

Heka Itä

Valvojan lausunto taloudesta ja hallinnosta vuodelta 2022

Olen asukkaiden valitsemana talouden ja hallinnon valvojana tehnyt kaksi (2) tarkastusta sekä tutustunut vuoden 2022 tilinpäätökseen. Lisäksi olen käynyt keskustelua Heka Idän asiakkuuspäällikkö Janne Nymanin kanssa niin kasvokkain kuin lähettämällä hänelle etukäteen kysymyksiä sähköpostitse. Tein ensimmäisen tarkastukseni Heka Itään 29.3.2023, toinen tarkastus tapahtui 10.8.2023. En katsonut aiheelliseksi ottaa mitään laajaa kokonaisuutta, keskityin ensimmäisessä tarkastuksessa kahteen asiaan: hissiremontti ja muuttoremontti. Toisessa tarkastuksessa keskityin yleisten tilojen korjauksiin. Minulle oli kerätty materiaalia kiitettävästi ja ennen tarkastuksiin ryhtymistä asiakkuuspäälliköllä oli hyvin aikaa keskustella kanssani materiaalista.
Kaksi tietoa jäi saamatta, toinen on tyhjänä olevien huoneistojen syy ja toinen on se, miksi budjetoitu ei vyöryty kohteelle, vaan budjetointi jää tyhjäksi. Näistä asiakkuuspäällikkö yritti moneen kertaan saada minulle tietoa, tuloksetta.

Vuokratuotot vuodelta 2022

Vuokratuotot oli budjetoidun mukaiset. Nousua edelliseen vuoteen oli noin 1 milj €. Tyhjänä olo on kaksinkertaistunut edelliseen vuoteen verrattuna ollen nyt 3,37 milj €. Ja nyt ei ole eritelty tyhjänä olon syytä. Edellisvuonna oli mainittu erikseen tyhjät, peruskorjaus- ja korjaushuoneisto. Tähän ei osannut asiakkuuspäällikkökään vastata. Hän lupasi sen selvittää Hekasta.

Hissiremontit vuodelta 2022.

Pyysin nähdäkseni kaikista Idän neljästä alueesta jokaisesta yhden kohteen hissiremontit vuodelta 2022. Ennen tarkastamiseni alkua keskustelimme asiakkuuspäällikön kanssa materiaalista. Hissien korjaukseen on useita tilejä; huoltokorjaukset sekä toisen ja kolmannen korin korjaukset. Hissejä koskee myös kirjaukset ilkivaltakorjaukset tilillä. Sain nähdäkseni myös hissin huoltokorjauksia koskevan sopimuksen. Siinä huomioni kiinnittyi sopimuksen voimassaoloaikaan, se päättyy 31.1.2024 ja siinä ei ole mahdollisuutta automaattiseen jatkoon. Toisin sanoen hissien huollot täytyy kilpailuttaa jo syksyllä 2023.

Usein annetaan ymmärtää, että kun hissi on poissa käytöstä, sen rikkoutumisen on aiheuttanut ilkivalta. Tarkastuksessa en sitä huomannut. Sopimuksen ulkopuolisia laskuja oli yllättävän vähän, tai sitten ilkivaltaa ei oltu kirjattu oikealle tilille. Laskuja tutkiessani huomioni kiinnittyi hissien ilkivaltaan tiliöityihin ja erikseen laskutettuihin hissikuilujen tyhjennyksiin/siivouksiin. Näitä oli yhdessä kohteessa useita kahden kuukauden aikana. Tästä sain myöhemmin asiakkuuspäälliköltä selvityksen. Siinä selvitettiin, että h*i*ssikuiluun työnnetty sinne kuulumatonta jätettä, mm. mainoslehtiä tai muuta palavaa materiaalia, joka toimii palokuormana ja aiheuttaa laitteiston vikaantumisia. Täyshuolto-sopimukseen kuuluu hissikuilujen lakaisu ja putsaus hiekasta ja pienistä roskista (esim. karkkipaperit). Isompien roskien, kuten mainoslehdet ja erinäköisten tavaroiden siivoaminen ei kuulu ylläpitosopimukseen, vaan näistä laskutetaan erikseen. Myöskään vaarallisten esineiden, kuten huumeneulojen poistaminen ei kuulu ylläpitosopimukseen. Kuilujen siivouksen aikatauluista ei palveluntuottaja sovi erikseen hankintayksikön kanssa, vaan nämä toteutetaan aina rutiinihuollon yhteydessä. Nämä hissikuilut ja niiden roskaaminen tulisi ottaa esille turvallisuustiimeissä, muodostuuhan tästä yksi turvallisuusriski. Tämä on asia, joka tulisi ottaa esille myös talotoimikunnissa ja sitä kautta tiedottaa asukkaille esimerkiksi asukkaiden kokouksissa ja muissa tapahtumissa.

