

VUOKRALAISNEUVOTTELUKUNNAN KOKOUS 1/2023

- Aika** maanantai 13.2.2023 kello 17.30 – 21.00
- Paikka** Vuokralaisneuvottelukunnan kokoustila, Kontulankaari 12 L-M
- Läsnä** Vuokralaisneuvottelukunnan jäsenet kaudelle 2022–2023
Sebastian Franckehaeuser, Hekan hallituksen jäsen
Tuomas Anttila, Hekan talouden ja hallinnon valvoja
Kirsi Ikonen, Hekan asukastoiminnan koordinaattori

1. Kokouksen avaus

- Esitys** Vuokralaisneuvottelukunnan puheenjohtaja avaa kokouksen.
- Päätös** Puheenjohtaja Sami Auersalmi avasi kokouksen kello 17.30.

2. Läsnäolijoiden toteaminen ja tarvittaessa läsnäolo- ja puheoikeuden myöntäminen toimikunnan ulkopuolisille henkilöille

- Esitys** Todetaan läsnä olevat äänivaltaiset neuvottelukunnan jäsenet sekä muut kokouksessa läsnä olevat henkilöt.
- Myönnetään neuvottelukunnan ulkopuolisille henkilöille läsnäolo- ja puheoikeus kokouksessa.
- Päätös** Todetaan paikalla olevan 19 toimikunnan jäsentä, Heka hallituksen asukasedustaja Sebastian Franckehaeuser ja talouden ja hallinnonvalvoja Tuomas Anttila sekä Hekan asukastoiminnan koordinaattori Kirsi Ikonen kohdat 1-6.

3. Kokouksen päätösvaltaisuus

- Esitys** Todetaan kokous vuokralaisdemokratiasäännön mukaisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.
- Päätös** Todettiin kokous vuokralaisdemokratiasäännön mukaisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

4. Esityslistan hyväksyminen

- Esitys** Hyväksytään esityslista kokouksen työjärjestykseksi.
- Päätös** Lisätään kohdaksi 10 tiedotetaan VNK:n vuoden 2023 tilanteesta ja VNK:n valtuutus, muut kohdat siirtyvät pykälällä eteenpäin. Hyväksytään esityslista kokouksen työjärjestykseksi.

5. Pöytäkirjan tarkastajien valinta

- Esitys** Valitaan pöytäkirjan tarkastajat kokouksessa. Pöytäkirjan tarkastajat toimivat tarvittaessa äänenlaskijoina.
- Päätös** Esitettiin ja valittiin Minna Tuomi ja Taina Paro.

6. Hekan asukastoiminnan koordinaattorin ajankohtaiset asiat

- Esitys** Hekan asukastoiminnan koordinaattori Kirsi Ikonen kertoo ajankohtaiset asiat.
- Päätös** Kirsi Ikonen muistutti, että Hekan nimissä on lähetetty huijausviestejä vuokranmaksun tilin muuttumisesta.
- Muistutetaan, että vain pöytäkirjat voidaan toimittaa ilman allekirjoitusta aluetoimistoon, kaikissa muissa papereissa tulee olla allekirjoitukset.
- HETA -sovellus on valmis ja hetken päästä ladattavissa sovelluskaupoista. Kirsi Ikoselle tai Nina Korppakselle tiedot kohteen vastuuhenkilöstä, joka ottaa vastuun HETA-sovelluksen päivittämisestä. Käytiin keskustelua Tampuurin ja HETA:n käyttötarpeista.

Kirsi Ikonen poistui kokouksesta klo 17.50.

7. Hekan palvelumallin ja avainhallinnan muutos

Esitys Käydään keskustelua palvelumallin ja avainhallinnan muutoksesta

Päätös Asia on hallituksen käsittelyssä maaliskuun kokouksessa ja tämän jälkeen asiasta tiedotetaan Ilta Hekan kanssa tilaisuudessa.

8. AD-sääntö

Esitys Käydään keskustelua AD-säännön valmistelusta

Päätös Tommy Dahlström esitteli AD ryhmän ajankohtaiset asiat. Ryhmän seuraava palaveri Hekan kanssa on 14.2.2023.

9. Energiansäästö

Esitys Käydään keskustelua energiansäästön toimenpiteistä

Päätös Työvaliokunta suositteli, että talotoimikunnat tekevät päätökset saunavuorojen siirtämisestä tiiviimmiksi sekä lenkkisaunojen perumisesta toistaiseksi. Koska lain mukaan saunavuorojen käyttöperiaatteet kuuluvat talotoimikuntien päätäntävaltaan, paheksomme joidenkin aluetoimistojen yksipuolista saunavuorojen irtisanomisia.

10. Tiedotetaan VNK:n vuoden 2023 tilanteesta ja VNK:n valtuutus

Esitys Kuullaan selvitys VNK:n vuoden 2023 tilanteesta ja annetaan VNK:n valtuutus toimintaan.

Päätös Hans Duncker toimi puheenjohtajana tämän kohdan ajan. Kuultiin VNK:n tilanteen selvitys vuodelle 2023. Annetaan valtuutus Hans Dunckerille ja Pirjo Salolle neuvotella VNK:n toimintaedellytyksistä vuodelle 2023 yhteistyössä Hekan kanssa. Vuoden 2022 määrärahaselvitys käsitellään seuraavassa kokouksessa.

11. Tiedottaminen ja kotisivut

Esitys Kuullaan tiedottamisen ajankohtaiset asiat

Päätös Käytiin keskustelua uutiskirjeen tekemisestä ja sisällöstä. Nopeaan viestintään on Hekalaiset FB sivut.

12. Hekan talouden ja hallinnon valvojan ajankohtaiset asiat

Esitys Kuullaan Hekan talouden ja hallinnon valvojan ajankohtaiset asiat.

Päätös Kuultiin Tuomas Anttilan selvitys välitarkastuksesta. Merkitään tiedoksi toimintaohje kohteen talouden- ja hallinnonvalvojalle tilikausille 2022–2023. Lisäksi hän kertoi valvojen tapaamisesta (liitteet 1, 2 ja 3).

13. Vuokralaistoimikuntien ajankohtaiset asiat

Esitys Keskustellaan vuokralaistoimikuntien ajankohtaisista asioista.

