paula Puhakan.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Omistajaohjausjaosto	§ 30	12.04.2021
Kaupunginhallitus	§ 172	19.04.2021
Omistajaohjausjaosto	§ 4	17.01.2022
Kaupunginhallitus	§ 31	24.01.2022
Omistajaohjausjaosto	§ 43	02.05.2022

Kiinteistö Oy Uimaharjunhakan tilannekatsaus

OMOHJ 12.04.2021 § 30

Joensuun kaupungin yksin omistaman Kiinteistö Oy Uimaharjaunhakan yhtiökokous pidettiin 24.3.2021. Yhtiö omistaa osoitteessa Sahatie 20 Uimaharjussa 2 kerrostaloa, joissa on yhteensä 27 asuntoa, asuntopinta-ala 1.539 neliömetriä. Lisäksi kiinteistössä on 2 liikehuoneistoa, joiden pinta-ala on yhteensä 172 neliömetriä. Rakennusvuosi on 1973.

Kiinteistöön on tehty peruskorjaus vuosina 1994-1995. Lämmitysjärjestelmän muutos on tehty vuonna 2005, kiinteistön kuntoarvio vuonna 2013, kattoremontti v. 2014, energiatodistus v. 2015. ptkiremontit vv. 2015-2016, lukoston uusinta v. 2020. Lisäksi on tehty huoneistokohtaisia pintaremontteja.

Lähiaikoina tehtäviä remontteja olisivat julkisivun kunnostustyöt, salaojitus, sadevesien johdatus ja sokkelin eritykset nykypäivän vaatimusten tasolle. Huoneistokohtaisille pintaremonteille on myös tarvetta.

Yhtiön taloudellinen tilanne on vuokrausasteesta johtuen merkittävästi heikentynyt, eikä tilanne ainakaan lyhyellä aikavälillä näytä kehittyvän paremmaksi.

Vuonna 2020 asuntojen vuokrausaste oli keskimäärin 53,69 % ja tällä hetkellä jo alle 50 %. Yhtiön saamat vuokratulot ovat siten budjetoitua merkittävästi pienemmät ja kassavirta vahvasti negatiivinen.

Yhtiöllä on kaupungin takaamaa pitkäaikaista lainaa 31.12.2020 508.750 €. Tästä lainasta ovat lyhennykset v. 2021 52.500 €. Vuoden 2021 lyhennyksistä yhtiön on maksanut helmikuussa 12.500 € ja jäljellä on 40.000 €. Korkoja on v. 2021 maksettava 5.540 €. Yhtiön kassatilanne edellä kerrottu kehitys huomioon ottaen on mennyt heikoksi ja yhtiön osalta tarvitaan omistajan toimenpiteitä.

Yhtiön hallitus on jo pidempään pohtinut erilaisia vaihtoehtoja vallitsevassa tilanteessa. Yhtiön fuusiointi Joensuun Koteihin ei ratkaise yhtiöön liittyvää ongelmaa. Myynti ei myöskään ole tällä hetkellä sijainti ja markkinatilanne huomioon ottaen realistinen vaihtoehto. Käyttöasteen nostamiselle talous kohenisi.

Yhtiön hallituksen esitys on, että Joensuun kaupunki avustaisi yhtiötä 50.000 eurolla. Hallitus panostaa edelleen toimenpiteisiin käyttöasteen nostamiseksi.

Markkinatilanne asuntojen käyttöasteen nostamiseksi tällä alueella on haastava, mutta mahdollisuuksia siinä on olemassa.

Jotta yhtiön maksuvalmius säilyisi riittävänä, kiinteistö käytössä ja kehitys nähtäisiin pidemmällä aikavälillä seuraavilla toimenpiteillä yhtiön toimintakyky säilyisi:

- kaupunki lainan takaajana maksaa vuonna 2021 vielä erääntyvät lyhennykset/korkokustannukset
- kaupunki myöntää avustuksena yhtiölle jo maksettuihin vuonna 2021 erääntyneisiin lainan lyhennyksiin ja korkoihin + kassan vahvistamiseen 25.000 euroa

Omistajaohjausjaosto	§ 30	12.04.2021
Kaupunginhallitus	§ 172	19.04.2021
Omistajaohjausjaosto	§ 4	17.01.2022
Kaupunginhallitus	§ 31	24.01.2022
Omistajaohjausjaosto	§ 43	02.05.2022

- kaupunki arvioi yhtiön tilanteen kehitystä seuraavan kerran viimeistään vuoden 2022 alussa vuoden 2021 budjetin toteutuman pohjalta.

