

Nikulainen

NIIRALAN KULMA OY:N ASUKASLEHTI 20.10.2016 NRO 2/2016



**Asukasneuvosto-
ehdokkaat**

SIVUT 4–5

**Vuokrat
1.1.2017**

SIVUT 12–13

**Kiinteistön-
hoitaja tekee
vastuullista työtä**

SIVU 14

Niiralan Kulma Oy:n yhteystiedot

Toimiston palveluajat:

Puhelimitse palvelemme maanantaista torstaihin klo 9.00–11.00 seuraavissa numeroissa:

- Vuokrasopimukseen, irtisanomiseen ym. palveluun liittyvissä asioissa017 2655 301
- Vuokranmaksuun tai -perintään liittyvissä asioissa.....017 2655 302
- Asumisrauha-asioissa (asumisrauha@niiralankulma.fi).....017 2655 303
- Ei puheluja eikä asiakaspalvelua keskiviikkoisin.
- Asukasdemokratia-asioissa (asukasdemokratia@niiralankulma.fi)....017 2655 304
- Peruskorjausmuutot (peruskorjausmuutot@niiralankulma.fi)017 2655 307

Toimistomme on avoinna asiakkaille:

- maanantaisin, keskiviikkoisin ja torstaisin klo 12.00–15.00
- tiistaisin klo 12.00–16.00
- perjantaisin klo 8.00–12.00

Useimmat asumiseen liittyvät ongelmat voidaan hoitaa suoraan kiinteistöllä. Ota yhteys oman talosi kiinteistönhoitajaan, jonka suora puhelinnumero löytyy talosi ilmoitustaululta ja yhtiön verkkosivuilta. Jos kiinteistönhoitaja ei vastaa, ovien aukaisu- ja hälytyspyynnöt tehdään palveluaikana puhelinvaihteeseen.

Asunnonhakijoita ja vaihtajia palvelemme numerossa017 2655 305

- ma–pe 9–11 ja 12–14

Puhelinvaihte palvelee arkisin numerossa 017 2655 300

Kiireelliset päivystys- ja hälytysasiat044 7655 499

Vikailmoitukset044 7655 341

Asukaspalvelupäällikkö044 7655 376

Neulamäen varasto, asiointisisääkäynti Pronssikuja 7 B:

Tapetit ja maalit asukkaille kiinteistönhoitajan läheteellä omatoimisiin huoneisto-remontteihin ma—to klo 12.00—15.00. Muina aikoina käynnit on sovittava etukäteen.

Tiedustelut varastosta:044 7655 386

.....044 7655 350

Kiinteistöjen korjaukset ja huolto:

Työnjohtajien tapaamiset on sovittava puhelimitse.

Siivoustyönjohto044 7655 377

Kiinteistötyönjohto.....044 7655 406

Huoneistokorjaukset044 7655 374

.....044 7655 456

Huoneistotarkastukset044 7655 349

Rakennuttaminen:

Tiedustelut uusista ja peruskorjattavista asunnoista:

Rakennuttajasihteeri044 7655 312

Niiralan Kulman henkilöstö ei ota vastaan tekstiviestein lähetettyjä ilmoituksia.

Sähköposti yhtiölle: niiralan.kulma@niiralankulma.fi

Henkilökohtaiset sähköpostit: etunimi.sukunimi@niiralankulma.fi (ä ja ö ilman pisteitä)

www.niiralankulma.fi

Nikulainen

Niiralan Kulma Oy:n asukaslehti

Julkaisija: Niiralan Kulma Oy
Puijonkatu 35, 70100 Kuopio

Puhelin: 017 2655 300

Sähköposti: niiralan.kulma@niiralankulma.fi

Päätoimittaja: Kari Keränen

Vastaava toimittaja: Arja Tuura

Painosmäärä: 6800

Taitto: Viestitär Ky

Paino: Lehtisepät Oy, Pieksämäen paino

Kannen kuva: Syksy Perunakadulla, Eijaliisa Heikkinen

Seuraava Nikulainen ilmestyy helmikuussa 2017.

Pääkirjoitus

Uusi vuokranmääritys, uusi vuokranmäärityskausi

Niiralan Kulman vuokranmäärityskausi on ollut totutusti maaliskuun ensimmäisestä päivästä helmikuun viimeiseen päivään. Ensimmäistä kertaa yhtiön historiassa vuokrat on nyt määritelty siten, että vuokranmäärityskausi on kalenterivuosi. Siksi kaikki asukkaat tulevat saamaan vuokrantarkist ilmoituksen jo lokakuussa, kun aikaisemmin ilmoitukset jaettiin joulukuussa.

Myös yhtiön hallituksessa vuokrien ja maksujen määrittelyä on käsitelty tavallista aikaisemmin ja lopullisesti 1.1.2017 voimaan tulevat vuokrat päätetään lokakuun hallituksen kokouksessa. Esityksen mukaan kaikkien talojen keskivuokra 1.1.2017 alkaen tulee olemaan 10,64 €/m²/kk, kun se vuonna 2016 on 10,43 €/m²/kk. Keskivuokra nousee 1.3.2016 tasosta siis 2,0 %.

Uudet keskivuokrien ja käyttökorvausten määrittelyperusteet ja summat esitellään tässä lehdessä.

Niku kasvaa kuntaliitosten ansiosta

Kuopioon liittyneiden Maaningan, Karttulan ja Nilsin vuokratyöyhtiötä ollaan liittämässä vuoden 2017 alusta Niiralan Kulmaan. Sulautumisen seurauksena Niiralan Kulman asuntomäärä kasvaa hieman yli 300 asunnolla ja asukasmäärä noin 700 asukkaalla. Juankosken kaupunki liittyy Kuopion kaupunkiin 1.1.2017. Juankosken kaupungin omistamien vuokra-asuntojen liittämisestä Niiralan Kulmaan on keskusteltu, mutta asiasta ei ole vielä sen tarkempia päätöksiä.

Niiralan Kulman henkilöstöä käy esittelemässä yhtiötä, sen toimintaa ja tiedossa olevia muutoksia Maaningan, Karttulan ja Nilsin asukastilaisuuksissa syksyn aikana.

Kuopion kaupungin omistamien vuokratyöyhtiöiden yhdistämisestä ei ole vielä tehty lopullisia päätöksiä. Niiralan Kulma, Kuopas ja Kiinteistö KYS ovat antaneet yhdistämiseen pyydetty selvitykset ja Kuopion kaupungin päättäjät tekevät asiasta johtopäätöksiä omassa tahdissaan. Kiinteistö KYS:n osalta vireillä oleva sote-uudistus tuonee omat mausteensa tähän keskusteluun, kun Pohjois-Savon Sairaanhoidon piirillä Kiinteistö KYS:n osaomistajana on omat intressinsä asiassa.

Imagonkohotusta

Niiralan Kulmalle palkattiin markkinointisuunnittelija syksyn aikana. Asukastapahtumassa, jossa ensi vuoden vuokria ja muuta ajankohtaista

selvitettiin asukkaille yhtiön henkilökunnan puolesta, meille esitettiin kysymys, mihin Niku tarvitsee markkinointia. Lyhyesti sanottuna asiakkaat ovat entistä vaativampia, heillä on käytössään enemmän ja monipuolisempia mahdollisuuksia vuokra- ja muihin asumistapoihin, eivätkä entiset toimintatavat tavoita kaikkia potentiaalisia asiakkaitamme. Niiralan Kulmankin on toimittava nyky maailmassa nykyaikaisin keinoin.

Asukastoiminta lisää yhteisöllisyyttä

Asukastoimintaa on Niiralan Kulmassa aina arvostettu. Toiminnan järjestäminen kuitenkin vaatii aina aktiivisia asukkaita, jotka ovat valmiita käyttämään osan arvokkaasta vapaa-ajastaan yhteisen asumismukavuuden lisäämiseen. Kilpailu ihmisten vapaa-ajasta on tiukkaa, eivätkä tapahtumat aina saa asukkaita mukaansa. Yhtiön asukasneuvosto on tärkeässä roolissa asukastoiminnan edistämässä, kun se päättää kaikkia asukkaita koskevista tapahtumista ja toiminnasta. Asukasneuvosto toimii myös yhteistoimintaelimenä, joka antaa asukkaiden näkemyksiä yhtiön asioihin.

Asukasneuvoston valinta on taas ajan-kohtainen, kun vuoden 2017 alussa pidettävä asukastoimihenkilöiden yhteiskokous valitsee uuden asukasneuvoston jäsenet. Asukasneuvoston vaalissa eniten ääniä saanut mies- ja naisedokas esitetään Kuopion kaupunginhallitukselle valittavaksi yhtiön hallituksen asukasjäseniksi. Asukasneuvostoehdokkaat esittelevät itsensä tässä lehdessä.

Savutonta asumista

Suomen valtio ja Kuopion kaupunki ovat voimakkaasti edistämässä savuttoman yhteiskunnan rakentamista. Myös Niiralan Kulman johdolla on selkeä tahtotila lisätä savuttomien kiinteistöjen määrää. Nykyisin yhtiön peruskorjauksissa ja uudisrakennuksissa on rakennettu 1/3 kiinteistöistä savuttomiksi, mutta pyrkimys on tuottaa tulevaisuudessa vain savuttomia peruskorjaus- ja uudisrakennuskiinteistöjä. Savuttomalla kiinteistöllähän saa tupakoida ainoastaan siihen tarkoitukseen erikseen osoitetussa paikassa. Alava on yhtiön toistaiseksi ainoa kiinteistö, jossa myös koko tontin alue on savutonta. Tästä asiasta pyydetään asukkaiden näkemystä joulukuun asukasneuvoston kokouksessa.

Hyvää syksyä kaikille asukkaillemme!

Kari Keränen
toimitusjohtaja

Mielenterveyspäivät 24.–27.10.2016

Kuopion kaupunginkirjaston luentosalissa järjestetään taloutta, hyvinvointia ja tulevaisuutta koskevia kaikille avoimia ja maksuttomia tilaisuuksia, joissa on huippuasiantuntemusta ja tietoa tarjolla sopivasti paketoituina kokonaisuuksina. Aihealueita ovat mm. koulutus, muukalaisuus, asuminen, sote ja sosiaalinen media. Asumisen kalleudesta on keskustelemassa ja kertomassa mm. Niiralan Kulman toimitusjohtaja Kari Keränen.

Nilsin, Karttulan ja Maaningan vuokrataloyhtiöiden sulautuminen Niiralan Kulmaan

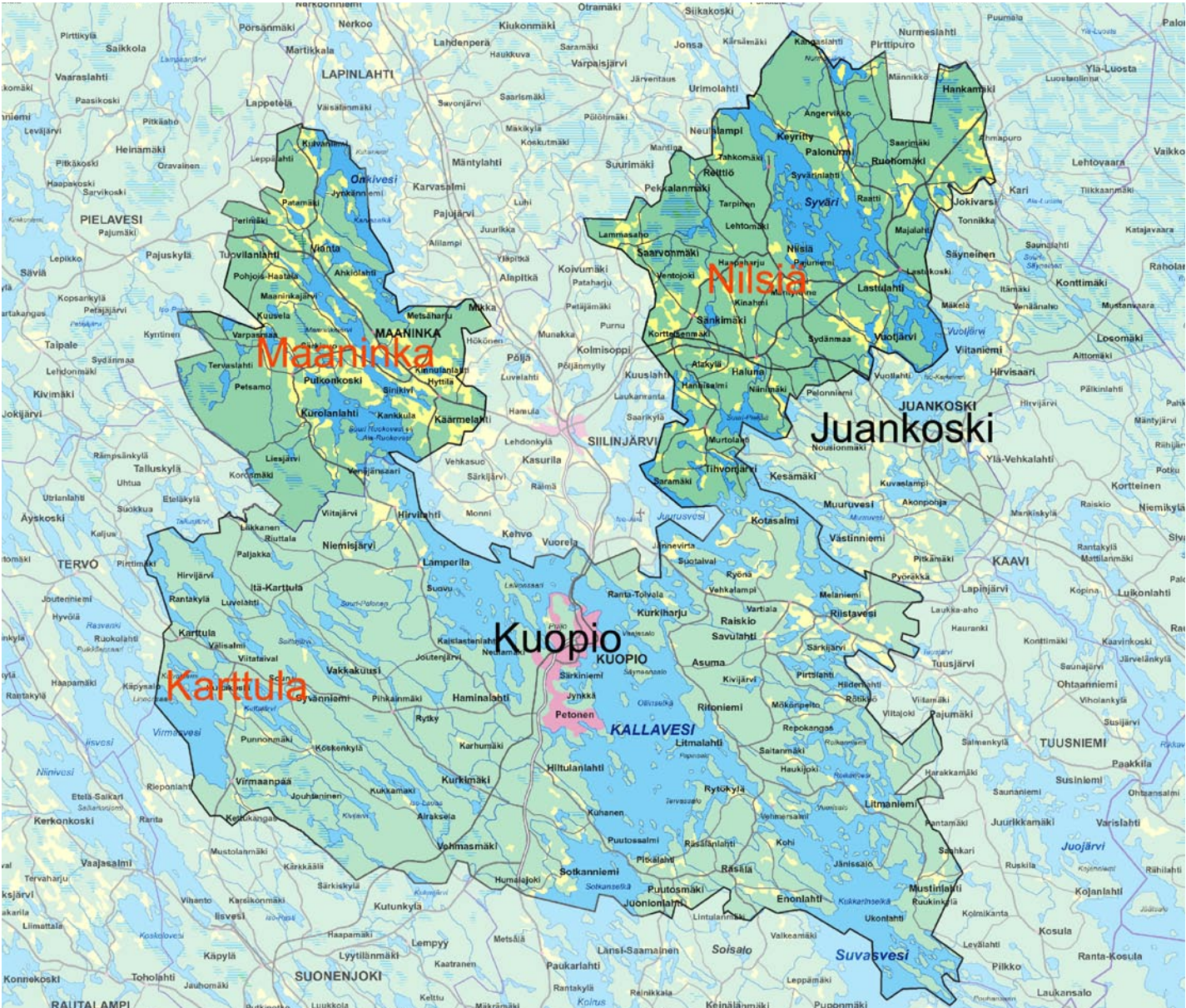
Kuopion kaupungin kuntaliitosten seurauksena on kaupungin omistukseen siirtynyt liitoskuntien vuokrataloyhtiöitä. Kuopion kaupunginhallitus päätti lokakuussa 2015, että Nilsin, Karttulan ja Maaningan vuokrataloyhtiöiden sulautumista Niiralan Kulmaan aletaan valmistella. Suunnittelu on edennyt toivotulla tavalla ja lopullinen fuusio toteutuu 31.12.2016.

Sulautuminen lisää Niiralan Kulman asuntoja ja asukkaita. Karttulasta tulee 99 asuntoa, Maaningalta 71 asuntoa ja Nilsistä 189, johon sisältyy oppilasasuntola. Tarkkaa asukasmäärää emme vielä tiedä, mutta paras arvauksemme tällä hetkellä on noin 650.

