

PIHLAJISTON ALUETOIMIKUNNAN KOKOUS 3/2025

Aika keskiviikko 24.9.2025 klo 18.30–19.43

Paikka Kivipyykintie 9 c Kerhohuone tai etänä Teamsin kautta

Kutsutut Pihlajamäen aluetoimikunnan jäsenet

1. Kokouksen avaus

Puheenjohtaja avasi kokouksen klo 18.31

2. Todetaan osallistujat sekä kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kokoukseen osallistujia 18, kokous on laillinen ja päätösvaltainen

3. Asialistan hyväksyminen kokouksen työjärjestykseksi

Kokouksen asialista hyväksyttiin työjärjestykseksi.

4. Edellisen kokouksen pöytäkirja

Edellisen kokouksen pöytäkirja hyväksyttiin.

5. Aluetoimikunnan taloustilanne

Rahastonhoitaja Antti Kesselin kertoo määrärahaa olevan jäljellä 4 924,54 €. Suurin osa jäljellä olevasta summasta tullaan käyttämään uuden toimitilan kustannuksiin.

6. Asukasneuvottelukunnan kuulumiset, Hannu Mäkinen

- **Talousarvio ja PTS-suunnitelmat:** Talousjohtaja Mikko Herajärvi esitteli Hekan vuoden 2026 talousarvion, PTS-korjausten rahoitussuunnitelman sekä PTS-raportin vuosille 2026–2035. Lisäksi käytiin läpi käyttökustannusten hinnaston muutokset vuodelle 2026. *Liite: Korjaushankkeet ja PTS:n aikataulutus.pdf.*
- **Yhteystietolomake:** Asukastoimikuntien sähköinen yhteystietojen ilmoituslomake avautuu syyskuun puolivälissä.
- **Edustukset ja luottamustehtävät:** Asukkaiden kokouksissa tehdyt valinnat edustuksista ja ehdokkuudet luottamustehtäviin tulee ilmoittaa erillisellä lomakkeella Hekalaiset.fi-sivuston ohjeiden mukaisesti. Näitä tietoja ei kerätä sähköisellä yhteystietolomakkeella.
- **Palveluiden kehitys:** Asukassivut uudistetaan ja brändätään uudelleen nimellä OmaHeka-asukassivut. Tavoitteena on ohjata asukkaiden yhteydenotot asukassivujen kautta, jolloin ne voidaan käsitellä nopeammin ja tehokkaammin.
- **Isännöitsijämuutokset:** Kaksi uutta isännöitsijää aloittaa uudis- ja peruskorjauskohteiden tehtävissä. Heidän nykyisiin tehtäviinsä rekrytoidaan uudet isännöitsijät, jotka aloittavat syksyllä. Rakennus- tai korjaushankkeen alkaessa isännöitsijä vaihtuu hankekohtaiseen isännöitsijään.
- **Pride-liputukset:** Asukastoimikunnat voivat käyttää määrärahojaan Pride-liputukseen. Liputuksesta vastaa asukastoimikunta, mutta tarvittaessa voi pyytää apua huolloilta.
- **Luottamushenkilöiden palkkiot:** Palkkionsaajista tehdään kysely. Siihen vastataan vain, jos keväällä ilmoitettuihin tietoihin on tullut muutoksia.

- **Verokortit ja henkilötiedot:**
 - Muutokset verokorttiin tai erityiset verokortit (esim. eläkeläisillä) tulee toimittaa kiinteistösihteereille.
 - Henkilötietolomake toimitetaan vain, jos tiedoissa (esim. tilinumero) on muutoksia. Allekirjoitukseksi riittää koneella kirjoitettu nimi, kun sähköposti tulee Hekan tiedossa olevasta osoitteesta. Linkki:
<https://www.hekalaiset.fi/asukastoiminta/palkkiot/>
- **Kohdeoppaat:** Isännöitsijät valmistelevat jokaiseen kohteeseen oman kohdeoppaan.
- **Asumistuen rajat:** Asukasneuvottelukunta pyytää selvitystä Hekan kohteista, jotka eivät mahdu asumistuen rajoihin.
- **Sähkökäyttöisten kulkuneuvojen säilytys:** Ohjeet skuuttien ja sähköpyörien säilytyksestä löytyvät osoitteesta:
<https://www.hekalaiset.fi/ajankohtaista/sahkokayttoisten-kulkuneuvojen-hoit/>
- **Talkoolavat ja SER-astiat:** Niiden tilaaminen määrärahoilla on kielletty, vaikka talkoo-ohjeessa niistä mainitaan. *Liite: talkoo-ohje.pdf*
- **Valvojan kertomus:** Vuoden 2024 valvojan kertomus sisältää paljon tärkeää tietoa ja suositellaan luettavaksi huolellisesti. *Liite: asia 12_valvojan kertomus vuodelta 2024.pdf*

7. Talouden ja hallinnon valvojan Seppo Lehtimäen kuulumiset

Isännöintipäällikkö Janne Nyman on antanut lukuja Pihlajiston aluetoimikunnan alueesta vuodelta 2024:

- Asuntoja: noin 4 000
- Vikailmoituksia: 6 867, joista noin 70 % koski siivousta tai sen puuttumista (raput, saunat, pesutuvat)
- Tuholaisilmoituksia: 214 kpl
- Liiketiloja: noin 60 kpl, joista 10 kpl tyhjinä – ei kustannuksia Hekalle
- Tyhjiä asuntoja 31.12.2024: 112 kpl, joista 10 kpl varattu väistöasunnoiksi
- Käyttöaste: 95,5 %
- Turvallisuuskävelyihin reagointi vaihtelee vuokranmäärityksiköistä.
- Lehtimäki nosti esiin siivouksen heikon tason, vaikka ohjeet ja aikataulut ovat olemassa

8. Tenho Kellokankaan kuulumiset turvallisuuskävelyistä

Stefan Piesnack kertoi turvallisuuskävelyiden jatkuvan entiseen tapaan. Kiviteltankatu 3:n rappukäytävissä havaittu ilkivaltaa kellarikerroksessa – **ilmoitus isännöitsijälle on tehtävä.**

9. Yhteenveto Vuokralaispäivistä 22.–24.8.2025

Yhteenveto tapahtumasta toimitettu liitteenä.

10. Pihlajiston aluetoimikunnan pikkujoulut

Pikkujoulun viettoon ehdotettu Ravintola Ambraa. Sitova ennakoilmoittautuminen lähetetään sähköpostitse aluetoimikunnan jäsenille.

