

Nikulainen

NIIRALAN KULMA OY:N ASUKASLEHTI 15.12.2015 NRO 3/2015



**Vuokrat
1.3.2016
alkaen**

SIVUT 6-7

**Niku kasvaa, kun
vuokrataloyhtiöi-
tä yhdistellään**

SIVU 8

**Avainten haku
muuttuu**

SIVU 9

Niiralan Kulma Oy:n yhteystiedot

Toimiston palveluajat:

Puhelimitse palvelemme maanantaista torstaihin klo 9.00–11.00 seuraavissa numeroissa:

- vuokrasopimukseen, irtisanomiseen ym. palveluun liittyvissä asioissa (palveluneuvonta@niiralankulma.fi)017 2655 301
- vuokranmaksuun tai -perintään liittyvissä asioissa017 2655 302
- asumisrauha-asioissa (asumisrauha@niiralankulma.fi).....017 2655 303
- asukasdemokratia-asioissa (asukasdemokratia@niiralankulma.fi)017 2655 304

Toimistomme Puijonkatu 35:ssä 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.

Asunnonhakijoita ja vaihtajia palvelemme numerossa017 2655 305

- ma–pe 9–11 ja 12–14 (hakijapalvelu@niiralankulma.fi)

Puhelinvaihte palvelee arkisin numerossa 017 2655 300

- Kiireelliset päivystys- ja hälytysasiat044 7655 499
- Vikailmoitukset044 7655 341
- Asukaspalvelupäällikkö044 7655 376
- Vuokrauspäällikkö044 7655 344

Neulamäen varasto, asiointisisäänkäynti Pronssikuja 7 B:

Tapetit ja maalit asukkaille kiinteistönhoitajan läheteellä omatoimisiin huoneistoremontteihin 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
 - Kiinteistötyönjohto044 7655 406
 - Huoneistokorjaukset.....044 7655 374
 -044 7655 378
 - Huoneistotarkastukset.....044 7655 349

Rakennuttaminen:

Tiedustelut uusista ja peruskorjattavista asunnoista:

Rakennuttajasihteeri.....044 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

Niiralankulma Oy:n asukaslehti

- Julkaisija: Niiralan Kulma Oy,
Puijonkatu 35, 70100 Kuopio
- Puhelin: 017 2655 300
- Faksi: 017 2620 350
- Sähköposti: niiralan.kulma@niiralankulma.fi
- Päätoimittaja: Kari Keränen
- Vastaava toimittaja: Arja Tuura
- Painosmäärä: 6800
- Taitto: Viestitär Ky
- Paino: Lehtisepät Oy, Pieksämäen paino

Seuraava lehti ilmestyy keväällä 2016.



Vuokranmäärityksestä

Niiralan Kulman ja Ellankulman vuokrat vuoden 2016 maaliskuusta alkaen on määriteltä. Budjetin tekeminen aloitettiin jo kesällä kartoittamalla kiinteistöillä tarvittavat korjaukset ja hankinnat. Yhtiön hallitus hyväksyi vuokranmäärityksen perusteet syksyllä, jonka jälkeen hallinto-osasto teki tarvittavat laskelmat. Perinteiseen tapaan laskelmat lähtötietoineen ja perusteluineen esiteltiin ensin asukastoimijoille ja sen jälkeen pidettiin kaikille avoin vuokranmääritystilaisuus kirjastolla. Kunkin kiinteistön vuokranmääritysmateriaali lähetettiin asukastoimikunnille kommentteja varten marraskuussa. Asukasneuvosto käsitteli vuokranmäärityksen joulukuun alussa ja hyväksyi esitetyt laskelmat. Yhtiön hallitus hyväksyi lopullisesti kiinteistökohtaiset vuokrat joulukuun kokouksessa. Vaikka osa vuokriin vaikuttavista asioista kallistuu, yhtiön keskineliövuokran korotus pysyi kohtuullisella tasolla. Vuokrat nousevat helmikuun viimeisen päivän tasosta keskimäärin 1,5 %, joka vastaa 0,15 €/m2/kk keskimääristä korotusta. Käyttömaksuihin ei tullut korotusta, vaan ne säilyvät samoina kuin ovat tällä hetkellä. Ellankulma vuokriin ja käyttömaksuihin ei tullut korotusta lainkaan.

