

VARSINAINEN SYYSYHTIÖKOKOUS

Aika: Maanantaina 12.12.2022 klo 18.00 alkaen

Paikka: Iiris-Keskus, Marjaniementie 74, Helsinki

Läsnä: Kokouksen osanottajista laadittu ääniluettelo on liitteenä n:o 2, jonka mukaan kokouksessa oli edustettuna 1737 osaketta yhtiön koko osakekannan ollessa 3727 osaketta.

1. Hallituksen puheenjohtaja Gunnar Åströmin avasi kokouksen ja toivotti läsnäolleet ja etäyhteydellä kokoukseen osallistuneet tervetulleiksi.
2. Kokouksen järjestäytyminen.
Kokouksen puheenjohtajaksi valittiin Gunnar Åström, sihteeriksi Olli Pajanen sekä pöytäkirjan tarkastajiksi Markku Hämäläinen ja Jan Sanmark. Ääntenlaskijoiksi valittiin Jari Leskinen ja Maarit Pedak. Heidi Krzywacki hoiti kokouksen etäyhteyttä.
3. Todettiin kokouksen osanottajat (liite 2). Kokouksessa oli edustettuna 1737 osaketta 48:sta huoneistosta, joista 22 osallistui kokoukseen etänä.
4. Todettiin kokous laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi (liite 1).
5. Hyväksyttiin esityslista yhtiön työjärjestykseksi (liite 2).
6. Vuoden 2023 talousarvion hyväksyminen ja vastikkeiden ja muiden maksujen vahvistaminen.
Puheenjohtaja selosti kokoukselle yhtiön sähkösopimuksen tilannetta.
Hallitus oli 20.6.2022 pidetyssä kokouksessa päättänyt, että yhtiö solmii 2 vuoden sähkösopimuksen Turun Energian kanssa. Tarjouksen mukainen hinta oli 13.39 €/MWH.

Isännöitsijän virheen vuoksi sopimusta ei kuitenkaan tehty vaan taloyhtiöllä on edelleen pörssisähkösovimus. Virhe tuli esille syyskuussa.

Hallitus selvitti asiaa isännöitsijätoimisto Tili-Kiinti Oy:n kanssa ja neuvottelujen tuloksena isännöitsijätoimisto Tili-Kiinti Oy:n vakuutusyhtiö korvaa taloyhtiölle koituneen tappion, joka syntyy siitä, että taloyhtiö maksaa edelleen sähköstä pörssisähkön mukaista hintaa sen sijaan, että yhtiö olisi solminut sopimuksen Turun Energian kanssa.

Tappion suuruus selviää 31.7.2024 kun 2-vuotinen sopimuskausi olisi päättynyt ja vakuutusyhtiö maksaa lopullisen korvauksen vasta sitten. Vakuutusyhtiön kanssa on kuitenkin sovittu, että maksavat 10000 € joulukuussa ja maaliskuussa 2023 pidetään välitarkastus, jossa arvioidaan vahingon suuruus ja vakuutusyhtiö harkitsee korvauksen maksamista. Tarkastuksia pidetään sen jälkeen noin 5 kuukauden välein.

Vuonna 2023 saattaa taloyhtiön saama vahingonkorvaus olla pienempi kuin pörssisähkön aiheuttamat lisäkulut ja yhtiölle aiheutuu kassavajetta. Tämä vaje katetaan hallituksen esityksen mukaan perimällä ylimääräistä yhtiövastiketta tai säästämällä esim. korjauskuluista.

Jos ylimääräisiä vastikkeita joudutaan perimään, ne palautetaan osakkaille sen jälkeen, kun lopullinen korvaus on maksettu.

Vakuutusyhtiö edellyttää, että taloyhtiö pysyy Helenin kanssa solmitussa pörssisähkösopimuksessa ja että yhtiö sitoutuu pitämään sähkön kulutuksensa mahdollisimman pienenä asumismukavuudesta kuitenkaan merkittävästi tinkimättä.

VARSINAINEN SYYSYHTIÖKOKOUS

Puheenjohtajan selvityksen jälkeen asiasta käytiin pitkä keskustelu. Selvitys pidettiin riittävänä ja hyväksyttiin hallituksen ehdotus, miten mahdollinen kassavaje korjataan.

Pidettiin tärkeänä, että loppuselvityksessä huomioidaan kaikki muut virheestä syntyneet kulut ja vaaditaan niistäkin korvauksia.

Isännöitsijä selitti, miten virhe oli tapahtunut ja pyysi anteeksi asukkailta tekemästään virheestä.