Päätös Malmin vtk:ssa henkilömuutoksia puheenjohtajan muutettua pois. Tiina Backtröm toi Puotilan vtk:n terveiset kerhotilojen käytöstä. Puotilan vtk toivoo, että olisi yleiset ohjeet kerhotilojen käytösäännöistä ja varauksista. Mallina voi käyttää VNK tilan käytösääntöä, jotka löytyvät Hekalaiset -sivuilta kohdasta Vuokralaisneuvottelukunnan tila. Laajasalon vtk kysyi vinkkejä turvallisuustiimin perustamiseen, auttaisiko palkkiot? Vesalan vtk pyysi huomioimaan yhteiskäyttötilat ja niiden varustelun muiden toimijoiden kanssa (Haso yms.). Todetaan, että tarvitaan kustannusjakosopimukset, josta käy ilmi hankintojen ja korjausten vastuut. Malminkartanon vtk on perustamassa kierrätyspistettä, johon toiveena on saada tukityöllistetty pyörittämään osaa toiminnasta. Vuosaaren vtk kertoi, että suursäkeissä olevat mullat tulee maksaa kohteen määrärahasta, eikä niitä kustanneta Hekan budjetista.

14. Alueiden yhteistyöelinten ajankohtaiset asiat

Esitys Keskustellaan alueellisten yhteistyöelinten kokouskulttuureista ja käsitellyistä asioista.

Päätös Koillisen alueella on käynnissä pilotti, jossa kaikki huoneistot tarkistetaan.

Auli Niskanen poistui kokouksesta 20.33.

Kaakon yten puheenjohtaja on ilmoittanut, että esityslistaa ei muuteta, vaan muut asiat on otettava esille muut asiat kohdassa.

15. Heka-tason yten ajankohtaiset asiat

Esitys Kuullaan Heka-tason yten ajankohtaiset asiat

Päätös Merkitään tiedoksi muistiot 9/2022 ja 1/2023 (liitteet 4 ja 5).

16. Hekan hallituksen ajankohtaiset asiat

Esitys Kuullaan Hekan hallituksen ajankohtaiset asiat

Päätös Merkitään tiedoksi muistiot 13/2022 ja 1/2023 (liitteet 6 ja 7).

17. Työvaliokunnan toiminta

Esitys Merkitään tiedoksi ja käydään tarvittaessa keskustelua työvaliokunnan 28.12.2022 pidetyn kokouksen 11/2022 muistiosta ja 30.1.2023 pidetyn kokouksen 1/2023 muistiosta.

Päätös Merkitään tiedoksi muistiot 11/2022 ja 1/2023 (liitteet 8 ja 9).

Pirjo Salo poistui kokouksesta 20.55.

18. Ilmoitusasiat

Esitys Merkitään tiedoksi

- vuokralaisneuvottelukunnan toimintakalenteri vuodelle 2023 (liite 10)
- vnk:n kokouksen 6/2022 pöytäkirja (lähetetty sähköpostilla 13.12.2022)

Päätös Merkitään tiedoksi.

19. Muut esille tulevat asiat

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

Päätös Lähtökohtaisesti vnk:n kokoukset ovat läsnäolokokouksia, mutta pätevistä syistä voidaan osallistua hybridinä (myös varahenkilö estynyt).

20. Seuraava kokous

Esitys Seuraava kokous järjestetään maanantaina 17.4.2023 klo 17.30 osoitteessa Kontulankaari 12 L sijaitsevassa vuokralaisneuvottelukunnan tilassa.

Päätös Päätetään esityksen mukaan.

21. Kokouksen päättäminen

Esitys Kokouksen puheenjohtaja päättää kokouksen.

Päätös Puheenjohtaja Sami Auersalmi päätti kokouksen kello 21.02.

Sami Auersalmi
puheenjohtaja

Anne Vuori
sihteeri

Pöytäkirjan ovat tarkastaneet ja kokouksen kulun mukaiseksi todenneet

Taina Paro
pöytäkirjantarkastaja

Minna Tuomi
pöytäkirjantarkastaja

Kokous 1 / 13.2.2023

Liite 1 pöytäkirjaan 1 / 2023

Vuokrantasausalue	Jäsen	Allekirjoitus	Varajäsen	Allekirjoitus	Poistui
Haaga	Sami Auersalmi	X	Tuija Hakoniemi		
Jakomäki	Jenni Luoto		Jari Qvintus		
Kannelmäki	Tuula Jyrä		Simo Siren		
Kansanasunnot	Raisa Liakka	X	Sakari Oträs		
Kantakaupunki	Tommy Dahlström	X	Peter Tammenheimo		
Kontula	Tiina Backström	X	Raija Alhainen		
Kumpula	Taina Paro	X	Hannu Leppänen		
Laajasalo	Kaija Hietanen	X	Reeta Nuutinen		
Malmi	Auli Niskanen	X	Risto Peltola		20.23
Malminkartano	Sanna-Mari Oranen		Ari Luukinen	X	
Maunula	Anne Vuori	X	Harry Wikström		
Myllypuro	Mari Vasama	X	Leena Holmstedt		
Pihlajisto	Paula Beris	X	Hannu Mäkinen		
Pikku Huopalahti	Marko Nyqvist	X	Maarit Heiskanen		
Puotila	Arja-Liisa Valonen	X	Tommi Koivuniemi		
Roihuvuori	Kati Sjöblom	X	Katja Svennevig-Tervo		
Siilitie	Minna Tuomi	X	Sebastian Franckehaeuser		
Suutarila	Hannu Töyri	X	Ahti Kotisaari		
Vallila	Salla Kuvaja	X	Heini Huotari		
Vesala	Pirjo Salo	X	Tarja Tuisku		20.54
Vuosaari	Hans Duncker	X	Laura Salecki		
Hallinnon ja talouden valvoja	Tuomas Anttila	X			
Hekan hallituksen asukasjäsen	Sebastian Frankenhauser	X			
Hekan hallituksen asukasvarajäsen	Marko Ekqvist				
Hekan asukastoiminnan koordinaattori	Kirsi Ikonen	X			17.50

HEKA:n valvojan välitarkastus

Aika: 5.1.2023 klo 9.15-15.30

Paikka: Heka Viipunrinkatu

Läsnä: talousjohtaja Raija Anjala ja talouspäällikkö Matias Kallio

Tarkastuksen kohteena: hallituksen pöytäkirjat 1-7 (erityisesti korkokulujen kehitys), vuoden 2021 jälkilaskelma (mukaan lukien liikeltilojen erillinen tilinpäätös), vuokrantasaus (erityisesti vesimittarien pisteytys).