Kaupungin tuki Kiinteistö Oy Uimaharjunhakalle olisi siten tässä ratkaisumallissa yhteensä 70.000 €.

Yhtiön hallituksen puheenjohtaja Juha Heikura esittelee yhtiön tilannetta tarkemmin kokouksessa.

Valmistelija: kansliapäällikkö

Kaupunginjohtajan päätösehdotus:

Omistajaohjausjaosto esittää kaupunginhallitukselle, että se päättää Kiinteistö Oy Uimaharjunhakan maksuvalmiuden turvaamiseksi seuraavista toimenpiteistä:

- Joensuun kaupunki yhtiön lainan takaajana maksaa vuonna 2021 vielä erääntyvät lyhennykset/korkokustannukset
- kaupunki myöntää avustuksena yhtiölle jo maksettuihin vuonna 2021 erääntyneisiin lainan lyhennyksiin ja korkoihin + kassan vahvistamiseen 25.000 euroa
- kaupunki arvioi yhtiön tilanteen kehitystä seuraavan kerran viimeistään vuoden 2022 alussa vuoden 2021 budjetin toteutuman pohjalta.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kiinteistö Oy Uimaharjunhakan hallituksen puheenjohtaja Juha Heikura oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.

KH 19.04.2021 § 172

Kaupunginjohtajan päätösehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

Kiinteistö Oy Uimaharjunhakan maksuvalmiuden turvaamiseksi seuraavista toimenpiteistä:

- Joensuun kaupunki yhtiön lainan takaajana maksaa vuonna 2021 vielä erääntyvät lyhennykset/korkokustannukset
- kaupunki myöntää avustuksena yhtiölle jo maksettuihin vuonna 2021 erääntyneisiin lainan lyhennyksiin ja korkoihin + kassan vahvistamiseen 25.000 euroa. Määräraha tarkoitukseen osoitetaan vuoden 2021 talousarvion kustannuspaikalta 1220 Jäsenmaksut, -osuudet ja avustukset/1222 Avustukset.
- kaupunki arvioi yhtiön tilanteen kehitystä seuraavan kerran viimeistään vuoden 2022 alussa vuoden 2021 budjetin toteutuman pohjalta.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

OMOHJ 17.01.2022 § 4

Omistajaohjausjaosto	§ 30	12.04.2021
Kaupunginhallitus	§ 172	19.04.2021
Omistajaohjausjaosto	§ 4	17.01.2022
Kaupunginhallitus	§ 31	24.01.2022
Omistajaohjausjaosto	§ 43	02.05.2022

Kaupunginhallitus päätti vuoden 2021 huhtikuussa maksaa omistamansa Kiinteistö Oy:n Uimaharjunhakan vuoden 2021 lainanlyhennykset sekä myöntää avustusta kassan vahvistamiseen yhtiön hallituksen esityksestä. Kaupunginhallituksen päätöksen mukaan kaupunki arvio yhtiön tilanteen kehitystä vuoden 2022 alussa.

Yhtiön tilanne ei ole valitettavasti muuttunut parempaan, päinvastoin. Yhtiön hallitus on kokoontunut 2.11.2021 käsittelemään yhtiön huoneistojen vuokraustilannetta ja vuoden 2022 talousarviota. Yhtiön hallitus on kokouksessaan todennut, että huoneistojen vuokrausaste on laskenut jo heikolle 36 %:n tasolle. Yhtiön hallituksen pöytäkirja on liitteenä ja luettavissa sähköisessä kokouksessa.

Vuokrattuna oli marraskuussa 2021 kymmenen huoneistoa, joista kaksi on kaupungin ylläpitämän päiväkodin toimitiloina. Vuokrattavia huoneistoja on yhteensä 27 kpl kahdessa eri rakennuksessa. Alueella on asunnoista ylitarjontaa, joka painaa vuokrahintoja alaspäin. Yhtiön nykyinen vuokrataso on 9,30 €/m²/kk, joka on selvästi yli alueen yksityisen markkinahintatason, joka on yksityisillä markkinoilla n. 7,00 €/m²/kk. Nykyisellä käyttöasteella yhtiö selviää niukasti kiinteistön ylläpitokuluista, mutta ei voi toteuttaa korjauksia eikä maksaa lainojaan.

