



TVT

**Vuokra-asuntoja
kotikäyttöön**

TVT Asunnot Oy

**Asukkaat ja yhtiö samassa
veneessä**



TVT

**Vuokra-asuntoja
kotikäyttöön**

Avaus ja aiheet

Avaus ja aiheet

- Toimitusjohtaja Teppo Forss
 - Isännöintipäällikkö Kimmo Tili
 - Asukasneuvoston valiokunnan puheenjohtaja Olavi Mäkinen
 - Asukasneuvoston valiokunnan varapuheenjohtaja Kirsi Tilkkanen
-
- Toimitusjohtaja Teppo Forssin videotervehdys
 - TVT Asunnot Oy, yritysesittely - lyhyesti
 - Asukasdemokratia yhtiön näkökulmasta
 - TVT Asukasdemokratia
 - Asukastoiminta valiokunnan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan silmin



TVT

**Vuokra-asuntoja
kotikäyttöön**

Toimitusjohtaja Teppo Forssin videotervehdys



TVT Asunnot Oy konserni

A modern, multi-story apartment building with a light-colored facade and large glass balconies. The building is situated in a green, wooded area. The balconies have dark frames and glass railings. The building is surrounded by trees and greenery.

TVT Asunnot Oy konserni

- Olemme osa Turun kaupunkikonsernia
- Toteutamme valtakunnallista ja alueellista asuntopolitiikkaa
- Henkilökuntaa on 77 (12/2025)
- Yhtiö muodostaa konsernin ja sen omistuksessa ovat mm.:
 - Turun Osakehuoneistot Oy 100 %
 - Turun Palvelutilat Oy 100 %
 - Turun Päiväkodit Oy 100 %
- Asuntokiinteistökantaa hallitaan lukuisten asunto- ja kiinteistöyhtiöiden kautta
- Lisäksi konserniin kuuluu osuuksia aluehuoltoyhtiöistä ym.



Missio

- Ylläpitää ja edistää hyvinvointia asumisen keinoin sekä osaltaan edistää toimialueensa menestystä tasapainossa ympäristön kanssa



Ydinprosessit

- Asuntojen vuokraus ja markkinointi
- Kiinteistöjen asuntojen ylläpito, hoito ja korjaus
- Vuokravalvonta
- Kiinteistökannan kehittäminen
- Asumisneuvonta
- Hallinto



Strategiset päämäärät



Asiakas ja palvelu

- Miellyttävä asumiskokemus
- Palvelutuotanto on asiakasystävällinen ja tehokas
- Koti ja kotiympäristö ovat miellyttäviä ja turvallisia
- Tyytyväisiä asukkaita ja asukasyhteisöjä
- Kohtuuhintainen asuminen



Talous ja omistaminen

- Omistetaan, ylläpidetään ja tuotetaan ihmisten haluamia ja tarvitsemia koteja ja kiinteistöjä
- Vastuullinen taloudenpito
- Konsernirakennetta kehitetään ja muutetaan

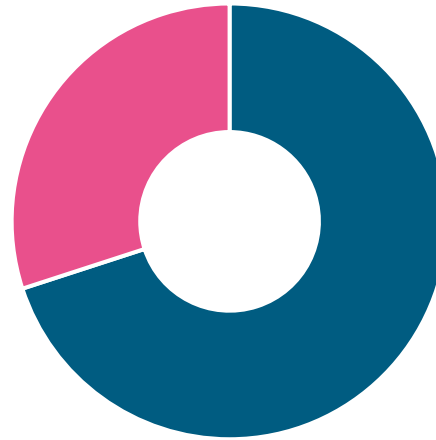


Asukkaat

- Asukkaat voivat vaikuttaa yhtiön toimintaan ja heitä koskevaan päätöksentekoon
- Hyvät tulokset asukastyytyväisyydessä
- Vuosittain saamme noin 16 300 asuntohakemusta, joista pääosa on alle 35-vuotiailta ja pääosa koskee asuntoa keskusta-alueella

Asukkaat

21 500 asukasta



- 2/3 työssäkäyviä
- 1/3 opiskelijoita, eläkeläisiä tai vailla työtä

1/10



Turkulaisista noin 1/10 asuu TVT:llä.

