

## VUOKRALAISNEUVOTTELUKUNNAN KOKOUS 5/2018

**Aika** maanantai 7.5.2018 kello 17.30

**Paikka** SOKOS Hotelli Presidentti, Eteläinen Rautatiekatu 4, 00100 Helsinki

**Läsnä** 41 vuokralaisneuvottelukunnan jäsentä  
Auli Rantanen, Hekan yhteistyöelimen varajäsen  
Pirjo Salo, Hekan talouden ja hallinnon valvoja  
Kirsi Ikonen, Hekan asukastoiminnan koordinaattori Hekan edustajana  
Mirka Saarholma, Hekan asiakkuusjohtaja (kohdat 1-6)  
Milla Heiskanen, Hekan projektiassistentti (kohdat 1-6)

### 1. Kokouksen avaus

**Esitys** Vuokralaisneuvottelukunnan puheenjohtaja Markku Saarinen avaa kokouksen.

**Päätös** Markku Saarinen avasi kokouksen kello 17.30.

### 2. Pöytäkirjan tarkastajien valinta

**Esitys** Valitaan pöytäkirjan tarkastajiksi Lea Linneo (Kansanasunnot) ja Niina Kuusela (Siilitie). Pöytäkirjan tarkastajat toimivat tarvittaessa ääntenlaskijoina

**Päätös** Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Lea Linneo (Kansanasunnot) ja Niina Kuusela (Siilitie). Pöytäkirjan tarkastajat toimivat tarvittaessa ääntenlaskijoina.

### 3. Läsnäolijoiden toteaminen ja tarvittaessa läsnäolo- ja puheoikeuden myöntäminen vuokralaisneuvottelukunnan ulkopuolisille henkilöille

**Esitys** Todetaan läsnä olevat äänivaltaiset vuokralaisneuvottelukunnan jäsenet sekä muut kokouksessa läsnä olevat henkilöt.

Myönnetään neuvottelukunnan ulkopuolisille henkilöille läsnäolo- ja puheoikeus kokouksessa.

**Päätös** Todettiin paikalla olevan 41 äänivaltaista toimikunnan jäsentä, Hekan yhteistyöelimen varajäsen Auli Rantanen, Hekan talouden ja hallinnon valvoja Pirjo Salo ja Hekan asukastoiminnan koordinaattori Kirsi Ikonen. Lisäksi kohtien 1-6 ajan Hekan asiakkuusjohtaja Mirka Saarholma ja Hekan projektiassistentti Milla Heiskanen (liite 1).

Äänestettiin siitä, onko Hekan yhteistyöelimen varajäsenellä osallistumisoikeus kokoukseen. Tähän kokoukseen osallistumisoikeuden äänestyksessä annettiin 41 ääntä. Osallistumisoikeus myönnettiin äänin 21-20. Päätettiin, että työvaliokunta valmistelee seuraavaan kokoukseen, sitä miten jatkossa toimitaan.

### 4. Kokouksen päätösvaltaisuus

**Esitys** Todetaan kokous vuokralaisdemokratiasäännön mukaisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

**Päätös** Todettiin kokous vuokralaisdemokratiasäännön mukaisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

### 5. Esityslistan hyväksyminen

**Esitys** Hyväksytään esityslista kokouksen työjärjestykseksi.

**Päätös** Hyväksyttiin esityslista kokouksen työjärjestykseksi.

### 6. Hekan jätehuollon teemavuosi sekä ekofiksu tapahtumat syksyllä 2018

**Esitys** Hekan asiakkuusjohtaja Mirka Saarholma ja projektiassistentti Milla Heiskanen kertovat Hekan jätehuolto -teemavuodesta ja syksyn 2018 ekofiksu -tapahtumista.

**Päätös** Esityksen mukaan (liite 2).

## 7. Vuokralaisneuvottelukunnan toimintamääräraha vuodelle 2019

Esitys Käsitellään ja hyväksytään työvaliokunnan tekemä ehdotus vuokralaisneuvottelukunnan vuoden 2019 toimintamäärärahaksi.

Päätös Esityksen mukaan (liite 3)

Pidettiin tauko 18.55-19.05

## 8. Lausunto PTS:stä , rahoitussuunnitelmasta sekä laskennallisesta 1-vaiheen tasauksesta

Esitys Kokouksessa 4/2018 kiinteistöjohtaja Vesa Jurmu esitteli PTS:n ja talousjohtaja Raija Anjala rahoitussuunnitelman sekä laskennallisen 1-vaiheen tasauksen.

Vuokralaisneuvottelukunnan tulee antaa 8.5. mennessä lausunto edellä olevista asioista.

Käsitellään työvaliokunnan tekemä luonnos lausunnosta ja päätetään sen lähettämisestä Hekaan.

Päätös Käsiteltiin lausunto ja päätettiin lähettää se Hekaan (liite 4).

## 9. Hekalaiset.fi –sivusto

Esitys Viestintäryhmä esittelee hekalaiset.fi sivuille tulleita ja tulevia asioita.

Päätös Viestintäryhmä tutkii edelleen uutta alustaa kotisivuille. Mikä asukkaista löytyy asiantuntijoita kotisivujen tekoon tai graafiseen suunnitteluun, pyydetään heitä ottamaan yhteyttä sihteeriin.

## 10. Vuokralaisneuvottelukunnan puheenjohtajan ajankohtaiset asiat

Esitys Kuullaan vuokralaisneuvottelukunnan puheenjohtajan ajankohtaiset asiat

Päätös Puheenjohtaja kertoi, että Hekan asukastoiminnan koordinaattori Kirsi Ikonen on ehdottanut syksylle alueyhtiö kohtaisia Ilta alueyhtiön kanssa -tilaisuuksia.

Pöytäkirjantarkastaja Nina Kuusela joutui poistumaan, klo 20.31 joten toiseksi pöytäkirjantarkastajaksi valittiin Marjaana Hujanen (Haaga)

## 11. Hekan talouden ja hallinnon valvojan ajankohtaiset asiat

Esitys Kuullaan Hekan talouden ja hallinnon valvojan ajankohtaiset asiat.

Päätös Kuultiin valvojan raportti vuodelta 2017 (liite 5). Lisäksi esiteltiin uudet alueen valvojan ohjeet liite 6).