11. Muut asiat

- Uusi toimitila Pihlajiston aluetoimikunnalle. Huonekalujen kokoaminen toteutetaan talkoilla – halukkaat voivat ilmoittautua sähköpostitse.
- Kannattaa hyödyntää Hekalaiset.fi -sivustoa, esim.
<https://www.hekalaiset.fi/asukkaiden-kokoukset-2025/>
- Aluetoimikunnan uusi esite, sitä on tarkoitus jakaa mm. isännöitsijöille asukaskokouksiin. *Liite: Esite_aluetoimikunta_opastaa.pdf*.
- Syksyn koulutukset voivat viivästyä, kunnes uusi toimitila on käytössä.
- VMY 2013 asukaskokouksissa asukkaat toivoneet erikseen tilattavaksi sekajätelavaa talkoisiin, lavan kustannus noin 400,00 € asukastoimikunnan määrärahasta.

12. Seuraava kokous

Aluetoimikunnan työvaliokunta päättää seuraavan kokouksen ajankohdan ja lähettää kokouskutsut asukastoimikunnille ja luottamushenkilöille.

13. Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 19.43.

Korjaushankkeet ja PTS:n aikataulutus

Asukasneuvottelukunnan kokous 15.9.2025

Vesa Nevala

Korjaustoiminnan tavoitteet ja keskeiset linjaukset

- Korjaustoiminnan tavoitteena on pitää asunnot viihtyisinä ja ajanmukaisina, sekä rakennuskanta hyvässä kunnossa siten, että rakennusten arvo säilyy.
- Peruskorjaukset toteutetaan suunnitelmallisesti, vuosittain tarkistettavan PTS suunnitelman mukaisesti. Tavoitteellinen korjattavien asuntojen aloitusmäärä lähivuosina on noin 600-800 asuntoa per vuosi.
- PTS- suunnitelma peruskorjaushankkeista laaditaan 10 vuoden ajalle.
- **Korjaukset perustuvat tutkittuun tietoon: Hankitaan pohjatietoa kattavasti ja riittävän ajoissa kuntotutkimuksin ja -kartoituksin, erilaisin mittauksin, selvityksin ja kuvauksin.** Selvityksiä tehdään jo PTS:aan ajoittamisen perusteeksi.
- Suositeltava LVIS- peruskorjauksen aikaväli on noin 50 vuotta; asukkaat muutetaan väistöön säännönmukaisesti vain näissä korjaushankkeissa.
- Kylpyhuone- ja keittiöremontit pyritään toteuttamaan tarpeen mukaan n. peruskorjaussyklin puolella välissä (20- 25 v.). Mikäli kohteen peruskorjaukseen arvioidaan olevan vain muutama vuosi aikaa korjaus siirretään peruskorjauksen yhteydessä toteutettavaksi. Erilliset kylpyhuone- ja keittiöremontit toteutetaan asutuissa asunnoissa; väistömuuttoja tehdään vain poikkeustapauksissa

Korjauspolitiikan liite

Liite 1 Tekniset käyttöiät (vuosia)

Salaojajärjestelmä	Rasitusluokka 2 normaali	40
Bitumiset päällysteet kuten asfaltti	Rasitusluokka 2 normaali	20
Perusmuurin vedeneristys, kumibitumikermi	Rasitusluokka 2 normaali	30
Ulkoseinät, lautaverhous	Rasitusluokka 2 normaali	50
Ulkoseinät, tiiliverhous	Rasitusluokka 1 vaikea	50

Valmistuvat peruskorjauskohteet 2025

	Asunnot	Valmistuminen
1400Kasöörinkatu 3	132	31.1.2025
1607Mäkeläncatu 45	125	31.1.2025
1404Pasilanraitio 4	64	31.3.2025
2401Mäenlaskijantie 4	150	30.4.2025
2616Myllypurontie 22	192	30.4.2025
2855Kurkisuontie 2	104	30.6.2025
2858Sakara 2	237	30.9.2025
1509Hämeentie 122	192	29.10.2025
1603Vellamonkatu 17	128	31.12.2025
2103Palovartijantie 6	112	31.12.2025
	1436	



Valmistuvat uudiskohteet 2025

	Asunnot	Valmistuminen
1433Tongankuja 1	52	28.2.2025
1432Tahitinkatu 1	76	28.3.2025
1640Verkkosaarenkatu 6 er	101	30.6.2025
1641Pilkkikuja 2	65	30.5.2025
1839Maapadontie 2	48	30.5.2025
1838Käskynhaltijantie 38	96	30.6.2025
2235Smoltinkaari 1	97	29.8.2025
1642Konttisatamankatu 6-8	84	28.11.2025
2922Saariseläntie 1	72	31.10.2025
	691	



Lainoitettavat hankkeet

- Rakennuttajatehtävät hoitaa Att
- Rahoitetaan ARA-lainalla ja vuokrissa perittävällä omarahoitussuudella, joka vuonna 2026 on 15 %.
- Hankkeita 10-vuoden suunnitelmassa on yhteensä 55 kpl
- Korjattavien asuntojen lukumäärä on 10 v. kaudella keskimäärin n. 600 asuntoa vuodessa

Tulorahoituksella tehtävät korjaukset

- Rakennuttamisosaston tulorahoituksella rahoitettavat korjaukset
 - Suunnitellut isot korjaukset, vahinkokorjaukset, muuttokorjaukset
 - Yli 15 000 € suunnitellut korjaukset (korjaukset, joille annetaan projektinumero)
 - Vuonna 2026 noin 150 hanketta
- Ylläpito-osaston pienet ja suunnittelemattomat korjaukset
 - Alle 15 000 € vikakorjaukset
- Kokonaissumma vuonna 2026 on noin 69,6 M€ (tavalliset asunnot ilman AsOy ja senioriasuntoja)

Alustava PTS 2026-2035

10 v. PTS 2026-2035

24.9.2025

Laajat perusparannukset



Kohde	Kustannukset EUR/vuosi		2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Yhteensä
	2026	2027									
1016 Korppaanmäentie 22										x	x
1106 Arentitie 8							x				x
1108 Riukukuja 2								x			x
1302 Tolarintie 4								x			x
1311 Haagan pappilantie 15						x					x
1402 Palkkatilankatu 1									x		x
1403 Pasilan puistotie 8					x						x
1411 Ruusulankatu 7			x								x
1503 Juhana-herttuan tie 15 S			x								x
1505 Valtimontie 1							x				x
1511 Kunnalliskodintie 1		x									x
1601 Sammatintie 10		x									x
1614 Vallilantie 19				x	x						x
1623 Hämeentie 63					x						x
1624 Kinaporinkatu 4				x							x
1807 Koivikkotie 2	x										x
1813 Maapadontie 1				x							x
1814 Hirsipadontie 2				x							x
1815 Maunulanmäki 3		x									x
1820 Kylänvanhimmantie 5								x			x
1827 Rajametsäntie 29		x									x
1903 Markkinatie 16		x									x
1905 Uunilinnunkuja 5								x			x
1911 Syystie 1										x	x
1916 Ukkostie 1										x	x
1921 Viskurikuja 4										x	x
1929 Karviaistie 12							x				x
1931 Karviaistie 2					x						x



