

TALOUSARVION / VUOKRALASKELMAN KÄSITTELY

Perittäväksi aiottu kokonaisvuokra alkaen 1.1.2017	12,33 eur/m ² /kk
Entinen vuokra	12,33 eur/m ² /kk
Vuokran tarkistus	0,00 eur/m ² /kk

Asukasdemokratiaelimen lausunto

Asukasdemokratiaelimen edustajina olemme tutustuneet vuokralaskelmaan ja siinä esitettyihin tietoihin.

- Hyväksymme laskelman sellaisenaan
- Esitämme laskelmaan oheisen liitteen mukaiset muutokset

Paikka ja aika

Helsinki 4.9.2016

Allekirjoitukset

Anne Sivonen

Mikko Tuomi

Nimen selvennykset

Mikko Tuomi

Vuokrakehitys (eur/m²/kk)

Peritty alkaen	Hoitomeno- vuokra	Pääomameno- vuokra	Kokonais- vuokra
1.1.2017	6,00	6,33	12,33
1.1.2016	6,20	6,13	12,33
1.1.2015	6,21	6,12	12,33
1.1.2014	5,89	6,07	11,96
1.1.2013	5,80	5,60	11,40
1.1.2012	5,03	6,23	11,26
1.3.2011	5,83	5,86	11,69
1.3.2010	5,71	5,56	11,27
1.3.2009	3,71	7,67	11,38
1.6.2008	3,65	6,99	10,64
1.6.2007	4,86	5,30	10,16
1.6.2006	4,25	5,76	10,01
1.3.2005	3,71	6,04	9,75
1.3.2004	3,73	5,67	9,40
1.3.2003	3,33	6,06	9,39
1.3.2002	3,23	5,72	8,95
1.3.2001	3,58	5,13	8,70
1.3.2000	2,66	5,65	8,31

Ari Sihvola, asiakkuuspäällikkö
Heka Pikku Huopalahti Oy
ari.sihvola@hekaoy.fi

LAUSUNTO VUODEN 2017 TALOUSARVIOSTA SEKÄ TASAUKSESTA

Hilda Flodininkuja 2:n Talotoimikunta on 4.9.2016 kokouksessaan tutustunut sille toimitettuun materiaaliin ja lausuu seuraavaa:

Talotoimikunnalle toimitetussa materiaalissa oli vmy-kohtainen talousarvio/vuokralaiskelta, mutta ei koko Pikku Huopalahti -alueen, vaikkakin pyydetään lausuntoa koko alueen tasauksesta.

Saadun esityksen mukaan Hildan vuokra esitetään pidettävän ennallaan, eli vuokra tulisi olemaan vuonna 2017 sama kuin kuluvana vuonna, eli 12,33 €/m²/kk. Hoitomenovuokran osuus on 6,00 €/m²/kk (vuonna 2016 hoitovuokra 6,20 €/m²/kk) ja pääomavuokran osuus on 6,33 €/m²/kk (vuonna 2016 pääomavuokra 6,13 €/m²/kk).

On tietysti hyvä, että vuokra ei nouse, mutta vuokran määrityksen osalta jäi useita selvitettäviä kohtia, joiden vuoksi sitä ei voida hyväksyä:

- Hoitomenovuokraan on budjetoitu 2 500 euroa alijäämää (vaikutus vuokraan on 0,06 €/m²/kk) vaikka vmy:n vuoden 2015 tuloslaskelma osoittaa ylijäämää. Tällaista keinotekoista varautumista ei voida hyväksyä.
- Vesi ja jätevesi, kustannus nousee 0,63 €/m²/kk -> 0,69 €/m²/kk (korotus 0,06 €/m²/kk). Veden kulutuksen kasvu on johtunut runkovesiputken rikkoutumisesta, joka korjattiin kesällä 2016.

Jos v. 2017 kulutus on laskettu kuluvan vuoden kuuden ensimmäisen kuukauden toteumasta ja lisätty omistajan ohjeistama korotus, niin menettely on väärin.

Ei ole mitenkään perusteltua taa hyväksyttävää käyttää laskentapohjana kulutusta, joka on ollut runkovesiputken takia normaalia isompi alkuvuonna.

- Ulkoalueiden hoidon kustannuksissa on 0,06 €/m²/kk korotus (0,17->0,23), vaikka ulkoalueiden hoidon laatu on heikkoa. Perusteita korotukselle ei ole annettu, joten tätä ei voida hyväksyä.
- Jätehuollon kustannuksissa on korotusta 0,07 €/m²/kk, mutta missään ei ole perustelua näin suurelle korotukselle, joten sitä ei voida hyväksyä.
- Vmy-kohtaisissa korjauksissa korotus on 0,25 €/m²/kk (0,65 -> 0,90), kokonaisuromääräisen korotuksen ollessa 11 000 euroa. Tämä on se sama summa (A-portaan kerhotilan IV-koneen uusinta), joka PTS:ssä siirrettiin pois vmy:n 1-korista, joka on liiketila (TilPys), omakustannusperiaatteen mukaan liikehuoneistojen kuluja ei saa kohdistaa vuokra-asuntojen asukkaiden maksettavaksi. Ei hyväksytä sitä, että summa on palautettu vmy:n asukkaiden maksettavaksi.

Aluetasattavissa korjauksissa on 0,25 €/m²/kk korotus (0,65->0,90). Näin iso korotus olisi tarvinnut perustelut/selvityksen, mistä se johtuu.

Kuten monena vuotena aiemminkin, Talotoimikunta haluaa tuoda esille sen, että lausunnon annettu materiaali, erityisesti Talousarvio/Vuokralaskelma on erittäin huonosti tietoa antava. Kaikki budjetoinnissa tapahtuneet isommat muutokset aiempaan tulee jo lausuntoa pyydettyä selvittää ja selventää sekä perustella.

Pyydämme, että alueyhtiö jatkossa laatii vmy-kohtaisen lisäselvityksen, missä selkeästi kerrotaan muutoksista ja niihin johtaneista syistä. Kun lausuntojen jälkeen hyväksyttyä PTS:ää ei ole saatu, ei voida varmistaa siitä, mitä korjauksia on hyväksytty tehtäväksi.

Tasaus

Alueellisen tasauksen osalta Talotoimikunta toteaa, että Huopalahdentie 5:n vuokra tulee olla +20% alueen keskivuokrasta, eli yhtään sen alle.

Kahden uuden vmy:n tulon myötä vmy:iden pisteytystä tulee ottaa uudelleen tarkasteluun mahdollisimman pian.

Pääomavuokrien tasaus Heka-kannassa on epäoikeudenmukainen eikä Pikku Huopalahti -alueen (140-alue) osalta ole esitetty perusteluja miksi joudumme maksamaan 3-korin korjauksista ja omarahoitusosuuksista enemmän kuin muilla po-vuokran tasauksen alueilla.

Pikku Huopalahti -alueen osuus "tasatusta" po-vuokrasta on 0,99 €/m²/kk, kun Heka-kannassa keskimääräinen osuus on 0,78 €/m²/kk. Vmy 1034 osuus on 0,95 €/m²/kk, vähän alempi kuin keskimääräisesti alueella, kun Pikku Huopalahti alueella varausten poikkeamat vuokranmäärityksiköittäin ovat 0,68 -1,19 €/m²/kk, mikä on aivan liian suuri eikä sitä voi mitenkään hyväksyä.

Helsinki 4.9.2016

Talotoimikunnan valtuuttamana


Anne Silvenen, puheenjohtaja
Talotoimikunta, Hilda Flodinin kuja 2