Keskivuokra

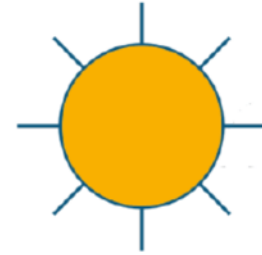
13,2 €
/AS M²

Asuntokanta

- n. **10 100** kerrostaloasuntoa
- n. **2 100** rivi-, luhti- ja pientaloasuntoa
- n. **1 200** asunto-osakehuoneistoa
- n. **300** palveluasuntoa

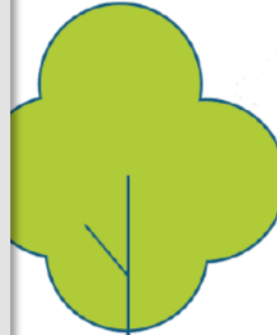


Huoneistoneliöitä
n. **709 000**



Asuntojen
määrä n. **13 700**

31.12.2025



Sijainti n. **20 %**
keskusta-alueella



Yleisin
asuntotyyppi

- **2 h+k**
- **54 m²**

Korjaamme ja kehitämme jatkuvasti asuntokiinteistöjä ja asuntokantaa vastaamaan asukkaiden tarpeita ja yhteiskunnan tavoitteita.

Liikevaihto
113 M€

Tase
888 M€

Uudistuotantotavoite
vuodessa
400 asuntoa

Turun vuokra-
asunnoista n. 23 %



Investointitaso
keskimäärin vuodessa
100 M€



Turun asuntokannasta
n. 10 %

Rakennuttaminen 2025

Valmistuneet

475 uutta
asuntoa

144
peruskorjattua
asuntoa

Rakenteilla vuoden 2025 lopussa

624 uutta
asuntoa
rakenteilla

237
asuntoa
peruskorjauk-
sessa

Vuokra-asuntoja kotikäyttöön

TVT



TVT

**Vuokra-asuntoja
kotikäyttöön**

Asukasdemokratia yhtiön näkökulmasta

Asukasdemokratia yhtiön näkökulmasta

Uhka vai mahdollisuus?

- Hyvällä yhteistyöllä ja vuorovaikutuksella asukasdemokratia auttaa asukkaita ja vuokranantajaa. Kumpikaan ei yksinään pysty kehittämään asuinkohdetta ja takaamaan asukkaille viihtyisää asuinympäristöä. Asukastoimikunta ei kuitenkaan voi olla pelkästään "toiveiden tynnyrin" täyttäjä.
- TVT tarjoaa myös rajoituksista vapaissa kohteissa mahdollisuuden asukastoimintaan.

Asukastoimikunta on isännöitsijän silmät ja korvat kohteessa.

- Pitää isännöitsijän tietoisena asuinkohteen mahdollisista ongelmista, kehitys- ja korjaustarpeista. Luottaen, että asiat hoituvat, vaikka tiedon välittäminen ei aina ole kaksisuuntaista.

Vastakkainasettelu vai rajojen asettamista?

- Isännöitsijä on vuokranantajalla se taho, joka pitää langat käsissään. Joutuu usein antamaan vastauksen, jota kysyjä ei halua kuulla eli rajaamaan pyyntöjä, puuttumaan poikkeamiin jne.
- Lähtökohtaisesti isännöitsijän tehtävä on hoitaa työnsä asukkaan parhaaksi, kuitenkin liikkuen niissä rajoissa, jotka meille on annettu.



TVT

**Vuokra-asuntoja
kotikäyttöön**

TVT Asukasdemokratia

TVT Asukasdemokratia

- Asukastoiminta perustuu yhteishallintolakiin. Toimintaa ohjaavat yhtiön omat yhteishallintosäännöt.
- Tärkeä osa yhteishallintoa ovat asukaskokoukset, asukastoimikunnat ja asukasneuvosto, jotka toimivat asukkaiden yhteisinä kohtaamispaikkoina.
- Asukkaiden ja TVT Asuntojen edustajat kohtaavat yhteistyötoimikunnassa ja yhtiön hallituksessa.

