

VUOKRALAISNEUVOTTELUKUNNAN KOKOUS 8/2018

Aika maanantai 3.9.2018 kello 17.30

Paikka SOKOS Hotelli Presidentti, Eteläinen Rautatiekatu 4, 00100 Helsinki

Läsnä 41 vuokralaisneuvottelukunnan jäsentä
Auli Rantanen, Hekan yhteistyöelimen varajäsen
Kirsi Ikonen, Hekan asukastoiminnan koordinaattori Hekan edustajana

1. Kokouksen avaus

Esitys Vuokralaisneuvottelukunnan puheenjohtaja Markku Saarinen avaa kokouksen.

Päätös Markku Saarinen avasi kokouksen kello 17.30.

2. Läsnäolijoiden toteaminen ja tarvittaessa läsnäolo- ja puheoikeuden myöntäminen vuokralaisneuvottelukunnan ulkopuolisille henkilöille

Esitys Todetaan läsnä olevat äänivaltaiset vuokralaisneuvottelukunnan jäsenet sekä muut kokouksessa läsnä olevat henkilöt.

Myönnetään neuvottelukunnan ulkopuolisille henkilöille läsnäolo- ja puheoikeus kokouksessa.

Päätös Todettiin paikalla olevan 40 äänivaltaista toimikunnan jäsentä, Hekan yhteistyöelimen varajäsen Auli Rantanen ja Hekan asukastoiminnan koordinaattori Kirsi Ikonen (liite 1).

3. Kokouksen päätösvaltaisuus

Esitys Todetaan kokous vuokralaisdemokratiasäännön mukaisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös Todettiin kokous vuokralaisdemokratiasäännön mukaisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

4. Esityslistan hyväksyminen

Esitys Hyväksytään esityslista kokouksen työjärjestykseksi.

Päätös Hyväksyttiin esityslista kokouksen työjärjestykseksi.

Sami Kulju saapui kokoukseen klo 17.40

5. Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Esitys Valitaan pöytäkirjan tarkastajiksi Raimo Palviainen (Laajasalo) ja Marja-Leena Wulff (Puotila). Pöytäkirjan tarkastajat toimivat tarvittaessa ääntenlaskijoina.

Päätös Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Raimo Palviainen (Laajasalo) ja Marja-Leena Wulff (Puotila). Pöytäkirjan tarkastajat toimivat tarvittaessa ääntenlaskijoina.

6. Valitukset Aviin ja Araan

Esitys Viime kokouksessa vuokralaisneuvottelukunta päätti tehdä valitukset Aluehallintovirastoon ja Asuntorahoittamisen kehittämiskeskukseen Hekan uudesta vuokrantasausmallista. Samalla kokouksessa sovittiin, että työryhmän vetäjänä toimii Anne Siivonen.

Työryhmä esittelee lausuntoehdotukset ja vuokralaisneuvottelukunta päättää niiden lähettämistä eteenpäin.

Päätös Käsiteltiin valitus Aluehallintovirastoon ja päätettiin lähettää se vuokralaisneuvottelukunnan nimissä Aviin (liite 2).

Aran valitukseen ehdotuksia voi laittaa tämän viikon perjantaihin 7.9. mennessä sihteerille ja sen jälkeen luonnos lähtee luonnos kommentoitavaksi vnk:n jäsenille. Tämän jälkeen valitus lähtee eteenpäin.

7. Hekalaiset.fi –sivusto

Esitys Kuullaan Hekalaiset.fi -sivustojen ajankohtaiset asiat

Päätös Uusien sivujen suunnitteluryhmään haluavat voivat ilmoittautua sihteerille pe 7.9. mennessä osoitteeseen sami@phyk.fi

8. Vuokralaisdemokratiasäännön uudistusta valmisteleavan työryhmän ajankohtaiset asiat

Esitys Kuullaan vd-sääntö työryhmän ajankohtaiset asiat.

Päätös Työryhmä on kokoontunut kerran. Työryhmän jäsenet ovat perustaneet vnk:n jäsenille ja varajäsenille suljetun facebook-ryhmän, jonne voi kommentoida säännön kipukohtia ja selviä epäkotia. Seuraava kokous on jo 13.9., jossa käydään epäkohtia läpi. Hekan yhtiökokouksessa on tehty muutos yhtiöjärjestykseen ja hallituksen ja tilintarkastajien kaudeksi kaksi vuotta. Vd-säännön mukaan asukasvalvojan toimikausi on sama kuin tilintarkastajan.

9. Vuokralaisneuvottelukunnan puheenjohtajan ajankohtaiset asiat

Esitys Kuullaan vuokralaisneuvottelukunnan puheenjohtajan ajankohtaiset asiat

Päätös Valtuustoryhmissä kiertäminen on alkanut.