## 12. Heka-tason yten ajankohtaiset asiat

Esitys Kuullaan Heka-tason yten ajankohtaiset asiat.

Päätös Yte kokoontuu maanantaina 14.5.

## 13. Hekan hallituksen ajankohtaiset asiat

Esitys Merkitään tiedoksi ja keskustellaan tarvittaessa Hekan hallituksen 10.4.2018 pidetyn kokouksen 4/2018 päätöstiedotteesta.

Päätös Esityksen mukaan (liite 7). Lisäksi merkittiin tiedoksi Hekan hallituksen 3.5.2018 pidetyn kokouksen 5/2018 päätöstiedote (liite 8).

## 14. Työvaliokunnan toiminta

Esitys Merkitään tiedoksi ja käydään tarvittaessa keskustelua työvaliokunnan 23.4.2018 pidetyn kokouksen 4/2018 pöytäkirjasta.

Päätös Esityksen mukaan (liite 9)

### 15. Ilmoitusasiat

- Esitys Merkitään tiedoksi
- vuokralaisneuvottelukunnan toimintakalenteri vuodelle 2018 (liite 10)
  - vnk:n kokouksen 4/2018 pöytäkirja (lähetetty sähköpostilla 11.4.2018)

Päätös Esityksen mukaan.

### 16. Muut esille tulevat asiat

Esitys Käsitellään ja kirjataan muut kokouksessa esille tulleet, tässä asiakohdassa käsiteltäväksi päätetyt asiat.

Päätös Keskusteltiin siitä, ettei alueille ole jaettu tänä vuonna tilinpäätöksiä.

### 17. Seuraava kokous

Esitys Seuraava kokous järjestetään maanantaina 11.6.2018 klo 17.30 hotelli Presidentissä.

Päätös Esityksen mukaan. Talousjohtaja tulee kokoukseen esittelemään Hekan tilinpäätöksen.

### 18. Kokouksen päättäminen

Esitys Puheenjohtaja päättää kokouksen.

Päätös Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 21.07.

Markku Saarinen  
puheenjohtaja

Sami Auersalmi  
sihteeri

Pöytäkirjan ovat tarkastaneet ja kokouksen kulun mukaiseksi todenneet

Lea Linneo  
pöytäkirjantarkastaja

Marjaana Hujanen  
pöytäkirjantarkastaja



# JÄTEHUOLLON TEEMAVUOSI 2018

Milla Heiskanen  
7.5.2018



# Mitä?

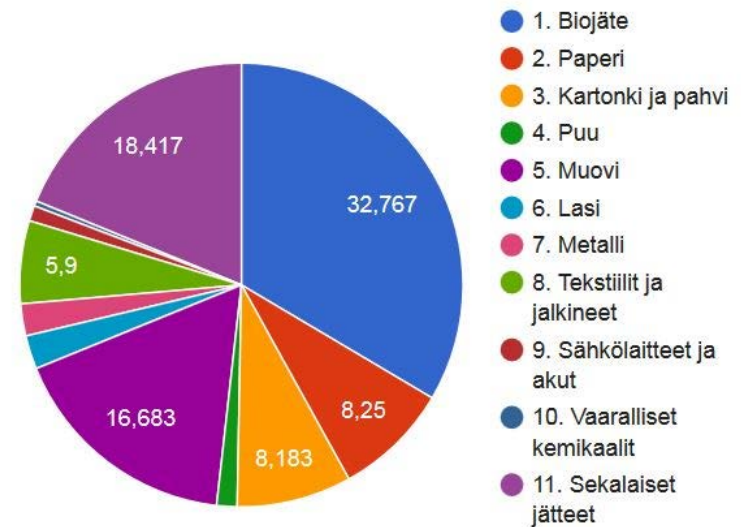
- Tänä vuonna keskitymme jätehuoltoon
  - Lajittelusta mahdollisimman helppoa ja vaivatonta
- Yhteistyötä HSY:n kanssa
- Kokeiluja
- Tapahtumia

ASUN, SIIS  
LAJITTELEN



# Tavoite

- Lajittelusta mahdollisimman helppoa asukkaille
  - Lajittelu luonnolliseksi osaksi arkea
- Korkeampi lajitteluaste
  - Sekajätteen määrän väheneminen





# Mitä on jo tehty

- Muovipakkausten keräys aloitettu
- Sekajäteastioiden täyttöasteen seuranta Kontulan, Suutarilan ja Jakomäen alueilla
  - Muovit mukaan seurantaan
- Uutiskirje noin kerran kuukaudessa
  - Sisältää asiaa mm. jätehuollosta
  - <https://www.hekaoy.fi/fi/postituslista>
  - <https://mailchi.mp/b11319194dd1/hekan-uutiskirje-asukkaille-12018>

# Mitä tullaan tekemään

- Jätehuoltoon liittyvää tietoa Himassa ja verkkosivuilla sekä uutiskirjeessä
- Jätetilakartoitus kaikissa kohteissa
- Muovipakkausten keräys lähes kaikkiin kohteisiin



# Mitä tullaan tekemään

- Ekofixsu –kiertue
  - Yhteistyökumppaneiden kanssa
  - Kaikkien alueyhtiöiden alueella yksi tapahtuma
  - Elo-syyskuussa lauantaina tai sunnuntaina
  - Neuvontaa ja opastusta jätehuoltoon ja asumiseen liittyen
  - Kivaa tekemistä koko perheelle



# Innostuitko?

- Tieto Ekofixsu-kiertueesta talotoimikunnan kokoukseen
  - Innostuneet asukkaat ja talotoimikunnan jäsenet apukäsinä tapahtumissa?
- Jäteasioiden sanansaattajia esim. talkoissa



# Asiaa? Ideoita?

- [milla.heiskanen@hekaoy.fi](mailto:milla.heiskanen@hekaoy.fi)



**Vuokralaisneuvottelukunnan esitys sen toiminnan rahoittamiseksi vuonna 2019  
Käsitelty vuokralaisneuvottelukunnan kokouksessa 7.5.2018**

Kokouskulut	15 000,00 €
Kurssi- ja koulutuskulut	17 000,00 €
Hyyryläispäivä	75 000,00 €
Virkistystoiminta	10 000,00 €
Toimisto- ja hallintokulut	1 000,00 €
Viestintä	7 000,00 €
Ennalta arvaamattomat kulut	4 500,00 €
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>129 500,00 €</b>

**Kokouskulut**

Vuokralaisneuvottelukunnan sekä sen työvaliokunnan kokousten tilavuokrat ja kokoustarjoilut sekä vnk:n omien työryhmien ja/tai yhteistyöryhmien kokousten/tapaamisten tilavuokrat ja kokoustarjoilut.

