

Heka-yte 1/2025 - Muistio

Aika Tiistai 28.1.2025, klo 15.00 – 17.00

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

Läsnä Jaana Närö (pj)
Pekka Aalto
Tuomas Anttila, etänä
Tiina Backström
Mikko Herajärvi
Leena Holmstedt
Päivi Jokinen
Vesa Jurmu
Ari Luukinen
Vesa Nevala
Auli Niskanen, etänä
Pekka Pirinen
Peter Tammenheimo

1. Kokouksen avaus

Jaana avasi kokouksen.

2. Sihteerin valinta

Valittiin sihteeriksi Päivi.

3. Edellisen kokouksen muistiosta

Viime kokouksessa päätettiin, että ryhdytään seuraamaan päätösten toteutumista omana kohtanaan. Otetaan käyttöön seuraavasta kokouksesta lähtien.

4. Ajankohtaista

Päätettiin, että asukastoimikuntien puheenjohtajille pyritään järjestämään avaimet, joilla he pääsevät kohteensa yleisiin tiloihin (ei teknisiin tiloihin). Hekassa isännöitsijät hoitavat asiaa.

Jaana kertoi budjetoinnin etenemisestä. Viimeistään maaliskuun kokouksessa esitetään säästösuunnitelman tilannetta sekä vuoden 2024 tilinpäätöstietoja.

Keskusteltiin mahdollisen pääomituksen vaikutuksesta.

Käytiin läpi asukasneuvottelukunnan 20.1.2025 kokousasiat.

5. Asiakkuusosaston asiat

Käytiin läpi tyhjäkäynnin ja asukasvalinnan esitys, vuokraustoiminnan raportti ja vuokrasaatavien tilanne:

- Varsinaisen tyhjäkäynnin aiheuttavat suurilta osin isot kaksiot ja kolmiot. Lisäksi tyhjäkäynnissä on selkeitä alueellisia eroja.
- Hekalta poismuuton takia päättyneet sopimukset eivät juurikaan ole lisääntyneet. Hekan ulkoinen vaihtuvuusprosentti oli vuonna 2024 7,8 % (2021: 7,6 %, 2022: 7,4 % ja 2023: 7,0 %).
- Vuonna 2024 asunnonvuokraus teki n. 11.000 asukasvalintaa, joiden perusteella tehtiin lähes 4.800 vuokrasopimusta.
- Käytiin läpi vuokraustoimen raportti 2024. Todettiin mm. Vuokravelkojen vuoksi johtaneiden häätöjen määrän lisääntyneen. Em. Häätöjä oli 227 (2023: 117).
- Käytiin läpi vuokrasaatavien raportti alueittain. Keskimääräinen vuokrasaatava 31.12.2024 oli 0,15 €/m²/kk (2023: 0,10 €/m²/kk).

6. Kiinteistöhuollon tilastot

Vesa J. esitteli kulutusraportin vuodelta 2024 ja huoltotoiminnan tilastoja Tampuuri-ilmoituksista, huoltokirjatehtävistä ja päivystyspuheluista vuodelta 2024.

7. Isännöintiosaston asiat

Pekka esitteli isännöintiosaston tilastoja ajalta 4/2024–12/2024.

8. Heka kilpailutukset 2024 ja 2025 (liitteet 1 ja 2)

Käytiin läpi kilpailutusten listausta vuodelle 2025, jossa ovat hankkeet, joihin asukasedustajilta pyydetään kommentteja. Lisäksi käytiin läpi vuoden 2024 vastaavien hankkeiden tilannekatsaus.

9. Hekan vahingonkorvaushinnasto

Käytiin läpi vahingonkorvaushinnaston sarjoituksiin ja avaimiin liittyvät hinnat ja hinnoitteluperiaatteet.

10. Muut asiat

- PTS raportteihin liittyvät asiat: päätettiin, että jatkossa PTS:ssä käytettävien lyhenteiden ymmärrettävyyttä pyritään parantamaan.
- Vuokrasopimusten päivittämisen tilanne: pilotointi aloitettiin Vuosaaren muutamasta kohteesta. Pilotin jälkeen vuokrasopimusten yhtenäistämiprojekti jatkuu Vesalan alueella. Isännöitsijä infoaa asukasneuvottelukuntaa ja asukastoimikuntaa ennen asukaskirjeiden toimittamista.
- Asunnoissa ja yleisissä tiloissa tehtävien korjausten prosessikuvauksen valmistelu: päätettiin, että selvitetään tiettyjen vahinkokorjausten tapahtumakuvaukset ja tarkastellaan, onko prosessikuvaus kunnossa.
- Sisäiset asunnonvaihdot: kuultiin ytelle toimitettu esitys ja todettiin, että Helsingissä asukasvalinnat tekee kaupunki. Kaupunki noudattaa asukasvalinnassa ARA:n ohjeita ja kaupunginhallituksen päätöstä kiireellisyysluokista.

- Kaukosäädettävien asioiden ongelmat (saunojen lämmitykset ja lukitukset, pihavalot ym.): Asia siirtyi seuraavaan kokoukseen.

11. Seuraavat kokoukset

- Helmikuussa: tiistaina 25.2.2025 klo. 15:00-17:00
- Maaliskuussa: tiistaina 25.3.2025 klo. 15:00-17:00
- Huhtikuussa: tiistaina 22.4.2025 klo. 15:00-17:00
- Toukokuussa: tiistaina 27.5.2025 klo. 15:00-17:00
- Kesäkuussa: tiistaina 17.6.2025 klo. 15:00-17:00

12. Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja päätti kokouksen 17.05.