

PÄÄTÖSESITYKSET YLIMÄÄRÄISEEN YHTIÖKOKOUKSEEN 11.6.2020

Kohta 5. Esitettävien toimenpiteiden taustat ja yhtiön taloudellinen tilanne

Yhtiökokouksen asialistalle on koottu asiat, jotka ovat talon tai sen asukkaiden kannalta tällä hetkellä tärkeitä, mutta jotka eivät sisälly vuoden 2020 vahvistettuun budjettiin (yhtä lukuunottamatta).

Kohdista 8 ja 9 on myös hyvä käydä yhdessä periaatekeskustelu.

Kohta 6. A-talon terassin korjaus

A-talon terassin kannessa ei ole vedeneristystä. Kannen alapuoliset rakenteet ovat kastuneet, ja vettä kertyy sadepäivien jälkeen myös alla olevan takatilan lattialle ja etutilan portaille. Jatkuessaan pitkään veden pääsy uhkaa myös talon ulkoisenä ja sen takana olevia sisätiloja.

Lisäksi terassin betoniseinä on paikoin vaurioitunut rakenteen kosteudesta johtuen, ja maalipinta hilseilee. On myös suositeltavaa, että betoniseinän edessä olevat istutukset poistetaan, jotta talvella seinän viereen keräytyvä lumi on helpompi poistaa eikä kosteus kuormita seinää ja sen maalipintaa.

Yhtiö teetti terassin korjaussuunnitelman Suomen Rakennusasiantuntijat Oy Ari Honkasalolla. Hankkeesta saatiin suunnitelman mukaisia tarjouksia seuraavasti (sis alv):

Masto Group

3 968 euroa tuntitöinä + materiaalit n. 850 euroa + laatat *)

TAI

7 712,80 euroa urakkana + laatat **)

Levi -saneeraus Oy

8 030 euroa urakkana + laatoitus + laatat

Markku Hahl – ei antanut tarjousta

Maalaus M Hartikainen Oy – ei antanut tarjousta

Maalausliike Kuitunen – ei antanut tarjousta

Ora-Team Oy – ei antanut tarjousta

Laattojen saatavuudesta ja hinnasta ei ole vielä varmuutta, siksi laattoja ei sisällytetty alkuperäiseen tarjouspyyntöön.

Hallituksen päätösesitys

Hallitus ehdottaa, että korjaustyö tilataan Masto Groupilta tuntitöinä yllä olevalla hinta-arviolla + laatat. Tuntihinta edellyttää, että kaarevan betoniseinän vieressä olevat istutukset ja maa-aines vaihdetaan vettä läpäiseväksi talkoilla osakkaiden voimin. *) Lisäksi kustannuksia tulee töiden vaatimista materiaaleista.

Urakoitsijan kanssa voidaan vielä neuvotella mahdollisesta kannen laattojen irrottamisesta talkoilla.

Urakkahinnassa on mukana kasvillisuuden poisto ja maa-aineksen vaihtaminen. **)

Työ on suunniteltu tehtäväksi heinä-elokuussa 2020. Osa työvaiheista estää terassin ja sisäänkäyntien käytön hetkellisesti, mutta muuna aikana keskeneräinen pinta suojataan esim. vanerilevyillä. Työn kokonaiskesto on arviolta noin 2 viikkoa.

Kohta 7. Turvallisuuden parantaminen

Kohta 7.1. Talotikkaiden suojaaminen

A- ja B-talon talotikkaat on asennettu suositeltua asennuskorkeutta alemmas. Suositus on, että alin askelma on 1,2 metrin korkeudessa. Liian alhaalla olevat askelmat saattavat houkutella esim. lapsia kiipeilemään.

Hallituksen päätösesitys

Hallitus esittää, että talotikkaisiin asennetaan nousuesteet ja esteet kiinnitetään vahvalla nippusiteellä (ei lukituksella). Näin tikkaat ovat helposti otettavissa käyttöön, mutta edellyttävät kuitenkin työkaluja.

Nousuesteet kustantavat noin 300 euroa ja asennus noin 100 euroa (sis alv). Hankinta ja paikalleenlaitto esitetään tilattavaksi Ari Heinolta.

Kohta 7.2. A-talon ulko-ovet

A-talon huoneistojen ulko-ovet sulkeutuvat huonosti tai jäävät jopa kokonaan lukittumatta säätilasta riippuen. Ovien lukkoja ja ovipumppuja on yritetty korjata, mutta vikaa ei ole saatu poistumaan. Silmämääräisesti tarkasteltuna osa ovista vaikuttaisi olevan 'kieroja' tai asennettu vinoon.