Liitoskuntien vuokrataloyhtiöiden asukkaille tulee Niiralan Kulmaan sulautumisesta monenlaisia muutoksia. Asukkailla on ollut käytössään erilaisia lämmityksen, sähkön, veden, autopaikkojen, pesutupien, varastojen, saunojen ym. maksutapoja. Pyrimme yhdenmukaistamaan maksulajit ja hinnat Nikussa voimassa olevien tai käyttöön otettavien kanssa mahdollisuuksien mukaan heti sulautumisen alusta tai vaiheittain. Vuoden 2017 vuokrathan määrittelee vielä nykyinen omistaja ja Niiralan Kulma vasta vuoden 2018 vuokrat.

Liitoskuntien vuokrataloyhtiöiden asukkaille järjestetään asukastilaisuuksia syksyn 2016 aikana. Vuokrasta ja maksuista kertoo tilaisuuksissa nykyisen omistajan edustaja, mutta tilaisuuksissa on paikalla myös Niiralan Kulman henkilökuntaa kertomassa yhtiöstä, ennakoitavissa olevista muutoksista palveluissa jne. Vaikka tässä vaiheessa asiat ovat keskeneräisiä, eikä vastauksia kaikkiin kysymyksiin vielä ole, Niiralan Kulma tiedottaa uusille asukkaille aktiivisesti tulevista muutoksista.

Kaikkien fuusioyhtiöiden asukkaille lähetetään erillinen tiedote tämän vuoden lopulla jo päätetyistä juuri häntä koskevista maksujen ja palveluiden muutoksista.



Kuva: Kuopion kaupunki, Maanmittauslaitoksen karttatietokanta

Valokeilassa Niiralan Kulma Oy

Katsoessani Nikua asukkaana ja asukasjäsenenä hallituksessa, avautuu kaksi erilaista maailmaa samassa toimintaympäristössä. Asukastoimikunta on kaikkein lähimpänä niin toimintavoiltaan kuin fyysisestikin tavallista asukasta. Asukasneuvoston rooli on enemmän koordinoivan ja tapahtumajärjestelijän tontilla. Sen sijaan Nikun hallituksella on toimintaa ohjaavan vastuullisen päättäjän tehtävä. Näissä kaikissa toimielimissä mukana olevana voin sanoa, että yhteishenki ja luottamus sekä sen myötä syntynyt organisaation päätöksentekokyky ovat tärkeimmät yhteiset nimittäjät, joiden varaan toiminta on nojannut ja niin uskon sen olevan jatkossakin.

Vuokra-asuntomarkkinoille on tulossa koko ajan uusia toimijoita niin vuokranantajina

kuin vuokra-asuntojen rakentajinakin, mikä tarkoittaa kiristyvää kilpailua vuokralaisista. Uuden merkittävän haasteen edessä olemme myös ns. turvapaikanhakijoiden (oleskeluluvan saaneiden) asunnontarpeen tyydyttämisessä. Myöskään ei ole syytä unohtaa kuntaliitosten mukanaan tuomaa asutuskannan lisäpainetta niin määrässä kuin laadussakin.

Nikun ei markkinajohtajana tarvitse olla suoranaisesti huolissaan vuokralaisten saavuudesta Kuopiossa. Maamme kymmenen suurimman kaupungin keskinäisessä vuokravertailussa Niku on toiseksi edullisin, Oulun ottaessa paalupaikan. Mahdolliset paineet vuokrien korotuksiin johtuvat pääasiassa ulkoisista tekijöistä: jätahuolto, vesi / jätevesi, sähkö, kiinteistöverot sekä varautuminen mahdolli-

seen lainakorkojen nousuun. Kiinteistökannan ikääntyessä on luonnollista, että korjaustarve myös lisääntyy. Vahinkovakuutusmaksut ovat lähteneet ripeään nousuun sattuneiden vahinkojen (mm. tulipalojen ja vesivahinkojen) seurauksena. Näin ollen omaakin toimintaa on tarkasteltava kriittisesti, samalla huolehtien, etteivät kustannukset pääse kohoamaan hallitsemattomasti.

Tämän vuoden asuntorakentaminen on osoittanut piristymisen merkkejä ja näin tapahtuu myös vuokra-asuntorintamalla. Myös Nikulla on saneeraus- ja uudiskohteita rakennusohjelmassaan niin tälle ja tuleville vuosille. Maan nykyisen hallituksen toimet yhtiöittämisen osalta on alkanut tyhjentää maaseutua entisestään, infran (maantie ja rataverkon)

rapistuksessa ja ihmisten muuttaessa mm. Kuopioon, 111 000 asukkaan keskustaajamiin sekä muihin isoihin asutustaajamiin.

Toiminta edellä mainituissa tehtävissä on antanut näkökulmaa vuokra-asumisen mahdollisuuksista ja haasteista, joihin törmää lähes päivittäin. Asioihin paneutumalla ja kyseenalaistamalla sekä yhteistyökykyisyydellä on selvitty suhteellisen hyvin jaloin. Jos luottamusta näiden tehtävien hoitamiseksi myös jatkossa löytyy, olen valmis panostamaan työn tekemistä seuraavalle 4-vuotiselle toimintakaudelle.

Yhteistyöterveisin
Keijo Karttunen

Uusi asukasneuvosto valitaan 2017 alussa

Asukastoimintaa on Niiralan Kulmassa aina arvostettu. Toiminnan järjestäminen vaatii aktiivisia asukkaita, jotka ovat valmiita käyttämään osan arvokkaasta vapaa-ajastaan yhteisen asumismukavuuden lisäämiseen. Kilpailu ihmisten vapaa-ajasta on tiukkaa, eivätkä ilmaisetkaan tapahtumat aina saa osallistumaan.

Niiralan Kulman asukasneuvosto on yhteishallintolain 16 § mukainen yhteistyöelin, joka antaa asukkaiden kannanottoja ja suosituksia yhtiön asioihin, ja järjestää ja koordinoi kaikille asukkaille suunnattua asukastoimintaa, sekä edistää asukkaiden välistä yhteistoimintaa. Asukasneuvosto ei käsittele yksittäisten talojen toimintaa tai hoida tapahtumien

käytännön järjestelyjä. Asukasneuvosto valitaan kahdeksi vuodeksi kerrallaan. Nyt uuden asukasneuvoston valinta on taas ajankohtainen.

Vuoden 2017 alussa pidettävä asukastoimihenkilöiden kokous valitsee asukasneuvostoon kolme asukasta eteläiseltä ja kolme asukasta pohjoiselta alueelta, ja heille yhden varajäsenen kummaltakin alueelta. Lisäksi asukasneuvostoon kuuluvat yhtiön puolelta toimitusjohtaja, asukaspalvelupäällikkö ja asukasisännöitsijä.

Asukasneuvoston vaalissa eniten ääniä saanut mies- ja naisehdokas esitetään Kuopion kaupungin-hallitukselle valittavaksi yhtiön hallituksen asukas-

jäseniksi. Koska omistaja valitsee päätöksentekoelementinsä (lautakunnat) kunnallisvaalien perusteella, myös Niiralan Kulman hallituksen valinta tapahtuu samassa aikataulussa. Siksi kunnallisvaalien siirto syksyltä 2016 keväälle 2017 siirtää myös yhtiön hallituksen vaihtumisajankohtaa myöhäisemmäksi. Uusi asukasneuvosto voi aloittaa toimintansa, niin päätettäessä, aikaisemmin kuin yhtiön uusi hallitus, mutta luonnollisesti hallituksen jäsenyys lakkaa entisiltä asukasjäseniltä vasta sitten, kun uusi hallitus valitaan.

Asukasneuvostoehdokkaat esittäytyvät

1. Alpo Hämäläinen

Olen Alpo Hämäläinen, 75-vuotias eläkeläinen. Olen asunut vuokralla yksityisellä, VVO:lla ja Nikulla, omassa asunnossa kerrostalossa, rivitalossa ja omakotitalossa, joten monenlaista asumiskokemusta on kertynyt. Nyt asun Ilmarisentie 15:ssä.

Asukastoimikunnan tärkeys ja tarpeellisuus on tullut viime vuosina seikkaperäisesti selvästi esille. Tarvitaan todella aktiivinen ja positiivinen asukastoimikunta huolehtimaan ja hoitamaan yhteisistä asumiseen liittyvistä asioista, niin kielteisistä tapahtumista ja puutteista kuin rakentavista yhteisistä uudistuksista, toimista ja myös toiveista. Toiveet ovat asumistasoon liittyviä asioita.

Koen asukastoimikunnan merkityksen ykkösasiaksi. Jos yhteiset pelisäännöt puuttuvat, niin asumisturvallisuus ja viihtyvyys kärsivät. Alueen maine saa kielteisen leiman. Asukastoimikunta saa yhteisillä toimillaan tuntumaan alueen yhteiseksi kodiksi, jonne on kiva tulla ja siellä on hyvä asua. Aktiivinen yhteisö voi vaikuttaa niin ympäristön, liikenteen, erilaisten maksujen, vapaa-ajan harrastusten, sosiaalisten asioiden kehittämiseen ja uudistamiseen.

Olen toiminut mm. valtion ja yksityisten yritysten maanmittaus- ja tutkimustoissa ja rakentanut maanteitä, toiminut kirvesmiehenä, kiinteistönhuolto- ja rakennusyrityksinä, ja vapaaehtoisena tukihenkilönä päihde- ja nuorisotyössä yli 45-vuotta.



3. Minna Takala

Olen Minna Takala. Vanhin lapsistani on jo pesästä lentänyt, mutta nuorimmainen on äidin ilona vielä kotona sekä kaksi ihanaa kissasisarusta.

Niiralan Kulmalla olen asunut yli 20 vuotta. Olen tehnyt muuttoliikkeen Petosella alueella Torpankatu-Orsitie-Kortekatu, jossa olen asunut viimeiset vuodet. Asukastoiminnassa olen ollut mukana aina. Petosella on toiminut alueellinen asukastoimikunta muutaman vuoden ajan ja tässä toiminnassa olen mukana puheenjohtajan ominaisuudessa. Ilo on toimia mukavan ja osallistuvan porukan kanssa. Myös yhteistyö Petosen alueen muiden toimijoiden kanssa on toiminut.

Olen aina kokenut asukastoiminnan hyväksi toimintavälineeksi vuokranantajan ja vuokralaisen välillä. On tärkeää osallistua ja kuunnella, mitä huolia meillä itse kullakin on ja vertailla, onko jossain johonkin meidän kiinteistöä askarruttavaan ongelmaan kenties löydetty ratkaisu. Sen takia toivoisin ihmisten kiinnostuvan asukastoiminnasta, sillä yhdessä voimme parhaiten vaikuttaa ja luoda hyvää asumiskulttuuria tuleville sukupolville.

Hallituksen asukasjäsen olen ollut nyt ensimmäisen kauden ja mielelläni jatkan, mikäli tehtävään vielä valitaan. Voisin lainata hallituksen entisen asukasjäsenen Hakulisen Eeron ajatuksia, kun hän sanoi, että ensimmäiset neljä vuotta opiskeltiin ja opittiin asuntopolitiikasta ja kaikesta siihen liittyvästä oheistuotannosta ja seuraavina vuosina osattiin sitten jo toimia ja kyseenalaistaa vuokranantajan toimia ja toimintajatuksia rohkeammin ja perusteellisemmin. Näin uskon itsekin asian olevan, sillä tämän neljän vuoden aikana, jonka olen nyt asukasjäsenenä hallituksessa ollut, olen oppinut ja omaksunut valtavan uutta tietoa ja tuonut kyllä vahvasti esille meidän vuokralaisten näkökulmia ja ajatuksia asioihin.



2. Tenho "Tene" Happonen

Olen Tenho "Tene" Happonen 55 v. Asun Itkonniemellä Sotilaspojankatu 4:ssä ja olen toiminut asukastoimikunnan puheenjohtajana 21.1.2008 alkaen, jolloin tulin asumaan Niiralan Kulmaan Sotilaspojankadulle.

Olen huumoririkas, eläkkeellä oleva muurari. Ollut teknisessä tuotekehityksessä ja tutkinnassa, ja jokusen vuoden kiinteistöhoitajana. Nykyään teen sitä, mihin pystyn. Harrastan lavatanssia, tanssien järjestelyä ja järjestysvalvotoimintaa, kuntosalia, joogaa. Luonnosta tykkään: metsästä pataan.

Asukastoiminnan merkitys ja kokemukset tämän toiminnan aikana ovat olleet hyvinkin moninaiset. Asumisviihtyvyys on lisääntynyt, kun ihmiset tuntevat paremmin toisensa ja sitä myötä lisääntyy empaattinen itsetunto asukkaiden välillä. Turvallisuus lisääntynyt. Monia asioita on saatu selvitettyä ja selvitettyä, mikä on myös mielestäni tärkeä tavoite, että säästetään vuokramenoja. "Jokainen tapaamani ihminen on yläpuolellani, mistä otan oppia." (Dale Carnegie).

Asukaslähtöistä yhteistoimintaa pitäisi saada kehitettyä sellaiseksi, jota asukkaat haluavat ja jossa demokratia parhaiten toteutuisi.



4. Mauri Pelkonen

Olen Mauri Pelkonen, 66 v. Olen asunut Nikulla v. 2001 lähtien. Justeerikujalla Neulamäessä 4 vuotta, jonka jälkeen vuodesta 2005 Retiisikadulla Petosella. Harrastuksiini kuuluu kalastus ja metsästys jaksamisen mukaan.

Toimin Neulamäessä asukastoimikunnan puheenjohtajana 3 vuotta ja vuodesta 2006 Retiisikadun ja Porkkanakatu 1 ja 3 puheenjohtajana. Asukasneuvostoon olen kuulunut 4 vuotta. Lisäksi toimin Petosen alueen asukastoimikunnan sihteerinä neljättä vuotta.

Koen asukastoiminnan tärkeäksi asukkaiden keskinäiseen kanssakäymiseen, yhdessä oloon ja harrastuksiin (pihatakkoot ja yhteiset tapahtumat, niin omassa pihapiirissä kuin kaikissa asukkaiden yhteisissä tapahtumissa). Tällaisissa tilaisuuksissa pystyy tutustumaan kulttuureihin ja heidän tapoihinsa.



5. Marja Leena Pohjolainen

Olen Marja Leena Pohjolainen 64 v., eläkkeellä oleva mielenterveyshoitaja. Olen asunut Niiralan Kulman asunnossa v. 1997 lähtien. Nykyisessä asunnossa Neulamäessä v. 1999 toukokuusta lähtien.

Asukastoiminnassa olen ollut mukana 2002 alkaen asukastoimikunnan puheenhohtajajana. Välillä olin poissa 3 vuotta, mutta tulin uudelleen valittua 6 vuotta sitten. Asukasneuvostoon kuului silloin, kun neuvosto perustettiin ja olin mukana 6–7 vuotta. Asukasaktiivi olen ollut kaikki nämä vuodet. Tällä hetkellä olen oman pihapiirimme asukastoimikunnan puheenjohtaja ja Neulamäen alueellisen asukastoimikunnan sihteeri.