 Muuttoremontit vuodelta 2022

Kuten hissiremontissakin, pyysin nähdäkseni kaikista Idän neljästä alueesta jokaisesta yhden kohteen muuttoremontit vuodelta 2022. Ennen tarkastuksen aloittamista kävimme asiakkuuspäällikön kanssa läpi eron muutto- ja huoneisto-remontista. Muuttoremontissa asuntotarkastaja käy tarkastamassa asunnon ja päättää tehtävistä korjauksista. Ja asukas muuttaa pois. Huoneistoremontti tehdään esim vesivahingon tai tulipalon sattuessa ja asukas jatkaa asumistaan. Kun Idän Yten kokouksissa paljoksuin muuttoremonttien hintaa, Hekan aikana hinnat per asunto ovat lähes kaksinkertaistuneet, minulle on sanottu, että vesivahingot vääristävät näitä lukuja. Nyt keskustelussa tuli ilmi, että vesivahingot kirjataankin eri tilille. Koska Hekan tilikartta elää jatkuvasti, tämäkin muutos on ilmeisesti tuore. Jatkossa helpottanee tarkastelua.
Tarkastamani laskut olivat muutamasta satasesta jopa yli kymmeneen tuhanteen. Vertasin näitä laskuja asiakaslaskutukseen sillä huomiolla, että vain murto-osa remonteista on laskutettavaa. Tämän ymmärtää, sillä asumisesta aiheutuu kulumista ja siitä ei ole asukasta syytä laskuttaakaan. Suurin osa laskuista koski avaimia ja lukitusta.

Tarkastuksen jälkeen kävimme asiakkuuspäällikön kanssa keskustelua tekemistäni huomioista. Muuttokorjauksista tehdyissä asiakaslaskuissa oli huomautettavaa. Monissa laskuissa oli tyhjennys ja siivous ilmoitettu ns könttäsummana. Useimmat tyhjennys/siivous laskut oli lähetetty kuolinpesille. Laskun saaja ei voi mitenkään varmistua laskun oikeellisuudesta ilman erittelyä. Myös jätemaksu oli ynnätty yhteen tyhjennyksen kanssa. Kaikki nämä hinnat löytyvät Hekan vahingonkorvaus-hinnastosta. Sain asiakkuuspäälliköltä myöhemmin sähköpostia, jossa hän totesi, että vahingonkorvauslaskuissa olevat erilaiset käytännöt laskun perusteiden ilmoittamisesta ei ole yhdenmukainen. Kuten huomautin, joissain laskuissa oli tarkasti ilmoitettu neliöt ja hinnat, joissain oli vain hinnat. Hekassa asunnontarkastaja ilmoittaa vuokrasihteerille laskutustiedot, ja vuokrasihteeri laatii laskun. Asiakkuuspäällikkö lupasi, että asia otetaan käsittelyyn, jotta kaikki asunnontarkastajat ilmoittavat jatkossa tiedot yhdenmukaisilla ja riittävän tarkoilla tiedoilla.

Ilkivaltakorjaukset vuodelta 2022

Vahinkokorjaukset niin tileillä yli että alle omavastuuosuuden oli budjetointi huomattavasti alle vuoden 2021 toteutuneen. Tileissä 6463 (alle omav) ja 6464 (yli omav) tulee myös huomioida se, että Heka saa vahinkovakuutuskorvauksia tuottotilille 3502 (saadut vahinkovakuutuskorv). Korjaukset ylitti budjetoidun yli 1,5 milj €. Tästä summasta on korvauksia saatu vain reilu 0,6 milj €, mikä oli kuitenkin kolminkertainen määrä budjetoituun. Voisiko kotivakuutuksen saaminen lakisääteiseksi olla vastaus tähän: yhtiö saisi omansa pois, eikä korjaukset jäisi muiden asukkaiden maksettaviksi.