Turvallisuuden kannalta on olennaista, että ovet sulkeutuvat vaivattomasti ja varmasti olosuhteista ja käyttäjästä riippumatta.

Hallituksen päätösesitys

Hallitus esittää, että ovien katselmus ja korjaussuunnitelma tilataan asiantuntevalta yritykseltä enintään 800 euron hintaan (sis alv).

Kohta 7.3. Lukittavat postilaatikot

Yhtiössä on ollut puhetta lukittavien postilaatikoiden hankinnasta. Postilaatikot sijaitsevat tontin rajalla pensasaidan sisäpuolella, mutta ovat lähellä tontin ohittavaa jalkakäytävää ja ajoväylää.

Yhtiön budjettiin 2020 on varattu 1 500 euroa postilaatikoiden hankintaan, mutta kustannus on yhtiön kokonaisbudjettiin (n. 20 000 euroa) nähden melko suuri. Ottaen huomioon talousarvion vahvistamisen jälkeen ilmenneet muut tarpeelliset hankinnat, hallitus selvitti edullisempia vaihtoehtoja.

Hallituksen päätösesitys

Hallitus esittää, että yhtiölle hankintaan Oraksen metalliset, lukittavat postilaatikot yhteensä 239,20 euroa (sis alv) + kyltit n. 100 euroa + asennus noin 100 euroa (sis alv). Asennus esitetään tilattavaksi Ari Heinolta, ja uudet laatikot asennetaan nykyiseen rakenteeseen. Asunnon numerot kaiverretaan laatikkoon kiinnitettävään kylttiin, ja muuttuvat nimitiedot laitetaan numeron viereen tarralla.

Kohta 7.4. Talojen merkitseminen

Kiinteistössä on kaksi rakennusta, vanha talo A ja uudisrakennus B. Rakennukset tulisi merkitä vastaavasti mm. pelastuslaitosta varten. Kadunnumero on asianmukaisesti A-talon kadunpuoleisella sivulla.

Hallituksen päätösesitys

Hallitus esittää, että rakennukset merkitään ei-valaistavin kyltein. Samassa yhteydessä esitetään huoneistojen numerokyltit uusittaviksi. Yhtenäinen merkintätapa parantaa löydettävyyttä esim. pelastustilanteessa.

Emaloidut kyltit ovat talon aikakauden mukaisia ja soveltuvat myös uuden talon ilmeeseen. Niiden kokonaiskustannus on noin 450 euroa (sis alv).

Samantyylinen ilme saavutetaan muoville painetuilla kylteillä, mutta lähempää tarkasteltuna ne eivät ole yhtä laadukkaita. Muovisten kylttien kokonaiskustannus on noin 200 euroa (sis alv).

Kohta 7.5. Yhtiön kriittisten aineistojen varmuuskopiointi

Taloyhtiön dokumenteista esim. rakennuspiirustukset ovat materiaalia, jotka on suositeltavaa varmuuskopioida ja muuntaa sähköiseen muotoon myös käytettävyyden parantamiseksi.

Hallituksen päätösesitys

Hallitus pyytää yhtiökokoukselta valtuutta käyttää tärkeäksi katsomiensa dokumenttien varmuuskopiointiin ensimmäisessä vaiheessa enintään 600 euroa (sis alv). Mikäli tämän jälkeen jää vielä aineistoa, joka olisi aiheellista varmuuskopioida, asiasta tehdään uusi päätös.

Kohta 8. Talvikunnossapito

Taloyhtiö on vahingonkorvausvastuussa, mikäli sen alueella tapahtuu talviolosuhteista johtuen vahinko eikä yhtiö pysty osoittamaan toimineensa vahingon aiheuttaneen syyn suhteen huolellisesti. Asia on erityisen kriittinen yhtiössä, joissa talvikunnossapito hoidetaan talkoilla.

Huolellinen hoitaminen tarkoittaa kahta asiaa: 1) hoitamisen sisällöstä, vastuujaosta, seurannasta ja toimenpiteiden dokumentoinnista on sovittu osakkaiden kesken ja 2) kunnossapitoa hoidetaan sovitun mukaisesti ja huolellisesti koko talvikausi ja tietyiltä osin jopa ympäri vuorokauden.