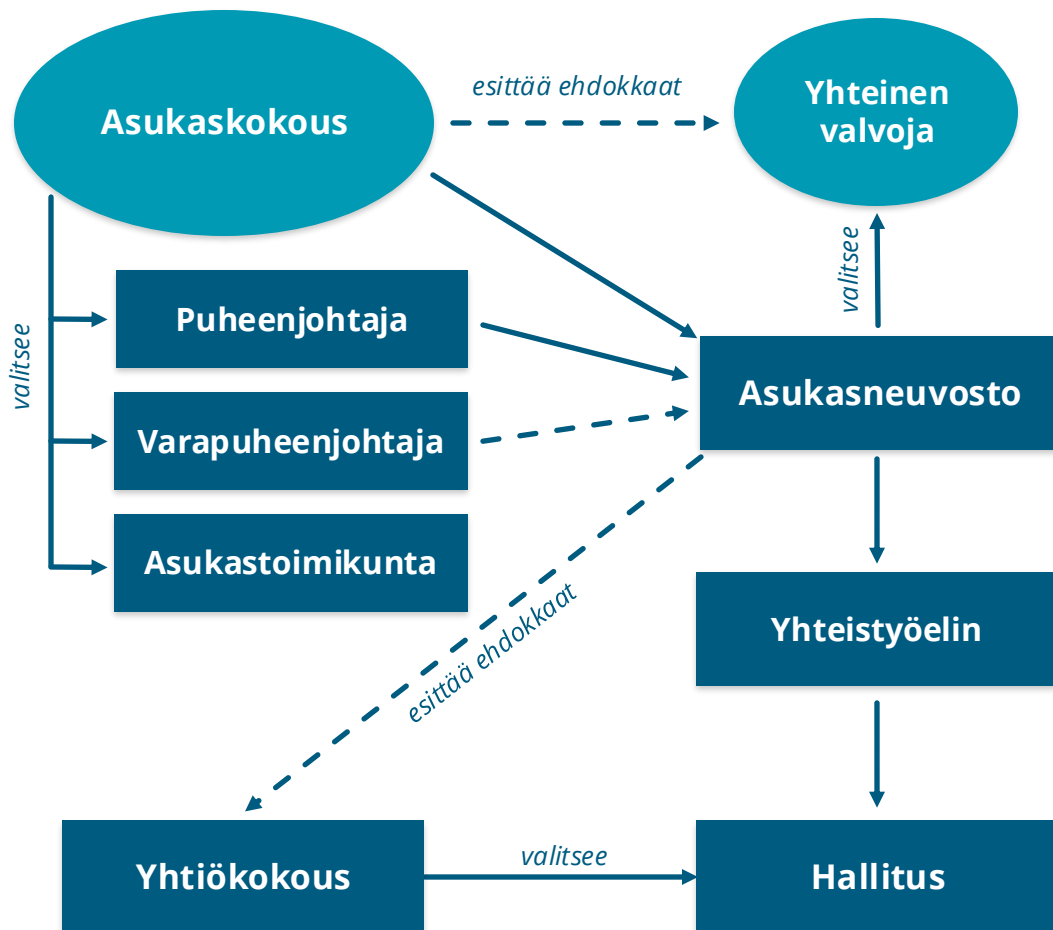
Yhteishallintosäännöt TVT Asunnot Oy:ssä