Asukastoiminta on hieno harrastus, jossa oppii tuntemaan uusia ihmisiä ja saa uusia ystäviä. Asukasneuvosto on linkki yhtiön ja asukkaiden välillä ja siksi mielenkiintoista. Asukastoiminta on hiipunut kiinteistöissä viime vuosina, joten olisin halukas ottamaan vinkkejä, millä saataisiin toiminta taas viriämään. Siitä on hyöttyä kaikille meille asukkaille.

Asukastoiminta on tärkeää, koska niissä kiinteistöissä, missä asukastoiminta on aktiivisinta, on vähiten ilkeävaltaa, joka vaikuttaa meidän kaikkien vuokriin. Asukastoiminnalla parannetaan asuin ympäristön viihtyvyyttä ja pienennetään vuokran korotuspaineita.



6. Katriina Pomell

Olen Katriina Pomell, koulutukseltaani fysioterapeutti, kotoisin Suonenjoelta. Elämä kuljettanut Rautalammin, Jyväskylän ja Hartolan kautta takaisin tänne Savon sydämeen.

Hartolassa ollessa asuin omakotitalossa ja omassa rivitalokaksiossa. Muutin 5 vuotta sitten Kuopioon vuokralle VVO:lle rivitaloon ja tasan kaksi vuotta sitten sain kerrostaloasunnon Niiralan Kulmalta Rypysuolta. Suurimman osan elämästäni olen asunut omistusasunnossa. Omassa asunnossa joutui huolehtimaan lähes kaikesta itse ja tietenkin maksamaan kulut. Vuokralaisena maksat vuokran, johon asumiseen liittyvät kulut kuuluvat. Vuokralla asuminen on toisaalta vaivattomampaa, mutta itse kuitenkin voi vaikuttaa vuokran kohtuullisena pysymiseen pitämällä huolta asunnostaan ja elinympäristöstään.

Asukastoimikuntaan minut valittiin vuosi sitten ja samalla suostuin sihteerin tehtäviin. Asukastoimikuntaan läksin mielelläni, koska aiemmin toimin aktiivisesti monenlaisessa toiminnassa. VVO:lla asuessa olin myös asukastoimikunnassa, joten toiminta ei ollut minulle vierasta. Minusta on mukava suunnitella ja tehdä yhdessä. Asukastoimijana toivoisin, että pystyisin vaikuttamaan yhteishengen luomiseen ja asuinviihtyvyyteen. Ja tietenkin lisää toimijoita asukastoimikuntaan! Asukastoimikunta on tärkeä elin niin Niiralan Kulman kuin asukkaan kannalta.

Pidetään huolta asunnostamme kuin omastamme. Pienillä toiminnoilla voimme vaikuttaa asuin ympäristön viihtyvyyteen niin että kaikilla on hyvä elää ja asua!



7. Keijo Karttunen

Olen Keijo Karttunen, eläkkeellä oleva sähköasentaja/työtekniikko. Työurani tein Kuopion Energialla, josta jäin eläkkeelle 2007. Tänä päivänä toimin järjestötyössä ja kunnallispolitiikassa mm. Nikun hallituksessa ja aluepelastuslautakunnan varapuheenjohtajana.

Nikun asukkaaksi olen muuttanut maaliskuussa 2007 valmistuneeseen uuteen taloon, suurin odotuksin. Odotukset ovat täyttyneet lähes täydellisesti näiden yli 9 vuoden asumiskokemusten perusteella. Asukasviihtyvyyteen vaikuttaa selvästi asukkaiden keskinäinen tunteminen, jonka olen huomannut asukastoimikunnan puheenjohtajan tehtävässä. Mitä enemmän toimintoja ja tapahtumia järjestetään yhteisesti (asukasneuvosto, asukastoimikunta), sitä useammin on nähtävissä yhteisöllisyydessä piilevä voima.

Kaikkea toimintaa on pystyttävä ohjaamaan ja koordinoimaan. Tätä yhtiön hallitus ja asukasneuvosto tekevät yhteisten tavoitteiden toteuttamiseksi.

Lisää ajatuksiani voit lukea tämän lehden "Valokeilassa Niiralan Kulma"-artikkelista.



8. Martti Miettinen

Olen Martti Miettinen, eläkkeellä oleva koneurakoitsija. Nikulla olen asunut reilut 24 vuotta, koko ajan Petosella ja pääosan ajasta Blominkatu 1:ssä. Harrastan mahdollisuuksien mukaan kalastusta ja vanhusten auttamista. Asukastoimikunnassa olen ollut lähes koko ajan ja melkein koko ajan puheenjohtajana. Osaamista asumiseen olen saanut mm. työelämässä pihatöistä ja käymältäni isännöitsijäkurssilta. Suezilla kävin 1970-luvulla hankkimassa elämäkokemusta rauhanturvatehtävissä.

Olen asunut aina vuokralla siksi, että se on turvallinen, mutta huoleton asumismuoto, kun ei tarvitse sitoa itseään velkaan vuosikausiksi, eikä ostaa ja huoltaa kaikkia välineitä ja laitteita. Jos ja kun korjauksia kiinteistöille tulee tehtäväksi, kustannukset tulevat isomman joukon jaettaviksi. Asukkaiden pitäisi päästä pois siitä ajatuksesta, että "kyllä Niku maksaa" esim. ylimääraisten jätteiden kuljetuksen. Kyllähän se Niku maksaa, mutta kaikki raha kerätään asukkailta. Muita maksajia ei ole ja joka vuosi vuokria määriteltäessä arvioidaan kulujen vaikutusta suhteessa korotustarpeeseen!

Asukastoiminnasta hyötyvät vuokralaiset ja vuokranantaja. Kun asioista voidaan keskustella, löydetään parhaat ratkaisut ja molemminpuolinen ymmärrys lisääntyy. Kiinteistöille toiminta tuo yhteisöllisyyttä, jonka ansiosta kenenkään ei missään iässä tarvitse jäädä yksin. Asukastoimintaan olisi hyvä saada lisää erilaisia ja ikäisiä asukkaita.



9. Jari Kärkkäinen

Olen Jari Kärkkäinen. Niiralan Kulman asukkaana olen ollut ensin vuodet 1980–1989 Itkonniemellä. Nykyiseen asuntoon Neulamäkeen muutin marraskuussa vuonna 2000.

Talomme asukastoimikunnassa olen ollut mukana vuodesta 2013 ja puheenjohtajana vuoden 2015 toimikaudesta alkaen. Neulamäkeen perustettiin syksyllä 2013 Niiralan Kulman alueellinen asukastoimikunta, jossa olen toiminut puheenjohtajana. Lisäksi olen ollut mukana pohjoisen asukasedustajana Niiralan Kulman asukasneuvostossa.

Asukastoiminnan tarkoitus on ollut mielestäni koota asukkaat yhteen keskustelemaan asioista. Valitettavasti edelleen yhteisten tapahtumien osallistumisen sijasta jäädään kotiin verhonrakoon kurkkimaan ja kaikenlaisen parranpärinän uhriksi.

Toimintani motto on YHDESSÄ PIENEN IHMISEN ASIALLA!



Lisäksi asukaskokoukset ovat esittäneet asukasneuvostoon seuraavia henkilöitä, mutta joilta emme ole saaneet esittelyä.

- Juha Karjalainen Teerentie 6
- Jaana Piirainen Saarijärventie 14
- Lasse Kukkonen Saarijärventie 16 (entinen jäsen, on valmis jatkamaan varajäsenenä)
- Arja Jänis, Sammonkatu 21
- Birgitta Tarvainen, Mestarintie 1, Karttula

Asukasneuvostoehdokkaiden esittelyt ovat luettavissa Niiralan Kulman kotisivulla (www.niiralankulma.fi) 13.12.2016 alkaen.

Petosen kevät- tapahtuman asukaskysely

MSSP-hanke ('miten selvittää seuraavaan päivään') toteutti asukaskyselyn Petosen kevättapahtumassa 28.5.2016. Siinä asukkaita kyseltiin kokemuksia ja tuntemuksia mm. lähiön turvallisuudesta. Vastaajista 76 % piti Petosta turvallisenä ja 26 % jonkin verran turvallisenä ja vain 1 % koki lähiön turvattomana. Ja vastaajien enemmistö, 66 %, oli naisia. Mainittava on, että Niiralan Kulman vastaavan, vuonna 2011 toteuttaman asukaskyselyn tuloksissa vastaava luku oli 55 %.

Jos asukkaat kokevat näin, niin mistä johtuu Petosen huono julkinen imago? Olemmeko me muualla asuvat antaneet itsellemme luvan tehdä johtopäätöksiä yksittäisten julkutuluiden häiriötaustusten perusteella?

Lähiön viihtyisyydestä valtaosa vastaajista, 81 %, oli sitä mieltä, että Petonen on viihtyisä lähiö, 14 % ei osannut määritellä kokemusta ja vain 4,5 % oli aikeissa muuttaa pois Petoselta. Naisista 83 % piti Petosen lähiötä viihtyisänä ja miehistä 75 % oli samaa mieltä. Vuonna 2011 kyselyssä 86 % oli sitä mieltä että lähiö on viihtyisä.

Oliko viisi vuotta sitten vielä uutuuden vihätystä ja enemmän palveluja kuin tällä hetkellä, vai ovatko viihtyisyyden tunnetta luovat arvot muuttuneet?

Kyselyssä mitattiin myös Pömpelin, Alakatu 3:ssa toimivan matalan kynnyksen asukkaiden kohtaamispaikan tunnettuutta. Tilassa toimii Petosen asukasyhdistyksen vetämä Osallisuushanke ja Sirkkulanpuisto ry:n MSSP-hanke. Hankkeiden tarkoituksena on edesauttaa ja tukea syvästi syrjäytyneiden, tukitoimien ulkopuolelle jääneiden henkilöiden toimintakykyä, ja näin omassa kodissa selviytymistä seuraavaan päivään. Kyselyssä Pömpeli sai paljon kiitosta toiminnastaan ja osoitti näin olemassaolonsa oikeutuksen.

Valitettavasti hankkeet ovat määräaikaista ja rahoituksen päättymisen jälkeen myös toiminta päättyy. Vain hankeraportit jäävät muistoksi toiminnasta, joka on tuottanut välittömästi inhimillistä hyvää asiakkailleen ja välillisesti suuremmalle joukolle. Miten hinnoittelemme kokemamme hyvän?

Päivi Vanninen

Petosen kevät- tapahtuma 28.5.2016

Petosen perinteinen kevättapahtuma kokosi jälleen ihmisiä Pyörön torille, kun sääkin meitä suosi. Perinteisesti oli tarjolla hernekeittoa ja jonoa riitti myös makkarakojulla. Arvat tekivät kauppansa ja taisi moni kirpputorimyyjäkin kivasti kukkaroaan lihottaa.

Kaikille löytyi kivaa tekemistä, lapsista lähtien, ja mukava oli vaihtaa kuulumisia niin tuttujen kuin tuntemattomienkin kanssa.

Päivästä jäi jälleen hyvä ja leppoisa mieli meille mukana olleille

Malminkatu 13 kesäisen pihan kukkaloistoa.



Kuva: Eijaliisa Heikkinen

Luistelijantiellä viihdytään yhteisissä pihatapahtumissa.



Kuva: Raija Kuokkanen

Valtakunnalliset vuokralaispäivät 9.–11.9.2016

”On vanha jengi koossa taas...” voitiin sanoa, kun sama konkkaronkka lähti tämän vuoden vuokralaispäiville kuin viime vuonna. Helppo oli tuttujen naamojen kanssa lähteä matkustamaan perjantaiamuna junalla kohti pääkaupunkia.

Jo Helsinkiin saapuessa aurinko tervehti meitä kirkkaalta taivaalta ja niinpä oli mukava kävellä Katajanokan terminaalille, jossa oli ilmoittautuminen vuokralaispäiville ja laivaan lastaus.

Paljon oli taas kokoontunut meitä vuokralla asujia kuuntelemaan ajankohtaisia luentoja ja terveisiä vuokra-asioista. Itse asunto- ja ympäristöministeri Kimmo Tiilikainen kävi kertomassa valtakunnan kuulumiset asuntopolitiikan puolelta, muttei uskaltanut jäädä vuokralaisten kanssa risteilemään. Tiedä vaikka kuinka kiperillä kysymyksillä olisi koko ilta ministeri parkaa pommitettu

Lauantaina saavuttiin aurinkoiseen ja tosi kesäiseen Tukholmaan, vaikka oltiin jo melkein syyskuun puolessa välissä. Neljä tuntia olisi ollut aikaa käydä maissa pyörähtämässä, mutta mieluummin istui aurinkokannella kauniista ilmastista nauttien kuin lähti shoppailemaan kiireellä Tukholman keskustaan. Meille vuokralaispäivien osallistujille oli nimittäin varattu ennen luentojen alkua ihan oma privaatti tunti tutustua ja tehdä ostoksia laivan tax free -myymälässä.

Luennoilla saatiin kuulla mm. millaista on vuokralaisten elämä Saksassa, jossa oman leimansa asuntorintamalle tuo kasvanut siirtolaispolitiikka. Ilta huipentui mukavaan seurusteluun Mikalon (Mikkeli) porukan kanssa illallispöydässä ja kovasti taas löydettiin parantamista vuokra-asumisesta.

Mukana matkalla Jari, Mauri, Ulla, Minna ja Päivi

Rannalta ongintaa Savilahdessa



Olipa tuuri: sää suosi onkijoita ja ulkoilijoita, jotka osallistuivat rannaltaongintatapahtumaamme lauantaina 3.9.

Onkikilpailuun osallistui 34 innokasta kalastajaa ja suunnilleen saman verran väkeä kävi moikkaamassa tuttuja ja nauttimassa tarjoiluista. Jo perinteiseksi kalastuspaikaksi vakiintuneeseen Savilahden rantaan, ottipaikoille, levittäytyivät kisakonkarit ja tervetulleet ensikertalaiset.

Nikun asukasneuvostolaiset huolehtivat leirin pystytyksestä muutamien paikalle saapuneiden innokkaiden onkijoiden kanssa.

Karttusen Keijo toimi tilaisuuden päätuomarina, otti ilmoittautumisia vastaan, punnitsi saaliit ja toimitti palkintojen jaon. Pelkosen Mauri paistoi maukkaat makkarat, joita piti lopulta hakea lisää, kun näytti siltä, että onkijat jäisivät ilman. Rissasen Ulla ja Kumpulaisen Liisa aloittivat jo hyvissä ajoin voileipien teon ja kahvin tiputtamisen, että pöydässä riitti tarjottavaa kaikille kävijöille. Kukkosen Lasse on jo useiden tapahtumien ajan vastannut siitä, että paikat pysyvät siistinä. Lasse ukki ajelutti kilpailujen nuorinta osanottajaa pitkin rantaraittia ja katsasteli ettei jälkeemme jää roskia. Saamani palautteen mukaan olemme siistiä porukkaa!

Saalista saatiin ja vaihtelevasti: kaikkea siiman uistosta Kikarin Reijon ylivoimaiseen 2320 g kalasaaliiseen. Suurin kala oli Saara Rädyn lahnanparkki, joka painoi 580 g.

Virituulen punehtamat kasvot muistuttivat vielä illallakin hauska tapahtumasta. Kiitos mukana olleille!

