



## Kontula

### Valvojan raportti Kontulan taloudesta ja hallinnosta vuodelta 2024

Olen asukkaiden valitsemana talouden ja hallinnon valvojana tehnyt tarkastuksen sekä tutustunut vuoden 2024 tilinpäätökseen sekä PTS-raportteihin vuodesta 2020 – 2035. Materiaalia on ollut runsaasti ja siitä olen yrittänyt mielenkiintoisemmat valita. Olen myös tavannut isännöintipäällikkö Janne Nyman'in kahtena päivänä ja korjauspäällikkö Jari Rodriguez'in yhtenä iltapäivänä. Molemmilta olen saanut vastaukset kysymyksiini ja olemme käyneet hyvät keskustelut asioitten tiimoilta. Lämmin kiitos molemmille avusta.

### Vuokratuotot vuodelta 2024

Vuokratuotot on lähes sentilleen budjetoidun mukaiset. Sinänsä erikoista, kun ottaa huomioon, että tyhjästä asunnoista on kuitenkin tappiota reilusti yli neljä (4) miljoonaa euroa. Eikö vuokratuotot pitäisi budjetoida oletuksella, että käyttöaste on 100%? Näinhän ei tässä tapauksessa ole, vaan vuodenvaihteessa 2024 alueella oli tyhjiä asuntoja 239 kappaletta. Jos vuokratuottoja budjetoidessa on osattu ottaa huomioon tyhjät asunnot, miksi sitä ei ole budjettiin merkitty? Kun keskustelin Hekan talouden ja hallinnon valvojan kanssa tästä, hän neuvoi minua katsomaan koko Hekan tilinpäätöstietoja. Myös siellä oli vuokratuotot liki sentilleen budjetoidut, mutta sinne oli budjetoitu erikseen tyhjät peruskorjaushuoneistot. Tosin toteumassa kaikki tyhjät asunnot oli sitten niputettu yhteen. Tyhjät asunnot on liki 40 miljoonaa euroa.

Alueella on ollut kohteita peruskorjauksessa, miksi niistä aiheutuvia kuluja ei ole budjetoitu, vaikka ne on varsin hyvin ennustettavissa. Koko budjettihan muutenkin perustuu oletuksiin tuloista ja menoista.

### Tyhjät asunnot

Tyhjät asunnot puhuttaa edelleen paljon. Kontulan osalta tyhjiin asuntoihin menee 4,4 miljoonaa euroa. Eli vuoden 2024 lopussa tyhjiä asuntoja oli 239 kappaletta joista osa oli peruskorjauksen alla olevia, kuten Sakara 2, Kontulankaari 24 ja Kurkisuontie 2. Kesäkuun 2025 viimeinen päivä oli koko Kontulassa tyhjiä asuntoja 521, joista Sakara 2 oli 109 asuntoa, Kontulankaari 24 oli 216 asuntoa ja Kurkisuontie 2 oli 104 asuntoa. Vielä vuonna 2021 oli tilinpäätöksessä eritelty tyhjät niin, että oli tyhjät asuinhuoneistot, tyhjät peruskorjaushuoneistot ja tyhjät korjaushuoneistot. Kontulassa nämä yhteen laskettuna oli alle 200 000,00 euroa. Vuonna 2022 ei enää eroteltu ja Kontulan osuus oli 1,6 miljoonaa euroa, vuonna 2023 jo 3,3 miljoonaa euroa. Jo edellisessä raportissani oli puhe kieltäytymisistä. Kieltäytymisprosentti oli tuolloin järkyttävän suuri, kertoman yli 60%. Ja aina kieltäytymisen syytä ei ole merkitty Tampuuriin. Tämän tiedon kun Heka saisi, voisi se ryhtyä toimenpiteisiin asian korjaamiseksi. Aina ei mahdollinen asukas edes ilmoita, että ei ota asuntoa vastaan ja näin ollen asunto odottaa tyhjänä ilman, että sitä voisi tarjota jollekin toiselle. Tästä

syntyy yhden asunnon kohdalla jo mittava kerrannaisvaikutus, kieltäytyminen toisensa jälkeen pitää asuntoa pitkään tyhjänä.