Yhtiökokous hyväksyi hallituksen talousarvioesityksen 1.1.2023 alkaen perittävistä vastikkeista ja maksuista (liite 3):

Hoitovastike **4,60 €/m²/kk** (korotus 0,40 €)

Putkiremonttilaina **4,40 €/velallinen m²/kk**
(korotus 1,31 €, joka johtuu siitä, että korkotason ennakoidaan nousevan.

Vesimaksu **17,00 € /kk/as.**

Veden kulutuksesta laskutetaan kerran vuodessa mitatun kulutuksen mukaisesti.

Kulutuksen mittausta sisältää sekä lämpimän että kylmän veden.

Autotallien vuokria korotetaan 5,00 €/talli/kk

Autopaikka **17€/kk** (korotus 2,00 €)

Saunamaksu **12 €/kk** (korotus 2,00 €)

Pesutupamaksu **3,00 €/tunti (uusi maksu)**

Rengasvarasto **40 €/vuosi**

Hallitukselle myönnettiin valtuudet periä enintään kahden kuukauden ylimääräinen hoitovastike tai jättää perimättä harkitsemansa määrä vastiketta.

Yhtiökokous hyväksyi vuoden 2023 talousarvion hallituksen esityksen mukaisesti (liite 4).

Korjauksia varten on talousarviossa varattu yhteensä 85.000 €. Tavanomaisten vuosikorjausten (arvio noin 35 000 €) lisäksi tehdään seuraavia:

Autojen latauspaikat (enintään 6 kpl)

Sisäänkäyntien ulkoportaiden kunnostus

Pihan korjausten jatkaminen

7. 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.

8. As Oy Puotilantie 8 hallituksen jäsenten valitseminen.

Hallituksen nykyisistä jäsenistä Maarit Pedak ja Tea Walli ilmoittivat, että eivät ole käytettävissä hallituksen jäseniä valittaessa.

Keskustelussa esitettiin seuraavia henkilöitä hallitukseen:

Jarkko Hintsala, Heidi Krzywacki, Essi Kylmänen, Sampo Latvakangas, Hannele Mäkimartti, Mareena Soininen, Sam Stenius ja Gunnar Åström.

Äänestys päätettiin järjestää paikalla olevien osakkaiden kesken suljettuna

lippuäänestyksenä. Etäyhteydellä kokoukseen osallistuvat ilmoittivat kantansa Zoomissa

VARSINAINEN SYYSYHTIÖKOKOUS

yksityisviestinä tai tekstiviestinä isännöitsijälle. Kukin osakas ilmoitti 5 henkilöä, joita haluaa hallitukseen.

Äänestyksen tuloksena seuraavat henkilöt valittiin As Oy Puotilantie 8 hallituksen jäseniksi v. 2023 (liite 5):

Jarkko Hintsala	1383 ääntä
Heidi Krzywacki	1377 ääntä
Hannele Mäkimartti	1503 ääntä
Sam Stenius	1137 ääntä
Gunnar Åström	1494 ääntä.

Valitsematta jäivät:

Essi Kylmänen	27 ääntä
Sampo Latvakangas	557 ääntä
Mareena Soininen	805 ääntä.

Ääntenlaskennan tekivät Maarit Pedak ja Jari Leskinen

9. Tilintarkastajaksi valittiin Jouni Vanhala KHT ja varatilintarkastajaksi Vesa Peltola HTM. Toiminnantarkastajaksi valittiin Markku Hämäläinen ja toiminnantarkastajan sijaiseksi Jari Leskinen.

10. Keskustelu yhtiön asioista

Keskusteltiin energiasäästötoimista taloyhtiössä:

- taloyhtiö on antanut yksityiskohtaisia ohjeita energian säästämiseksi. Toivotaan, että niitä noudatetaan.
- C-talon saunan oven tiiveys on huono – lämpöä karkaa ovesta pesutilaan, kun oven tiivisteet eivät toimi toivotulla tavalla
- keskusteltiin yleisten tilojen ja rappukäytävän lämpötiloista. On noudatettu yleisiä ohjeita. Ei ilmeisesti ole paljon säästöpotentiaalia.
- kysymys: vaikuttaako kylpyhuoneen matto lattialämmityksen toimintaan. Jos peittää mittausanturin, sillä voi olla merkitystä. Anturi on lattiassa 30 cm päässä seinästä termostaatin kohdalla (puheenjohtajan tieto urakoitsijalta)

Tupakointi parvekkeella

- esitetty toive tupakoinnin rajoittamisesta kokonaan
- asiaan on yritetty vaikuttaa informaatiolla
- ei näytä toimivan, joten syytä ottaa esille seuraavassa yhtiökokouksessa
- kiello voi aiheuttaa tupakointia asunnoissa, joka leviää muualle ilmaston kautta.