Päivi Vanninen



Peruskorjaus vaatii aikaa ja kärsivällisyyttä

Peruskorjausprosessi on pitkä ja kärsivällisyyttä vaativa prosessi, jonka aikana ehtii moni asia muuttua niin, että tehtyihin päätöksiin on palattava useitakin kertoja. Eikä prosessi aina onnistu asukkaankaan kannalta kuin Strömsössä.



Kaskikatu 8 peruskorjaus jatkuu vielä. Kuva: Arja Tuura

Peruskorjausohjelma

Niiralan Kulma laatii uuden peruskorjausohjelman noin kymmenen vuoden välein. Peruskorjausohjelma on suuntaa antava ja siinä esitetään vuositasolla seuraavan noin kymmenen vuoden aikana korjattavat kiinteistöt. Peruskorjausjärjestys määräytyy kiinteistön iän ja teknisen/rakenteellisen kunnon perusteella. Viimeisin peruskorjausohjelma on laadittu vuosille 2016–2023. Alustavasta peruskorjausohjelmaa joudutaan joskus muuttamaan esimerkiksi siksi, että jossakin kiinteistössä havaitaan odotettua enemmän ongelmia, jotka vaativat arvioitua pikaisempaa korjausta. Peruskorjauksen aloittaminen edellyttää lähes poikkeuksetta sen, että talon lainat on maksettu kokonaan pois.

Kiinteistön peruskorjauksen suunnittelu

Kun kiinteistö tulee peruskorjausvuoroon, ensimmäisiä toimenpiteitä on määritellä kohteen korjausaste ja selvittää kaavalliset olosuhteet ja käynnistää arkkitehti-, lämpö-, vesi-, ilmanvaihto- ja sähkösuunnittelijoiden kilpailutus ja valinta. Suunnittelua ohjaa Niiralan Kulmalla kohteelle nimetty rakennuttaja. Suunnittelun alkuvaiheessa järjestetään asukkaille peruskorjauskysely, jossa asukkaat voivat esittää mielipiteitään ja toiveitaan peruskorjaukseen liittyen. Peruskorjauskyselyn yhteenveto toimitetaan myös suunnittelijoiden käyttöön.

Valittu suunnitteluryhmä tutustuu rakennuttajan johdolla kohteeseen, sen vanhoihin suunnitelmiin, mahdollisesti tehtyihin kuntotutkimuksiin ja alkaa näiden pohjalta suunnitella kiinteistöä nykypäivän vaatimustason mukaiseksi. Niiralan Kulman esityksestä koh-

teeseen voidaan suunnitella uusia asuntoja esim. kellaritiloihin, rakentaa huoneistokohtaisia saunoja, yhdistellä erityyppisiä huoneistoja ja siten muokata huoneistojakaumaa enemmän kysyntää vastaavaksi jne. Myös tekniset ratkaisut ja asuntojen pintamateriaalit suunnitellaan Niiralan Kulman ohjeen mukaan. Suunnitteluvaiheessa kiinteistöllä suoritetaan erilaisia tutkimuksia kuten pohjatutkimus ja asbestikartoitus. Asunnot ja kiinteistöt suunnitellaan aina savuttomiksi. Luonnosvaiheesta saadaan kohteelle ensimmäinen kustannusarvio.

Asukastilaisuus, asuntojen irtisanominen ja väliaikaisasunnot

Suunnittelun edetessä kiinteistöllä järjestetään asukkaille tiedotustilaisuus (joskus kirjallinen tiedote), jossa kerrotaan peruskorjaussuunnitelmista, arvioidusta aikataulusta sekä väliaikaisasuntojen järjestelyistä. Asunnot sanotaan irti Niiralan Kulman toimesta 6 kuukautta ennen arvioitua korjaustöiden aloitusta. Joskus valitettavasti käy niin, että suunniteltu korjauksen aloitus viivästyy esimerkiksi rakennuslupavaiheessa viranomaisten esittämien lisävaatimusten vuoksi, jolloin suunnittelu-aika pitenee ja talo saattaa olla tyhjänä aiottua kauemmin.

Asukkailta tiedustellaan heidän toiveitaan koskien väliaikaisasumista ja näitä toiveita pyritään parhaan mukaan täyttämään. Väliaikaisasuntojen järjestämisessä on huomioitava se, että kyseiset asunnot ovat Niiralan Kulman muusta asuntokannasta kulloinkin normaalisti irtisanottavia asuntoja, joten vapautuvia asuntoja on vaikea etukäteen ennustaa ja siten luvata asuntoa tietyltä alueelta tai tietyistä talosta.

Asukkaille annetaan myös mahdollisuus jäädä asumaan pysyvästi väliaikaiseen asuntoon.

Urakkakilpailu ja töiden aloitus

Suunnitteluvaihe suunnittelijoiden valinnasta valmiisiin suunnitelmiin kestää 6–10 kuukautta. Kun peruskorjauksen toteutussuunnitelmat ovat valmiit, kilpailutetaan urakat hankintalain mukaisesti. Tarjoajille annetaan tarjouksen tekemiseen aikaa 4–6 viikkoa riippuen korjattavan kohteen laajuudesta ja haastavuudesta. Tarjousten käsittelyaika, joka sisältää hankintalain mukaiset valitusajat, Niiralan Kulman hallituksen ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymiset, kestää 1–2 kuukautta. Kun päätökset urakkakilpailun tuloksen hyväksymisestä on saatu, allekirjoitetaan urakkasopimukset, joissa määritellään lopullinen peruskorjauksen toteutusaikataulu. Peruskorjaus alkaa ja loppuu urakkasopimuksen mukaisesti.

Paluumuutto peruskorjattuun asuntoon

Peruskorjauksessa olevan kiinteistön asukkailta tiedustellaan kirjallisesti hyvissä ajoin ennen peruskorjauksen valmistumista heidän halukkuuttaan palata ”evakkoasunnosta” takaisin entiseen tai esimerkiksi pienempään asuntoon (jos entinen asunto oli käynyt liian suureksi). Uusia vuokrasopimuksia aletaan laatia 2–3 kk ennen kohteen valmistumista. Vuokrasopimusten allekirjoituksen yhteydessä asukkaille kerrotaan tarkka muuttoajankohta sekä sovitaan korjatun asunnon avainten luovutuksesta.

Peruskorjauksen loppuvaiheessa kiinteistöä esitellään usein myös yleisölle.

Korjauksen takuu-aika

Rakennusten korjaustyöillä on kahden vuoden takuu-aika, joka alkaa koko kohteen vastaanotosta eli siitä kun peruskorjaustyöt koko kohteessa ovat valmiit. Pihatyöt toteutetaan vaihtelevasti joko peruskorjaukseen kuuluvana urakkana tai erillisenä urakkana. Jos pihatyöt toteutetaan erillisurakkana, niiden takuu-aika (2 vuotta) alkaa töiden vastaanottohetkestä.

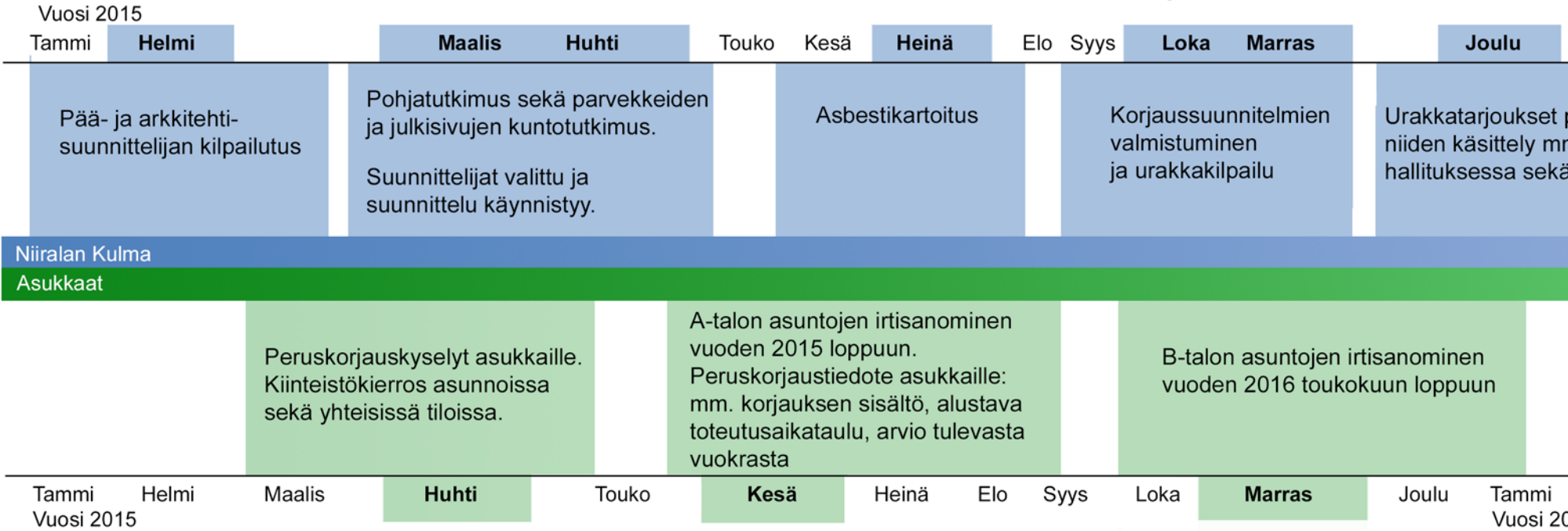
Pienet, asumista haittaamattomat virheet kuten hiushalkeamat korjataan vasta takuukorjausten yhteydessä, eikä niistä tarvitse ilmoittaa Niiralan Kulmalle. Asunnolle tai rakennukselle mahdollisesti vahinkoa aiheuttavat, asumisolosuhteita heikentävät viat kuten reiät kosteiden tilojen lattioissa tai seinissä, putkivuodot esim. allaskaapissa tulee heti ilmoittaa Niiralan Kulmalle aivan kuten kaikissa muissakin asunnoissa vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Asukkaille lähetetään viimeistään noin kahden vuoden kuluttua vastaanotosta *takuutarkastuslomake*, johon asukas voi kirjata asunnossaan mahdollisesti havaitsemansa virheet ja puutteet. Joissakin tapauksissa on pidetty myös 1-vuotis takuutarkastus.

Asunnossa tai kiinteistössä mahdollisesti esiintyvien vikojen ilmoittamisessa toimitaan normaaliin tapaan: sähköinen vikailmoitus nettisivuilta, kirjeilmoitus huoltomieslaatikkoon tai sähköpostia asiakaspalveluun.

Tutustu päivitettyyn peruskorjausohjelmaan osoitteessa www.niiralankulma.fi

Kaskikatu 8, peruskorjauksen eteneminen suur



Peruskorjauksen jälkeen takaisin omaan kotiin

Seija Pitkänen on asunut jo lähes 20 vuotta Niiralan Kulman talossa Kaskikadulla. Peruskorjattuun kotiin palattiin evakkoasunnosta Kumpukadulta kesäkuussa. Kotiin, 73 m2 kolmioon oli mukava palata. Perheeseen kuuluvat Seijan lisäksi puoliso, aikuinen tytär ja koira.

Evakkoasunto Seijan perheelle järjestyi tutulta Haapaniemen alueelta, josta oli helppo matkata pyörällä töihin kuten Kaskikadulta. Alun perin Seijan toi Kuopioon työ, kun nuori nainen Juankosken ”maaseudulta” sai työpaikan Kuopion kaupunginteatterista teatterikoulun ja Joensuun kaupunginteatterin jälkeen. Vuokra-asunto oli turvallinen ratkaisu asumismuodoksi, kun mies ja perhe tulivat mukaan elämäkuvioon, eikä pienipalkkaisena nuorikkona vielä uskaltanut sijoittaa omistusasuntoon. Perhe muutti Nikun taloon Kaskikadulle vuonna 1996, koska Niku oli kaupungin halvin vuokra-asuntojen tarjoaja.

Nyt uudistetussa peruskorjatussa kodissa on Seijan mielestä vähän liiankin ”steriili” näköistä, mutta omilla tavaroilla ja sisustuksella asunto alkaa taas näyttää omalta kodilta. Eniten muutoksessa harmittaa säilytystilan väheneminen. Eteiseen jäi vain kapea tila avonaulakolle ja kengille, ja yksi kaappi. Samoin keittiön kaappitila väheni niin paljon kaappien madaltumisen takia, että säilytystilaksi pitää hankkia kaappeja ja hyllyjä. Onneksi sentään seinätalaa hyllyköille ja lattiatilaa kaapeille vielä on. Verkkovarastokoppi pieneni myös kohtuuttoman ahtaaksi. Seija kannatti kovasti yhtiön käytäntöä, että tarpeettomina seisovia kylmiötiloja otetaan kuivavarastokäyttöön.

–Ihmisiltä odotetaan yhä pitempään itsenäistä asumista, mutta jos vaikkapa keittiöiden käytettävyyttä heikennetään niin, että vain tikkaille kiipeämällä voi ottaa astioita, ei vanhusten mahdollisuuksia itsenäiseen elämään ainakaan helpoteta.

Seija kritisoi voimakkaasti sitä, että yhteissuunasta poistettiin peruskorjauksen yhteydessä ikkunan avaamismahdollisuus.

–Nyt saunan pesu- ja pukuhuoneessa ei saa ikkunoita auki kuten ennen. Sauna ei ole enää yhtä rentouttava, kun hikoilu jatkuu kuumissa tiloissa peseytymisen jälkeenkin. Ja sitten valot sammuvat jollain automaattikytkimellä liian tarkalleen kellon mukaan. Olisi mukava, jos valot voisivat palaa vaikka puoli tuntia viimeisen sauna-ajan päätyttyä, että teatterin iltanäytöksen jälkeen ehtisi saunasta vielä valojen palaessa poiskin viimeisen saunavuoron jälkeen, sanoo Seija.



Takuutarkastusta varten (vuoden tai kahden jälkeen peruskorjauksesta) kaikkia asukkaita pyydetään täyttämään kirjallisesti virhe- ja puuteluettelo, ja ilmoittamaan havaituista vioista. Sellaisista vioista, jotka voivat vahingoittaa rakenteita, esim. vesivuodoista tulee ilmoittaa välittömästi kuten muulloinkin asumisaikana. Niistä peruskorjauksen jälkeen havaituista virheistä, jotka eivät haittaa asumista tai vahingoita asuntoa tai kiinteistöä, asukkaan ei tarvitse erikseen ilmoittaa ennen takuutarkastusta.

Seijan mielestä moni asia hoituisi paremmaksi paremmalla tiedottamisella. –Tiedottamista voisi parantaa niin, ettei kaikkien asukkaiden tarvitsisi muistaa tai osata kysyä samoja asioita erikseen, sanoo Seija. –Miksi keittiöiden kaapit eivät voi olla kattoon asti tai hieman alempana, että kaappien ylähyllytkin saisi käyttöön? Miksi saunatiloissa oleva vessa on niin suuri? Miksi astiankuivauskaapin hyllykannattimille ei ole reikiä tiheämmässä? Miksi liesituuletin on niin hankalan mallinen, ettei maustekaappiin yletä tavallisen kokoinen henkilö? Miksi vuokra nousee niin paljon? Ja niin edelleen.