- 1) Korkokulujen kehitys: Vuonna 2022 ei laadittu uutta lainasalkkuanalyysiä mutta sellainen on tulossa alkuvuodesta 2023. Hekassa ei ole tällä hetkellä kuin yksi pääomallainan korkosuojaus, joka on sekin ollut tappiollinen usean vuoden ajan. Järjestelyssä vaihtuvakorkoinen laina on muutettu kiinteähintaiseksi. Vanhojen ARA-lainojen konvertointi jatkuu myös tulevaisuudessa korkomarkkinatilanteen mukaisesti.
- 2) Jälkilaskelma: ARA:n määrämuotoista jälkilaskelmaa hyödyllisemmältä vaikutti HEKA:n itsensä laatima siltalaskelma, jossa on erittely rajoitusten alaisista vuokratilakohteista, liikeltiloista, jotka sijaitsevat näissä rajoitusten alaisissa kohteissa ja rajoituksista vapautuneista kohteista sekä yksittäisistä kohteista, jotka eivät koskaan ole olleet rajoitusten alaisia. Niin liikeltilat kuin rajoituksista vapautuneet kohteet ovat voitollisia, mikä on myös ARA:n vaatimus.
- 3) Vuokrantasaus: Vesimittarin pisteytysarvo on toisen vaiheen tasauksessa painokerroin huomioon ottaen 0 (huoneistokohtainen vesimittari) tai 1,5 pistettä (vesi kuuluu vuokraan). Jos kohdekohtainen vuokra ei muuten nouse ja muut pisteytystekijät pysyvät samoina, on vesimittarin efekti joitain kymmeniä senttejä per neliö per kuukausi. Pienissä asunnoissa/talouksissa laskennallinen vuokranalennus vastaa veden ennakkolaskutusta, mutta vaikuttaisi siltä, että isommissa asunnoissa/talouksissa ennakkolaskutus on suurempi kuin laskennallinen vuokranalennus. Vesilaskutukseen vaikuttaa lopulta kuitenkin vuokralaisen oma vedenkulutus.

TOIMINTAOHJEITA TYÖSKENTELYYN KOHTEEN (vmy=vuokranmääritysyksikkö) TALOUDEN JA HALLINNON VALVOJALLE, tilikausille 2022–2023

Sinut on valittu kohteesi omaksi talouden ja hallinnon valvojaksi (myöhemmin valvoja). Tässä ohjeita tehtäväsi hoitamiseen. Ohjeiden laadintaan ovat osallistuneet Hekan (Helsingin kaupungin asunnot Oy) valvoja, aluetoimistojen valvojat ja Hekan talousjohtaja.

Ohjeet on käsitelty aluevalvojien kokouksessa 11.1.2023 ja VNK:n kokouksessa 13.2.2023

TOIMIKAUSI Valvojan valvontakausi on sama kuin yhtiön tilikausi eli kalenterivuosi. Yhtiön tilinpäätöksen valmistuttua tilikautta seuraavana keväänä voit tarkastaa kohteen tilikohtaisen raportin, johon sisältyy budjettivertailu sekä vertailu edelliseen tilinpäätökseen.

YHTEISTYÖ TALOTOIMIKUNNAN KANSSA Valvojan on tärkeää osallistua talotoimikunnan kokouksiin. Keskinäinen vuoropuhelu on tärkeää, jotta esim. mahdolliset ongelmatilanteet ovat heti kaikkien tiedossa. Valvoja ei ota toimeksiantoja yksittäisiltä asukkailta.

TARKASTUSKÄYNNIT (ALUE)TOIMISTOLLE Sinulla on oikeus tehdä tarkastuskäyntejä aluetoimistolle (syksyyn 2023 asti, myöhemmin Hekan yhteiselle toimistolle Viipurinkadulla). Voit itse valita sinulle parhaiten toimivan tavan ja tarkastuskäyntien määrän. Useimmat valvojat tekevät kuitenkin 1-3 käyntiä vuodessa. Sinulla on oikeus nähdä oman kohteesi osalta kaikki asiakirjat, jotka tilintarkastajillakin on oikeus nähdä. Poikkeuksena henkilökunnan palkkatiedot. – Kaikki kirjanpitolmateriaali oman kohteen osalta – Urakkasopimukset ja muut sopimukset (siivous, viheralueet jne.) oman kohteen osalta. Jotta tarkastuskäynnit sujuisivat mukavan yhteistyön vallitessa, on muutamia pelisääntöjä hyvä noudattaa. – Tarkastuksen ajankohdasta on sovittava etukäteen yhteistyössä kohteesi isännöitsijän kanssa. – Tarkastettavasta materiaalista on myös sovittava etukäteen, jotta paikalla on juuri se henkilö, joka osaa vastata kysymyksiisi. – Mitään tarkasteltavia asiakirjoja ei saa ottaa mukaansa ilman lupaa.

VALVOJAN LAUSUNTO Tilinpäätöksen jälkeen valvoja antaa kirjallisen lausunnon, joka menee talotoimikunnalle ja sieltä asukkaiden kokoukselle. Lausunto tulee toimittaa tiedoksi myös alueen talouden ja hallinnon valvojalle.

YHTEISTYÖ ALUEEN VALVOJAN KANSSA Yhteydenpito alueen valvojaan on tärkeää. Voit kysyä häneltä neuvoja ja kertoa havaitsemistasi asioista.

LUOTTAMUKSELLISUUS JA VASTUU Sinua sitovat samat salassapitosäännöt kuin tilintarkastajaa. Ensimmäisen tarkastuskäyntisi yhteydessä allekirjoitat salassapitositoumuksen. Salassapitoon ja saadun tiedon hallintaan olevissa kysymyksissä voit olla yhteydessä alueen tai Hekan valvojaan. Valvojalla on kuitenkin vastuu raportoida nimenomaan asukkaille siitä, että kertoo eteenpäin havaitsemistaan epäkohdista henkilötietojen suojaa kunnioittaen.

