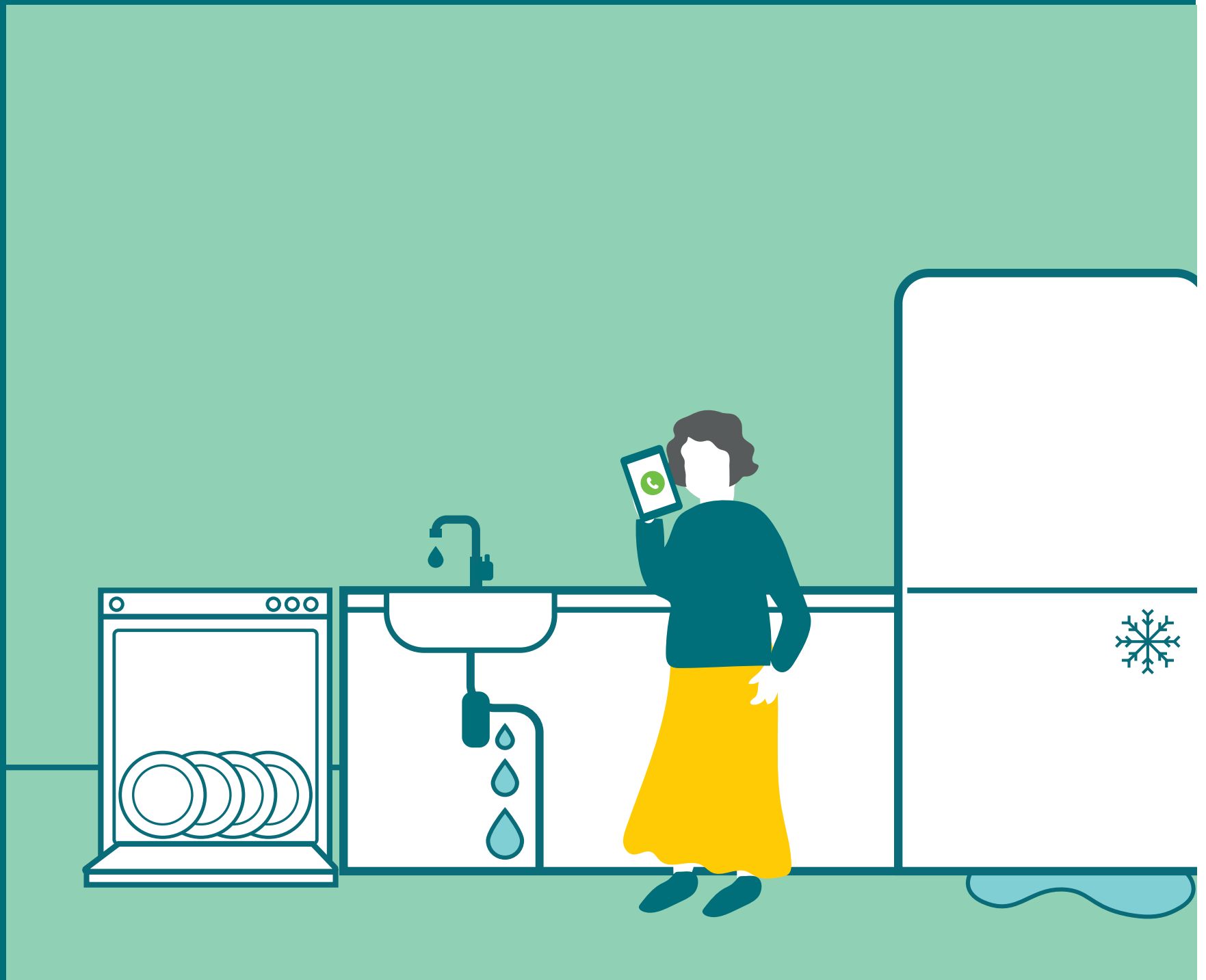


NIKULAINEN

Niiralan Kulma Oy:n asukaslehti 25.10.2023 NRO 3/2023



Tärkeimmät toimenpiteet, jotta asuntosi pysyy kunnossa

Ota talteen fämän lehden välissä jaettu tarra!

SIVU 10

Vakiintuneiden
liputuspäivien
liputtamisesta
luovuttiin

SIVU 3

Vuoden 2024 vuokrat
ja käyttökorvaukset

SIVU 6 - 8



Ota meihin yhteyttä:

Palvelemme seuraavasti:

Puhelimitse

- ma–ti ja to–pe klo 9–12
- hakijapalvelu ja kiinteistönhoidon palvelunumero ma–pe klo 9–12

Toimisto on avoinna

keskiiviikkoisin klo 9–12 osoitteessa Hatsalankatu 37, 70110 Kuopio.

Ajanvarauksella

Varaa henkilökohtainen asiointi- tai soittoaika toimistolle www.niiralankulma.fi/ajanvaraus tai soittamalla palvelunumeroihimme.

Kaikkiin palveluihin saa yhteyden myös joko ePalvelujen tai s-postin kautta 24/7. ChatBot palvelee verkkosivuilla ja somekanavat Facebook ja Instagram ovat aktiivisessa käytössä myös asiakaspalvelukanavina.

Puhelinvaihte palvelee

017 265 5300

ma–to 8–11 ja 12–15.30 ja pe 8–11 ja 12–14.15

Palvelunumeromme, jotka palvelevat ma–ti ja to–pe klo 9–12:

- Vuokrasopimukset, irtisanomiset ym. palveluun liittyvät asiat (palveluneuvonta@niiralankulma.fi) 017 265 5301
- Vuokranmaksuun tai -perintään liittyvät asiat (vuokrat@niiralankulma.fi) 017 265 5302
- Asumisviihtyvyyssasiat (asumisviihtyvyyss@niiralankulma.fi) 017 265 5303
- Asukasdemokratia-asiat (asukashallinto@niiralankulma.fi) 017 265 5304

Palvelunumeromme, jotka palvelevat ma–pe klo 9–12:

- Kiinteistönhoidon palvelunumero: huoltopyynnöt ja vikailmoitukset 017 265 5308
- Hakijapalvelu: asunnon hakemiseen ja vaihtoon liittyvät asiat sekä Koti Kuntoon -muuttoihin liittyvät asiat (hakijapalvelu@niiralankulma.fi) 017 265 5305

Kiireettömissä asioissa suosittelemme sähköistä asiointia.

Tee huoltopyyntö tai vikailmoitus kiinteistönhoitajalle verkossa huoltopyyntölomakkeella (www.niiralankulma.fi/vikailmoitus), jolloin yhteydenottosi menee suoraan kiinteistönhoitoon.



QR-koodi vikailmoitussivulle

Kiireelliset päivystys- ja hälytysasiat ja oven avaukset /Kuopion kaupunkialue

044 765 5499

Kiireelliset päivystys- ja hälytysasiat ja oven avaukset/maaseutukohteet ks. ilmoitustaulu

Palvelupäällikkö, asuminen ja ympäristö Palvelupäällikkö, asiakaspalvelu ja viestintä

044 765 5380
044 765 5315

Kiinteistöjen korjaukset ja huolto:

Työnjohtajien tapaamiset on sovittava puhelimitse.

- Siivoustyönjohto 044 765 5377
- Kiinteistötyönjohto 044 765 5428 tai 044 765 5417
- Huoneistotarkastukset 044 765 5374
- Huoneistokorjaukset 044 765 5456
044 765 5434

Rakennuttaminen:

Tiedustelut uusista ja peruskorjattavista asunnoista:

- hankekoordinaattori 044 765 5312

Niiralan Kulman henkilöstö ei ota vastaan tekstiviestillä lähetettyjä ilmoituksia.

