

As. Oy Helsingin Pitäjänhovin ja As. Oy Helsingin Pitäjänpuiston hallitusten yhteiskokous

Aika	13.5.2014, klo 18:00-21:00
Paikka	Strömbergintie 12 A 5
Läsnä	Elina Heinonen (Puisto) Eero Kangas (Hovi) Vesa Kolhinen (Puisto) Olof Lundell (Hovi) Asko Mäkinen (Puisto) Santtu Mäkinen (Puisto) Eeva-Tuulikki Niinikangas (Hovi) Anna-Maija Pirskanen (Hovi) Pasi Viitaharju (Hovi)
Poissa	Timo Toivio isännöitsijä

1. Kokouksen avaus ja päätösvaltaisuus

Asko Mäkinen avasi kokouksen. Todettiin, että kokous on molempien taloyhtiöiden hallitusten sekä hoitokunnan osalta päätösvaltainen. Todettiin, että Pitäjänpuistolla hallituksen kokous on järjestysnumeroltaan 5/2014 ja Pitäjänhovilla 3/2014.

2. Puheenjohtajan ja sihteerin valinta

Kokouksen puheenjohtajaksi valittiin Asko Mäkinen ja sihteeriksi Santtu Mäkinen.

3. Esityslistan hyväksyntä

Kokouksen esityslista hyväksyttiin esitetyssä muodossaan.

4. Hoitokunnan järjestäytyminen

Todettiin, että taloyhtiöiden hallitusten kokouksissa on päätetty, että hoitokunnan jäsenet ovat Puistosta Elina Heinonen ja Asko Mäkinen sekä Hovista Eero Kangas ja Olof Lundell. Lisäksi isännöitsijä Timo Toivio on hoitokunnan jäsen.

Hoitokunnan jäsenet valitsivat hoitokunnan puheenjohtajaksi Askon Mäkisen.

5. Hoitokunnan budjetti 2014

Käsiteltiin hoitokunnan budjetti vuodelle 2014, yhteissummaltaan 95501 euroa. Budjetissa ei nähty huomautettavaa ja se hyväksyttiin esitetystä muodostaan.

Todettiin, että Pitäjänhovin yhtiökokouksessa esitetty toivomus porraskäytävien osoitetuista ei ole hoitokunnan toimialaan kuuluva asia vaan on Hovin itsensä hoidettava.

6. Autohallin ajoluiskan sulatusjärjestelmä

Merkittiin tiedoksi, että järjestelmän kesällä 2012 rikkoutunut ohjausyksikkö ja maa-anturi uusittiin joulukuussa 2013. Järjestelmän toiminta on sittemmin varmistettu katselmoinnissa, jossa oli mukana myös järjestelmän maahantuojan edustaja. Järjestelmän toiminnan seuraamista varten ohjauskeskuksen yläpuolelle on asennettu led-valot, joiden palaessa sulatus on päällä.

Todettiin, että maa-anturia kannattaa pitää puhtaana esimerkiksi lumesta, jotta se varmasti toimii oikein.

7. Kiinteistöjen LVI-laitteiden hälytysjärjestelmä

On käynyt ilmi, että LVI-laitteiden vikailmoitusjärjestelmän modeemi on ollut pitkän aikaa poissa toiminnasta. Asia tuli esille, kun Arealtec Oy:ltä pyydettiin helmikuussa 2014 selvitystä järjestelmän toiminnasta. Järjestelmä on saatu uudelleen toimintaan toukokuun 2014 alussa. Sen välityksellä vikailmoitukset esimerkiksi ilmanvaihtokoneen moottorin tai lämmitysjärjestelmän kiertovesipumpun rikkoutumisesta ynnä muista vakavista vioista ohjautuvat huoltoyhtiölle.

Arealtec Oy on veloittanut hälytysyhteyden ylläpidosta 124 euroa kuukaudessa myös siltä ajalta, jolloin modeemi on ollut epäkunnossa. Päätettiin, että Arealtec Oy:lle tehdään reklamaatio käyttökatkoksesta. Sovittiin, että Olof Lundell ja Asko Mäkinen selvittävät tarkemmin, kuinka pitkältä ajanjaksolta Arealtec Oy:ltä vaaditaan maksuhyvitystä hälytysyhteyden toimimattomuudesta.

8. Sähköinen huoltokirja

Merkittiin tiedoksi, että hoitokunnassa on aiemmin alustavasti päätetty sähköisen huoltokirjan teettämisestä hoitokunnan toiminnoille.