10. Asukastoiminnan koordinaattorin ajankohtaiset asiat

Esitys Kuullaan asukastoiminnan koordinaattorin ajankohtaiset asiat.

Päätös Kirsi Ikonen kertoi osallistuvasta asukasosallisuudesta. Lisäksi hän muistutti tulevista EkoFiksu -tapahtumista.

11. Hekan talouden ja hallinnon valvojan ajankohtaiset asiat

Esitys Kuullaan Hekan talouden ja hallinnon valvojan ajankohtaiset asiat.

Päätös Ei paikalla.

12. Heka-tason yten ajankohtaiset asiat

Esitys Kuullaan Heka tason yten ajankohtaiset asiat

Päätös Merkittiin tiedoksi Heka-yten kokouksen 4/2018 muistio (liite 3). Päätettiin pyytää yhtiöjärjestys asukkaiden käyttöön. Sihteerin pyytää sen Hekan lakimieheltä.

13. Hekan hallituksen ajankohtaiset asiat

Esitys Kuullaan Hekan hallituksen ajankohtaiset asiat.

Päätös Merkittiin tiedoksi Hekan hallituksen kokouksen 7/2018 päätöstiedote (liite 4)

14. Työvaliokunnan toiminta

Esitys Merkitään tiedoksi ja käydään tarvittaessa keskustelua työvaliokunnan 20.8.2018 pidetyn kokouksen 8/2018 pöytäkirjasta.

Päätös Merkittiin tiedoksi työvaliokunnan kokouksen 8/2018 pöytäkirja (liite 5)

15. Ilmoitusasiat

Esitys Merkitään tiedoksi

- vuokralaisneuvottelukunnan toimintakalenteri vuodelle 2018 (liite 6)
- vnk:n julkilausuma vuokrantasausmallista (julkaistu pe 24.8.) (liite 7)
- vnk:n kokouksen 7/2018 pöytäkirja (lähetetty sähköpostilla 14.8.2018)

Päätös Merkittiin tiedoksi.

16. Muut esille tulevat asiat

Esitys Käsitellään ja kirjataan muut kokouksessa esille tulleet, tässä asiakohdassa käsiteltäviksi päätetyt asiat.

Päätös Hans Duncker kertoi Hekalainen -lehden syysnumerosta. Käsiteltiin malliasialista asukkaiden kokouksiin. Asialista tulee Hekalaiset.fi sivustolle.

17. Seuraava kokous

Esitys Seuraava kokous järjestetään maanantaina 8.10.2018 klo 17.30 hotelli Presidentissä.

Päätös Esityksen mukaan.

18. Kokouksen päättäminen

Esitys Puheenjohtaja päättää kokouksen.

Päätös Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 20.24.

Markku Saarinen
puheenjohtaja

Sami Auersalmi
sihteeri

Pöytäkirjan ovat tarkastaneet ja kokouksen kulun mukaiseksi todenneet

Raimo Palvianen
pöytäkirjantarkastaja

Marja-Leena Wulff
pöytäkirjantarkastaja

Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto
Wolffintie 35
PL 200, 65101 Vaasa

kirjaamo.lansi@avi.fi

VÄLITÖN TOIMEENPANOKIELTO HELSINGIN KAUPUNGIN ASUNNOT OY:N VUOKRANTARKISTUKSILLE JA KOKONAISVUOKRAN KÄYTTÖNOTOLLE SEKÄ OMISTAJAN VELVOITTAMINEN ANTAMAAN ASUKASTOIMIKUNNILLE HEIDÄN TARPEELLISEKSI KATSOMAT TIEDOT

Vuokralaisneuvottelukunta edustaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:n omistamien noin 48 000 ara-vuokra-asunnon (n. 490 vuokranmääritysyksikköä) yli 91 000 asukasta sekä kaikkien vuokranmääritysyksiköiden asukastoimikuntia.

Vuokralaisneuvottelukunta on yksimielisesti päättänyt kääntyä Aluehallintoviraston puoleen, koska katsoo, että Helsingin kaupungin asunnot Oy on laiminlyönyt lain yhteishallinnosta vuokrataloissa 16.7.1990/649 omistajalle asetettuja velvoitteita, erityisesti estämällä laissa määritettyjen asukastoimikuntien tehtävien (10 §) toteuttamista sekä laiminlyömällä tiedottamisvelvollisuuttaan ja asukastoimikuntien tiedonsaantioikeutta (11§).