Peruskorjauksissa Hekalla ei ole mitään velvollisuutta järjestää väistöasuntoa. Kun talo menee peruskorjaukseen, kaikki vuokrasopimukset irtisanotaan. Kaikille talouksille etsitään väistöasunto. Tässä yksi syy tyhjiin asuntoihin. Tietty määrä pitää olla vapaana väistyviä asukkaita varten. Miksi olemme siirtyneet tällaiseen peruskorjaus painotteiseen remontointiin? Kiinteistöyhtiöiden aikana keittiöt ja kylpyhuoneet korjattiin asukkaat päällä. Myös julkisivut saatiin korjattua. Uskoisin, että asukkaat taipuisivat muutaman viikon epämukavuuteen saadakseen toimivat keittiöt ja kylpyhuoneet, eikä tätä massiivista muuttorumbaa tarvitsisi järjestää. Tähän palaa aikaa ja ennen kaikkea euroja. Mielestäni tätä kannattaa uudelleen harkita. Yhdellä kokonaisvaltaisella peruskorjauksella rahoittaa monta keittiötä ja kylpyhuonetta ja hankkii tyytyväisiä asukkaita.

Tästä asiasta keskusteltiin pitkään Hekan korjauspäällikön kanssa ja kertoman mukaan näistä remonteista tehdään tarkkoja laskelmia ja vaikka urakka on raskas niin asukkaille kuin henkilöstölle, ne on useimmin edullisempia. Ja koska asuntokanta on niin massiivinen, ehkä useiden pienten remonttien valvonta olisi haasteellisempaa.

## PTS-raportti

Kuten vanha hokema tämän mainitsee, kyseessä on siis vain suunnitelma ja suunnitelmilla on tapana muuttua. Keskivuokrat-kupongissa on muiden tärkeiden, alueellisen vuokrantasaukseen vaikuttavien tietojen joukossa kaksi saraketta, joiden lukemisessa on haasteita: kylpyhuone JA keittiö uusittu, sekä kylpyhuone TAI keittiö uusittu. Kohteita sen kummemmin tuntematta voi kuponkia lukiessaan äkkiä vetää johtopäätöksen, että toisten odotellessa edes ensimmäistä remonttia esimerkiksi Jyrkännekuja 1 on ensin vuonna 2019 tehty keittiö ja kylpyhuone ja kolmen vuoden päästä, vuonna 2022 kylpyhuone tai keittiö. Eli jompikumpi huoneissa on uusittu todella nopeasti. Olimme korjauspäällikön kanssa yhtä mieltä siitä, että kuponkia on syytä korjata. Viidessä kohteessa on ollut keittiöremontti suunnitteilla lähitulevaisuudessa. Osassa sitä on välillä siirretty myöhemmäksi, mutta nyt se on kaikilta pudonnut raportista. Tähän on syynä kertoman mukaan tarvittavan rahan puute. Muistamme kaikki, miten korkojen nousu vaikutti myös Hekan vuokriin suurilla korotuksilla. Jostain oli pakko tinkiä ja se oli juurikin nämä remontit. Toivotaan, että taloudellinen tilanne tästä paranee ja remontit voidaan aikaistaa takaisin niille kuuluville paikoille. Keittiön elinkaari on laskennallisesti 25-30 vuotta. Kylpyhuone vastaavasti piti olla neljällä kohteella ja näillä se ensin siirtyi ja sitten katosi. Yhdessä kohteessa remonttia siirrettiin kahdesti ja uusimpaan sitä ei ole enää kelpuutettu. Yhdelle kohteelle tapahtui siirto ja ilmeisesti remontin kevennys, kun hinta puolittui. Tästä kohteesta korjauspäällikön kanssa keskusteltiin ja oli juurikin näin, että remonttia on jouduttu keventämään. Kylpyhuoneen elinkaari laskennallisesti noin 20-25 vuotta. Kivikonkaari 49, vuonna 1995 rakennettu kohde, ei keittiötä ei kylpyhuonetta ennen 2035. Ei pidä ihmetellä, että asunnot ei uusille asukkaille kelpaa, kun keittiöt ja kylpyhuoneet on menneeltä vuosituhanelta. Toki jos hakee vintagea ja retroa, mutta nämä remontoimia odottavat kohteet ei ole kyllä kumpaakaan. Myös kohde Uittamontie 6 hämmästyttää. Kohde on rakennettu vuonna 1975, ensimmäinen peruskorjaus tehty 2012 ja uutta suunnitteilla 2026. Jos vertaa kohteeseen Kurkimäentie 3, kohde on noin 10 vuotta tuoreempi, mutta sille on (vielä) suunnitteilla ensimmäinen peruskorjaus siirtojen jälkeen vasta vuonna 2032. Uittamontiestä kysyin korjauspäälliköltä ja häneltä sain tiedoksi, että Uittamontie 6 on tehty 2012 vesijohtojen uusimistyö ja kylpyhuoneiden uusimistyö 2012-2013. Näissä kaikissa remonteissa on ollut puutteita, jotka vaikuttavat kohteen peruskorjauksen toteutuksen ajankohtaan. Koska peruskorjauksen ajankohtaan vaikuttaa vesijohtojen, viemäreiden sekä rakennuksen tai rakennuksien ulkokuorien kunto (vesikatot, julkisivut sekä parvekkeet).