Talvikunnossapito sisältää mm. lumenluonnin, hiekoittamisen, kattolumien ja jäänkertymisen seurannan ja vaaran poistamisen sekä talvesta aiheutuvien riskien muun minimoinnin esim. asettamalla tarvittaessa puomeja vaarallisiin paikkoihin. Parkkipaikkojen lumenluonti sisältyy myös talvikunnossapidon vastuulle lukuun ottamatta autojen välisen tilan lumia, jotka parkkipaikan haltijan on käytännössä hoidettava. Yhtiön vastuu kattaa kaikki piha-alueet aina huoneistojen ulko-ovelle saakka.

Poiketen yleisestä lainsäädännöstä Lahti on ottanut keskusta-alueen ulkopuolisten pienikiinteistöjen jalkakäytävien talvihoitototehtävät hoitaakseen. Näin ollen yhtiömme on vastuussa vain oman alueensa talvikunnossapidosta sekä katualueiden kesäpuhtaanapidosta. (viite Juha Tikka meili 23.12.2019).

Talkoisiin osallistuminen (talvikunnossapitoringissä oleminen) on vapaaehtoista. Mikäli joku osakas ei halua liittyä ringiin, häntä ei voida siihen velvoittaa. Työosuuttaan ei myöskään voi teettää yhtiöön kuulumattomalla henkilöllä tai korvata muulla tavoin. Talkookutsu ei koske yhtiön vuokralaisia.

Osakkaat, jotka kuuluvat ringiin eivät ole oikeutettuja yhtiön korvauksiin mahdollisen vahingon sattua itselle kiinteistön alueella. Osakkaat, jotka eivät ole ilmoittautuneet ringiin ovat sen sijaan oikeutettuja mahdollisiin vahingonkorvauksiin.

Hallitus pyysi alkuvuodesta 2020 kahdelta huoltoyhtiöltä hinta-arviot yhtiön talvikunnossapidosta (lumet, hiekoitus, kattolumien seuranta ja riskien minimointi ja muut sovittavat työt ja vastuut). Hinta-arviot olivat 4 000 euroa/talvikausi molemmin puolin. Talvikausi on loka – maaliskuun välinen aika. Pihan pienuudesta johtuen lumitöitä ei pystytäkään tekemään konetyönä, mikä nostaa hintaa selvästi.

Hallituksen päätösesitys

Hallitus pyytää, että yhtiökokous linjaa kumpaa talvikunnossapidon mallia yhtiössä lähdetään noudattamaan talvikaudella 2020-2021.

Mikäli yhtiön halutaan jatkavan talvikunnossapitoa talkootyönä, kaikilta osakkailta pyydetään sitova kanta talkootyöhön osallistumisesta yhtiökokouksessa tai välittömästi sen jälkeen. Yhtiökokousta pyydetään myös linjaamaan, miten monta

osakasta edellytetään rinkiin, että talkoomalli otetaan käyttöön, ja miten hallituksen halutaan toimivan, jos mukaan lupautuneiden määrä jää alle minimin.

Jos yhtiökokous päättyy esittämään huoltoyhtiön ottamista, hallitus pyytää valtuutta valita huoltoyhtiö enintään 4 200 euroa/talvikausi 2020-2021 (sis alv) hintaan + kunnossapitoon vaadittavat materiaalit.

Kohta 9. Ilmalämpöpumppujen hankinta

Yhtiössä on ollut kiinnostusta huoneistokohtaisten ilmalämpöpumppujen (ILP) hankintaan.

Koska Kannaksenkadulla laitteiden ulkoyksiköt tultaisiin asentamaan kiinteistön alueelle (vrt. huoneistoparveke), asian valmistelu ja päätöksenteko edellyttävät yhtiöltä tiettyjä toimenpiteitä, ja kustannukset niistä tulevat kaikkien osakkaiden maksettavaksi riippumatta ovatko he aikeissa hankkia laitetta vai eivät. Samasta syystä mahdollisuutta laitteiden asentamiseen tulee tarkastella kaikkien huoneistojen suhteen tasavertaisesti. Mikäli jollain huoneistolla ei olisi yhtiön selvityksen mukaan mahdollisuutta laitteen asentamiseen (esim. asennuspaikkaa ei voida osoittaa tai sähkösuunnittelu osoittaa asentamisen haasteelliseksi), osakkaalta joudutaan pyytämään lupa yhdenvertaisuuden periaatteesta poikkeamiseen.

Liitteessä on kuvattu laitteiden hankinnan vaiheet. Yhtiölle aiheutuva kokonaiskustannus on tämän hetkisen arvion mukaan n. 3 000 – 4 000 euroa.

