

VUOKRALAISNEUVOTTELUKUNNAN KOKOUS 7/2019

- Aika** maanantai 19.8.2019 kello 17.30
- Paikka** SOKOS Hotelli Presidentti, Eteläinen Rautatiekatu 4, 00100 Helsinki
- Läsnä** 40 vuokralaisneuvottelukunnan jäsentä
Pirjo Salo, Hekan talouden ja hallinnon valvoja
Auli Rantanen, Hekan yhteistyöelimen varajäsen
Kirsi Ikonen, Hekan asukastoiminnan koordinaattori

Ennen kokouksen alkua pidettiin hiljainen hetki Martti Poutasen poismenon johdosta.

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 talouden ja hallinnon valvoja Pirjo Salo, Hekan yhteistyöelimen varajäsen Auli Rantanen sekä 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. Lisättiin kohdaksi 5. sihteerin valinta. Siirrettiin lehdistötiedote kohdaksi 8 ja poistettiin kohta taloustilanne.

5. Sihteerin valinta

- Päätös** Valittiin kokouksen sihteeriksi Anne Vuori.

6. Pöytäkirjan tarkastajien valinta

- Esitys** Valitaan pöytäkirjan tarkastajiksi Sami Kulju (Pihlajisto) ja Jenni Luoto (Jakomäki). Pöytäkirjan tarkastajat toimivat tarvittaessa ääntenlaskijoina.
- Päätös** Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Sami Kulju (Pihlajisto) ja Jenni Luoto (Jakomäki). Pöytäkirjan tarkastajat toimivat tarvittaessa ääntenlaskijoina.

7. Asukastoiminnan koordinaattorin ajankohtaiset asiat

- Esitys** Kuullaan asukastoiminnan koordinaattorin ajankohtaiset asiat.
- Päätös** Koordinaattori muistutti vuoden asukas ja vuoden asukasaktiiviäänestyksistä, jotka päättyvät ensi sunnuntaina.

Ilta alueyhtiön kanssa tilaisuudet pidetään seuraavasti: Etelä ke 11.9., Länsi to 12.9. Itä to 19.9., Kaakko ma 23.09. ja Koillinen ke 25.9. Tilaisuudet alkavat klo 17.30 ja niihin saa osallistua kaksi henkilöä talotoimikunnasta.

On tullut kysymyksiä kerhotilojen käyttötarkoituksesta mm. uskonnolliseen ja kaupalliseen toimintaan. Hekan toimitusjohtaja Jaana Närö on linjannut, että kerhotilan käyttötarkoituksesta päättää talotoimikunta. Pyydetään Heka yten kanta asiaan.

Turun vuokralaiset järjestävät peruuntuneen seminaarin 28- 29.3.2020 Kysyttiin kiinnostusta siihen osallistumisesta.

8. Lehdistötiedote

Esitys Käsitellään vnk:n lehdistötiedote ja päätetään se lähettämistä.

Päätös Kokouksessa käytiin laaja keskustelu tiedotteesta. Tiedotteen lähettämisen puolesta ja vastaan esitettiin useita kantoja. Anne Siivonen pyysi kirjaamaan eriävät kannat. Päätettiin järjestää suljettu lippuäänestys sen lähettämistä. Lähettämisen puolesta äänesti 22 ja vastaan äänesti 18 jäsentä. Vuokralaistoimikunta päätti lähettää tiedotteen. Anne Siivonen ilmoitti jättävänsä eriävän mielipiteen.

9. Tiedottaminen ja kotisivut

Esitys Kuullaan tiedottamisen ajankohtaiset asiat

Päätös Vnk:n sihteeri kertoi etänä, että on ollut yhteydessä yhdistysavaimeen. Uusia käyttöoikeustasoja on luvattu vuoden loppuun mennessä.

Lauantain seminaari siirtyy altaalta hotelli Scandic Parkiin. Ilmoittautumisaikaa on jatkettu huomiseen tiistaihin seminaariin ja risteilylle.

10. Vuokralaisneuvottelukunnan puheenjohtajan ajankohtaiset asiat

Esitys Kuullaan vuokralaisneuvottelukunnan puheenjohtajan ajankohtaiset asiat

Päätös Heka tekee tiedotteen asukasdemokratiasta jaettavaksi asukkaille. Seuraavaan kokoukseen tulee avin vastinepyyntö Hekan vastaukseen.

11. Hekan talouden ja hallinnon valvojan ajankohtaiset asiat

Esitys Kuullaan Hekan talouden ja hallinnon valvojan ajankohtaiset asiat.

Päätös Talotoimikunnille on jaettu laskelma, miten eri kulut vaikuttavat vuokraan.

Heka esitteli työvaliokunnalle excelin vuokrantasauksen takaa.

Valvojalla on laskelma primäärilainoista.

12. Heka-tason yten ajankohtaiset asiat

Esitys Kuullaan Heka tason yten ajankohtaiset asiat.

Päätös Käytiin läpi muistio (liite 2).

13. Hekan hallituksen ajankohtaiset asiat

Esitys Kuullaan Hekan hallituksen ajankohtaiset asiat.

Päätös Käytiin läpi hallituksen päätöstiedotteet (liitteet 3 ja 4).

14. Työvaliokunnan toiminta

Esitys Merkitään tiedoksi ja käydään tarvittaessa keskustelua työvaliokunnan 17.6 pidetyn kokouksen 8/2019 ja 29.7. pidetyn kokouksen 9/2019 pöytäkirjoista.

Päätös Keskusteltiin pikkujouluista. Merkitään tiedoksi työvaliokunnan kokouksen pöytäkirjat (liitteet 5 ja 6).

15. Ilmoitusasiat

Esitys Merkitään tiedoksi

- vuokralaisneuvottelukunnan toimintakalenteri vuodelle 2019 (liite 7)
- vnk:n kokouksen 6/2019 pöytäkirja (lähetetty sähköpostilla 11.6.2019)
- Aran päätös vnk:n kantelusta (liite 8)

Päätös Merkittiin tiedoksi.

16. Muut esille tulevat asiat

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

Päätös Päätettiin, että pikkujouluista päätetään seuraavassa kokouksessa.

17. Seuraava kokous

Esitys Seuraava kokous järjestetään maanantaina 9.9.2019 klo 17.30 hotelli Presidentissä.

Päätös Esityksen mukaan.

18. Kokouksen päättäminen

Esitys Puheenjohtaja päättää kokouksen.

Päätös Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 19.35.

Markku Saarinen
puheenjohtaja

Anne Vuori
sihteeri

Pöytäkirjan ovat tarkastaneet ja kokouksen kulun mukaiseksi todenneet

Sami Kulju
pöytäkirjantarkastaja

Jenni Luoto
pöytäkirjantarkastaja

Aika Keskiviikko 12.6.2019, klo 10.00 – 11.30

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

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

1 § Kokouksen avaus
Puheenjohtaja avasi kokouksen.

2 § Edellisen kokouksen muistio
Käytiin läpi edellisen muistion asioita; hyväksyttiin muistio.

3 § Päivystyspalvelun palvelukuvaus

Kiireellisiksi palvelupyynnöiksi luokitellaan seuraavat:

- oven avaukset
- vesivuodot ja tulipalot
- rikutut ikkunat ja ovet
- virka-apupyynnöt
- sähkölaitteissa olevat viat
- lämmitys-, vesi- ja viemäriverkostojen viat
- muut välitöntä vaaraa aiheuttavat asiat, kuten myrskyvahingot, pu-
toavat materiaalit (lumi, jää, irtoava pelti) tms

Selvitetään voidaanko listalle lisätä saunojen toimimattomuus juhlapäivinä (jouluaatto, juhannusaatto) sekä erikseen tilattuina ajankohtina, mm. tal-
koosaunat

4 § B-2020; VD-toimijoille lähetettävä materiaali

Suunniteltiin yhdessä mitä materiaalia lähetetään vd-toimijoille vuoden 2020 budjettiin liittyen.

