

Paikka: Pajamäen seurakuntasalissa, Pajamäentie 14

Aika 2.10.2013 klo 17.00 – 20.00

Läsnä: Olof Lundell, kokouksen puheenjohtaja, Riitta Luhtala, Heidi Nieminen ja Anna-Maija Pirskanen (As. Oy Helsingin Pitäjänhovi)

Eila Alanen, Vesa Kolhinen ja Asko Mäkinen (As. Oy Helsingin Pitäjänpuisto)

Timo Toivio, sihteeri/ molempien yhtiöiden isännöitsijä

0 Kokouksen päätösvaltaisuus

As. Oy Helsingin Pitäjänhovin ja As. Oy Helsingin Pitäjänpuiston yhteiskokouksen puheenjohtajaksi valittiin Olof Lundell. Kokous todettiin päätösvaltaiseksi kummassakin yhtiössä.

1 Hoitokunnan vuoden 2013 talousarviovertailu 08/2013 tilanteen esittely

Käsiteltiin hoitokuntakulujen talousarviovertailu 8/2013 ja todettiin, että se on positiivisesti vastannut laadittua taloussuunnitelmaa.

2 Kiinteistöhuolto Jaakolan kanssa 29.5.2013 sovittujen tehtävien toteutuminen

2.1 Todettiin, että Hoitokunnan, Hovin ja Puiston koontilaskujen erottelu ei ole vielä toteutunut. Isännöitsijä huolehti Jaakolan kanssa laskuttamisen sovittu mukaisesti kuntoon.

2.2 Liukkauden torjunnan laskujen selvityksiä vuodelta 2012 ja keväältä 2013 ei ole saatu Kiinteistöhuolto Jaakolalta.

30.9.2013 Janne Castrén Jaakolasta toimitti yleisselvityksen liukkauden torjunnasta ja ilmoitti samalla, että jatkossa Jaakola laskuttaa hiekat kummaltakin taloyhtiötä erikseen (kokousmateriaalissa mukana sähköpostiviesti).

Pyydetään hiekoituspöytäkirja tai vastaava. Koneellinen hiekotustyö täytyy toteutua jatkossa hoitokuntatyönä ja laskutus täytyy tulevaisuudessa tapahtua sen mukaisesti.

2.3 Olof Lundell kertoi Hoitokunnan, Hovin ja Puiston lamppuvaraston luomisprosessin taustoista. Päätettiin, että siinä ei käytetä Jaakolan esittämää Sandboxin järjestelmää.

Päätettiin, että Olof Lundell ja Asko Mäkinen hankkivat yhtiöille peltikaapin lamppuvarastoksi, jonka kustannukset jaetaan hoitokuntaperiaatteen (53/47 %) mukaisesti. He sopivat yhtiöiden huoltomiehen Kari Vaseniuksen kanssa lamppuista yms. asiaan liittyvistä järjestelyistä erikseen.

Hoitokunnassa on päätetty jo aiemmin, että tästä uudesta lamppuvarastosta käytetään lamppuja Hoitokunnan, Hovin ja Puiston yleisten tilojen rikkoutuneiden lamppujen vaihtoon. Tätä päätöstä ei kumottu.

2.4 Isännöitsijä luovutti omat kopiot kummallekin taloyhtiölle (Hovi Lundellille, Puisto Alaselle) Jaakolalta saamansa Tampuurin ns. keikkalistan 17.9.2013. Perehdytään siihen kokouksen jälkeen. Isännöitsijä pyytää 2 viikkoa ennen seuraavaa hoitokunnan kokousta siihen päivityksen ja asia käsitellään silloin ko. kokouksessa uudestaan.