Katso lisää: www.niiralankulma.fi

NIKULAINEN

Niiralan Kulma Oy:n asukaslehti

JULKAISIJA:
Niiralan Kulma Oy
Hatsalankatu 37,
70110 Kuopio

PUHELIN:
017 2655 300

KOTISIVUT:
www.niiralankulma.fi

PÄÄTOIMITTAJA:
Kari Keränen

TOIMITUSTYÖ:
Hanna Harjunheimo,
Joni Mäenpää, Marjut Vuolle

PAINOSMÄÄRÄ:
7500

TAITTO:
Viestitär Ky

PAINO:
Lehtisepät Oy, Varkauden paino

KANNEN KUVA:
Piiro C Oy

JAKELU:
Niiralan Kulma

SÄHKÖINEN NÄKÖISLEHTI:
www.niiralankulma.fi/kulma



Pääkirjoitus 3/2023

Vuokrankorotuspaineen hillitsemiseksi on tehty töitä

Valtakunnan uutisia ja julkista keskustelua seuranneet ovat saaneet kuuluneen vuoden aikana lukea inflaation kiihtymisestä ja voimakkaasta kustannusten noususta. Näiden vaikutus on ollut iso monella alalla, ja hintojen nousu onkin vaikuttanut etenkin ruoan, asumisen ja energian hintoihin. Paljon on uutisoitu myös muiden kaupunkien vuokraloyhtiöiden voimakkaista vuokrankorotuspaineista.

Varautumiset käyttöön vuokranostopaineita laskemaan

Vallitsevan maailmantilanteen vaikutuksilta emme valitettavasti vältymykään. Tasapainoilomme tänäkin vuonna tilanteessa, jossa vuokrankorotuspaineet ovat suuret. Tulevana vuonna päädyimme kuitenkin hyvin maltilliseen keskimääräiseen 3,4 %:n vuokrienkorotukseen, vaikka korotuspainetta olisi ollut enemmänkin. Jotta suuremmilta korotuksilta vältyttiin, otamme käyttöön aiemmin kerättyjä varauksia. Varautumisten ansiosta vuokria ei tarvinnut nostaa rajusti, vaan aiempien vuosien tapaan Nikulla pyrittiin tänäkin vuonna pysymään tasaisessa vuokrankehityksessä. Lisää vuokranmäärityksestä voit lukea lehden sivulta 6.

Kehittäminen ja kehittyminen ovat elinehto

Maltillisiin vuokrankorotuksiin ovat myötävaikuttaneet toki myös muut tekijät. Yhtiössämme on tehty paljon onnistunutta kehitystyötä – niin kiinteistöjen kuin monenlaisten prosessienkin osalta. Vanhoja, jo vakiintuneita toimintoja on mietitty uudelleen punniten aina asukkaan saamaa hyötyä verrattuna entiseen. Asukkaille tämä on näkynyt muun muassa päivystys- ja liputuskäytäntöjen muutoksina (s. 3). Tekemämme toimet ovat tuoneet osaltaan säästöjä sen kuuluisan viivan alle. Pohdimme koko ajan, miten voimme kustannustehokkaasti toteuttaa ydintehtäväämme laadun siitä kuitenkin liioja kärsimättä. Jatkuva toimintojen tarkastelu ja kehittäminen ovat paitsi tarpeellisia kustannusten hillitsemiseksi myös nyky-päivää. Tehdyn tarkastelutyömme hyödyt konkretisoituvat asukkaille, kun vuokran määrää ei ole tarpeen yhtäkkiä tuntuvasti korottaa.

Hyvän elämän asioita ja asumista – kohta 75 vuotta Nikulla

Yhdessä tekeminen on näkynyt ilahduttavasti tänäkin vuonna aktiivisessa asukastoiminnassa. Yhteiset tapahtumat tuovat yhteistä hyvää elämää kaikille osallistujilleen. Kurjien uutisten keskellä voimme onneksi myös iloita elämän ja arjen pienistä asioista lähimmäistemme ja naapuriemme kanssa. Ensi vuonna pääsemme iloitsemaan ja juhlimaan yhdessä, kun Niiralan Kulma täyttää 75 vuotta!

Toiminta-ajatuksemme ja ydintehtävämme on tarjota hyvän elämän laadukkaita ja kohtuuhintaisia koteja. Hyvää elämää ja hyvää tulevaa talvikautta toivotankin nyt kaikille asukkaillemme!

Kari Keränen
toimitusjohtaja



Uudet liputuskäytännöt kiinteistöillämme

Niiralan Kulman kiinteistöissä liputetaan lokakuusta 2023 alkaen vain virallisina liputuspäivinä. Asukastoimikunnat voivat halutessaan liputtaa myös vakiintuneina liputuspäivinä. Liputuskäytäntöjen muutoksella tavoitellaan vuokrankorotuspaineen vähentämistä.

Lokakuun alusta alkaen Niiralan Kulman kiinteistöillä liputetaan vuoden seitsemänä virallisena liputuspäivänä sekä vaalipäivinä ja päivinä, jolloin presidentti astuu virkaansa. Vakiintuneina liputuspäivinä liputetaan jatkossa vain Hatsalankadun päätoimipaikassa.

Asukastoimikunnat voivat päätöksellään hoitaa itse myös vakiintuneiden liputuspäivien liputuksen. Tällöin toimikunta sitoutuu liputtamaan kaikkina vakiintuneina liputuspäivinä, joita tällä hetkellä on 15. Lisätietoja asukastoimikuntien liputtamisesta antaa palvelupäällikkö **Joni Mäenpää** (p. 044 765 5380, joni.maenpaa@niiralankulma.fi).

Niiralan Kulman asunnossa asunutta vainajaa kunnioittava suruliputus on maksutonta. Suruliputus pyydetään palveluneuvonstamme (ma-ti ja to-pe klo 9–12, p. 017 265 5301).

Asukkaiden on mahdollista pyytää liputusta myös esimerkiksi juhla- ja merkkipäivien kunniaksi. Liputus pyydetään palveluneuvonstamme kautta liputusmaksun maksaa liputusta pyytävä henkilö. Juhla- ja merkkipäivien liputus maksaa arkisin 85 euroa ja viikonloppuisin sekä arkipyhäpäivinä 100 euroa.



Suomen lippu liehuu Niiralan Kulman kohteissa jatkossa vain virallisina liputuspäivinä.

Vakiintuneina liputuspäivinä liputetaan vain Niiralan Kulman Hatsalankadun päätoimipaikassa.



Puput ja muut pehmoiset eläimet saivat päivän aikana osakseen paljon hellyyttä.



Kasvomaalauksessa sai valita itselleen esimerkiksi sydämen tai kissan. Aika monia kissoja tapahtuma-alueella päivän mittaan näkyikin!

Rauhalahden kesäpäivä keräsi runsaan määrän osallistujia

Rauhalahden kesäpäivää vietettiin 12.8. iloisissa ja lämpimissä tunnelmissa. Tapahtumaan osallistui paljon etenkin lapsiperheitä.

Rauhalahden eläinpuistossa riitti menoa ja meininkiä lauantaina 12.8., kun alue oli varattu Niiralan Kulman asukkaille kesäisen päivän ajaksi. Eläinpuiston eläimet ihastuttivat etenkin nuorimpia kävijöitä, ja myös erilaiset aktiviteetit, kuten kasvomaalaus, satujumppa, talutsratsastus, keppihevosrata ja ongintakilpailu olivat suosittuja. Jakamamme jäätelöt ja makkarat tekivät myös hyvin kauppansa, eikä ihme, sillä tapahtumassa vieraili arviolta noin 800 kävijää!

