

Ari Sihvola, asiakkuuspäällikkö  
Heka Pikku Huopalahti Oy  
[ari.sihvola@hekaoy.fi](mailto:ari.sihvola@hekaoy.fi)

## LAUSUNTO VUODEN 2016 TALOUSARVIOSTA SEKÄ TASAUKSESTA

Hilda Flodininkuja 2:n Talotoimikunta on 14.9.2015 kokouksessaan tutustunut sille toimitettuun materiaaliin ja lausuu seuraavaa:

Talotoimikunnan puheenjohtajalle on toimitettu 9.9.2015 päivätty lausuntopyyntö, vmy:n talousarvio/vuokralaskelma ja lomake lausunnon antamista varten. Tässä materiaalissa Hildan vuokraksi esitettiin 12,31 €/m<sup>2</sup>/kk, hoitomenovuokran ollessa 6,20 €/m<sup>2</sup>/kk ja pääomavuokran ollessa 6,11 €/m<sup>2</sup>/kk, eli vuokra olisi laskenut 0,02 €/m<sup>2</sup>/kk.

Vuokralaistoimikunnan kokouksessa 10.9. jaettiin uusi talousarvio/vuokralaskelma, jossa vuokraksi oli muuttunut 12,33 €/m<sup>2</sup>/kk, josta hoitomenovuokran osuus oli edelleen 6,20 €/m<sup>2</sup>/kk ja pääomavuokra oli noussut ollen 6,13 €/m<sup>2</sup>/kk. Näin ollen vuoden 2016 vuokra pysyisi saman kuin kuluvana vuonna.

On tietysti hyvä, että vuokra ei nouse, mutta vuokran määrittämisen osalta jäi useita selvitettäviä kohtia:

- Hoitomenovuokrassa on budjetoitu 33 000 euroa alijäämää, jonka vaikutus vuokraan on 0,74 €/m<sup>2</sup>/kk
- Ulkoalueiden hoitopalvelu, kustannus nousee 0,09 €/m<sup>2</sup>/kk -> 0,17 €/m<sup>2</sup>/kk
- Vesi ja jätevesi, kustannus nousee 0,60 €/m<sup>2</sup>/kk -> 0,63 €/m<sup>2</sup>/kk

Pikku Huopalahden asiakkuuspäälliköltä saadussa selvityksessä todetaan, että

- Pikku Huopalahdessa varaudutaan yllättäviin menoihin ja tuleviin korjauksiin yli/alijäämällä
- Ulkoalueiden hoitopalvelut on laskettu kuluvan vuoden kuuden ensimmäisen kuukauden toteuman (4500 €) mukaisesti
- Vesi ja jätevesi: kuluvan vuoden kuuden ensimmäisen kuukauden toteumasta on laskettu omistajan ohjeistama 2% korotus

**Talotoimikunta toteaa, että se ei voi hyväksyä esitettyä talousarviota, koska**

- Jälkilaskemia ei ole toimitettu, joten ei ole osoitettu, että vmy:ssä olisi muodostunut hm-vuokrissa alijäämää. Mikäli vmy:ssä on tarvetta varautua hoitomenovuokrissa tuleviin korjauksiin, tulee varautuminen olla selkeästi näkyvissä korjausvarauksina

- Mikäli ulkoalueiden hoitopalvelun kustannukset ovat nousseet vuoden 2015 ensimmäisen kuuden kuukauden aikana, niin kyseessä lienee kertaluontoisena ja erillisinä tilatut pensaiden leikkaukset ja pyörätelineiden hankinnat ja asentamiset pihaan. Niitä ei tehdä joka vuosi, eikä sen mukaan voi myöskään ensi vuoden budjettia rakentaa ja kustannuksia korottaa.

Käytännössä ulkoalueiden hoito on ollut heikkolaatuista.

- Veden ja jäteveden kulutus on laskettu toteuman mukaan, mutta missään vaiheessa ei ole toimitettu kulutusraportteja, joten kulutusarvion kasvun perusteita ei ole saatu. Sen sijaan, että automaattisesti budjetoidaan toteutuneen kulutuksen mukaan, niin alueyhtiön tulisi selvittää, mistä kulutuksen kasvu johtuu ja päättää toimenpiteistä, millä kulutusta hillitään ja estetään kulutuksen kasvu.

Alueellisen tasauksen osalta talotoimikunta toteaa, että pisteytyksessä tehtyjen muutosten historia puuttuu, joten ei voida arvioida, onko tasauksen pisteytyksen muutokset tehty samalla lailla kaikkien vmy:iden osalta.

Koska alueyhtiö käyttää yli-/alijäämää vuokran tasaamiseen, niin tasauksen pohjana oleva pisteytys menettää merkityksensä.

Talotoimikunta edellyttää, että vuoden 2016 talousarviota/vuokralaskelmasta edellä esitetyt kohdat (alijäämä, ulkoalueiden hoito, vesi ja jätevesi) avataan ja budjetointi tarkastetaan.

Helsinki 21.9.2015

Talotoimikunnan valtuuttamana

Anne Siivonen, puheenjohtaja  
Talotoimikunta, Hilda Flodin kuja 2