
TALOTOIMIKUNNAN KOKOUS 2/2018

| | | |
|--------|---|--------------------------------|
| Aika | sunnuntai 25.2.2018 kello 19.10 – 20.45 | |
| Paikka | Talonkerho, G-porras | |
| Läsnä | Anne Siivonen, puheenjohtaja | Mikko Tuori, varapuheenjohtaja |
| | Eila Ahponen-Venho | Sanna Jalomäki |
| | Raija Sutka | Erkki Viitala |
| Poissa | Yosvel Correa Rivera | |

1. Kokouksen avaus, läsnäolijoiden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Puheenjohtaja avasi kokouksen kello 19.10. Todettiin paikalla olevan puheenjohtajan lisäksi viisi toimikunnan jäsentä, joten kokous on päätösvaltainen.

2. Talotoimikunnan kommentit Hekan uuden, 1.1.2019 voimaan astuvan vuokranmäärityksen vuokranmääritysyksikkö -kohtaisista pisteytystekijöistä

Vuokralaistoimikunta on päättänyt pyytää Talotoimikunnalta kommentteja Hekan 2. vaiheen tasauksen määrittelyyn, jolla on vaikutusta siihen kuinka uuden 1.1.2019 käyttöön otettavan kokonaisvuokrantasauksen vuokran määräytyvät Pikku Huopalahti alueella.

Käytiin keskustelua toimitetuista talotiedoista ja yksimielisesti todettiin, että niitä ei voi hyväksyä, koska eivät ole Hekan omien kriteerien eikä myöskään todellisuuden mukaisia. Vmy:n kohdalle on mm. merkitty, että keittiöt ja kylpyhuoneet ovat uusittu 2018. PTS-huoneistoremonttien alkamisajankohta ei ole selvillä, jos yleensäkin alkaa vuonna 2018. Toiseksi uusiminen tarkoittaa sitä, että kaikki kalusteet ja pinnat uusitaan. Yleinen varustetaso on luokiteltu hyväksi, vaikka Hekan omien määritysten perusteella se pitää olla Tyydyttävä. Annettiin puheenjohtajan tehtäväksi laatia kirjallinen kannanotto käydyn keskustelun ja tehtyjen linjausten pohjalta. Kommentit toimitetaan Vuokralaistoimikunnalle viimeistään 27.2.2018.

3. Ajankohtaista vuokranmääritysyksiköstä

- Valittiin kerhotilan vastaavaksi Yosvel Correa Rivera suostumuksensa mukaisesti.
- Talonkerhoon on hankittu televisio, joka asennetaan lähipäivinä. Kustannukset kohdistuvat määrärahaan, johon tv:n hankintaa oli varattu rahaa. Lisäksi pyritään kohentamaan tilaa poistamalla sieltä turhia tavaroita ja kalusteita.
- Käytiin läpi viimeksi tammikuussa 2016 päivitetty kerhotilan säännöt. Käydyn keskustelun pohjalta tehdään muutamia tarkennuksia sääntöihin.

- Kiinteistöpäällikkö Jussi Isoaholta on saanut tieto, että PTS-huoneistokorjaukset alkavat aikaisintaan syksyllä-talvella 2018. Ennen remonttien alkamista asukkaiden kokous kutsutaan koolle ja asukkaille kerrotaan tarkemmin remontin aikataulusta ja sisällöstä.

4. Kuulumiset Pikku Huopalahden Vuokralaistoimikunnasta ja Vuokralaisneuvottelukunnasta

Vtk on antamassa lausuntoa 2. vaiheen pisteytyksestä ja PTS:stä, josta jälkimmäisen osalta ei ole vielä tullut materiaaleja.

Vnk helmikuun kokouksessa tehtiin uusia henkilövalintoja ja keskusteltiin hekalaiset.fi sivuston tulevaisuudesta.

5. Ilmoitusasiat

- 13.3.2018 Käpylän Park hotelli, Hekan järjestämä vd-koulutus - max 2 hlö per talotoimikunta
- Ara-asuntojen uusien asukkaiden euromääräisistä tulo rajoista luovutaan

6. Muut esille tulevat asiat

- talonkerhon avain 34K/10 on annettu talotoimikunnan jäsen, Eila Ahponen-Venholle.
- kaapeliverkossa on ongelmia niin tv-kuvan kuin laajakaistayhteyksien osalta, laitetaan asiasta viestiä alueyhtiöön. Tiedossa on, että mm. Kytösuontiellä ollut samoja ongelmia, joiden syynä oli kaapelivika, jonka DNA kävi korjaamassa.
- keskusteltiin muovijätteen keräämisestä ja pidettiin tärkeänä saada roskahuoneeseen muovipakkauksille oma keräysastia. Puheenjohtaja on yhteydessä alueyhtiöön.