15.9.2025

Vesa Nevala

1932 Jäkäläpolku 2	x											x
1933 Ormusmäentie 7								x				x
2005 Madetojankuja 2	x											x
2013 Kivipyykintie 5									x			x
2109 Vaakamestarintie 3			x									x
2113 Siltakyläntie 4			x									x
2115 Puunaulankuja 1				x								x
2117 Iltatähdenkuja 1 S							x					x
2119 Suuntimotie 16									x			x
2122 Pertunpellontie 3									x			x
2124 Töyrynummentie 5										x		x
2128 Yläkaskentie 4										x		x
2402 Roihuvuorentie 10					x							x
2405 Tulisuoventie 4								x				x
2507 Pääskylahdentie 6										x		x
2620 Yläkiventie 12			x									x
2635 Alakiventie 8			x									x
2650 Kukaniityntie 25									x			x
2705 Asiakkaankatu 4	x											x
2706 Kauppakartanonkatu 10			x									x
2707 Kauppakartanonkatu 26					x							x
2850 Uittamontie 6	x											x
2877 Kurkimäentie 3									x			x
2903 Tuukkalantie 15						x						x
2904 Saariseläntie 9 S					x							x
2905 Humikkalanrinne 1							x					x
KAIKKI YHTEENSÄ	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		x



Kiitos!

Talkoo-ohje

Arvoisa asukastoimikuntalainen,

Talkooaika on taas käsillä ja haluamme kannustaa asukastoimikuntaanne järjestämään yhteiset pihatalkoot! Alla vinkkejä, kuinka talkoista saadaan kaikki mahdollinen hyöty irti:

 **Talkootyöt:** Hyviä talkootöitä ovat esimerkiksi haravointi, pihan siistiminen, kausikasvien istuttaminen ja pyörävaraston suursiivous.  **Vinkki:** lapsille kannattaa keksiä pientä ja helppoa tekemistä talkoisiin!

 **Kausikasvien istuttaminen:** Asukastoimikunta voi hankkia määrärahoilla pihaille kasveja, kukkia, multaa ja kuorikatetta (Hekan ohjeiden mukaan). Kausikasveja voi ostaa joko S-business-kortilla Prismoista tai ostositoumuksella Muhevaiselta. Lisätietoa kausikasvien hankinnasta löydät nettisivuiltamme: hekaoy.fi/maarahat

 **Talkootarvikkeet:** Heka järjestää asukastoimikunnan tai luottamushenkilön tilausten perusteella talkootarvikkeita pihatalkoisiin. Talkootarvikkeita voi tilata asukassivujen Vikailmoitukset-kohdasta valitsemalla ilmoitukseen "talkoolava ja -tarvikkeet". Ilmoitukseen eritellään, mitä tarvikkeita tarvitsette talkoisiin, esimerkiksi vihersäkit, kottikärryt, haravat, lapiot.

 **Vihersäkit:** Hekan kautta voitte tilata viherjätteelle vihersäkkejä maksuttomasti. Suursäkkien etuna on, että niitä voi sijoittaa ympäri pihaa, jolloin jätteiden kuljetusmatkat ovat lyhyemmät. Säkkeihin saa laittaa vain puutarhajätettä, kuten risuja, oksia, lehtiä ja rikkaruohoja sekä muuta pihatalkoista syntyvää jätettä.

 **Pyörävaraston suursiivous:** Jos kohteenne pyörävarastoon on kertynyt ylimääräisiä pyöriä, tai muita kulkuvälineitä, joilla ei ole käyttäjää, Hekan huollon kautta on mahdollista sopia varaston suursiivouksesta. Heka huolehtii pyörien ja muiden ulkoiluvälineiden merkitsemisestä, hävittämisestä ja tiedottamisesta.

 **Kierrätys ja lajittelu:** Jotta talkoot ovat kaikin puolin onnistuneet, tavaroiden lajittelu oikeaoppisesti (talkoojätteet lajitellaan oikein ja keräysastioihin laitetaan vain niihin tarkoitettua jätettä) on avainasemassa. Suosittelemme tutustumaan HSY:n ja Kierrätyskeskuksen kiertäviin keräysautoihin sekä HSY:n Sortti-asemiin kodin vaarallisten jätteiden, sähkö- ja elektroniikkalaitteiden, metalliromun ja sekajätteen kierrättämistä varten. Lisätietoa kierrätyksestä löydät nettisivuiltamme: <https://www.hekaoy.fi/asumisen-aikana/asukastoiminta/pihatalkoot-ja-suursiivoukset/>

 **Tarjoilut:** Talkoiden jälkeen suosittelemme järjestämään asukkaille pientä syötävää ja juotavaa kiitokseksi talkoisiin osallistumisesta.

 **Lisävinkkinä lapsille:** Paikallisen VPK:n voi pyytää esittelemään sammutuskalustoa ja opettamaan sammutuspeitteen käyttöä tai paikalle voi pyytää poliisiauton lasten riemuksi ja samalla poliisi voi esimerkiksi opastaa, miten polkupyörät ja muu omaisuus turvataan.

Hekan talouden ja hallinnon valvojan lausunto vuodelta 2024

Hekan tilinpäätös

Tilinpäätöksen tarkastelu perustuu pääasiallisesti toimintokohtaisiin raportteihin, joita on täydennetty Heka-konsernin julkisilla tilinpäätöstiedoilla. Hekan vuokraustoiminnan tuotot olivat lähes 500 m€, joista suoria vuokratuottoja oli 480 m€, käyttökorvausmaksuja 9,8 m€ ja muita tuottoja 9,4 m€. Vuokratuotot jäivät alle budjetoidun, koska tyhjänäolo toteutui budjetoitua 10 m€ suurempana. Tyhjänäolo kasvoi yhä vahvasti kolmatta vuotta peräkkäin lähes +13 m€ ja oli jo yhteensä yli 38 m€. Tyhjänäolo ei ole enää kasvanut peruskorjausta takia, kun samaan aikaan väistövarautumista on purettu ja siitä on jo pääosin luovuttu yhden toimiston mallissa, mutta asunnonvälityksen hitaus ja erityisesti asuntotarjouksista kieltäytyminen vuokratason nousun, asumistuen tason laskun ja yleisen taloustilanteen heikentyessä on aiheuttanut varsinaisen tyhjänäolon jyrkän kasvun. Syksyllä 2024 oli enimmillään tyhjänä yli 1500 asuntoa eli 3% Hekan vuokra-asuntokannasta, kun vielä edeltävänä vuonna varsinainen tyhjänäolo oli suuruudeltaan 1 %. Hekan vuokra-asuntojen käyttöaste oli ilman peruskorjauksia 96,6%.

