

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS TILIKAUDELTA 2019-2020

Kohta 9. Kiinteistön ylläpito- ja kehittämisstrategian tasot ja yhtiön korjaustarvearvio 2021-2027

Hallitus on tehnyt 3-9/2020 arvion yhtiön tulevista korjaustarpeista. Arvio käsiteltiin ja hyväksyttiin hallituksessa 27.10.2020.

Arvio on maallikkokäsitys yhtiön tilasta, ja se on tehty rakenteita rikkomatta. Arvio antaa kuvaa yhtiön mahdollisista korjaustarpeista tekohetkellä, ja arvio tulee päivittää vuosittain. Toteutettavista toimenpiteistä päätetään aina erikseen budjetoinnin tai erillisten hanke-esitysten perusteella.

Korjaustarvearvion pohjalla olevat tiedot kiinteistönosien rakennus- tai peruskorjausvuosista on koottu yhtiön perustiedoista, mutta tiedot olivat joiltain osin epäselviä tai puutteellisia. Yhtiön osakkaille annettiin myös mahdollisuus kommentoida perustietoja ja niiden oikeellisuutta, mutta korjauksia tai täydennyksiä ei valitettavasti saatu.

Korjaustarvearvio 2021-2027 on yhtiökokouskutsun liitteenä. Arvio on tehty kehittävän kiinteistön ylläpito- ja kehittämisstrategian tason pohjalta.

Hallituksen päätösesitys:

Hallitus esittää, että yhtiökokous kirjaa korjaustarvearvion 2021-2027 tiedoksi.

Kohta 10. Ylimääräisen yhtiökokouksen 11.6.2020 päättämien hankkeiden loppulaskelma

Ylimääräisessä yhtiökokouksessa 11.6.2020 päätettiin useista korjaustoimenpiteistä. Hankkeita varten kerättiin osakkailta kertaosuussuoritus 24.7.2020, yhteensä 8 058,00 eur. Hankkeiden kesken oli toteutuneissa kustannuksissa vaihtelua, mutta kokonaiskustannukset jäivät 370,19 eur kerättyä summaa pienemmiksi.

Kokouskutsun liitteenä on selvitys hankkeiden tilasta ja toteutuneista kustannuksista.

Hallituksen päätösesitys:

Yhtiökokous kirjaa tiedoksi hankkeiden tilan ja kustannusten toteuman.

Kohta 11. Jäteastioiden paloturvallisuuden parantaminen

Jäteastioihin kohdistuu aika ajoin ilkeäuhkaa, ja lukitsemattomina ne ovat paloturvallisuusriski. Taloyhtiön vastuulla on varmistaa, että yhtiössä on turvallista asua ja kiinteistöön ei kohdistu tarpeetonta uhkaa. Myös Päijät-Hämeen pelastuslaitos suosittelee jäteastioiden tai katoksen lukitsemista erityisesti tilanteessa, jossa turvaetäisyydet eivät toteudu.

Hallituksen päätösesitys:

Hallitus esittää, että talon jäteastiat vaihdetaan lukittaviksi. Lukittavat astiat tilataan jätehuoltoyritykseltä, ja astioiden lukot sarjoitetaan yhdelle avaimelle.

Lukollisista jäteastioista syntyy 2,30 eur/astia/kk lisäkustannus sekä kertakustannuksena lukkojen hankinta, sarjoitus ja avaimet (1 avain/huoneisto + isännöitsijälle + jätehuoltoyhtiön tarvitsemat avaimet).

Kohta 13. Talousarvio ja vastikkeet tilikaudelle 2020-2021 sekä valtuus periä ylimääräisiä yhtiövastikkeita

Yhtiön hoitokate tilikaudelta 2019-2020 oli +4 412,33 eur. Tärkeimmät ylitykseen johtaneet syyt olivat tilikaudelle budjetoitujen korjausten siirtyminen seuraavalle tilikaudelle sekä arvioitua pienemmät käytön ja huollon, ulkoalueiden hoidon sekä lämmityksen kustannukset.

Hallituksen päätösesitys:

Vuodelle 2020-2021 hallitus esittää -2 666,49 eur alijäämäistä budjettia.

Alijäämäisellä budjetilla halutaan tasoittaa taloyhtiön kumulatiivista hoitovastikejäämää. Yhtiön maksuvalmius on hyvä, ja pankkitilin saldo oli 29.1.2021 8 349,08 eur.

Hallitus esittää vuoden 2021 vastikkeiksi seuraavaa

Hoitovastike	3,10 eur / osake
--------------	------------------

Vesitasaushinnasto	
kylmä	3,56 eur / m ³
lämmin	7,28 eur / m ³

Vesimaksuennakko	15 eur / hlö / kk
------------------	-------------------

Lämpöpistokepaikka	8 eur / kk / paikka
--------------------	---------------------

Korjausvastike	0 eur / osake
----------------	---------------

Lisäksi hallitus esittää valtuutta periä enintään kaksi ylimääräistä vastiketta, mikäli yhtiön talous sitä edellyttää. Valtuus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka.

Ylimääräinen vastike kerätään ainoastaan ennakoimatonta, yhtiön normalin maksuvalmiuden vaarantavaa rahoitustarvetta varten, ja hallituksella on velvoite raportoida osakkaille kerätyn rahoituksen käytöstä viipymättä. Valtuutuksella vältetään tarve kutsua ylimääräinen yhtiökokous koolle päättämään rahoituksesta ja rahoituksen viivästyminen.