Jakelu – VNK – VTK:t – TTK:t – aluevalvojat – HEKA:n asiakkuuspäälliköt – hallinnolliset isännöitsijät

MUISTIO: Aluevalvojen tapaaminen

Aika: 11.1.2023 klo 17-19.30

Paikka: HEKA Viipurinkatu

Läsnäolijat:

HEKA yhteinen + Etelä Tuomas Anttila (sihteeri)

Itä Auli Rantanen

Kaakko Pekka Hovatov

Koillinen Hannu Töyri

Länsi Sari Satokallio

HEKA talousjohtaja Raija Anjala

1. **Kohteen valvojan ohjeen** päivitys vuosille 2022-2023
Tuomas esitteli päivitetyn ohjeen ja siihen tehtiin keskustelun aikana joitain muutoksia ja tarkennuksia.
2. Keskustelua ja ehdotuksia **uuteen asukasdemokratiasääntöön**
Paluu 21 vuokratasausalueen talouden ja hallinnon valvojiin voi toimia, koska se toimi vanhankin vd-säännön aikana. Valvojan työmäärä pienenee ja aluetuntemus paranee tässä mallissa. VTK voi valita valvojan ja saa myös raportin tarkastuksesta. Nykyisessä aluevalvojen mallissa on kuitenkin hyvänä puolena mahdollisuus valvojen läheiseen yhteistyöhön. Siksi vuokralaistoimikuntia voidaan rohkaista valitsemaan yhteinen valvoja läheisen vuokratasausalueen kanssa.
3. Kysymyksiä ja huomioita **vesilaskutuksesta**
 - a) Tuomas on tutustunut vesimittarien pisteytykseen tammikuun välitarkastuksen yhteydessä.
 - b) Ennakkolaskutusprosessi ylimääräisten maksujen palautuksineen herätti keskustelua.
 - c) Vesimittarien luettavuus ja raportointi vaihtelee HEKA-kannassa.
 - d) Keväällä HEKA:ssa alkaa kuukausikohtaisen vesilaskutuksen kokeilu, joka voi johtaa ennakkolaskutuksesta luopumiseen tulevaisuudessa.
4. **Kevään tarkastussuunnitelma:** Sähköinen raportti ja tilinpäätöksen aikataulu
Talouden sähköinen tarkastusmahdollisuus jatkuu myös tänä vuonna, raportti toimitetaan sähköpostiin huhti-toukokuun vaihteessa.
5. Valvojen **palkkioaikataulu 2023**
Keskusteltiin valvojen palkkioaikataulusta.
6. Seuraava kokous pidetään 15.5. klo 17 VNK:n kokoustilassa.

Aika Torstai 15.12.2022, klo 15.00- 17.00

Paikka Teams- kokous tai
Nh Talli, Viipurinkatu 2, 3.kerros

Läsnä Jaana Närö (pj)
Pekka Aalto
Raija Anjala
Sami Auersalmi
Leena Holmstedt
Vesa Jurmu
Ari Luukinen
Auli Niskanen
Riitta Pulkka
Peter Tammenheimo

1. Kokouksen avaus
Puheenjohtaja avasi kokouksen.
2. Sihteerin valinta
Sihteeriksi valittiin Vesa Jurmu.
3. Edellisen kokouksen muistio
Merkittiin tiedoksi.
4. Avainhallintakilpailutus
Aluejohtaja Niila Ivvari esitteli avainhallinnan tehtäväkenttää yleisesti sekä avainhallinnan kilpailutuksen valmistelun tilannetta.
5. Hekan toimintamallin muutoksesta
Muutosneuvottelut (Yt:t) käynnistyvät tammikuussa. Aikataulu suunniteltu siten, että hallituksen päätös muutoksesta tehtäisiin maaliskuussa -23.
6. Energiankulutuksen säästötoimenpiteistä
Keskusteltiin energiansäästötoimenpiteistä, mm. saunavuorojen siirroista viikonlopuille sekä mahdollisesta saunojen sulkemisesta, mikäli tilanne edelleen pahenee.
7. Tilaajan toiminta urakoitsijan valinnassa ja urakoiden valvonnassa
Keskusteltiin urakoitsijoiden referensseihin liittyvistä vaatimuksista sekä kilpailuttamisesta yleisesti. Todettiin, että julkinen kilpailutusprosessi on raskas, ja vaatii paljon resursseja, ja että omissakin prosesseissa ja asia-kirjoissa on aina kehittämisen varaa.

8. Rappujen ja yleisten tilojen siivous
Siivoustyön valvonta: miten on hoitunut siivoustyö ja miten valvonta toteutuu:
Kilpailutettujen siivousten laatutaso on todettu yleensä heikommaksi kuin omien siivoojien.
9. Joditablettien hankinta siirtyy asukkaiden vastuulle
STM:n suositusten mukaan siirrytään käytäntöön, jossa joditablettien hankinta siirtyy asukkaiden vastuulle.
10. Muut asiat
 - Talotoimikuntien ja muiden vd- elimien pöytäkirjojen allekirjoittaminen: Allekirjoitetun pöytäkirjan säilyttää ao toimielin. Hekaan toimitetaan allekirjoittamaton versio ja vain erikseen pyydettyä allekirjoitettu kappale.
 - Sähkökatkoista on Hekan nettisivuilla yleisinfoa. Muuta ohjeistusta katkoihin varautumiseen antavat mm. sähköyhtiöt ja tiedotusvälineet.
 - Tasavuosijuhliin myönnetään lisämäärärahoja budjetin puitteissa. Talotoimikuntien tulee ehdottaa tasavuosijuhlansa budjettiin hyvissä ajoin, jotta ne ehditään budjetoida.
 - Keskusteltiin Tampuurin toiminnasta
 - Ilmoitus vuokranmaksutilin vaihdoksesta ei ole tavoittanut kaikkia asukkaita, sivu 2 ei ole mennyt kaikille.
 - Keskusteltiin asuntojen tyhjänäolosta
11. Seuraava kokous on tiistaina 24.1.2022 klo 15-17 Viipurinkatu 2:ssa
 - Kodinkoneet ja ennallistaminen
12. Kokouksen päättäminen
Puheenjohtaja päätti kokouksen.