Toimeenpanokielto vuokrantarkistuksille ja kokonaisvuokran käyttönotolle

Helsingin kaupungin asunnot Oy on päättänyt siirtyä koko ara-asuntokannassaan kokonaisvuokraan ja arvottaa 21 vuokrantasausaluetta ja edelleen niiden vuokranmääritysyksiköt KTI-indeksillä, joka on ostettu KTI Kiinteistötieto Oy:ltä. Omistajan mukaan indeksi perustuu kunkin alueen markkinavuokriin.

Lisäksi omistaja on tehnyt jokaisen vuokratasausalueen vuokranmääritysyksiköiden pisteytyksiin merkittäviä muutoksia, joiden seurauksena osalla asukkaita vuokrat muuttuvat radikaalisti, ilman oikeutettua syytä.

Vuokralaisneuvottelukunta pyytää aluehallintovirastoa asettamaan Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (jäljempänä Heka) 1.1.2019 lukien tehtävien vuokrantarkistusten välittömän toimeenpanokiellon, jotta asukastoimikuntien (jäljempänä talotoimikunta) yhteishallintolain suomat oikeudet toteutuvat vuokranmäärityksen osalta.

Taustatietoa

Vuonna 2012 toteutuneen fuusion seurauksena 21 alueellista kiinteistöyhtiötä sulautui osaksi Helsingin kaupungin asunnot Oy:tä, jonka päätehtävänä on ollut hallita vuokratalojen pääomataloutta. Heka perusti 21 alueellista kiinteistöhuollosta ja isännöinnistä vastaavaa, 100 % omistamaansa yhtiötä, joilta ostaa em. palvelut. Näiden alueyhtiöiden kustannukset, jotka kerätään vuokrissa, muodostivat hoitovuokran osuuden.

Vuoden 2017 lopulla Heka teki päätöksen fuusioida alueelliset kiinteistöhuollosta ja isännöinnistä vastaavat yhtiöt viideksi alueelliseksi yhtiöksi, joissa neljässä on neljä vuokranmääritysaluetta ja yhdessä viisi vuokranmääritysaluetta, joissa on yhteensä noin 490 vuokranmääritysyksikköä (vmy). Uusien alueyhtiöiden toiminta alkoi 1.1.2018.

Vuodesta 2012 lähtien yhteishallintolain talotoimikunnille suomia oikeuksia on Hekan toiminnassa jatkuvasti heikennetty ja fuusioiden myötä asukasedustajien määrä on dramaattisesti vähentynyt ja pirstaloitunut. Enää ei talotoimikunnilla ole mahdollisuutta tehdä esityksiä, neuvotella ja antaa lausuntoa huoltosopimuksen sisällöstä, hoitojärjestelmästä sekä isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämisestä (10 §, 5 mom), koska kiinteistöhuollosta ja isännöinnistä vastaavista Hekan tytäryhtiöistä ei enää saada tietoja, muulta osin kuin palvelusopimuksen euomäärästä.

Hekan vuokra muodostuu 1.1.2019 lukien kahden erillisen tasauksen kautta, 1-vaiheen tasauksessa jaetaan kokonaisbudjetista osuudet 21 vuokrantasausalueelle ja 2-vaiheen tasauksessa kunkin vuokrantasausalueen sisällä tehtävän pisteytyksen myötä määritetään kunkin vuokranmääritysyksikön keskivuokra.

Perustelut toimeenpanokiellolle

Heka ei ole useista pyynnöistä huolimatta suostunut antamaan asukkaiden edustajille heidän vaatimiaan tietoja 1-vaiheen tasauksesta, jonka perusteella osuudet 21 alueelle jaetaan. Julkisuudessa on esitetty tietoja, jotka poikkeavat talotoimikunnille jaetuista tiedoista. Lisäksi, kun laskee yhteen eri alueiden keskimääräiset vuokrat, loppusumma on isompi kuin Hekan ilmoittama keskivuokra.

Edelleen 2-vaiheen, vuokranmääritysyksiköiden pisteytykseen perustuvan tasauksen osalta ei ole annettu määräytymisestä riittävää selvitystä vuokranmääritysyksiköiden saamista pisteistä ja niiden perusteluista

Heka ei myöskään ole antanut riittäviä tietoja KTI-indeksin osalta mistä markkinavuokraisista taloista/asunnoista ja miten laajalta alueelta vertailutiedot on kullakin alueella kerätty.

Omistajan talotoimikunnille toimittama aineisto sisältää kiistatta virheellistä tietoa ja antaa puutteelliset tiedot vuokrien määräytyksestä ja annetuista pisteistä.

Ilman riittäviä ja tilintarkastajien oikeaksi todistamia tietoja vuokran määräytymisestä, ei talotoimikunnilla ole mahdollista antaa talousarviosta ja vuokrantasauksesta lausuntoa.