Puisto on saanut sähköisen huoltokirjan tekemistä varten päätöksen ARA:n korjausavustuksesta, joka on 46,1 % kustannuksista. Avustuksen edellytyksenä on, että huoltokirja tehdään talolle kokonaan, ei vain hoitokunnan toiminnoille. Huoltokirjan teettäminen maksaisi noin 4000 e/taloyhtiö, jolloin avustus olisi 1842 e. Tampuurin huoltokirjan lisenssi maksaisi yli 200 e/taloyhtiö. Avustuksen saamiseksi huoltokirja pitää toimittaa ARA:lle 30.9.2014 mennessä. Hoitokunnan alustavan päätöksen jälkeen on selvinnyt, että molemmilla taloyhtiöillä on olemassa paperiset Skanskan laatimat huoltokirjat talon perustietoineen, huolto-ohjeineen ja huolto-ohjelmineen. Korjaushistoriaa ei kuitenkaan ole ylläpidetty. Kiinteistöhuolto käyttää paperista huolto-ohjelmaa, johon tehdyt toimenpiteet kirjataan. Lisäksi kiinteistöhuollosta syntyy korjausraportti.

Saatujen tietojen mukaan Kiinteistöhuoltoyhtiö Kaisla & Helasuo tai isännöitsijä eivät käyttäisi sähköistä huoltokirjaa päivittäisessä toiminnassaan, jollei siitä ja sen ylläpitokorvauksesta sovita erikseen.

Päätettiin, että sähköistä huoltokirjaa ei tässä vaiheessa teetetä, koska sille ei ole järkevää käyttöä. Päätettiin myös, että paperiset huoltokirjat yritetään viedä Word- tai Excel-muotoon, jotta niiden käyttö olisi sujuvampaa. Vesa Kolhinen hoitaa asiaa.

9. Kiinteistöhuolto- ja siivoussopimus

Todettiin, että Kiinteistöhuolto Jaakola Oy:n tultua myydyksi Kaisla & Helasuo -konsernille, uusi omistaja päätti siirtää sekä Pitäjänpuiston että Pitäjänhovin huollon Jaakolalta Kaisla & Helasuolle. Sopimus Jaakolan kanssa säilyi kuitenkin ennallaan.

Katsottiin tarpeelliseksi muuttaa sopimustilannetta ainakin siten, että hoitokunnan sopimuspuoleksi huolto- ja siivousasioissa tulee Kaisla & Helasuo Jaakolan sijaan.

Päätettiin, että hoitokunnan jäsenet valitsevat keskuudestaan henkilöt, jotka käyvät läpi kiinteistöhuollon ja siivouksen toteutusvaihtoehdot ja käyvät tarvittavat neuvottelut. Kun neuvottelut on käyty, asia tuodaan uudelleen hallitusten käsiteltäväksi.

10. Piha-alueen kehittäminen, puutarhasuunnitelma

Käsiteltiin ehdotukset tarvittavista puunkaadoista, uusien puiden istuttamisista sekä puiden ja pensaiden hoitoleikkauksista.

Päätettiin antaa hoitokunnan jäsenille valtuudet jatkaa puihin ja pensaisiin liittyvien asioiden eteenpäinvientiä. Olof Lundell ja Asko Mäkinen käyvät suunnitelmat ja tarjoukset läpi ja tekevät tarkemman ehdotuksen etenemistavasta. Päätettiin valtuuttaa hoitokunta teettämään välttämättömät puiden kaadot, hoitoleikkaukset sekä suunnitellut serbiankuusten istutukset. Tarkat hinnat tulee kuitenkin selvittää ennen teettämistä. Päätettiin tiedustella, kuka puutarhuri teki taannoin naapuritaloyhtiön vastaavanlaiset työt.

Todettiin, että Pitäjänhovin A-portaan kohdalla pihan puolella oleva istutusalue vaatii kunnostusta. Katsottiin, että kunnostuksen parasta mahdollista toteutustapaa tulee vielä suunnitella tarkemmin.

Sovittiin, että piha-alueiden hoitosuunnitelma lähetetään kaikille hallitusten jäsenille tiedoksi.

Todettiin, että yhteisiä talkoita ei ehditä järjestää ennen kesälomakautta. Päätettiin järjestää talkoot vasta syksyllä, jotta töiden organisoinnille jää riittävästi aikaa.