3 **Nykyisen Jaakolan kiinteistöhuoltosopimuksen uusimistarve**

Nykyinen kiinteistöhuoltosopimus on laadittu 21.1.2009. Sopimuksen tehtävien tarkennukset ym. täsmennykset on tarpeen päivittää ja sopimuksen sisältö on tarkasteltava ylipäättänsä uusiksi. Todettiin, että tehtävät kannattaisi jakaa ainakin kolmeksi erilliseksi sopimukseksi ja sopimuksen uusiminen / täsmennys pitäisi tehdä sen mukaisesti:

- 1) Hoitokunnan kiinteistöpalvelut ja siivouspalvelut
- 2) Hovin omat kiinteistön hoito/kunnossapitopalvelut ja siivouspalvelut
- 3) Puiston omat kiinteistön hoito/kunnossapitopalvelut ja siivouspalvelut

4 **Hoitokunnan piha-alueen kehittäminen**

Käsiteltiin Olof Lundellin 2.10. sähköpostilla lähettämä Kiinteistöhuolto Jaakolan puistopuutarhurin puiden hoitosuunnitelma. Valtuutettiin Olof sopimaan työstä puistopuutarhurin kanssa.

Sovittiin, että vuonna 2012 aloitettua piha-alueen käytettävyyden ja viihtyvyyden kehittämistä tulee jatkaa. Samalla sovittiin, että Olof pyytää Kiinteistöhuolto Jaakola Oy:ltä heidän ehdotuksen pihan kehittämisestä ja viherhoidosta.

Sovittiin, että Vesa Kolhinen lähettää kummankin hallituksen jäsenille asukkaille suunnatun pihakyselyn asukasvastaukset ja analysoidun yhteenvedon.

5 **Ilmavaihtojärjestelmien kehittäminen – ennakoiva IV-koneiden huolto**

Keskusteltiin vilkkaasti yhtiöiden ilmanvaihdon huollon toteutuksesta. Todettiin, että AirWecare Oy ei ole suorittanut ilmanvaihdon ennakkohuoltoa sovitus- ja yhtiöt eivät ole tyytyväisiä tämän hetkiseen tilanteeseen.

Kumpikin taloyhtiö päätti irtisanoa oman sopimuksen AirWecaren kanssa. Isännöitsijä sanoo sopimukset irti viimeistään marraskuussa 2013.

Päätettiin, että kartoitetaan ilmanvaihdon huoltoilikkeet sekä Kiinteistöhuolto Jaakola Oy:n resurssit huolehtia yhtiöiden ilmanvaihdon suodattimien vaihdosta ja ennakoivasta huollosta.

Olof Lundell kertoi, että Hovissa on tällä hetkellä ilmanvaihdossa tuloilmanvaihdon F9:n luokan laajapinta suodattimet. Puistossa on sitä vastoin tavanomaiset F7:n luokan pussisuodattimet. Olof seuraa ja vertaa suodattimien toimivuutta yhtiöissä ja sen jälkeen tehdään myöhemmin ratkaisut suodattimista jatkossa. Kokouksessa heräsi kysymys, minne yhtiöiden IV-koneiden toimimattomuuksista lähtee hälytykset?

6 **Uusi pelastussuunnitelma 1.7.2013**

Yhteisprojektin tuottamana on tehty karkeasti riskikartoitus yhtiöissä. Sen lopputuloksena on kummallakin yhtiöllä laadittu pelastussuunnitelmat, jotka täyttävät ainakin muodollisesti lain mukaisen pelastussuunnitelman vaateet. Samalla todettiin, että turvallisuusyhteistyötä on syytä jatkaa vielä yhdessä ja nähtiin mm. hallituksien turvallisuuskävelyt tarpeellisiksi. Samoin käsiteltiin Asko Mäkisen tekemä autohallin riskikartoituksen sisältöä. Asko on työstänyt samalla menettelyllä Puiston kohteiden

tarkkaa riskikartoitusta. Sovittiin, että hän lähettää tämän kummankin yhtiön hallitusjäsenille ja turvallisuuspäälliköille sähköisesti kommentoitavaksi

7 Huoltokirjan tilanne ja kehittämisajatuksia

Todettiin, että yhtiöiden huoltokirjaprojekti on varsin keskeneräinen. Puiston osalta se on päätetty siirtää, koska sillä on omia projekteja, jotka vaikuttavat sen verran yhtiön talouteen, että huoltokirjaa ei toteuteta 2013. Samalla Timo Toivio totesi, että hän on hakenut ARA:lta avustusta kummallekin yhtiölle huoltokirjan laatimisesta.