Heka-yte 1 /2023 - Muistio

Aika Tiistai 24.1.2023, klo 15.00- 16.30

Paikka Teams- kokous tai
Nh Talli, Viipurinkatu 2, 3.kerros

Läsnä Jaana Närö (pj)
Pekka Aalto
Raija Anjala
Tuomas Anttila etä
Leena Holmstedt etä
Vesa Jurmu
Ari Luukinen etä
Auli Niskanen etä
Riitta Pulkka siht/etä
Peter Tammenheimo

1. Kokouksen avaus
 - Puheenjohtaja avasi kokouksen klo 15.
2. Sihteerin valinta
 - Riitta Pulkka valittiin sihteeriksi.
3. Edellisen kokouksen muistio
4. Hekan toimintamallin muutoksesta
 - Muutosneuvottelut alkoivat 17.1. ja ne jatkuvat arviolta kuuden viikon ajan. Muutosneuvottelut eivät johda irtisanomisiin, lomautuksiin tai osaaikaistamisiin. Hekan hallitus hyväksyi suunnitelman mukaan uuden organisaation 15.3. kokouksessaan.
 - Asukkaat toivovat, että muutos ei aiheuta ylimääräistä henkilöstön vaihtuvuutta.
5. Energiankulutuksen säästötoimenpiteistä
 - Kohteita, joissa on lämmöntalteenottolaitteistoa, tekniikkaa käydään läpi ulkopuolisen tarkastajan toimesta, jotta varmistetaan oikea toiminta.
 - Normeerattu lämpöenergian kulutus laski viime vuonna n. 4% ed. vuoteen verrattuna.
 - Energiatilanne vaikuttaa ainakin toistaiseksi paremmalta eikä uusia toimenpiteitä ole tällä hetkellä suunnitteilla. Saunojen sulkemisesta ei ole tehty päätöksiä, asukkaat ovat kohteissa tehneet muutoksia esim. lenkkisaunoihin. Energiatehokkuuteen liittyvät toimet korjauksissa ovat pääosin onnistuneet hyvin. Parantamisen varaakin on ja esim. laitteiden säätöjen hallintaa kehitetään.
 - Keskusteltiin Helenin kiinteistökohtaisista seurantatiedoista.

- RAU-valvojen ja myös muiden henkilöstöryhmien esittelyjä toivotaan esim. Hima lehteen.
6. Vuoden 2022 tilastoja
 - Raija esitteli vuokraustoiminnan raporteja. Huom. Tilastointitapa on osin muuttunut, mikä vaikeuttaa vertailua.
 - i. Kiinnitettiin huomioita siihen, että asukkaiden saamien varoitusten tietoja on alueilla tallennettu eri paikkoihin. Toimintamallin mukaan tiedot tulisi olla Tampuurissa.
 - Vesa esitteli energiaraportin.
 7. Vuoden 2023 kilpailutuskalenteri
 - Vesa esitteli kilpailutuskalenteria. On todennäköistä, että kustannussyistä osa suunnitelluista urakoista joudutaan siirtämään. Sähkö kilpailutetaan Hekan toimesta omana hankintana vuoden 2023 aikana.
 8. Vuoden 2024 budjetoinnista
 - Raija esitteli budjetoinnin aikataulun, joka pääasiallisesti noudattaa edellisen kierroksen ajoitusta.
 - Viikolla 3 lähti talotoimikunnille pyyntö antaa esitys kohdekohtaisista korjaustoimenpiteistä. Sen liitteenä oli kohdekohtainen PTS. On tiedostettu jo, että kaikkia alun perin vuodelle 2023 suunniteltuja (ja ehkä vielä jaetussa PTS:ssä olevia) hankkeita ei pystytä toteuttamaan, vaan niitä joudutaan karsimaan kustannustason noustua merkittävästi.
 9. Kodinkoneet ja ennallistaminen
 - Linjausta ei muuteta. Poismuuton yhteydessä asunto tulee ennallistaa.
 - Asukasedustajat eivät olleet samaa mieltä tästä.
 10. Vahingonkorvaukset suurissa korvattavissa vahingoissa
 - Etelän tarkastuksessa esitetty vahingonkorvauslasku, jossa asunnon tyhjennyksessä ei ollut käytetty vahingonkorvaushinnastoa.
 - Täsmennetään tarpeen mukaan ohjeistuksia. Jos ei noudateta hinnastoa ja laskutetaan todellisten kulujen perusteella, perustelut tulee esittää.
 11. Muut asiat
 - Verkkosivujen kohdetiedoissa ei näy kaikkien kohteiden kulutustiedot, koska kulutustietojen seurantajärjestelmän vaihdoksen vuoksi tietoja ei toistaiseksi ole saatavilla. Uudet linkit saadaan alkuvuoden aikana.
 - Asukastytyväisyystutkimuksen alueelliset tulokset on toimitettu aluejohtajien kautta.
 - Talkoolavaohjeistukset eivät ole muuttuneet.
 - Yhteiskäyttöautojen osalta Heka on mukana Aran pilottikokeilussa muutamassa uudiskohteessa, mutta tällä hetkellä ei pystytä laajentamaan muihin kohteisiin.
 12. Seuraava kokous on keskiviikkona 22.2.2023 klo 14-16 Viipurinkadulla
 13. Kokouksen päättäminen: Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 16.30.

1. Muutosneuvottelujen käynnistäminen

Päätettiin käynnistää muutosneuvottelut uuden palvelu- ja organisaatiomallin toteuttamiseksi, niin että neuvottelut eivät johda irtisanomisiin, lomauttamisiin tai osaaikaistamisiin. Neuvottelut voivat kuitenkin johtaa työsopimusten olennaisten ehtojen muuttamiseen.

Päätettiin valtuuttaa HR-johtaja Marita Ailio käynnistämään muutosneuvottelut.

