



Myllypuro

Valvojan raportti Myllypuron 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 4,1 miljoonaa euroa. Eikö vuokratuotot pitäisi budjetoida oletuksella, että käyttöaste on 100%? Näinhän ei tässä tapauksessa ole, vaan vuodenvaihteessa 2024 alueella oli tyhjiä asuntoja 526 kappaletta. Osa tyhjästä selittyy mittavilla peruskorjauksilla, joiden vuoksi tyhjänä oli liki 300 asuntoa. Jos vuokratuottoja budjetoidessa on osattu ottaa huomioon tyhjat asunnot, miksi sitä ei ole budjettiin merkitty? Vielä vuoden 2021 tilinpäätöksessä oli eriteltynä tyhjat asunnot kategorioihin tyhjat asuinhuoneistot, tyhjat peruskorjaushuoneistot sekä korjaushuoneistot. Miksi tästä on luovuttu? 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 tyhjat peruskorjaushuoneistot. Tosin toteumassa kaikki tyhjat asunnot oli sitten niputettu yhteen. Tyhjat 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.

PTS-raportti

Kuten vanha hokema tämän mainitsee, kyseessä on siis vain suunnitelma ja suunnitelmilla on tapana muuttua. Keskivuokrat-kupongissa on muiden tärkeiden, alueellisen vuokran tasaukseen vaikuttavien tietojen joukossa kaksi saraketta, joiden lukemisessa on haasteita: kylpyhuone JA keittiö uusittu, sekä kylpyhuone TAI keittiö uusittu. Miksi näin? Kohteita sen kummemmin tuntematta voi kuponkia lukiessaan äkkiä vetää johtopäätöksen, että toisten odotellessa edes ensimmäistä remonttia esimerkiksi Yläkiventie 12 on ensin vuonna 1993 tehty keittiö ja kylpyhuone ja 15 vuoden perästä, vuonna 2008 kylpyhuone tai keittiö. Keittiön elinkaari on laskennallisesti 25-30 vuotta ja kylpyhuoneen 20-25 vuotta. Kohteeseen Porttatie 9, valmistunut vuonna 1987, kuntotutkimus vasta 2033. PTS tietojen mukaan ei kylpyhuonetta eikä keittiötä ole tehty. Tästä keskustelin Hekan korjauspäällikön kanssa ja hän katsoi tiedoistaan, että kohteelle on ollut useasti

suunnitteilla keittiö- ja kylpyhuoneremontteja, mutta niistä on säästösyistä jouduttu luopumaan.

Ei pidä ihmetellä, että asunnot ei uusille asukkaille kelpaa, kun keittiöt ja kylpyhuoneet on menneeltä vuosituhannelta. Toki jos tykkää vintagesta ja retrosta, mutta useimmat remonttia vaativat kohteet eivät ole sitä.

Myllypurossa löytyi rakennuttamisosaston budjetista kaksi remonttia, hissit ja lukitus, jotka oli jäänyt vuonna 2024 tekemättä, summa liki 800 000,00 euroa. Näitä on aina jännä seurata, siirtykö summa seuraavan vuoden budjettiin, vai kirjataanko kylmästi toteutus budjetin ollessa 0,00 euroa. Näinkään ei pitäisi tapahtua, kylmä totuushan on, että kohteessa käyttämättä jäänyt raha on käytetty jossain muulla, oletuksen mukaan alueella. Mutta seuraavalla kerralla kohteelle pitäisi summa uudelleen budjetoida kun remontti on tapahtumassa.

Tyhjät asunnot

Tyhjät asunnot on puhuttanut paljon. Myllypurosta minulla ei ole käytettävissäni kuin vuoden 2024 tilinpäätös, joten en pysty arvioimaan, mikä tyhjien asuntojen rahallinen menetys on ollut aikaisempina vuosina, mutta vuosien 2023 ja 2024 ero yli kaksinkertainen. Tyhjyyttä osin selittää Myllypurontie 22 peruskorjaus. Koko Myllypurossa oli tyhjiä asuntoja vuoden 2024 lopussa siis 526 kappaletta ja Porttitie 9 luku oli kuntoon nähden yllättävän vähän, vain 2 kappaletta. Vastaavat luvut vuoden 2025 kesäkuun lopussa oli koko Myllypuro 369, Myllypurontie 22 oli 10 kappaletta ja Porttitie 9 oli 4 kappaletta.

Kieltäytymisprosentti on järkyttävän suuri, edellisessä raportissani se oli 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 rahoitaisi monta keittiötä ja kylpyhuonetta ja hankkisi tyytyväisiä asukkaita.

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 Myllypurossa rakennuttamisosastolla, joka on 2-korin hankinnat on hankittu liesiä ja kylmälaitteita 430,00 euron edestä. Näin alueilla virhe näkyy, mutta onko niin, että Hekan suuressa massassa se ikään kuin hukkuu.

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. Muovipussien löytyminen biojäteastiasta siirtää koko astiallisen sekajätteeksi ja se on kustannukseltaan puolet kalliimpaa ja biojäte on usein myös varsin painavaa. Vuoden vaihteessa Hekalla oli kierrätyslähettejä, mutta siitä ei ole kuulunut sen jälkeen, kun kierrätysoppaat ja muu materiaali asuntoihin jaettiin.

Muuta huomioitua

Peruskorjauksesta valmistunut Myllypurontie 22. Asukkailta tuli viestiä, että ulko-ovissa on valmiudet ovikoodeille, mutta Heka on päättänyt, että niitä ei oteta käyttöön. Laitoin tästä kysymyksen isännöintipäällikölle ja sain vastauksen: perus- tai uudiskohteessa ovikoodeja ei aseteta (ei kuulu hankkeeseen). Isännöitsijällä on oikeus päättää, onko koodeille tarvetta. Ehdotan, että asukkaiden kokouksessa syksyllä tämä otetaan asukkaiden niin halutessa asialistalle ja ehdotetaan, että isännöitsijä tilaisi koodit sopimuskumppanilta. Toive tulee hyvin perustella. Yhtenä perusteena voisi olla se, että kohteessa ei ole ovipuhelimia eikä summeria.

Asukkaat kysyivät myös Mamsellimyllynkadun ulkoalueiden korjauksista. Tähän korjauspäällikkö vastasi, jotta piharemonttia ei ole budjetoitu (sehän oli tiedossa), kaikissa kohteissa piharemontteja on siirretty budjettileikkauksien vuoksi. Pihoilla tehdään vain pakolliset korjaukset. Ohjeena oli, jotta asukastoimikunta voi ehdottaa tarpeellisia korjauksia tuleville vuosille (kuten on varmasti tehtykin).

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. Tämä on nähty, kun vikailmoitus on tehty ja tarvittava toimenpide on tehty, mutta mistään ei näe, onko ko toimenpide auttanut ja vika korjaantunut. 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 puhelimien toimivuuden ja vaimistaa yhteydet ulkomaailmaan. Keskustelin tästä korjauspäällikön kanssa ja hän kertoi, että tämä on päivityksen alla Hekassa. Ehdotankin, että Myllypuron 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

Alueen talouden ja hallinnon valvojana ole saanut osan alueen ATKn kokousten kutsuista ja pöytäkirjoista. Olen osallistunut kutsuttuna kokoukseen, mitä arvostan suuresti, se on 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 Myllypuron alueen talouden ja hallinnon valvoja