Kohta 16. Lämmönvaihtimen uusiminen

Kiinteistön lämmönvaihdin on tullut teknisen käyttöikänsä päähän. Laite toimii vielä, mutta sen toimintavarmuudesta ei ole enää takuita.

Tilikaudelle 2020-2021 esitetty pienempiä korjaus- ja ylläpitotoimenpiteitä, ja ne on sisällytetty yhtiökokoukselle esitettyyn talousarvioon.

Lämmönvaihdin on kuitenkin hankintana selvästi kalliimpi ja olisi talousarvioon sisällytettynä nostanut hoitovastiketta merkittävästi.

Ylimääräinen yhtiökokous 11.6.2020 valtuutti hallituksen uusimaan lämmönvaihtimen venttiilit (n. 1 000 eur). Urakoitsijoiden käydessä kohteessa selvisi tarve uusien koko laitteisto lähitulevaisuudessa. Tästä syystä venttiileissä ilmennyt vuoto päädyttiin korjaamaan lyhytaikaisemmalla ratkaisulla (127,11 eur).

Hallituksen päätösesitys:

Hallitus esittää, että lämmönvaihtimen uusimiseen ryhdytään viipymättä. Hankkeesta on pyydetty suullisia kustannusarvioita syksyllä 2020, ja arviot uusimisesta vaihtelivat 7 000 - 10 000 eur välillä.

Hallitus esittää, että uusiminen rahoitetaan hankeosuusmaksuilla (kertamaksuilla), ja että hallitukselle annetaan valtuudet periä osuusmaksua enintään 9 000 eur saakka. Mikäli hankkeen kustannusarvio ylittyy tästä vähäisesti (+15%), hallitus voisi käyttää rahoitukseen yhtiön säästöjä. Hallitus suunnittelee ja kilpailuttaa hankkeen normaalisti, ja tiedottaa osakkaita uusimisen ja rahoittamisen aikataulusta.

Kohta 17 Talvikunnossapitomenettelyn käyttöönotto

Yhtiössä kiinteistön piha- ja muita alueita huolletaan talkoilla, mutta yhtiössä ei ole ollut talvikauden ylläpidosta sovittua käytäntöä. Työt ovat sujuneet sinänsä oikein hyvin, mutta sovitun menettelyn puute on yhtiölle turvallisuus- ja oikeudellinen riski.

Riskin minimoimiseksi hallitus on laatinut esityksen talvikunnossapidon käytännöksi. Sovittavalla käytännöllä (ja sen noudattamisella) halutaan varmistaa, että yhtiön piha-alueet ovat talvella mahdollisimman turvalliset, ja vahingon sattuessa yhtiö voi todentaa hoitaneensa vastuunsa huolellisesti.

Talvikunnossapitoon osallistuminen on vapaaehtoista ja koskee vain yhtiön osakkaita. Menettely on ns. itseohjautuva, eli vapaaehtoiset hoitavat oma-aloitteisesti sovitut velvoitteet ja tarvittaessa myös sijaistukset. Talvikunnossapito edellyttää vapaaehtoisilta keliolosuhteiden seuranta- ja ennakkointia sekä tarvittavia toimenpiteitä riskien minimoimiseksi. Talvikausi alkaa pakkaskauden alusta (yleensä lokakuusta) ja päättyy keväällä liukkaiden päätyttyä (yleensä maaliskuu).

Isännöinti tai hallitus eivät osallistu menettelyn johtamiseen, mutta hallitus on vastuussa, että sellainen on luotu yhtiölle. Hallitus vastaa myös siitä, että yhtiössä on talvikunnossapidon tarvitsemat välineet ja muu tarpeisto (esim. puomit).

Vapaaehtoiseksi ilmoittautuneet eivät ole oikeutettuja korvauksiin mahdollisen vahingon sattuessa itselle tai omaisuudelleen.

Ehdotus talvikunnossapidon menettelystä yhtiökokoukseen liitteenä.

Hallituksen päätösesitys:

Hallitus esittää, että yhtiökokous vahvistaa talvikunnossapidon menettelyn, toteaa ringiin liittyvät vapaaehtoiset ja sopii menettelyn käynnistämisestä viipymättä. Ringille nimetään myös vastaava, joka toimii yhteyshenkilönä hallitukseen päin.

Mikäli menettelyä ei haluta tai voida ottaa käyttöön, yhtiökokous ohjeistaa ja valtuuttaa hallituksen käynnistämään neuvottelut talvikunnossapidosta soveltuvan huoltoyhtiön kanssa talvikaudelle 2021-2022.

Kunnossapidolle sovitaan myös lisäbudjetti, joka kattaa huollon ajalle tulevalle talvikaudelle 10/2021- 3/2022 (arvio 4 500 eur).

Kohta 18. Pelastussuunnitelma

Yhtiöllä on lain mukaan oltava pelastussuunnitelma, joka on kokoukseen liitteenä.

Hallituksen päätösesitys:

Yhtiökokous merkitsee saaneensa pelastussuunnitelman tiedoksi, ja se on jatkossa nähtävissä yhtiön nettisivuilla.