Joukossa oli mukana myös ensikertalaisia, jotka kehuivat tapahtuman tunnelmaa. Viime vuonna mukana olleet kävijät taas kertoivat, että lapset olivat vuoden aikana muistelleet pupuja, joita tapahtumassa oli päässyt silittämään.

Kiitämme kaikkia osallistuneita mukavasta päivästä! Suuri kiitos myös asukasaktiiveillemme, jotka olivat mahdollistamassa päivää ja sen sujuvaa kulkua.

Tapaamisiin taas loppukesällä ensi vuoden puolella!



Niiralan Kulman hallituksen asukasjäsen Marjut Ronkainen kertoi, että on ollut hienoa kuulla ihmisten kiittelevän tapahtuman järjestämistä. Ronkainen on asunut Niiralan Kulmalla jo pitempään ja kesäpäivässä hän törmäsikin useaan naapurituttuun vuosien varsilta. Ronkaisen piti kiireisenä makkaranpaistopiste, jonka antimia täytyi päivän aikana täydentääkin.



Lämpimänä kesäpäivänä kelpasi harjoitella myös ratsastusta. Hienosti sujui tältä neidiltä!



Grillikota tarjosi Hietasalon risteilijöille puitteet makkaranpaistolle.

Aluetoimikuntien kesän ja syksyn tapahtumissa risteiltiin ja ulkoiltiin

Kesän ja syksyn aikana Niiralan Kulman aluetoimikunnat ovat järjestäneet tapahtumia alueidensa asukkaille.

Petosen aluetoimikunta järjesti Petosen asukkaille retken Hietasaloon. Luvasta tullessa vastassa oli pitkä hiekkaranta ja retkeilijöille vuokrattu iso kotta, jossa pystyi paistamaan makkaraa. Ohjelmassa oli omatoimista rentoa oleilua, uimista ja eväiden syöntiä. Paluumatkalla aluetoimikunta tarjosi kaikille 62 osallistuneelle vielä yllätyksenä jäätelöt.

Myös Neulamäen aluetoimikunta vei asukkaita Hietasalon risteilylle, ja mahdutiipa ohjelmaan vielä syksyinen sienenteräystapahtumakin Pilpan majalla.

Koillisen aluetoimikunta asukkaineen reissasi Savonlinnaan ja vieraili Olavinlinnassa. Perinteistä syksyistä perhetapahtumaakin ennätettiin jo viettää Latarin nuorisotalolla Männistössä.

Iloitsemme aluetoimikuntien sekä asukastoimikuntien yhteisen tekemisen järjestämisestä – ja asukkaita kannustamme osallistumaan! Matalan kynnyksen leppoisa yhdessäolo ja mukavat reissut sekä lähelle että hieman kauemmas toimivat arjen piristyksinä.

Vuokrankorotukset vuodelle 2024 keskimäärin 3,4 prosenttia

Kasvaneiden kulujen takia toimia vuokrankorotuspaineen hillitsemiseksi on pitänyt kuluvan vuoden aikana tehdä entistä enemmän. Verrattaessa suurimpiin kuntaomisteisiin vuokratyhtiöihin olemmekin onnistuneet pitämään vuokrankorotukset melko maltillisina.

Tuskin kukaan on voinut välttyä uutisoinnilta hintojen noususta. Vallitsevan maailmantilanteen vaikutuksilta emme valitettavasti vältty mekään. Tehtävämme on kuitenkin tarjota asukkaillamme hyvän elämän laadukkaita ja kohtuuhintaisia koteja, jonka vuoksi tasapainoilemme tänäkin vuonna tilanteessa, jossa vuokrankorotuspaineet ovat suuret.

Vuodelle 2024 vuokrat korottuvat keskimäärin 3,4 %. Keski vuokraksi tulee näin ollen 12,32 €/m²/kk. Koti Kuntoon -kohteissa sekä perus- ja osakorjauskohteissa vuokrat nousevat noin 7–14 %. Uudet vuokrat tulevat voimaan 1.1.2024. Tarkeimmat kiinteistökohtaiset vuokrankorotukset on esitetty tämän jutun ohessa. Käyttökorvauksiin, kuten autopaiikka- ja saunamaksuihin, ei tule korotuksia.

Niiralan Kulma on voittoa tavoittelematon vuokra-asuntoyhtiö. Omakustannuseriaatteen mukaisesti vuokramaksuilla on pystyttävä kattamaan vuokra-asuntojen ja kiinteistöjen ylläpito- sekä pääomakulut, kuten lainojen lyhennykset ja korot. Kuluja katetaan myös liiketilojemme vuokrilla sekä käyttökorvauksista saaduilla tuotoilla, mutta niiden osuus on verrattain pieni.

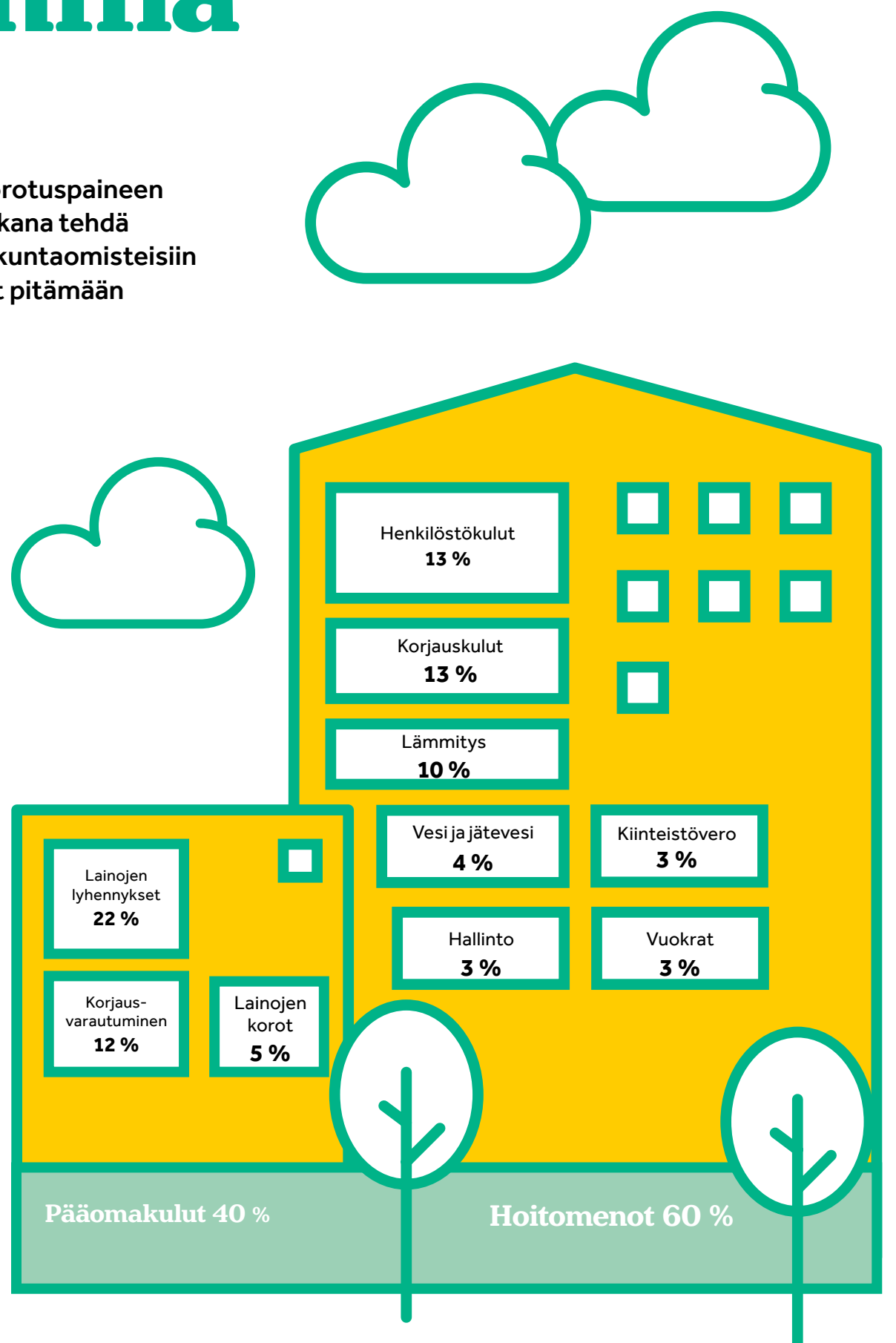
– Kiinteistöjen ylläpidon kustannukset ovat nyt vuoden aikana nousseet Tilastokeskuksen mukaan Suomessa 11,5 %. Asuinkerrostalojen kohdalla lukema on 8,7 %. Erityisesti sähkön, jätehuollon, lämmityksen ja korjausten kulut ovat nousseet, samoin korkojen nousu on ollut merkittävää. Nämä kustannusten muutokset näkyvät myös ensi vuoden vuokrissa, kertoo Niiralan Kulman hallintojohtaja **Raija Junnila**.