Hekan hallitus on seurannut tyhjänäolon kasvua vuoden aikana ja vaatinut toimivaa johtoa ja Helsingin kaupungin asuntopalveluita ryhtymään asianmukaisiin toimenpiteisiin tyhjänäolon hillitsemiseksi. Asuntopalveluihin on palkattu yksittäisiä lisätyöntekijöitä ja kuukausittaisten asuntotarjousten määrä onkin noussut vuoden aikana. Myös Hekan omassa toiminnassa on pyritty varmistamaan asuntojen siirtyminen asunnonvälitykseen oikea-aikaisesti. Toimenpiteet ovat kuitenkin olleet riittämättömiä tilanteessa, jossa Hekalle on samaan aikaan valmistunut useita uudiskohteita, ja väistövarautumisesta vapautuneita kohteita on siirtynyt asunnonvälitykseen. Tyhjänäolo keskittyy erityisesti isoihin kaksioihin ja kolmioihin, joiden vuokrat muodostuvat liian korkeiksi asukkaiden maksukyvyn ja/tai Kelan asumistukinormien näkökulmasta. Tyhjänäolo on keskittynyt erityisesti Laajasaloon, Jakomäkeen ja Malmille.

Autopaikkojen vuokratuotot nousivat reilut 18 % mikä lähenee autopaikkomaksujen keskimääräistä tasakorotusta eli +24% (korotusten vaihteluväli oli +10-45% siten että suurimmat korotukset koskivat vyöhyke 1:n autopaikkoja sekä autopaikkoja ilman sähkötolppaa kaikille kolmella vyöhykkeellä).

Käytetyt lyhenteet:

Vmy = vuokranmääritysyksikkö, Hekassa myös nimellä kohde

ARA = Valtion asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, nyk. VARKE = Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus

t€ = tuhatta euroa

m€ = miljoonaa euroa

Tyhjien autopaikkojen määrä lienee yhä kasvussa, koska korotus ei toteutunut täysimääräisenä. Käyttökorvausmaksut ovat kasvaneet lähinnä uusien vesimittarien käyttöönoton seurauksena, saunamaksut nousivat +25% tasokorotuksesta huolimatta vain 7,5% eli myös saunojen käyttö Hekassa on vähentynyt. Muut tuotot ovat pudonneet puoleen edelliseen vuoteen verrattuna, mutta toteutuneet 4 m€ yli budjetin, keskeisenä syynä olivat liikerakennuksen myynti Helsingin kaupungille ja ennakoitua suurempi vahingonkorvausten määrä. Kaikki tuotot yhteensä alittivat budjetin 6 m€:lla.

Käyttövastikkeiden eli autopaikkamaksujen ja saunamaksujen tulee perustua ARA:n (nykyään VARKE:n) ohjeiden mukaan kustannusvastaavuuteen. Hekan autopaikat ja saunat on rakennettu Hekan asukkaita varten ja niistä ei saa veloittaa kustannuksia suurempaa korvausta. ARA:n ohjeessa kustannuksiksi mainitaan vesi-, sähkö-, lämpö- ja siivouskulut. Mahdollisia pääomakuluja ei ohjeessa mainita. Käyttövastikkeiden korotusten tulisi perustua lähinnä edellä mainittujen kulujen nousuun tai niitä kuvaavan indeksin kehitykseen. Kyseiset kustannukset nousivat koko Hekassa +10% verrattuna edelliseen vuoteen. Hekan ulkopuoliselle pysäköintiyhtiöille maksamat autopaikkamaksut nousivat samaan aikaan +8%. Näillä perusteilla korotuksia voidaan pitää kustannusvastaavuuden vastaisina. Hekan toimiva johto onkin sopinut Helsingin kaupungin eli omistajansa kanssa autopaikkamaksujen korotuksista kolmen vuoden aikana vastaamaan kaupungin asukaspysäköinnin tasoa. Pysäköinnin yleinen hintataso ei ole ARA:n ohjeiden mukainen korotusperuste. Myös Helsingin kaupungin konsernijaoksen tulee kunnioittaa ARA-lakia ja viranomaisten ohjeita. Autopaikkojen hinnankorotuksista voi muodostua poliittinen piilovero, jolla pyritään tosiasiallisesti vähentämään autojen määrää Helsingissä, sen sijaan että pienituloisille vuokralaisille tarjottaisiin heille tarkoitettuja ja heidän tarvitsemiaan autopaikkoja.

Hekan henkilöstö oli vuoden lopussa 684, vähennystä edelliseen vuoteen oli 26 henkeä tai -3,7 %. Henkilöstö on vähentynyt erityisesti säästöohjelmaan liittyvien irtisanomisten takia. Hallintopalveluiden kulut olivat 20,4 m€ ja ne laskivat edellisestä vuodesta noin 3 m€, tärkeimpänä syynä aluetoimistojen lakkauttamisesta saatu täysimääräinen säästö sekä Hekan säästöohjelma. Käytön ja huollon kulut olivat 22,7 m€ ja ne laskivat 1,3 m€, lähinnä hissihuoltojen ja nuohousten alempina kustannuksina sekä Hekan säästöohjelman johdosta.

Ulkoalueiden huollon kulut olivat reilut 4,3 m€ ja ne kasvoivat maltillisesti lumi- ja vihertöiden takia mutta alittivat kuitenkin budjetin lähes 1,8 m€. Siivouksen kulut olivat 12,2 m€ ja niissä oli pientä laskua edelliseen vuoteen, erityisesti siivouksen erilliskustannusten osalta. Lämmityskulut olivat 59,8 m€ ja ne tasaantuivat nousten vain 0,8 m€ edellisestä vuodesta ja alittivat budjetin kokonaiset 13 m€. Vesikulut, yhteensä 23,1 m€, nousivat lähes 3 m€. Sähkö- ja kaasukulut, yhteensä 8,8 m€, nousivat 0,9 m€. Lämpöenergiankulutus pysyi lähes samana mutta sähkönkulutus nousi vuoden aikana, siinä missä veden ominaiskulutus laski 7%. Jätehuollon kulut olivat 8,1 m€ ja ne nousivat vain hienoisesti edellisestä vuodesta. Hekassa jätteiden lajitteluaste on kuitenkin heikentynyt eli 74 % jätteestä on kalleimman maksuluokan sekajätettä.

Vahinkovakuutusten maksut nousivat edellisestä vuodesta 650 t€ vahinkotapausten määrän kasvun takia ja olivat jo yhteensä 3 m€. Myös muut vuokrat nousivat 650 t€ erityisesti Hekan AsOy-ARA-kannan yhtiövastikkeiden takia, ne olivat yhteensä 13,1 m€. Kiinteistöverot nousivat lähes 350 t€ ja

niitä maksettiin yhteensä 9,7 m€. Luottotappiot lähtivät jälleen nousuun, nousua oli 580 t€ ja luottotappiot olivat yhteensä 2,3 m€, vuokrasaatavia Hekalla oli vuodenvaihteessa yli 5 m€ mihin sisältyy merkittävä luottotappioiden riski myös kuluvana vuonna. Muut kulut olivat muuttumattomat 8,2 m€, suurin erä oman kiinteistöhuollon arvonlisävero. Kaikki hoitokulut yhteensä alittivat budjetin lähes 19 m€ mutta nousivat reilut 2,5 m€ edellisestä vuodesta eli 1,3% ollen yhteensä 197,6 m€.

