



HEKA OY:N VUOKRALAISTEN HELSINGIN VUOSAAREN ALUETOIMIKUNTA

Hekan asukkaat vaativat, että Heka noudattaa lakia ja hyvää vuokratapaa

Vuosaaren aluetoimikunta on kokouksessaan päättänyt kääntyä Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka Oy) hallituksen ja Heka Oy:n omistajan eli Helsingin kaupungin ja sen edustajien puoleen seuraavassa asiassa:

Hekan asuntojen vuokrasopimusten muuttaminen ja yhdenmukaistaminen

Heka Oy on yksipuolisesti päättänyt muuttaa ja yhdenmukaistaa 34 000 asuntojensa vuokrasopimusta siten, että prosessi käynnistetään syksyllä 2024 ja viimeinen osa sopimusten uusimisesta käsitellään syksyllä 2025. Sopimusten uudistaminen on kokeiluna käynnistetty elokuun lopussa, jolloin Vuosaaren ja Puotilan pilottiasuntoihin on jaettu asiasta ohjeistus asukkaille. Kirjeessä on pyydetty vuokralaista allekirjoittamaan uusi vuokrasopimus viimeistään 15.10.24 mennessä.

Osa näistä vuokralaisista on jättänyt sopimusehdotuksen toistaiseksi allekirjoittamatta.

Huomioita Hekan ehdottamasta uuden vuokrasopimuksen sisällöstä

Heka-vuokralaisten Vuosaaren aluetoimikunta kokee poikkeuksellisen ongelmallisiksi ehdotetun uuden ja muutetun vuokrasopimuksen seuraavat kohdat (*Hekan sopimusehdotukset kursivilla*):

7. Muut ehdot, kohta 12: ”Muuttopäivä on sopimuksen päättymispäivä. Asunto on luovutettava siivottuna kokonaan vuokranantajalle jo muuttopäivänä. [...]”

Nykyinen laki sanoo asiasta toisin ja seuraavasti.

”Muuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymisen jälkeinen arkipäivä. Muuttopäivänä vuokralaisen on jätettävä puolet asuinhuoneistoa vuokranantajan käytettäväksi sekä seuraavana päivänä luovutettava huoneisto kokonaan vuokranantajan hallintaan.”

Näin siis nykyisin lukee laissa asuinhuoneiston vuokrauksesta, sen 9. luvun 68 §:ssä.

Poiketessaan lain pykälästä ja pakottaessaan vuokralaisensa noudattamaan hyvän vuokratavan vastaista käytäntöä, Heka vuokranantajana tekee vuokralaisen eteenpäin muuttamisen erittäin vaikeaksi.

Suomessa uuden vuokra-asunnon vastaanotto tapahtuu pääsääntöisesti kuun ensimmäisenä päivänä. Kun Hekan sopimusehdotuksessa irtisanomisaika alkaa kuun viimeisestä päivästä, on viimeinen poismuuttopäivä ja asunnon tyhjennys kokonaisuudessaan irtisanomisaikoinen kuun viimeinen päivä.

Poismuuttava vuokralainen joutuu tällöin ehdotetussa sopimusmuutoksessa etsimään itselleen ja tavaroillensa väliaikaisen tilan kuun lopussa ennen uuden asunnon vastaanottamista seuraavan kuun ensimmäisenä päivänä. Jos hän ei toimi näin, Hekalla saa sopimuksen mukaan lähettää laskun.

Vaadimme samaa, mitä laki tästä asiasta sanoo, eli että muuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymisen jälkeinen arkipäivä, kuten esimerkiksi Espoon ja Vantaan kaupungin asuntojen kanssa on, ja että sitä seuraavana päivänä huoneisto on luovutettava kokonaan vuokranantajalle.

Se, että puheena olevan lain kohta ei pakota Hekaa sopimaan laissa kirjoitetulla tavalla on edellä kerrotusta syystä huono perustelu omintakeiselle poikkeamiselle Suomen eduskunnan säätämästä laista.

7. Muut ehdot, kohta 2: ”Asunto vuokrataan siinä kunnossa, jossa se on vuokrasopimusta tehtäessä.”

Vaadimme, että uudessa sopimuksessa tulee todeta erikseen, asunnossaan tupakoineiden vuokralaisten oikeusturvan varmistamiseksi (käytännössä: mahdollisen korvausvelvollisuuden poissulkemiseksi), että hänen asunnossaan on aiemmin tupakoitu, siis ennen uuden sopimuksen ja sen tupakoimattomuuskiellon voimaantulusta.

