

## Heka-yte 9 /2023 - Muistio

Aika	Torstai 30.11.2023, klo 15-17
Paikka	Teams- kokous tai Nh Sali, Viipurinkatu 2, 2.kerros
Läsnä	Jaana Närö (pj) Pekka Aalto Raija Anjala Tuomas Anttila Tiina Backström Leena Holmstedt <del>Vesa Järnu</del> estynyt Ari Luukinen Auli Niskanen Riitta Pulkka Peter Tammenheimo

- Kokouksen avaus
  - Puheenjohtaja avasi kokouksen
- Sihteerin valinta
  - Sihteeriksi valittiin Raija Anjala
- Edellisen kokouksen muistio
  - Keskusteltiin edellisen kokouksen pöytäkirjan kohdasta Energiapilotti Helenin kanssa
- Hekan toimintamallin muutoksesta
  - Keskusteltiin avainhallinnan muutoksesta
  - Avainasioissa asukas ottaa aina yhteyttä Hekaan, asiakaspalvelu kertoo, miten asukkaan tulee toimia (Hekan eri alueilla on erilaiset sopimukset esim. lisäavainten tilauksen suhteen).
  - Toimittajalle (BLC Oy) on tulossa avainten palautuksille palautuslaatikko
  - Hekan tulee ohjeistaa toimittajaa aktivointikoodien jakamisessa avainten luovutuksen yhteydessä
  - Avaimiin liittyvää ohjeistusta tullaan vielä parantamaan
  - Keskusteltiin asiakaspalvelun ruuhkautumisesta
- Energiankulutuksen säästötoimenpiteistä
  - Palataan aiheeseen seuraavassa palaverissa
- Talousarvioasiat
  - Vuosi 2024: päivitettyjen vuokrien sekä kymmenen vuoden PTS:n lausuntopyynnöt
    - Lausuntopyynnöt lähtivät tiistaina 28.11. ja lausunnot tulee jättää viimeistään 6.12.

- ii. Päivitettyissä vuokrissa on käytetty samaa pisteytystä kuin elokuussa lausuntopyynnölle lähetetyissä. Kuitenkin muutama yksittäinen virhe kohteiden perustiedoissa on korjattu ja joillekin peruskorjauskohteille on määritelty peruskorjauksen jälkeinen vuokra. Myös harkintakertoimia on päivitetty.
  - iii. Peruskorjausten aikataulut on muuttunut; osa hankkeista on siirretty eteenpäin myöhemmille vuosille, mutta joitakin hankkeita on siirretty aikaisemmaksiin
  - iv. Asukkaat esittivät, että vuokranmäärityksessä asukkaiden toimielinten esittämät näkemykset alueen sisäisestä sijainnista otetaan jatkossa käsittelyyn yhteistyöryhmässä
  - v. Väistövarautumisen järjeistäminen; on tarkoitus kehittää väistövarautumisen menettelytapoja
  - vi. Keskusteltiin vuokranmääritysmallin päivittämisestä; otetaan käsittelyyn seuraavalla strategiakerroksella, jossa ensimmäinen vuosi on 2026
  - vii. keskusteltiin siitä, onko syytä ottaa uusia pisteytystekijöitä mukaan tulevaisuudessa vuokranmäärityksessä, kun mallia päivitetään; esim. huoneistokohtaisten ilmastointilaitteiden sähkön huomioiminen (?), mahdollinen kaukoviilennys? Jne
  - viii. Keskusteltiin suunnitteluohjeiden vaikutuksesta kohteiden yhdenmukaisiin taloteknisiin ominaisuuksiin
- Vuosi 2025: alustava vd-prosessi
    - i. merkittiin tiedoksi alustava aikataulu vuoden 2025 talousarvion vd-prosessiin; pääasiallisesti aikataulu noudattaa edellisinä vuosina käytettyjä aikatauluja (liite 1)
    - ii. ensimmäisenä vaiheena tullaan tammikuussa (noin tammikuun 19.päivä) pyytämään asukastoimikunnilta esitykset kohteissa tehtäviksi korjauksiksi. Ne tulee palauttaa noin 27.2. mennessä.
    - iii. vuoden ensimmäisessä Heka-yte-palaverissa käydään vd-prosessin aikataulua tarkemmin läpi

## 7. Muut asiat

- Isännöitsijöiden yhteistyö asukkaiden kanssa
  - i. käytännöt eivät ole vielä yhdenmukaiset
  - ii. Hekassa toivotaan, että talotoimikunnat lähestyvät isännöitsijöitä ensisijaisesti aluekohtaisten yhteissähköpostien kautta (esim [isannointi.pohjoinen@hekaoy.fi](mailto:isannointi.pohjoinen@hekaoy.fi)), jotta pystytään tarjoamaan palveluita myös isännöitsijöiden lomien ja sairauslomien aikana
  - iii. yksittäiset asukkaat voivat lähestyä isännöitsijää myös verkkosivujen kautta
  - iv. mikäli isännöitsijää pyydetään osallistumaan talotoimikunnan kokouksiin, toivotaan, että niissä käsiteltävät asiat ja kysymykset esitetään ennen kokousta. Näin isännöitsijä voi valmistautua kysymyksiin etukäteen ja yhteistyö on hedelmällisempää
  - v. asukkaat toivoivat, että kaikkien isännöitsijöiden käytös asukkaita kohtaan olisi ystävällistä