Tontinvuokrat eli 50,1 m€ nousivat edellisestä vuodesta jopa 11,5 m€, johtuen silloin saaduista tontinvuokrahyvityksistä. Vertailukelpoista nousu tontinvuokrissa oli 5%. Kiinteistöjen korjauskulut olivat yhteensä 64 m€, laskua edellisestä vuodesta kokonaiset 20 m€ tai 24 %. Korjausten siirtäminen tulevaisuuteen on tasapainottanut Hekan tulosta lyhyellä aikavälillä mutta lisännyt korjausvelkaa pitkällä aikavälillä. Ylläpitokorjaukset laskivat edellisestä vuodesta 4 m€. Ylläpito-osaston korjaukset alittivat myös budjetin 6,5 m€. Rakennuttamisosaston korjaukset alittivat budjetin 5 m€, laskua edellisestä vuodesta kokonaiset 16 m€. Korjauskulut yhteensä alittivat budjetin 11m€.

Hekan lainakanta kasvoi vuoden aikana 227 m€, mikä on yli 200 m€ enemmän kuin edellisenä vuotena ja lainakanta oli vuoden lopussa reilut 3,3 miljardia euroa. Korot ja rahoituskulut Hekassa jatkoivat kasvuaan edellisvuotta maltillisemmin ja niiden yhteenlaskettu osuus tilinpäätöksestä oli - 86,6 m€. Hekan lainojen kesikorko nousi vuoden aikana 2,3 %:sta 2,6 %:iin. Lainojen korkosuojausaste oli vuoden lopussa prosenttiyksikön edellisistä vuotta korkeampi eli 70 % koko lainakannasta. Korkosuojaus koostuu kiinteistä koroista, korkotukilainojen valtion korkotuesta sekä vuoden aikana tehdyistä koronvaihtosopimuksista rahoituslaitosten kanssa. Viimeksi mainitut korkosuojaukset ovat olleet Hekalle vuoden 2024 aikana voitollisia eli niille on korkotason pysyessä ennustettua korkeammalla maksettu erotus kiinteän koron ja markkinakoron välillä. Hekan tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli -30 m€ tappiollinen, 3 m€ parempi kuin edellisenä vuotena.

Hekan jälkilaskelma

ARA-lainsäädännön perusteella laadittavasta jälkilaskelmasta ilmenee, että vuoden 2024 vuokranmäärityksen yhteydessä edellisten vuosien vuokrissa kerättyä ylijäämää purettiin tilikauden aikana lähes 16,2 m€. Vuoden lopussa ylijäämää ei likviditeettivarauksen jälkeen ollut enää jäljellä. Likviditeettivaraus vastaisi kahden kuukauden vuokria mahdollisia markkinahäiriöitä tai poikkeusoloja varten. Täten tulevia vuokrankorotuksia ei enää voida loiventaa vanhoilla ylijäämillä. Jälkilaskelmassa on mukana myös vuonna 2023 omistajan päättämä Hekan pääomistus 17 m€, joka on maksettu alkuvuodesta 2024.

Jälkilaskelmasta voidaan myös todentaa, että ARA-rajoituksista vapautuneet kohteet, tasaukseen kuulumattomat kohteet ja liiketilat olivat jälkilaskelman sisällä voitollisia yhteensä 17,8 m€, siinä missä viime vuoden luku oli vielä 1,1 m€. Näiden kohteiden voittovaroilla lasketaan täten rajoitusten alaisten kohteiden vuokria. Kahden tappiollisen vuoden jälkeen liiketilojen tuotto oli lievästi voitollinen eli 80 t€. Liiketilojen vuokranmääritys on nyt tasaantunut, eikä enää rasita vuokrakehitystä rajoituksen alaisissa kohteissa.

Senioriasuntojen oman tasausryhmän jälkilaskelma oli yhä tappiollinen, alijäämä oli -1,5 m€ tasausryhmän toisena vuotena. Erityisasuntojen tasausryhmässä jälkilaskelman ylijäämä oli 16 m€

positiivinen. Erityisasuntojen ylijäämä on kasvussa, vaikka samaan aikaan myös erityisasuntojen vuokrissa on ollut korotuspainetta. Nämä yli/alijäämät eivät sisälly tavallisten asuntojen ylijäämiin, eikä ylijäämiä saa siirtää tasausryhmien välillä. Kevään 2025 aikana senioriasuntojen oma tasausryhmä on kuitenkin päätetty yhdistää tavallisten asuntojen tasausryhmään, jotta vuokrien kehitys jatkuisi tasaisena. Ylijäämien käyttö myös erityisasuntojen tasausryhmässä voisi olla tapa hillitä niiden vuokrien nousua.

Hekan hallinto

Hekan strategiset tavoitteet ovat Hekan omistajan eli Helsingin kaupungin asettamia tavoitteita. Kohtuuhintainen asuminen ei toteutunut kaupungin mittarin mukaan, koska Hekan keskivuokra 13,76 €/m² ei ollut vähintään 40 % alempi kuin vastaavien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat Helsingissä, ero oli 38,5%. Ylläpitokustannukset laskivat vuoden aikana Hekassa vastaavaan ylläpitokustannusten indeksiin (Heka -11,3% vs. indeksi +0,1%). Keskeisiä syitä olivat tekemättä jätetyt korjaukset ja lauha talvi. Investoinnit uudis- ja peruskorjauskohteisiin olivat yli kaksinkertaiset vastaaviin poistoihin verrattuna.

Ilmasto- ja ympäristövaikutusten vähentäminen Hekassa onnistui 6/9 mittarista. Kokonaiskulutus on pysynyt samana tai lähtenyt uudelleen nousuun. Talotekniikan lisääntyminen nostaa automaattisesti sähkönkulutusta. Energiatrehokkuustavoitteisiin päästiin vuoden kaikissa peruskorjaushankkeissa. Hekan asiakastytyvyisyys laski edellisestä vuodesta (3,43→3,1 asteikolla 1-5) ja Hekan omavaraisuus heikkeni vuoden aikana reilun prosenttiyksikön ja oli 12,7%.

Hekan vahingonkorvaushinnaston päivytystä on valmisteltu vuoden 2024 aikana mutta se tuli voimaan vasta alkuvuodesta 2025. Tietoturvaloukkauksia tapahtui Hekassa edellistä vuotta vähemmän, yhteensä 32 kertaa. Uuden tekoälypolitiikan mukaan asukkailla on oikeus tietää tekoälyn käytöstä Hekassa. Helsingin kaupunki on fuusioinut Hekaan vuoden aikana yhden hoivakotirakennuksen. Kiinteistön arvo ja sen jäljellä oleva lainakanta vastaavat toisiaan, eikä fuusio vaikuttanut Hekan taseeseen.

