



Heka-Koillinen / Pihlajisto

Pöytäkirja 3/2023

Paikka: Kivipyykintie 9 c Kerhuhuone/ etä

Aika: tiistai 16.05.2023 klo. 18.30

Kutsutut: Vuokralaistoimikunnan jäsenet kaudella 2022–2023, aluetoimiston asiakkuuspäällikkö, Pihlajiston alueen turvallisuustiimin edustaja.

1. Kokouksen avaus.

Puheenjohtaja avasi kokouksen kello. 18.30

2. Todetaan osallistujat sekä kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus.

Kokouksen osallistujat kirjattiin läsnäololistaan. Paikalla kokoustilassa 9

VTK jäsentä, sekä kutsuttuna asiakkuuspäällikkö

Anneli Tuunainen, turvallisuustiimin vetäjä Tenho Kellokangas. Etänä paikalla 14 VTK jäsentä.

Kokous todettiin laillisesti koollekutsutuksi sekä päätösvaltaiseksi.

3. Kokouksen järjestäytyminen. Puheenjohtajan ja sihteerin valinta kokoukselle.

Puheenjohtajaksi valittiin Pauliina Nylund, sihteeriksi Niina Luotonen

4. Asialistan hyväksyminen kokouksen työjärjestykseksi.

Puheenjohtaja ehdotti, että lisätään asialistalle yksi kohta ennen muut asiat vuokrankorotukset vuodelle 2024, joka hyväksyttiin.

Muilta osin kokouksen asialista hyväksyttiin kokouksen työjärjestykseksi sellaisenaan.

5. Edellisen kokouksen pöytäkirja.

Puheenjohtaja kävi edellisen kokouksen pöytäkirjan läpi, joka hyväksyttiin.

6. Heka Pihlajiston aluetoimiston kuulumiset.

Annetaan puheenvuoro asiakkuuspäällikkö Anneli Tuunaiselle.

. tuleva organisaation muutos. Heka- Koillisen toimistohenkilökunta siirtyy syksyllä Viipurinkadulle kun aluetoimistot yhdistyvät, asiakaspalvelu muuttaa tämänhetkisen tiedon mukaan ensimmäiseksi. Organisaation muutos astuu voimaan 1.9.2023. Huolto ja siivous jää alueelle. Avainhallinnan kilpailutus loppusuoralla, valitusaika on päättynyt mutta sopimusta ei ole vielä allekirjoitettu, joten palveluntarjoaja ei ole julkista tietoa.

. Lainojen korkokulujen ja muiden kustannusten kasvun vuoksi Hekan vuokrankorotukset vuodelle 2024 tulevat olemaan huomattavasti totuttua suuremmat. Todennäköisesti vuokria joudutaan korottamaan yli 10 prosenttia.

. Korkokustannusten voimakas nousu vaikuttaa merkittävästi Hekan talouteen, sillä Hekalla on paljon lainaa. Uudistuotanto rahoitetaan kokonaan ja peruskorjaukset suurimmalta osalta lainarahalla. Heka toimii omakustannusperiaatteella, eli kaikki toiminnan kulut katetaan vuokrilla. Vuokria on siis perittävä niin paljon kuin rakentaminen, korjaaminen, ylläpito ja hallinnointi yhteensä maksavat. Edellisinä vuosina vuokrankorotukset on pystytty pitämään maltillisina, keskimäärin 1,5 prosentissa. Jo tänä vuonna korkokulut ja muut kustannukset ovat kasvaneet odotettua ja budjetoitua enemmän. Peruskorjaukset ja muut korjaukset muodostavat merkittävän osan Hekan vuotuisista kuluista.

Siksi jo tälle vuodelle suunniteltuja korjauksia on jouduttu ja joudutaan siirtämään tuleville vuosille. Myös osa vuodelle 2024 alustavasti suunnitelluista korjauksista siirretään eteenpäin. Tulevaan Hima lehteen tulossa tästä tietoa. Niissä kohteissa, joissa rapun ovet ovat auki päivisin talotoimikunta voi tarvittaessa päättää, että ovet ovat myös lukossa päiväsaikaan järjestyssäännöistä poiketen. Talotoimikunta ei voi päättää toisin päin, että lukitut ovet pidettäisiin auki päivisin. Kohteessa 2027 etupihalla putoamassa parvekelasit, koska tiivisteet hapettuneet auringossa. Asiasta tehty vikailmoituksia elokuusta lähtien, mutta mitään ei ole tapahtunut. Kohteeseen tulossa kesäkuun alussa tarkastus. Tällaisissa tilanteissa jos asiat eivät etene talotoimikunnissa millään, voi tarvittaessa ottaa yhteyttä vtkn puheenjohtajaan.

