

VARSINAINEN SYYSYHTIÖKOKOUS

Aika: Tiistaina 3.11.2020 klo 18.00 alkaen

Paikka: Iiris-Keskus, Marjaniementie 74, Helsinki

Läsnä: Kokouksen osanottajista laadittu ääniluettelo on liitteenä n:o 1, jonka mukaan kokouksessa oli edustettuna 1412 osaketta yhtiön koko osakekannan ollessa 3700 osaketta.

Kokouksessa oli paikan päällä 11 osakasta ja etäyhteydellä kokoukseen osallistui 30 huoneiston edustajaa. Läsnä oli myös isännöitsijä Olli Pajanen.

Kokouksessa noudatettiin koronarajoitusten vuoksi erityisjärjestelyjä (liite 2).

1. Hallituksen puheenjohtajan Gunnar Åströmin avattua kokouksen valittiin kokouksen puheenjohtajaksi Gunnar Åström, sihteeriksi Olli Pajanen ja pöytäkirjan tarkastajiksi Heidi Krzywacki ja Jorma Tuominen. Krzywacki hoiti myös kokouksen etäyhteyttä.
2. Todettiin kokous laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi (liite 3). Postin kulun hitauden vuoksi osa osakkaista oli saanut kutsun vain muutamaa päivää ennen kokousta.
3. Hyväksyttiin esityslista yhtiön työjärjestykseksi (liite 3).
4. Maanvuokrasopimuksen uusiminen
Yhtiön tontin vuokrasopimus umpeutuu 31.12.2020. Helsingin kaupunki on esittänyt uutta vuokrasopimusta, jossa vuokra-aika on 1.1.2021-31.12.2075.
Uuden vuokrasopimuksen myötä vuosivuokra nousee oleellisesti. Vuonna 2020 vuosivuokra on 36.340 € ja sopimuksen mukaan uusi vuosivuokra tulee olemaan 141.214 €. Korotus astuu voimaan kuitenkin porrastetusti 10 vuoden aikana 5 %-yksikköä vuodessa. Maanvuokran suuruus v.2021 on 70.607 €.

Hallitus esitti yhtiökokoukselle, että se hyväksyy uuden maanvuokrasopimuksen ja valtuuttaa hallituksen allekirjoittamaan sen sekä luovuttamaan vuokran vakuudeksi kaupungin edellyttämän kiinnityksen, jonka suuruus on yhteensä 171.000 €.

Hallituksen esitys on liitteessä 4.

Keskustelun jälkeen yhtiökokous hyväksyi esityksen.

Päätettiin vuokrata Helsingin kaupungin tontti 91-45-211 ja valtuuttaa Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun maaomaisuuden hallinnan tuki-yksikkö hakemaan taloyhtiön kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistetun kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja vuokralaiselle kuuluviin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin. Kiinnityksen suuruus on 149.809 €.

Päätettiin, että todistukseksi kiinnityksestä saatavan panttikirjan yhtiö luovuttaa ja panttaa Helsingin kaupungille vakuudeksi edellä mainitun vuokra-alueen vuotuisen vuokranmaksun ja kadun tai tien vuotuisen kunnossapito- ja puhtaanapitokorvauksen suorittamisesta viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen.

Helsingin kaupungilla on tämän jälkeen vuokrasopimuksen vakuutena yhteensä 171.000 €:n määräiset parhaimmalla etusijalla olevat kiinnitykset.

VARSINAINEN SYYSYHTIÖKOKOUS

5. Vuoden 2021 talousarvion hyväksyminen ja vastikkeiden ja muiden maksujen vahvistaminen Isännöitsijä Olli Pajasen selvitettyä talousarvioehdotusta vuodelle 2021 päätettiin hyväksyä se hallituksen esityksen mukaisena (liitteet 5, 6, ja 7).

Vastikkeet ovat 1.1.2021 alkaen:

Hoitovastike	3,90 euroa/m²/kk
Julkisivuremonttilaina	3,00 €/velallinen m²/kk/laina, vastiketta peritään ainoastaan tammikuussa 2021.
Putkiremonttilaina	3,55 €/velallinen m²/kk
Vastikkeen periminen aloitetaan remontin valmistuttua.	

Lämmivesimaksu **14 euroa/kk/as.**
Autotallien vuokria korotetaan liitteessä 7 olevan luettelon mukaisesti.
Autotallien vuokraa ei peritä, jos talli on remontin vuoksi pois käytöstä.

Autopaikka **14 €/kk.**

Hallitukselle myönnettiin valtuudet tarvittaessa periä yhden kuukauden ylimääräinen hoitovastike tai jättää perimättä harkitsemansa määrä hoitovastiketta.

6. Hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkiosta päättäminen.
Yhtiökokous päätti että hallituksen jäsenille maksetaan kokouspalkkiota 100 €/kokous ja puheenjohtajalle 200 €/kokous. Palkkio maksetaan myös suunnittelu- ym. kokouksiin osallistumisesta.

Tilintarkastajalle ja toiminnantarkastajalle päätettiin maksaa esitetyn kohtuullisen laskun mukaan.

7. As Oy Puotilantie 8 hallituksen jäseniksi vuodelle 2021 valittiin samat kuin kuluneena vuotena: Heidi Krzywacki, Jari Leskinen, Maarit Pedak, Tea Walli ja Gunnar Åström.
8. Tilintarkastajaksi valittiin Jouni Vanhala KHT ja varatilintarkastajaksi Vesa Peltola HTM. Toiminnantarkastajaksi valittiin Markku Hämäläinen ja toiminnantarkastajan sijaiseksi Matti Pärssinen.
9. Keskustelu putkiremontista ja muista yhtiön asioista.
Gunnar Åström selosti urakan etenemistä lyhyesti.