**Kurssi- ja koulutuskulut**

Vuokralaisneuvottelukunnan sekä sen työvaliokunnan omien koulutus- ja seminaaritalaisuuksien kulut sekä mahdolliset ulkopuolisen koulutuksen osallistumismaksut. Lisäksi asukkaille avoimet ja/tai vd-toimijoille kohdistetut koulutus- tai tiedotustilaisuudet sekä eri työryhmien koulutuskulut. Lisäksi Ilta-Hekan kanssa –tilaisuus.

**Hyyryläispäivä.**

Vuosittaisen suurimman asukasaktiivitalaisuuden järjestämiskulut

**Virkistystoiminta**

Vuokralaisneuvottelukunnan pikkujoulut ja mahdolliset muut virkistystapahtumat.

**Toimisto- ja hallintokulut**

Tietoliikenne maksut, pankkitilin hoitokulut ja muut toimistokulut sekä kirjahankinnat.

**Viestintä**

Vuokralaisneuvottelukunnan ja alueellisten toimikuntien kotisivujen ylläpito sekä muu viestintä.

**Ennalta arvaamattomat kulut**

Kulut, joita ei ole voitu ennakoida.

Helsingin kaupungin asunnot Oy  
Toimitusjohtaja Jaana Närö

[Jaana.Naro@hekaoy.fi](mailto:Jaana.Naro@hekaoy.fi)

## LAUSUNTO KORJAUS- JA RAHOITUSSUUNNITELMASTA SEKÄ LASKENNALLISESTA 1-VAIHEEN TASAUKSESTA

Lausuntopyyntö on esitetty vuokralaisneuvottelukunnalle Jaana Närön sähköpostilla 11.4.2018. Vuokralaisneuvottelukunnan 9.4. pidetyssä kokouksessa 4/2018 kiinteistöjohtaja Vesa Jurmu esitteli korjaussuunnitelman ja talousjohtaja Raija Anjala rahoitussuunnitelman sekä laskennallisen 1-vaiheen tasausmallin.

Vuokralaisneuvottelukunta on kokouksessaan 7.5.2018 käsitellyt lausuntopyynnön ja lausuu seuraavaa:

### KORJAUSSUUNNITELMA VUOSILLE 2019-2021

PTS sisältää 10 vuoden korjaussuunnitelman ja LTS viiden vuoden korjaussuunnitelman. Vuokralaisneuvottelukunnalle esiteltiin vain talousarviovuosi ja kaksi seuraavaa vuotta. Vuokralaisneuvottelukunta vaatii, että se jatkossa saa käyttöönsä 10 vuoden PTS:n.

Vuokralaisneuvottelukunta katsoo, että se ei ole tänä vuonna saanut riittävässä laajuudessa tietoja korjaussuunnitelmista ja niiden valmistelusta. Lausunnon antaminen, ennen kuin asioita on käsitelty Heka-ytessä, ei voida pitää hyvänä työjärjestyksenä. Hekan ja alueyhtiöiden tulee varmistaa, että asukkaiden edustajille annetaan riittävän laaja esittely korjaussuunnitelmasta. Lisäksi vmy:ille tulee antaa asialliset, perustellut ja kirjalliset palautteet ehdotuksiinsa sekä mahdollisuus kysyä palautteista myös suullisesti.

### RAHOITUSSUUNNITELMA

Vuokralaisneuvottelukunnan mielestä Hekan tulee kerätä tasaisesti pääomapuolen omarahoitusosuutta vuosina 2019-2021. On syytä tasoittaa vuosittaisia omarahoitusosuuksien eroja. Vuokralaisneuvottelukunta vaatii, että Heka laskee korjausten omarahoitusosuutta huomioiden mm. asukaskannan tulonmenetykset yleisestä elinkustannusindeksistä johtuen.

### LASKENNALLINEN 1-VAIHEEN VUOKRANTASAUS

Vuokralaisneuvottelukunta vaatii Hekan avaavan KTI-indeksin lähtötiedot (kunkin vertailualueen todellinen verrattavuus ja vertailukohteet asuntomäärinä). Näin vuokralaisneuvottelukunta vaatii, että se saa käyttöönsä samat tiedot kuin mitä Hekalla on. Lisäksi vuokralaisneuvottelukunnalle tulee kertoa mistä mahdolliset vertailutiedot on muodostettu ja myös, jos alueellisia vertailutietoja ei ole saatavilla. Ilman tietojen saamista, on niiden oikeellisuutta mahdotonta tarkistaa.

Vuokralaisneuvottelukunta ei voi ottaa kantaa keskivuokran 5 % nousuun, koska sille ei ole tietoa sen vaikutuksista yksittäisen vmy:n keskivuokraan.

**LOPUKSI**

Talousarvioaikataulu ja -valmistelu tulee tehdä avoimesti ja läpinäkyvästi yhteistyössä asukkaiden kanssa, jolloin aikataulu ja valmistelu voidaan sovittaa vd-aikatauluun sopivaksi.

Vuokralaisneuvottelukunta vaatii asukasedustuksen lisäämistä Hekan kiinteistöjohtajan ja alueyhtiöiden kiinteistöpäälliköiden työryhmään sekä asiakkuusjohtajan ja alueyhtiöiden asiakkuuspäälliköiden työryhmään. Näin mahdollistettaisiin vd-hengen mukainen asukkaiden mahdollisuus osallistua valmisteluihin.

Vuokrantarkistusajankohdan siirtäminen 1.3. tapahtuvaksi lisäisi aikaa näiden asioiden huolellisempaan valmisteluun.

