

Helsingin kaupunki
Suvi Rämö
vs. apulaiskaupunginsihteeri

Päivi Lipposen valtuustoaloite

Päivi Lipposen valtuustoaloitteessa on esitetty mm. suunnitelman laatimista siitä, kuinka kaupungin asuntokannan kunto käytäisiin läpi ja kuinka asuntojen kunto kartoitetaan vuokralaisen vaihtuessa.

Helsingin kaupungin asunnot Oy esittää lausuntonaan seuraavaa:

Asuntokanta ja vaihtuvuus

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) kannassa on vuokra-asuntoja noin 43 500 kpl ja niissä vaihtuvuus on noin 10 % per vuosi. Hekan omistamat alueyhtiöt vastaavat palvelusopimuksen mukaisesti kiinteistöjen suunnitelmallisesta kunnossapidosta ja huollosta ottaen huomioon rakennuksen ominaisuudet ja sille laaditut käyttö- ja huolto-ohjeet. Hekan asuntokannan kuntoa seurataan ja ylläpidetään säännöllisesti. Hekalla on myös vuosittain päivitettävä pitkän ajan korjaussuunnitelma (PTS), jota varten arvioidaan kohteiden peruskorjaustarve.

Uudiskohteiden osalta takuuajaisista vioista ja puutteista vastaa urakoitsijan lisäksi rakennuttajatehtävien hoitaja (ATT)..

Asukkaan vaihtuminen

Kun asukas irtisanoo asunnon vuokrasopimuksen, käydään asunto aina tarkastamassa. Alueyhtiön edustaja arvioi tällöin, tarvitseeko huoneistossa tehdä kunnostustöitä ennen asunnon vuokraamista seuraavalle asukkaalle. Mikäli huoneistossa on normaalista kulumisesta poikkeavia vikoja tai rikkoutumisia, laskutetaan nämä asukkaalta.

Huoneistotarkastuksen toteutus

Tarkastus on silmämääräinen, aistinvarainen ja tehdään alueyhtiön isännöitsijän tai työnjohtajan toimesta. Tarkastuksessa käydään läpi rakenteet ja LVIS-tekniiset järjestelmät sekä laitteet. Kosteusmittauksia ei erikseen suoriteta, mikäli epäilystä tai ilmoitusta mahdollisesta kosteusvauriosta ei ole. Asukkaalla on aina ilmoitusvastuu, mikäli hän havaitsee merkkejä mahdollisesta kosteusvauriosta.

Tuholaisia ei etsitä aktiivisesti ja niiden havaitseminen on usein haasteellista. Myös tuholaihavainnoista on ilmoitusvastuu asukkaalla.

Ilmanvaihdon osalta tarkastuksessa todetaan aistinvaraisesti venttiilien kunto ja puhtaus käymällä läpi korvausilma- sekä poistoilmaventtiilit. Mittauksia suoritetaan vain, jos on syytä epäillä ilmanvaihdon toimivuutta. Ilmanvaihdon ongelmat selviävät useimmiten jo suoraan rakennusautomaatiojärjestelmästä (kaukovalvonta).

Vesikalusteiden toimivuus testataan mahdollisten vuotojen varalta.

Ulkopuolista asiantuntijaa tai ympäristökeskusta käytetään, mikäli ne koetaan tarpeellisiksi yhtiön oman tarkastuksen lisäksi.

Huoneistotarkastuksen dokumentointi

Huoneistotarkastuksesta tehdään tarkastuspöytäkirja, josta yksi kappale jää asukkaalle, yksi isännöitsijälle ja yksi tarkastajalle. Uuden asukkaan muuttaessa huoneistoon annetaan asukkaalle oma tarkastuslista, jossa hän ilmoittaa havaintonsa. Mikäli yhtiölle palautetussa vika- ja puutelistassa on merkintöjä, ne katselmoidaan yhdessä asukkaan kanssa ja korjataan yhtiön tai urakoitsijan toimesta.

Urakoiden valvonta

Urakoitsijan tekemistä valvotaan korjausten määrästä/laadusta riippuen sekä käymällä korjauksen aikana työkohteessa, että työn valmistuttua tehtävällä loppukatselmuksella. Asukkaalle annetaan muuttolupa vasta kun yhtiön isännöitsijän tai työnjohtajan velvoittamat korjaukset on tehty ja todettu asunto sopimuksen mukaiseksi. Asukkaan kanssa ei tehdä jälkitarkastusta, mikäli asukas ei ilmoita puutteista.

Yhteenveto

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n mielestä Hekan omistaman asuntokannan kuntoa seurataan ja käydään lävitse riittävästi ja lisäksi meillä on toimivat käytännöt asuntojen kunnon kartoittamiseen vuokralaisen vaihtuessa. Mikäli tarkastuksia ryhdyttäisiin toteuttamaan ulkopuolisten asiantuntijoiden toimesta, aiheutuisi tästä merkittäviä lisäkustannuksia asukkaille.

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Jaana Närö
toimitusjohtaja