Rakennuttaja-valvoja Matti Räisänen vastaukset näihin Seijan esittämiin kysymyksiin ja Kaskikadun vuokranmuodostusta selvittävä kuvio ovat ohessa.

Teksti ja kuva: Arja Tuura

Näin rakennuttaja-valvoja Matti Räisänen vastasi kysymyksiin peruskorjauksesta:

1. Miksi yhteisten tilojen (saunatilojen) vessa on niin suuri?

–Yhteistiloihin on järjestetty pyörätuolin ja pyörällisen kävelytelineen avulla liikkuvien käyttöön riittävän suuri wc-tila.

2. Miksi varastoja pienennetään?

–Talojen väliset uudet vesi- ja lämpöjohdot nousevat taloon 1 kyseisen varastotilan nurkasta. Venttiiliryhmiä muutetaan vielä hankkeen lopussa ja kyseiset venttiilit eivät voi sijaita asukkaan varastokopissa. Venttiilien ja asennustöiden takia varastosta jouduttiin lohkaisemaan tilaa tälle tekniikkakopille. Tämä pienensi muita varastoja. Varastojen pienemisen takia muuttimme varastoja siten, että sinne rakennettiin ovelliset, umpiseinälliset varastotilat, joiden lukot ovat asunnon sarjassa. Näin asukkaiden tavarat säilyvät varmemmin eivätkä muut asukkaat näe tai pääse komeron.

3. Miksi eteisen kaappitilat vähenevät?

–Nykyään asuntoihin joudutaan lisäämään runsaasti ilmanvaihto- ja automaatiotekniikkaa, jota varten asunnoista otetaan käyttöön tarvittavat tilat. Myös vesijohtojen joudutaan rakentamaan avattavat kotelot, joista vesijohto päästään tarkastamaan. Aiemmin eteistiloissa suosittiin myös paikalla olevien seinien mukaan rakennettuja komeroita. Nykyään kaapistot tehdään vakiokalusteista, koska niiden vaihto ja kunnostus on huomattavasti edullisempaa.

4. Miksi keittiön kaapit eivät ole kattoon asti?

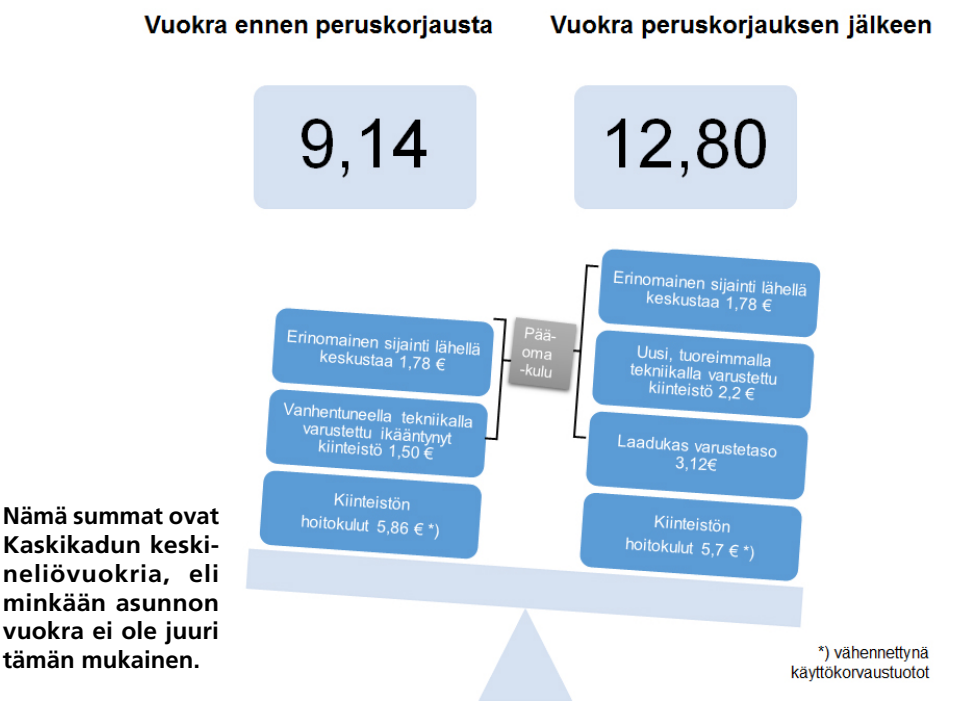
–Keittiöissä käytämme valmistajien vakioratkaisuja. Kaskikadulla on käytetty valmistajan korkeinta vakiokaappimallia. Jos erikoistilaamme yläkaapistot korkeampina niin kustannuslisäys on n. 40 %–50 %. Ja kun vuokrataso jo näillä valinnoilla herättää kritiikkiä, ei lisäkustannus olisi välttämättä tuntunut kohtuulliselta. Mutta peruskorjaus vaatii aina kompromisseja, joissa pyrimme kohtuuhinnalla saamaan parhaan mahdollisen lopputuloksen.

5. Miksi ei ole reikiä useampien hyllyjen sijoittamiseksi alemmas, että ylettä käyttä? Myös astiankuivauskaapissa.

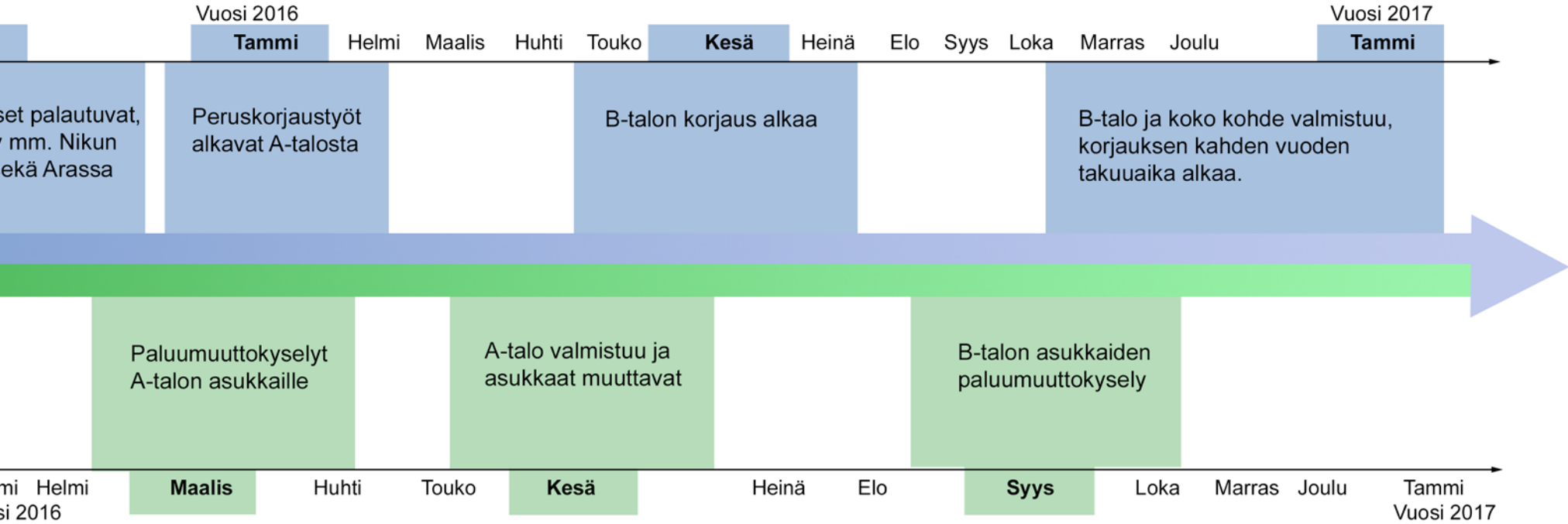
–Niissä kohteissa, joissa olemme käyttäneet sellaisia kaapistoja, joiden sivuseinät on rei’itetty 50 mm välein, olemme saaneet asukkailta negatiivista palautetta kaapistojen sivuseinien ulkonäöstä. Tässä asiassa olemme kuunnelleet asukkaiden toiveita, mutta luonnollisesti toiveet vaihtelevat asukkaiden mukaan. Toinen arvostaa ensisijaisesti käytännöllisyyttä, toinen ulkonäköä.

6. Miksi saunatiloissa ei voi olla tuuletussikkunaa?

–Saunatiloihin emme sijoita avattavia ikkunoita, koska niistä on tullut kalliita kokeimuksia. Auki unohtuneen ikkunan takia jäätynyt vesiputki aiheuttaa huomattavan suuret kustannukset ja harmia kaikille asukkaille.



Uunnittelusta kohteen valmistumiseen



Eläke- läinen

Eläkeläinen -sana herättää monta kysymystä mielessä... Miltä se tuntuu? Pärjääkö minä? Mitä muut sanovat? Miten saan aikani kulumaan?...

Kaikki nämä kysymykset ovat turhia. Sinä nouset kuitenkin joka aamu noin kello 6.00, laitat kahvin tip-pumaan, niin kuin ennenkin. Hoidat aamutoimet, niin kuin ennenkin. Kah-via juodessa luet sanomalehden, niin kuin ennenkin. Sitten alat odottamaan, vilkuilet kelloa, jossa viisarit eivät näytä liikkuvan yhtään. Vihdoin kellon tullessa 9.00 ampaiset bussipysäkille. Meille tar-jotaan ale-kyyditys kaupungille. Muista, että tulet takaisin viimeistään ennen kello 14.00. Bussia pullistelevat iloisia eläkeläisiä.

Osa matkustajista jää kyydistä pois jo terveyskeskuksen luona. Ovat tietysti varanneet ajan jo etukäteen, kello yhdeksän jälkeen, koska kyyd-itys on silloin halvempaa. Täytämme odotustilat iloisella puheensorinalla "mihin sinulla kolottaa", "minulla juilii olkapäästä" jne. Jätetään heidät sinne ja jatketaan torille. Bussi purkaantuu vauhdilla. Väki suunnistaa ripein askelin jokainen omalle taholleen. Minä menen kiireettömästi ruokakauppaan. Siellähän se iloinen porukka (joka oli bussissa) on keskustelemassa keskenään. Jonoa pi-isaa joka paikassa. Suoritan ostokseni mahdollisimman nopeasti ja vetäydyn torin rauhaan. Käyn kahvilla, istuskelen ja katselen kiireisten menoa. Nautin. Nautin kiireettömyydestä, ja rennosta olost. Välillä kyllä pitää vilkuilla kelloa, ettei vaan reissu mene pitkäksi (kello 14.00) on takaraja paluubussiin, että pääsen halvemmalla.

Minulla ei yleensä mene täl-laisella reissulla kahta tuntia kauem-paa. Kerkiän hyvissä ajoin kotiin. Siellä odottaa päivän nautinnollisin hetki... päiväunet. Sana "päiväunet" maistuu suussa pehmoiselta ja maukkaalta, kuin lapsuuden lämpimät kesäpäivät. Sanaa "päiväuni" lausuess ei voi tulla muuta, kuin hyvälle tuulelle.

Muutaman tunnin leväytyäni olen virkeä ja alan keskittyä television kat-selemiseen ja ohjelmien moittimiseen. Illalla käyn ajoissa nukkumaan, koska aamulla on aikainen ylösnousu. Ei vuosi-kymmenien tavoistaan niin vaan eroon pääse.

Minulla on vielä paljon oppimista tällä eläkeläisen olosaralla. Onhan tässä aikaa, jos ei mitään ihmeellistä satu.

Tässä jutussa on totuutta ja tarua sekoitettu sulassa sovussa keskenään.

25.8.2016
Lasse Kukkonen



Kuva: Kaarina Tiikkainen



Malminkatu 12 viihtyisä piha on asukkaiden ahkerassa käytössä kesäisin. Kuva: Kaarina Tiikkainen

Kesä taas mennä hurahti Näkyä olevan niin, että mitä enemmän ikää karttuu, sitä lyhyemmiltä kesät tuntuvat.

Märkä syksy ja talven kovat pakkaset isivät pihan perennoihin niin täällä Itkonniemellä kuin muuallakin. Jostakin syystä perinteiset pihakukat kärsivät eniten kurjasta talvesta. Mutta ruusut hehkuivat upeasti: näin runsasta kukintaa ei ole ollutkaan aikoihin. Neitoperhoset ja amiraalit liihottelivat parvina elokuun pihakukissa. En ole ennen nähnyt näillä korkeuksilla niin paljon amiraaliperhosia. Ja pihlajissa on niin runsaasti marjoja, että riittää rastasparvien jäljiltä tilhillekin.

Tavalliseen tapaan meillä on ollut pihatalkoita, grillattu, kah-viteltu ja paistettu muurinpohjalettuja. Mutta tätä vanhaa kaartia

on enää niin vähän jäljellä, että asukastoiminta alkaa pikkuhiljaa hiipumaan. Toivoisimme talojen nuoriakin mukaan, mutta on ihan ymmärrettävää, että heillä on omat menonsa, eikä jokin pihakah-vittelu ihmeemmin kiinnosta. Mutta voisivathan ne nuoremmat järjestää omannäköistään toimintaa...

Tiikkaisen Kaarina

Käyttökorvaukset 1.1.2017 alkaen

- maksulajien määrää vähennetään ja hintaluokkia yhtenäistetään

Huoneistotyyppiin perustuvat saunamaksut poistetaan ja tilalle tulee vain yksi saunamaksu. Toisesta saunavuorosta peritään sama maksu kuin ensimmäisestäkin saunavuorosta, sillä kustannukset saunan lämmityksestä ja siivouksesta ovat aina samat.

Autopaikkamaksuissa tulee muutoksia molempiin suuntiin. Vaihdotarkastusmaksu ja irtisanomispalkkio poistuvat käytöstä.

Autopaikkamaksut	2016	2017
Autopaikka, kylmä €/kk	7,00 €	10,00 €
Autopaikka, lohkolämmitin €/kk	10,00 €	12,00 €
Autopaikka, sisätilanlämmitin €/kk	13,00 €	15,00 €
Autopaikka, halli €/kk	52,00 €	55,00 €
Autopaikka, katos €/kk	16,50 € tai 30,80 €	20,00 € tai 30,00 €
Autotalli €/m²	3,00 €/m²	3,00 €/m²
Autotalli €/kk	22,00 €	22,00 €

Muut käyttökorkorvaukset ja maksut	2016	2017
Saunamaksu €/kk	8,00 - 10,00 €	10,00 €
Kylmälaite €/kk	20,00 €	20,00 €
Kylmäkellari €/kk	5,00 €	5,00 €
Oven avaus, kiinteistönhoitaja työaikana	10,00 €	10,00 €
Oven avaus päivystysaikaan	50,00 €	60,00 €
Huomautusmaksu	5,00 €	5,00 €
Vakuus	400 €, 500 € tai 3 kk vuokra	400 €, 500 € tai 3 kk vuokra

Varastovuokrat neliöperusteisiksi

Varastovuokria on korotettu viimeksi vuonna 2013. Varastovuokrissa on 31.12.2016 saakka käytössä kaksi erilaista vuokramääritystapaa:

1. Pikkuvarastot ovat koon perusteella kappalehinnalla 10, 20 tai 30 €/kpl/kk.

2. Isot varastot ovat eri neliöhinnoilla 2,80, 3,12, 3,90, 4,16, 4,50, 5,20, 6,40 tai 7,00 €/m²/kk.

Varastojen vuokrat muutetaan neliöperusteisiksi ja hintaluokkia yhtenäistetään, mistä syystä yksittäisten varastojen hinnat voivat joko laskea tai nousta. Kokonaishintataso kuitenkin pysyy samalla tasolla kuin kuluvana vuonna.