Sovittiin, että Olof Lundell ja Anna-Maija Pirskanen huolehtivat pihakalusteiden pinnan suojakäsittelystä.

Sovittiin, että Elina Heinonen hankkii piha-alueen ruukkuihin tarvittavan määrän pelargonioita ja huolehtii niiden istutuksen. Eeva-Tuulikki Niinikangas huolehtii pelargonioiden kastelusta kesän aikana.

Pasi Viitaharju poistui kokouksesta.

11. Maalaushovi Oy:n korjaustöiden tilanne

Asiaa ei ehditty käsitellä.

12. Autotallin 93 katon vesivuoto

Asiaa ei ehditty käsitellä.

13. Autohallin avainlätkien hallinta

Todettiin, että isännöitsijä tekee autopaikoista kirjalliset vuokrasopimukset ja hallinnoi kulkuavaimien luovutuksen ja palauttamisen. Isännöitsijä ilmoittaa muutoksista hoitokunnalle, joka ylläpitää kulunvalvonnan tietoja järjestelmässä. Tärkeintä on poistaa kadonneiden ja palauttamatta jätettyjen avainten kulkuoikeus. Todettiin, että tietojen ylläpidolle tulee määrittää vastuuhenkilöt.

Päätettiin, että tietojen ylläpidon vastuuhenkilöt ovat Elina Heinonen, Vesa Kolhinen ja Anna-Maija Pirskanen. Vastuuhenkilöt voivat hoitaa tietojen muutokset molempien yhtiöiden osalta. Tietokone, jolla tietoja ylläpidetään, on Pitäjänhovin teknisessä tilassa. Sovittiin, että Vesa laatii yksinkertaistetut ohjeet siitä, miten tietoja ylläpidetään.

Katsottiin tarpeelliseksi myös varmistaa, että isännöitsijältä saadaan selkeät ja täsmälliset tiedot kulkuoikeuksiin tarvittavista muutoksista.

Sovittiin, että Vesa pitää Elinalle ja Anna-Maijalle perehdytystilaisuuden Hovin teknisessä tilassa vasta sitten, kun Maalaushovin työurakka on ohi.

14. Jätehuollon tilanne

Vaikka Vantaan jätteidenpolttolaitos on aloittanut toimintansa, jatkaa HSY energiajätteen erilliskeräystä vuoden 2015 puolelle, kunnes polttolaitos toimii täydellä teholla. Hoitokunta saavuttaa HSY:n hinnastojen mukaan yli 400 euron vuosisäästön jatkamalla energiajätteen erilliskeräystä. Päätettiin jatkaa energiajätteen erilliskeräystä niin kauan kuin HSY sitä tekee.

Isännöitsijä on irtisanonut huhtikuussa 2014 Lassila & Tikanojan metallin ja lasin keräyssovimuksen, koska HSY:n kautta keräys on yli 1000 euroa vuodessa halvempaa. Katsottiin tarpeelliseksi valvoa, että muutos todella tapahtuu.

15. Kulutusraportit 1-4.2014, veden kulutus

Asko Mäkinen kertoi, kuinka WC-istuinten tietyn osan kuluminen aiheutti vedenkulutuksen kasvua Pitäjänpuistossa. WC-istuinten kunto tarkistutettiin Puistossa kootusti ja tarkistuksen perusteella korjattiin 18 WC-istuinta. Ongelma edellyttää vedenkulutuksen jatkuvaa seurainta.

16. HK-säätö Oy:n tarjous

Asiaa ei ehditty käsitellä. Kokouskutsun liitteenä oli jaettu HK-säätö Oy:n tarjous molempien kiinteistöjen säätö- ja valvontalaitteiden uusimiseksi.

17. Lämmitysverkoston tasapainotus

Asiaa ei ehditty käsitellä. Kokouskutsun liitteenä oli jaettu Lämpötohtori Oy:n tarjous Hovin patteriverkoston perussäädöstä.

18. Palohälytysyhteys, ISS-palvelut Oy

Asiaa ei ehditty käsitellä.

19. Hissien Täysturva-sopimus (Kone)

Asiaa ei ehditty käsitellä.

Pöytäkirjan vakuudeksi



Asko Mäkinen
Puheenjohtaja



Santtu Mäkinen
Sihteeri



Elina Heinonen



Vesa Kolhinen

Eero Kangas

Olof Lundell

Eeva-Tuulikki Niinikangas

Anna-Maija Pirskanen

Pasi Viitaharju