



Heka Itä

Valvojan raportti Heka Idän taloudesta ja hallinnosta vuodelta 2023

Olen asukkaiden valitsemana talouden ja hallinnon valvojana tehnyt kolmen päivän tarkastuksen sekä tutustunut vuoden 2023 tilinpäätökseen. Raportin kirjoittamisessa kesti, sillä jouduin odottamaan lisätietoja lähettämiini kysymyksiin varsin pitkään kesälomien vuoksi. Lisäksi olen käynyt keskustelua Heka isännöintipäällikkö Janne Nymanin kanssa niin kasvokkain kuin lähettämällä hänelle etukäteen kysymyksiä sähköpostitse. Tein tarkastukseni 11.-12.7. sekä 26.8.2024.

Minulle oli kerätty materiaalia kiitettävästi ja ennen tarkastuksiin ryhtymistä isännöintipäälliköllä oli hyvin aikaa keskustella kanssani ja käydä yhdessä läpi materiaalia.

Vuokratuotot vuodelta 2023

Vuokratuotot oli budjetoidun mukaiset. Nousua edelliseen vuoteen oli peräti 4,4 milj €. Tyhjänä olo on noussut 44% edelliseen vuoteen verrattuna ollen nyt 4,85 milj €. Ja edelleen ei ole eritelty tyhjänä olon syytä.

Myyntilaskutustuotot

Tälle tilille tulisi kirjata tilikartan mukaan avaimet, pantit, ovenavaukset ja isännöitsijänlausunnot. Muutamassa kohteessa tässä kohtaa oli varsin suuri luku, ovia olisi saanut availta tuon tuostakin. Lähempi tarkastelu osoitti sen, että yhdessäkin kohteessa tälle tilille oli virheellisesti kirjattu vahinkoremontin omavastuu 10 000€. Kuten edellisessäkin lausunnossani totesin, on erittäin hämmäntävää, että osa tileistä on tarkkaan rajattuja, mitä niihin tiliöidään ja sitten tällaisia ”kaatokoodeja”, minne sitten kuulu ne laskut, mille ei mitään muuta tiliä löydy.

Tyhjät asunnot

Tyhjät asunnot on puhuttanut paljon niin uutisissa, somessa ja muussakin mediassa. Erilaisia laskelmia ja selityksiä löytyy joka lähtöön. Menetettyä vuokraa on 4,85 miljoonaa euroa koko idässä. Muutin tuon summan asunnoiksi, koska mielestäni näin summan suuruus selkeytyy. Joskus kun uusia asuntoja rakennettiin, perheasunnon keskikoko oli 75m², joten käytin sitä. Ja vuoden 2023 keskivuokra oli 12,60€/m². Näin sain vuosivuokraksi 11 340€ ja tyhjiksi asunnoiksi idässä 428 kappaletta. Nämä jakaantui niin, että Kontulassa tyhjiä oli 291 asuntoa, Puotilassa 52 asuntoa, Vesalassa 39 asuntoa ja Vuosaarella 46 asuntoa. Kontulaa selittää osaltaan siellä

tehtävät kaksi suurta peruskorjausta, Kontulankaari 11 ja Sakara. Muilla alueilla ei tiettävästi ole väistöön edellyttäviä korjauksia.

Keskustelimme isännöintipäällikön kanssa molempina päivinä näistä tyhjästä asunnoista. Oman kokemukseni mukaan kauan sitten hakiessani kaupungin asuntoa meille tarjottiin sitä tyyliin ota tai ole ilman, ei puhettakaan, jotta olisi voinut ilmoittaa, että ei kelpaa ja saada uutta tarjousta. Myös isännöintipäällikkö muisti tämän, mutta ei osannut vastata, milloin käytännöstä on luovuttu. Kieltäytymisprosentti on järkyttävän suuri, kertoman mukaan (ja mikäli lehtitietoihin on luottaminen) 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, ylittää mahdollisesti sen kolmen kuukauden rajan.