Sovittiin, että Timo Toivio toimittaa isännöitsijätoimistossa olevat yhtiöiden huoltokirjat Hovin tekniseen tilaan ja Olof sekä Asko tutustuvat niihin.

8 Vuodelle 2014 hoitokuntahankkeita ja vuoden 2013 loppu

- 8.1 Keskusteltiin porraskorjauksista pihatasanteelta autotasanteelle ja Pitäjänmäentielle. Todettiin, että hankkeesta on pyydetty 2012 tarjoukset ja päätettiin pyytää urakasta uudet tarjoukset vuodelle 2014.
- 8.2 Todettiin, että autohallissa on useita valaisimia rikki, eikä niitä kannata uusia vanhoilla valaisimilla, vaan ne kannattaa vaihtaa Led-valaisimiksi. Päätettiin, että Olof ja Asko kartoittavat valaisimien tilanteen ja tilataan sen perusteella vanhojen valaisimien tilalle sopiva määrä uusia Led-valaisimia.
- 8.3 Keskusteltiin jätehuoneen oven/lukituksen uusimisesta ja valvontakameran asentamisesta jätehuoneeseen. Isännöitsijä kertoi, että Espoon Lukkohuollosta oli alustavasti ilmoitettu, että jätehuoneeseen on teknisesti vaikea toteuttaa kulunvalvonnan avaajalla toimivaa lukitusta. Päätettiin, että isännöitsijä pyytää vielä Espoon Lukkohuollosta lukituksen parannusesityksen. Todettiin, että kameravalvonta ei ole toistaiseksi tarpeen jätehuoneessa.
- 8.4 Päätettiin varautua talven aurausvaurioihin pyytämällä kiinteistöhuoltoa asentamaan aurauskepit tarpeellisiin paikkoihin.
- 8.5 Asiantuntija on käynyt tutustumassa autoluiskan rikkoutuneeseen sulatusautomaattiikkaan. Olof Lundell kertoi, että lämmitysvastukset ovat kunnossa, mutta termostaattianturit täytyy ainakin osin korjata. Olof selvittää vielä korjausmahdollisuuksia, koska kaikilla urakoitsijoilla ei ole mahdollisuutta toteuttaa korjausta kokonaisvaltaisesti.

9 Vuodelle 2014 yhteistyöhankkeita

- 9.1 Todettiin, että parveketornien pilarien rappaus- ja maalauskorjaukset ovat tällä hetkellä tiedossa oleva yhtiöiden suurin korjaushanke 2014.

Tukeva Tiedolta on tilattu korjausselostus ja tarjouspyyntöjen toteutus, mutta sitä ei ole vielä saatu. Tarjouspyynnöt pitää lähettää vuonna 2013, jotta hankkeen kustannukset on tiedossa yhtiöiden talousarvioita laadittaessa vuodelle 2014. Tilaus tehdään yhtiökokousten jälkeen, mikäli ne antavat urakan toteutukselle valtuudet.

9.2 Muut asiat ja hankkeet:

Isännöitsijällä on hallussaan isännöitsijätoimistossa rakennuttajan yhtiöille luovuttamat LVI piirustukset. Piirustusten joukosta on löytynyt myös salaojapiirustus, joka oli aiemmin kateissa.

Elisa on jättänyt kummallekin taloyhtiölle oman Elisan kiinteistökituun perustuvan kaapelitelevisio- ja yhtiövastikkeellisen laajakaista-tarjouksen. Keskusteltiin aiheesta ja todettiin, että se ei aiheuta yhtiöissä toimenpiteitä.

As. Oy Helsingin Pitäjänpuisto:



Eila Alanen



Vesa Kolhinen



Asko Mäkinen

As. Oy Helsingin Pitäjänhovi:

Olof Lundell

Riitta Luhtala

Heidi Nieminen

Anna-Maija Pirskanen



Timo Toivio, siht.