Kiinteistö Oy:n Uimaharjunhakan hallitus on päättänyt kokeilla käyttöasteen nostamista vuokratason alentamisella 6,90 €/m²/kk 1.1.2022 alkaen. Mikäli käyttöaste saadaan nostettua 70 %:n tasolle, yhtiö selviytyy ylläpitokuluista sekä kykenee lyhentämään lainojaan.

Käyttöaste ei todennäköisesti kuitenkaan nouse niin nopeasti kuin lainojen lyhennykset ovat ajankohtaiset. Yhtiön hallitus onkin päättänyt kokouksessaan 2.11.2021 esittää kaupungille, että kaupunki maksaisi vuoden 2022 lainojen lyhennykset 52 500 € ja korot 5 540 €. Ensimmäinen laina erääntyy maaliskuussa 2022. Yhtiöllä on pitkäaikaista lainaa 31.12.2020 yhteensä 508 750 € ja rakennusten tasearvo 31.12.2020 on 557 204 €.

Valmistelija: kansliapäällikkö

Kaupunginjohtajan päätösehdotus:

Omistajaohjausjaosto esittää kaupunginhallitukselle, että se päättää

1. maksaa Kiinteistö Oy Uimaharjunhakan vuonna 2022 erääntyvät lyhennykset ja korkokustannukset yhteensä noin 58 044,01 €. Määräraha tarkoitukseen osoitetaan vuoden 2022 talousarvion kustannuspaikalta 1220 Jäsenmaksut, -osuudet ja avustukset/1222 Avustukset.
2. velvoittaa Kiinteistö Oy Uimaharjunhakan hallituksen selvittämään vaihtoehtoiset etenemismallit maaliskuun 2022 loppuun mennessä.
3. että yhtiön tilannetta tarkastellaan seuraavan kerran huhtikuussa 2022 omistajaohjausjaostossa.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Omistajaohjausjaosto	§ 30	12.04.2021
Kaupunginhallitus	§ 172	19.04.2021
Omistajaohjausjaosto	§ 4	17.01.2022
Kaupunginhallitus	§ 31	24.01.2022
Omistajaohjausjaosto	§ 43	02.05.2022

Kiinteistö Oy Uimaharjunhakan hallituksen puheenjohtaja Juha Heikura ja talousjohtaja Satu Huikuri olivat kokouksessa asiantuntijoina asian käsittelyn aikana.

KH 24.01.2022 § 31

Kaupunginjohtajan päätösehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

1. maksaa Kiinteistö Oy Uimaharjunhakan vuonna 2022 erääntyvät lyhennykset ja korkokustannukset yhteensä noin 58 044,01 €. Määräraha tarkoitukseen osoitetaan vuoden 2022 talousarvion kustannuspaikalta 1220 Jäsenmaksut, -osuudet ja avustukset/1222 Avustukset.
2. velvoittaa Kiinteistö Oy Uimaharjunhakan hallituksen selvittämään vaihtoehtoiset etenemismallit maaliskuun 2022 loppuun mennessä.
3. että yhtiön tilannetta tarkastellaan seuraavan kerran huhtikuussa 2022 omistajaohjausjaostossa.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Talousjohtaja Satu Huikuri oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.

OMOHJ 02.05.2022 § 43
1446/00.01.02.06/2021

Kiinteistö Oy Uimaharjunhakan hallitus on laatinut kaupunginhallituksen ja omistajaohjausjaoston edellyttämän selvityksen yhtiön taloudellisen tilanteen vaatimista toimenpiteistä.

Jo ennen Kiinteistö Oy:n tilanteen käsittelyä omistajaohjausjaostossa, oli yhtiön hallitus päättänyt vuokratason alentamisesta alueen markkinahintatasoon 6,90 €/m²/kk vuoden 2022 alusta lukien. Vuokratason alentamisella ja aktiivisella markkinoinnilla ilmaisjakelulehdessä tavoiteltiin uusia asukkaita. Markkinointi on tuottanut tulosta siten, että kiinteistöyhtiö on saavuttanut huhtikuun loppupuolella noin 70 % vuokrausasteen. Tällä vuokrausasteella yhtiön on mahdollista selvittää omalla tulorahoituksellaan ylläpitokuluistaan ja lainoistaan. Yhtiön maksuvalmius on kuitenkin painunut edellisten vuosien aikana niin heikoksi, että se tarvitsee vielä vuonna 2022 Joensuun kaupungin maksamaan takaajan ominaisuudessa erääntyvät lyhennykset ja korkokustannukset. Mikäli vuokrausaste säilyy noin 70 %:n tasolla, yhtiön hallituksen selvityksen mukaan on mahdollista, että yhtiö kykenee maksamaan joulukuun lainanlyhennykset (n. 13 750 €) omista varoistaan.