Tietojenantovelvoitteen toimeenpano ja määräaika tietojen toimittamiselle

Omistajan tiedonantovelvoitteiden jatkuvien laiminlyöntien vuoksi Vuokralaisneuvottelukunta pyytää aluehallintovirastoa velvoittamaan omistajaa antamaan vuokranmäärityksestä ja tasauksesta asukkaiden pyytämät yksilöidyt ja perustellut tiedot sekä asettamaan omistajalle määräajan tietojen toimittamiselle.

Perusteet tiedonantovelvoitteen toimeenpanolle ja määräajan asettamiselle

Hekan perustamisen jälkeen asukkaiden edustajat ovat lukemattomia kertoja pyytäneet omistajalta perusteita ja laajempia tietoja vuokran määräytymisestä aina vuokranmääritysyksikkötasolle asti sekä vuokran tasauksesta ja tasauksen perusteista.

Omistajan kieltäytyttyä avaamasta vuokranmääritystä ja tasausta Vuokralaisneuvottelukunta ei voi kuin todeta, että omistaja ei ole lain edellyttämällä tavalla täyttänyt tiedonantovelvollisuuttaan.

Hekan toiminta tietojen salaamisessa on suuressa määrin haitannut ja vaikeuttanut talotoimikuntien mahdollisuuksia osallistua vuokranmäärityksen valmisteluun sekä siitä lausumiseen. Yksilöimättömien ja perustelemattomien tietojen pohjalta talotoimikuntien on myös mahdotonta tehdä muutosehdotuksia.

Tilanteessa, jossa koko vuokranmääritys muuttuu oleellisesti, on todella tärkeää saada ajantasaista ja oikeaa tietoa.

Vuokralaisneuvottelukunta katsoo, että asukkaiden edustajat ovat saaneet riittämättömät tiedot seuraavista vuokraan oleellisesti vaikuttavista asioista

- vuokrantasausalueiden 1-vaiheen tasauksen perusteista ja alueille määritetyistä pisteistä sekä niiden vaikutuksista
- vuokrantasausalueiden 2-vaiheen tasauksen (21 vuokrantasausaluetta) pisteytyksen perusteista, pisteiden vaikutuksista vuokran muodostumiseen ja kullekin vmy:lle määritetyistä pisteistä
- toteutuuko 2-alueen tasaus samalla tavalla ja samoilla perusteilla kaikissa vuokrantasausalueilla
- onko asukkaan lopulliseen vuokraan vaikuttavat tekijät, kuten jyvitys samanlainen kaikilla vuokrantasausalueilla
- osassa vuokranmäärityksiköissä käytettyjen, vuokraan vaikuttavien harkintakertoimien käytön perusteet ja vaikutukset
- KTI-indeksin vaikutuksista vuokraan, mitkä ovat vertailukohteet ja miltä ajankohdalta vertailutiedot ovat
- vuokrantasausaluekohtaiset tuloslaskelmat ja hoito- ja korjauskulut

Vuokralaisneuvottelukunta katsoo, että asukkaiden edustajilla ja asukkailla on lain mukainen oikeus saada tiedot siitä, mistä heidän vuokransa koostuu ja mitkä seikat vuokraan vaikuttavat. Nyt tarpeellisia tietoa ei ole omistajalta saatu.

Pyydämme Avin kannanoton valmisteluun liittyvien kustannusten kohtuullistamisesta.

Helsingissä 3. syyskuuta 2018

Vuokralaisneuvottelukunta
Helsingin kaupungin asunnot Oy

puolesta

Markku Saarinen
puheenjohtaja

Sami Auersalmi
sihteeri

LIITTEET Omistajan talotoimikunnalle toimittama materiaali

Aika Keskiviikko 22.8.2018, klo 14.00 – 15.30

Paikka Helsingin kaupungin asunnot Oy:n toimisto, Viipurinkatu 2, Helsinki
Neuvotteluhuone Sali, 2 krs

Läsnä Jaana Närö (pj)
Sami Auersalmi
Hans Duncker
Raija Anjala
Vesa Jurmu (siht.)

1 § Kokouksen avaus

Pj avasi kokouksen.

2 § Edellisen kokouksen muistio

Käytiin muistio läpi; merkittiin yksi huomautus:
Yhteneväiset käytännöt isännöitsijälausunnossa -asian toteutus on vielä kesken

3 § Ylimääräinen kokous heinäkuussa budjetista vd-elimille toimitettavaan materiaaliin liittyen

Kokous on pidetty 2.7.2018 ja asia on käsitelty sekä toimitettavasta materiaalista sovittu.

4 § Hekan yhtiökokouksen päätös keväällä 2018

Yhtiökokous teki päätöksen, jonka mukaan hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien toimikaudet ovat kaksivuotisia.