Kustannukset alkoivat nousta reilummin jo vuonna 2022. Sitä ennen vuokrienkorotukset olivat Niiralan Kulmalla pitkään noin kahden tai jopa alle yhden prosentin luokkaa. Viime vuonna korotimme vuokria meneillään olevalle vuodelle keskimäärin 3,25 % (vuonna 2023 keskimääräinen vuokra 11,91 €/m²/kk).

Arvioimme toimintaamme ja teemme kustannuksiin vaikuttavia toimenpiteitä

Myös kaupungin taloustilanne heikkenee. Kuopion kaupungin tytäryhtiönä kuuntelemme herkäällä korvalla emoyhtiömme toiveita tuottavuuden kehittämisestä.

Raija Junnila kertoo, että Niiralan Kulman kohdalla tuottavuuden kehittäminen tarkoittaa muun muassa erilaisten prosessien, kuten vaikkapa vuokrasopimuksen irtisanomisesta



Niiralan Kulman vuoden 2022 kulurakenne.

uudelleenvuokraukseen kuluva prosessin tarkastelua ja kehittämistä entistä sujuvammaksi.

Monesta muustakin prosessista on saatavilla tietoon perustuvaa dataa, jota voimme hyödyntää kustannusten minimoimisessa. Kustannussäästöjä on saatu tämän vuoden aikana esimerkiksi kiinteistönhuollon päivystystehtävien ulkoistamisella sekä luopumalla vakiintuneiden liputuspäivien liputtamisesta. Henkilöstömuutosten yhteydessä arvioidaan myös kriittisesti, voidaanko tehtävät hoitaa jotenkin toisin kuin rekrytoimalla uutta henkilöstöä. Myös ikääntyvien kiinteistöjen elinkaarta ja korjaustarpeita tarkastellaan säännöllisesti, ja tarvittaessa kiinteistöistä luovutaan myynnin kautta.

Vuokra-asuntotarjontaa on Kuopiossa paljon, mikä myös osaltaan haastaa toimintaamme. Tyhjillään olevista asunnoista saamatta jääneiden vuokrien osuus on merkittävä.

– Syksyn aikana asuntojen käyttöaste on kohentunut lähelle tavoitetasoamme. Pyrimme eri keinoin, kuten markkinoinnilla, jo aiemmin mainitun uudelleenvuokrausprosessin kehittämisellä, laadukkailla asunnoilla sekä lämminhenkisellä asiakaspalvelulla, säilyttämään käyttöasteen korkealla vaikeassakin markkinatilanteessa, kertoo Junnila.

Serkkuyhtiöihimme eli kahdeksaan Suomen suurimpaan kuntaomisteiseen vuokratyhtiöön verrattuna vuokrankorotuksemme ovat kaikista maltillisimmat – oikeanlaisia toimia on tehty. Asukkaamme myös asuvat asunoissamme 23 % edullisemmin kuin markkinahintaisissa vuokra-asunnoissa Kuopiossa.

Varautumiset mahdollistavat remonttien jatkamisen

Varautumisesta puhuttiin paljon viime talven korkeisiin sähkönkustannuksiin liittyen. Oli suositeltavaa varautua mahdollisiin sähkökatkoihin taskulampulla, paristokäyttöisellä radiolla, vedellä ja pitkään säilyvällä ruoalla. Vakavilta sähkökatkoilta onneksi vältyttiin, mutta varautumista tehdäänkin aina jonkin asian varalle – varmuuden vuoksi.

Varautumisen käsite liittyy myös aiemmin mainittuun omakustannusperiaatteeseen. Sen lisäksi, että perityllä vuokramäärällä katetaan kiinteistöjen ylläpito- ja rahoituskulut, sisältyy vuokriin myös pieni varautumiseksi kutsuttu osuus. Osuutta voidaan käyttää tarpeen mukaan muun muassa kiinteistöjen peruserävarauksiin sekä ylläpito- ja korjaustoimenpiteisiin.

– Vuosien varrella kerätyillä varautumisilla olemmekin pystyneet jatkamaan myös tässä tilanteessa ikääntyvien asuntojen ja kiinteistöjen remontteja. Ilman varautumisista saatuja tuloja vuokrankorotustarve olisi huomattavasti suurempi, sanoo Junnila.

Voidaan pohtia, ovatko remontit välttämättömiä tällaisessa taloudellisessa tilanteessa. Ikääntyvien kiinteistöjen ylläpito ja remontointi ovat kuitenkin olennaisessa osassa myös asuntojen käyttöasteen säilyttämisessä ja tyhjien asuntojen välttämässä. Remontin tarpeessa olevat asunnot jäävät herkemmin vaille asukkaita.

Varautumisten lisäksi myös asukkaiden omalla aktiivisuudella on merkitystä. Aktiivinen toiminta oman kiinteistön hyväksi esimerkiksi jo hyvin toteutettuna jätteiden lajitteluna vähentää asumiskustannuksia ja siten vuokrankorotuspainetta.

Jos sinulla on kysyttävää, ota yhteyttä

Laskelmat: talous@niiralankulma.fi

• talouspäällikkö Päivi Penttinen, puh. 044 765 5324

Vuosikorjaukset:

• kiinteistöjohtaja Olli Kuronen,
olli.kuronen@niiralankulma.fi, puh. 044 765 5372

Yleistä, laskentaperiaatteet yms.:

• hallintojohtaja Raija Junnila,
raija.junnila@niiralankulma.fi, puh. 044 765 5370

Käyttökorvaukset ja muut maksut 1.1.2024

Käyttökorvauksiin ja muihin maksuihin ei vuodelle 2024 tule korotuksia.