Jälkimmäisenä päivänä kävimme pistokokeen omaisesti muutaman kohteen läpi ja katsoimme, löytyykö yli kolme kuukautta tyhjänä olleita asuntoja, kuinka paljon ja syytä siihen. Niin mielenkiintoista kuin olisikin ollut kahlata kaikki kohteet läpi, ei meillä ollut siihen aikaa. Selvityksiä joutui tekemään useamman ohjelmiston kautta. Pitkään tyhjänä olleet oli pääsääntöisesti väistöön varattuja. Kontulasta löytyi yhdestä kohteesta yli yhdeksän kuukautta tyhjänä ollut asunto ilman selitystä. Syyn laitto isännöintipäällikkö selvitettäväksi, palaan vielä tähän. Vesalan pitkään tyhjänä ollut kohde oli sellainen, joka oli ensin varattuna väistöön, sen jälkeen se oli vapautettu ja tarjottu pari kertaa lyhytaikaiseen vuokraukseen. Ja kun se oli vapautettu tästäkin, siihen oli saatu noin kuukaudessa uusi vuokralainen. Jatkossakin väistöön siirtyvillä on edelleen mahdollisuus esittää toive asunnosta ja se pyritään toteuttamaan, mikäli mahdollista. Näin minulle vakuutettiin. Se on muistettava, että Hekalla ei ole mitään velvollisuutta järjestää korvaavia asuntoja peruskorjauksen alta muuttaville. Kyseessä ei kuitenkaan ole mikään hyväntekeväisyys. Kyllä tässäkin on taustalla raha. Kun talo menee peruskorjaukseen, kaikki vuokrasopimukset irtisanotaan. Kun uuden asunnon hankinta jää asukkaalle, aina joukossa on niitä, jotka syystä tai toisesta eivät saa sitä hankittua. Mitä sitten? Asukas jää tietty asuntoonsa ja vuokranantajalla ei ole muuta mahdollisuutta kuin ryhtyä häätöprosessiin. Ja tämän kestää usein kuukausia, pahimmassa tapauksessa jopa vuoden. Ja koko sen ajan on talossa lämmitettävä, veden pitää tulla ja mennä, sähköt on päällä. Ja remontti odottaa ja muut asunnot on tyhjillään aiheuttaen kuluja.

Autopaikka tuotot ja vuokrat

Tämä asia tuli puheeksi aluevalvojien tapaamisessa. Pääsääntöisesti Heka maksaa pysäköintiyhtiöille enemmän kuin se asukkailta käyttökorvauksina perii. Kävin läpi kaikkien kohteiden autopaikkatuotot-tilit ja vertasin sitä autopaikkavuokrat-tiliin. Esimerkiksi Kontulan yhdessä kohteessa Heka saa vain noin 40% takaisin pysäköintiyhtiölle maksamastaan käyttökorvauksina asukkailta. Vuosaaresta hämmästelinkin, kun muutamassa kohteessa autopaikoista oli vuokramenoja, mutta ei tuottoja. Siellä asukkaat kertoman mukaan vuokraavat autopaikat suoraan pysäköintiyhtiöstä ja Heka maksaa niistä osan. Eli Heka omistaa osan pysäköintiyhtiöstä, mutta ei hallinnoi autopaikkoja? Miksi näin, tähän ei ollut vastausta. Tulisiko tämäkin yhtenäistää?

Hissiremontti Puotilassa

Puotilan ATK pyysi minua katsomaan kohteen Kauppakartanonkatu 26 hissien kustannukset. Huoltokorjaus laskuja löytyi yhteensä 11 kappaletta, näistä yhdeksässä oli maininta ”tekninen vika”, yhdessä ”ilkivalta” ja yhdessä oli kiviä poistettu oven välistä. Minulle kerrottiin, että hissit yritetään pitää sen verran kunnossa, että ne kestäisin pian tulevaan peruskorjaukseen asti, jolloin ne uusittaisiin. Iso kohde, yhteensä 15 hissiä. Jo pelkkä vuosihuolto maksu on hintava. Lisäksi hissien hälytyksen puheyhteys on vuoden 2023 aikana muutettu lankalinjasta GSMään. Jostain syystä tämä meno ei ollut kirjaantunut rakennuttamisosaston korjauksiin vaan ylläpito-osaston korjauksiin. Eikä sitä löytynyt myöskään PTSstä, missä se pitäisi kaiken järjen mukaan olla, koska tämä oli varmasti suunniteltu korjaus.

Vuokrahyvitykset

Kiinteistöyhtiöiden aikoina asukkaiden oli lähes mahdotonta saada asumishaitasta vuokrahyvitystä. Aina vedottiin siihen, että se menona näkyisi seuraavan vuoden vuokrissa korottavasti. Huoneistoremonteissa lattiat vaihdettiin ja seinät tapetoitiin asukkaat päällä. Ja linjassa tehtävien remonttien haitat kuitattiin sanomalla, kaikki kärsii. Nykyisin on onneksi toisin. Ja se näkyy kohteiden vuokrahyvityksissä. Asukas saa sarjassa tehtävästä remontista koituvasta asumishaitasta automaattisesti hyvityksen, ellei syystä tai toisesta siitä kirjallisesti kieltäydy. Ja tästä tulee (pitäisi tulla) aina merkintä ja maininta, mikä remontti, asukkaan tietoihin Tampuuriin. Kun muutamasta kohteesta katsottiin, hyvityksen tiedoista saattoi juurikin tuo remontin tieto puuttua.