5 § Asukkaiden osallistuminen peruskorjaushankkeisiin

Päätettiin aikaisemmin annetun ohjeen tarkentamisesta; asukasedustajan käynti asunnoissa: Asukasedustaja ei saa mennä asuttuihin asuntoihin, mutta korjaustyön alla oleviin asuntoihin, joissa ei asuta, eikä siellä ole asukkaan tavaroita saa myös asukasedustaja mennä.

6 § Vuoden 2019 budjetit ja vuokranmääritys

Uusi tasausmalli on esitelty 17.8.2018 ARA:n edustajille v. 2019 budjetin todellisten lukujen valossa.
Keskusteltiin Helsingin sanomissa julkaistusta artikkelista tasaukseen liittyen.

Keskusteltiin vuokranmäärityksen pisteytyksen ongelmakohdista. Sovittiin, että seuraavassa kokouksessa käydään läpi alue-yte:istä saapuneet lausunnot.

7 § Vd-säännön ja sen käytännön ohjeiden päivitys

Säännön päivitystä varten on nimetty työryhmä: Tavoitena on korjata nykyisen säännön puutteet ja virheet sekä järkevöittää pts:n ja budjetin laatimiseen liittyvää käsittely- ja lausuntoprosessia.

8 § Vmy:iden nimeämiskäytännön muutos

Vmy:iden nykyinen sekava nimeämiskäytäntö on tarkoitus yhtenäistää. Nimeämisestä on laadittu ehdotus siten, että jokainen vmy-nimi koostuu katuimestä sekä yhdestä numerosta tai numerovälistä. Ehdotuksen perusteet käytiin läpi ja päätettiin ehdottaa, että käytetään vain yhtä numeroa kaikissa vmy:issä (ei numeroväliä). Päätettiin pyytää myöhemmin talotoimikunnilta kommentit nimiehdotuksista.

9 § Budjetointiprosessi vuodelle 2020

Päätettiin tarkastella budjetointiaikataulua lokakuun kokouksessa.

10 § Muut asiat

1. Mattopesulat

Pesulat nähdään asukkaiden taholta tarpeellisiksi. Pesuloiden tulisi ehdottomasti olla kaikkien yhteisessä käytössä, ei vain ko.vmy:n.

2. Keskusteltiin asukkaille tiedottamisesta ja asunnoissa noudatettavista työtavoista, esimerkkinä suodattimien ja palovaroittimien vaihtotyöt Hekan asunnoissa. Heka lupasi ohjeistaa henkilökuntaansa siten, että asuntoihin korjaustöihin mentäessä on aika ilmoitettava ennakkoon päivän tarkkuudella ja mahdollisuuksien mukaan pyrkiä puolen päivän tarkkuuteen.

3. Kukaan ei saisi antaa suosituksia siitä, voiko vuokrahyvityksiä hakea; asukkaalla on oikeus halutessaan hakea vuokrahyvitystä.

4. Käsiteltiin Kontulan vuokralaistoimikunnan kirje pysäköinninvalvonnasta ja luvattiin selvittää asukkaiden toivomien lisäkilpien palauttamista.

11 § Seuraava palaveri

20.9.2018 klo 14.00.



12 § Kokouksen päätös

Pj päätti kokouksen klo 16.25

1. Alustava budjetti vuodelle 2019

Päätettiin hyväksyä alustava budjetti vuodelle 2019, odottaa vuokralaisdemokratiaelinten lausuntoja sekä päättää budjetista 2.10.2018 pidettävässä kokouksessa.

Päätettiin, että budjetista päätettäessä 2.10.2018 budjettimateriaalissa esitetään

- emoyhtiön budjetti 2019 verrattuna vuoden 2018 toteumaan ja ennusteeseen; sekä
- vuokrien hajonta kattavammin.

2. Lisä- ja muutostyöt

Päätettiin muuttaa peruskorjaushankkeiden menettelytapaohjeen ohjeistusta siten, että lisä- ja muutostöiden yhteismäärän ylittäessä 10 % kohteen hankinta-arvosta hyväksytetään tämä ylittäminen Hekan hallituksessa.

3. Osavuosikatsaus Q2/2018

Päätettiin merkitä tiedoksi osavuosikatsaus Q2/2018.

4. Vuokraustoiminnan raportti Q2/2018

Päätettiin merkitä tiedoksi vuokraustoiminnan raportti Q2/2018.

5. Vuokrasaatavat per 30.6.2018

Päätettiin merkitä tiedoksi avoimet vuokrasaatavat per 30.6.2018.

6. Energiankulutuksen raportti Q2/2018

Päätettiin merkitä tiedoksi energiankulutuksen raportti Q2/2018.

7. Toimitusjohtajan tekemät hankinnat 6–7/2018

Päätettiin merkitä tiedoksi toimitusjohtajan tekemät hankinnat ajanjaksolta 6–7/2018.