Vuokrasopimusten yhtenäistäminen aloitettiin alkuvuoden 2024 aikana. Yhtenäistämistä ei ole käsitelty asukasdemokratiassa, vaikka yhteishallintolaissa sitä edellytetään: ”Vuokrateloyhteisön on kuultava asukkaiden mielipiteitä asumiseen vaikuttavissa asioissa ja eriteltävä yhteishallinnossa, miten asukkaiden näkemys on otettu huomioon päätöksenteossa.” Vuokrasopimukset ja niiden keskeiset muutokset ovat keskeisesti asumiseen vaikuttavia asioita. Asukkaiden mielipide pitää selvittää ennen päätöstä ja kirjata se yhteishallinnon kokousasiakirjoihin. Jo tehtyjen päätösten esittely ja niistä palautteen vastaanottaminen ei täytä lain vaatimusta asukkaiden näkemysten huomioonottamisesta päätöksenteossa.

Hekan asukasdemokratia

Valtaosassa Hekan kohteissa on joko asukastoimikunta tai luottamushenkilö mutta näiden kohteiden määrä on laskusuunnassa, asukastoimija löytyi 84% kaikista 527:stä kohteesta vuoden 2024 syksyllä ennen asukkaiden kokouksia, joissa tehtiin uudet valinnat seuraavalle vuodelle. Osana vuokranmääritystä asukastoimikunnat ovat alkuvuodesta saaneet tehdä esityksiä PTS-korjauksiksi.

Näihin esityksiin on myöhemmin annettu vastaukset ja osa on budjetoitu mukaan PTS:ään. Syksyllä asukastoimikunnat antoivat lausunnot vuokranmäärityksestä, vuokrantasauksesta ja PTS:stä. Yli puolet vastanneista asukastoimikunnista ei hyväksynyt vuokranmääritystä sellaisenaan vaan ehdotti siihen muutoksia. Muutoksiin johtaneita ehdotuksia ei ole dokumentoitu tai niitä ei ole. Lopullinen vuokrankorotus oli 5,2 % tavallisten asuntojen ja 5,4 % senioriasuntojen keskivuokrassa. Asukasdemokratian kulut ovat laskeneet uuden palkkiosäännön ja määrärahaohjeen myötä lähes 400 t€, budjetistakin jäi käyttämättä reilut 100 t€ ja pelkästään kerhohuonehankintojen määrä putosi 120 t€. Kaikkiaan asukasdemokratian välittömät kulut olivat 1,3 m€.

Hekan uusi asukasdemokratiasääntö astui voimaan 1.1.2024 samaan aikaan kuin uusi yhteishallintolaki. Hekan yhteistyöelimen asema vahvistui, kun sen tehtävä tuli laissa määritellyksi samalla kun aluetoimistojen lakkauttamisen jälkeen vuodenvaihteessa myös alue-yttet lakkautettiin. Tässä tarkastuskertomuksessa on keskitytty erityisesti asukasdemokratian toteutumiseen Heka-ytessä. Ensiksi arvioin Heka-yten kokoonpanoa: yhteistyöelimestä on viisi varsinaista asukasjäsentä sekä kutsuttuina asukasneuvottelukunnan puheenjohtaja ja Hekan talouden ja hallinnon valvoja, vuokrataloyhtiötä edustavat Hekan toimitusjohtaja, joka toimii puheenjohtajana sekä neljä muuta johtajaa, jotka vuorottelevat sihteerin tehtävässä.

Yhteishallintolain mukaan äänivaltaa yhteistyöelimestä käyttävät asukasedustajat, joilla on oikeus tehdä esityksiä, neuvotella ja antaa lausuntoja laissa erikseen mainituista asioista mutta myös muista asumiseen liittyvistä asioista. Jos kokouksessa joudutaan äänestämään, tulee kokouksen päätökseksi lain mukaan enemmistön kannattama päätös tai tasatilanteessa, se ehdotus, jonka puolesta puheenjohtaja on äänestänyt. Heka-yten puheenjohtaja ei kuitenkaan ole vuokrataloyhtiön edustajana äänivaltainen, mistä syystä lain soveltaminen on tällä hetkellä haasteellista. On myös epäselvää, miten yhteistyöelin voisi tehdä vuokrataloyhtiölle eli Hekalle lain mainitsemia esityksiä, joihin Hekan tulee vastata kohtuullisessa ajassa ja tiedottaa asioiden edistymisestä, kun puolet sen jäsenistä on Hekan työntekijöitä.

Asukasdemokratiasääntöä tulisi selventää siten, että asukasjäsenten äänivalta toteutuu tosiasiallisesti ja vuokrataloyhtiön edustajat toimivat lähinnä asiantuntijajäseninä ja/tai esittelijöinä, eivätkä varsinaisina jäseninä, jotka ohjaavat päätösten kirjaamista kokousmuistioon. Asukasedustajien kannanottoja on satunnaisesti kirjattu Heka-yten pöytäkirjoihin mutta asukasedustajilla on lain mukaan oikeus vaatia heidän lausuntonsa kirjaamista yhteistyöelimen päätökseksi, tarvittaessa äänestyksen kautta, jos asukasedustajilla on toisistaan eroavia näkemyksiä käsiteltävästä asiasta.

Toiseksi arvioin Heka-yten lakisääteisten tehtävien toteutumista: pääosaa yhteishallintolaissa mainituista yhteistyöelimen oikeuksista on jollakin tavalla tullut käsittelyyn vuoden 2024 aikana. Saunojen vuokrausperiaatteita on käsitelty ns. heilurisaunojen osalta. Hekan talousarvioesitys, käyttövastikkeiden määrittelyesitys, alustava PTS, peruskorjauskohteiden listaus ja näiden rahoitussuunnitelma on esitelty Heka-yltelle kevään ja kesän 2024 aikana. Isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämisestä on käyty jatkuvasti keskustelua, erityisesti asukkaiden aloitteesta. Hekan hallitus on vuoden 2024 aikana tehnyt ainakin yhden päätöksen vuokratalokohteen

purkamisesta, jota ei vielä ole käsitelty Heka-ytessä, vaikka sillä on oikeus osallistua purkamista koskevien jälkitoimien valmisteluun. Heka-yten jäsenet ovat kokousten välillä saaneet antaa huomioita Hekan kilpailutuksiin liittyen, mikä täyttää uuden yhteishallintolain vaatimuksen. Heka-ytellet on myös esitelty Hekan jälkilaskelma.