Yhtiön hallitus on pohtinut kolmea eri ratkaisuvaihtoehtoa. Ensimmäinen vaihtoehto on nykyisten markkinointitoimenpiteiden jatkaminen tavoitteena edelleen parantaa yhtiön vuokrauksen käyttöastetta. Tiedossa myös on, että kesäkuun alusta yhtiö saa vuokrattua yhden ison asunnon lisää, jolloin vuokrausaste nousee reilusti yli 70 prosentin.

Omistajaohjausjaosto	§ 30	12.04.2021
Kaupunginhallitus	§ 172	19.04.2021
Omistajaohjausjaosto	§ 4	17.01.2022
Kaupunginhallitus	§ 31	24.01.2022
Omistajaohjausjaosto	§ 43	02.05.2022

Toisena vaihtoehtona yhtiön hallitus on pohtinut kohteen myyntiä, mutta yhtiön hallituksen kokemuksen mukaan kohteen sijainti ei kiinnosta sijoittajia. Myyntihinnan epäillään olevan niin alhainen, että sillä ei pystyittäisi maksamaan lainoja pois tai edes merkittävää osaa lainoista. Tällöin takaajariski realisoituisi kaupungille ja kaupunki joutuisi maksamaan Kiinteistö Oy Uimaharjunhakan järjelle jääneet lainat ja korot.

Kolmantena vaihtoehtona yhtiön hallitus on pohtinut toisen talon purkamista. Tämä vaihtoehto tarkoittaisi käytännössä toisen talon kylmäksi laittamista lämmöt katkaisemalla ja asukkaiden siirtoa toiseen taloon. Tämä aiheuttaisi sen, että purettavaksi suunnitellun talon pienemmät asunnot, jotka ovat suosittuja ja kysyttyjä, jäisi hyödyntämättä ja yhtiön käyttöaste putoaisi. Yhden talon tuotoilla yhtiö ei todennäköisesti selviytyisi, jos jäljelle jäävän talon isot asunnot jäisivät vajaakäytölle. Lisäksi kylmilleen jättäminen olisi toimenpiteenä lopullinen eikä taloa saisi enää tämän jälkeen asumis- tai myyntikuntoon. Edessä olisi ainoastaan purkaminen ja kaupungin takaajariskin realisoituminen. Purkutyöhön ei yhtiöllä ole tässä taloudellisessa tilanteessa mahdollisuutta. Yksittäisen talon kustannukset ovat karkean arvion mukaan n. 15 000 €/vuodessa.

Yhtiön hallitus esittää edettävän ensimmäisellä vaihtoehdolla. Tarkoituksena yhtiön hallituksella on jatkaa markkinointitoimenpiteitä tavoitteena edelleen parantaa yhtiön vuokrauksen käyttöastetta. Hallitus esittää, että yhtiön taloustilannetta tarkistellaan syyskuussa 2022 ja mikäli se on kehittynyt myönteisesti, voidaan kaupungin joulukuun avustuserä jättää maksatta. Mikäli käyttöaste pysyy 70%:n tasolla tai kehittyy paremmaksi on mahdollista, että yhtiö selviää velvoitteistaan eikä vuodelle 2023 tarvita kaupungin avustusta lainkaan.

Yhtiön laatima selvitys on esityslistan liitteenä ja luettavissa sähköisessä kokouksessa.