8. VMY 2114 Vaskihuhdantie 1–3, kylpyhuoneiden saneeraus, hankintapäätös

Päätettiin hylätä TeRaS Group Oy:n tarjous tarjouspyynnön vastaisena.

Päätettiin valita kohteen urakoitsijaksi halvimman tarjouksen jättänyt Rouvari Oy.

9. Heka Laajasalo Koirasaarentie 36, uudiskohde, tertiäärilaina

Päätettiin ottaa Helsingin kaupungilta tertiäärilaina.

10. Heka Maunula Kuusikkotie 4, peruskorjauskohde, loppulaskelma, lisäkorkotukilaina ja panttikirjojen panttaaminen

Päätettiin hyväksyä kohteen loppulaskelma.

Päätettiin ottaa Kuntarahoitus Oyj:stä lisäkorkotukilaina.

Päätettiin pantata vuokraoikeuden panttikirjoja lisäkorkotukilainan vakuudeksi.

11. Vuokralaisneuvottelukunnan pöytäkirja

Päätettiin merkitä tiedoksi vuokralaisneuvottelukunnan pöytäkirja nro 6/2018.

12. Toimitusjohtajan ajankohtaisia asioita

- Jäteteemavuoden Ekofixsu-kiertue järjestetään 25.8.-9.9.2018.
- Syksyn aikana käynnistetään Hekan vuokralaisdemokratiasäännön päivittäminen yhdessä asukkaiden kanssa.
- KKoy Helsingin Korkotukiasunnoille ja Kiinteistö Oy Auroranlinnalle tuotettavat isännöinti- ja osaisännöintipalvelut päättyvät 31.8.2018. Hekan alueyhtiöt tuottavat em. yhtiöille 1.9.2018 alkaen ainoastaan palvelusopimusten mukaisia huoltopalveluita.
- Vuokranmääritysyksiköiden nimeämiskäytännöt muuttuvat, kaikkiin otetaan käyttöön katuosoite ja numero.

13. Muut mahdolliset asiat

Keskusteltiin paloturvallisuuteen liittyvistä asioista ja tehdään erikseen koonti toteutuneista toimenpiteistä.

14. Seuraava kokous

Päätettiin pitää seuraava kokous perjantaina 7.9.2018 klo 7.30.

TYÖVALIOKUNNAN KOKOUS 8/2018

Aika	maanantai 20.8.2018 kello 17.00
Paikka	Heka-Kumpulán vuokralaistoimikunnan tila, Isonniitynkatu 5 E
Läsnä	Markku Saarinen, puheenjohtaja Hans Duncker, 1. varapuheenjohtaja Sebastian Franckehaeuser, 2. varapuheenjohtaja Sami Auersalmi, sihteeri Susanna Svartsjö, varsinainen jäsen Anne Vuori, varsinainen jäsen Tommy Dahlström, 1. varajäsen Anne Vartio, 2. varajäsen Ari Luukinen, Hekan hallituksen asukasjäsen Pirjo Salo, hallinnon ja talouden valvoja Auli Rantanen, Hekan yhteistyöelimen varajäsen

Poissa

1. Kokouksen avaus ja asialistan hyväksyminen
Puheenjohtaja avasi kokouksen ja asialista hyväksyttiin kokouksen työjärjestykseksi. Kokouksessa käsiteltävien asioiden vuoksi, kuten julkilausuman teko, maksetaan kokouspalkkio kaikille.
2. Seminaarit
Viime vuokralaisneuvottelukunnan kokouksessa tuli ehdotus, että syysseminaarissa käsiteltäisiin vd-säännön uudistamista. Työvaliokunnan mielestä aihe on hyvä ja se laitetaan seminaarin aiheeksi. Lisäksi pyydetään ARA:sta Sami Turunen keskustelemaan asioista.