- vi. asukkaat toivoivat, että he saisivat vastausviestin esim. vastaanotetuista dokumenteista (aikaisemmin tuli kuittaus isännöitsijältä)
- Vtk:n kopiokoneet; musteiden toimitus
  - i. mikäli vtk:n käytössä olevasta kopiokoneesta on musteet vähissä, etelän ja lännen alueiden vtk:t ottavat yhteyttä Helena Raitioon ja idän ja pohjoisen alueiden vtk:t Janne Nymaniin
- Päivystyksen kiireelliset vikailmoitukset
  - i. käytiin läpi lista päivystyksen kiireellisistä vikailmoituksista (liite 2).
  - ii. ennen seuraavaa päivystyksen puhelinpalvelua koskevaa kilpailutusta käydään joko yhteistyöryhmissä tai Heka-yten kautta pyydettyjen asukasedustajien kanssa asukkaiden näkemykset listaksi kiireellisistä vikailmoituksista
- Tyhjien autopaikkojen markkinointi
  - i. Hekan omistajan taholta on puututtu siihen, että meillä on tyhjänä olevia autopaikkoja
  - ii. On tarkoitus aloittaa vuokraamaan tyhjinä olevia autopaikkoja Hekan ulkopuolisille. Asukkaiden tarve on kuitenkin ensisijainen, tarvittaessa irtisanotaan Heka ulkopuolisille vuokrattuja autopaikkoja.
  - iii. esim. etelässä 29 kohteessa on tyhjiä autopaikkoja. näiden markkinointi alkaa 4.12. alkavalla viikolla
  - iv. Ulkopuolisille vuokrattujen autopaikkojen hinnat ovat kaksinkertaiset asukkaille vuokrattaviin autopaikkoihin nähden. Ulkopuolisille vuokrattavien autopaikkojen hinta sisältää arvonlisäveron.
  - v. jos talotoimikunta on tehnyt kohdekohtaisia päätöksiä autopaikkojen jakoperiaatteisiin, on tärkeää, että sellaiset päätökset toimitetaan isännöitsijälle ja hänen kautta asiakaspalveluun sekä tallennetaan kohdekohtaisiin tietoihin Tampuuriin

#### 8. Siirrettiin seuraavassa palaverissa käsiteltäviksi seuraavat muut asiat

- Suunnitelma siirtymiseksi osassa vesilaskutuskohteista kuukausikohtaiseen kulutuksen mukaiseen laskutukseen
- Lenkkisaunojen lämmittäminen
- Hekan strategia 2022 -2025 toteutumisen ½-matkan tarkastelu.
- Korkolaskut asukkaille, joilla on ollut vakiintunut eräpäivä muu kuin kuukauden 4. päivä
- Asumisen turvallisuus: varkaudet/murrot ja niiden hoito.
- Heka-yten kokouksessa 7-2023 esitetyn kirjeen asioiden käsittelyn tilanne
- Säästöohjelma vuosien 2024 ja 2025 osalta (tavoitteet, toimien aikataulus ja kohdentuminen)
- Kaupungin Hekaan kohdistuvan pääomituksen ehdot (vrt kaupungin oman pääoman osuus Hekan uustuotantokohteissa – korkeakorkoinen tertiäärilaina)
- Perustelut Ilta Hekan kanssa -tilaisuudessa 21.11. väitetyksi esitetylle olettamalle, että kaupungin pääomitus näkyisi jotenkin vuokrankorotuspaineena vuoden 2025 vuokrissa
- Vuokrahyvitykset hissien toimimattomuuden ajalta sekä väistöasuntoon muuton kustannukset tästä johtuen
- Aluetoimistojen muutoista ylijääneet kalusteet

- Rakennusliikkeiden konkursseihin liittyvät mahdolliset riskit

9. Seuraava kokous

- Seuraava kokous pidetään Nh Salissa (Viipurinkatu) perjantaina 15.12. klo 12.30
- Kokouksessa käsitellään yhteenveto saaduista lausunnoista liittyen päivitettyihin vuoden 2024 vuokriin sekä PTS:ään
- Aloitetaan yhteisellä lounaalla klo 11.30

10. Kokouksen päättäminen

- Puheenjohtaja kiitti osallistujia aktiivisesta keskustelusta ja päätti kokouksen