Kaupungin näkökulmasta kokonaistaloudellisimpana vaihtoehtona tässä tilanteessa voidaan pitää ensimmäistä ja yhtiön hallituksenkin esittämää vaihtoehtoa. Tällä vaihtoehdolla yhtiö pystyy lyhentämään velkojaan eikä takaajan riski toteutuisi ainakaan nykyisen suuruisena (n. 500 000 €). Samoin vaihtoehdoksi jää vielä kohteen myynti, mikäli kiinnostunut ostaja ilmaantuu. Myöskään purkukustannukset eivät vielä lankea kaupungin maksettavaksi. Kaupungin, eli Kiinteistö Oy Uimaharjunhakan lainojen takaajan, näkökulmasta kohteen aktiivista markkinointia tulee jatkaa ja yhtiön tulee pyrkiä siihen, että käyttöastetta nostetaan edelleen. Näin kaupunki voisi luopua yhtiön hallituksen esittämän kuluvan vuoden joulukuun (n. 13 750 €) laina- ja korkoerän maksamisen lisäksi myös aiemmasta elokuun laina- ja korkoerän maksamisesta (n. 12 500 €).

Valmistelija: kansliapäällikkö

Kaupunginjohtajan päätösehdotus:

Omistajaohjausjaosto päättää

1. merkitä Kiinteistö Oy Uimaharjunhakan hallituksen selvityksen tiedoksi,
2. todeta, että Kiinteistö Oy Uimaharjunhakan hallituksen tulee jatkaa nykyisiä aktiivisia markkinointitoimenpiteitä ja pyrkiä parantamaan yhtiön vuokrauksen käyttöastetta edelleen, siten että yhtiö selviytyy mahdollisimman pian, viimeistään joulukuussa 2022, omista velvoitteistaan.

Omistajaohjausjaosto	§ 30	12.04.2021
Kaupunginhallitus	§ 172	19.04.2021
Omistajaohjausjaosto	§ 4	17.01.2022
Kaupunginhallitus	§ 31	24.01.2022
Omistajaohjausjaosto	§ 43	02.05.2022

3. että yhtiön taloudellista tilannetta tarkastellaan seuraavan kerran syyskuussa 2022 omistajaohjausjaostossa.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kiinteistö Oy Uimaharjunhakan hallituksen puheenjohtaja Juha Heikura ja talousjohtaja Satu Huikuri olivat kokouksessa asiantuntijoina asian käsittelyn aikana.

Liitteet

[1] Kiinteistö Oy Uimaharjun Hakan
tilannekatsaus 2.5.2022

Omistajaohjausjaosto

§ 44

02.05.2022

Polkka Oy:n uuden osakassopimuksen hyväksyminenOMOHJ 02.05.2022 § 44
3424/02.05.01/2022

Siun sote ja Joensuun kaupunki perustivat Polkka – Pohjois-Karjalan tukipalvelut oy:n vuonna 2016. Yhtiön tarkoituksena on tarjota ateria- ja puhtauspalveluja (sekä jatkossa mahdollisesti myös henkilö-, tavarakuljetus- ja muita logistiikkapalveluja) omistajilleen kustannusvastaavasti ja tehokkaasti. Palvelut ja niistä perittävät maksut määritellään yhtiön ja osakkaiden välisissä palvelusopimuksissa. Palvelusopimuksessa määritellään myös mm. palvelujen tarkempi sisältö, palvelujen laatukriteerit ja -mittarit sekä palvelusopimuksen kesto. Yhtiö on voittoa tavoittelematon eikä jaa osinkoa.

Yhtiö toimii ns. in house -periaatteella eli se tuottaa toimialansa palveluja osakkailleen (mukaan lukien osakkaan konserniin kuuluvat yhteisöt). Yhtiö voi tuottaa palveluja myös ulkopuolisille tilaajille kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön rajoissa siten ja siinä laajuudessa, että yhtiön in house -asema ei vaarannu.

Yhtiön omistus jakautuu niin, että sen 25 000 osakkeesta Siun sote omistaa 60 % (15 000 osaketta) ja kaupunki 40 % (10 000 osaketta). Siun sote ja kaupunki sijoittivat yhtiön osakepääomaksi 2,5 m€. Yhden osakkeen merkintähinta oli siten 100 euroa. Yhtiön hallituksessa on seitsemän jäsentä, joista neljä valitaan Siun soten esityksestä ja kolme Joensuun kaupungin esityksestä.

Yhtiötä perustettaessa muut Pohjois-Karjalan kunnat eivät olleet vielä halukkaita tulemaan mukaan yhtiön toimintaan, vaan halusivat järjestää ateria- ja puhtauspalvelunsa itse. Nytemmin Polkka Oy on käynyt keskustelua Pohjois-Karjalan kuntien kanssa ja osa kunnista on ilmaissut halukkuutensa tulla yhtiön osakkaaksi ja ostaa Polkka Oy:ltä tarvitsemansa ateria- ja puhtauspalvelut tai ainakin osan näistä palveluista.

