

Joensuun Ellin Kodit Oy julkisen palvelun velvoite

KH 27.04.2026 § 146
780/00.01.02.07/2026

Joensuun Ellin Kodit on kokonaan Joensuun kaupungin omistama yhtiö ja siten osa Joensuun kaupunkikonsernia. Joensuun Ellin Kodit Oy rakentaa, ylläpitää ja vuokraa asuntoja kuntalaisille sekä joensuulaisille peruskoulun jälkeisille opiskelijoille. Joensuun Ellin Kodit Oy vastaa osana Joensuun konsernia valtion tuella rahoitettujen kaupungin VARKE (aiemmin ARA) -vuokratalojen omistamisesta ja hallinnosta sekä tarjoaa asukkailleen kohtuuhintaista, laadukasta ja turvallista asumista. Yhtiö hallinnoi noin 7200 asuntoa, joissa on yhteensä noin 360 000 asuinneliömetriä. Opiskelija-asuntoja näistä on 2700, joissa on noin 115 000 asuinneliömetriä.

Kuntalain (410/2015) mukaan yhteisö, jossa kunnalla on kirjanpitolaissa (1336/1997) tarkoitettu määräysvalta, on kunnan tytäryhteisö. Edellä todetuin tavoin Joensuun Ellin Kodit Oy on tällainen Joensuun kaupungin tytäryhteisö. Kunta tytäryhteisöineen muodostaa kuntakonsernin. Kuntalain 6 §:n mukaan kunnan toiminta käsittää kunnan ja kuntakonsernin toiminnan sekä osallistumisen kuntien yhteistoimintaan sekä muun omistukseen, sopimukseen ja rahoittamiseen perustuvan toiminnan. Kuntalain 7 §:n mukaan kunta hoitaa itsehallinnon nojalla itselleen ottamansa tehtävät ja järjestää sille laissa erikseen säädetyt tehtävät. Kunnallisesta itsehallinnosta seuraa, että kunta voi lähtökohtaisesti päättää itse, miten se järjestää lakisääteiset ja vapaaehtoiset tehtävänsä. Näin ollen kunta voi järjestää mm. tehtäväkseen ottamansa asumispalvelut antamalla ne omistamansa tytäryhteisön tehtäväksi.

Kuntalain 46 §:n mukaan omistajaohjaus tarkoittaa toimenpiteitä, joilla kunta omistajana tai jäsenenä myötävaikuttaa yhtiön ja muun yhteisön hallintoon ja toimintaan. Toimenpiteet voivat liittyä ainakin perustamissopimuksiin, yhtiöjärjestysmääräyksiin, muihin sopimuksiin, henkilövalintoihin, ohjeiden antamiseen kuntaa eri yhteisöissä edustaville henkilöille sekä muuhun kunnan määräysvallan käyttöön. Kuntalain 47 §:n mukaan omistajaohjauksella on huolehdittava siitä, että kunnan tytäryhteisön toiminnassa otetaan huomioon kuntakonsernin kokonaisuus. Omistajaohjauksella kunta voi asettaa tytäryhteisölleen tehtäväksi hoitaa esim. asumiseen liittyvät tehtävät kuntakonsernissa sekä määritellä tehtävän hoitamiseen liittyviä yhteisön velvollisuuksia.

Kaupunkikonsernin ohjauksesta ja konsernivalvonnan johtamisesta vastaa konsernijohto. Konsernijohtoon kuuluvat kaupunginhallitus, kaupunginhallituksen konsernijaosto, kaupunginjohtaja ja kansliapäällikkö. Kaupunki ohjaa Joensuun Ellin Kodit Oy:n toimintaa konsernistrategian, omistajapolitiikan, konserniohjeiden, valtuuston yhtiölle asettamien tavoitteiden ja konsernijohtoon ohjauksen kautta sekä nimeämällä hallitusehdokkaat yhtiön hallitukseen.

Konserniohjeiden mukaan kaupunki edellyttää kaikilta konserniyhtiöiltä, että niissä huolehditaan lainsäädännön asettamista velvoitteista esimerkillisen hyvin, yhtiöt ovat esimerkillisiä työnantajia, yhtiöt toimivat vastuullisesti, yhtiöt järjestävät palvelunsa taloudellisesti ja toiminnallisesti kannattavalla tavalla, yhtiöiden omaisuudenhallinta on tehokasta ja taloudellista ja että yhtiöiden pääomarakenne on tarkoituksenmukainen suhteessa toimialaan ja toimintaan.

Joensuun kaupunki on asettanut talousarviossaan 2026 Joensuun Ellin Kodit Oy:n tavoitteeksi laatia suunnitelma taloudellisesti ja laadullisesti kestävästä vuokra-asuntoverkkoratkaisusta, joka tukee kaupungin kasvua ja elinvoiman kehittymistä. Yhtiön opiskelija-asuntojen osalta tavoitteeksi on asetettu vahvistaa toiminnallaan Joensuun asemaa kasvavana ja kansainvälisenä opiskelijakaupunkina. Yhtiön tulee myös kehittää ja tehostaa toimintaansa toiminnan laadukkuus huomioiden. Yhtiön tulee varautua tuleviin investointitarpeisiin.