Vuokralaisneuvottelukunta vaatii saavansa kaikki tarvittavat tiedot KTI-referensseistä, niin kuin laki yhteishallinnosta vuokratiloissa edellyttää tiedottamisesta asukkaille.

Helsingissä 7.5.2018

Vuokralaisneuvottelukunta  
Helsingin kaupungin asunnot Oy

puolesta

Markku Saarinen  
puheenjohtaja

Hekan Talouden ja hallinnon valvoja  
Pirjo Salo

Hekan Vuokralaisneuvottelukunta /Hekan hallitus

## LAUSUNTO TALOUDESTA JA HALLINNOSTA VUODELTA 2017

Olen tehnyt tarkastuskäyntejä Hekaan, sekä yhteistyötä talousjohtajan ja controllerin kanssa. Tarkastuskäyntien aikana olen tavannut myös muuta taloushenkilöstöä. Käydyt keskustelut ovat lausunnon tukena

Olen käynyt läpi myös mm. hallituksen pöytäkirjat liitteineen, tilintarkastajien raportit, tilinpäätösasiakirjat, ja Hekan lainasalkkuanalyysin.

### TILINPÄÄTÖS

Emoyhtiön liikevaihto oli 403,3, milj. € ja alitti talousarvion 0,1 % (0,5 milj. €). 2016 alitus oli 0,2 % (0,8 milj. €).

Henkilöstökulut olivat 4,5, milj. € ja ne alittivat talousarvion 13,6 % (0,7 milj. €). Henkilökuntaa oli koko konsernissa 595 henkilöä, joista vakinaisia 573. Vuonna 2016 vastaavat luvut 575/573.

Kiinteistöjen vuokranmääritysyksikkökohtaiset ja aluetasattavat kulut olivat yhteensä 77,9 milj. €, mikä oli 26,3 % (16,2 milj. €) yli budjetin. Näihin kustannuksiin liittyy kuitenkin tuottoihin kirjattuja korjausavustuksia 16,6, milj. €.

Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 35,2 milj. €, mikä oli 11,9 % (3,7 milj. €) budjetoitua parempi.

Vuoden aikana konvertoitiin Valtiokonttorin lainoja koroltaan edullisemmiksi rahalaitoslainoiksi yhteensä 15 lainaa pääomaltaan, 37,8 milj. €.

Vuoden 2017 hoitojäämät olivat 6 502 283,66 € ja hoitojäämät kokonaisuudessaan 31.12.2017 olivat yhteensä 82 573 319,63 €.

Hoitojäämä ilman erityisasuntoja vuonna 2017 oli 4 713 351,75 € ja hoitojäämät kokonaisuudessaan 31.12.2017 olivat 72 214 747,16 €

### MUITA TARKASTUSKOhteita

Tarkastin hallituksen pöytäkirjat liitteineen, joissa ei ollut mitään huomautettavaa. Tilintarkastajien raporteissa ei ollut myöskään mitään erityistä huolenaihetta.

Kävin läpi Hekan omaisuus- kiinteistö- vastuu ja ajoneuvovakuutuksien kilpailutuksen asiakirjat. Kilpailu oli hoidettu asianmukaisesti.

Kävimme rahoitusassistentin kanssa läpi Hekan lainasalkkuanalyysin ja esim. sen, miten lainanhakuprosessi etenee. Kaikki lainat kilpailutetaan ja rahoittamisessa hyödynnetään saatavilla olevat avustukset. Hekan lainasalkkua hoidetaan asianmukaisesti. Se onkin tärkeää, koska lainojen hoitokulut muodostavat suurimmat toiminnan riskitekijät rakentamisen laadun ja kustannusten ohella.

Tutustuin sopimukseen, jonka Heka on solminut KTI-referenssi vuokrien vertailutiedon hakemista ja luovuttamista varten. Sopimus oli asianmukainen.



## VUOKRALAISDEMOKRATIAN KANNALTA TARKEITÄ ASIOITA VUODEN AIKANA JA NIIHIN LIITTYVIÄ TULEVAISUUDENNÄKYMIÄ

Vuosi 2017 oli todella vaativa vuokralaistoiminnan kannalta. Alueyhtiöiden sulautuminen viideksi ja siihen liittyvät muutokset vd-sääntöön, uusi vuokrantasausmalli, pääkaupunkiseudulle asetetut tulorajat, uusi käyttökorvaushinnoittelu ja tupakkalaki.

Nostan näistä nyt esiin kolme tärkeää.

Heka sulautui vuoden 2018 alussa viideksi alueyhtiöksi. Fuusioiden johdosta myös Hekan vuokralaisdemokratiasääntöön tuli muutoksia. Uutena asiana oli yhteistyöelinten perustaminen Hekan viidelle alueelle sekä Heka-tasolle. Varsinkin Heka-tason yhteistyöelin on asukkaiden kannalta erittäin hyvä ja tarpeellinen muutos. Alueyhtiöiden hallituksilta jäi pois vuokralaisdemokratiaan liittyvät tehtävät. Hekan puolelta tiedotettiin asiasta ja vd-säännön muutokset tehtiin yhteistyössä asukkaiden kanssa. Lopputuloksena kuitenkin on asukkaiden kannalta, ainakin näin alkuvaiheessa järjestelmä, jossa asiat hakevat vielä paikkaansa ja asukkailla ei ole tarkkaa tietoa mitä mikäkin instanssi tekee. Ensimmäisenä toimintavuonna olisikin hyvä panostaa tiedottamiseen ja toiminnan sujuvuuteen.

Hekan hallitus hyväksyi uuden vuokrantasausjärjestelmän.

Kokonaisvuokrantasausjärjestelmä tulee käyttöön vuoden 2019 vuokraa määritettäessä. Olin mukana perustetussa työryhmässä kahden muun asukasedustajan kanssa. Alueella tehtäväns. kakkosvaiheentasaus tehtiin Hekassa henkilökunnan kesken ja KTI-tietoreferenssin tarkkaa sisältöä ei aukaistu meille asukasedustajille. Hekan puolelta tehtiin aika iso työ tiedottamisen suhteen niin, että jokaisessa vuokralaistoimikunnassa käytiin järjestelmän perusteet avaamassa. Silti voi todeta, että uusi vuokrantasausjärjestelmä ei ole ainakaan vuokralaistoimikunta- ja talotoimikuntatasolla hyvin hallinnassa ja tiedon laatu on ohutta. Tiedottamista onkin lisättävä, jotta talotoimikunnat voivat antaa lausunnot ja vuokralaisdemokratia toteutuu.