5 § Muut asiat

Selvitetään voidaanko yhdenmukaistaa kerhohuoneiden peruspesu kerran
vuodessa.



6 § Seuraava palaveri
Päätettiin pitää seuraava kokous 24.9.2019 klo 14.00 Viipurinkatu 2:ssa.

7 § Kokouksen päätös
Puheenjohtaja päätti kokouksen.

JAKELU Osallistujat
Johtoryhmä
Toimitusjohtajat -> edelleen aluetoimistot

1. Helen-kysyntäjoustopilotti, hankkeen tulokset

Päätettiin merkitä tiedoksi hankkeen tulokset.

2. Helsingin kaupungin asunnot Oy:n aputoiminimi

Päätettiin ottaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:n käyttöön aputoiminimi Heka, jolla harjoitetaan kiinteistöjen isännöintiä (TOL 68320).

3. Oulunkylän Sotaveteraanitalojen sulautuminen Helsingin kaupungin asunnot Oy:öön, sulautumissuunnitelma

Päätettiin hyväksyä sulautumissuunnitelma ja valtuuttaa yhtiön toimitusjohtaja Jaana Närö allekirjoittamaan sulautumissuunnitelma.

Päätettiin nimetä tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab antamaan lausunnon siitä, onko sulautuminen omiaan vaarantamaan vastaanottavan yhtiön velkojen maksun.

4. Helsingin kaupungin asunnot Oy:n prokurat

Päätettiin poistaa Mikko Syrjäselältä oikeus prokuralla yksin edustaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:tä 20.6.2019 lukien.

Päätettiin myöntää Mari Catanzarolle oikeus prokuralla yksin edustaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:tä.

5. Valtuutus päättää tupakkalain 79 §:n mukaisesta tupakointikiellon hakemisesta

Päätettiin valtuuttaa Jaana Närö, Päivi Jokinen, Pekka Pirinen, Jasi Kuokkanen, Mari Catanzaro ja Pekka Ljungberg tekemään päätökset tupakkalain 79 §:n mukaisten tupakointikieltojen hakemisesta ja hakemaan tupakointikieltoja Hekan kohteisiin.

6. Heka Idän toiminta-alueen muuttokorjaukset ja kiinteistöjen pienet korjaukset, hankintaoikaisu

Päätettiin kumota 7.5.2019 tehty hankintapäätös virheellisen vertailutaulukon vuoksi.

Päätettiin tehdä uusi hankintapäätös seuraavasti:

Päätettiin hylätä UAB Skansk Byggservicen (2712856-5), Suomen Rakennus Group Oyn (2219486-2) ja Maalausliike T.Pynnönen Oy:n (1513596-0) tarjoukset tarjouspyynnön vastaisina.

Päätettiin valita urakoitsijoiksi vertailuhinnaltaan halvimpina:

1. RJP Yhtiöt Oy (2480432-9)
2. Länsi-Valu Oy (2081053-7)
3. Goodmax Oy (1905532-7)
4. Terrene Oy (2593489-7)
5. Oy Malgon Ltd (0828045-7)
6. Saneerauspalvelu Allen Oy (1714535-3)
7. Es Urakointi Oy (2103782-2)
8. J. Holopainen Oy (0626094-6).

7. 4011 Porvoonkatu 10, peruskorjauskohde, investointi- ja hankintapäätös.

Päätettiin aloittaa kohteen vaippa- ja piharakenteiden peruskorjaus.

Päätettiin valita kohteen urakoitsijaksi hinnaltaan halvimpana Consti Julkisivut Oy (0498763-1).

8. Hekan toimitusjohtajan tekemät hankinnat 5/2019

Päätettiin merkitä tiedoksi Hekan toimitusjohtajan tekemät hankinnat ajanjaksolta 5/2019.

9. Investointipäätökset

Päätettiin aloittaa kohteen Heka Käpylä Pohjolankatu 47 peruskorjaus.

10. Hankesuunnitelmat

Päätettiin hyväksyä uudiskohteen Heka Tapanila Smoltinkaari 4 hankesuunnitelma.

Päätettiin hyväksyä seuraavien peruskorjauskohteiden hankesuunnitelmat:

- Heka Laajasalo Gunillantie 6
- Heka Kulosaari Tupavuori 4.

11. Rahoituspäätökset

Päätettiin ottaa korkotukilaina ja pantata panttikirjoja korkotukilainan vakuudeksi peruskorjauskohteessa Heka Käpylä Pohjolankatu 47.

Päätettiin ottaa korkotukilaina ja pantata panttikirjoja korkotukilainan vakuudeksi seuraavissa uudiskohteissa:

- Heka Jätkäsaari Kanariankatu 3
- Heka Malmi Tullivuorentie 22 ja 28.

Päätettiin ottaa Helsingin kaupungilta tertiäärilaina uudiskohteessa Heka Jätkäsaari Kanariankatu 3.

12. Jälkipanttauksset

Päätettiin jälkipantata panttikirjoja korkotukilainan vakuudeksi seuraavissa peruskorjauskohteissa:

- Heka Pukinmäki Säterintie 6
- Heka Länsi-Herttoniemi Siilitie 5
- Heka Maunula Kuusikkotie 4
- Heka Malminkartano Naapuripellontie 2.

13. Loppulaskelmat ja lisärahoituspäätökset

Päätettiin hyväksyä peruskorjauskohteen Heka Käpylä Mäkelänkatu 86-96 (Käärmetalo, 1-vaihe) loppulaskelma, ottaa lisäkorkotukilaina ja pantata panttikirjoja lisäkorkotukilainan vakuudeksi.

Päätettiin hyväksyä uudiskohteen Heka Jätkäsaari Hampurinkuja 1 er loppulaskelma, ottaa lisäkorkotukilaina ja pantata panttikirjoja lisäkorkotukilainan vakuudeksi.

14. Vuokralaisneuvottelukunnan pöytäkirja

Päätettiin merkitä tiedoksi vuokralaisneuvottelukunnan pöytäkirja nro 5/2019.



15. Toimitusjohtajan ajankohtaisia asioita

- Hekan työmaiden tehotarkastuspäivä pidettiin 9.5.2019 yhdessä Rakennusliiton kanssa. Tehotarkastuksessa käytiin läpi 25 Hekan työmaata.

16. Seuraava kokous

Päätettiin pitää seuraava kokous 13.8.2019 klo 7.30.

1. Alueyhtiöiden fuusio Helsingin kaupungin asunnot Oy:öön

Päätettiin merkitä tiedoksi tilintarkastajan lausunto.

Päätettiin merkitä tiedoksi, että PRH on rekisteröinyt sulautumissuunnitelman 30.7.2019.

Päätettiin merkitä tiedoksi, että PRH ei hyväksynyt aputoiminimen ”Heka” rekisteröintiä, sillä PRH:n näkemyksen mukaan aputoiminimi ei ole riittävän erottuva rekisterissä jo olevista toiminimistä.

2. Hyvä hallinto- ja johtamistapa kaupunkikonsernissa

Päätettiin hyväksyä hyvää hallinto- ja johtamistapaa koskeva ohje sovellettavaksi Helsingin kaupungin asunnot Oy:n toiminnassa.

3. Osavuosikatsaus Q2/2019

Päätettiin merkitä tiedoksi osavuosikatsaus.

Päätettiin, että jos Helsingin kaupungin talousarviossa yhtiölle asettamaa tavoitetta ei ole saavutettu, osavuosikatsaukseen kirjataan jatkossa perustelut siitä, miksi tavoitetta ei ole saavutettu tai arvio siitä, onko tavoitteen saavuttaminen realistista.

4. Talousraportti Q2/2019

Päätettiin merkitä tiedoksi talousraportti.