## Jätteenkuljetus- ja käsittelymaksut

Jätteen maksut on tasaisesti noussut vuodesta toiseen. Osin sen selittää nousseet kustannukset. Mutta tämä on niitä ainoita kuluja, joihin asukas voi itse teoillaan vaikuttaa. Kun kustannuksia ajatellaan, sekajäte on kaikkein kalleinta. Jos ajatellaan, että sekajätteen kustannus on 100,00 euroa kilolta, biojäte on siitä noin puolet eli 50,00 euroa, kartonki vain kolmasosan eli 33,00 euroa ja muovijäte neljänneksen eli 25,00 euroa. Ei paljon vaadi asukkailta, että lajittelisivat oikein. Biojäteastiasta löytyvät muovipussit tekee siitä automaattisesti sekajätettä ja kustannus tuplaantuu. Vuoden vaihteessa Hekalla oli kierrätyslähettejä, mutta siitä ei ole kuulunut sen jälkeen, kun kierrätysoppaat ja muu materiaali asuntoihin jaettiin.

**Tiliöinti** Hekassa tilikartta muuttuu varsin usein. Olen tätä aiemmissakin raporteissa huomioinut. Varsinkin ylläpito- ja hoitokorjaukset sekoittuvat helposti rakennuttamisosaston kuluihin. Molemmissa on esim huoneistokorjaukset tili, ylläpito-osaston huoneistokorjaukset budjetoidaan ja tiliöidään tilille 6431 (ulkoa tilattavat korjaustyöt(remontit) matotyöt, vaatekaapit, ulko-ovet, sähkökorjaukset, palovaroittimet, postiluukut, nimikilvet, asukkaille korvattava sähkö, sisältää kaikki asuinhuoneistojen sisällä tehtävät korjaukset, kuten keittiö- ja kylpyhuoneremontit, saniteettikalusteet, wc-pöntöt ym, liesikuvut, ovisilmä ja ovikello). Rakennuttamisosaston vastaava tili on 6531 (sisältää kaikki asuinhuoneistojen sisällä tehtävät korjaukset, kuten keittiö- ja kylpyhuoneremontit). Vähemmästäkin menee kiireessä tilit sekaisin ja siksi siis rakennuttamisosastolta saattaa löytyä muutaman satasen laskuja jotka kaiken järjen mukaan kuuluisi ylläpito-osaston kuluihin. Esimerkiksi koko Kontulassa rakennuttamisosastolla, joka on 2-korin hankinnat on hankittu liesiä ja kylmälaitteita 800,00 euron edestä ja lukitus- ja kulunvalvontajärjestelmää 340,00 euron edestä. Näin alueilla virhe näkyy, mutta onko niin, että Hekan suuressa massassa se ikään kuin hukkuu?