Mielestäni kilpailutusten kommentointi ei yksinään kuitenkaan ole riittävä tapa osallistua kiinteistöjen ylläpidosta ja hoidosta solmittavien sopimusten valmisteluun, koska tämä mainitaan myös erikseen kilpailutuksista. Asumiseen liittyvien palvelujen hankintoja ei ehkä ole toteutunut vuoden 2024 aikana, miksi sellaisia ei myöskään ole käsitelty Heka-ytessä. Kaikkien muiden kohtien osalta pidän Heka-yten käsittelyä puutteellisena, koska asukkaille lähinnä esitellään valmista materiaalia, ilman että heille kerrotaan mahdollisista vaihtoehtoista ja niiden vuokravaikutuksesta tai vähintään pyydetä lausuntoa kyseisestä materiaalista. Käyttövastikkeiden osalta on jopa todettu, että niistä on neuvoteltu ja sovittu Hekan omistajan eli Helsingin kaupungin kanssa sen sijaan, että niitä olisi valmisteltu asukasedustajien kanssa. Myös jyvitysperiaatteiden muutos on tehty Hekan johtoryhmässä loppuvuodesta 2024 Heka-yteä kuulematta. Yhteishallintolaki sitoo näissä asioissa niin Hekaa kuin sen omistajaa Helsingin kaupunkia.

Heka-yten mahdollisuutta osallistua Hekan talouden ja toiminnan valmisteluun tulisi vahvistaa oikea-aikaisella ja vaihtoehtoisia toteutustapoja sisältävällä esittelymateriaalilla ja mahdollisuudella kirjallisesti ilmaista asukkaiden kanta lain mainitsemisissä asiakohdissa. Heka-yte voi yhteishallintolain mukaan myös siirtää oikeuksiaan valitsemalleen toimikunnalle eli esim. asukasneuvottelukunnalle, jos jostakin asiasta halutaan asukasedustajien laajapohjainen kannanotto.

Hekan valvojen toiminta

Aluevalvojat ovat tavanneet kauden aikana kaksi kertaa ja Hekan valvoja on tehnyt kaksi tarkastuskäyntiä paikan päälle Viipurinkadulle. Hekan valvojen uudet ohjeet tulivat voimaan keväällä 2024. Syksyllä 2024 vmy-valvoille järjestettiin yhteinen koulutus, johon osallistui n. 40 vmy- ja aluevalvojaa. Hekan valvoja on seurannut Hekan hallituksen päätöksiä vahvan tunnistautumisen avulla ja osallistunut kutsuttuna Heka-yten kokouksiin. Keskustelu Hekan talousjohdon kanssa on ollut asiallista ja avointa. Heka valvoja on osallistunut kutsuttuna myös asukasneuvottelukunnan kokouksiin ja sen työvaliokunnan kokouksiin mahdollisuuksien mukaan.

Lopuksi

Hekan toiminnan keskeiset riskit liittyvät omavaraisuuden laskuun lainakannan kasvaessa tulevien uudisrakennusten ja peruskorjausten takia sekä tyhjänäolon kasvuun, jonka taustalla on yleinen taloustilanne, vuokrankorotukset ja tukien leikkaukset. Tässäkin kriittisessä tilanteessa asukkaat ovat asumisen asiantuntijoita ja asukkaiden yhteisöllisyys ja laaja yhteishallinto valtion tukemissa vuokrataloissa on niin omistajan kuin asukkaiden etu.

Helsingissä 12.9.2025

Tuomas Anttila

Hekan talouden ja hallinnon valvoja

Raportti Vuokralaispäiviltä 2025

1. Ilmari Nurminen puhui, miten voitaisiin tukea kohtuuhintaista asumista mm. rakentamalla toimivien joukkoliikenne välineiden varrelle.
Airbnb vuokraustoiminta nostaa vuokra tasoa
Häätöjen määrä on noussut vuosien aikana 2015–2024 44 % nyt häätöjen määrä on noin 300 häätöä per vuosi. Loppu kaneettina Ilmari Nurminen totesi, että jokaisella on oikeus kohtuuhintaiseen turvalliseen asumiseen.
2. Sari Multala Ympäristö- ja ilmastoministeri luki suoraan hallitusohjelman asialistaa, ARA on lakkautettu ja vastuu kohtuuhintaisten vuokra asuntojenrakentamisesta on siirtynyt ympäristö ja ilmastoministeriön alle, nimikkeellä VARVE. On väläytetty mm. tuloihin perustuvaa vuokrasopimusmenetelmää, ja määräaikaista vuokrasopimuksia. Tulorajat: yhden hengen taloudessa tuloraja on enintään 3 540 euroa kuukaudessa, Vuokran korotus toimisi joustavammin molempiin suuntiin, jolloin jo esimerkiksi 12 kuukauden keskimääräinen tulojen ylittäminen voisi olla peruste korotukselle. Määräaikaisen sopimuksen uusimatta jättämisen osalta saattaisi olla tarve pidemmälle tarkastelujaksolle, esimerkiksi ehdollisen 6 tai 12 kuukauden sopimuksen kautta, jota ei enää uusittaisi, jos tulot ovat ylittäneet rajan 12 kuukautta ennen sopimuksen päättymistä. ASP systeemiä kehitetään. selkiyttämällä voidaan kannustaa pitkäjänteiseen asuntosäästämiseen ja parantaa ensiasunnon ostajien mahdollisuuksia saada selko siitä, millaiseen tukeen he ovat oikeutettuja, mitään konkreetista emme saaneet, tuntui vain sanahelinältä. ASP lakien ja sääntelyiden on tarkoitus astua voimaan vuonna 2026.
3. AJANKOHTAISTA ANNI VIITA
Eurooppa seuraa silmä kovana, kun suomessa lakkautetaan sosiaalista asumista järjestelmällisesti.
Häädöt eivät tule helpottumaan, häirikkö on todella vaikea saada pois yhtiöstä, ja vaatii paljon rohkeutta ja noin vuoden aktiivista työtä asukkailta. Tilannetta helpottaisi, jos poliisilta menisi tieto kotirauhanhäirinnöistä isännöitsijälle. Laki ei mennyt läpi valiokunnassa sillä, esityksessä olki esitetty, että kaikki törttöilyt ilmoitettaisiin isännöitsijälle.
Sovittelut helpottuvat, ja ne voidaan jatkossa käsitellä ilman lakimiestä, oikeuteen menee vain yli 50000 € ylittävät saatavat.
Sitten hän sivuutti aihetta rakentamisen lainsäädäntö: Rakentamiseen on tullut liian paljon säädöksiä, rakentamisesta on tullut liian kallista säädösten myötä. toisin sanoen rakennetaan liian hienoja rakennuksia, joihin ei ihmisillä ole varaa. Puhutaan kaikesta muusta, muttei asumisen laadusta.

4. KOVA

Asuntoasia on olleet esillä jo ainakin 200 vuotta, eivätkä markkinat pysty ratkaisemaan ongelmaa. Tarvitaan myös kohtuuhintaisia asuntoja ja asuntopolitiikasta voi kasvaa tulevaisuudessa kilpailuvaltti kunnille.