Ilkivaltakorjaukset vuodelta 2022

Ilkivaltakorjausten kustannus oli noussut viime vuoteen verrattuna maltilliset 13%, ollen silti varsin korkeat. Puotilan yhdessä kohteessa oli silmiin pistävän suuri toteuma tässä kohdassa, se ei mitenkään ollut linjassa muihin idän kohteisiin. Kun laskua lähemmin tarkastelimme, totesimme sen tulleen toden näköisesti väärin kirjatuksi, kyseessä oli mitä ilmeisimmin vahinkokorjaus. Kohteen tiedoista ei kuitenkaan löytynyt mitään merkintää esimerkiksi mittavasta vesivahingosta, mihin yksi Tampuuriin tehty vikailmoitus kyllä viittasi.

Liedet ja kylmälaitteet

Koko idän alueella liesien ja kylmälaitteiden toteutunut kustannus oli 0,5 milj €. Ja yhtään tästä summasta ei löytynyt PTSstä. Eli kyseessä oli puhtaasti rikkoutuneiden tilalle hankittuja uusia laitteita. Osassa pieniä kohteita kustannus oli varsin suuri niiden budjettiin nähden.

Lumityöt

Kokonaisuudessaan budjetti alittui huomasti toteuman ollessa vain noin 17% budjetoidusta. Erikoista oli huomata, että vain muutamalle kohteelle kullakin alueella oli kirjattuna lumitöitä, lähinnä lumien pudotuksia. Herää kysymys, eikö muilta katoilta lumia pudotettu lainkaan. Vai voiko olla niin, että ne laskut on tiliöity virheellisesti.

Tosin tämä virhekirjaus on aika epätodennäköinen, sillä lumityöt-tili on niitä harvoja yhden asian tilejä.

Maksut kasvi- ja vihertöistä

Tämän asian pyysi Kontulan ATK tarkastamaan. Asukkailta tullut paljon palautteita huonosti hoidetuista pihoista. Sain nähdäkseni viherpalvelusopimuksen ja hinnat per kohde. Palvelunkuvaus ja sovittujen töiden listaus vielä puuttuu. Budjetti alittui roimasti, toteuma oli vain noin 30%. Viime vuosihan oli ensimmäinen, kun esimerkiksi nurmikoiden hoito sovittiin hoidettavaksi omana työnä. Säästöä selvästi syntyi, laadun kustannuksella. Pyysin lisäselvitystä muutamasta kohteesta, kun katsoin että hinta ei ollut linjassa kohteen koon tai tarpeen kanssa. Pyysin myös nähdäkseni listauksen, mitä kussakin kohteessa tuohon mainittuun hintaan tehdään. Yllätys oli varsin suuri; palveluntuottaja ilmoittaa kohteelle hinnan työtä erittelemättä. Sain nähdäkseni useamman sivun mittaisen työselosteen mitä tehtäviä palveluntuottajalle kuuluu ja mitä ei. Ja kun katsoo tilinpäätöstä, nämä viherpalvelumaksut ei tiliöidy vain yhdelle tilille. Näin ollen on haasteellista selvittää, mitä ja mistä me maksamme. Ja mitä tulee tähän lisäselvitykseen, yhtiön vastaus oli, että palveluntuottaja on hinnan määritellyt.

Jätteenkuljetus- ja käsittelymaksut

Budjetti alittui noin 14%. Se on vähän, kun ajatellaan, että tämä on niitä ainoita kuluja, joihin asukas voi itse teoillaan vaikuttaa. Vain viisi kohdetta Vuosaarella hieman ylitti budjetin. Vesalassa yhden kohteen ylitys oli lähes 50%. Kohteen jätekuluja rasittavat mm kohteessa olevat liiketilat. Kertoman mukaan tuottoa tulee liiketilojen vuokrista, mutta eikö tuotot jaeta kaikkien kesken? Entisen isännöitsijätoimiston edessä oleva lava on toiminut Vesalan alueen romulavana, jonne kiinteistöhoito tuo jätekatoksille jätetyt sinne kuulumattomat tavarat. Yhteiskustannuspaikalle on budjetoitu lavan kustannukset, mutta kirjanpidossa nämä kohdistuu suoraan kohteelle. Ja tästä seuraa se, että budjetti ja kirjanpito ei täsmää.