5. Vuokrasaatavat per 30.6.2019

Päätettiin merkitä tiedoksi vuokrasaatavat per 30.6.2019.

6. Vuokraustoiminnan raportti Q2/2019

Päätettiin merkitä tiedoksi vuokraustoiminnan raportti.

7. Energiankulutuksen raportti Q2/2019

Päätettiin merkitä tiedoksi energiankulutuksen raportti.

8. HR-raportti Q2/2019

Päätettiin merkitä tiedoksi HR-raportti.

9. Hekan toimitusjohtajan tekemät hankinnat 6–7/2019

Päätettiin merkitä tiedoksi Hekan toimitusjohtajan tekemät hankinnat ajanjaksolta 6-7/2019.

10. ARAn ratkaisu vuokralaisneuvottelukunnan tekemään hallintokanteluun

Päätettiin merkitä tiedoksi ARAn ratkaisu.

11. Primäärilainat, peruskorjauskohteet

Päätettiin ottaa Helsingin kaupungilta primäärilaina peruskorjauskohteessa Heka Käpylä Pohjolankatu 47.

12. Jälkipanttauspäätöksen kumoaminen ja lisävakuuden asettaminen, peruskorjauskohteet

Päätettiin perua aiempi jälkipanttauspäätös ja asettaa lisävakuus peruskorjauskohteessa Heka Malminkartano Parivaljakontie 2.

13. Loppulaskelmat ja lisärahoituspäätökset, peruskorjauskohteet

Päätettiin hyväksyä loppulaskelma, ottaa lisäkorkotukilaina ja pantata panttikirjoja lisäkorkotukilainan vakuudeksi peruskorjauskohteissa:

- Heka Länsi-Herttoniemi Siilitie 5
- Heka Kansanasunnot Pellervontie 15 (Kortteli 824)
- Heka Kannelmäki Urkupillintie 4 ER.

14. Hekan talouden ja hallinnon valvojan raportti vuodesta 2018

Päätettiin merkitä tiedoksi talouden ja hallinnon valvojan raportti vuodesta 2018.

15. Vuokralaisneuvottelukunnan pöytäkirja

Päätettiin merkitä tiedoksi vuokralaisneuvottelukunnan pöytäkirja nro 6/2019.

16. Toimitusjohtajan ajankohtaisia asioita

- Hekan kahdelle uudishankkeelle Heka Jätkäsaari Kanariankatu 3 sekä Heka Malmi Tullivuorentie 22 ja 28 on myönnetty Kuntarahoituksen vihreää rahoitusta.
- Merkittiin tiedoksi koonti hallituksen ja johtoryhmän Oulun-opintomatkan 8.-9.8.2019 aikana tehdyistä havainnoista.

17. Muut mahdolliset asiat

- Keskusteltiin ludetorjunnoista Hekan asunnoissa.

18. Seuraava kokous

Päätettiin pitää seuraava kokous 10.9.2019 klo 7.30.

TYÖVALIOKUNNAN KOKOUS 7/2019

Aika maanantai 17.6.2019 kello 17.00

Paikka Pohjois-Haagan yhteiskoulu, Pietari Hannikaisen tie 6

Läsnä Markku Saarinen, puheenjohtaja
Hans Duncker, 1. varapuheenjohtaja
Sebastian Franckehaeuser, 2. varapuheenjohtaja
Sami Auersalmi, sihteeri
Susanna Svartsjö, varsinainen jäsen
Anne Vuori, varsinainen jäsen
Pirjo Salo, hallinnon ja talouden valvoja
Auli Rantanen, Hekan yhteistyöelimen varajäsen
Ari Luukinen, Hekan hallituksen asukasjäsen
Marjaana Hujanen, vnk:n rahastonhoitaja (kohta 3)

Poissa Tommy Dahlström, 1. varajäsen
Anne Vartio, 2. varajäsen

1. Kokouksen avaus ja asialistan hyväksyminen
Puheenjohtaja avasi kokouksen ja asialista hyväksyttiin kokouksen työjärjestykseksi.
2. Vnk:n kokous 6/2019
Todettiin, että viime kokouksessa ollut taloturvallisuusvalvoja-asia oli turhauttava. Muuten kokous sujui hyvin ja nopeasti.
3. Vnk:n taloustilanne
Käytiin läpi taloustilanne. Todettiin, että kulut ovat linjassa budjetin kanssa. Työryhmät eivät ole kokoontuneet muuttuvan tilanteen vuoksi.
4. Seminaarit, retket ja pikkujoulu
Keskusteltiin syksyn seminaarista, joka näillä näkymin pidetään Altaalla sekä syysretkestä Tallinaan. Tallinnassa on opastettu kiertoajelu. Pikkujoulut pidetään jossain työväentalolla ja sinne pitopalvelu ja ohjelmaa.
5. Tiedottaminen, kotisivut
Keskusteltiin hekalaiset-sivuista. Todettiin, että alueellisia pääkäyttäjiä tulee patistaa töihin. Keskusteltiin pitäisikö vnk:n tehdä lehdistötiedote Hekan luonnoksista. Todettiin, että sellainen olisi hyvä tehdä. Sen valmistuttua laitetaan se vnk:lle tiedoksi ennen julkaisua.
6. Alustavaa keskustelua lausunnoksi luonnoksista VD-säännöksi, palkkiosäännöksi ja määrärahaohjeeksi
Keskusteltiin laajasti seminaarissa esiin tulleista ajatuksista siitä, mitä lausuntoluonnokseen pitäisi laittaa.
7. Heka tason YTE:n ajankohtaiset asiat
Käytiin läpi 12.6. pidetyn kokouksen muistio.
8. Valvojan ajankohtaiset asiat
Valvojat käyvät omassa ryhmässä läpi luonnosta v.
9. Hallituksen asukasjäsenten ajankohtaiset asiat
Käytiin läpi 11.6. pidetyn kokouksen päätöstiedote.
10. Muut asiat
Ei asioita.
11. Seuraava kokous
Seuraava kokous pidetään 29.7. Haagassa.

12. Kokouksen päättäminen
Puheenjohtaja päätti kokouksen.

Markku Saarinen
puheenjohtaja

Sami Auersalmi
sihteeri

TYÖVALIOKUNNAN KOKOUS 9/2019

Aika	maanantai 29.7.2019 kello 17.00
Paikka	Teuvo Pakkalan tie 1:n asukastila, Teuvo Pakkalan tie 13 E takana
Läsnä	Markku Saarinen, puheenjohtaja Hans Duncker, 1. varapuheenjohtaja Sami Auersalmi, sihteeri Susanna Svartsjö, varsinainen jäsen Anne Vuori, varsinainen jäsen Pirjo Salo, hallinnon ja talouden valvoja Auli Rantanen, Hekan yhteistyöelimen varajäsen Tommy Dahlström, 1. varajäsen
Poissa	Sebastian Franckenhäuser, 2. varapuheenjohtaja Anne Vartio, 2. varajäsen Ari Luukinen, Hekan hallituksen asukasjäsen

1. Kokouksen avaus ja asialistan hyväksyminen
Puheenjohtaja avasi kokouksen ja asialista hyväksyttiin kokouksen työjärjestykseksi.
2. Seminaarit, retket ja pikkujoulu
Muistutuksena toukokuun vnk:n kokouksesta: Vnk:n lausunto Heka ehdotuksista uudeksi vdsäännöksi sekä palkkio- ja määrärahaohjeeksi tulee antaa 26.8. mennessä.
Vuokralaistoimikuntien lausunnot on pyydetty ke 21.8. mennessä ja itse lausunto työstetään seminaarissa la 24.8. Lausunto tulee sitten tiedoksi vnk:n jäsenille ja ma 26.8. työvaliokunta tekee lausunnon loppuun mahdollisten kommenttien jälkeen. Syksyn seminaari pidetään la 24.8 Allas Sea Poolin kokoustilassa klo 9-16. Ilmoittautuminen sähköpostilla tuleen linkin kautta pe 16.8. mennessä.