Yhtiö on rahoittanut asuntojensa rakentamista ja korjaamista pääasiassa vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001, jäljempänä korkotukilaki) mukaisilla valtion korkotukilainoilla. Kyseisen lain 11 b §:n mukaan asukkaiden valinta korkotukivuokra-asuntoihin perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Asukkaaksi valittaessa on otettava huomioon hakijaruokakunnan asunnontarve, varallisuus ja tulot (asukasvalintaperusteet). Asukasvalinnassa etusijalle on asetettava asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijaruokakunnat.

Korkotukilain 13 §:n mukaan korkotuetujen asuntojen vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella vuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tällaisia ovat menot, jotka aiheutuvat: 1) kiinteistön ja asuntojen rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten otetuista lainoista, 2) kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta ja hoidosta; 3) kohtuullisesta varautumisesta perusparannuksiin ja 2 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin; 4) asuntojen vuokrauksesta ja hallinnoinnista; 5) omarahoitusosuudelle laskettavasta korosta; 6) omistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista, jotka eivät johdu siitä, että omistaja olisi toiminut korkotukilain tai muun lain vastaisesti; 7) muusta vastaavasta hyväksyttävästä syystä.

Joensuun Ellin Kodit Oy tarkoituksena on yleishyödyllisenä yhteisönä toimia kaupungin asuntopolitiikan toteuttajana niin, että kaupungissa on tarjolla kohtuuhintaisia asuntoja myös sosiaalisesti ja taloudellisesti heikommassa asemassa oleville ja opiskelijoille. Joensuun kaupunki ei itse rakenna ja omista näitä asuntoja, vaan tämä tehtävä on kokonaisuudessaan osoitettu Joensuun Ellin Kodit Oy:lle. Jotta Joensuun Ellin Kodit Oy:n yleishyödyllinen tarkoitus ja yhtiön yleisen julkisen tarpeen mukainen tehtävä olisi selkeä, tällä päätöksellä Joensuun kaupunki antaa Joensuun Ellin Kodit Oy:lle julkisen palvelun velvoitteen sosiaaliseen asuntotuotantoon Joensuun kaupungin alueella. Samalla selvyiden vuoksi kaupunki toteaa, että tämä tehtävä Joensuun Ellin Kodit Oy:lla on ollut jo myös ennen tätä päätöstä, vaikka asiasta ei ole ollut olemassa nimenomaista kirjallista toimeksiantoasiakirjaa. Yleisen julkisen palvelun velvoitteen asettaminen mahdollistaa myös sen, että Joensuun Ellin Kodit Oy:n kyseisen velvoitteet toteuttamiseksi mahdollisesti saamat avustukset tai korvaukset voidaan katsoa EU:n sisämarkkinoille soveltuviksi.

Joensuun kaupunki velvoittaa Joensuun Ellin Kodit Oy:n tuottamaan sosiaalista ja kohtuuhintaista asumista yleisenä julkisena palveluna, jossa asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Yhtiön tulee tarjota asumista niin kuntalaisille kuin opiskelijoille ja siten mahdollistaa myös opiskelijoiden kohtuuhintainen asuminen Joensuussa.

Yhtiön tehtävänä on vuokra-asuntojen rakennuttaminen ja niiden tarjoaminen sosiaalisiin perusteisiin valittaville asukkaille tavoitteena asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot

kohtuullisin kustannuksin. Tällaisista sosiaalisen perustein vuokrattavista asunnoista asukkailta perittävä vuokra on määriteltävä omakustannusperiaatteella: vuokraa saa periä vain sen määrän, joka tarvitaan asuntojen ja niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Yhtiö ei saa tulouttaa omistajalleen muuta kuin omistajan yhteisöön sijoittamille varoille lasketun kohtuullisen tuoton. Muilta osin yhteisöön kertyneet varat on käytettävä kyseisen yhteisön ja asukkaiden hyväksi.

Sosiaalisen asumisen asunnot on osoitettava niitä eniten tarvitseville ruokakunnille: asukasvalintaperusteina ovat hakijaruokakunnan asunnontarve, varallisuus ja tulot niin, että etusijalle on asetettava kaikkein kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat, pienituloisimmat ja vähävaraisimmat hakijat. Lisäksi asuntoihin sovelletaan tulo rajoja.

Palvelujen on täytettävä Suomessa voimassa olevat laatua, ympäristönäkökohtia ja esteettömyyttä koskevat vähimmäisvaatimukset.

Palvelujen on oltava saatavilla vähintään 20 vuoden ajan palvelun tarjoamisen alkamisesta.

Yhtiön on aktiivisesti toteuttava kaupungin hyväksymän kaupunkistrategian ja omistajapolitiikan mukaisia kaupungin tavoitteita. Yhtiön on annettava kaupungille kaupunkikonsernin taloudellisen aseman arvioimiseen ja yhtiön toiminnan valvomiseen tarvittavat tiedot.

Valmistelu: hallintopalvelut

Kaupunginjohtajan päätösehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

antaa Joensuun Ellin Kodit Oy:lle yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyvän julkisen palveluvelvoitteen tuottaa sosiaalista ja kohtuuhintaista asumista kuntalaisille sekä toisen ja ylemmän asteen opiskelijoille edellä tässä päätöksessä todetuin tavoin.

Samalla kaupunginhallitus selvyiden vuoksi toteaa, että tämä tehtävä Joensuun Ellin Kodit Oy:lla on ollut myös jo ennen tätä päätöstä, vaikka asiasta ei ole ollut olemassa nimenomaista kirjallista toimeksiantoasiakirjaa.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.