Putkiremontin takuutyöt

- puutelistat on toimitettu urakoitsijalle ja he ovat tehneet ne korjaukset, jotka ovat katsoneet kuuluvan urakkaan ja pidetty kiireellisinä.
- hallituksella ei ole tarkkaa tietoa kaikista tehdyistä korjauksista. Tarkoitus on, että tehdyt korjaukset kuittaa asukas. Näin Consti on ilmoittanut. Kaikki asukkaat eivät olleet tietoisia tästä.
- jos virheitä tai puutteita ei ole korjattu, niin tulee olla yhteydessä isännöitsijään. Consti saattaa nähdä tilanteen siten, ettei ole kysymys akuutista korjaustarpeesta ja se korjataan vasta 2-vuotistarkastuksessa.

VARSINAINEN SYYSYHTIÖKOKOUS

- on havaittu ongelmia märkätilojen kaivoissa: tulee välillä viemärinhajua. Asiaa on pitkään selvitetty, mutta selkeää syytä ei ole löytynyt. Selvitystyö jatkuu.
- keväällä on lopullinen 2-vuotistakuun korjauskierros, jolloin asukkaita pyydetään olemaan aktiivisia mahdollisista puutteistaan. Tulee kysely.
- toivottiin, että uusi hallitus ottaisi takuutarkastukseen Swecon valvojan mukaan
- keskusteltiin erilaisista puutteista, esim. on havaittu jossain määrin kopoa seinälaatoituksessa.

Muuta

- ehdotus hallituksen järjestäytymisestä: hallitus valitsisi keskuudestaan sekä pj:n että varapj:n. Se helpottaisi puheenjohtajan roolia ja se loisi jatkuvuutta toimintaan. Malli seurailisi ruotsalaista mallia, jossa pj. ja varapj. sekä isännöitsijä valmistelisivat yhdessä hallituksen kokoukset. Tiimityönä asiat sujuvat hyvin
- puheenjohtaja kuvaili hallituksen toimintajärjestelmää, jossa hallituksen eri jäsenille on sovittu vastuualueita. Tämä ajaa osittain samaa asiaa.
- on ongelmia ikkunan tiiviiden kanssa (asunto D63)

11. Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 20.50

Pöytäkirja hyväksytty ja allekirjoitettu sähköisesti

Gunnar Åström, puheenjohtaja

Olli Pajanen, sihteeri

Markku Hämäläinen, pöytäkirjan tarkastaja

Jan Sanmark, pöytäkirjan tarkastaja

ASUNTO OY PUOTILANTIE 8
Haarniskatie 6 D
00910 Helsinki
09-3256221
isannointi@tili-kiinti.fi

KOKOUSHUTSU

Asunto Oy Puotilantie 8:n varsinainen syysyhtiökokous pidetään **maanantaina 12.12.2022. klo 18.00.**

Kokouspaikka on **Iiris-keskus (Marjaniementie 74, Helsinki)**

Kokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen 17 §:ssä syysyhtiökokouksen käsiteltäväksi määräämät asiat.

Osallistumisohjeet ovat liitteessä 1.

Helsinki 25.11.2022

Hallitus

-
1. Kokouksen avaus
 2. Kokouksen järjestäytyminen
Puheenjohtajan, sihteerin ja pöytäkirjan tarkastajien valinnat.
 3. Todetaan kokouksen osanottajat.
 4. Todetaan kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus.
 5. Kokouksen työjärjestyksen hyväksyminen.
 6. Vuoden 2023 talousarvion vahvistaminen sekä yhtiölle suoritettavien maksujen suuruuden määrääminen (liite 2)
 7. Hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioiden määrääminen.
 8. Hallituksen jäsenten valinta (5 henkilöä).
 9. Tilintarkastajan ja varatilintarkastajan sekä toiminnantarkastajan ja toiminnantarkastajan sijaisen valinnat.
 10. Keskustelu yhtiön asioista, mm.
 - Energiansäästötoimet taloyhtiössä
 - Parveketupakointi
 - Putkiremontin takuutyöt
 11. Kokouksen päättäminen.

HALLITUS

Hallituksen päätösesitykset, viimeinen tilinpäätös, toimintakertomus ja tilintarkastuskertomus ovat osakkeenomistajien nähtävissä isännöitsijätoimistossa (Tili-Kiinti Oy, Haarniskatie 6 D, 00910 Helsinki, avoinna klo 9.00-15.00).