2. Viestintäpolitiikka

Päätettiin vahvistaa viestintäpolitiikka vuodelle 2023.

3. Henkilöstökyselyn tulokset

Merkittiin tiedoksi henkilöstökyselyn tulokset.

4. Hallituksen vuosikello 2023

Päätettiin hyväksyä hallituksen vuosikello 2023.

Päätettiin pitää syksyn 2023 kokoukset 12.9.2023, 4.10.2023 ja 8.11.2023 klo 7.30 alkaen sekä 13.12.2023 klo 16.00 alkaen.

5. Etelän alueen tutkimus-, kuivaus-, ja jälkivahinkotöiden puitesopimus, optiovuoden käyttö, hankintapäätös

Päätettiin jatkaa 7.10.2020 hankintapäätöksen perusteella solmittua puitesopimusta yhdellä optiovuodella. Urakoitsijoiksi oli valittu

- osa-alueeseen ”sisäilmatutkimukset”
 - RKM Group Oy (1892257-2)
 - Raksystems Insinööritoimisto Oy (0617151-3)
 - Tapiolan Lämpö Oy (0194085-4)
- osa-alueeseen ”kuivaus- ja jälkivahinkotyöt”
 - Hespel Oy (0906638-0)
 - RKM Group Oy (1892257-2)
 - Master Kuivaus Oy (01726851-3)

Lisäksi päätettiin valtuuttaa toimitusjohtaja päättämään toisen optiovuoden käyttöönotosta.

6. Etelän ja idän huoneistosiivouspalvelut, hankintapäätös

Hekan etelän alueen huoneistosiivouspalveluiden puitesopimuskumppaneiksi valittiin etusijajärjestyksessä:

1. TAF-Clean Oy (2747355-3),
2. IC-Siivous Oy (2059341-3),
3. Tmi Siivouspalvelu Kari Toivonen (2476190-4),

Hekan idän alueen huoneistosiivouspalveluiden puitesopimuskumppaneiksi valittiin etusijajärjestyksessä:

1. TAF-Clean Oy (2747355-3),
2. IC-Siivous Oy (2059341-3),
3. Tmi Siivouspalvelu Kari Toivonen (2476190-4)

Valintaperusteet ovat kokonaistaloudellinen edullisuus, pisteytys ja halvin hinta.

7. Koillisen kohteiden ylläpitosiivous, hankintapäätös

Hekan koillisen alueen ylläpitosiivouksen toimittajaksi valitaan:

- IC Siivous, Info-Controller Oy, Alue 1
- Sipa-Kon Oy, Alue 2
- Inhouse Partners Oy, Alue 3

Valintaperuste on halvin hinta.

8. Kunnalliskodintie 6 julkisivujen ja vesikattojen korjaustyöt

Päätettiin valita kohteen urakoitsijaksi Etelä-Suomen Julkisivupalvelu Oy (0977134-6)

Valintaperuste on halvin hinta.

9. Investointipäätökset

Päätettiin aloittaa seuraavien kohteiden peruskorjaus:

- Mäkelänkatu 45, Vallila,
- Kasöörinkatu 3, Itä-Pasila,
- Arhotie 20, Puotinharju,

- Myllypurontie 22, Myllypuro,
- Mäenlaskijantie 4, Länsi-Herttoniemi.

10. Hankesuunnitelmat

Päätettiin hyväksyä seuraavien kohteiden hankesuunnitelmat:

- Juhana herttuan tie 7, Koskela, peruskorjaus

11. Loppulaskelmat ja lisärahoituspäätökset

Päätettiin hyväksyä kohteen Pienen Villasaarentie 4, Vuosaari loppulaskelma, ja ottaa lisäkorkotukilaina.

12. Panttauspäätökset

Päätettiin muuttaa kohteen Töyrytie 3-7, Maunula vakuus.

13. Heka-tason yhteistyöelimen muistio

Merkittiin tiedoksi Heka-tason yhteistyöelimen muistio nro 8/2022.

14. Toimitusjohtajan ajankohtaisia asioita

Merkittiin tiedoksi seuraavat ajankohtaiset asiat:

- täydennysrakentamiskorvausten toteutuminen 2022: kaupunki on maksamassa Hekalle täydennysrakentamiskorvauksia vielä tämän vuoden puolella 6,5 Meur, ensi vuonna arviolta 7,8 Meur.

15. Seuraava kokous

Päätettiin pitää seuraava kokous keskiviikkona 25.1.2023 klo 7.30.

1. Aukastyytyväisyystutkimuksen tulokset

Merkittiin tiedoksi asukastyytyväisyystutkimuksen tulokset.

2. Tulospalkkiokriteerit vuodelle 2023

Päätettiin hyväksyä henkilöstön tulospalkkiokriteerit vuodelle 2023.

Päätettiin hyväksyä johdon tulospalkkiokriteerit vuodelle 2023.

3. Alustava tilinpäätös 2022

Merkittiin tiedoksi alustava tilinpäätös vuodelta 2022.

4. Rahoituspolitiikka

Päätettiin hyväksyä päivitetty rahoituspolitiikka.

5. Vuokrasaavat per 31.12.2022

Merkittiin tiedoksi vuokrasaavat per 31.12.2022.

6. Vuokraustoiminnan raportti 2022

Merkittiin tiedoksi vuokraustoiminnan raportti vuodelta 2022.

7. HR-raportti vuodelta 2022

Merkittiin tiedoksi HR-raportti vuodelta 2022.

8. Energiat vuodelta 2022

Merkittiin tiedoksi energiankulutusraportti vuodelta 2022.

9. Hekan toimitusjohtajan tekemät hankinnat 12/2022

Merkittiin tiedoksi Hekan toimitusjohtajan tekemät hankintapäätökset ajanjaksolta 12/2022.

10. Investointipäätökset

Päätettiin aloittaa uudiskohteen Heka Jätkäsaari Tongankuja 1 rakentaminen.

11. Hankesuunnitelmat

Päätettiin hyväksyä uudiskohteen Heka Vuosaari Bertha Pauligin katu 9 ER (Vuosaaren seniorikeskus) hankesuunnitelma.