Suomenlinnan syysretki vnk:n varsinaisille jäsenille järjestetään perjantaina 31.8. klo 17. Sihteeri tekee ilmoittautumislomakkeen, jossa kysytään erikoisruokavalioita.
3. Tiedottaminen, kotisivut
Uusien kotisivujen suunnitteluun pyydetään vapaaehtoisia vnk:n jäseniä. Seuraavana tulee miettiä hyvin mitä itse haluamme sivustolta. Ilmoittautumiset sihteerille.
4. Käynnit valtuustoryhmissä
Toistaiseksi on sovittu käynti SDP:ssä sekä valmisteltu käyntejä muiden valtuustoryhmien kanssa.
5. Heka tason YTE:n ajankohtaiset asiat
Heka tason YTE:n kokous on ke 22.8.
6. Valvojan ajankohtaiset asiat
Valvoja on käynyt vuokralaistoimikunnissa kertomassa uudesta vuokrantasausmallista.
7. Hallituksen asukasjäsenten ajankohtaiset asiat
Käytiin läpi kokouksen 7/208 päätöstiedote ja sovittiin, että hallituksen asukasjäsenet ottavat seuraavassa kokouksessa esille turvallisuuskoordinaattorin toimintaraportin sekä lisätietona tämän kokouksen muissa asioissa olevaan kohtaan kaasuliedet.
8. Julkilausuma vuokrantasausmallista
Valmisteltiin julkilausuma vuokrantasausmallista. Sihteeri lähettää luonnoksen vnk:n jäsenille kommentoitavaksi. Kommentteja pyydetään viimeistään torstaina 23.8. ja julkilausuma julkaistaan perjantaina 24.8.

9. Vnk:n 3.9.2018 pidettävän kokouksen 8/2018 esityslistan valmistelu
Valmisteltiin 3.9.2018 pidettävän vnk:n kokouksen 8/2018 esityslista.
10. Muut asiat
Ei muita asioita.
11. Seuraava kokous
Seuraava kokous pidetään ma 24.9. klo 17.00 Kumpulan vuokralaistoimikunnan tilassa.
12. Kokouksen päättäminen
Puheenjohtaja päätti kokouksen.

Markku Saarinen
puheenjohtaja

Sami Auersalmi
sihteeri

Vnk:n kokoukset pidetään Hotelli Presidentissä, Eteläinen Rautatiekatu 4, 00100 Helsinki

Tammikuu		
vnk ma 8.1. klo 17.00	Järjestäytymiskokous	Ehdokkaiden esittely klo 16.30 alkaen
tvk ma 29.1. klo 17.00		
Helmikuu		
vnk ma 12.2. klo 17.30		Hyyryläispäivän järjestelytoimikunnan aloitusseminaari 24.-25.2.
tvk ma 26.2. klo 17.00		
Maaliskuu		
vnk ma 12.3. klo 17.30		Ilta Hekan kanssa -tilaisuus, Presidentti to 22.3.
tvk ma 26.3. klo 17.00		
Huhtikuu		
vnk ma 9.4. klo 17.30	Vesa Jurmu/PTS ja Raija Anjala/rahoitusuunnitelma sekä laskennallisen 1-vaiheen tasaus	Lisämäärärahoitukset alueyhtiöön omalle isännöitsijälle 15.4. mennessä
		Hallitusten ja Yten asukasjäsenten tapaaminen 4.4.
tvk ma 23.4. klo 17.00		Hyyryläispäivän järjestelytoimikunta 26.4. Koskenranta
Toukokuu		
vnk ma 7.5. klo 17.30	Lausunto 10v PTS:stä ja rahoitusuunnitelmasta ja laskennallisesta 1-vaiheen tasauksesta	Kevätseminaari, Tallinna la 5.5.
tvk ma 28.5. klo 17.00		
Kesäkuu		
vnk ma 11.6. klo 17.30	Raija Anjala/vuoden 2017 tilinpäätös	Hyyryläispäivän järjestelytoimikunta 6.6.
tvk ti 19.6. klo 17,00		
Heinäkuu		
tvk ma 30.7. klo 17.00		
Elokuu		
vnk ma 13.8. klo 17.30		
tvk ma 20.8. klo 17.30		
Syyskuu		
vnk ma 3.9. klo 17.30		Vuokralaiset ry:n Vuokralaispäivät Tukholmaan 28.-30.9.
tvk ma 24.9. klo 17.00		
Lokakuu		
vnk ma 8.10. klo 17.30		Hyyryläispäivä, la 6.10. Koskenranta
tvk ma 29.10. klo 17.00		Hyyryläispäivän palauteseminaari 12.10.
		Syysseminaari, la 20.10. Katajanokan vankila
Marraskuu		
vnk ma 12.11. klo 17.30		Pikkujoulut, Teatteri Arena ja Hilton Strand
tvk ma 26.11. klo 17.00		Asukasliiton valtakunnallinen asumisalan seminaari Tampereella 3.- 4.11.
Joulukuu		
vnk ma 10.12. klo 17.30		
tvk to 27.12. klo 17.00		

Helsingin kaupunginhallituksen konsernijaosto
Helsingin kaupunginvaltuuston valtuustoryhmät
Helsingin kaupunkiympäristön apulaispormestari
Helsingin kaupungin asunnot Oy
Lehdistö

JULKILAUSUMA HELSINGIN ASUNNOT OY:N UUDESTA VUOKRANTASAUSSMALLISTA

Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka) hallitus on 12.12.2017 päättänyt uudistaa vuokrantasausmallinsa ottamalla 1.1.2019 käyttöön kokonaisvuokran, jossa pääomavuokra ja hoitovuokra ei enää eritellä.