Uudet varastovuokrat 1.1.2017 alkaen

Erikokoisten verkkokoppien ja korkeintaan 5 m2 pikkuvarastojen ja portaanalusvarastojen hinnat eivät muutu. Hintaluokkiin lisättiin jäädyttämättömän kylmäkellarin vuokra.

Pikkuvarastojen hinnat pysyvät 2016 tasolla:

- Varastokoppi 0,1 - 1 m² 3 €/kk (esim. jäädyttämätön kylmiö)
- Varastokoppi 1,1 - 2 m² 10 €/kk
- Varastokoppi 2,1 - 3 m² 20 €/kk
- Varastokoppi 3,1 - 5 m² 30 €/kk

Varsinaiset yli 5 m2 varastotilat hinnoitellaan kolmeen luokkaan:	
3 €/m²/kk	Edullinen varasto vain talon asukkaille, koska sijainti on epäkäytännöllinen tai tila ei sovellu kuivavarastoksi.
5 €/m²/kk	Kuiva perusvarasto, joka sijaitsee kellarissa tai katusassossa. Tilaa voidaan vuokrata myös ulkopuolisille, mutta kulku voi vaatia erityisjärjestelyjä.
7 €/m²/kk	Helppokäyttöinen ja myös ulkopuolisille vuokrattavissa oleva varasto, johon on oma sisäänkäynti.

Arabikortteli muistoissamme



Arabikorttelin taloista on nyt purettu talot F-K, talot A-E puretaan kesällä 2017. Niiralan Kulmalle jää tontti 2017 purettavasta alueesta. Nyt puretulle alueelle tulee asuinrakennuksia, mutta ei Nikulle.

Itä-Suomen Vuokralais- päivä Lieksassa 12.5.2016

Toukokuisen torstaiaamun valjettua olin harppomassa kaupungin talon takana odottamaan bussiin, joka starttasi kohti Lieksaa tasan kello 6. Meitä nikulaisia ja yhteistyökumppaneita oli bussissa parikymmentä ja vilkas puheensorina sekoittui auton matkaaaniin. Matkan varrelta noukimme vielä muutaman aktiivisen nikulaisen kyytiin kohti päivän antia. On pakko kommentoida muutamia huomioita vallitsevan tieverkon kunnosta, matkan varrelta. Matka Nurmekselta eteenpäin kohti Lieksaa tien osalta oli todella peruskorjauksen tarpeessa. Välillä isojenkin asfaltissa olevien kuoppien takia bussin oli pakko hiljentää vauhtia, että välttyään vakavammilta vaurioilta. Mutta loppu hyvin kaikki hyvin.

Tulokahvien nauttimisen jälkeen oli aika paneutua päivän antiin. Tervehdysseuran esitti Pieliskodit Oy:n toimitusjohtajan Jarmo Vacklin ja Lieksan kaupungin tervehdyksen kaupunginjohtaja Jarkko Määttänen.

Seuraavaksi saimme tuntumaa siitä, miltä tuntuu sopeutuminen ja eläminen maahanmuuttajana Suomessa Lieksan Somaliperheyhdistyksen kertomana. Kielen oppiminen on edellytyksenä niin opiskelu- kuin työpaikan saamiselle. Toivelistan kärkeen nousi perheiden yhdistäminen ja sen avulla parempi kotoutuminen sekä integroituminen suomalaiseen yhteiskuntaan.

Matkamuistoissa Lieksa -teemasta meitä valisti Jatta Kettunen Lieksan Matkaoppaista. Monipuolisen esityksen ydinajatus keskittyi Lieksan ja Pohjois-Karjalan matkailun edistämisen tarkeyteen ja siihen panostettaviin voimavaroihin.

Asiapainotteisen aamupäivän päätteeksi saimme nauttia ”ulkoruokinnasta”, jota tarjottiin ns. kesäkeittiöstä tuulisessa, mutta lämpimässä auringonpaisteessa. Ilta-päivän aloitimme tutustumalla Innotek Oy:n Markus Heikkisen esittelemään Energovedensäästöohjelmaan.

Jätteet on asia, joista kaikkien taloyhtiöiden ja omakotiasujien on huolehdittava tavalla tai toisella. Asiaa selvitti meille Jättekukko Oy, joka on perustettu v. 2001 ja joka toimii 17 itä- ja keskisuomalaisen sekä kainuulaisen kunnan, 209 000 asukkaana alueella.

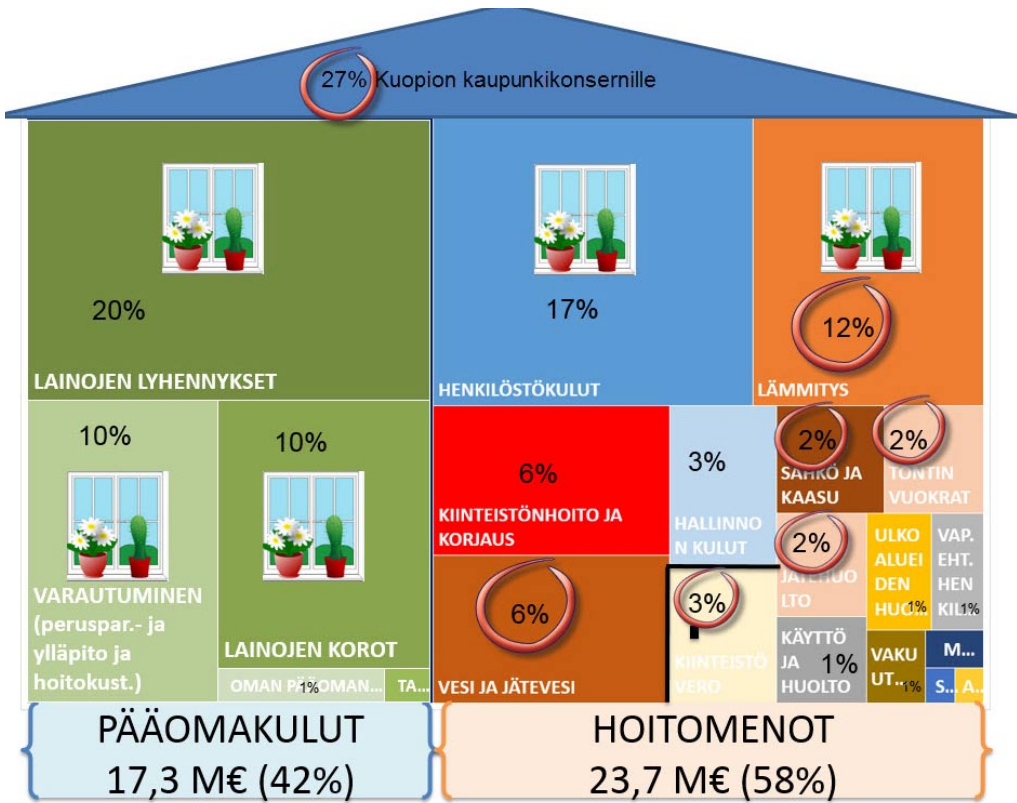
Päivän päätteeksi saimme nauttia ”vuorovaikutuksen sietämättömästä keveydestä”. Taikuri Jukka-Tapio Keränen haastoi paikallaolijoita vuorovaikutuksen saloihin niin henkilökohtaisella kuin ryhmätasollakin. Saimme kokemuksia ja näkemyksiä puolelta jos toiseltakin hyvän huumorin säestyksellä. Miehellä oli homma hallussa ja eikä ollut varmasti ensimmäistä kertaa asialla.

Päivä oli antoisa tunnelmaltaan leppoisaa ja hyvin järjestetty. Tuttavuuksiakin syntyi, ei sitä enempää kehtaa toivoa. Taisi jäädä vähän ilmaan roikkumaan, millä paikkakunnalla seuraavat vuokralaispäivät järjestetään?

Vuokralaispäiväterveisin
Keijo Karttunen

Vuokrat 1.1.2017

Niiralan Kulman toiminta-ajatus on edullisten ja laadukkaiden asumispalvelujen tuottaminen kuopiolaisille. Yhtiön tavoitteena on omakustannusvuokra eli nollatulos. Kiinteistöjen ylläpitokustannusten nousu ja välttämättömiin korjauksiin varautuminen nostavat vuokria väistämättä.



Niiralan Kulman vuokranmäärityskausi on perinteisesti ollut maaliskuun alusta seuraavan vuoden helmikuun loppuun. Nyt vuokrat määritellään ensimmäistä kertaa kalenterivuodeksi eli 1.1.–31.12.2017. Tässä esitetyt vuokranmääritysasiat koskevat kaikkia Niiralan Kulman kohteita, myös entistä Ellankulmaa.

Vuokrat nousevat maltillisesti, keskimäärin 2 %. 1.3.2016 keskimääräinen neliövuokra oli 10,43 €/m²/kk ja 1.1.2017 keskivuokra tulee olemaan 10,64 €/m²/kk. Käyttökorvauksista nousevat lähinnä autopaikkamaksut.

Vuokran määrään vaikuttavat talon omat hoitokulut, talon omat sauna-, autopaikka- ja liiketilatulot ja talolle kertynyt yli/alijäämä. Lisäksi vuokrassa peritään tasattua pääomakulua. Pääomavuokranmääritys tehtiin nyt ensimmäisen kerran ARA:n viime vuonna julkaisemalla käyttöarvonmukaisella mallilla.

Malli perustuu käyttöarvoon ja siihen vaikuttavien tekijöiden pisteytykseen ja eri osa-alueiden painoarvoihin. Kohteen käyttöarvo on sen arvo vuokratyössä suhteessa saman tasausryhmän taloihin. Käyttöarvoon vaikuttavat sijainti, ikä/kunto/tekniikka, talotyyppi sekä varuste- ja laatutaso, kuten esimerkiksi lasitetut parvekkeet ja laajakaista.

Pääomavuokralla rahoitetaan lainojen lyhennykset ja korot, takausprovisiot sekä peruskorjaus- ja vuosikorjausrastoon siirrot sekä uudisrakennusten omarahoitussuus. Pääomavuokran vaihteluväli vuonna 2017 on minimistään 1,48 eur/m²/kk maksimiin 7,80 eur/m²/kk. Käyttöarvoon perustuva tasausmalli aiheutti joissakin kohteissa pääomakustannusten nousua ja toisissa laskua.

Vuokrasta menee reilu potti erilaisina maksuina kaupungille

Joudumme tekemään vuokranmäärityksen huomattavasti aikaisemmin kuin viralliset hintojen korotustiedot tulevat palveluntuottajiltamme. Vuokranmäärityksen tueksi tiedustelimme niin suoraan toimittajilta kuin kaupungin konserniohjaukseltakin ennakkotietoja hintataseista.

Lämmön osalta yhtiön saaman ennakkotiedon perusteella kaukolämmön hintaan olisi tulossa 5 % korotus. Tässä vuokranmäärityksessä vuokrankorotusta ei tehdä lämmön hinnannousun perusteella, koska edellisessä vuokranmäärityksessä varauduttiin 5 % kaukolämmön hinnan nousuun, joka ei toteutunut. **Veden** hinnan odotetaan nousevan 6 % käyttöveden ja noin 2 % jäteveden osalta. **Sähkön** hinnan arvioidaan nousevan noin 5 %. Lumitöissä ja **jätehuollossa** varaudutaan myös pieneen kustannusten nousuun.

Henkilöstökuluissa varaudutaan eläköitymisiin, kasvavaan korjaus- ja peruskorjaustarpeeseen sekä kuntaliitosten mukanaan tuomaan lisätyöhön. **Kiinteistöjen korjauksissa** (korjaustarvikkeet ja ulkopuolisten urakoitsijoiden työt) puolestaan varaudutaan noin 6 % korotukseen lisäntyneen korjaustarpeen myötä.

Pääomavuokralla rahoitetaan lainojen korot ja lyhennykset, peruskorjaus- sekä vuosikorjausrastoon siirrot sekä uudisrakennusten omarahoitussuus. Rahastosta maksetaan peruskorjausten omat varat ja kalliit jaksottaiset korjaustyöt (esimerkiksi koko kiinteistön kattojen uusiminen, ulkoseinien ja parvekkeiden mittavat korjaustyöt).

Pankkilainojen korkotasossa varaudutaan tulevalla vuonna korkeimmallaan 3,0 % korkoon. Valtion asuntolainojen korko on yleisesti 1,39 %. Pankkilainoissa lyhennykset määräytyvät ennalta sovittujen erien mukaisesti. Lyhennyksen määrä kasvaa lainan vanhetessa.

Hoitokulujen tasaaminen

ARAN ohjeistuksen mukaan pääomamenojen lisäksi voidaan tasata jaksottaiset korjauskustannukset, liiketilojen vuokratuotot, tontin vuokrat sekä kokonaisvuokra. Nikulla on jo aikaisemmin tasattu liiketilojen ja tonttien vuokrat, tyhjyyksien kustannukset, hallinnolliset palkat sosiaalikuluihin sekä hallinnon muut kulut, luottotappiot, vakuutusmaksut, vakuutusomavastuut ja saadut vakuutuskorvaukset sekä korkotuotot. Jatkossa tasattavia kustannuksia ovat myös kiinteistövero, muuttokorjaukset sekä ulkoalueiden huolto.

Niitä kustannuksia, joihin asumisella voidaan vaikuttaa, ei tasata. Tällaisia kustannuksia ovat esimerkiksi **lämmitys, sähkö, vesi, jätehuolto ja kiinteistöjen korjaus**. Myöskään kiinteistöhoidon ja siivouksen palkkoja ei tasata, koska ne kohdistetaan kiinteistöille mitoituksen mukaan. Käyttömaksut (esim. kaapelitelevision vuosimaksu) ja huoltomaksut (hissi, nuohous) kohdistetaan suoraan kyseisille kiinteistöille.