Siun sote ja kaupunki ovat Polkka Oy:n omistajina valmistelleet mallia, jonka mukaisesti halukkaat kunnat voisivat tulla Polkka Oy:n osakkaiksi. Tämä tapahtuu siten, että Siun sote ja kaupunki myyvät omia osakkeitaan mukaan tuleville kunnille. Lähtökohtana myynnissä on se, että Siun soten omistusosuuden tulee aina säilyä Polkka Oy:ssä vähintään 50,1 %:ssa, jotta yhtiö säilyy Siun sote tytäryhtiönä. Vastaavasti Joensuun kaupungin minimiomistuksen tulee olla vähintään 25 % yhtiön osakkeista.

Yhtiön osakkuudesta ovat kiinnostuneet Heinävesi, Kitee, Tohmajärvi, Ilova, Liperi ja Nurmes. Näistä Liperi ja Nurmes ostaisivat vain osan palveluistaan Polkka Oy:ltä. Kaupunginhallitus on 25.4.2022 päättänyt, että kaupunki myy kaupungin omistamia osakkeita Polkka Oy:n osakkaiksi haluaville Pohjois-Karjalan kunnille.

Yhtiön osakaspohjan laajentumisen takia myös yhtiön osakkaiden välistä osakassopimusta on tarpeen päivittää. Osakassopimus on laadittu alun perin Siun soten ja Joensuun kaupungin kesken. Osakassopimuksella vahvistetaan osaltaan Polkka Oy:n asemaa osakkaiden sidoksiksi.

Uudessa osakassopimuksessa sovitaan hallituksen kokoonpanosta niin, että Polkka Oy:n hallituksen jäsenten lukumäärää lisätään väliaikaisesti yhdellä, jolloin hallitus koostuu nykyisistä Siun soten neljästä ja kaupungin kolmesta jäsenestä ja yhdestä uudesta mukaan tulevin kuntien yhteisesti esittämästä jäsenestä. Tämä uusi jäsen valitaan hallitukseen sen jälkeen, kun mukaan tulevat kunnat ovat

Omistajaohjausjaosto

§ 44

02.05.2022

asian keskenään sopineet. Koska kahdeksanjäseninen hallitus on tämänkaltaisessa osakeyhtiössä varsin laaja, tarkoituksena on, että tämän kunta-/aluevaalikauden jälkeen palataan seitsemänjäseniseen hallitukseen. Tällöin hallitus koostuu neljästä Siun soten, kahdesta Joensuun kaupungin ja yhdestä muiden kuntien esittämästä jäsenestä. Koska yhtiön tulee olla Siun soten konserniyhtiö, Siun sotella tulee olla enemmistö yhtiön hallituksessa.

Osakassopimuksessa sovitaan myös siitä, että yhtiö järjestää vuosittain osakaskokouksen, jossa yhtiö informoi osakkaita yhtiön toiminnasta ja sen kehittymisestä. Osakaskokouksessa osakkaat keskusteleval ja linjaavat yhtiön strategiaa ja tulevan toiminnan suuntalinjoja. Osakaskokous osaltaan vahvistaa yhtiön sidosyksikköasemaa pienosakkaiden suuntaan, kun ne kaikki myös tällä tavoin voivat vaikuttaa yhtiön toimintaan.

Osakassopimuksessa sovitaan niin ikään siitä, miten jatkossa yhtiön osakkeita luovutetaan mahdollisille uusille osakkaille.

Osakassopimusluonnos on ollut kommentoivana uusiksi osakkaaksi tulossa olevissa kunnissa. Erityisilä kommentteja ei kunnilta tullut. Osakassopimus on tarkoitus allekirjoittaa, kun uudet osakkaat ovat osaltaan tehneet päätöksen Polkka Oy:n osakkieden hankmisesta ja osakassopimuksen hyväksymisestä.

Valmistelija: kaupunginlakimies

Kaupunginjohtajan päätösehdotus:

Omistajaohjausjaosto päättää

hyväksyä liitteenä olevan Polkka - Pohjois-Karjalan tukipalvelut Oy:n osakassopimuksen.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Jussi Wihonen liittyi kokoukseen ennen asian käsittelyn aloittamista.