Mikäli näin ei tehdä, kyseisen sopimusmuutoksen määrittämä vahingonkorvaus on käytännössä mahdoton kohdistaa oikein. Miten Heka erottelee tupakoinnin vahingoittamien asuntojen osalta ne asunnot, joissa on tupakoitu ennen kieltoa niistä asunnoista, joissa on tupakoitu kiellon jälkeen? Ei ole kuin kaksi vaihtoehtoa. Joko kaikki, myös syyttömät maksavat tai sitten kukaan ei maksa, niin kuin sopimuksessa edellytetään (6. *Tupakointi asunnossa ja kohteessa: ”Vuokranantaja laskuttaa vuokralaiselta tupakoinnin aiheuttamien vahinkojen korjauskustannukset.”*)

Heka on toistaiseksi kieltäytynyt maksuttomasta ja dokumentoidusta asunnon kuntotarkastuksesta, jossa voitaisiin todeta, että asunnossa on aiemmin tupakoitu. Tämä vaarantaa vuokralaisen oikeusturvan.

7. Muut ehdot, kohta 6: Jos kohteessa käytetään jyvitettyjä neliöitä, tehdään vuokrankorotus jyvityksen mukaisesti

Heka toteaa omalla tiedotussivullaan, että ”Uudessa vuokrasopimusmallissa jyvitettyjä neliöitä ei ilmoiteta vuokrasopimuksessa”. Vuosaaren aluetoimikunta toteaa, että vuokranmaksuperuste tulee ilmoittaa myös jyvitettyjen tilojen osalta yksilöidysti itse vuokrasopimuksessa tai sen liitteessä, eikä niin, että asiasta yksipuolisesti määrätään vuokranantajan omalla päätöksellä käytännössä sopimuksen ulkopuolelta.

7. Muut ehdot, kohta 8: Vuokralainen on vastuussa... [ulkotilojen hoito]

Heka toteaa omilla tiedotussivuillaan, että ”Vuokrasopimusten yhtenäistämisen jälkeen kaikissa Hekan vuokrasopimuksissa on ehto siitä, että vuokralainen on vastuussa asuntoon kuuluvan parvekkeen, terassin tai pihan hoidosta. Heka täsmentää hoitovastuuta erillisellä ohjeella”.

Vuosaaren aluetoimikunta toteaa, että hoitovastuuseen kuuluvat asiat tulee sopia molemminpuolisesti yhdessä ja samassa sopimuksessa tai sen liitteessä, eikä niin, että asiasta yksipuolisesti määrätään vuokranantajan omalla päätöksellä käytännössä sopimuksen ulkopuolelta.

Huomioita uuden vuokrasopimuksen solmimisen prosessista

Heka on toistuvasti esittänyt epärealistisen väitteen siitä, että kaikki sen 34.000 vuokralaista, joita uusi sopimus koskee, tulevat allekirjoittamaan sopimuksen sähköisesti ja määräajassa.

Vuokralaisten välillä on kuitenkin isoja eroja digitaalisessa osaamisessa. Jotkut osaavat, mutta toiset eivät osaa.

Heka on pyytänyt pilottikohteiden vuokralaisille toimitetussa paperikirjeessä ilmoittamaan *sähköpostitse* Hekalle, mikäli vuokralainen ei pysty ilmoittamaan yhteystietojaan verkkolomakkeella tai allekirjoittamaan uutta sopimusta sähköisesti.

Vuosaaren aluetoimikunta toteaa, että jos vuokralainen ei voi allekirjoittaa sähköisesti, ei hän myöskään mitä todennäköisimmin voi kertoa tästä Hekan asiakaspalvelulle sähköpostitse. Heka kuitenkin edellyttää tätä. Prosessi päättyy Hekan ohjetta noudattaen umpikujaan.

Vuokralaisella on oikeus allekirjoittaa sopimus omakätisesti kynällä. Heka on lähtenyt siitä, että tällöin vuokralainen tulee Hekan pääkonttorille (Viipurinkatu 2) aukioloaikojen puitteissa (aukiolo 9 h viikossa: ma ja pe suljettu; ke 9-12; to 12-15; ti 9-15) allekirjoittamaan uuden vuokrasopimuksen.