Autopaikkamaksut	€/kk
Autopaikka, kylmä	11
Autopaikka, lohkolämmitin	13,5
Autopaikka, sisätilanlämmitin	16,5
Autopaikka, ei Nikun asukas	40
Autokatos/Autotalli, kylmä	30
Autohalli, ei umpinainen	40
Autohalli	55
Autotalli muutamalle autolle ja varastokoppi	65
Ulkopuolisten vuokraamien autotalli- ja autohallimaksujen lisämaksu	30
Sähköauton latausmaksu (ei sisällä autopaikkaa)	65
Ulkopuolisten vuokraamien sähköautopaikkojen lisämaksu	30

Autotalli, koon mukaan	€/m ²
Autotalli	5

Saunamaksu	€/kk
Asunnon koosta riippumatta	13

Vesimaksut kiinteistöissä, joissa on valmius huoneistokohtaiseen vedenkulutuksen mittaukseen	€/m ³
Vesiennakkomaksu €/hlö/kk	20
Kylmä vesi (Kuopion Veden kylmän veden voimassa oleva laskutushinta)	*)
Lämmin vesi	*)

*) Päivittyy Kuopion Veden veloitusta seuraten vuoden vaihteessa.

Varastot	€/m ² /kk
Edullinen varasto vain talon asukkaille (sijainti on haasteellinen tai tila on kylmä tai ei sovellu kuivavarastoksi)	3
Kuiva perusvarasto tai varastokoppi, sijaitsee kellarissa tai katutasossa. Voidaan vuokrata myös ulkopuolisille, mutta kulku voi vaatia erityisjärjestelyjä.	5
Helppokäyttöinen ja myös ulkopuolisille vuokrattavissa oleva varasto, johon on vaivaton sisäänkäynti.	10

Muut maksut	€
Ovenavausmaksu, kiinteistönhoitajan työaikana	20
Ovenavausmaksu, päivystysaikana	65
Muistutusmaksu /kerta	5
Vakuusmaksu	0-500 - 3 kk:n vuokra

Tasovuokrat	€/m ² /kk
Tasovuokra 3 (1 ja 2 päättyy 31.12.2023)	0,5

Liputus	€/krt
Suruliputus	0
Lipun nosto arkena (juhla- ja merkkipäivät)	85
Lipun nosto viikonloppuna (juhla- ja merkkipäivät)	100

Niiralan Kulman kiinteistökohtaiset keskivuokrat 1.1.2024 alkaen

Kiinteistö	€/m ²				
Aatalankatu 3	12,84	Killisenkatu 8	15,01	Neulamäentie 22	13,18
Alakatu 3	13,09	Kilponiementie 3	14,27	Niemisjärventie 47	9,98
Amerikanraitti 2	12,78	Kissakuusentie 46	9,69	Niiralankatu 8	15,07
Ankkuritie 9	11,58	Kortekatu 5	12,90	Nuotikuja 2	11,65
Annikintie 3	12,41	Kotokuja 1 ja 5	12,66	Orsitie 6	12,97
Arapiantie 1	9,79	Koukkukatu 15	11,21	Paimelantie 1	9,69
Asemakatu 5	12,64	Koulutie 2	10,88	Pajulahdentie 1	11,06
Atrainkuja 5	11,36	Kulmakatu 1	11,13	Palokallio 2	12,10
Blominkatu 1	12,11	Kumpukatu 6	11,91	Papinkuja 2	15,41
Gottlundinkatu 5, 7	14,34	Kumpukatu 8	13,72	Peltolantie 4	10,82
Haapaniementie 22	11,54	Kypäräkatu 2	10,94	Perunakatu 2	11,01
Haarakastie 2 A, C–G	11,05	Kypäräkatu 5	12,44	Petosenuja 1	11,71
Hatsalankatu 37	14,76	Kypäräkatu 7	11,96	Piekanankuja 1	11,93
Hauenkoukku 3	11,54	Lakitie 3	9,95	Pirtinkaari 1	12,78
Hautalahdenkatu 2–4	13,18	Lapinpaadentie 2	9,29	Pistokatu 1	10,63
Hautalahdenkuja 5	12,43	Lapinpaadentie 4	9,46	Pistokatu 3	10,63
Hermanninukio 2	12,14	Lapinpellontie 3	9,34	Pitkäsiima 1	11,26
Honkaharjunkatu 4	11,73	Laurintie 4	10,91	Pohjolankatu 20–22	13,98
Honkaharjunkatu 6	11,72	Laurintie 5	12,40	Pohjolankatu 28	14,69
Honkasaarentie 13	12,46	Lehtoniemenkatu 1	15,43	Pohjolankatu 32–34	12,49
Hussontie 1	9,39	Lehtoniemenkatu 3	10,40	Porkkanak.1, Retiisik.2	12,27
Ilmarisentie 6	13,13	Lehtoniemenkatu 5	10,40	Porkkanakatu 3	12,30
Inkilänmäenkatu 30	12,98	Leivontie 4	10,10	Puijonsarventie 57	11,35
Inkiläntie 2	11,74	Lempeläntie 11	10,17	Puijonsarventie 59	10,74
Jalkasenkatu 6	12,23	Letkukaari 2	11,20	Puimalantie 1	10,36
Juontotie 14	12,06	Linnanpellonkatu 30	14,28	Punakukonkatu 8	12,02
Juontotie 7	9,88	Linnanpellonkatu 32	13,81	Pyörönkaari 26	12,12
Justeerikuja 4	12,17	Lippumäenkatu 1	11,79	Pyörönkaari 9	10,75
Kaartokatu 3	14,73	Litmasenkaari 8	12,05	Rasintie 2a	11,09
Kaartokatu 7b	15,51	Lohkaretie 22	14,53	Rasintie 2b	12,94
Kanavaharjunkatu 9	13,98	Lohkaretie 3	12,11	Rasintie 4a	10,99
Karkuntie 2	11,38	Luistelijantie 1–3	12,16	Rasintie 4b	10,99
Kasarmikatu 6	13,38	Lukkarintie 6	9,79	Rastaantie 3	11,93
Kaskikatu 8	13,89	Länsikatu 1	12,06	Raviradantie 8	14,97
Katiskaniemi	12,50	Malminkatu 11	13,76	Retkeilijäntie 2	11,52
Katraantie 14	12,91	Malminkatu 12	11,65	Retkeilijäntie 4	11,52
Katraantie 16	12,99	Malminkatu 13	12,96	Retkeilijäntie 6	11,46
Keihäskatu 1	14,02	Masuunitie 1	11,72	Retkeilijäntie 8	11,52
Keksitie 1	9,68	Mestarintie 1	9,74	Rosokuja 2	11,59
Keksitie 2	9,83	Metsurintie 19	11,41	Ruutikellarinkatu 12	14,13
Keksitie 8	9,47	Metsurintie 21, talot A–B	11,41	Rypysuontie 70	12,22
Kentäntie 2	10,68	Metsurintie 21, talot C–D	11,41	Rypysuontie 72	12,80
Keski-Kaari 31, 35	11,78	Miettiläntie 16	10,13	Räätälintie 1	9,70
Keski-Kaari 48	13,33	Multkankaantie 1	9,59	Räätälintie 2	9,74
Kielonsaarenkatu 2	12,65	Myllärintie 38	12,41	Saarijärventie 14	11,74
Kiirunanpolku 2	11,72	Myllärintie 40	12,72	Saarijärventie 16	12,64
Killisenkatu 7	13,74	Neulamäentie 15	11,13	Saarikyläntie 2	9,83
		Neulamäentie 20	12,82	Saastamoisenkatu 12	10,40
				Sammonkatu 21, 23	15,37
				Samoilijantie 4	11,92
				Sampsankatu 2–4	13,62
				Siikaniemenkatu 35	13,91
				Sirppikatu 9	11,94
				Soikkokuja 7	13,47
				Sotilaspojankatu 2	13,59
				Sotilaspojankatu 4	13,24
				Syvärantie 45	11,20
				Särkilahdenkatu 5	12,82
				Särkiniementie 11	13,36
				Taivaanpankontie 10 F	15,29
				Taivaanpankontie 23	12,97
				Taivaanpankontie 6	12,47
				Taivaanpankontie 8 A	12,64
				Taivaanpankontie 8 B	12,13
				Taivaanpankontie 8 C	12,38
				Taivaanpankontie 8 D	13,08
				Takkapolku 1	12,78
				Tasavallankatu 19	12,18
				Tasavallankatu 35	13,24
				Tasavallankatu 4	15,45
				Teerentie 6	12,07
				Tehdaskatu 17	13,66
				Terveystie 1	9,39
				Tikaskatu 2	11,06
				Tikaskatu 5–8	11,74
				Tilhintie 2	9,24
				Tilhintie 4	10,32
				Torpankatu 1	12,92
				Torpankatu 5	12,44
				Untamonkatu 2,4	14,90
				Urheilukatu 1	14,23
				Urheilukatu 3	11,15
				Uudenkyläntie 3	9,59
				Uudispellontie 1	9,45
				Vanuvuorenkatu 1–5	11,47
				Varsitie 3	11,41
				Vehkaojantie 18	10,55
				Vehkaojantie 6	9,90
				Verkkokaari 15	11,32
				Versokuja 2	11,44
				Versokuja 3	11,20
				Vierumäentie 1	8,41
				Viljapellontie 8	9,26