## Muuta huomioitua

Edellisessä raportissa oli jo käsitellyssä tämä Kontulankaari 12 vuodelta 2021 löytynyt viemäritukos jota on siitä asti huuhdeltu viikon kahden välein. Rahaa on laskujen mukaan uponnut kiitettävästi. Tampuurista ei löydy mitään merkintää, miten toiminta on onnistunut. Uutta tilausta ei myöskään Tampuurista löytynyt, kuten sen kertoman mukaan pitäisi. Vuonna 2023 palveluntuottaja on aloittanut uuden toiminnan. Laskuja löytyi yhdeksän kappaletta ilman selitystä. Jo talosta poistuneiden henkilöiden vastaus on tähän ollut kertoman mukaan se, että runkoviemäri kulkee hissikuilujen alla, joten korjaus haastavaa. Ovat sitten tulleet siihen tulokseen että huuhtelu on tässä vaiheessa hyvä ratkaisu. Nyt jos ihan laskee, että kerran viikossa tehtävä huuhtelu maksaa 200-250 euroa kerta, tämä kerrotaan vuoden viikoilla joita on 52 ja vuodesta 2021 alkaen, tästä tulee varsin muhkea summa, jolla olisi tämänkin vian korjannut. Kun tätä käytiin paremmin tutkimaan, korjaukseen tehtiin kartoitus ja vika korjattiin hinnalla, joka oli vain noin kolmanneksen siitä summasta, joka oli kulunut tähän vuosia kestäneeseen huuhtelurumbaan verrattuna. Onko ihan mahdoton ajatus, että kun vika huomataan ja se korjataan, korjauksen onnistumista seurattaisiin. Toki tämän vian jatkumista varmaan edisti nämä henkilömuutokset Hekalla. Kun laitoin viestiä vikaa aiemmin hoitaneelle, ilmoitti hän sähköpostitse, että ei kuulu enää hänen vastuualueeseen, hänellä on tehtävän kuvat muuttuneet. Ei mitenkään edistä asioiden hoitumista, jos näin toimitaan, että entiset tehtävät sallitaan pyyhkiytyvän muistoista ja käydään kohti uusia ongelmia. Tampuuria voisi kehittää siihen suuntaan, että kun sinne vika kirjataan, kirjataan mitä tehty ja määriteltäisiin aika, jolloin sitä seurattaisiin, onko vika korjaantunut vai jatkuuko ennallaan. Näin (ehkä) välttyttäisiin tämän tapauksen suuruisilta kustannuksilta. Mitä kaikkea tälläkin summalla olisi muuta korjattu.

Tampuurin toimivuus ei ole läheskään sitä, mitä se voisi olla. Tiedot ei kulje niin kuin niiden on ajateltu ja suotu kulkevan. Ohjelmaa kertoman mukaan kehitellään koko ajan. Osa virheistä ja puutteista voi mahdollisesti johtua puutteellisesta koulutuksesta ja käytönopastuksesta. Jälkikäteen on vaikeaa, lähes mahdotonta selvittää näitä asioita.

Omassa kohteessani huomasin, että kännykkä ei toimi väestönsuojassa. Keskustelin tästä erään pelastuksen henkilökuntaan kuuluvan kanssa. Hänen mukaansa nykyisin, kun lankapuhelinliittymiä ei uudisrakennuksissa eikä osassa peruskorjatuistakaan ole uusittu, tulisi väestönsuojiiin laittaa joku vahvistin, mikä takaa puhelimen toimivuuden ja vaimistaa yhteydet ulkomaailmaan. Keskustelin tästä korjauspäällikön kanssa ja hän kertoi, että tämä on päivityksen alla Hekassa. Ehdotankin, että Kontulan turvallisuustiimi seuraavalla turvallisuuskävelyllä testaa kännyköiden kuuluvuuden kohteissa ja tekee niistä korjauskehotuksen yhtiöön. Palotarkastuksen yhteydessähän tästä toki tehdään omat raportit ja korjauskehotukset, mutta ei haittaa tehdä asioita etukäteen.

#### Valvojan toiminta

Kontulan alueen talouden ja hallinnon valvojana ole saanut alueen ATK:n kokousten kutsut ja pöytäkirjat. Muutama kokoukseen olen päässyt osallistumaan. Arvostan sitä suuresti, se helpottanut näinkin laajan alueen hahmottamista. Toivon sydämestäni voimia teille kaikille asukasaktiiveille. Teette todella arvokasta ja merkityksellistä työtä meidän kaikkien asukkaiden hyväksi.

Helsingissä 18.8.2025

Auli Rantanen  
Heka Kontulan alueen talouden ja hallinnon valvoja