Muutoksia yli-alijäämän käsittelyyn

ARA ohjeistaa, että ei-tasattavista **hoito- tai rahoitusmenoista** kertynyt yli- tai alijäämä vähennettynä varautumisiin kerätyillä varoilla on huomioitava asukkaiden vastikkeissa

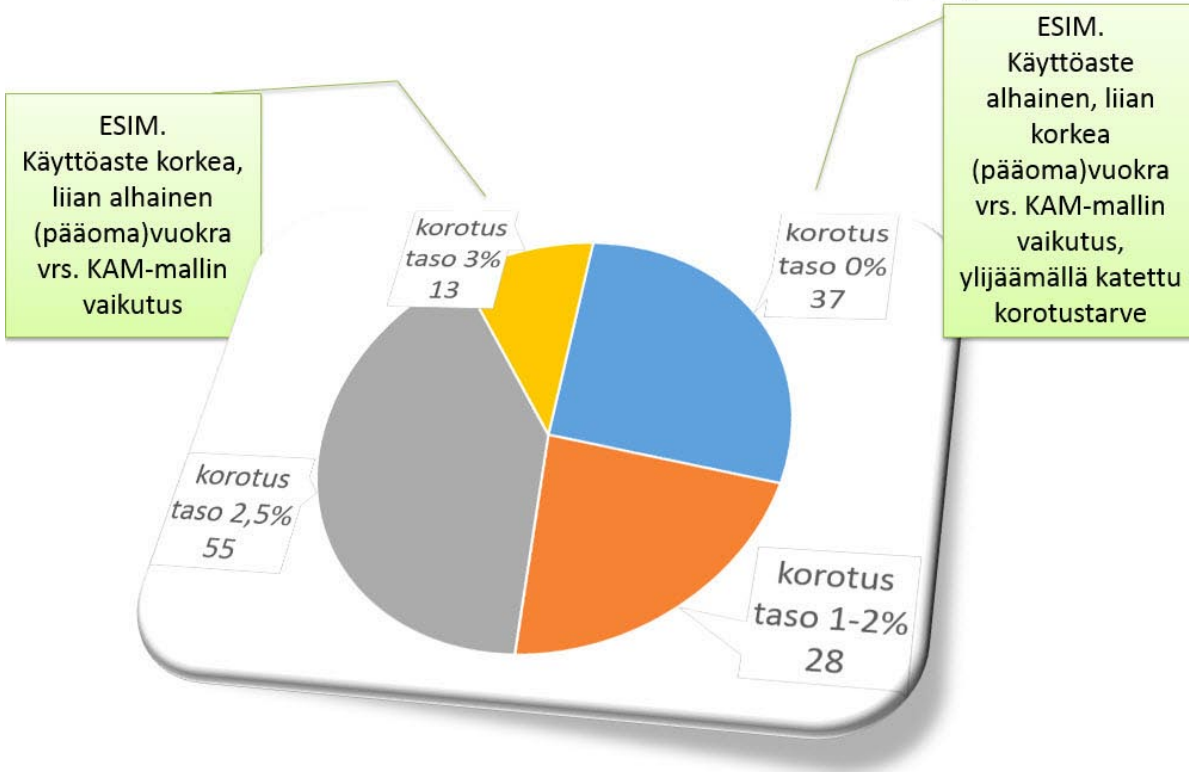
kohdekohtaisesti. Tasattavien hoito- ja rahoitusmenojen yli- tai alijäämä käsitellään yhteisötasolla, mikä tarkoittaa sitä, että yhteisö voi tasata yli- tai alijäämän eri kohteiden kesken.

Vuokranmäärityskaudesta 2017 alkaen yli-alijäämää kertyy vain ei-tasattavista hoitomenojen eristä. Näitä erä ovat mm. lämmitys, sähkö, vesi, jätehuolto, kaapelitelevision vuosimaksut sekä huoltomaksut esim. hissit ja nuohous. Myös vuosikorjauskustannukset mukaan lukien korjauksen palkkakustannukset, joita ei kateta peruskorjausrastosta, kerryttävät kiinteistöille yli-alijäämää.

Aikaisemmin suuret korjauskulut on katettu peruskorjausrastosta, jos kiinteistöllä ei ole ollut riittävästi yli-jäämää. Kiinteistö, jolle on kertynyt yli-jäämää, on kattanut isot korjaukset itse. Jatkossa jokaisen kiinteistön suuret korjauskulut katetaan peruskorjausrastosta eli kaikkia kiinteistöjä kohdellaan tasavaroisesti.

Aikaisempien vuosien kiinteistökohtaisesti kertyneet yli- ja alijäämät pyritään käyttämään 2017 vuokranmäärityksessä niin täysimääräisesti kuin mahdollista. Kohteiden kumulatiiviset yli- ja alijäämät siirretään yhteiseen ”pottiin” korjausvelkaa suurentavana tai pienentävänä eränä varautumisen alkusaldoksi ARA:n suosituksen mukaisesti.

Vuokrankorotustasot eri kiinteistöillä (kpl)



Vuokrat €/m2/kk 1.1.2017 alkaen
kiinteistöittäin aakkosjärjestyksessä

KIINTEISTÖ	1.3.2016	1.1.2017
Aatalankatu 3	10,08	10,33
Alakatu 3	10,35	10,61
Alakatu 6	10,75	10,86
Amerikanraitti 2	10,70	11,02
Ankkuritie 9	10,27	10,37
Annikintie 3	10,65	10,86
Asemakatu 5	10,12	10,42
Blominkatu 1	10,84	10,84
Gottlundinkatu 5, 7 / Killisenkatu 8	13,40	13,40
Gottlundinkatu 9	9,27	9,50
Haarakastie 19	9,32	9,55
Haarakastie 2	9,58	9,82
Hauenkoukku 3	9,98	10,23
Hautalahdenkatu 1	10,52	10,78
Hautalahdenkatu 2-4	11,59	11,88
Hautalahdenkuja 5	10,93	11,04
Hiirihaukantie 1	10,14	10,14
Honkasaarentie 13	10,59	10,80
Huuhkajankuja 1	10,54	10,54
Ilmarisentie 15	11,61	11,61
Ilmarisentie 6	11,09	11,37
Inkilänmäenkatu 30	11,04	11,32
Inkiläntie 2	9,71	10,00
Jaamantie 23	8,90	9,08
Jalkasenkatu 6	10,62	10,62
Juontotie 14	10,23	10,54
Juontotie 7	8,78	9,00
Justeerikuja 4	10,70	11,02
Kaartokatu 9	13,06	13,39
Kanavaharjunkatu 9	12,60	12,73
Kaskikatu 8	peruskorj.	12,80
Katiskaniemi	10,42	10,68
Katraantie 14	11,25	11,53
Katraantie 16	11,59	11,88
Keihäskatu 1	11,66	12,01
Kentäntie 2	9,40	9,40
Keski-Kaari 31 ja 35	10,15	10,45
Kielorannankatu 8	9,88	10,03
Kielosaarenkatu 2	10,50	10,50
Kiirunanpolku 2	9,86	10,11
Kilponiementie 3	12,35	12,35
Koiravedenkatu 17	9,90	10,05
Koiravedenkatu 7	11,23	11,23
Kortekatu 5	11,57	11,57
Kortekatu 6	10,56	10,82
Kotokuja 1 Ja 5	11,18	11,29
Koulutie 2	9,90	9,90
Kulmakatu 1	9,22	9,45
Kumpukatu 6	10,83	11,00
Kumpukatu 8	10,83	10,94
Kypäräkatu 5	10,47	10,73
Kypäräkatu 6	10,45	10,71
Lehtoniemenkatu 1, 3, 5	9,71	9,90
Lempeläntie 11	9,70	9,70
Lempeläntie 9 (As Oy Takkulanharju)	7,80	7,80
Linnanpellonkatu 26,28,30	9,27	9,50
Linnanpellonkatu 32	12,33	12,33
Lippumäenkatu 1	9,99	10,24
Litmasenkaari 8	9,28	9,51

Lohkaretie 3	10,73	10,89
Luistelijantie 1 ja 3	10,20	10,44
Länsikatu 1	10,30	10,40
Malminkatu 11	12,26	12,44
Malminkatu 12	10,06	10,06
Malminkatu 13	10,57	10,89
Mertakaari 23	10,52	10,84
Mertakaari 30	10,17	10,27
Metsäkummuntie 16	7,89	7,89
Metsärinne 3	9,60	9,60
Miettiläntie 16	9,90	9,90
Myllymäki	9,87	9,90
Myllärintie 38	8,56	8,77
Myllärintie 40	11,60	11,83
Männikkötie 11 (As Oy Miettilänrinne)	7,40	7,40
Neulamäentie 15	9,41	9,65
Neulamäentie 20	8,53	8,74
Neulamäentie 22	11,70	11,99
Neulastie 6	8,54	8,67
Niemisjärventie 47	9,40	9,40
Niiralankatu 8	peruskorj.	13,90
Nuotikuja 2	9,55	9,79
Orsitie 6	11,19	11,47
Palokallio 2	10,33	10,59
Papinkuja 2	13,45	13,45
Pentinpohku 5	9,40	9,40
Perunakatu 2	10,17	10,17
Perunakatu 5	10,31	10,57
Petosenuja 1	9,84	10,09
Piekanankuja 1	9,45	9,69
Pirtinkaari 1	10,92	11,19
Pitkäsiima 1	10,25	10,35
Pohjolankatu 20 ja 22	11,81	12,05
Pohjolankatu 28	9,81	10,01
Pohjolankatu 32 ja 34	10,31	10,62
Porkkanakatu 1, Retiisikatu 2	10,60	10,87
Porkkanakatu 3	10,55	10,71
Punakukonkatu 8	9,68	9,92

Pyörönkaari 26	10,47	10,78
Rastaantie 3	10,44	10,44
Riekonkuja 2	9,55	9,79
Rosokuja 2	9,30	9,39
Ruutikellarinkatu	12,75	13,07
Rypysuontie 70	10,02	10,27
Rypysuontie 72	11,06	11,28
Saarijärventie 14	10,13	10,38
Saarijärventie 16	10,67	10,94
Saitanjärventie 11	6,65	6,65
Sammonkatu 21, 23	13,50	13,50
Sampsankatu 2 ja 4	11,34	11,62
Sandelsinkatu 14	8,47	8,47
Siikaniemenkatu 35	12,08	12,38
Sirppikatu 8	11,36	11,64
Sirppikatu 9	10,24	10,44
Soikkokuja 7	8,56	8,56
Sotilaspojankatu 2	11,80	12,10
Sotilaspojankatu 4	10,50	10,76
Särkilahdenkatu 5	10,63	10,90
Särkiniementie 11	11,18	11,52
Taivaanpankontie 23	11,13	11,35
Takkapolku 1	10,91	11,18
Tasavallankatu 19	10,31	10,62
Tasavallankatu 35	11,75	11,93
Tasavallankatu 4	9,55	9,55
Teerentie 6	9,66	9,90
Tehdaskatu 17	12,19	12,19
Tikaskatu 6-8	9,98	10,23
Torpankatu 1	11,41	11,41
Torpankatu 5	11,40	11,40
Untamonkatu 2, 4, 6	9,41	9,41
Vanuvuorenkatu 1-5	9,41	9,65
Verkkokaari 15	9,40	9,64
Versokuja 3	9,76	10,00
Vierumäentie 1	7,40	7,40
Vierumäentie 3	7,20	7,20
Yläkatu 6	10,17	10,42

Lisätietoja vuokranmäärityksestä hallintojohtaja Raija Elovirta raija.elovirta@niiralankulma.fi tai 044 7655 370.

Asukastoimikuntia 83 kpl
(Vuokranmääritysyksiköitä 133 kpl)

pa-
lautui
48
lausun-
toa

33% halusi
aineiston
sähköi-
sesti
extranetin
kautta

Kiitokset palautteesta!
Toimikunnille on lähetetty
kirjalliset vastaukset
palautteisiin.

30 asukastoimikuntaa
antoi lisäksi palautetta

Vuokran-
määrityksestä24 kpl

Kiinteistön-
hoidosta27 kpl

Asukas-
toiminnasta24 kpl

Vuokrasta 24 kpl			
Kiitokset tms. positiivinen palaute 5 kpl (21%)	Korotukset hyväksytty 10 kpl (42%)	Tarkennuksia pyydetty 7 kpl (29%)	Korotus koettu kohtuut- tomana 2 kpl (8%)
Kiinteistönhoidosta 27 kpl			
Kiitokset tms. positiivinen palaute 7 kpl (26%)	Negatiivinen palaute 4 kpl (15%)	Tarkennuksia pyydetty /parannus- ehdotus 12 kpl (44%)	Ei huomau- tettavaa 4 kpl (15%)
Asukastoiminnasta 24 kpl			
Kiitokset tms. positiivinen palaute 11 kpl (46%)	Negatiivinen palaute 1 kpl (4%)	Toivotaan lisää osallistujia 10 kpl (42%)	Yleisiä huomioita 2 kpl (8%)



Pensaiden ja istutusten hoito kuuluvat kiinteistönhoitajan perustehtäviin.

Kiinteistönhoitajan työ on monipuolista ja vastuullista

Kaikki kiinteistöt tarvitsevat säännöllistä hoitoa ja huoltoa, että ne pysyvät toimivina, turallisina ja viihtyisinä asuinympäristöinä. Kiinteistönhoiton tehtävänä on ylläpitää kiinteistöjen ja piha-alueiden kuntoa.

Kiinteistönhoitajan työ on monipuolista ja vastuullista. Niiralan Kulmassa lähes kaikki kiinteistönhoiton tehtävät tuotetaan oman henkilöstön voimin. Ulkopuolisten urakoitsijoiden apua tarvitaan lähinnä lumi- ja hiekoitustyöhön sekä lehtien ja hiekoitushiekan poistoon ja jätehuoltoon.

Nikussa työskentelee tällä hetkellä 26 kiinteistönhoitajaa. Heidät on jaettu neljään tiimiin, joiden toimintaa koordinoi tiiminvetäjä-kiinteistönhoitaja. Kiinteistönhoitajat hoitavat ylläpitotehtävät itsenäisesti sovituin menetelmin. Jokaiseen taloon on laadittu kiinteistönhoitomitoitus, johon on koottu kaikki tarvittavat huollot ja ylläpidon tehtävät taajuuksineen.

Mitoituksen pohjalta on laadittu sähköinen huoltokirja, jonka avulla varmistetaan huoltojen ja tarvittavien korjausten säännöllisyys. Nykyään huoltokirjan käyttäminen onnistuu suoraan myös työkohteissa matkapuhelimen avulla.

Kiinteistönhoitaja vastaa itsenäisesti omasta huoltoalueestaan. Kohteiden määrä vaihtelee riippuen mm. ulkoalueiden laajuudesta, asuntojen ja tekniikan määrästä ja huollon tarpeesta. Keskimäärin yhden kiinteistönhoitajan vastuulla on noin 267 asuntoa, joissa asuu reilut 400 asukasta. Asiakaspalvelutyö on tärkeä osa kiinteistönhoitajan jokapäiväistä työtä.



Ilmanvaihtolaitteet vaativat säännöllistä huoltoa ja siinä tarvitaan myös teknistä osaamista.



Jätekatosten siisteyteen voivat kaikki asukkaat vaikuttaa omalla toiminnallaan.

Työtehtävät

Kiinteistönhoitaja vastaa kiinteistö- ja lämmityskulujen pysymisestä oikealla tasolla. Kiinteistönhoitaja seuraa talojen tekniikan toimintoja, esimerkiksi lämpö-, ve-si- ja ilmastointijärjestelmiä automaatiojärjestelmien avulla sekä tekee laitteistojen säätöjä. Pienet huollot, asennukset ja korjaukset ovat osa jokapäiväistä arkea. Tarvittaessa kiinteistönhoitaja kutsuu paikalle erikois-osaajan, mikäli kyseessä on vaativampi tai luvanvarainen työ, kuten sähkötyö.