Syysretki Tallinaan järjestetään la 14.9. päiväristeilynä. Kokoontuminen on klo 9.45 länsiterminaalissa. Menomatka klo 10.30-12.30 on laivalla Tallink Megastar. Aamupala on jo klo 10.10. Perillä on opastettu kiertoajelu, jossa teemana on Tallinnan vuokra-asuminen. Tämä kestää noin kaksi tuntia. Paluu on klo 16.30-18.30 laivalla Tallink Star. Ruokailu alkaa kuitenkin jo klo 16.00. Mikäli haluat palata heti klo 13.30-15.30 tai vasta myöhemmin 19.30-21.30, ilmoita siitä ilmoittautumisen yhteydessä. Syysretkeen tulee ilmoittautua sähköpostilla tulleella linkillä lomakkeella pe 16.8. mennessä.

Alustavasti pikkujoulut pidetään 22.11. jossain työväentalolla ja sinne pitopalvelu ja ohjelmaa.
3. Tiedottaminen, kotisivut
Viime työvaliokunnassa todettiin olisi hyvä tehdä lehdistötiedote Hekan luonnoksista. Todettiin, että sellainen olisi hyvä tehdä ja sen valmistuttua laitetaan se vnk:lle tiedoksi ennen julkaisua. Näin tehtiin ja moni vnk:n jäsen kiitti hyvästä tiedotteesta. Kuitenkin määräajan jälkeen kolme henkilöä ilmoitti, että eivät hyväksy tiedotteen eteenpäin laittoa, koska siihen ei ole saatu tehtäväksi antoa vnk:lta. Sovittiin, että tuodaan tiedote tiedoksi vielä seuraavassa vnk:n kokouksessa.
4. Lausunto VD-säännöstä sekä palkkio- ja määrärahaohjeesta
Keskusteltiin laajasti seminaarissa esiin tulleista ajatuksista siitä, mitä lausuntoluonnokseen pitäisi laittaa.
5. Heka tason YTE:n ajankohtaiset asiat
Seuraava kokous pidetään Anjalan kutsusta.
6. Valvojan ajankohtaiset asiat
Valvojat pitävät tapaamisen 15.8.

7. Hallituksen asukasjäsenten ajankohtaiset asiat
Hallitus pitää menee asuntomessuille 6.8. ja seminaarin 8.- 9.8. Ouluun. Seuraava kokous on 13.8.
8. Vnk:n 19.8.2019 pidettävän kokouksen 7/2019 esityslistan valmistelu
Valmisteltiin 19.8. pidettävän vnk:n kokouksen 7/2019 esityslista.
9. Muut asiat
Ei asioita.
10. Seuraava kokous
Seuraava kokous pidetään 26.8. Kumpulan vtk:n tilassa.
11. Kokouksen päättäminen
Puheenjohtaja päätti kokouksen.

Markku Saarinen
puheenjohtaja

Sami Auersalmi
sihteeri

Helsingin kaupungin asunnot Oy
Vuokralaisneuvottelukunta
vnk.helsinki@gmail.com

HALLINTOKANTELU

ASIA

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n vuokralaisneuvottelukunta on 16.10.2018 kannellut Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen (ARA) Helsingin kaupungin asunnot Oy:n kokonaisvuokrasta, vuokran määrittämisestä ja kaksivaiheisesta vuokrantasauksesta sekä asukastoi-
mikuntien yhteishallintolain mukaisten oikeuksien toteutumisesta.

Vuokralaisneuvottelukunta on päättänyt kääntyä ARAn puoleen, koska katsoo, että Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) 1.1.2019 käyttöön otettava kokonaisvuokra ja siihen liittyvä uusi vuokranmääritys ja tasaus eivät ole kaikilta osin ARA-lainsäädännön ja menettelyn mukaisia. Lisäksi Vuokralaisneuvottelukunta katsoo, että Heka estää asukasedustajien yhteishallintolain määrittelemien oikeuksien toteutumista muun muassa kieltäytyessään antamasta pyydettyjä tietoja siinä laajuudessa kuin asukkaat niitä pyytävät.

ARA käsittelee kantelun kokonaisvuokran, vuokranmäärityksen ja vuokrantasauksen osalta. ARA on siirtänyt 21.11.2018 selvityspyynnön hallintolain (434/2003) 21 §:n mukaisesti käsiteltäväksi Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirastolle siltä osin, kun kantelu koskee yhteishallintolaissa talon omistajalle asetettujen velvoitteiden laiminlyömistä.

TAUSTAA

Vuokranmääritysrajoitusten alaisten ARA-kohteiden vuokrat määritetään omakustannusperiaatteella. Omakustannusperiaate tarkoittaa sitä, että vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen lisäksi kattamaan asuntojen ja niihin liittyvien asumista palvelevien tilojen rahoitusmenot ja hyvän kiinteistönpidon mukaiset hoitomenot. Omakustannusperiaatetta noudatetaan laissa säädetyn rajoitusajan ajan.

Vuokrien tasaamisella tarkoitetaan sitä, että ARA-vuokra-asunnosta perittävää vuokraa voidaan käyttää sekä sen vuokratalon, jossa asunto sijaitsee, että saman omistajan muiden vuokratalojen menojen kattamiseen. Tasaamisen tavoitteena on turvata tasainen vuokrankehitys sekä se, että vuokrat vastaavat mahdollisimman hyvin asuntojen käyttöarvoa siten, että vuokrat ovat keskenään oikeudenmukaisessa suhteessa. Tasaamisella esimerkiksi peruskorjaustilanteessa vuokrankehitys pysyy tasaisempana, koska korjauskustannukset voidaan jakaa tasauksen piiriin kuuluvien kohteiden kesken. Tasaamisen tavoitteena on myös varmistaa, että vuokrataloyhteisö kykenee suoriutumaan kaikista sille lain mukaan kuuluvista velvoitteista.

ARAssa on ollut saman aikaisesti käynnissä myös Hekan uuden tasausmallin tarkastus (Diaarinro 23941/636/18), jonka yhteydessä on saatu myös kantelun ratkaisun kannalta olennaista aineistoa.

Osoite

PL 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti

Adress

PB 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahtis

Puhelin • Telefon

029 525 0800

E-mail

kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
foernamn.slaktnamn@ara.fi

Web

www.ara.fi

SELVITYS

ARA on pyytänyt asiaan liittyen selvitystä Helsingin kaupungin asunnot Oy:ltä. Selvitys on annettu 16.11.2018.

Kokonaisvuokran käyttöönotto, vuokran määrittäminen 21 erilliselle vuokrantasausalueelle ja edelleen kunkin alueen sisäinen vmy-kohtainen vuokrantasaus

Selvityksen mukaan Heka käsittelee tavallisia asuntoja yhtenä tasausryhmänä. Tasausryhmän kokonaiskustannusten tasaus tehdään kahdessa vaiheessa perustuen kohteiden käyttöarvoon. Ensimmäisessä vaiheessa tasausryhmän kokonaiskustannukset tasataan 21 alueelle ja toisessa vaiheessa edelleen alueen vuokranmääritysyksikölle. Tasauslaskelmat on laadittu ARA:n hyväksyttävänä pitämien Hekan vuokrantasausperiaatteiden mukaisesti. Vuokrantasauksessa olevien kiinteistöjen vuokrat määritetään omakustannusperiaatteen ja ARA-vuokra-asuntoja koskevien määritysten mukaisesti.