Heka omistaa lähes 49 000 asuntoa ja ne muodostavat noin 480 vuokranmääritysyksikköä (vmy), joissa asuu n. 90 000 asukasta. Heka on Suomen suurin vuokranantaja. Joka kuudes helsinkiläinen asuu Hekan asunnossa.

Hekan vuokralaisneuvottelukunta (vnk) edustaa kaikkia Hekan asukkaita.

Asukkaiden edustajat ovat saaneet tiedot vuoden 2019 korjaussuunnitelmasta, talousarvioesityksestä, 2-vaiheen tasauksesta ja vuokranmääritysesityksestä. Asukkaille ei ole annettu mm. tietoja pääomavuokran jakoperusteista alueille, joten asukkaat eivät pysty muodostamaan käsitystä kokonaisvuokran määräytymisestä.

Koko Hekan keskivuokra määräytyy Hekan kokonaisbudjetin kautta. Uudessa vuokrantasausmallissa keskivuokra tasataan kahdessa vaiheessa: ensimmäisessä vaiheessa Hekan 21:n vuokrantasausalueen vuokria verrataan kunkin alueen KTI-kiinteistötietokeskus Oy:n (KTI) tilastojen avulla alueen markkinavuokriin ja toisessa vaiheessa alueelliset keskivuokrat pisteytetään vmy:iden keskivuokriksi. Vmy:llä tarkoitetaan taloa tai taloryhmää. Tämän jälkeen tehdään vielä mahdollinen jyvitys tai käytetään muuta harkintakerrointa vuokran korottamiseksi tai laskemiseksi. Näin muodostuu yksittäisen asunnon vuokra. Asukkaiden maksamaa vuokraa ei voi verrata laskennallisiin keskivuokriin tai mihinkään todennettavaan tietoon.

Alueiden keskivuokrien muodostaminen KTI-tilastojen markkinavuokriin verraten ei ole vnk:n mielestä asukkaille oikeudenmukaista ja siksi siitä tulee luopua. Heka ei ole pystynyt avaamaan asukkaille, miten KTI kerää tietonsa ja miten sitä verrataan Hekan vuokriin.

Toisen vaiheen tasauksen pisteytys on vnk:n mielestä erittäin ongelmallinen. Oheisen taulukon mukaisesti pisteytyksessä käytetään kuutta osiota. Asukkailla ei ole ollut mahdollisuutta vaikuttaa näiden tekijöiden muodostumiseen ja tiedoissa on paljon virheitä.

Vnk vaatii vähintään vuoden lykkäystä tasausmallin käyttöönottoon, jotta Helsingin kaupunki ehtii sinä aikana teettämään puolueettoman tutkimuksen siitä, miten esitetty tasausjärjestelmä vaikuttaisi keskipitkällä viiden - kymmenen vuoden aikavälillä hekalaisten kotitalouksien taloudelliseen asemaan.

Helsingissä 24.8.2018

Markku Saarinen
puheenjohtaja
vuokralaisneuvottelukunta
Helsingin kaupungin asunnot Oy

**ALUEYHTIÖ, VMY
SÄÄNTÖMÄÄRÄINEN ASUKKAIDEN KOKOUS**

Aika viikonpäivä, päivämäärä ja kellonaika
Paikka kokouspaikka, osoite
Kutsutut kaikki vmy:ssä vakituisesti asuvat asukkaat, liikehuoneistojen edustajat

ASIALISTA

1. Kokouksen avaus
2. Kokouksen läsnäolijoiden kirjaaminen ja äänivaltaisten toteaminen
3. Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä tarvittaessa läsnäolo- ja puheoikeuden myöntäminen
4. Kokouksen järjestäytyminen
 - puheenjohtajan ja sihteerin valinta
 - kokouksen pöytäkirjantarkastajien (2) valinta ja ääntenlaskijoiden (2) valinta
5. Asialistan hyväksyminen kokouksen työjärjestykseksi
6. *Alueyhtiön kuulumiset*
7. *Hekan uusi vuokrantasausmalli*
8. *Talotoimikunnan toiminta*
9. *Talotoimikunnan, vmy-kohtaisen valvojan, talosuojeluhenkilön tai asukasedustajan peruskorjauksissa täydentäminen tarvittaessa 31.12.2019 asti*
10. *Vuokrantasausalueen talouden ja hallinnon valvojan raportti vuodelta 2017*
11. **Vuokranmääritysyksikön talouden ja hallinnon valvojan raportti vuodelta 2017**
12. **Muut esille tulevat asiat**
13. **Kokouksen päättäminen**