Hyväksytty TVT Asunnot Oy:n hallituksessa 25.11.2025

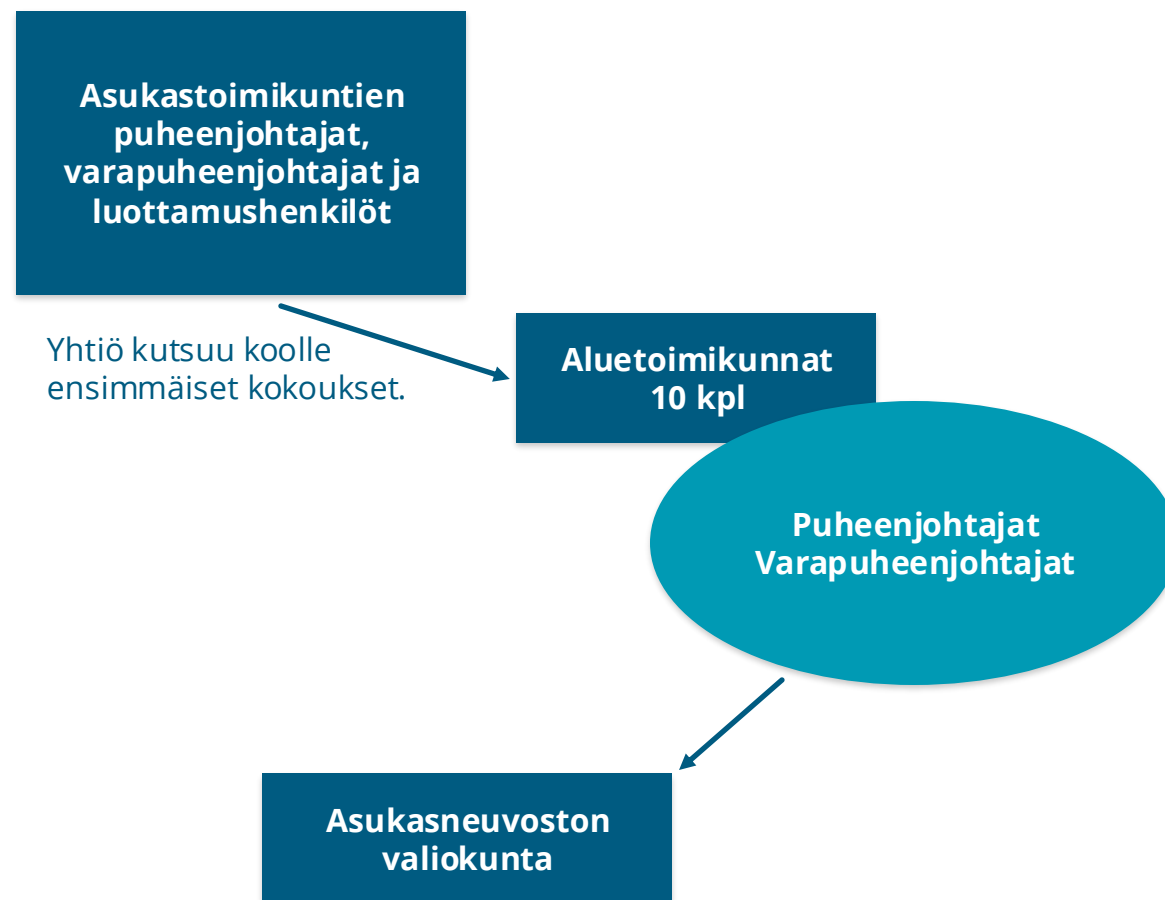


TVT Asukasdemokratia

Toimielimet TVT Asunnot Oy:n yhteishallinnossa



Toimielimet TVT Asunnot Oy:n asukastoiminnassa



Asukasdemokratia TVT:llä, yhteishallintosäännöt



Asukaskokoukset

- asukaskokous kutsutaan koolle vähintään kerran kalenterivuodessa loka-joulukuussa.
- valitsee mm. asukasaktiivit, puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan tai luottamushenkilön sekä tarvittaessa valvojan.
- esittää ehdokkaat yhtiön hallituksen jäseniksi, yhteistyöelimen jäseniksi, asukasneuvoston puheenjohtajaksi ja varapuheenjohtajaksi.



Asukastoimikunta

- osallistuu vuokranmääritysyksikön talousarvion valmisteluun.
- antaa lausunnon talousarviosta.
- päättää autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen jakamisperiaatteista yhtiön antamien rajojen puitteissa.
- tekee yhteistyötä isännöitsijän kanssa.
- puheenjohtajalla oma tehtäväluettelo.