Yleisten tilojen korjaukset vuodelta 2022

Pyysin nähtäväkseni koko idän yleisten tilojen korjauslaskutuksen. On varsin hämmentävää, että siivouksen työkaluilla ja aineilla, sekä ulkoalueiden työkaluilla ja tarveaineilla on omat tilinsä, mutta yleiset tilat on yhden tilin alla. Tälle tilille on tiliöity mm pesulat, saunat, VSS-tilat, autohallit ja henkilökunnan tilat. Herää kyllä kysymys, miksi. Koska tälle tilille (6443) tiliöityy niin paljon laskuja, katsoimme asiakkuuspäällikön kanssa helpoimmaksi tutustua vain niihin kohteisiin, jotka minua erityisesti kiinnostivat. Ja nehän oli ne kohteet idässä, joissa on mattopesulat. Niiden huollosta ja ylläpidosta on puhuttu paljon. Keskusteluissa on myös vilautettu mahdollisuutta, että niistä laitteiden rikkouduttua luovuttaisiin. Samalla katsoimme myös muiden pesuloiden korjauksia. Mankeleista ja lingoista ollaan puheiden mukaan luopumassa, miksi? Niistä ei ollut ainakaan näissä kolmessa kohteessa huomattavia korjauslaskuja. Vuosihuolloissa ne oli kyllä mainittu. Ihmiset ovat nykyisin kasvavassa määrin allergisia, joten liinavaatteiden mankelointi on suotavaa. Samoin, kun uusissa asunnoissa tuo säilytystila on mahdollisimman pientä, mankeloidut liinavaatteet vievät vähemmän tilaa. Näkemykseni mukaan näistä koneista ei tule luopua. Kohteita on siis kolme(3): Kontulassa Sakara 2 ja Kivikonkaari 37. Sekä Vesalassa Tuukkalantie 15. Kontulan kohteissa korjauksia mattopesuloihin oli tehty yhteensä alle 1 000,00 eurolla ja Vesalassa noin 600 eurolla. Yleisten tilojen korjauksiin on käytetty vuonna 2022 lähes 900 000,00 euroa, joten mattopesuloihin on käytetty tuosta summasta promillen verran. Tältä korjaus-tililtä löytyi runsaasti myös vuosihuolto-laskuja. Eikö niille kuuluisi luoda oma tilinsä huollon puolelle. Nyt ne rasittavat 1-korin korjauksia.

Piharakenteet ja –varusteet vuodelta 2022

Tällä tilillä (6413) on sama juttu kuin yleistentilojen korjaukset; tilille on tiliöity leikkipaikkojen kalusteet, teiden merkkaukset, autopaikkojen lämpöpaikat sekä korjausten valvonta. Tarkastuksissa on työlästä etsiä esim leikkipaikkojen korjaukset, kun ne ei ole entiseen tapaan omalla tilillään.

Muuta huomioitua

Kun alueelle on budjetoitu tietty summa esim tilille yleistentilojen korjaukset (6443), eikö sen pitäisi vyöryttyä jokaiselle kohteelle neliöitten mukaan? Nyt näin ei ollut. Tämä tuli yllätyksenä niin valvojalle kuin asiakkuuspäälliköllekin. Tästä lupasi asiakkuuspäällikkö tietoa heti, kun sen itse saa Hekalta. Tätä kannattanee kysellä ja seurata jatkossa.

Valvojan toiminta

Idän talouden ja hallinnon valvojana olen saanut säännöllisesti kutsun alueen yten kokouksiin. Olen myös saanut tiedoksi osan alueen VTKn kokousten kutsuista ja pöytäkirjat yten materiaalin mukana. Muutama VTK on kutsunut osallistumaan kokouksiinsa, varsinkin syksyisin kun on käsitelty talousarviota. Arvostan sitä suuresti. Tämä oli osaltani ensimmäinen ja viimeinen lausunto tässä roolissa. Matka on ollut mielenkiintoinen ja antoisa. Jatkossa toivon voimia kaikille asukasaktiiveille. Teette arvokasta ja merkityksellistä työtä meidän kaikkien asukkaiden hyväksi.

Lopuksi

Tarkastuksista jäi positiivinen olo. Sain lähes kaiken tarvitsemani materiaalin hyvin valmisteltuna, kysymyksiini vastattiin ja mihin ei tarkastuksen yhteydessä vastausta löytynyt, niihin oli asiakkuuspäällikön toimesta vastaus etsitty ja ne kerrottiin sähköpostitse todella nopeasti.

Helsingissä 27.8.2023

Auli Rantanen
Hekan Idän alueen talouden ja hallinnon valvoja