Nikun asiakaspalveluun ollaan erittäin tyytyväisiä

Niiralan Kulman asiakaspalvelun laatu on erinomaisella tasolla, kertoo vuoden ajan käytössä ollut mittari, jolla palveluidemme laatua jatkuvasti mitataan.

Tätä mieltä ovat asiakkaamme, jotka ovat vastanneet palautekyselyymme asioidessaan meillä puhelimitse tai sähköpostitse asukasisännöinnin, laskutuksen ja perinnän, palveluneuvonnan, hakijapalvelun tai kiinteistönhoidon palvelukanavissa.

Olemme mitanneet palvelukanaviemme palvelun laatua vuoden ajan NPS-mittarin avulla. Asiakas saa heti palvelutapahtuman jälkeen lyhyen kyselyn, joka lähetetään asiointitavasta riippuen tekstiviestillä tai sähköpostilla. Kyselyn tuloksista muodostetun NPS-luvun keskiarvo on 78, mikä tarkoittaa erittäin hyvää tulosta!

Asiakkaamme kokevat saavansa meiltä huippuluokan palvelua. Lämmin kiitos palautteestasi, pyrimme pitämään asukkaamme ja asiakkaamme jatkossakin yhtä tyytyväisinä!



Palveluneuvojamme Hanan neuvoo asiakkaitamme muun muassa vuokrasopimuksiin liittyvissä asioissa.

Loppukesän asukastyytyväisyyskyselyn tuloksissa myönteistä nousua

Toteutimme elokuussa asukastyytyväisyyskyselyn, joka lähetettiin sähköpostilla asunnon yhdelle päävuokralaiselle.

Asukastyytyväisyyskyselyitä lähetettiin 4509 päävuokralaiselle, joiden sähköpostiosoite oli tiedossamme. Vastauksia saimme 782 ja vastausprosentti oli 17,3. Kiitos kaikille vastanneille!

Myös asukastyytyväisyyskyselyssä kysyimme suositteluhalukkuutta. Tässä kyselyssä kysymys suositteluhalukkuudesta käsittää koko Niiralan Kulman toiminnan asunnontarjoajana. Se kuvaa siis laajemmin toimintamme onnistumista kuin asiakaspalvelun laatua mittava yllä kuvattu kysely.

Suositteluhalukkuutta kuvaava NPS-luku syksyn asukastyytyväisyyskyselyssä oli 24,8 ja viime vuonna 12,6. Toimemme asunnontarjoajana nähdään näin ollen hienosti parantuneen vuoden takaisesta.

Viime vuoden lopulla siirryimme kiinteistöhuollon alueellisiin tiimeihin. Muutos ei kuitenkaan näy asukastyytyväisyyskyselyn vastauksissa: päinvastoin kiinteistöhoitoon palvelun sujuvuus sekä ammattitaidon ja asiantuntemuksen osa-alueet nähdään parantuneen viime vuodesta. Parannusta vastausten perusteella on tapahtunut myös siivouksen sekä kodeissa tehtävien pienten korjaustöiden sujuvuuden osalta.

Kiinteistömme koetaan pääosin rauhallisina. *Kuinka tyytyväinen olet asumiseen ja viihtyvyyteen* -kysymyksen



Piha on viihtyisä ja rauhallinen. Lapsiystävällinen. Talo on hiljainen, olen tyytyväinen.

yhtenä osa-alueena oli rauhallisuus, ja näiden vastausten keskiarvo 3,9. Viime vuonna keskiarvo oli 3,7, kun maksimilukema on viisi. Sitkeänä elävä ajatus kaupungin vuokralojen rauhattomuudesta voitaneen siis unohtaa.

Käymme vastaukset läpi eri vastualueiden esihenkilöiden kanssa ja tarkastelemme, miten voimme tehdä tulevaisuudessa työmme vielä paremmin.