12. Panttikirjojen kuolettaminen

Päätettiin kuolettaa panttikirjat, jotka eivät ole enää minkään lainan vakuutena tai lainoilla on riittävästi vakuuksia muissa vuokraoikeuksissa.

13. Vuokralaisneuvottelukunnan pöytäkirja

Merkittiin tiedoksi vuokralaisneuvottelukunnan pöytäkirja nro 6/2022.

14. Heka-tason yhteistyöelimen muistio

Merkittiin tiedoksi Heka-tason yhteistyöelimen muistio nro 9/2022.

15. Toimitusjohtajan ajankohtaisia asioita

Merkittiin tiedoksi seuraavat ajankohtaiset asiat:

- vuonna 2022 tehdyt investointipäätökset, vuonna 2022 valmistuneet korjaus- ja uudishankkeet, 31.12.2022 rakenteilla olleet korjaus- ja uudishankkeet,
- koonti investointisuunnitelmasta 2023, uudishankkeet ja korjaushankkeet

16. Seuraava kokous

Päätettiin pitää seuraava kokous torstaina 23.2.2023 klo 7.30.

TYÖVALIOKUNNAN KOKOUS 11/2022**Aika** keskiviikko 28.12.2022 kello 17.30**Paikka** Ravintola Caverna, Yliopistonkatu 5, 00100 Helsinki**Läsnä** Sami Auersalmi, puheenjohtaja
Anne Vuori, sihteeri
Hans Duncker, varapuheenjohtaja
Tiina Backström, jäsen
Kati Sjöblom, jäsen
Taina Paro, varajäsen
Sebastian Franckenhäuser, hallituksen jäsen
Pirjo Salo, Hekan hallituksen jäsen**Poissa** Hannu Töyri, varajäsen
Marko Ekqvist, hallituksen varajäsen
Tuomas Anttila, Hekan talouden ja hallinnon valvoja

1. Kokouksen avaus ja asialistan hyväksyminen
Puheenjohtaja Sami Auersalmi avasi kokouksen kello 17.30. Hyväksyttiin asialista kokouksen työjärjestykseksi.
2. Vuokralaisneuvottelukunnan kokous 6/2022
Käytiin keskustelua vuokralaisneuvottelukunnan kokouksesta 6/2022. Kokous sujui hyvin ja erityisesti hallituksen puheenjohtaja Juha Hakolan vierailu sai kiitosta. Pidettiin myös hyvänä, että hän antoi lupauksen tulla käymään kokouksissa kaksi kertaa vuodessa.
3. Hekan palvelumallin ja avainhallinnan muutos
Käytiin keskustelua palvelumallin ja avainhallinnan muutoksista. Toivotaan, että avainhallinnan muutos huomio kaikki asukkaat tasavertaisesti kattavalla palveluverkolla.
4. AD-sääntö
Käytiin läpi työryhmän luonnosta uudeksi AD-säännöksi. Seuraava kokous Hekan kanssa on 12.1.2023.
5. Energiansäästö
VAV- on yhdessä asukkaiden kanssa päättänyt sulkea lenkkisaunat 1.1.2023 alkaen. Keskusteltiin toimitusjohtaja Jaana Närön ehdotuksesta voisiko Hekassa toimia samalla tavalla. Työvaliokunta suosittaa, että talotoimikunnat tekevät päätöksen sulkea lenkkisaunat toistaiseksi tai muutoin sopeuttaa lenkkisaunavuoroja yhteistyössä Hekan kanssa.
6. Vuosikalenteri
Käytiin läpi vuoden 2023 VNK:n kokouksia ja seminaareja.
7. Talousarvio
Pirjo Salo esitteli talousarvion vuodelle 2023. Työvaliokunta hyväksyi talousarvion esitettäväksi VNK:lle.
8. Koulutukset
VD:n perusasiat webinaari pidetään 17.1.2023 klo 18.00.
9. Tiedottaminen, kotisivut
Hans Duncker ehdotti muutoksia kalusteluettelon ja toimintakertomuksen pohjamalleihin. Puheenjohtaja Sami Auersalmi keskustelelee asiasta talousjohtaja Raija Anjalan kanssa, onko muutos tarpeellinen.

10. Vuokrantasausmalli
Työvaliokunta esittää, että perustetaan uusi työryhmä valmistelemaan vuokratasausmallin uudistusta.
11. Valvojan ajankohtaiset asiat
Valvoja ei paikalla.
12. Heka Yten ajankohtaiset asiat
Ei ajankohtaisia asioita. Seuraava kokous on 24.1.2023.
13. Hallituksen ajankohtaiset asiat
Käytiin läpi hallituksen kokouksen 13/2022 asiat. Seuraava kokous on 25.1.2023.
14. Muut asiat
Työvaliokunnalle on saatettu tiedoksi isännöitsijöiden huono käytös asukkaita kohtaan, kun asukas reklamoi huoneiston vioista. Todetaan, että isännöitsijä ei voi kohdella asukkaita huonosti, vaan heidän tulee hoitaa työnsä ammattimaisesti ja tarvittaessa delegoida asiat eteenpäin. Ei ole järkeä hoitaa asioita aluejohtajien kautta, koska nämä asiat eivät kuulu heille.
15. Seuraava kokous
Seuraava kokous maanantaina 30.1.2023 klo 17.
16. Kokouksen päättäminen
Puheenjohtaja Sami Auersalmi päätti kokouksen kello 19.30.

TYÖVALIOKUNNAN KOKOUS 1/2023

Aika maanantai 30.1.2023 kello 17.00

Paikka Kontulankaari 12 L-M

Läsnä Sami Auersalmi, puheenjohtaja
Anne Vuori, sihteeri
Hans Duncker, varapuheenjohtaja
Tiina Backström, jäsen
Kati Sjöblom, jäsen
Sebastian Franckehaeuser, hallituksen jäsen
Pirjo Salo, Hekan hallituksen jäsen

Poissa Taina Paro, varajäsen
Hannu Töyri, varajäsen
Tuomas Anttila, Hekan talouden ja hallinnon valvoja
Marko Ekqvist, hallituksen varajäsen

1. Kokouksen avaus ja asialistan hyväksyminen
Puheenjohtaja Sami Auersalmi avasi kokouksen kello 17. Hyväksyttiin asialista kokouksen työjärjestykseksi.
2. Hekan palvelumallin ja avainhallinnan muutos
Hekan palvelumallin mukaiset muutosneuvottelut ovat meneillään, irtisanomisia ei tule mutta tehtävänkuvat muuttuvat.