7. Seuraava kokous

Seuraavan kokouksen ajankohdasta sovitaan erikseen.

8. Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja päätti kokouksen kello 20.45.


Anne Siivonen, puheenjohtaja

pöytäkirjan laatija

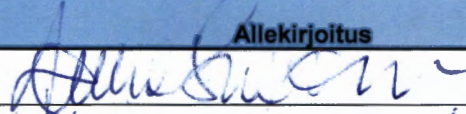
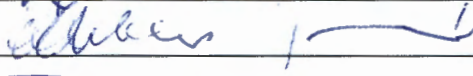

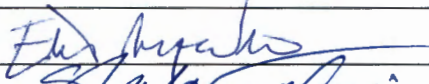
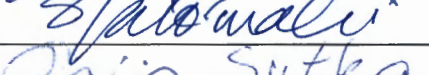

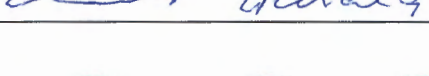
Liitteet

Läsnäololista

Kommentit 2. vaiheen tasauksesta

Helsingin kaupungin asunnot Oy / Heka Etelä Oy

Pikku Huopalahti (030)Vuokranmääritysyksikkö: 1034 Hilda Flodinin kuja 2Kokouspäivä: 25.2.2018Kokousnumero: 2/2018

| Nimi painokirjaimin | Allekirjoitus | Tehtävä |
|----------------------|---|---------------|
| Anne Siivonen |  | puh.joht. |
| Mikko Tuori |  | varapuh.joht. |
| Yosvel Correa Rivera |  | jäsen |
| Ahponen-Venho Eila |  | jäsen |
| Sanna Jalomäki |  | jäsen |
| Raija Sutka |  | jäsen |
| Erkki Viitala |  | jäsen |
| | | jäsen |
| | | varajäsen |
| | | varajäsen |
| | | |
| | | |

Puheenjohtaja täyttää:

Kokouksen päätösvaltaisuus:
(ympyröi oikea vaihtoehto) kyllä ei

Kokous on päätösvaltainen, kun puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja sekä vähintään puolet jäsenistä on läsnä.

Päiväys: Helsinki 25.2.2018

Todistan läsnäololistan oikeaksi


 Anne Siivonen, puheenjohtaja

Vuokranmäärityksikkö 1034 Hilda Flodinin kuja 2

Kirjoita alla olevaan kenttään kommentit seuraavista sarakkeista

[Pinta-ala](#) / [valm.vuosi](#) / [täysi peruskorjaus](#) / [keittiöt uusittu](#) / [kylpyhuoneet uusittu](#) / [alueen sisäinen sijainti](#)

Pinta-ala ok

valmistumisvuosi 1994 ok

täysi peruskorjaus –sarake tyhjä ok.

Keittiö uusittu ja Kylpyhuoneet uusittu kohtiin laitettu 2018. – tämä on VÄÄRIN! Ei ole uusittu!

Hekan oman uuden vuokranmääritysmallin perustietojen päivityksen ohjeessa 1.11.2017 nämä kaksi saraketta on liitetty peruskorjaukseen, jota tässä vmy:ssä ei siis ole tehty. Määrittely on ”tässä yhteydessä peruskorjauksella tarkoitetaan sitä, että sekä keittiö että kylpyhuone on uusittu”

Uusiminen tarkoittaa kaikkien kalusteiden ja pintojen uusimista, ei muutaman kaapinoven ja laatikoston vaihtamista.

Vmy:ssä on ns. peltikylpyhuoneet, joiden käyttöikä on 30 vuotta, eli muutaman vuoden päästä ne tulevat elinkaarensa päähän, mutta minkäänlaisia kylpyhuoneremontteja ei ole edes suunniteltu – paitsi muovimaton vaihtamista massalattiaksi (pts-huoneistokorjaus).

Lisäksi, tässä vaiheessa on vain tieto että tehdään vuonna 2018 syksyn-talven aikana, eli ei ole mitenkään varmaa, että edes nämä PTS-huoneistokorjaukset saadaan tehtyä vuoden 2018 aikana, joten niitä ei voi talotietoihin laittaa.