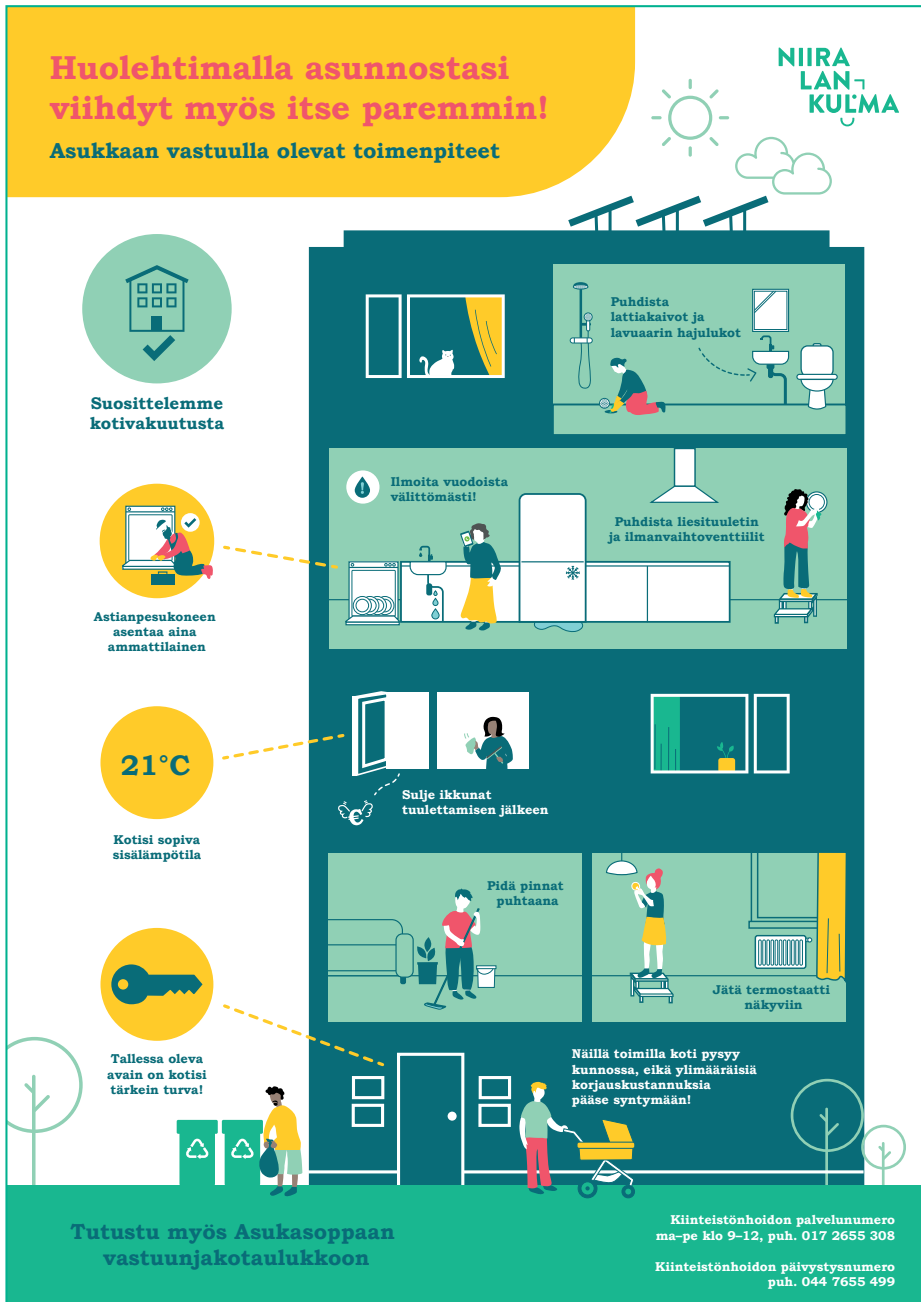


> Mitä tarkoittaa NPS?

NPS eli Net Promoter Score on luku, jolla mitataan ja arvioidaan suositteluhalukkuutta ja asiakasuskollisuutta. NPS on nykyään yleisesti käytetty tapa mitata asiakaspalvelun laatua. Arvion palvelun laadusta antaa palvelua saanut asiakas.

Luku on kansainvälisesti käytössä ja siten myös vertailukelpoinen. Palautteista saatu luku sijoittuu aina välille -100 ja +100. Yleinen NPS:n mittaamiseen liittyvä kysymys on esimerkiksi: *Vastaa välillä 0–10: Kuinka todennäköisesti suosittelet yrityksen palvelua tai tuotteita ystävällesi?*

Pidäthän huolta asunnostasi!



Tämä kuva on jaettu sinulle tämän Nikulaisen välissä A4-koossa. Toivomme, että liimaat tarrakuvan asuntosi siivouskaapin tai muun vastaavan kaapin oven sisäpuolelle. Voit tarkistaa kuvasta tärkeimmät velvollisuutesi asunnon kunnossapitoon liittyen. Kuvaan on nostettu vain tärkeimmät asiat, tarkastathan muut toimet Asukasoppaan vastuunjakotaulukosta.

”Ole niin kuin kotonasi” pitää paikkansa myös Niiralan Kulman vuokra-asunnossa asuessasi. Tämä ei kuitenkaan tarkoita, etteikö asunnosta pitäisi pitää huolta – ja asumiseen liittyikin joitakin velvollisuuksia. Jotta tärkeimmät asiat eivät unohtuisi, on tämän lehden välissä oheisen kuvan mukainen tarra, joka kannattaa liimata esimerkiksi siivouskaapin oven sisäpuolelle.

Omassa kodissa, niin myös vuokratodissa, voit elää normaalia elämää, johon kuuluu myös asunnon tavanomainen kuluminen. Voit kiinnittää seinälle tauluja ja kattoon lampuja, eivätkä pienet kolhut tai jäljet seinissä tai lattioissa haittaa.

Jos sen sijaan havaitset asunnossasi korjaustarpeita tai vikoja tai asunto kokee jotakin vahinkoa, olet velvollinen ilmoittamaan siitä meille. Esimerkiksi pienistäkin vesivuodoista keittiön, vessan tai kylpyhuoneen vesikalusteissa on ilmoitettava viipymättä kiinteistönhoidon palvelunumeroon tai virka-ajan ulkopuolella päivystysnumeroon. Myös sähkölaitteiden, kuten jääkaapin tai liedon, vioista on ilmoitettava heti havainnon tehtyäsi.

Voit vaikuttaa toimillasi asumisesi hintaan

Asunnon hoitamiseen kuuluu normaali ylläpitosiivous, jonka lisäksi asukkaan vastuulla on huolehtia muun muassa lattiakaivojen ja lavuaarien hakulukkojen sekä liesi-

tuulettimen rasvasuodattimen ja ilmanvaihtoventtiilien säännöllisestä puhdistuksesta.

Kodista huolehtiminen vaikuttaa välittömästi asumismukavuuteen, mutta lisäksi sillä on konkreettinen vaikutus myös kustannuksiin. Kun vältämme turhia huolto- ja korjauskustannuksia, saamme pidettyä asumisen kulut maltillisempina. Tällä on vaikutusta luonnollisesti myös asuntojen vuokrahintoihin.

Tarkista Asukasoppaasta muut asukkaan vastuulla olevat toimet

Olemme kertoneet seikkaperäisesti Asukasoppaassamme vuokralaisen oikeuksista ja velvollisuuksista. Asukasopas on vastikään päivitetty ja uutta opasta pääset lukemaan näppärästi osoitteesta niiralankulma.fi/asukasopas. Painetun Asukasoppaan saat myös Hatsalankadun toimistoltamme keskiviikkoisin klo 9–12.



QR-koodi: Pääset lukemaan Asukasopasta myös QR-koodin kautta. Lue QR-koodi puhelimesi kameralla tai erillisellä QR-koodinlukijasovelluksella.

Ota kuvia hajulukon puhdistamisen eri vaiheista. Kuvien avulla muistat, missä järjestyksessä hajulukon osat kuuluu laittaa paikoilleen puhdistuksen jälkeen.

Jos korkealla olevan ilmanvaihtoventtiilin puhdistus mietityttää, varaa välineet valmiiksi ja pyydä apua naapurilta. Avun antaminen ja saaminen tuovat iloa molemmille!



Puuverhoiltu pienkerrostalokohde Untamonkatu 2 valmistui kesällä 2022 Männistöön.

Nikulla rakennetaan ja korjataan

Tuleva vuosi on vilkasta rakentamisen ja korjaamisen aikaa. Valmistumassa on useita erityyppisiä uudiskohteita, ja Koti Kuntoon -remontoinneissa vuorossa on kolme kohdetta Petosella ja Neulamäessä.

Ikääntyvää asuntokantaa uudistetaan ja aivan uuttakin valmistuu vuoden 2024 aikana. Uudiskohteiden asuntoihin järjestämme erilliset hakuajat. Kolmasosa-asunnoista "korvamerkitään" sisäisille vaihtajille eli Niiralan Kulman nykyisille asukkailemme, ja loput asunnot tarjotaan uusille asukkaille. Ara-koh-teisiin asukasvalintakriteereinä on asunnontarpeen kiireellisyys ja esimerkiksi sellainen elämäntilanteen muutos, joka vaikuttaa myös asunnontarpeeseen. Samat kriteerit koskevat niin vaihtajia kuin uusiakin hakijoita.

Jos olet kiinnostunut sisäisestä asunnonvaihtamisesta, seuraa ensi vuonna Niiralan Kulman verkkosivuja ja somekanavia, joissa ilmoitamme tarkat hakuajat uudiskohteisiin. Huomioithan, että uudiskohteiden tarjoukset tehdään vain hakuai- kana saapuneiden hakemusten perusteella.

