

1. Vuokranmääritysmalli

Päätettiin merkitä tiedoksi vuokralaisneuvottelukunnan lausunto uudesta vuokranmääritysmallista.

Puheenjohtaja esitti, että vuokranmääritysmalli hyväksytään siten muutettuna kuin vuokralaisneuvottelukunta on lausunnossaan peruskorjauksien osalta ehdottanut ja otetaan vuokranmääritysmalli käyttöön 1.1.2018 alkaen siten, että ensimmäistä kertaa mallia käytetään määrittäessä vuoden 2019 vuokria.

Jäsen Luukinen teki vastaesityksen, jossa vuokrantasauksen ensimmäisessä vaiheessa pääomavuokra tasataan 21 alueelle käyttäen tasauserusteena vuokrasäästön tasaista jakamista kaikille alueille KTI:n vuokratasoreferenssiä hyödyntäen. Toisessa vaiheessa ei suoriteta kokonaistasausta, vaan pisteytyksissä noudatetaan läpinäkyvyyttä ja täyttä osallistamista.

Jäsen Rantanen kannatti vastaesitystä.

Suoritettiin äänestys. Puheenjohtajan esitystä kannatti 3 (puheenjohtaja, jäsen Härmälä, jäsen Saxholm), jäsen Luukisen vastaesitystä 2 (jäsen Luukinen ja jäsen Rantanen).

Äänestyksen jälkeen päätettiin hyväksyä vuokranmääritysmalli puheenjohtajan esityksen mukaisesti siten muutettuna kuin vuokralaisneuvottelukunta on lausunnossaan peruskorjauksien osalta ehdottanut ja ottaa vuokranmääritysmalli käyttöön 1.1.2018 alkaen siten, että ensimmäistä kertaa mallia käytetään määrittäessä vuoden 2019 vuokria.

Uusi vuokranmääritysmalli perustuu edelleen omakustannusten tasaamiseen. Tasaus tehdään kahdessa vaiheessa: ensin kokonaiskustannukset tasataan 21 alueelle käyttäen tasauserusteena vuokrasäästön tasaista jakamista kaikille alueille KTI:n vuokratasoreferenssiä hyödyntäen. Toisessa vaiheessa tehdään alueelle tasattujen kustannusten sisäinen tasaus vuokranmäärityksyksiköille. Tässä tasauksessa käytetään ARA:n malliin pohjautuvaa pisteytystä, jossa perusteena on asunnon käyttöarvo ja siihen vaikuttavat tekijät.

Jäsen Luukinen ja jäsen Rantanen jättivät eriävän mielipiteen, jonka mukaan kokonaisvuokran tasaus ei edistä läpinäkyvyyttä ja asukkaiden mahdollisuuksia vaikuttaa vuokran määrittämiseen. Eriävän mielipiteen mukaan myös ARA suosittelee pääomavuokran tasausta.

Päätettiin, että vuokranmääritysmallin käyttöönoton yhteydessä:

- korostetaan tiedon avoimuuden ja kommunikaation merkitystä asukkaiden suuntaan. Uudistuksesta viestitään selkeästi ja informatiivisesti;
- seurataan, missä vaiheessa vuokranmääritysmallin siirtymäaikojen loivennussäännöksiä on käytettävä; ja
- hallitukselle raportoidaan selkeästi, joudutaanko vuokranmääritysmallin harkintakerrointa käyttämään muissa tilanteissa kuin siirtymäaikojen loivennuksissa.

Päätettiin, että hallitus arvioi vuokranmääritysmallin toimivuutta säännöllisesti.

2. Omaisuus-, kiinteistö-, vastuu- ja ajoneuvovakuutusten kilpailuttaminen, hankintapäätös

Päätettiin valita omaisuus-, kiinteistö- ja vastuuvakuutusten yhteistyökumppaniksi halvimman tarjouksen jättänyt OP Vahinkovakuutus.

Päätettiin valita ajoneuvovakuutusten yhteistyökumppaniksi halvimman tarjouksen jättänyt If Vahinkovakuutus.