Lisäksi selvityksessä on todettu, että Hekan tavallisten asuntojen tasausryhmässä on mukana kiinteistöjä, jotka ovat vapautuneet vuokranmääritysrajoituksista. Niiden kohteiden tuotot ja kulut on erikseen selvitettävissä kustannuspaikkakohtaisella kirjanpidolla. Näiden Hekan tavallisten asuntojen tasausryhmässä mukana olevien omakustannusvuokrasäännöksestä vapaiden asuntojen vuokrat alentavat omakustannusvuokrasäännösten piirissä olevien asuntojen vuokria. Tämän takia Heka pitää tarkoituksenmukaisena pitää vapautuneet kohteet samassa tasausryhmässä.

Selvityksessä todetaan, että kaupunginhallituksen päätösten 14.6.1993 (1048 §) ja 10.1.1994 (85 §) mukaan Heka vuokraa liike- ja palvelutilansa kaupungin tilapalvelut-osastolle tiloista aiheutuvien todellisten kustannusten mukaisella vuokralla. Tilapalvelut jälleenvuokraa tilat kaupungin omaan käyttöön tai ulkopuolisille. Liiketilat kuuluvat vuokranmääritysyksiköiden sisälle, mutta niiden vuokranmääritys tapahtuu asunnoista erillisenä. Liiketoista saatavat vuokratuotot pienentävät asunnoista perittävää vuokraa.

Erytisasunnot ja vuokrantasauksen ulkopuoliset toimijat on eriytetty Hekan tavallisten asuntojen vuokranmäärityksestä. Helsingin kaupungilta ja Helsingin kaupungin 400-vuotiskotisäätiöltä siirtyi 7 kiinteistöä Hekan omistukseen 31.12.2015. Viisi näistä kohteista oli normaalien ARA-rajoitusten alaisia ja kahteen oli saatu investointiavustus. Kahden investointiavustusta saaneen kohteen osalta Heka haki ja sai ARA:lta luvan ottaa ne mukaan Hekan tavallisten asuntojen tasausryhmään. Kiinteistöjen liittäminen Hekan vuokrantasaukseen on Hekan mielestä ollut ARA-lainsäädännön mukaista.

Selvityksessä todetaan myös, että vuokrantasausmallin uudistuksessa ei ole tehty muutoksia jyvitysperiaatteisiin. Hekan kannassa on mukana kiinteistöjä, joissa ei ole jyvitystä. Tällaisiin kiinteistöihin jyvitys otetaan käyttöön peruskorjausten yhteydessä.

Vuokrantasausalueilla vuokran määrittämisessä käytetty KTI-indeksi (KTI Kiinteistö-tieto Oy)

Selvityksessä todetaan, että KTI:n tiedot ovat selvästi kattavampia ja ajantasaisempia kuin Tilastokeskuksesta, ARA:n tai ympäristöministeriön tietokannasta saatavat tiedot. Vertailutietona on käytetty parhaiten vastaavaa viitearvoa. Vertailuarvon hakutekijät ovat samat kaikissa kohteissa. Selvityksessä todetaan lisäksi, että KTI:n vuokratasoreferenssi on vain vertailuperuste ja lähtötieto Hekan alueiden väliseen vuokran tasaamiseen. Vuokratasovertailulla ei siis ole vaikutusta Hekan kokonaisvuokraan tai Hekan keskimääräiseen neliövuokraan.

Osoite

PL 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti

Adress

PB 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti

Puhelin • Telefon

029 525 0800

E-mail

kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi

Web

www.ara.fi

Vuokrat määritetään omakustannusperiaatteella. Viitevuokranvertailun lisäksi vuokrantasauksessa (2-vaiheen tasaus) otetaan huomioon kohteiden tekniset ja laatuominaisuudet.

Lisäksi selvityksessä todetaan, että Hekan selvästi markkinavuokratasoa alempi vuokrataso vähentää asuinalueiden eriarvoistumista ja segregatiota.

Hekan hallinnon ja talouden valvonta jatkossa mahdotonta

Selvityksen mukaan Heka noudattaa yhteishallintolain säännöksiä ja tukee asukkaiden osallistumista vuokranmääritykseen. Koko yhtiötasoinen jälkilaskelma perustuu 1.1.2017 voimaan tulleeseen korkotukilain muutokseen. Taloudenhoidon valvonta ei yhtiön mielestä edellytä vuokrantasausalue- tai vmy-tasosta jälkilaskelmaa. Yhtiön tarkoituksena on jatkossakin toimittaa talotoimikunnille kohdekohtainen raportti kohdekohtaisten hoitokustannusten budjetista ja sen toteutumisesta.

RATKAISU

Kokonaisvuokran käyttöönotto, vuokran määrittäminen 21 erilliselle vuokrantasausalueelle ja edelleen kunkin alueen sisäinen vmy-kohtainen vuokrantasaus

Hekan tasausryhmä

Kantelussa pyydetään ARA:ta vastausta siihen, onko Heka käsitettävä yhtenä tasausryhmänä vai onko Hekalla oikeus pitää 21 alueellista tasausryhmää. Yhtiö on antamassaan selvityksessä todennut, että Heka käsittelee tavallisia asuntoja yhtenä tasausryhmänä. Tasausryhmän kokonaiskustannusten tasaus tehdään kahdessa vaiheessa perustuen kohteiden käyttöarvoon.

Samana omistajan omistamien ARA-vuokra-asuntojen vuokrat voi tasata aravarajoituslain (1190/1993) 7 a §:n ja vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001, jäljempänä korkotukilaki) 13 a §:n mukaisesti erityisryhmille tarkoitettuihin ja vuokranmäärityksen rajoituksesta vapaisiin ARA-asuntoihin liittyviä poikkeuksia lukuun ottamatta. Aravarajoitus- tai korkotukilaissa ei ole säännöksiä siitä, miten tasaus on tehtävä.

ARA toteaa, että Hekalla on oikeus halutessaan käsitellä tavallisia asuntoja yhtenä tasausryhmänä, kunhan tasausryhmä on muodostettu noudattaen aravarajoitus- ja korkotukilain säännöksiä. Laki ei kuitenkaan velvoita yhtiötä tekemään niin, vaan laki ainoastaan antaa mahdollisuuden tasata saman omistajan omistamien ARA-vuokra-asuntojen vuokrat. Yhtiö lopulta itse päättää, ottaako vuokrien tasauksen käyttöön vai ei. Lain mukaan tasaus on mahdollista tehdä yhdessä tai useammassa vaiheessa ja tasauksessa voidaan käyttää alueellisia tasausryhmiä.

Omakustannusperiaatteen noudattaminen

Kantelussa tiedustellaan myös, täyttävätkö tasauksessa olevat Hekan kaikki kiinteistöt ARA-vuokra-asuntoja koskevien lakien määräykset ja omakustannusperiaatteen. Yhtiö on antamassaan selvityksessä todennut, että vuokrantasauksessa olevien kiinteistöjen vuokrat määritetään omakustannusperiaatteen ja ARA-vuokra-asuntoja koskevien määräysten mukaisesti.

Osoite

PL 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti

Adress

PB 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahtis

Puhelin • Telefon

029 525 0800

E-mail

kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi

Web

www.ara.fi

Aravarajoituslain 7 c §:n ja korkotukilain 13 c §:n mukaan vuokratalon omistajan on laadittava tilikaudelta kirjanpitoonsa perustuva koko yhteisöä koskeva ja tasausryhmittäin tehtävä jälkilaskelma. Jälkilaskelmasta selviää muun muassa, paljonko vuokria on peritty ja mitä menoeriä on katettu vuokrilla sekä paljonko kuluneelta tilikaudelta ja edellisiltä tilikausilta on syntynyt rahoitusylijäämää tai -alijäämää. Jälkilaskelman tarkoituksena on lisätä kustannusten läpinäkyvyyttä sekä lisätä asukkaiden ja valvovan viranomaisen tiedonsaantia. ARAlla käytävissä olevien tietojen perusteella ei ole syytä epäillä, että tasauksessa mukana olevien kiinteistöjen vuokranmäärityksessä ei noudatettaisi omakustannusperiaatetta.

