

Hekan talouden ja hallinnon valvojan välitarkastus 5.1.2024 klo 10-14 läsnä: talousjohtaja Raija Anjala, taluspäällikkö Matias Kallio (aamupäivä), controller Elina Jerkku (aamupäivä)

1) Keskustelua ykkösvaiheen tasauksesta: kaikki alueet eivät lähene peräkkäisinä vuosina keskimääräistä vuokrasäästöä. Ykkösvaiheen tasauksessa otetaan huomioon myös tasainen vuokrakehitys sekä lähtötasovuokra KTI-indeksin mukaisen vuokrasäästön lisäksi. Alueita käsitellään neljän samankaltaisen alueen blokkeina ja vuokrankorotuksissa otetaan myös huomioon uudiskohteiden vaikutus vuokrakehitykseen.

2) Vesimaksujen tasaaminen ja tasavertaisuus: vuokraan kuuluvalla vedelle muodostuu tasauksessa käyttöarvo, kun taas kulutuksen mukaan maksaessa vedestä maksetaan todellisten kulujen mukaan. Keskusteltiin erilaisista tavoista toteuttaa vesilaskutus tasauksen ulkopuolella. Erilaisten vaihtoehtojen selvitystä voidaan jatkaa Heka-ytessä.

3) Peruskorjauskohteiden/uudiskohteiden vuokranmääritys: kesken vuoden valmistuvissa kohteissa on käytetty viimeisintä pisteytystaulukkoa, jolla on määritetty uusi vuokrataso. Muutoin kohde on otettu mukaan seuraavan vuoden pisteytystaulukkoon uusilla pisteillä.

4) Tyhjänäolon dokumentaatio: Tampuurin graafinen raportti antaa Heka/alue/kohdekohtaiset tiedot tyhjänäolosta (tyhjänäolon vuorokaudet, syyt ja muuttoremonttien kesto sekä kustannus). Vuoden 2023 ensimmäinen puolisko on puutteellinen syiden osalta mutta niistä voidaan hankkia lisäselvitys pyydettäessä. Koko Heka-kannassa on ollut vuonna 2023 n.1200 huoneistoa tyhjänä 2 kk tai pidempään kun tyhjänäolosta on ensin vähennetty peruskorjauksessa olevat kohteet. Tähän lukumäärään sisältyy niin väistövarautumista kuin varsinaista tyhjänäoloa. Aluevalvojat voivat jatkaa tyhjänäolon tarkastusta kevään aikana halutessaan.

5) Käyttökorvausmaksujen korotusten perusteet: autopaikoista maksetaan suoraan ulkopuolisille 1,3 m€ ja sen lisäksi käyttövastikkeet pysäköintifirmoille, omien tonttien vuokrankorotus oli 12 % myös huoltokustannukset ovat kohonneet. Asian selvitystä jatketaan seuraavan tarkastuksen yhteydessä.