Alueen sisäinen sijainti - kriteerejä sisäisen sijainnin määrittämiselle ei ole annettu.

Talotiedoissa on määritetty Hyvä, joka on hyväksyttävissä.

Kirjoita alla olevaan kenttään kommentit seuraavista sarakkeista

[laatu ja varusteet](#)

Talosaunat, ei huoneistoitta saunaa - ok

Ei hissiä, yli 2. kerrosta - ok

Parveke/piha – ok, on Hekan määrittelyn mukainen

Yleinen varustetaso – tämä on VÄÄRIN! Pitää olla TYYDYTTÄVÄ

Hekan oman määrittelyn mukaan yleiseen varustetasoon on 4 kriteeriä, mikäli yksikään kriteereistä ei täyty on määritelmä Heikko, jos kriteereistä täyttyy 1 se on Tyydyttävä, 2 kriteeriä on Hyvä ja 3-4 kriteeriä on Erinomainen.

Kriteereistä täyttyy vain koneellinen ilmanvaihto, koska asunnoissa on muovimatot. Kylpyhuoneen massalattia ei ole kriteeri, joka kommentisarakeeseen kuuluu kirjoittaa.

Kirjoita alla olevaan kenttään kommentit seuraavista sarakkeista

[rakennustyyppi / vesimittari](#)

Rakennustyyppi Kerrostalo - ok

Vesimittari – kohdassa lukee Vesi kuuluu vuokraan, vaikka kyse on siitä onko Vesimittaria - vastaus on EI ole vesimittaria

Kirjoita alla olevaan kenttään kommentit seuraavista sarakkeista

[peruskorjauksesta](#)

Koska vmy:ssä ei ole tehty peruskorjausta (Hekan määritelmä keittiöiden ja kylpyhuoneiden uusita) ei tähän kenttää tule kirjata mitään!

Lisäksi kaikkiin sarakkeisiin on (vuosiluvut 2012-2018) on kopioitu sama teksti kirjoitusvirheineen, vaikka eri vmy:issä huoneistossa tehdyt korjaukset poikkeavat toisistaan, johtuen siitä että korjauksia on siirretty useaan kertaan ja asunnot on aina vain huonommassa kunnossa – Hildassa on asuttu jo 24 vuotta, ilman että asunnoissa sisällä olisi tehty minkäänlaista remonttia, eikä juuri missään muuallakaan.

Kirjoita alla olevaan kenttään kommentit seuraavista sarakkeista

[laadusta ja varusteista \(sauna, hissi, parveke\)](#)

Vmy:ssä ei ole hissejä.

Vuonna 1994 valmistuneessa yhtiössä talosaunat ovat huonossa kunnossa, muuta niissä ei ole tehty kuin vaihdettu huonokuntoisia lauteita.

Parvekkeiden kunto on todella surkea ja asukasviihtyvyyttä heikentävä. Elokuussa 2017 tehdyssä kuntokartoituksessa suositettiin mm. kaiteiden pintojen puhdistusta ja maalausta sekä parvekeovien käynnin säätämistä ja aukipitolaitteiden huoltoa, mutta näitä ei ole edes budjetoitu kuin vasta vuodelle 2022, jolloin vmy:ssä on asuttu 28 vuotta.

Kirjoita alla olevaan kenttään kommentit seuraavista sarakkeista

[muut kommentit](#)

Pisteytyksessä tulee ottaa huomioon se, että vmy:n talojen rakentamisen aloitti Haka, jonka konkurssin jälkeen töitä jatkoi Skanska, valitettavasti ATT:n rakennusvalvonta epäonnistui tehtävässään ja lopputulos oli se, että asumisen alusta lähtien on jouduttu korjaamaan rakennusaikaisia virheitä, joista kattojen vuotamiset eivät ole niistä pienimpiä. Kun halvin hinta on ainoa kriteeri ei saada laatua, mm. ikkunat ostettiin Fenestralta II-laatuna.

Piha-alueiden vajoamiset ovat aiheuttaneet myös muita ongelmia, ja paljon kustannuksia.

Kun tehdään pisteytystä, niin pisteet ja niiden vaikutukset pitää olla myös asukkaiden saatavilla.

Talousarvion valmistelussa ei voida ottaa huomioon suunniteltuja remontteja – suunnitelmat muuttuvat ja aikataulut perinteisesti pettävät. On kohtuutonta määrittää seuraavan vuoden vuokra suunnitelman mukaan, kun oikeasti ei ole tässä vaiheessa selvillä lopputulosta tai korjauksen laajuutta.