Vuokrantasausmallin sisällä on myös asukkaiden kannalta joitain epätasa-arvoisia elementtejä. Esimerkkinä voin mainita siivouksen. Osalla alueista on omat siivoojat ja toisilla taas käytetään ulkopuolisia palveluita. Omat siivoojat maksavat enemmän, mutta heihin ollaan myös tyytyväisempiä. Nyt kuitenkin kokonaisvuokrantasauksessa siivouksesta maksetaan kaikki yhdessä.

Heka uudisti käyttökorvausmaksut, jotka otettiin käyttöön 2018 vuoden alusta. Työryhmässä oli mukana asukkaiden edustajat. Hekan eri alueilla olevat hinnat yhdenmukaistettiin ja autopaikkojen osalta otettiin käyttöön vyöhykehinnoittelu. Eri alueilla olevien hintojen yhdenmukaistaminen esim. saunojen ja pesutupien osalta oli järkevä uudistus. Autopaikkojen vyöhykehinnoittelu taas koettiin asukkaiden puolelta erittäin epätasa-arvoisena.

Loppuvuonna 2017 aloitti Hekassa asukastoiminnan koordinaattori. Samoin kaikilla vuokrantasausalueilla on omat hallinnolliset isännöitsijät. Toiminta on vielä sen verran alussa, että se hakee vielä paikkaansa. Odotan kuitenkin paljon tältä yhteistyöltä.

Pirjo Salo

Hekan talouden ja hallinnon valvoja

# TOIMINTAOHJEITA TYÖSKENTELYYN ALUEEN TALOUDEN JA HALLINNON VALVOJALLE

Sinut on valittu talouden ja hallinnon valvojaksi (myöhemmin valvoja) ~~vuokrantausalueelle~~ [Hekan alueelle](#) (HEKA xx). Tässä ohjeita tehtäväsi hoitamiseen. Ohjeiden laadintaan ovat osallistuneet Hekan (Helsingin kaupungin asunnot Oy) valvoja ja alueiden valvojat. Ne on hyväksytty VNK:ssa (Vuokralaisneuvottelukunta) ja HEKA:n hallituksessa. Ohjeiden tarkoituksena on antaa yksityiskohtaisempaa tietoa työskentelyn avuksi.

## TOIMIKAUSI

Valvojan toimikausi on **kaksi vuotta**. Tarkastelun kohteena on toimikauden alussa meneillään oleva tilikausi (kalenterivuosi) ja **sitä seuraava vuosi**.

## YHTEISTYÖ VUOKRALAISTOIMIKUNNAN KANSSA

Yhteistyö VTK:n (vuokralaistoimikunta) kanssa on tärkeää. Kannattaa ilmoittautua heti valinnan jälkeen puheenjohtajalle, jotta saa kutsun kokouksiin heti toimikauden alkaessa. Valvojan on hyvä osallistua VTK:n kokouksiin. Keskinäinen vuoropuhelu on tärkeää, jotta esim. mahdolliset ongelmatilanteet ovat heti kaikkien tiedossa.

## TARKASTUSKÄYNNIT ALUEYHTIÖÖN

Valvojalla on oikeus ja **velvollisuus** tehdä tarkastuskäyntejä alueyhtiöön. Voit itse valita sinulle parhaiten toimivan tavan. [ja tarkastuskäyntien määrän](#). Useimmat valvojat tekevät 1-3 käyntiä vuodessa.

Valvojalla on samat oikeudet kuin tilintarkastajalla ja oikeus nähdä samat asiakirjat.

- Kaikki kirjanpitemateriaali. Palkkatiedoista yhteissummat, ei henkilökohtaisia palkkatietoja
- Hallituksen ja **YTE:n (Yhteistyöelin)** pöytäkirjat liitteineen
- Urakkasopimukset (korjaukset) ja muut sopimukset (siivous, viheralueet jne.)
- **Alueyhtiön osalta tilinpäätös.**

Yhdellä käynnillä voi esim. tarkastaa pöytäkirjoja ja toisella kerralla kirjanpitoa tai verrata urakkatietoja budjettiin. Yksi tapa on myös verrata urakkasopimusten tietoja hallituksen pöytäkirjojen päätöksiin. Voit myös keskittyä asioihin, joita on nostettu esille VTK:n kokouksissa.

Muutamia pelisääntöjä on hyvä noudattaa, jotta tarkastuskäynnit sujuisivat hyvän yhteistyön vallitessa.

- Tarkastuksen ajankohdasta on sovittava alueyhtiön toimitusjohtajan tai asiakkuuspäällikön kanssa hyvissä ajoin.
- Tarkastettavasta materiaalista on sovittava etukäteen, jotta paikalla on juuri se henkilö, joka osaa vastata kysymyksiisi ja esillä on oikea materiaali (kirjanpito talouden yhteyshenkilö ja pöytäkirjat toimitusjohtaja). Hekan Viipurinkadun toimistosta tilataan kirjanpitemateriaali ja myös siihen menee muutama työpäivä.
- ~~Alueyhtiön talouden yhteyshenkilö voi järjestää sinulle koneen, jolta pääset tarkastelemaan ostolaskuja.~~
- Mitään tarkasteltavia papereita ei saa ottaa ilman lupaa mukaansa.

## **YHTEISTYÖ TILINTARKASTAJAN KANSSA**

Tilintarkastajat tekevät tarkastukset nykyään pääsääntöisesti Hekan Viipurinkadun toimistossa ja tarkastavat useaa alueyhtiötä kerralla. Mikäli sinulle tulee tarve ottaa yhteyttä tilintarkastajaan, on se erikseen sovittava Hekan talouden ja hallinnon valvojan kautta. Tällaiset yhteydenotot on syytä ensisijaisesti sopia tilikauden aikaisten tarkastusten yhteyteen. Hekan talouden ja hallinnon valvojalla on tieto tilintarkastusajankohdista sitä mukaa, kun niistä sovitaan.

