

Heka-yte 05 /2024 - Muistio

Aika Maanantai 20.05.2024, klo 15.00 – 17.00

Paikka Teams- kokous tai
Nh Ateljee, Viipurinkatu 2, 2.kerros

Läsnä Jaana Närö (pj)
Pekka Aalto
~~Raija Anjala~~-poissa
Tuomas Anttila
Tiina Backström
Leena Holmstedt
Päivi Jokinen
Vesa Jurmu
Ari Luukinen
Vesa Nevala
Auli Niskanen
Pekka Pirinen
Peter Tammenheimo

1. Kokouksen avaus
Puheenjohtaja avasi kokouksen.
2. Sihteerin valinta
Kokouksen sihteeriksi valittiin Vesa Nevala.
3. Edellisen kokouksen muistiosta

Hekan hankintatoimesta:

- Sanna Auressalmi ja Emma Kaukonen osallistuivat kokoukseen.
- Emma Kaukonen esitteli hankintaorganisaation ja hankintaorganisaation tehtävät sekä hankintojen valmisteluprosessin.
- Käytiin keskustelua hankinnoista, esitykset ovat liitteinä.

Vihertöiden tekeminen ja valvonta:

- Esimerkkitapauksesta Vesa Jurmu kertoi, että kyseistä urakoitsijaa on reklamoitu ja he ovat myöntäneet virheensä. Urakoitsija hoitaa asian kuntoon. Virheitä tapahtuu joskus ja asukkailta toivotaan palautetta, jos virheitä havaitaan.

4. Ajankohtaista

Jaana kertoi Hekan ajankohtaiset asiat:

- Eletään säästösuunnitelman aikaa.
- Seuraavaan kokoukseen tuodaan alustava PTS.

Tiina Bacström:

- YTE:n vaalit käyty ja Auli Niskanen on valittu jäseneksi.

- Ympäristöpalveluista projektiasiantuntija kertonut kestävästä kehityksestä ja arjen valinnoista mm. kierrätyksestä. Suunnattu maahanmuuttotautaisille.
- Kevään webinaarit pidetty.
- Hyyryläispäivää suunnitellaan.

Peter:

- Peter on lähettänyt talkoopaketeista sähköpostin.
 - o Pekka P. vastasi, että talkoolinjauksia ei ole muutettu. Hanskat on rajattu 10 kpl / kohde. Pekka P. korjaa esimerkkikohteen asian. Isännöitsijöitä on informoitu tapauksesta.

Ari:

- Toivotaan, että yhteisöllisyyden linjausta viedään eteenpäin. Koskee useampaa kohdetta.

Tiina Bacström:

- Yhteydenpitoryhmän verkostoitumistilaisuus pidetään huomenna asukkaiden kanssa. Sen jälkeen tiedetään enemmän. Jaana pyysi listaa asioista Pekka P:lle. Hasse on suunnitellut ohjelmaa.

5. Asiakaspalvelun tilanne

Päivi Jokinen esitteli asiakaspalvelun tilannekatsauksen.

- Palvelukanavat 1.5-20.5.2024

Tiina Bacström:

- Aspassa ei olla osattu vastata kysymyksiin tai ohjataan väärin. Liittyy avainhallinta-asioihin.
- Palautetta BLC toiminnasta:
 - o Nuori mennyt ohjaajan kanssa hakemaan BLC:stä avaimia. Asiakaspalvelijan käytös ollut pöyristyttävää ja pitkän keskustelun jälkeen oli löydetty avaimet.
 - o Tiina selvittää osoitteen ja Päivi selvittää tapausta
- Vara-avaimet linjaus
 - o Vesa J. asuntoihin on tietty määrä avaimia. Yksiö saa kaksi avainta, kaksioon kolme avainta jne. Maksullisia lisäavaimia voi teettää tarpeen mukaan.
- Vanhat lukkojen avaimet
 - o Heka selvittää mistä saa vanhat lukkojen avaimet.