Rajoitettujen aukioloaikojen vuoksi omakätinen allekirjoittaminen vuokranantajan toimitiloissa on monelle vaikeaa. Lisäksi työssä käyvän vuokralaisen asiointi omalla työajalla, ottaen huomioon ennakoimaton jonotus paikan päällä, vaikeuttaa asiaa lisää.

Tähän mennessä Heka ei ole tarjonnut muita allekirjoitusvaihtoehtoja. Sen tulisi tarjota niitä. Jokaisessa Hekatalossa on mm. kerhotila, jossa sopimuksen voisi etukäteen ilmoitettuna aikana allekirjoittaa.

Hekan tulee edellisten lisäksi huomioida vuokralaisten edunvalvontatilanteisiin ja vastaaviin (mm. edelleenvuokratut asunnot) liittyvät poikkeukset, jotka mutkistavat uusien vuokrasopimusten solmimista.

Vuosaaren aluetoimikunnan toiminta asiassa

Koska pilotoitavat kohteet ovat pääasiassa Vuosaassa (75 % kohdeasunnoista), päätti Vuosaaren aluetoimikunta seurata pilottitoimintaa. Päätökseen vaikutti myös se, että Hekan tiedottaminen kertoi, että Vuosaassa pitäisi uusia peräti 1 800 vuokrasopimusta jo tämän vuoden puolella.

Yhteishallintolaki (Laki yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa, 2022) ja Hekan asukasdemokratiasääntö, joka perustuu tuohon lakiin, velvoittaa aluetoimikuntaa toimimaan asukkaiden hyväksi.

Näin mittava vuokrasopimusuudistus, joka on vuokralaista pakottava, jos hän haluaa jatkaa Hekalla asumista, velvoittaa aluetoimikuntaa ottamaan selkoa sopimuksen uusimisen vaikutuksista.

Olemme siksi järjestäneet kaksi tiedotustilaisuutta Vuosaaren pilottikohteissa. Lisäksi olemme järjestäneet vuokralaisille neuvovan sähköpostiosoitteen ja puhelinumeron. Vuosaaren aluetoimikunnan tavoite on, että Hekan vuokralaisille ei aiheudu sopimuksen uusimisesta taloudellista riskiä ja käytännön hankaluuksia, ei nyt eikä tulevaisuudessa.

Vuosaaren aluetoimikunta on saanut julkista tietoa edellä mainituista kohdista Hekan oman sivuston (www.hekaoy.fi) kautta. Edellä esitetyt kohdat ovat vuokralaisen näkökulmasta oikeusturvakysymyksiä.

Aluetoimikunta esittää, että Heka toimii jatkossa tähän tilanteeseen soveltuvan lain mukaisesti.

Kyseinen laki on mainittu Laki yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa. Sen kolmannen pykälän toisessa momentissa todetaan, että *”Vuokrataloyhteisön on kuultava asukkaiden mielipiteitä asumiseen vaikuttavissa asioissa ja eriteltävä yhteishallinnossa, miten asukkaiden näkemys on otettu huomioon päätöksenteossa. Vuokrataloyhteisön on vastattava asukkaiden yhteydenottoihin kohtuullisessa ajassa ja ilmoitettava asioiden edistymisestä”*.

Tämä kannanottomme on edellisen kappaleen kohdan tarkoittama ”asukkaiden yhteydenotto” Hekaan.

Vuosaaren alueen Hekan vuokralaisten edustajana Vuosaaren aluetoimikunta pyytää Hekaa selvittämään yhteistoimintalain mukaisesti (3 § 2 mom.), miten se huomioi yllä esitetyt lakiin ja hyvään vuokratapaan perustuvat asukkaiden mielipiteet ja huomiot vuokrasopimuksen sisältöön ja sopimisen prosessiin liittyvässä päätöksenteossa.

Heka-vuokralaisten Vuosaaren aluetoimikunta

22.10.2024

psta Laura Salecki

Puheenjohtaja

JAKELU

Helsingin kaupungin hallituksen konsernijaosto

Helsingin kaupungin valtuusto

Helsingin kaupungin asunnot Oy