Avainhallinnan muutoksesta ei uutta. Käytiin keskustelua avainhallinnan muutoksen tavoitteista.
3. AD-sääntö
Työryhmä kokoontuu 31.1.2023, 12.1.2023 kokous peruuntui. Käytiin keskustelua AD säännön luonnoksesta ja annettiin evästyksiä työryhmälle seuraavaan kokoukseen. Hekan tavoite on, että sääntö on valmiina huhtikuun loppuun mennessä.
4. Energiansäästö
Ei uusia toimenpiteitä suunnitelmissa.
5. Määrärahoista
Kerrattiin Jaana Närön ohjeistus määrärahan käytöstä joulukuulta 2022. Vuokralaisneuvottelukunnan määräraha vuodelle 2023 on 15 000 eur (sisältäen viestinnän) ja Hekalaiset- lehdelle ei myönnetä budjettia vuodelle 2023. Hyyryläispäivän budjetti on laadittava uudelleen kohtuullisempana. Käytiin keskustelua uutiskirjeen, kotisivun ja hyyryläispäivän jatkosta. Päätettiin, että rahastonhoitaja Pirjo Salo ja varapuheenjohtaja Hans Duncker ottavat yhteyttä Hekan johtoon toiminnan jatkosta, koska puheenjohtaja Sami Auersalmi on estynyt terveydellisistä syistä.
6. Toimintakalenteri
Käytiin keskustelua toimintakalenterista vuodelle 2023, jota pitää tarkentaa uusien ohjeiden mukaisiksi.
7. Koulutukset
Vuokralaisneuvottelukunta järjesti uuden toimijan webinaarin 17.1.2023. Tarkennetaan vuoden 2023 koulutuksia uusien ohjeiden mukaisiksi.

8. Tiedottaminen, kotisivut
Uutiskirje toimitettu sunnuntaina. Tarkennetaan vuoden 2023 viestintää uuden ohjeiden mukaisiksi. Käytiin keskustelua PTS-suunnitelman viestinnästä.
9. Valvojan ajankohtaiset asiat
Kuultiin Tuomas Anttilan ajankohtaiset asiat.
10. Heka Yten ajankohtaiset asiat
Käytiin läpi Heka yten muistio. Seuraava kokous 22.2.2023.
11. Hallituksen ajankohtaiset asiat
Tammikuun kokouksen päätöstiedotetta ei saatavilla.
12. Vuokralaisneuvottelukunnan kokouksen 1/2023 valmistelu
Valmisteltiin kokouksen asialista.
13. Muut asiat
Käytiin keskustelua Abraham Wetterin tie 17 vesikattoremontin puutteellisesta viestinnästä ja turvallisuuteen liittyvistä epäkohdista.
14. Seuraava kokous
Seuraava kokous maanantaina 27.2.2023 klo 17.
15. Kokouksen päättäminen
Puheenjohtaja Sami Auersalmi päätti kokouksen kello 20.07.

Tammikuu		
tvk ma 30.1. klo 17.00		ti 31.1. mennessä selvitys vuoden 2022 määrärahan käytöstä omalle isännöitsijälle
Helmikuu		
vnk ma 13.2. klo 17.30		Talotoimikunnat antavat ti 28.2. mennessä sähköisen linkin kautt esityksen kohdekohtaisista korjaustoimenpiteistä sekä kerhohuoneiden hankinnoista. Linkki tulee noin pe 20.1.
tvk ma 27.2. klo 17.00		
Maaliskuu		
tvk ma 27.3. klo 17.00		Vuokralaistoimikunnat saavat tiedoksi (1.3. jälkeen) talotoimikuntien esitykset korjaustoimenpiteistä. Käsittelee ne ja antaa tarvittaessa lausunnon alueen yhteisistä toiveista tai linjauksista. Antaa muutosesitykset vuokrantasauksen "alueen sisäinen sijainti" -tekijöiden uusista tai muuttuneista tiedoista sähköisesti ma 20.3. mennessä.
		Vnk:n AD-sääntöseminaari la 11.3.
Huhtikuu		
vnk ma 17.4. klo 17.30		Ilta Hekan kanssa -tilaisuus
tvk ma 24.4. klo 17.00		
Toukokuu		
tvk ma 22.5. klo 17.00		Talotoimikunnat saavat ke 31.5. mennessä tiedoksi kohdekohtaisen PTS:n sekä palautteet tekemistään korjausehdotuksista ja hankintaehdotuksista
Kesäkuu		
vnk ma 5.6. klo 17.30		
tvk ma 12.6. klo 17.00		
Heinäkuu		
Elokuu		
tvk ti 1.8. klo 17.00		Vnk:n seminaari laista ja ad-säännöstä la 5.8
vnk ma 14.8. klo 17.30		Vnk:n verkkoseminaari uudesta laista ja AD-säännöstä (käsitteistö ja tiivistelmä) ti 8.8.
		Talotoimikunnat antavat ke 9.8.- ti 29.8. rahoitussuunnitelmasta ja kohteen PTS:stä, talousarvioesityksestä, vuokrantasauksesta ja vuokranmäärityksestä
		Hekan pitämät infotilaisuudet talousarviomateriaaleista viikoilla 32-33
		Vnk:n pitämät infotilaisuuden uudesta laista ja AD-säännöstä viikoilla 34-35
Syyskuu		
tvk ma 25.9. klo 17.00		Vuokralaiset ry:n vuokralaispäivät pe 8.- su 10.9, Tukholma M/S Gabriella
		Asukasliiton Asumisen seminaari pe 29.9.- su 1.10., Imatra
Lokakuu		
vnk ma 9.10. klo 17.30		Hyyryläispäivä, la 7.10. Koskenranta
tvk ma 23.10. klo 17.00		
Marraskuu		
tvk ma 20.11. klo 17.00		Pikkujoulut
Joulukuu		
vnk ma 11.12. klo 17.30		
tvk ke 27.12. klo 17.00		