6. Käyttökorvaukset 2025

- Jaana kertoi, että kaupunki on antanut ohjeistusta pysäköintiin liittyen ja Hekalla on mentävä lähemmäs kaupungin asukas-pysäköintimaksuja. Pekka P. ja Vesa J. esittelivät luonnoksen asukas-pysäköintihinnaston päivityksestä v. 2025-2027.
- Tuomas: pitää korotusta omakustannusperiaatteen vastaisina. Haluaisi lisätietoa käyttöasteesta ja ulosvuokrauksesta. Tarkastelu kokonaisuutena.
- Jaana kertoi, että ulosvuokrausta on käynnistetty. Vuositasolla ei saada myydä ulos mitä tahansa.

- Vesa J. kertoi, että 19,8 % (09/2023) kaikista autopaikoista on ollut vapaana koko Hekan kannasta ja etelän alueella yli 26 %. Jaana totesi, että peruskorjauksien autopaikkoja ei ole huomioitu tilastoissa.
 - Tiina: peruskorjauskohteissa jokaisen talon valmistumisen kohdalla arvotaan aina uudet autopaikat. Päivi kertoi, että käytäntö perustuu kysynnän mukaan ja kaikille yhdenvertaista kohtelua.
7. Väistöasunnot ja pitkään tyhjänä olevat asunnot
- Päivi: nykyisen käytännön mukaan väistöasuntoja ei kerätä varastoon. Peruskorjauksien yhteydessä varaudutaan väistöön.
 - Tuomas: väistöraportista ei ole löytynyt pistokokeessa puutteita. Tehdäänkö toimenpiteitä, jos tulee kieltäytymisiä. Päivi: kohteessa voidaan käydä tarkastamassa mm. asuntojen kuntoa.
 - Jaana: paljon tehdään asian eteen, seurataan tarkkaan ja mietitään prosesseja, miten saadaan tyhjäkäyntiä pienemmäksi. Yli 50 % voi kieltäytyä asunnosta. Toivotaan, että markkinatilanteen myötä tyhjäkäyntiä saadaan pienemmäksi.
8. Vuokrasopimusten uusiminen ja muutokset vuokrasopimusehtoihin
- Jaana kertoi, että vuokrasopimuksien yhdenmukaistamiseen tulee pilottikohteita ja aikataulu on alustava. Kesälomien jälkeen on tarkoitus palata asiaan ja mietitään yhdessä YTE:n kanssa aikataulutusta ja missä järjestyksessä edetään.
 - Tiina totesi, että tupakoivat ovat kertoneet, että eivät lopeta tupakointiaan parvekkeilla ja piholla. Jaana kertoi, että toimenpiteitä katsotaan myöhemmin ja asukkailta on tullut suuri määrä positiivista palautetta.
 - Tuomas totesi, että sopimukseen tulee muitakin asioita kuin tupakointi.
9. Korjausten valvonta
- Asia siirtyi seuraavaan kokoukseen.
10. BLC avainpalvelu / lisävainten tilauksiin liittyvät voimassa olevat sopimukset
- Asia siirtyi seuraavaan kokoukseen.
11. Helenin ja Hekan välinen yhteistyö
- Asia siirtyi seuraavaan kokoukseen.
12. Helenin kiinteistövahti
- Asia siirtyi seuraavaan kokoukseen.
13. Varastojen ja yhteistilojen palokuormat
- Asia siirtyi seuraavaan kokoukseen.
14. Huoneistoremonttien suhde peruskorjauksiin
- Asia siirtyi seuraavaan kokoukseen.

15. Suunnitellut uudistuotannot PTS 2024-2033 kaudella ja niiden vaikutus vuokriin = Hekan taloudesta
 - Asia siirtyi seuraavaan kokoukseen.
16. Pihakalusteiden kunnostaminen keväisin
 - Asia siirtyi seuraavaan kokoukseen.
17. Muut asiat
 - Ei muita kokousasioita.
18. Seuraava kokous
 - tiistaina 18.6.2024 klo. 15–17. Kokouksen jälkeen ruokailu Weeruskassa.
19. Kokouksen päättäminen
 - Puheenjohtaja päätti kokouksen.