Vuokralasineuvottelukunnan tilintarkastaja on tehnyt hekalla tilintarkastusta, hän ottaa vielä erikoisen tarkastuksen kohteena tyhjäät asunnot. Niitä on huomattava määrä kirjanpidollisesti, mitä on tyhjiä asuntoja hekalla. Kyse ei ole väistöasunnoista. Asia on hekalla tiedossa, ja se johtuu siitä että ohjelma tampuurissa ei yhteys ihan ole toiminut hekan ja vuokra-asunnon haun välillä. Toimenpiteitä on tehty organisaatio muutoksen johdosta. Iso osa johtuu näistä, kun kohteet lähtee peruskorjaukseen. Vuosittain, kun varataan väistöasunnot peruskorjauksiin lähteville, on merkittävä kustannuserä. Jos se otettaisiin pois, niin ei voitaisi väistöasuntoja tarjota. Vuoden aikana tyhjänä yli kaksi kuukautta olleet asunnot, niitä ollut 1.1–31.3 välisenä aikana 2027. Yhteys ongelma tiedossa, korjauksia tehty. Alue- yten kokouksessa vuokraustoimen raportissa ei ole ollut lukuja esittää, raportointi tökkii ja sitä tehdään nyt käsipelillä. Koillisen alueella tyhjillään olevia asuntoja on ollut 412. Tarkemmat luvut saadaan myöhemmin varmasti.

7. Uusi asukasdemokratiasääntö.

Vuokralaistoimikuntien tulee antaa lausuntonsa 25.5.2023 mennessä sähköistä lomaketta käyttäen vuokralaisneuvottelukunnalle, joka antaa lausuntonsa Hekalle 5.6.2023 pidettävässä kokouksessa.

Vuokralaistoimikunnat pyytävät lausuntonsa tueksi lausunnot alueensa talotoimikunnilta. Puheenjohtaja kävi läpi lähettämänsä sähköpostin, jossa oli liitteenä uusi asukasdemokratia luonnos, laki yhteishallinnosta, sekä kaksi muuta liitettä. Vuokralaistoimikunnan sihteeri laittanut saatteen, jossa oli ohjeistus lausunnon antamisen tueksi. Näistä käytiin keskustelua, laitetaan jäsenille tiedoksi myöhemmin.

8. Ilmoittautuminen Asukasliiton seminaariin ja Vuokralaiset ry:n

Vuokralaispäiville.

Puheenjohtaja tiedotti, että kaikki halukkaat voivat osallistua molempiin. Yksi per talotoimikunta voi osallistua. Puheenjohtaja laatii tiedotteen ilmoittautumisista sekä aikarajan.

9. Vuokralaisneuvottelukunnan kuulumiset.

Vuokralaisneuvottelukunnan jäsen Paula Beris kävi läpi VNKn kokouksen tiedotettavat asiat. Hekan yksipuolisella päätöksellä on poistettu mm. kuntosalit, mattopesulat ja pesutupien mankelit. Hekan perustelut poistoille on ollut mm. välineiden väärinkäytökset ja nopea rikkoontuvuus, jolloin välineiden korjaaminen tulee kalliiksi. Heka ei ole esittänyt dataa perusteluidensa tueksi. Valtuutetaan työvaliokunta käsittelemään asiaa ja laaditaan kirjelmä Hekalle. Vuokralaistoimikunta toteaa, että muutoksia ei ole valmisteltu yhteistyössä asukkaiden kanssa vaan on käytetty ns. ylhäältä sanelevaa – politiikkaa. Tämä herätti paljon keskustelua.

VNKn pöytäkirja 3/2023. Liitteeksi.

10. Alue-yten ja Heka-yten kokouksista tiedottaminen.

Puheenjohtaja kävi läpi kokousten pöytäkirjat. Heka yte pöytäkirja liitteeksi.

11. Turvallisuustiimin vetäjän Tenho Kellokankaan raportointi.

Tenho Kellokangas kävi turvallisuustiimin kiertämien VMY:n turvallisuuspuutteet läpi. Lisätään raportit pöytäkirjan liitteeksi.

12. Hekan tulevat vuokrankorotukset vuodelle 2024.

Kokouksen aikana sivuttu aihetta, ja asiakkuuspäällikön puheenvuoron aikana. Puheenjohtaja toive, että VTK sekä VNK aktivoituisi asian osalta ja tehostetaan yhteydenpitoa. Alueemme asukkaita edustavat talotoimikunnat ovat yksimielisesti sitä mieltä, että missään nimessä vuokria ei voida korottaa yli 10 prosenttia. Ennen maltillisempiakin vuokrankorotuksia budjettisuunnitelmat tulee avata asukkaille täydellisesti ja kohdekohtaisesti. Tähän asiaan palataan mahdollisesti kesäkuussa, jos tarve vaatii.

13. Muut asiat

Vuokralaistoimikunnan sihteerille hankitaan MS office lisenssi.

14. Seuraava kokous

Seuraava kokous pidetään elokuussa, tarkempi päivämäärä ilmoitetaan myöhemmin.

15. Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja päätti kokouksen kello 20.57.

Pauliina Nylund, Puheenjohtaja

Niina Luotonen, Sihteer