Vapaan vuokranmäärityksen kohteet

Kantelussa pyydetään selvitystä siitä, onko Hekan kiinteistökannassa vapaan vuokranmäärityksen alaiset talot käsitelty erillään. Yhtiön antamassa selvityksessä todetaan, että Hekan tavallisten asuntojen tasausryhmässä on mukana kiinteistöjä, jotka ovat vapautuneet vuokranmääritysrajoituksista. Niiden kohteiden tuotot ja kulut on erikseen selvitettävissä kustannuspaikkakohtaisella kirjanpidolla. Näiden Hekan tavallisten asuntojen tasausryhmässä mukana olevien omakustannusvuokrasäännöksestä vapaiden asuntojen vuokrat alentavat omakustannusvuokrasäännösten piirissä olevien asuntojen vuokria. Tämän takia Heka pitää tarkoituksenmukaisena pitää vapautuneet kohteet samassa tasausryhmässä.

Aravarajoituslain 7 a §:n ja korkotukilain 13 a §:n mukaan vuokria ei saa tasata omakustannusvuokrasäännösten alaisten ja omakustannusvuokrasäännöksestä vapaiden ARA-asuntojen kesken, jos tasaus nostaisi omakustannusvuokran piirissä olevien asuntojen vuokria. Sen sijaan omakustannusvuokrasäännöksistä vapautuneista asunnoista perittävissä vuokrissa kerättyjä varoja voidaan käyttää alentamaan omakustannusvuokrasäännösten piirissä olevien asuntojen vuokria.

ARAssa on parhaillaan käynnissä Hekan uuden tasausmallin tarkastus ja Heka on tarkastuksen yhteydessä toimittanut ARAlle vuokranmääritysrajoituksista vapautuneiden kohteiden kustannuspaikkakohtaiset tuloslaskelmat. Asiassa saadun selvityksen ja kustannuspaikkakohtaisten tuloslaskelmien perusteella voidaan todeta, että vuokranmääritysrajoituksista vapautuneiden kohteiden pitäminen tavallisten asuntojen tasausryhmässä on edellä todettujen säädösten mukaista, koska omakustannusvuokrarajoituksista vapautuneista asunnoista perittävissä vuokrissa kerättyjä varoja käytetään alentamaan omakustannusvuokrasäännösten piirissä olevien asuntojen vuokria.

ARAn tuen ulkopuoliset liiketilat

Kantelussa tiedustellaan myös, onko ARAn tuen ulkopuoliset tilat, kuten liiketilat, eriytetty vuokranmäärityksestä. Yhtiö toteaa vastauksessaan, että liiketilat kuuluvat vuokranmäärityksyksiköiden sisälle, mutta niiden vuokranmääritys tapahtuu asunnoista erillisenä, ja että liiketiloista saatavat vuokratuotot pienentävät asunnoista perittävää vuokraa.

ARAn antaman ohjeen mukaan ARAn tukemien tilojen ja tuen ulkopuolisten liiketilojen tuotot ja kulut täytyy olla eriteltävissä kirjanpidossa esimerkiksi erillisten kustannuspaikkojen avulla. Asukkailta perittävillä vuokrilla ei saa kattaa ARAn tuen ulkopuolisten liiketilojen kustannuksia. Liiketilojen vuokrauksesta kertyneellä ylijäämällä sen sijaan voi kattaa ARAn tukien piiriin kuuluvista tiloista aiheutuneita kustannuksia, jolloin ne alentavat tukien piiriin kuuluvien tilojen vuokria. Viime kädessä yhtiön omistaja vastaa yhtiön kohteiden hankinta-arvoon sisältyvien, muulla kuin arava- tai korkotukilainalla rahoitettujen, tilojen kustannuksista.

ARAlle Hekan tasausmallin tarkastuksen yhteydessä toimitetun materiaalin ja yhtiön antaman selvityksen perusteella liiketilojen vuokranmääritys on eriytetty Hekan sisäisessä laskennassa

Osoite

PL 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti

Adress

PB 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti

Puhelin • Telefon

029 525 0800

E-mail

kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
förnamn.släktnamn@ara.fi

Web

www.ara.fi

asuntojen vuokranmäärityksestä. ARA toteaa kuitenkin, että jatkossa Hekan on pidettävä ARAn tuen ulkopuoliset tilat, kuten liiketilat, myös kirjanpidollisesti erillään eli käytännössä omina kustannuspaikkoinaan. ARAn tuen ulkopuolisten tilojen pääoma ja hoitokuluja ei saa sisällyttää asukkailta perittäviin omakustannusvuokriin.

Vuokrantasauksen ulkopuoliset tilat ja erityisryhmäkohteet

Kantelussa pyydetään selvitystä myös siihen, onko Hekan erityisasunnot, muun toiminnan kulut sekä muut mahdolliset vuokrantasauksen ulkopuoliset tilat (yhteis- ja palvelutilat, päiväkodit) ja toimijat eriytetty vuokranmäärityksestä ja pidetty niistä erillistä kirjanpitoa. Yhtiö toteaa antamassaan selvityksessä, että erityisasunnot ja vuokrantasauksen ulkopuoliset toimitilat on eriytetty Hekan tavallisten asuntojen vuokranmäärityksestä.

Aravarajoituslain 7 a §:n ja korkotukilain 13 a §:n mukaan tasausryhmän muodostamisessa on huomioitava, että vuokria ei saa tasata valtion tukemien tavallisten vuokra-asuntojen ja investointiavustuslaissa (1281/2004) tarkoitettujen asuntojen kesken. ARAn antaman ohjeen mukaan ARAn tukemien tilojen ja tuen ulkopuolisten tilojen tuotot ja kulut täytyy olla eriteltävissä kirjanpidossa esimerkiksi erillisten kustannuspaikkojen avulla.

Asiassa annetun selvityksen ja ARAlle tarkastuksen yhteydessä toimitetun materiaalin perusteella voidaan todeta, että erityisryhmäkohteet ja muut ulkopuoliset tilat eriytetään Hekan sisäisessä laskennassa tavallisten asuntojen vuokranmäärityksestä.

Hekaan siirtyneiden kohteiden liittäminen vuokrantasaukseen

Kantelussa pyydetään ARAlta vastausta siihen, onko Helsingin 400-vuotiskotisäätiön kiinteistöjen ja muiden Hekaan siirtyneiden erillisten kiinteistöyhtiöiden liittäminen Hekan vuokrantasaukseen aravalakien ja säännösten mukaista. Yhtiö toteaa antamassaan selvityksessä, että Helsingin kaupungilta ja Helsingin kaupungin 400-vuotiskotisäätiöltä siirtyi 7 kiinteistöä Hekan omistukseen 31.12.2015. Lisäksi Hekan toiminta-aikana Hekaan on fuusioitu 31.12.2015 Kiinteistö Oy Ruskeasuon Asunnot -niminen yhtiö, jonka kaikki asunnot olivat tavallisia, ARA-rajoitusten alaisia asuntoja.

Kuten edellä on jo todettu, saman omistajan aravalain ja korkotukilain (1.1.2002 jälkeen) nojalla lainoitettujen vuokra-asuntojen vuokrat voidaan tasata erityisryhmille tarkoitettuihin ja vuokranmäärityksen rajoituksesta vapaisiin ARA-asuntoihin liittyviä poikkeuksia lukuun ottamatta. ARA toteaa, että Hekan omistukseen siirtyneiden kiinteistöjen liittäminen Hekan vuokrantasaukseen on mahdollista, jos kohteet muutoin täyttävät tasausryhmien muodostamista koskevat säännökset.

Poikkeamislupa

ARAlta pyydetään vastausta myös siihen, onko ARA myöntänyt Hekalle luvan tasata eri tuki-
luokkia olevia kohteita ja jos on, mikä on peruste.