Kesäisin kiinteistönhoidon keskeisiin tehtäviin kuuluu ulkoalueiden puhtaanapito, roskien keräys ja viheralueiden hoito. Joka vuosi Niku palkkaa noin 40 nuorta vakituisen henkilöstön avuksi ruohonleikka-ukseen ja istutusten hoitoon. Yhtiöllä on suuri määrä erilaisia laitteita ja koneita vihertöiden tekemiseen. Kiinteistönhoitajat ja tiiminvetäjät huolehtivat, että esimerkiksi ruohonleikkurit pysyvät kunnossa.

Talvisin kiinteistönhoitajan vastuulla ovat käsin suoritettavat lumityöt ja kulkuväylien hiekoitus. Pihojen puhtaanapito ja roskien keräys on suoritettava myös talvisin. Lumisadeaamut ovat usein kiireistä aikaa, kun ovien ja rappusten edustat on puhdistettava lumesta ja hiekoitettava heti aamusta turvallisen liikkumisen varmistamiseksi.

Vaikka kiinteistöjen yhteisten tilojen siivous ei kuulu kiinteistönhoitajan tehtäviin, on yhteistyö siivous-osaston kanssa erittäin tärkeä osa kiinteistönhoidon onnistumista. Kiinteistönhoitajien lisäksi myös siivoojat tarkkailevat yleisiä tiloja ja niiden varusteita. Mikäli esimerkiksi käytävän valaisimesta on lamppu rikki, kiinteistönhoitaja vaihtaa rikkoutuneen tilalle uuden. Valaistuksen lisäksi kiinteistönhoitaja tarkastaa, että yleisten tilojen ovet ja niiden lukot toimivat. Pesula-laitteet tarkastetaan säännöllisesti ja niille suoritetaan ylläpito-ohjeiden mukaiset huollot.

Kiinteistönhoitajan tehtäviin kuuluvat lisäksi asun-tojen varusteiden ja laitteiden korjaukset. Tyypillisiä korjauskäyntejä ovat esimerkiksi hanojen ja wc-istuinten huollot. Tv-kuva ei näy, viemäri voi vetää huonosti tai parvekkeen ovi ei mene kunnolla kiinni, vian korjaus voi olla mitä vain. Vika voi ilmetä vaikkapa kiinteistön lämmitysjärjestelmässä. Tarvittaessa kiinteistönhoitaja mittaa asunnon lämpötilan, ilmaa lämmityspatterit, korjaa termostaatin ja ohjeistaa asukasta lämmityksen ja ilmanvaihdon toiminnasta.

Kiinteistönhoitaja ei ole nykypäivänä pelkkä huol-tomies vaan todellinen kiinteistönhuollon moniosaaja. Tekniikan tuntemisen lisäksi työssä tarvitaan hyviä vuorovaikutus- ja asiakaspalvelutaitoja.

Kun asukas muuttaa pois, kiinteistönhoitaja tar-kastaa ja huoltaa asunnon varusteet ja laitteet. Hän esittelee uudelle asukkaalle asunnon eli hoitaa asunnon markkinointia. Hän opastaa ja neuvo, sekä esittelee kiinteistön tilat ja piha-alueen. Kun uusi asukas on muuttanut, kiinteistönhoitaja vaihtaa ulko-oveen uuden asukkaan nimen.

Tarvittaessa kiinteistönhoitaja puuttuu asumisoh-jeiden vastaiseen toimintaan, esimerkiksi virheelliseen pysäköintiin ja häiriöihin. Kiinteistönhoitaja on isäntä alueellaan, hän auttaa ja opastaa ja omalta osaltaan edistää viihtyisää asumista.

Kiinteistönhoitajan tehtävät

- LVI-laitteiden ja järjestelmien ylläpito ja huolto
- Sähkölaitteiden ja järjestelmien ylläpito ja huolto
- Yhteisten tilojen valvonta, varusteiden ja laitteiden huolto
- Kiinteistöjen energian ja veden kulutuksen valvonta
- Jätehuollon ylläpito
- Asuntojen tarkastukset, määräaikaistarkastukset
- Osallistuu viranomaistarkastuksiin
- Asuntojen markkinointi, näytöt
- Asuntojen varusteiden ja laitteiden huolto
- Ulkoalueiden puhtaanapito, ruohonleikkaus, istu-tusten hoito
- Käsin suoritettavat lumi- ja hiekoitustyöt
- Kiinteistön turvallisuuden valvonta
- Pysäköinninvalvonta
- Häiriöiden hoito
- Osallistuu muiden työntekijöiden perehdytykseen
- Laatii esitykset vuosikorjausbudjetointia varten
- Vastaa asiakaspalvelusta omalta osaltaan
- Opastaa ja neuvoo asumiseen liittyvissä asioissa

Jari Tuomainen
kiinteistönhoitopäällikkö

Miten puutummehäiriöihin tehokkaammin?

Siinäpä haastetta, joka näkyy päivittäin asukkailta asuka-sisännöitsijöille tulevissa viesteissä. Myös Niiralan Kulman henkilökunnalle toteutetussa hyvinvointikyselyssä tehok-kaampi häiriöihin puuttuminen nousi esille.

Yhtiöllä on toimivalta eli oikeus puuttua sellaisiin asumisrauhan rikkomuksiin, jotka ovat asumisohjeiden vastaista käytöstä. Häiriityksi tulleen henkilön on tehtävä ilmoitus häiriöstä kirjallisena ja mieluiten todistajien al-lekirjoituksella varustettuna. Lähes päivittäin joudumme rauhoittelemaan asukkaita, jotka kokevat yhtiön toimin-nan epäasialliseksi, kun vaadimme kirjallista ilmoitusta asumisohjeiden vastaisesta toiminnasta. Valitettavan usein kirjalliset ilmoitukset jäävät tulematta, eikä pelkän puhelun perusteella asiaa voida hoitaa eteenpäin.

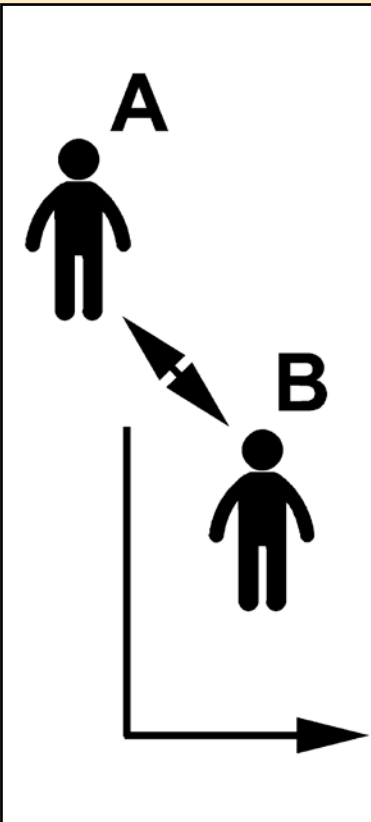
Kun asumisrauhan menetyksestä aiheutuvaa mie-lipahaa on siedetty pitkään ja kun kynns ilmoituksen tekemiseen lopulta täyttyy, ollaan jo siinä pisteessä, että ilmoittaja vaatii välittömiä toimia. Valitettavasti ilmoitukses-ta alkaa vasta prosessi, jonka aikana on selvittävä juurta

jaksaen, mitä on tapahtunut, missä on tapahtunut, kuka on häiriön aiheuttaja jne.

Mielipahaa aiheuttaa myös vastauksemme, etteivät naapureiden keskinäiset ongelmat kuulu yhtiön toimivallan piiriin. Toisin sanoen yhtiöllä ei ole valtuuksia puuttua niihin. Keskinäiset ongelmat ja epäselvät asiat tulee asukkaiden selvittää keskenään. Yhtiön asukasisännöitsijät voivat tarvit-taessa ohjata asianosaiset selvittämään keskinäisiä ongelmia Pohjois-Savon sovittelutoimiston käsiteltäväksi.

Jos asukasisännöitsijän saamat kirjalliset ilmoitukset asumisohjeiden vastaisesta käytöksestä eivät anna riittä-vää näyttöä vuokranantajan yksipuoliseen ilmoitukseen vuokrasuhteen purkamiseksi, tekee lopullisen päätöksen häätötuomiosta käräjäoikeus aihetodisteiden perusteella. Tällöin ovat sekä kantaja, vastaaja että todistajat vastuussa ilmoituksistaan.

Asumisrauha voidaan taata vain asiallisten ja oikea-aikaisten ilmoitusten perusteella.



Kahden henkilön väliset kiista- tai riitatilanteet:

- sovittelu sovittelutoimiston kautta
- poliisin tai muun viranomaisen puuttuminen

Jos henkilöiden välisistä riidoista aiheutuu toistuvaa häiriötä muille talon asukkaille:

- vähintään kahden henkilön allekirjoittama kirjallinen valitus Niiralan Kulmalle asumishäiriöstä, jos kyseessä on toistuvaa, pitkäkestoista tai koväänistä häiriötä.

Hiusväri tarttuu muuallekin kuin hiuksiin



Hiusten värjäys kylpyhuoneessa on melko yleistä. Värjäyksen ikävä varjopuoli on se, että myös kyl-pyhuonetilat värjäytyvät!

Huuhdo värjäyksen jälkeen kylpyhuonetilat hyvin. Tarkista, että väriä tai värivaahtoa ei jää pinnoille, ettei se pääse imeytymään rakenteisiin. Huuhdo myös pesukoneen alta.

Kylpyhuoneremontti on kallista touhua ja har-mittaa varmasti niin asukasta kuin yhtiötäkin.

Maton vaihtamiseksi kylpyhuoneesta pitää irrottaa allas, pönttö ja putket sekä vähintään helmakaakelit seinästä. Sitten on rakennetta-va kaikki tämä taas takaisin. Jos väriä on jäänyt imeytymään pesukoneen alle, muuton jälkeen tule ikävän kallis lasku. Kylpyhuoneremontin hinta on nelinumeroinen luku!

Avoimet ovet - tapahtuma vanhassa Niiralan Kulmassa 12.11.2016

Niiralan Kulman nimikkokiinteistössä, Niiralankatu 8 järjestetään kaikille avoin peruskorjauksen jälkeinen esittelytilaisuus lauantaina 12.11.2016 klo 10–14.

Niiralankadun peruskorjaus valmistuu kolmessa vaiheessa. Portaat A, B ja C valmistuvat vuoden 2016 loppuun mennessä. B- ja C-portaissa sijaitsevat esittelyasunnot on jo vuokrattu. Portaat D, E ja F valmistuvat 3/2017 ja G-porras 4/2017.
Kohde on savuton eli kiinteistön alueella saa tupakoida vain erikseen osoitetuissa paikoissa. Peruskorjauksesta

valmistuviin vapaisiin asuntoihin voi tutustua vuokraovi.com -sivustolla.
Peruskorjauksessa valmistuvien asuntojen hintaesi-
merkkejä:
3h+k, 64 m², vuokra 863,19 €/kk
2h+k, 54,5 m², vuokra 768,67 €/kk



Esiteltävät asunnot:			
Huoneistonumero	Huoneistotyyppi	m ²	Vuokra €/kk
B 23	2h+k	51,5	738,09
B 24	2h+k	52,5	749,21
B 25	1h+kk	30,0	524,03
C 39	2h+k	52,0	743,65
C 40	1h+kk	30,0	524,03
C 44	2h+k	52	743,65

Miksi ja mihin markkinointia tarvitaan?

Vuokranmäärittäjiä käsitelleessä asukastapahtumassa Niiralan Kulman henkilökunnalle esitettiin tämä ihmettelevä kysymys. Vastauksiksi pyysimme vastavalitun markkinointisuunnittelijamme, Hanna Harjunheimon.

Hyvä kysymys. Riittäähän se, että homma hoituu entisellä painollaan. Aina ennenkin on riittänyt. Vai riittääkö sittenkään?

Markkinointi on nykyään kaiken ytimessä, ja jokaista koskettavaa. Kaupungit haluavat olla toinen toistaan houkuttelevampia, ja kilpailevat sekä uusista asukkaista että matkailijoista. Kuinka erottua, kuinka vakuuttaa ja vaikuttaa päätökseen? Kuinka olla houkutteleva? Tämän tueksi voi rakentaa ja kiillottaa brändiä, luoda mainoksia ja heittää vaikka kuperkeikkoja, mutta ytimessä on kuitenkin asiakas – se tärkein.

Asiakkaan päätökseen voivat edellä mainitut vaikuttaa, mutta asiakkaan kokemus on aina henkilökohtainen ja tärkeä. Tärkeä osa markkinointia on asiakaskokemus ja sen parantaminen. Ja usein se tehdään ihan konkreettisilla asioilla: tehostamalla asiakaspalvelukanavia, olemalla parem-

min saatavilla, ja kuuntelemalla asiakkaan toiveita. Hyvä markkinointi näkyy kaikessa toiminnassa: toimivissa rutiineissa, hyvässä palveluasenteessa, hymyilevissä asiakaspalveluhenkilöissä, innostavassa ympäristössä ja toteutetuissa arvoissa.

Niiralan Kulman arvot ovat yhteisöllisyys, asukaslähtöisyys ja taloudellisuus. Niiralan Kulman markkinointi toimii myös näiden arvojen mukaisesti. Koteja ihmisille, palvelua asiakkaille ja taloudellisen asumisen puolesta puhumista. Haluamme jatkossa, että muutkin kuin nikulaiset tietävät enemmän näistä asioista.

Yhden määritelmän mukaan markkinoinnissa on kyse siitä, että asiakas oppii tuntemaan, pitämään ja luottamaan yritykseen tai organisaatioon. Näin juuri: paras asiakassuhde perustuu luottamukseen, ja sitä me rakennamme asukkaiden kanssa yhdessä ja yhteistyössä monin keinoin, myös markkinoinnin avulla.



Hanna Harjunheimo aloittaa marraskuussa 2016 Niiralan Kulman markkinointisuunnittelijana, rakastaa kesäisen Kuopion torin tunnelmaa ja savolaista elämänmenoa.

Päivitä yhteystietosi – arvonta suoritettiin 7.6.2016

Yhteystietojaan päivitti ajalla 2.–31.5.2016 yhteensä 72 henkilöä. Niiralan Kulman nettisivujen sähköisen lomakkeen kautta päivityksen teki 62 asukasta ja 10 jätti yhteystietojensa muutoksen paperisena. Vastanneiden kesken arvottiin kolme 20 euron lahjakorttia.

Onnettarena toimi Niiralan Kulman uusin rakennuttaja-valvoja Tuomas Happonen.

Lahjakortit osuivat tällä kerralla yhdelle asukkaalle Pyörönkaarelta ja kahdelle asukkaalle Honkasaarentieltä.

Onnea voittajille!



Huomio asukastoimikunnat

Laittakaa hyvä kierto! Jos teillä on käyttämättömiä tai tarpeettomia välineitä kerhotiloissa, ilmoittakaa niistä asukasdemokratia@niiralankulma.fi osoitteeseen, jolloin voimme tarjota niitä toisille tarvitseville taloille.