## **VALVOJAN LAUSUNTO**

Tilinpäätöksen jälkeen valvoja tekee lausunnon, jossa kertoo havaitsemistaan asioista sekä mitä materiaalia hän on käynyt läpi. Lausunto toimitetaan vuokralaistoimikunnalle, josta se toimitetaan tiedoksi [alueyhtiön hallitukselle](#) [alueyhtiölle](#). VTK:n kautta talotoimikuntien puheenjohtajat vievät lausunnon tiedoksi asukaskokouksiin. Lausunto tulee toimittaa myös Hekan talouden ja hallinnon valvojalle. Talouspuolen asioiden lisäksi lausunnossa tulisi tarkastella myös hallinnollista puolta.

Tämän virallisen lausunnon lisäksi valvoja voi antaa myös vuoden aikana vuokralaistoimikunnalle kokouksen yhteydessä suullisesti tietoa tai muistion tarkastuskäynnistä.

## **YHTEISTYÖ HEKAN VALVOJAN JA MUIDEN VALVOJIEN KANSSA**

Valvojilla on oma ryhmä, joka kokoontuu tarvittaessa pohtimaan työhönsä liittyviä asioita. Hekan talouden ja hallinnon valvoja kutsuu ryhmän koolle. Ryhmällä voi olla myös koulutusta ja tapaamisissa voi olla mukana eri alojen asiantuntijoita. Tapaamisiin osallistuminen on tärkeää vaikkakin vapaaehtoista, jotta pääset sisään työhösi ja saat neuvoja ja ohjeita muilta.

Joissakin alueyhtiöissä valitaan valvojat myös vuokranmääritysyksiköille. Yhteistyö ja tiedon jakaminen heidän kanssaan on tärkeää.

## **VALVOJIEN YHTEISTYÖ ALUEYHTIÖN SISÄLLÄ**

Valvojen yhteistyö kunkin alueyhtiön sisällä olisi myös tärkeää ja suotavaa. Valvojat voivat tavata ja jakaa tehtäviä keskenään, jolloin kukin erikseen ei tarkasta samoja asioita. Valvojat voivat valita keskuudestaan myös ns. ”päävalvojan” joka koordinoi tätä yhteistyötä

## **LUOTTAMUKSELLISUUS JA VASTUU**

Tarkastusoikeuksien mukana tulee myös velvollisuuksia. Valvojaa sitovat samat salassapitosäännöt kuin tilintarkastajia. Joskus tämä voi aiheuttaa pulmatilanteita sen suhteen mitä voi kertoa eteenpäin. Silloin kannattaa olla yhteydessä Hekan talouden ja hallinnon valvojaan.

Valvojalla on kuitenkin vastuu nimenomaan asukkaille siitä, että kertoo eteenpäin havaitsemistaan epäkohdista.

## **TEHTÄVÄN KEHITTÄMINEN**

Edellä mainittujen asioiden lisäksi valvoja voi kehittää tehtävänsä monipuolisemmaksi omien taitojensa mukaan. VMY (vuokranmääritysyksikkö)

kohtaisten valvojien, talotoimikuntien ja vuokralaistoimikuntien kouluttaminen talousasioissa voisi olla yksi tehtävä. Täytyy myös muistaa se, että valvojan työhön kuuluu talousasioiden lisäksi myös hallinnon valvonta. Asukkaiden valitsemana edustajana tärkeänä tehtävänä nousee esiin vuokralaisdemokratian toteutuminen alueella; miten tietoa jaetaan asukkaille ja pääsevätkö he todellisuudessa vaikuttamaan asioihin.

## **AIKATAULU**

Tässä **esimerkillinen** aikataulu toimintavuodesta:

*Toukokuu:* Yhteydenotto VTK:n puheenjohtajaan, jotta saat kutsut kokouksiin.

*Syyskuu:* Kokonaisvuokran käsittely. Talotoimikunnille ja VTK:lle tulee lausuntopyynnöt kokonaisvuokrista. Valvoja voi olla apuna sekä talotoimikunnissa että VTK:ssa ja avata talousarvioiden tietoja.

*Loka-marraskuu:* Alkuvuoden osalta tarkastus alueyhtiössä.

*Helmikuu-maaliskuu:* Loppuvuoden tarkastus alueyhtiössä.

*Maalis-toukokuu:* Tilinpäätös ja VMY-kohtaiset (vuokranmääritysyksikkö) jälkilaskelmat. PTS (pitkän tähtäimen korjaussuunnitelma) ja siihen liittyvä rahoitussuunnitelma. Voit olla myös apuna sekä VTK:ssa että talotoimikunnissa ja avata talouspapereita. Valvojan lausunto tehdään VTK:lle.

Valvoja voi saada VTK:n puheenjohtajalta ns. vuosikellon, jossa ilmenee tarkempi vuosittainen aikataulu työskentelylle (esim. tilinpäätös, PTS, kokonaisvuokrat).

## **JAKELU**

- talouden ja hallinnonvalvojat
- VNK, VTK:t
- HEKA
- Alueyhtiöiden toimitusjohtajat, asiakkuuspäälliköt ja talouden yhteyshenkilöt

Käsitelty valvojien palaverissa 8.1.2015 **uusi päivämäärä**

Hyväksytty VNK:n kokouksessa 9.3.2015 **uusi päivämäärä**

Hyväksytty HEKA:n hallituksen kokouksessa 16.6.2015 **uusi päivämäärä**

#### 1. Peruskorjaukset 2019–2021 ja rahoitussuunnitelma

Alustava esitys PTS:sta ja rahoitussuunnitelmasta esiteltiin vuokralaisneuvottelukunnalle 9.4.2018 ja vuokralaisneuvottelukunta antaa lausuntonsa 8.5.2018 mennessä.

Päätettiin merkitä tiedoksi alustava esitys peruskorjauksiksi ja PTS:n rahoitussuunnitelmaksi vuosille 2019–2021.

#### 2. Vuokranmäärityksen 1-vaiheen tasaus vuodelle 2019, alustava

Päätettiin merkitä tiedoksi alustava 1-vaiheen tasaus vuodelle 2019.