Asukasdemokratia TVT:llä, yhteishallintosäännöt



Asukasneuvosto

- asukasneuvostoon kuuluvat asukastoimikuntien puheenjohtajat, varapuheenjohtajat ja luottamushenkilöt.
- asukasneuvoston vaalikokous järjestetään parillisina vuosina. Vaalikokouksessa valitaan PJ, VPJ, ehdokkaat yhteistyötoimikuntaan ja yhtiön hallitukseen sekä yhteinen valvoja.
- parittomina vuosina asukasneuvosto kokoontuu käsittelemään yhteistyöelimen ja aluetoimikuntien käsittelemiä asioita (asukasneuvoston vuosikokous). Asukasneuvoston tiedotustilaisuus (Iso Paja) talousarviosta järjestetään joka vuosi syksyisin. Asukasneuvoston ajankohtaistilaisuus voidaan järjestää joka vuosi.



Yhteistyöelin

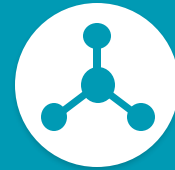
- yhteistyöelimen muodostavat asukasneuvoston puheenjohtaja, varapuheenjohtaja ja viisi muuta asukasedustajaa sekä neljä yhtiön edustajaa. Yhteistyötoimikunnan puheenjohtajana ja koollekutsujana toimii yhtiön edustaja.
- käsittelee yhteishallinnon piiriin kuuluvia yhtiön koko asuntokantaa koskevia asioita ja antaa niihin liittyen lausuntoja. Toimii yhtiön johdon keskustelukumppanina. Auttaa yhtiötä yhteishallinnon piiriin kuuluvien asioiden valmistelussa.

Asukasdemokratia TVT:llä, yhteishallintosäännöt



Aluetoimikunta

- yhtiössä on toimintaa 10 alueella.
- aluetoimikunnan muodostavat kunkin alueen asukastoimikuntien puheenjohtajat, varapuheenjohtajat ja vuokranmääritysyksiköiden luottamushenkilöt.
- aluetoimikunta toimii ajankohtaisten alueellisten asioiden tiedotus- ja käsittelykanavana.
- aluetoimikunnalle kuuluu oman asuinalueen viihtyisyyden kehittäminen, parantaminen ja ylläpitäminen.



Asukasneuvoston valiokunta

- muodostuu aluetoimikuntien puheenjohtajista ja varapuheenjohtajista sekä asukasneuvoston puheenjohtajasta, varapuheenjohtajasta ja sihteeristä.
- asukasneuvoston valiokunta voi välittää tietoa asukastoimikuntien ja yhteistyöelimen välillä.



TVT

**Vuokra-asuntoja
kotikäyttöön**

Asukastoiminta valiokunnan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan silmin

Olavi "Ola" Mäkinen

Kirsi Tilkkanen



Jotta meidän asukastoiminnan matka voisi laineilla alkaa

Asukastoiminnan portaat

- Asukaskokous
- Asukastoimikunta
- Aluetoimikunta
- Valiokunta
- Yhteistyötoimikunta > Yhteistyöelin = YTE



Ensimmäisellä laineella

- Tarvitaan asukasaktiiveja, jotka ovat kiinnostuneita asumisesta ja sen viihtyvyydestä.
- Asetutaan ehdolle luottamustehtävään, esittäydytään ennen vaaleja asukkaille, ollaan vaalitilaisuudessa näkyvillä, valinnan tapahduttua sitoudutaan tehtävään ja ollaan luottamuksen arvoisia.
- Vaaleissa valitaan myös asukasedustaja TVT:n hallitukseen. Yhteistyö asukasedustajien kanssa on tärkeää, jotta he voivat viedä meidän asukkaiden asioita hallitukseen.

Toisella laineella arki alkaa

- Asukasneuvoston puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja on valittu ja toiminta alkaa.
- Asukaskokoukset pidetty, asukastoimikunnat valittu sekä aluetoimikuntien puheenjohtajat ja varapuheenjohtajat → matka valiokuntaan ja yhteisen tekemisen arki alkaa.

Kolmannella laineella

- Asukasneuvoston puheenjohtaja sekä varapuheenjohtaja suunnittelevat asukastoiminnan toimintasuunnitelman vuodeksi kerrallaan yhteistyöelimelle.
- Yhteistyöelin hyväksyy toimintasuunnitelman, ja tämän jälkeen asukastoiminta voi aloittaa toimintansa toimintasuunnitelman mukaisesti. Tähän tarvitaan koko valiokuntaa toteuttamaan erilaisia tapahtumia, koulutuksia ym.
- Yhteiset pelisäännöt helpottavat asukastoiminnan toimintaa.