A- ja B-talojen osalta remontti on valmis ja vastaanotettu, tosin jälkitöitä on kummassakin talossa tehty joissakin huoneistossa pitkään sen jälkeen. C- ja D-taloissa sekä E-talon kellareissa työt ovat käynnissä.

Urakka on aikataulussa ja kustannusarviossa on pysytty. Lisätöiden määrä on ollut toistaiseksi alle budjetoidun. C-talon saunatilojen valmistumiselle on annettu lisäaikaa, koska siellä on ollut erittäin vaativaa saada kaikki uusi LVIS-tekniikka mahtumaan ahtaisiin tiloihin.

Urakka on mennyt pääosin hyvin korona-pandemiasta huolimatta. Märkätilojen työnlaatu on hyvä. Myös yleisten tilojen laatu on hyvä. A-talon kellaritilojen lattian maalauksessa oli alussa ongelmia, mutta asia ratkaistu.

VARSINAINEN SYYSYHTIÖKOKOUS

Urakoitsija Constilla on kuitenkin ollut resurssiongelmia osittain työmaatoiminnasta vastuussa olevan työnjohtajan sairastumisen vuoksi. Uusi työnjohtaja Petri Ojaksela on sittemmin nimetty. Myös tekijöiden saamisessa on urakoitsijalla ollut jonkin verran ongelmia.

Työmaakokouksia järjestetään säännöllisesti 3 viikon välein ja on pidetty lukuisia erilaisia katselmuksia.

Urakan valvonta on Swecon vastuulla ja se on toiminut hyvin. Valvonta huolehtii siitä, että työ tehdään suunnitelmien ja osakkaan huoneistokortin mukaisesti. Swecon projektijohto on pitänyt hanketta hyvin hallinnassa.

Keskustelussa tuli esille, että omien osakasremonttien tekemisessä on erityisesti A-talon joissakin asunnoissa ollut ongelmia. Näiden aikataulut ovat jonkin verran venyneet ja jälkityöt ovat viipyneet. Yhden huoneiston muutostyössä on osakkaan mukaan valvonnassa ollut puutteita.

Keskustelussa tuotiin esille, että vaikka Sweco huolehtii valvonnasta, olisi osakkaiden hyvä itse käydä asunnoissaan muutamia kertoja tarkastamassa, miten remontti etenee ja tuoda esille työnjohdolle havaitsemansa puutteet, jotta niihin voidaan ajoissa puuttua. Käynnit asunnoissa tulisi tapahtua joko iltaisin tai urakoitsijan luvalla päiväsaikaan.

E-talossa oli joitakin verkkokellareita jouduttu sähkötöiden vuoksi tyhjentämään etuajassa ja tämä oli jäänyt harmittamaan osakasta, jota asia koski.

Keskustelussa toivottiin myös yhteistä foorumia putkiremontin kokemuksista. Hallitus lupasi miettiä asiaa. Puheenjohtaja kertoi, että on aikaisemmin tiedotettu, että osakkaat voivat tarvittaessa ottaa yhteyttä hallitukseen, jos kokevat, että asiat eivät suju luvulla tavalla. Asiasta voi lähettää hallitukselle sähköpostiviestin puotilantie8@gmail.com. Lisäksi oli toive saada kokemuksista kattava kuva remontin jälkeen.

Rengasvarastojen hyllyt uusitaan ja eräässä puheenvuorossa toivottiin käytännöllisempiä hyllyjä kuin vanhat olivat. Luvattiin selvittää, voisiko uudet hyllyt olla metalliset vai pitääkö ne tehdä vanhaan malliin puusta.

Tuotiin myös esiin huoli siitä, että uudet verkkokomerot A-talossa ovat aiempaa pienemmät. Asiaan ei saatu vahvistusta muilta A-talon asukkailta. Komerot on ollut tarkoitus tehdä kooltaan samanlaisiksi kuin vanhat.

Keskusteltiin myös ulko-ovien lukituksesta ja pohdittiin uuden lukitusjärjestelmän mahdollistaman ovikoodin käyttöönottoa. Ihmeteltiin, miksi E-talon ulko-ovi on lukittuna jatkuvasti jo ennen remonttia. Isännöitsijä lupasi huolehtia asian asian kuntoon.

Jo aiemmin on sovittu, että sauna-, parkki-, autotalli- ja vesimaksuja ei makseta väistöasumisen aikana. Isännöintitoimisto tekee putkiremontin jälkeen yhteenedon huoneistokohtaisista vähennyksistä ja ilmoittaa siitä asukkaille. Tämän mukaan asukas voi vähentää osuutensa vastikemaksustaan. Tästä tulee tarkempi menettelyohje.

Maalämpöjärjestelmään siirtymisestä pidetään erillinen yhtiökokous noin kuukauden päästä.

VARSINAINEN SYYSYHTIÖKOKOUS

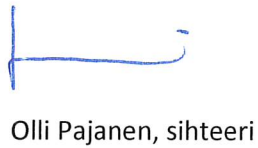
Eräs osakas oli pyytänyt keskustelemaan häiritsevistä parveketupakoinnista. Todettiin, että asiasta on ollut laajempaa keskustelua aikaisemmin ja tupakoinnin kieltäminen oli päätösasiana 2015. Kieltoehdotus ei saanut riittävää kannatusta, mutta annettiin suositus välttää tupakointia parvekkeilla ja lähellä rakennuksia. Luvattiin mainita suositus seuraavassa taloyhtiön tiedotteessa.

10. Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 19.55.

Pöytäkirjan vakuudeksi:



Gunnar Åström, puheenjohtaja




Olli Pajanen, sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty:



Heidi Krzywacki, pöytäkirjan tarkastaja



Jorma Tuominen, pöytäkirjan tarkastaja