Päätettiin pyytää vuokralaisneuvottelukunnalta lausunto alustavasta 1-vaiheen tasauksesta alustavalla 1,5 %:n kokonaisvuokrankorotuksella ja max 3,8 %:n aluekohtaisella vuokrankorotuksella.

#### 3. Tilintarkastuskertomus ja tilintarkastajan raportti

Päätettiin merkitä tiedoksi tilintarkastuskertomus ja tilintarkastajan raportti.

#### 4. Hekan tietosuojapolitiikka

Päätettiin hyväksyä Hekan tietosuojapolitiikka.

Päätettiin kehottaa alueyhtiöiden hallituksia käsittelemään ja hyväksymään tietosuojapolitiikka.

Hekan tietosuojapolitiikka julkaistaan kevään aikana Hekan internetsivuilla.

#### 5. Heka Länsi Oy:n toimitusjohtajan valinta

Päätettiin merkitä tiedoksi, että Pekka Ljungberg on valittu Heka Länsi Oy:n toimitusjohtajaksi 16.3.2018 alkaen.

#### 6. Helsingin kaupungin asunnot Oy:n prokura

Päätettiin myöntää Pekka Ljungbergille oikeus prokuralla yksin edustaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:tä.

Päätettiin poistaa Jari Joroselta oikeus prokuralla yksin edustaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:tä.

#### 7. Hekan toimitusjohtajan tekemät hankinnat 3/2018

Päätettiin merkitä tiedoksi Hekan toimitusjohtajan tekemät hankinnat ajanjaksolta 3/2018.

8. Investointipäätökset, uudiskohteet

Päätettiin aloittaa seuraavien uudiskohteiden rakentaminen:

- Heka Kruunuvuorenranta Haakoninlahdenkatu 1
- Heka Kruunuvuorenranta Haakoninlahdenkatu 3 er

9. Heka Oulunkylä Kustaankartano, talot D ja E ER, peruskorjauskohde, loppulaskelma, lisäkorkotukilaina ja panttikirjojen panttaaminen

Päätettiin hyväksyä kohteen loppulaskelma.

Päätettiin ottaa Kuntarahoitus Oyj:stä lisäkorkotukilaina.

Päätettiin pantata panttikirjoja korkotukilainan vakuudeksi.

10. Vuokralaisneuvottelukunnan pöytäkirja

Päätettiin merkitä tiedoksi vuokralaisneuvottelukunnan pöytäkirja nro 3/2018.

11. Toimitusjohtajan ajankohtaisia asioita

- Taloturvallisuusilta järjestetään 3.5.2018.
- Hekan uuden hallituksen perehdytys järjestetään 7.5.2018.

12. Seuraava kokous

Päätettiin pitää seuraava kokous 8.5.2018 klo 7.30.

1. Yhtiökokous ja hallituksen järjestäytyminen

Päätettiin merkitä tiedoksi, että yhtiökokous on pidetty 24.4.2018.

Päätettiin merkitä tiedoksi, että yhtiökokous on valinnut hallituksen puheenjohtajaksi Anni Sinnemäen, hallituksen jäseniksi Mari Randellin, Tuula Saxholmin, Jorma Bergholmin, Timo Tossavaisen, Ari Luukisen ja Anne Vuoren, sekä varajäseniksi Atte Malmströmin ja Susanna Svartsjön.

Päätettiin valita jäsen Luukinen varapuheenjohtajaksi.

2. Vuoden 2018 kokousajankohdat

Päätettiin pitää seuraavat kokoukset keskiviikkona 13.6. klo 7.30 ja tiistaina 14.8. klo 7.30.

Päätettiin palata loppuvuoden kokousaikoihin seuraavassa kokouksessa.

3. Helsingin kaupungin asunnot Oy:n edustamisoikeudet

Päätettiin myöntää Sanna Mäkilälle yhtiöjärjestyksessä määrättyllä tavalla Helsingin kaupungin asunnot Oy:n edustamisoikeus kaksi yhdessä.

4. Helsingin kaupungin asunnot Oy:n tulospalkkiot vuodelta 2017

Päätettiin maksaa vuodelta 2017 tulospalkkiota liitteenä olevien laskelmien mukaisesti.

5. Alueyhtiöiden tulospalkkiot vuodelta 2017

Päätettiin merkitä tiedoksi alueyhtiöissä maksettavaksi esitetyt tulospalkkiot vuodelta 2017 ja kehottaa alueyhtiöiden hallituksia päättämään tulospalkkioista tämän esityksen mukaisesti.

6. Osavuositarkastus Q1/2018

Päätettiin merkitä tiedoksi osavuositarkastus Q1/2018.

7. Vuokraustoiminnan raportti Q1/2018

Päätettiin merkitä tiedoksi vuokraustoiminnan raportti Q1/2018.

8. Vuokrasaatavat per 31.3.2018

Päätettiin merkitä tiedoksi avoimet vuokrasaatavat per 31.3.2018.

9. Energiankulutuksen raportti Q1/2018

Päätettiin merkitä tiedoksi energiankulutuksen raportti Q1/2018.

10. Hekan toimitusjohtajan tekemät hankinnat 4/2018

Päätettiin merkitä tiedoksi Hekan toimitusjohtajan tekemät hankinnat ajanjaksolta 4/2018.

11. Investointipäätökset, peruskorjauskohteet

Päätettiin tehdä investointipäätökset seuraavista peruskorjauskohteista:

- Heka Käpylä Mäkelänkatu 86–96 (Käärmetalo), 2-vaihe
- Heka Puotila Rusthollarintie 10, 1-vaihe

12. VMY 2313 Siilitie 13, parvekkeiden uusimisurakka, hankintapäätös

Päätettiin hylätä TERAS Group Oy:n tarjous tarjouspyynnön vastaisena, sillä tarjoajan soveltuvuusvaatimukset eivät täyty referenssien osalta.

Päätettiin valita kohteen urakoitsijaksi Consti Julkisivut Oy. Valintaperuste on halvin hinta.

13. Vuokralaisneuvottelukunnan pöytäkirja

Päätettiin merkitä tiedoksi vuokralaisneuvottelukunnan pöytäkirja nro 4/2018.

14. Toimitusjohtajan ajankohtaisia asioita

- Hekan taloturvallisuusilta järjestetään 3.5.2018.
- Hekan hallituksen perehdytys järjestetään 5.6.2018.