Asumisen kvartaali on 25 vuotta, joten on hyvin vaikeaa rakentaa ja pysyä suunnanmuutoksissa mukana kun 4 vuoden välein hallituksen asumispolitiikka muuttuu. on tulossa jälleen uusi konkurssi aalto rakennus alalle. Valtion tukemien asuntojen rakentaminen vaikeutuu lähivuosina. se kasvattaa vuokrien korotuspaineille. Pelkona on, että Varkelta katoaa sinne varatut rahat valtion omistaja ohjauksella muihin hankkeisiin. Ara oli riippumaton asuntorahasto. Tämä hallitus on ensimmäinen 90 luvun jälkeen, joka ei ole tukenut tai aloittanut yhtäkään lähiö ohjelmaa, tämä lisää segregatiota.

Korkotukilaina valtuudet vähenevät, jolloin saadaan vähemmän kohtuuhintaisia asuntoja.

5. SIIJOITUSNEUVOJA

päivänpäätteeksi oli pieni muotoista sijoitus neuvontaa vähävaraisille. Lähinnä kertoi mitä erä on osakesijoituksilla ja rahasto sijoituksilla, mitä olisi hyvä ottaa huomioon ja miten pääsee sijoittamisen alkuun.

6. HUONEVUOKRALAIN MUUTOKSET

Nykyinen lainsäädäntö: laki soveltuu kaikkiin sopimuksiin, jolla huoneisto vuokrataan, pois lukien majoitustoiminta.

Uuden vuokralain lain soveltamisala lakia ei sovellettaisi lyhytaikaiseen ja tilapäiseen asumiseen, lakia ei kuitenkaan sovellettaisi edelleenkaan majoitustoimintaan, eikä lyhytaikaiseen vuokraustoimintaan tilanteessa, jossa yksittäinen huoneiston omistaja tarjoaa tilapäistä majoitusta tarvitsevalle, esim. lomamatkan ajaksi. Rakentamislakiin on suunnitteilla lyhytvuokrauksesta oma pykälä.

Vuokranantajan irtisanomisaika muuttuu

Vuokravakuuden palautuksen ajasta ei ole laissa säädetä tarkasti: vakiintunut käytäntö on 2 viikko vuokrasuhteenpäättymisestä. nyt muuttuu 30 päivän määräaikaan, joka voi vaikeuttaa takuu vuokran siirtymistä seuraavan asunnon takuu vuokraksi.

Vuokrankorotuksesta ilmoittaminen muuttuu,

Tupakointikielto, tupakointi olisi jatkossa sallittu vain erikseen vuokranantajan luvalla, mikäli muu laki tai määräykset eivät sitä estä. Muutos koskee sekä uusia että vanhoja vuokrasopimuksia.

Tiedoksiantovelvollisuus muuttuu, kirjattua kirjettä ei enää tarvita vain tavallinen kirje riittää. Lakiin uusi pykälä sähköisestä tiedoksiannosta. sovittava kirjallisesti ja yksilöllisesti sopimuksessa. perustuu kahden viestintä kanavan käyttöön. Mietin vain, miten hyvin sähköpostikaan tavoittaa, ja kuinka monella on sähköposti käytössään.

Muuttopäivä: muuttopäivä olisi jatkossa sama kuin vuokrasopimuksen

päättymispäivä, jos päättymispäivä on kuun viimeinen päivä ja uusi vuokrasopimus alkaa 1. päivä niin missä m ahtaa muutto tavarat olla yhden yön.

Ilmoitusvelvollisuus huoneistossa asuvista henkilöistä, Vuokralaisen on lain mukaan ilmoitettava vuokranantajalle kirjallisesti asunnossa asuvien henkilöiden lukumäärä, ja mihin heidän oikeutensa asua huoneistossa perustuu.

Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus, Lakiin lisätään yleinen purkamisperuste, joka mahdollistaa vuokrasopimuksen purkamisen, jos siihen on ”erittäin painava syy”

Vuokrasuhteenjatkuminen vuokralaisen kuoltua

Vuokranantajan oikeus päästä huoneistoon.

7. Asuntojen olosuhdemittaukset

ensin esitteli settlementti säätiön toimintaa ja periaatteita.

Kertoi mitä kaikkea voidaan asunnossa mitata ja mikä kaikki vaikuttaa mittaustuloksiin.

Vähän mittaus anturoista ja Miten mittausdataa käytetään. Lisäksi käsitteli olosuhdemittauksia. Lähinnä mittarit seuraavat poikkeamia.

8. Aukastoiminnan esittely Porvoosta. Aukastoiminnan eri muodoista ja tapahtumista sekä aukastoiminnan vaikutuksesta viihtyvyyteen. He ovat järjestäneet mm. tapahtumia ja retkiä.

9. Lakineuvojat antoivat vastauksia yleisökysymyksiin mm. huoneiston valokuvaamiseen, vuokrasopimukseen, häätöihin, asuntoon sisälle menemisiin ja tiedottamiseen. kertoivat hyvästä vuokraustavasta.

PIHLAJISTON ALUETOIMIKUNTA OPASTAA

01.

ALUETOIMIKUNNAN TEHTÄVÄT

—

Aluetoimikunnat toimivat alueensa asukastoimikuntien yhteen kokoajina, tiedonvälittäjinä ja kouluttajina.

02.

ALUETOIMIKUNNAN KOKOUKSET

—

Aluetoimikunta kokoontuu 4–7 kertaa vuodessa. Kokouskutsu lähetetään sähköpostitse asukastoimikuntien yhdyshenkilöille sekä luottamushenkilöille.

Muistathan lähettää vuokranmääritysyksikkösi yhteystiedot osoitteeseen:
pihlajistonaluetoimikunta@gmail.com

03.

KOKOUKSISSA

—

Aluetoimikunnassa käsitellään Pihlajiston alueeseen kuuluvien vuokranmääritysyksiköiden asioita, kuten isännöintipäällikön kuulumisia HEKAlta sekä asukasneuvottelukunnan, talouden ja hallinnon valvojan ja taloturvallisuuskoordinaattorin tiedotteita.

04.

KOULUTUKSET

—

Vuokralaiset ry järjestää vuosittain seminaariristeilyn, jossa saa ajankohtaista tietoa vuokralaisia koskevista asioista."

Aluetoimikunta järjestää vuosittain vähintään yhden ajankohtaisen koulutuksen jäsenilleen

05.

OPASTUS

—

Aluetoimikunta voi vuokranmääritysyksikön pyynnöstä tulla paikan päälle kertomaan toiminnastaan sekä opastamaan asukastoimikuntia ja luottamushenkilöitä heitä askarruttavissa asioissa.

Opastusta on saatavilla myös sähköpostitse.

06.

YHTEISÖLLISYYS

—

Aluetoimikunnan tehtävänä on edistää alueiden yhteisöllisyyttä yhdessä muiden aluetoimikuntien kanssa sekä vahvistaa oman alueen asukastoimikuntien ja luottamushenkilöiden yhteistyötä.