Talousjohtaja Satu Huikuri oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.
Liitteet

[2] Polkan osakassopimusluonnos

Omistajaohjausjaosto

§ 45

02.05.2022

Tytäryhteisöjen talouden ja toiminnan seurantaraportti 1/2022OMOHJ 02.05.2022 § 45
515/00.00.01.02.04/2020

Joensuun kaupungin hallintosäännön 9 §:n 6. kohdan mukaan omistajaohjausjaoston tehtävänä on seurata tytäryhteisöjen ja konserniin kuuluvien säätiöiden toimintaa ja käsitellä niiden seurantaraportit.

Konserniohjeen mukaan kaupunginhallituksen omistajaohjausjaosto vastaa konserniohjauksesta, yhteisöjen talouden ja toiminnan seurannasta, yhteensovittamisesta ja valvonnan järjestämisestä.

Konserniohjeen mukaan kaupunginhallituksen omistajaohjausjaoston ohjauksessa ovat seuraavat tytäryhteisöt:

- Karelia Ammattikorkeakoulu Oy
- Itä-Suomen Liikuntaopisto Oy
- Joensuun Kodit Oy
- Opiskelija-asunnot Oy Joensuun Elli
- Joensuun Pysäköinti Oy
- Puhas Oy
- Joensuun Yrityskiinteistöt Oy
- Business Joensuu Oy

Tytäryhteisöt ovat toimittaneet Joensuun kaupungille talouden ja toiminnan seurantaraportit 1/2022. Kansliapäällikkö Jenni Jokela esittelee seurantaraportin kokouksessa.

Valmistelija: hallintopalvelut

Kaupunginjohtajan päätösehdotus:
Omistajaohjausjaosto päättää

merkitä tiedoksi liitteenä olevan tytäryhteisöjen talouden ja toiminnan seurantaraportin 1/2022.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Lisäksi merkitään, että Puhas Oy on toimittanut tänään tiedot maaliskuun lopun toteumasta, jotka ovat seuraavat:

Liikevaihto 2 545, Tulos 172, Investointimenot 705, Lainakanta 0 % ja Henkilöstömäärä 20/2.

Liitteellä olevat tiedot ovat tammi-helmikuulta.

Talusojohtaja Satu Huikuri oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.

Liitteet

[3]

KONSERNIYHTIÖIDEN TALOUDEN JA TOIMINNAN SEURANTARAPORTTI 1_2022

Omistajaohjausjaosto

§ 46

02.05.2022

Joensuun Yrityskiinteistöt Oy:n yhtiökokous 10.5.2022OMOHJ 02.05.2022 § 46
3527/00.00.01.02.00/2022

Joensuun Yrityskiinteistöt Oy:n yhtiökokous pidetään 10.5.2022 klo 12.00 Kaupungintalolla Varpunen-kabinetissa.

Yhtiökokouksessa käsitellään mm. vuoden 2021 tilinpäätös, vastuuvapauden myöntäminen, hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien valinta ja heidän palkkioista päättäminen.

Yhtiö on kokonaan kaupungin omistama. Päättynyt tilikausi oli yhtiön 47:s.

Vuoden 2021 otsikoissa ympäri maailmaa oli edelleen koronapandemia, josta kehittyi uusi nopeasti leivävä variantti Omikron. Joensuun Yrityskiinteistöihin ja sen asiakkaisiin ei pandemia kovin laajasti vaikuttanut. Käyttöaste vuokratiloissa on ollut noin 98 %, jota voidaan pitää näissä olosuhteissa hyvänä tasona. Muutamien asiakkaiden kanssa on käyty säännöllisesti neuvotteluja vuokrien maksuvaikeuksien vuoksi.

Green Park yrityspuiston alueella Penttilässä suunniteltiin Green Park Center-liiketalon rakentamista, Joensuun kaupungilta vuokratulle tontille osoitteessa Satamatie 2. Hankkeesta toteutettiin KVR urakkakilpailutus, mutta pandemian aikaansaama tarvikepula nosti tarjoushintoja kohtuuttomasti, joten hanke keskeytettiin odottamaan parempaa aikaa.

Yhtiö osti Pohjois-Karjalan Koulutuskuntayhtymä Riverialta Taitotalo-nimisen kiinteistön osoitteessa Kaislakuja 3 Joensuu. Tilat vuokrataan yrityskäyttöön.

30.11.2021 tuhoitui tulipalossa yhtiön omistama teollisuuskiinteistö, jossa toimi kaksi vuokralaisyritystä. Kiinteistöllä oli täysarvovakuutus.