3. Raportti tilikauden aikaisesta tarkastuksesta

Päätettiin merkitä tiedoksi raportti tilikauden aikaisesta tarkastuksesta ja noudattaa raportin suosituksia.

4. Vd-säännön mukaisten yhteistyöelinten kokouspalkkiot

Päätettiin, että vd-säännön mukaisten Heka-tason ja alueyhtiöiden yhteistyöelinten kokouspalkkiot ovat toistaiseksi 145 euroa/puheenjohtaja ja 125 euroa/jäsen.

5. Heka Koillinen Oy:n toimitusjohtaja

Päätettiin merkitä tiedoksi, että Kimmo Hietala on valittu Heka Koillisen toimitusjohtajaksi 1.12.2017 alkaen.

6. Tupakointikielto Hekassa tehtäviin uusiin vuokrasopimuksiin

Päätettiin, että tupakointi Hekan kohteissa kielletään 1.6.2018 alkaen tehtävissä uusissa vuokrasopimuksissa (ml. väistöasunnot) asuntojen sisätiloissa.

7. Palovaroittimien asennus Hekan asunnoissa

Päätettiin merkitä tiedoksi raportti palovaroittimien asennuksista.

8. Hankesuunnitelmat

Päätettiin hyväksyä seuraavat hankesuunnitelmat:

- Heka Kulosaari Kyösti Kallion tie 1a
- Heka Tapanila Jokipoikasenkaari 3 er

9. Investointipäätökset

Päätettiin aloittaa seuraavien kohteiden peruskorjaus:

- Heka Maunula Metsäpurontie 12
- Heka Maunula Metsäpurontie 13
- Heka Länsi-Herttoniemi Susitie 2-6

10. Korkotukilainan ottaminen ja panttikirjojen panttaaminen

Päätettiin ottaa korkotukilaina ja pantata panttikirjoja seuraavissa kohteissa:

- Heka Maunula Metsäpurontie 12, peruskorjauskohde
- Heka Maunula Metsäpurontie 13, peruskorjauskohde
- Heka Kannelmäki Pelimannintie 15, peruskorjauskohde (1-vaihe)
- Heka Malminkartano Parivaljakontie 2, peruskorjauskohde
- Heka Haaga Isonnevantie 28 ER, ryhmäkotimuutos
- Heka Jätkäsaari Bahamankatu 2, uudiskohde

11. Primäärilainat

Päätettiin ottaa Helsingin kaupungilta primäärilaina seuraavissa kohteissa:

- Heka Kannelmäki Pelimannintie 15, peruskorjauskohde (1-vaihe)
- Heka Jätkäsaari Bahamankatu 2, uudiskohde
- Heka Kuninkaantammi Taidemaalarinkatu 2, uudiskohteen liiketilat

12. Jälkipanttauksset

Päätettiin jälkipantata seuraavien peruskorjauskohteiden panttikirjoja:

- Heka Kannelmäki Urkupillintie 4 ER
- Heka Jakomäki Kankaretie 11 ef

13. Heka Kumpula Sofianlehdonkatu 10, peruskorjauskohde, loppulaskelma, lisäkorkotukilaina ja panttikirjojen panttaaminen

Päätettiin hyväksyä loppulaskelma, ottaa lisäkorkotukilaina ja pantata kohteen panttikirjoja.

14. Vuokralaisneuvottelukunnan pöytäkirja

Päätettiin merkitä tiedoksi vuokralaisneuvottelukunnan pöytäkirja nro 13/2017.

15. Toimitusjohtajan ajankohtaisia asioita

- ERP-hankkeen kirjanpidon, ostoreskontran ja sisäisen laskennan järjestelmäkilpailutus on käynnistynyt neuvottelumenettelyllä 24.11.2017.

16. Seuraava kokous

Päätettiin pitää sähköpostikokous joulun ja uudenvuoden välisenä aikana alueyhtiöiden hallitusten valitsemiseksi 1.1.2018 alkavalle kaudelle.

Päätettiin pitää seuraava varsinainen kokous 23.1.2018 klo 7.30.