Neljännellä laineella

- Toiminnan toteutukseen tarvitaan meitä molempia TVT:tä sekä asukastoimintaa.
- TVT on mahdollistanut toimintaamme, niin että meillä on asukastoiminnalla käytössä kaksi AD-kokoustilaa isompi sekä pienempi, jossa voimme järjestää asukastoiminnan koulutuksia ja erilaisia tilaisuuksia, esim. asukkaiden omia syntymäpäiviä. Tilaa saa varata asukasneuvoston puheenjohtajalta.
- Tilat mahdollistavat asukastoiminnan koulutusten pitämisen, asukkaiden omalla porukalla/työryhmällä.

Viides laine

- Asukastoiminnan koulutuksissa käymme läpi puheenjohtajien, varapuheenjohtajien sekä luottamushenkilöiden kanssa meille tärkeitä asioita asukastoiminnan toimimisen kannalta.
- Minä puheenjohtajana
- Kokouskäytäntö
- Yhteishallintosäännöt
- Talousarvio
- Lausunnot TVT:lle kesällä ja talvella liittyen asukasviihtyvyyteen

Fiilistelyä koulutuksista



Kuudennella laineella

- TVT yhtiönä mahdollistaa meille myös syksyllä talousarviotapahtuman, jossa yhtiö esittää seuraavan vuoden talousarvion.
- Näiden tärkeiden asioiden ymmärtäminen helpottaa meitä PJ, VPJ ja LH toimimaan omassa vuokranmääräämisyksikössä.
- TVT osallistuu myös koulutustapahtumaan keväisin, josta teemme yhdessä koko päivän mittaisen koulutus-/tiedotustapahtuman eri aiheiden parissa. Tärkeänä toiveena asukkailta tulee lähes joka vuosi kierrätysteema, jota olemmekin toteuttaneet jo monen vuoden ajan LSJH:n kanssa.

Seitsemäs laine

- Kaiken koulutuksen matkassa meillä on yhteistä tekemistä muutakin
- Kukka- ja yrtti-illat Flör-puutarhalla
- Turvallisuuskoulutus
- Tarinatupa (uutena tapahtumana, verkostoitumisen merkeissä)
- Kesäteatteri sekä pelipäivät/illat
- Asukastapahtumat makkaranpaiston merkeissä
- Vuokranmääräämisyksiköiden omat talkoot, kesätapahtumat sekä joulun alla glögi-illat

Makkaranpaisto, kesäteatteri, Flör



Kahdeksas laine



Tervehdi
matkalla olevia
asukasaktiiveja

- Jotta homma toimii, perustuu se hyvään yhteistyöhön, luottamukseen, avoimuuteen, rehellisyyteen. Niin risut kuin ruusutkin jaetaan.
- Tärkeimpänä ohjaajana toimii kaikilla yhteishallintosäännöt, jotka ohjaavat koko asukastoimintaa. Näin airot pysyvät molempien käsissä.
- Ankkuri heitetään veteen vasta, kun asiat on loppuun asti hoidettu sovitulla tavalla!

Yhdeksäs laine

- Ilman asukkaita ei olisi TVT:tä ja ilman TVT:tä ei olisi meitä asukkaita!
- Olemme ylpeitä asukkaita, koska meillä on luotettava ja turvallinen Turun kaupungin vuokranantaja!



Kymmenes laine

Vain näillä yhteisillä
pelisäännöillä voi soutuvene
jatkaa yhteistä matkaa.



Kiitos ja onnea 80-vuotiaalle
Vuokralaiset ry:lle





TVT

**Vuokra-asuntoja
kotikäyttöön**

Kysymyksiä?

The background image shows a modern living room interior. A grey fabric sofa is the central element, adorned with two large square cushions featuring a light blue background and dark blue and white floral patterns. In the foreground, a round white coffee table with a metal frame is partially visible. The background includes a window with white frames and a wall with a subtle geometric pattern.

TVT

**Vuokra-asuntoja
kotikäyttöön**

Kiitos!

www.tvt.fi

@TVTkotimme
@tvtaasunnot