15. Seuraava kokous

Päätettiin pitää seuraava kokous keskiviikkona 13.6. klo 7.30.



**TYÖVALIOKUNNAN KOKOUS 4/2018****Aika** maanantai 23.4.2018 kello 17.00**Paikka** Heka-Kumpulán vuokralaistoimikunnan tila, Isonniitynkatu 5 E**Läsnä** Markku Saarinen, puheenjohtaja  
Hans Duncker, 1. varapuheenjohtaja  
Sebastian Franckehaeuser, 2. varapuheenjohtaja  
Sami Auersalmi, sihteeri  
Susanna Svartsjö, varsinainen jäsen  
Anne Vuori, varsinainen jäsen  
Tommy Dahlström, 1. varajäsen  
Pirjo Salo, hallinnon ja talouden valvoja  
Auli Rantanen, Hekan hallituksen asukasjäsen  
Ari Luukinen, Hekan hallituksen asukasjäsen**Poissa** Anne Vartio, 2. varajäsen

1. Kokouksen avaus ja asialistan hyväksyminen  
Puheenjohtaja avasi kokouksen ja asialista hyväksyttiin kokouksen työjärjestykseksi.
2. Vuokralaisneuvottelukunnan kokous 4/2018  
Hekasta on viestitty, että viime kokouksessa oli liian aggressiivinen ilmapiiri. Jatkossa toimitusjohtaja esittelee Hekan asiat vnk:n kokouksissa.
3. Seminaarit  
Kevät seminaarissa käsitellään menomatalla ja lyhyesti kokoustilassa hotellilla Hyvä vuokratapa -esitettä. Tämän jälkeen keskustellaan lausunnosta.  
  
Syysseminaarín ajankohta on la 20.10.
4. Tiedottaminen, kotisivut  
Päivitetään rekisteriseloste hekalaiset.fi sivuilta ja laitetaan sen niille näkyviin. Kotisivujen operaattoria etsitään lähipäivinä.
5. Heka tason YTE:n ajankohtaiset asiat  
Keskusteltiin alueyhtiöiden yhteistyöelinten pöytäkirjojen etenemisestä. Työvaliokunnan mielestä pöytäkirjat tulee toimittaa Heka tason yhteistyöelimeen tiedoksi ja tarvittaessa käsiteltäväksi ja edelleen lähetettäväksi Hekan hallitukselle.
6. Valvojan ajankohtaiset asiat  
Valvoja tekee tiistaina 24.4. tarkastuksen Hekaan. Valvojan voi kutsua alueyhtiötasolle kertomaan vuokrantasausmallista talousarvioin tai tilinpäätöksen perusteista.
7. Hallituksen asukasjäsenten ajankohtaiset asiat  
Käytiin läpi kokouksen 4/2018 päätöstiedote.
8. Vnk:n 7.5.2018 pidettävän kokouksen 5/2018 esityslistan valmistelu  
Valmisteltiin 7.5.2018 pidettävän vnk:n kokouksen 5/2018 esityslista.
9. Lausunnot: PTS ja rahoitussuunnitelma sekä alustava 1-vaiheen tasaus  
Valmisteltiin lausuntoluonnos käsiteltäväksi seminaarissa ja päätettäväksi kokouksessa 5/2018.

10. Muut asiat

Ei muita asioita.

11. Seuraava kokous

Seuraava kokous pidetään ma 28.5. klo 17.00 Kumpulan vuokralaistoimikunnan tilassa.

12. Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja päätti kokouksen.

Markku Saarinen  
puheenjohtaja

Sami Auersalmi  
sihteeri

Vnk:n kokoukset pidetään Hotelli Presidentissä, Eteläinen Rautatiekatu 4, 00100 Helsinki

Tammikuu		
vnk ma 8.1. klo 17.00	Järjestäytymiskokous	Ehdokkaiden esittely klo 16.30 alkaen
tvk ma 29.1. klo 17.00		
Helmikuu		
vnk ma 12.2. klo 17.30		Hyyryläispäivän järjestelytoimikunnan aloitusseminaari 24.-25.2.
tvk ma 26.2. klo 17.00		
Maaliskuu		
vnk ma 12.3. klo 17.30		Ilta Hekan kanssa -tilaisuus, Presidentti to 22.3.
tvk ma 26.3. klo 17.00		
Huhtikuu		
vnk ma 9.4. klo 17.30	Vesa Jurmu/PTS ja Raija Anjala/rahoitusuunnitelma sekä laskennallisen 1 vaiheen tasaus	Lisämäärärahoitukset alueyhtiöön omalle isännöitsijälle 15.4. mennessä
		Hallitusten ja Yten asukasjäsenten tapaaminen 4.4.
tvk ma 23.4. klo 17.00		Hyyryläispäivän järjestelytoimikunta 26.4. Koskenranta
Toukokuu		
vnk ma 7.5. klo 17.30	Lausunto 10v PTS:stä ja rahoitusuunnitelmasta ja laskennallisesta 1 vaiheen tasauksesta	Kevätseminaari, Tallinna la 5.5.
tvk ma 28.5. klo 17.00		
Kesäkuu		
vnk ma 11.6. klo 17.30	Raija Anjala/vuoden 2017 tilinpäätös	
Heinäkuu		
tvk ma 30.7. klo 17.00		
Elokuu		
vnk ma 13.8. klo 17.30		
tvk ma 20.8. klo 17.30		
Syyskuu		
vnk ma 3.9. klo 17.30		Vuokralaiset ry:n Vuokralaispäivät Tukholmaan 28.-30.9.
tvk ma 24.9. klo 17.00		
Lokakuu		
vnk ma 8.10. klo 17.30		Hyyryläispäivä, la 6.10. Koskenranta
tvk ma 29.10. klo 17.00		Syysseminaari, la 20.10.
Marraskuu		
vnk ma 12.11. klo 17.30		Pikkujoulut
tvk ma 26.11. klo 17.00		Asukasliiton valtakunnallinen asumisalan seminaari Tampereella 3.- 4.11.
Joulukuu		
vnk ma 10.12. klo 17.30		
tvk to 27.12. klo 17.00		