Muuta huomioitua

Olen pyytänyt lisäselvityksiä eroavaisuuksista, jotka koskee PTSää, budjettia ja toteumaa useissa kohteissa (Kontula 5 kohdetta, Puotila 3 kohdetta, Vesala 4 kohdetta ja Vuosaari 6 kohdetta). Näissä kohteissa budjetti ylittyy reilusti. Osassa on toteumia kohdissa, missä ei ole mitään budjetoituna eikä PTSstäkään löydy suunnitelmaa. Myös näissä kohteissa, missä on budjetti reippaasti ylitetty, on valvontaan käytetty suuria summia. Paljon oli myös kohteita, joissa budjetoidut remontit ei toteutunut. Ja löytyi myös kohteita, joissa PTSsä näkyi tulevia remontteja, mutta ne ei ollut päivittynyt budjettiin. Näihin sain varsin ympäripyöreitä vastauksia, joten pyysin nähtäväkseni kahden kohteen PTS-korjauksen kaikki materiaalin, tarjouspyynnön, urakkasopimuksen, työmaakokousten pöytäkirjat ja taloudellisen loppuselvityksen. Tästä raportoin loppuvuodesta. Ymmärrän, että tällä hetkellä töiden painopiste on ensi vuoden vuokrien määrittely ja tämä ehtii kyllä.

Kontulan ATK pyysi tarkastamaan yhden kohteen ”jatkovaa tilausta”. Alun perin jo vuonna 2021 tehty vikailmoitus löytyi Tampuurista. Siitä on tehty palveluntuottajalle

tilaus. 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. 26.8. käynnillä sain nähtäväkseni vuosien 2022, 2023 ja kuluvan vuoden laskut 12.8. saakka. Vuodelle 2023 oli laskuja enemmän kuin tuo ensimmäisellä kerralla löytyneet yhdeksän. Kyseessä on viemäritukos, joka on nostanut tuolloin tammikuussa viemärivereden asuntoon. Lähempi tarkastelu oli osoittanut, että johonkin putken mutkaan kertyy ryönää. Tätä sitten huuhdeltiin aluksi kahden viikon välein. Myöhemmin tahti on tihentynyt kerta viikossa vauhtiin. Mistään ei löydy dokumentoituna, että tilannetta olisi esimerkiksi arvioitu uudelleen, saati selvitetty, mitä korjaus maksaisi. Kertoman mukaan runkoviemäri kulkee hissikuilujen alla, joten korjaus on haastavaa. Tähän mennessä maksetulla huuhtelurahalla olisi voinut jo jonkin asteisen korjauksen tehdä. Tämä on jätetty yhtiölle selvitetäväksi.

Viime syksyinen organisaation muutos toi paljon haasteita. Yksi, mikä näkyi tässä tarkastuksessani oli se, että kun henkilöitä siirtyi tehtävistä toisiin, pöydät putsattiin ja edelliset tehtävät "unohtui", tieto tehdyistä päätöksistä tai selvityksistä ei siirtynyt minnekään. Tästä hyvänä esimerkkinä on juurikin tuo edellä kirjoitettu kestohuuhtelu.

Lisäksi 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 näkyi mm kohdassa, jossa asukkaalle oli tehty vuokrahyvitys. Selityksestä puuttui, miksi tämä hyvitys oli tehty. Tässä tapauksessa se oli asumisen haitasta. Jälkikäteen on vaikeaa, lähes mahdotonta selvittää näitä asioita.

Valvojan toiminta

Idän talouden ja hallinnon valvojana ole saanut osan alueen ATK:n kokousten kutsuista ja pöytäkirjoista. Muutama ATK on kutsunut osallistumaan kokouksiinsa, varsinkin syksyllä kun on käsitelty talousarviota. Arvostan sitä suuresti, helpottanut näinkin laajan alueen hahmottamista. Tämä oli osaltani toinen ja nyt viimeinen raportti tässä roolissa. Matka on ollut mielenkiintoinen ja antoisa ja jatkuu pikkusen toisenlaisissa merkeissä. Toivon sydämestäni voimia teille kaikille asukasaktiiveille. Teette todella arvokasta ja merkityksellistä työtä meidän kaikkien asukkaiden hyväksi.

Lopuksi

Tälläkin kertaa minun oli tarkoitus keskittyä vain muutamaan asiaan; tyhjät asunnot, jätehuolto ja viherpalvelu. Mutta mitä enemmän luin tilinpäätöstä, sitä enemmän minulle tuli kysymyksiä ja ajatukset lähti laukalle ja päätin laajentaa tarkastusta koskemaan varsin montaa asiakokonaisuutta. Vertailin alueita keskenään ja kohteita toisiinsa. Tarkastuksessani olen lähinnä keskittynyt niihin kohtiin, missä toteuman huomasi poikkeavan suureksi tai kovin erilaiseksi vastaaviin nähden. Siksi raportti näyttää vähän kirjavalta, mutta toivottavasti saatte ajatuksistani kiinni. Tarkastuksista jäi positiivinen olo. Sain tarvitsemani materiaalin hyvin valmisteltuna, kysymyksiini vastattiin ja mihin ei tarkastuksen yhteydessä vastausta löytynyt, niihin

sain vastuussa olevan henkilön tiedot ja pystyin lähettämään kysymykseni suoraan hänelle.

Helsingissä 31.8.2024

Auli Rantanen
Hekan Idän alueen talouden ja hallinnon valvoja