ARA on 19.4.2016 antamallaan päätöksellä (Diaarinro 21913/636/16) myöntänyt Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle poikkeamisluvan korkotukilain 13 a §:ssä ja aravarajoituslain 7 a §:ssä säädetystä tasausryhmien käytöstä Huopalahdentie 5:n ja Krankantie 2:n osalta. Poikkeamislupa on voimassa toistaiseksi.

Korkotukilain 13 a §:n 3 momentin ja aravarajoituslain 7 a §:n 3 momentin mukaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi asettamallaan ehdoilla myöntää hakemuksesta lainansaajalle luvan tasata vuokria 2 momentin 2 tai 3 kohdassa säädetystä poiketen, jos siihen on erityinen

Osoite PL 30 Vesijärvenkatu 11 A 15141 Lahti	Adress PB 30 Vesijärvenkatu 11 A 15141 Lahti	Puhelin • Telefon 029 525 0800	E-mail kirjaamo.ara@ara.fi etunimi.sukunimi@ara.fi fornamn.slaktnamn@ara.fi	Web www.ara.fi
--------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------	------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------

syy. Hallituksen esityksessä (99/2015) todetaan, että erityisenä syynä voitaisiin pitää lähinnä sitä, että tasauskielto johtaisi kohtuuttoman korkeisiin vuokriin joissakin kohteissa. Huopalahdentie 5:n ja Krankantie 2:n pitäminen erillään Hekan normaalista vuokrantasauksesta johtaisi siihen, että kyseisten asuntojen vuokrat nousisivat alueiden keskineliövuokraa korkeammiksi. Näin ollen ARA katsoi, että poikkeamisluvan myöntämiseen oli korkotukilain 13 a §:n 3 momentissa ja aravarajoituslain 7 a §:n 3 momentissa tarkoitettu erityinen syy.

Huoneistokohtainen vuokranmääritys (jyvitys)

Kantelussa tiedustellaan myös, kohteleeko vuokranmääritys asukkaita eriarvoisesti, kun kaikkien vuokranmääritysyksiköiden asuntoja ei ole jyvitetty ja näin ollen vuokra määräytyy eri tavalla kuin vastaavissa jyvitettyissä vuokranmääritysyksiköissä.

Yhtiö toteaa antamassaan vastauksessa, että vuokrantasausmallin uudistuksessa ei ole tehty muutoksia jyvitysperiaatteisiin. Hekan kannassa on mukana kiinteistöjä, joissa ei ole jyvitystä. Tällaisiin kiinteistöihin jyvitys otetaan käyttöön peruskorjausten yhteydessä.

Huoneistokohtaisesta vuokranmäärityksestä (jyvitysmenettelystä) ei ole säädetty lailla. Vuokralalon omistaja voi käyttää jyvitystä, muuttaa tai luopua siitä kokonaan. ARA ei anna ohjeita jyvityksen toteuttamisesta. Jyvityksessä on kuitenkin huomioitava se, että rajoitusten alaisissa ARA-kohteissa samanlaisista asunnoista tulee periä samaa vuokraa. Saman kohteen sisällä ei siis voida periä eri asukkailta erilaista vuokraa, jos asunnot ovat kooltaan, varustukseltaan ja kunnoiltaan samanlaisia.

Vuokrantasausalueilla vuokran määrittämisessä käytetty KTI-indeksi (KTI Kiinteistö-tieto Oy)

Vertailutietojen käyttö

Kantelussa pyydetään vastausta myös siihen, onko oikein ottaa vertailutiedot pelkästään kaupalliselta yritykseltä, jonka perustehtävä on tuottaa palveluja, jotka parantavat heidän omien asiakkaitensa kiinteistöliiketoiminnan tuottavuutta, kun samat tiedot saa Tilastokeskuksesta tai ARAn ja ympäristöministeriön tietokannasta, joka perustuu Kelan asumistukitietoihin. ARAlta pyydetään vastausta myös siihen, mitä vertailutietoa on käytetty, kun vuokranmääritysyksikön lähiympäristössä ei ole muita kuin Hekan kohteita sekä kohteleeko erilaiset vertailutavat asukkaita eriarvoisesti.

Heka toteaa selvityksessään, että KTI:n tiedot ovat selvästi kattavampia ja ajantasaisempia kuin Tilastokeskuksesta, ARAn tai ympäristöministeriön tietokannasta saatavat tiedot. Lisäksi selvityksessä todetaan, että vertailutietona on käytetty parhaiten vastaavaa viitearvoa. Vertailuarvon hakutekijät ovat samat kaikissa kohteissa.

Aravarajoitus- tai korkotukilaissa ei ole yksityiskohtaisia säännöksiä siitä, miten tasaus käytännössä toteutetaan. Yhtiö voi siten määrittää pisteytyksen kriteerit haluamallaan tavalla, kunhan yhtiö huomioi omakustannusperiaatteen ja yhteishallintolain säännökset. Voimassa olevien säännösten mukaan ei ole estettä ottaa alueiden vertailutietoja kaupalliselta yritykseltä.

Yhtiön ARAlle tarkastuksen yhteydessä toimittaman materiaalin mukaan jokaiselle Hekan vuokrasopimukselle on haettu KTI:n aineistosta paras mahdollinen vertailuvuokra ottaen huomioon muun muassa sijainnin, huoneistotyyppin, pinta-alan, rakennusvuoden, perusparannusvuoden ja sijaintikerroksen. Referenssitietona on käytetty 1.3.2017 vallitsevia vuokrasopimuk-

Osoite
PL 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti

Adress
PB 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahtis

Puhelin • Telefon
029 525 0800

E-mail
kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi

Web
www.ara.fi

sia, jotka ovat vapaan vuokranmäärityksen piirissä. Yhtiön antaman selvityksen mukaan vertailuarvon hakutekijät ovat samat kaikissa kohteissa, joten erilaisia vertailutapoja ei ARAlle syntyneen käsityksen mukaan ole käytössä.

Vuokrien omakustannusperiaate

Kantelussa tiedustellaan lisäksi, voiko omakustannusperusteisen, pieni- ja keskituloisille tarkoitettun ARA-vuokratalon vuokran määräytymiseen vaikuttava tekijä olla alueellinen markkinavuokra euroina, ilman muita vertailukohteita (vuokralaisten sosio-ekonominen asema, onko vuokralainen luonnollinen henkilö vai yritys, asunnon aineellisia tekijöitä kuten huonemäärä, sauna, parveke, varusteet ja laitteet, onko asunto kalustettu, onko hissi jne.).

Yhtiö toteaa selvityksessään, että KTI:n Vuokratasoreferenssi on vain vertailuperuste ja lähtötieto Hekan alueiden väliseen vuokran tasaamiseen. Vuokratasovertailulla ei siis ole vaikutusta Hekan kokonaisvuokraan tai Hekan keskimääräiseen neliövuokraan. Vuokrat määritetään omakustannusperiaatteella. Viitevuokranvertailun lisäksi vuokrantasauksessa (2-vaiheen tasaus) otetaan huomioon kohteiden tekniset ja laatuominaisuudet.

ARA valvoo, ettei Heka tavoittele vuokranmäärityksellä markkinavuokria ja että Heka määrittää vuokrat omakustannusperiaatteen mukaisesti. Referenssivuokraa käytetään alueellisen käyttöarvon määrittämisessä, jonka jälkeen yhtiö määrittää vmy-kohtaisen käyttöarvon. ARAn käsityksen mukaan KTI:n referenssivuokran vaikutus eri alueiden vuokriin 1-vaiheen tasauksessa on keskimäärin +0,7 % (min 0,0 % ~ max 2,5 %). Yhtiöllä on käytössä 2-vaiheinen tasausmalli, jonka toisessa vaiheessa otetaan huomioon kohteiden tekniset ja laatuominaisuudet sekä sijainti alueen sisällä. Hekan vuokranmääritys perustuu siis käytännössä alueiden ja kohteiden käyttöarvoon, ei markkinavuokraan.