Koti Kuntoon -kohteisiin ei ole erillisiä hakuajoja, vaan kohteisiin palaavat pääosin talon entiset asukkaat heidän niin halutessaan. Vapautuvat Koti Kuntoon -asunnot tarjoamme hakijoille voimassa olevien hakemusten perusteella.

Uudis- ja remonttikohteet 2024

OSOITE	KAUPUNGIN-OSA	TALOTYYPPI	UUDISKOHDE/REMONTINTITASO	ASUNTOJA, KPL	HAKUAIKA, JOS ERILLINEN
Urheilukatu 5	Haapaniemi	kerrostalo	Uudiskohde	46	huhtikuu 2024
Gottlundinkatu 9	Linnanpelto	kerrostalo	Uudiskohde	42	elokuu 2024
Kumpukatu 6	Haapaniemi	kerrostalo	Osakorjaus ja Koti Kuntoon	26	-
Neulastie 6	Neulamäki	rivitalo	Uudiskohde	19	toukokuu 2024
Lehtoniemenkatu 1	Haapaniemi	pienpuu-kerrostalo	Perusparannus	4	2025
Versokuja 3	Neulamäki	kerrostalo	Koti Kuntoon	37	-
Pistokatu 1 ja 3	Petonen	luhtitalo	Koti Kuntoon	48	-

Suosittellemme e-laskun käyttöönottoa

Voit ottaa Niiralan Kulman laskujen maksuun käyttöösi e-laskun. Saat vaihdettua paperilaskun e-laskuksi omassa verkkopankissasi. Suoramaksu on turvallinen ja kätevä tapa maksaa laskuja silloin, jos verkkopankkia ei ole käytössä.

E-laskulla tarkoitetaan elektronista eli sähköistä laskua, joka korvaa paperisen laskun. E-lasku tulee suoraan verkkopankkiisi maksutiedoilla, jolloin sinun ei tarvitse näppäillä tietoja paperilaskulta.

Saat e-laskun käyttöösi verkkopankkissasi etsimällä kohdan "e-lasku". Valitse laskuttaja nimellä "Niiralan Kulma Oy" ja täytä pyydetyt tiedot.

Voit valita, vahvistatko aina saapuneet laskut verkkopankissasi ennen veloitusta vai veloitetaanko lasku tilil-

täsi automaattisesti laskun eräpäivänä. Huomioithan, että e-laskuvaltuutuksen voimaantulo saattaa viedä 6–8 viikkoa.

Jos tarvitset opastusta e-laskun käyttöönotossa, olethan yhteydessä omaan pankkiisi.

E-laskulla tietosi pysyvät tallessa, eikä sinun tarvitse huolehtia paperilaskun hävittämisestä. E-lasku on myös paperilaskua ympäristöystävällisempi ja edullisempi vaihtoehto.



Suoramaksu

Jos sinulla ei ole mahdollisuutta käyttää verkkopankkia, helpoin ja turvallisin tapa laskujen maksuun on suoramaksu. Sopimuksen suoramaksusta voit tehdä oman pankkisi kanssa. Tällöin lähetämme laskun veloitustiedot suoraan pankkiisi. Lisäksi saat postitse paperilla ilmoituksen maksuista, jotka veloitetaan tililtäsi eräpäivänä. Huomioithan, että suoramaksuvaltuutuksen voimaantulo saattaa viedä 6–8 viikkoa.

> Ilmoita kiinteistönhoidolle asuntosi ja kiinteistösi vioista

Niiralan Kulman omat kiinteistönhoitajat pitävät huolta kiinteistöistä ja pihoista, ja korjaavat ilmenneitä vikoja.

Vesivuototilanteissa ja muissa kiireellisissä asioissa ota yhteyttä viipymättä kiinteistönhoidon palvelunumeroon tai päivystysnumeroon.

Muut vikailmoitukset, jotka eivät vaadi välitöntä kiireellistä korjausta, voit tehdä näppärästi sähköisen vikailmoituslomakkeen kautta. Löydät sähköisen lomakkeen nettisivujemme Sähköinen asiointi -osiosta. Jos sinulla ei ole käytössä nettiä, voit olla yhteydessä kiinteistönhoidon palvelunumeroon.

Kiinteistönhoidon palvelunumero
ma–pe klo 9–12, p. 017 265 5308.

Kiinteistönhoidon päivystysnumero
muina aikoina, p. 044 765 5499.

Maaseutualueiden numerot löydät
nettisivuiltamme ja talosi ilmoitus-
taululta.



Pääset vikailmoituslomakkeelle lukemalla QR-koodin puhelimesi kameralla tai erillisellä QR-koodinlukijasovelluksella.

> Joulusaunatoiveet asukastoimikunnilta

Ilmoitattehan joulusaunatoiveet torstaihin 14.12.2023 mennessä osoitteeseen
asukasdemokratia@niiralankulma.fi.



> Maksumuistutus- ja perintätoimet siirtyvät Revire Perintä Oy:lle

Aloitamme yhteistyön kotimaisen Revire Perintä Oy:n kanssa marraskuun alussa. Jatkossa mahdolliset maksumuistutukset ja perintään liittyvät yhteydenotot tulevat Revire Perinnältä.

Olethan perintään liittyvissä asioissa yhteydessä Revire Perintään, joka palvelee puhelimitse ma–pe klo 8–17 numerossa 020 639 9420.

Omia perintäasioita voi hoitaa myös kirjautumalla pankkitunnuksilla osoitteeseen oma.kuntaperinta.fi.

Niiralan Kulman laskutus- ja perintätoimimme hoitaa loppuun ennen marraskuuta aloitetut maksumuistutus- ja perintätoimet.

> Sähkön riittävyys tulevana talvena

Kantaverkkoyhtiö Fingrid on arvioinut, että tulevan talven sähkön riittävyys on vakaalla tasolla. Arvion taustalla vaikuttavat oman kotimaisen sähköntuotannon kasvu, sähkön saatavuus naapurimaista ja suomalaisten yleinen sähkön käytön vähentäminen. Seuraathan kuitenkin aktiivisesti uutisia ja tarvittaessa paikallisen sähkölaitoksen tiedotusta.



> Muistathan hyödyntää etuhinnat torstaisin Rauhalahdessa!

Niiralan Kulman ja Rauhalahden kylpylän asiakasetuhinnat jatkuvat myös vuonna 2024. Asukkaanamme pääset torstaisin uimaan alennetuin hinnoin. Alennuksen saat kertomalla osoitteesi kylpylälippua ostaessasi.

Hinnat torstaisin nikulaisille:

- aikuiset 9,00 €
(normaalihinta 16 €)
- 4–12-vuotiaat lapset 6,00 €
(normaalihinta 8 €)



> Joulun neljä muistettavaa

1. Suosittelemme oikeiden kynttilöiden sijaan led-kynttilöitä. Jos poltat oikeita kynttilöitä, ethän jätä kynttilää valvomatta. Huolehdiathan myös, etteivät lapset ja lemmikit pääse kynttilän lähelle.
2. Kinkun paiston yhteydessä muodostuva rasva ei kuulu viemäriin. Kaada rasva sen jäähtyttyä esimerkiksi tyhjään maitotölkkiin, sulje tölkki ja heitä sekajätteeseen.
3. Vie kuusi joulun jälkeen roskakatoksen läheisyyteen. Kuusien keräys aloitetaan loppiaisena jälkeen.
4. Joulunpyhinä roskaa kertyy usein normaalia enemmän. Taittele esimerkiksi pahvit mahdollisimman pieneen kokoon. Muistathan myös, että lahjapaperit, -kassit ja -narut kuuluvat sekajätteeseen. Ehjät lahjakassit voi käyttää uudelleenkin!