Yhtiön liikevaihto vuonna 2021 oli 2 898 399,38 € ja nettotulos -595 548,20 €. Maksuvalmius on ollut hyvä koko vuoden ajan.

Tunnusluvut:

	2021	2020	2019
Liikevaihto	2 898 399,38	2 540 709,62	2 734 815,31
Liikevoitto	-278 694,14	-327 993,90	209 334,84
Liikevoitto %:a liikevaihdosta	-9,6	-13	8
Oman pääoman tuotto %	-6,63	-7,13	-1,64
Omavaraisuusaste %	42	40	45

Tilikauden tappio -595 548,20 € merkitään voitto-/tappiutilille ja osinkoa ei jaeta

Yhtiön hallitukseen ovat 27.10.2021 ylimääräisestä yhtiökokouksesta alkaen kuuluneet:

Porokka Jouni, puheenjohtaja
Dannenberg Alia
Heikkinen Miia
Jonhede Marko
Kujansuu Ville-Petteri
Kukkonen Anneli

Omistajaohjausjaosto

§ 46

02.05.2022

Oikarinen Kari

Oheismateriaalina yhtiökokouskutsu, esityslista, tilinpäätös ja toimintakertomus
1.1.-31.12.2021

Valmistelija: hallintojohtaja

Kaupunginjohtajan päätösehdotus:

Omistajaohjausjaosto päättää

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

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Omistajaohjausjaosto nimesi kaupungin edustajaksi yhtiökokoukseen Sari Koskisen ja evästi valitsemaan yhtiön hallitukseen entiset jäsenet.

Oheismateriaali

Yhtiökokouskutsu 10.5.2022_Joensuun Yrityskiinteistöt Oy

Yhtiökokouksen 10.5.2022 esityslista liitteineen_Joensuun Yrityskiinteistöt Oy

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 41, § 42, § 43, § 45

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Muutoksenhakukielto ja peruste:

Päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, jolloin kuntalain (10.4.2015/410) 136 §:n nojalla tästä päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 44, § 46

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Oikaisuvaatimusoikeus

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusviranomainen-

JOENSUUN KAUPUNGINHALLITUS

Käyntiosoite: Kaupungintalo, Rantakatu 20, 80100 JOENSUU (kello 9.00 - 15.00)

Postiosoite: PL 59, 80101 JOENSUU

Sähköposti: kirjaamo@joensuu.fi

Oikaisuvaatimusaika ja sen alkaminen

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei oteta lukuun. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän (7) päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän (7) päivän kuluttua siitä, kun päätöstä koskeva pöytäkirjaote on lähetetty hänelle kirjeellä. Mikäli tiedoksianto on toimitettu saantitodistusta vastaan tai luovuttamalla asiakirjat asianosaiselle, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi asianosaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan (tavallinen sähköinen tiedoksianto), päätös katsotaan saadun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi asianosaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan niin, että päätös on noudettavissa viranomaisen osoittamalta palvelimelta, tietokannasta tai muusta tiedostosta (todisteellinen sähköinen tiedoksianto), päätös katsotaan saadun tiedoksi, kun se on noudettu viranomaisen osoittamalta yhteydeltä.

Oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon vaaditaan oikaisua (*valituksen kohteena oleva päätös*);
- 2) miltä kohdin päätökseen vaaditaan oikaisua ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin oikaisuvaatimusoikeus perustuu, jos oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös ei kohdistu oikaisuvaatimuksen tekijään.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava oikaisuvaatimuksen tekijän nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää oikaisuvaatimuksen tekijän laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on oikaisuvaatimuksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä oikaisuvaatimusviranomaiselle.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikaisuvaatimuksen käsittelyyn liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*).

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin oikaisuvaatimuksen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimusasiakirjat toimittaa oikaisuvaatimusviranomaiselle ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla oikaisuvaatimusasiakirjat voi lähettää postitse tai toimittaa lähetin välityksellä. Postiin oikaisuvaatimusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille viimeistään oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen oikaisuvaatimusviranomaisen aukioloajan päättymistä. Oikaisuvaatimuksen voi lähettää omalla vastuullaan myös sähköpostiviestinä. Tällöin oikaisuvaatimuksen on oltava perillä viimeistään oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen oikaisuvaatimusviranomaisen aukioloajan päättymistä.