Segregaatio

Kantelussa tiedustellaan myös, lisääkö Hekan uusi vuokrantasausmalli asukkaiden ja asuinalueiden eriarvoistumista ja segregaatiota, kun asukkaiden vuokranmaksukyky ei riitä kalliille alueille. Yhtiön mukaan Hekan selvästi markkinavuokratasoa alempi vuokrataso vähentää asuinalueiden eriarvoistumista ja segregaatiota.

Kysymyksen asia (segregaatio) ei kuulu ARAn valvonnan piiriin, mutta ARA kuitenkin toteaa, että asian selvityksen yhteydessä muodostuneen käsityksen mukaan KTI:n referenssivuokran vaikutus eri alueiden vuokriin on pieni, keskimäärin +0,7 %. ARAlle tarkastuksen yhteydessä toimitetun aineiston mukaan eri alueiden sisällä on myös kohteita, joiden vuokrat tulevat laskemaan tai pysymään ennallaan verrattuna vuoteen 2018, vaikka 1-vaiheen tasaus nostaisi alueen keskivuokraa.

ARAn asuntomarkkinaselvityksen (1/2018) mukaan Helsingissä ARA-vuokrat olivat 52,7 % markkinavuokria edullisempia, joten Heka osaltaan mahdollistaa selvästi markkinavuokria alemmat vuokrat Helsingissä. ARA valvoo, että Hekan vuokrat ovat omakustannusperiaatteen mukaisia. Omakustannusvuokria valvovana viranomaisena ARA ei voi kuitenkaan arvioida tasausmallin uudistuksen mahdollisia vaikutuksia segregaatioon tulevaisuudessa.

Hekan hallinnon ja talouden valvonta jatkossa mahdotonta

Kantelussa todetaan myös, että Heka on ilmoittanut, että jatkossa tulee vain koko Hekan käsittävä jälkilaskelma, jolloin käytännössä taloudenhoitoa ei pystytä valvomaan miltyään osin, ei Hekan 21 vuokrantasausalueen tai yksittäisen vmy:n tasolla.

Osoite

PL 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti

Adress

PB 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti

Puhelin • Telefon

029 525 0800

E-mail

kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi

Web

www.ara.fi

Yhtiön selvityksen mukaan Heka noudattaa yhteishallintolain säännöksiä ja tukee asukkaiden osallistumista vuokranmääritykseen. Koko yhtiötason jälkilaskelma perustuu yhtiön mukaan 1.1.2017 voimaan tulleeseen korkotukilain muutokseen. Taloudenhoidon valvonta ei edellytä yhtiön mielestä vuokrantasausalue- tai vmy-tasoista jälkilaskelmaa.

Aravarajoituslain 7 c §:n ja korkotukilain 13 c §:n mukaan vuokratalon omistajan on laadittava tilikaudelta tilinpäätöksen laatimisen yhteydessä kirjanpitoonsa perustuva koko yhteisöä koskeva ja tasausryhmittäin tehtävä jälkilaskelma. Jälkilaskelmasta selviää muun muassa, paljonko vuokria on peritty ja mitä menoeriä on katettu vuokrilla sekä paljonko kuluneelta tilikaudelta ja edellisiltä tilikausilta on syntynyt rahoitusylijäämää tai -alijäämää.

Hekan tulee lain mukaan laatia koko yhteisöä ja tasausryhmää koskevat jälkilaskelmat. Lain mukaan Hekalla ei ole velvollisuutta laatia jälkilaskelmaa vmy- tai vuokrantasausaluetasolla. Jälkilaskelman tarkoituksena on nimenomaan lisätä kustannusten läpinäkyvyyttä sekä asukkaiden ja valvojan viranomaisen tiedonsaantia.

ARAN ANTAMA OHJAUS

ARA kiinnittää yhtiön huomiota siihen, että ARAn tukemien tilojen ja tuen ulkopuolisten tilojen (esimerkiksi liiketilat) tuotot ja kulut täytyy olla eriteltävissä kirjanpidossa esimerkiksi erillisten kustannuspaikkojen avulla. Hekan tulee järjestää kustannus seurantansa ja kirjanpitonsa siten, että yhteisön harjoittama arava- tai korkotukiasuntojen vuokraustoiminta ja siihen liittyvät tuotot ja kulut ovat helposti selvitettävissä.

MUUTOKSENHAKU

Hallintolain 53 d §:n nojalla hallintokanteluasiassa annettuun ratkaisuun ei saa hakea muutosta valittamalla.

Hannu Rossilahti
ylivohtaja

Piia Niskanen
ylitarkastaja

TIEDOKSI

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Osoite
PL 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti

Adress
PB 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahtis

Puhelin • Telefon
029 525 0800

E-mail
kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fomamn.slaktnamn@ara.fi

Web
www.ara.fi

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

Tammikuu		
vnk ma 14.1. klo 17.30		la 26.- su 27.1.Hyyryläispäivän aloituseminaari
tvk ma 28.1. klo 17.00		pe 31.1. mennessä selvitys vuoden 2018 määrärahan käytöstä omalle isännöitsijälle
Helmikuu		
vnk ma 11.2. klo 17.30	Jaana Närö/Hekan strategia, Jorma Bergholm	la 2.2. Seminaari vd-säännöstä (vnk:n rooli)
tvk ma 18.2. klo 16.00		
tvk ma 25.2. klo 17.00		
Maaliskuu		
vnk ma 11.3. klo 17.30		Ttk:t pe 1.3. mennessä esitys vuoden 2020 korjaushankkeiksi ja muutosehdotukset 2. vaiheen pisteytykseen alueyhtiölle. Vtk antaa 2. vaiheen sisäinen sijainnin pisteytyksestä muutosehdotukset.
tvk ma 25.3. klo 17.00		
Huhtikuu		
tvk ke 3.4. klo 17.00		
vnk ma 8.4. klo 17.30		Lisämäärärahailmoitukset alueyhtiöön omalle isännöitsijälle ma 15.4. mennessä
tvk ma 29.4. klo 17.00		
Toukokuu		
vnk ma 13.5. klo 17.30		n. ma 6.5. mennessä vnk saa tiedoksi vuoden 2018 tilinpäätöksen sekä alustavan PTS:n ja sen rahoitussuunnitelman
tvk ma 27.5. klo 17.00		
Kesäkuu		
vnk ma 10.6.		Kevätseminaari, Kalastajatorppa su 9.6.
tvk ma 17.6. klo 17,00		
Heinäkuu		
tvk ma 29.7. klo 17.00		
Elokuu		
vnk ma 19.8. klo 17.30		Syysseminaari, Allas la 24.8.
tvk ma 26.8. klo 17.00		
Syyskuu		
vnk ma 9.9. klo 17.30		Ttk:t ke 4.9. mennessä lausunto rahoitussuunnitelmasta ja vmy:n PTS:stä, talousarvioesityksestä, vuokrantasauksesta ja vuokranmääritysesityksestä alueyhtiölle
tvk ti 30.9. klo 17.00		Syysretki päivärasteilynä Tallinaan la 14.9.
		Viisi alueellista tilaisuutta kaikille talotoimikuntien jäsenille viikoilla 37 ja 38
		Vuokralaiset ry:n Vuokralaispäivät Tukholmaan pe 20.- su 22.9.
Lokakuu		
vnk ma 7.10. klo 17.30		Hyyryläispäivä, la 5.10. Koskenranta
tvk ma 28.10. klo 17.00		
Marraskuu		
vnk ma 11.11. klo 17.30		Pikkujoulut
tvk ma 25.11. klo 17.00		Asukasliiton valtakunnallinen asumisalan seminaari Jyväskylässä la 2.- su 3.11.
Joulukuu		
vnk ma 9.12. klo 17.30		
tvk pe 27.12. klo 17.00		