ASUNTO OY PUOTILANTIE 8 TALOUSARVIO VUODELLE 2023

Taloyhtiön hallitus esittää yhtiökokoukselle talousarviota vuodelle 2023, jossa vastikkeiden ja muiden maksujen suuruus on seuraava:

Hoitovastike	4,60 €/m²/kk (korotus 0,40 €/m ² /kk)
Rahoitusvastike, putkiremontti	4,40 €/velallinen m²/kk (korotus 1,31 €/m ² /kk)
Vesimaksu	17,00 €/kk/asukas (korotus 1,50 €/kk/asukas) Vuoden lopussa on huoneistokohtainen tasauslasku.
Autopaikkavuokra	17 €/kk (korotus 2 €)
Saunan kuukausimaksu	15 €/kk (korotus 5 €)
Sauna yksittäismaksu	5 €/kerta (ei korotusta)
Pesutupamaksu	3 €/tunti (uusi maksu)

Autotallien vuokria ja saunan kuukausimaksua nostetaan 5 €/kk.

Korjausbudjetti on 85.000 €. Tästä summasta tavallisten vuosikorjausten osuus on n. 35 000 € ja loput käytetään korjausprojekteihin, kuten

- auton latauspaikat (enintään 6 kpl)
- sisäänkäyntien ulkoportaiden uusiminen
- pihan korjausten jatkaminen.

Hallitus esittää, että sille myönnetään valtuudet tarvittaessa periä enintään **kahden kuukauden ylimääräinen hoitovastike** (1 kk: $4,6 \times 7857 = 36\,144,50$ €) tai jättää perimättä harkitsemansa määrä hoitovastiketta. Syy tähän on kuvattu alla.

ASUNTO OY PUOTILANTIE 8

TALOUSARVIO VUODELLE 2023

	Vastike	Budjetti 2023 4,60	Budjetti 2022 4,20	Ennuste 2022	Tilinpäätös 2021
KIINTEISTÖN TUOTOT					
Hoitovastikkeet					
4,60 €/m2 12 kk	7857,50 m2	433 734,00	396 018	396 018	365 836
Vesimaksut					
12 kk 17,00 €/henkilö/kk	170 henk.	34 680,00	33 480	32 300	26 404
Tasauslasku vuoden lopussa					
Vuokrat					
Autotallit	12 912				
Autopaikat 17 €/kk	11 016				
Rengasvarastot, varastokomerot	1 000	24 928,00	22 264	21 400	18 425
Käyttökorvaukset					
Saunamaksut 12 €/kk,	7 200				
Pesutupamaksut 3 €/tunti	2 250	9 450,00	6 720	6 900	5 520
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ		502 792,00	458 482	456 618	416 185
KIINTEISTÖN HOITOKULUT					
Henkilöstökulut		-10 000,00	-10 000	-9050	-18 360
Hallintopalvelut		-30 000,00	-29 000	-31500	-33 872
Käyttö- ja huoltopalvelut					
Huoltoyhtiö	-15 000				
Laajakaista	-5 000				
Muut huoltokulut	-9 000	-29 000,00	-43 080	-30 000	-44 290
Ulkoalueiden hoitopalvelut		-10 000,00	-7 500	-7 000	-7 914
Siivouspalvelut		-25 000,00	-25 000	-23 500	-22 305
Lämmitys, maalämpö 325 MWh					
Kiinteä sopimus-hinta (205 €/MWh)	-66 625,00				
Pörssisähkölisäys	-35 000,00				
Korvaus	20 000,00				
Ylimääräinen vastike	15 000,00	-66 625,00	-45 000	-68 000	-116 727
Kiinteistön sähkö 125 MWh					
Kiinteä sopimus-hinta (205 €/MWh)	-25 625,00				
Pörssisähkölisäys	-13 000,00				
Korvaus	8 000,00				
Ylimääräinen vastike	5 000,00	-25 625,00	-35 000	-30 000	-33 813
Kaasu		-17 000,00		-15 900	
Vesi- ja jätevesi 6100 m3		-27 000,00	-29 500	-27 000	-27 686
Jätehuolto		-12 000,00	-12 000	-10 000	-14 059
Vahinkovakuutukset		-8 000,00	-9 000	-7 290	-10 833
Vuokrat		-102 000,00	-80 000	-80 295	-70 607
Kiinteistövero		-14 000,00	-14 200	-13 243	-13 020
Korjaukset					
Tavanomaiset huoltokorjaukset	35 000				
Mahdolliset korjausprojektit	50 000	-85 000,00	-85 000	-70 000	-3 555 210
Muut hoitokulut		-3 000,00	-3 000	-5 000	-4 530
Kiinteistön hoitokulut yhteensä		-464 250,00	-427 280	-427 778	-3 973 225
KÄYTTÖKATE/HOITOKATE		38 542,00	31 202	28 840	-3 557 041
Maalämpölainan korot (2,25->4.00 % arvio)		-14 211,92	-2 800	-6 500	
Maalämpölainan lyhennys		-24 345,85	-27 000	-36 000	
Lainan saldo 1.1.2023	462 572,00				
KÄYTTÖKATE - Lainakulut		-15,76	1 402	-13 660,00	