Hallituksen päätösesitys

Hallitus pyytää yhtiökokousta päättämään, ryhdytäänkö yhtiössä käyttämään resursseja hankkeeseen (hallituksen ja asiantuntijoiden työaika sekä kustannukset). Päätös tehdään enemmistön äänin.

Hallituksen esittämät kustannukset ovat arvioita. Mikäli hankkeeseen ryhdytään, hallitus varaa oikeuden poiketa esitetystä, jos todelliset kustannukset poikkeavat arvioidusta.

Kohta 10. B-talon päädyn orapihlaja-aidan leikkaaminen

B-talon päädyssä, vanhan sisäänajon kohdalla on vuonna 2014 istutettuja orapihjalapensaita. Asunnon 7 omistaja pyytää yhtiöltä lupaa leikata osan pensaista 'alas' jotta ne alkaisivat kasvaa tulevina vuosina jo alemmaa tuuheampina.

Osakas on lupautunut hoitamaan toimenpiteen omalla kustannuksellaan.

Koska kyseessä on yhtiön yhteistä omaisuutta olevat istutukset ja kyse on eivaltavanomaisesta kunnossapitotyöstä, asiaan tarvitaan yhtiökokoukseen päätös.

Hallituksen päätösesitys

Hallitus pyytää yhtiökokousta päättämään miten osakkaan pyyntöön vastataan.

Kohta 11. Kesä- ja talvikukat A-talon ikkunalaatikoihin

Talon pihapiiri ja rakennukset ovat hienossa kunnossa ja piha viihtyisä.

A-talon sisäänkäyntien molemmin puolin on kukkalaatikot, joihin osakkaat ovat yleensä hankkineet kukat omalla kustannuksellaan. Kukkalaatikot ovat näkyvä osa kiinteistön ilmettä ja koko pihapiirin viihtyisyyttä.

Hallituksen päätösesitys

Hallitus esittää, että yhtiö kustantaa A-talon kukkalaatikoihin talvi- ja kesäkukat ja tarvittavan mullan. Hankinta ja istutus hoidetaan talkoilla. Hankintaan varataan 150 euroa/vuosi ja kulut korvataan kuittia vastaan.

Kohta 12. Päätettyjen toimenpiteiden rahoittaminen

Yhtiön taloudellinen tilanne 5/2020 on budjetinmukainen ja maksuvalmis on normaali.

Vuoden 2020 vahvistetussa talousarviossa on varattu korjaustoimenpiteisiin ja hankintoihin yhteensä 2 000 euroa. Korjausbudjetista on käytetty 12.5.2020 mennessä 429,70 euroa.

Kaukolämpöjärjestelmän venttiileissä havaittiin tihkumista 5/2020 ja ne on vaihdettava. Korjaus toteutetaan 6/2020 ja kustannusarvio on 700 – 1 000 euroa.

Isännöintitoimisto ilmoitti 14.1.20 palvelun hinnankorotuksesta 159 -> 248 euroa/kk (sis alv) alkaen 1.5.2020. Korotusta +89 euroa/kk (1068 euroa/v) ei ole huomioitu vuoden 2020 budjetissa.

Yhtiöllä olisi hyvä olla pysyvästi noin 3 kuukauden vastikkeiden verran käyttöpääomaa (n. 4 500 euroa). Tilin saldo oli 5 030,98 euroa (per 11.5.2020).

Yhtiön 2020 budjetti tulee todennäköisesti toteutumaan suunnitellusti, mutta kokoukselle esitettyjä ja siellä päätettäviä hankintoja varten tarvitaan lisärahoitusta.

Rahoituskeinoja ovat:

- 1) Ylimääräisen yhtiövastikkeen kerääminen (1 469,40 euroa)
- 2) Lisäbudjetti -> hoito- ja/tai korjausvastikkeen korottaminen (nyt 3,10 e/os ja 0,20 e/os)
- 3) Ulkopuolisen rahoituksen hankkiminen korjauksiin (laina) ja muiden toimenpiteiden rahoittaminen lisäbudjetilla -> hoito- ja korjausvastikkeen korottaminen ja rahoitusvastikkeen kerääminen
- 4) Hankkeiden aikainen rahoitus limiittitilin avulla.

Hallituksen päätösesitys

Hallitus pyytää yhtiökokousta päättämään, mitkä esitetyistä hankkeista toteutetaan ja miten hankkeet tullaan rahoittamaan.