Maltillinen vuokrankorotustahti on jatkunut nyt jo useita vuosia peräkkäin. Suurimpana syynä tähän on matalalla pysyttelevät korot, mutta samalla se on osoitus yhtiön kustannustehokkaasta toiminnasta ja oikeista valinnoista päätöksiä tehtäessä. Lisäksi yhtiön käyttöaste on pysynyt alan toimijoihin verrattuna kohtuullisen korkeana ja sen oletetaan pysyvän likimain samalla tasolla myös ensi vuoden aikana. Tässä yhteydessä haluan lausua kiitokset koko yhtiön henkilöstölle ja hallitukselle sekä kaikille niiralankulmalaisille. Yhteistyö on toiminut, töitä on tehty hartiavoimin ja on osattu keskittyä tekemään oikeita asioita oikeaan aikaan hyvässä yhteistyössä. Tästä on hyvä lähteä kohti seuraavaa vuotta.

Niiralan Kulma Oy kasvaa ja laajenee

Aikaisemmin tällä palstalla olen kertonut, että Niiralan Kulman omistama tytäryhtiö Ellankulma fuusioidaan emoyhtiöön vuoden 2015 aikana. Toimenpiteet ovat edenneet suunnitellusti ja Ellankulma lakkaa olemasta vuodenvaihteessa. Tämän

Pääkirjoitus

jälkeen kaikki ellankulmalaiset ovat niiralankulmalaisia. Lämpimät tervetuloivotukset kaikille uusille nikulaisille.

Karttulan, Maaningan ja Nilsin vuokrataloyhtiöt sulautetaan Niiralan Kulmaan

Kuopion kaupunginhallitus teki päätöksen 26.10.2015 kokouksessa, että Karttulan, Maaningan ja Nilsin vuokrataloyhtiöiden sulauttamista Niiralan Kulmaan aletaan valmistella em. yhtiöiden ja kaupungin toimesta. Tavoitteena on, että sulautuminen on mahdollista toteuttaa tilivuoden 2017 alusta alkaen.

Jo hyvissä ajoin ennen päätöksen tekemistä asian valmisteluvaiheessa asiasta oli kysytty Niiralan Kulman mielipidettä. Olemme olleet sitä mieltä, että esitetty vaihtoehto on kannatettava. Uskon, että kun yhdistymiset on saatu tehtyä ja toiminta käyntiin, lopputulos on hyvä ja toimiva, katsoopa asiaa omistajan, liittyvien vuokrataloyhtiöiden asukkaiden, niiralankulmalaisen tai yhtiön näkökulmasta.

Ennen kuin olemme niin pitkällä, että voimme kutsua liitoskuntien vuokrataloyhtiöiden asukkaita nikulaisiksi, edessä on paljon asioiden selvittelyä, selonottoa, mielipiteiden vaihtoa, paljon sähköposteja, palaverissa istumista ja päätösten tekemistä. Tämän työn olemme jo aloittaneet ja nimenneet vastuuhenkilöt eri osastoilta, jotka vastaavat omalta osaltaan, että asiat etenevät suunnitellusti. Aikataulun olemme tehneet siten, että kaikki on valmista vuoden päästä. Samalla olemme todenneet, että jokaisen työntekijän nykyiseen työtehtävään kuuluvat työt pitää hoitaa yhtä hyvin kuin tähänkin asti.

Olen aina muistuttanut henkilöstölle, että omasta jaksamisesta pitää huolehtia kaiken kiireen keskelläkin. Elämässä pitää pystyä pitämään tasapaino työn, vapaa-ajan ja yöunien välillä.

*Rauhaisaa Joulun aikaa
kaikille lehden lukijoille
ja entistäkin parempaa vuotta 2016*

*Kari Keränen
toimitusjohtaja*

Muutoksia asiakaspalvelun aukioloajoissa

Jouluviikolla palvelemme ma 21.12. ja ti 22.12. normaalisti.

Ke 23.12. palvelemme

- puhelimitse: asiakaspalvelussa ja vuokravalvonnassa klo 8–10
- hakijapalvelussa klo 8–13
- toimistolla asioivia klo 10–13.

Joulukuun viimeisellä viikolla palvelemme normaalisti, paitsi perjantaina 1.1.2016, jolloin toimisto on suljettu.

Loppiaisviikolla toimisto on suljettu 6.–8.1.2016.

11.1.2016 alkaen palvelemme taas normaalien aukioloaikojen mukaan.

Asumisneuvonta alkoi



Asumisneuvontatyö Niiralan Kulmassa alkoi virallisesti 1.12.2015, kun Katja Saarenoja siirtyi palveluneuvojan tehtävistä asumisneuvojaksi.

Asumisneuvonnalla pyritään ennaltaehkäisemään häätöjä ja edesauttamaan asumisen sujuvuutta. Asumisneuvojan tehtäviin kuuluu yhdessä asukkaan kanssa sopia asumisen onnistumisen edellytyksistä silloin, kun siinä on ilmennyt ongelmia. Keskeistä toiminnassa on yhteistyö: yhteistyötä tehdään asiakkaan suosituksella mm. sosiaalitoimen kanssa.

Milloin asukasneuvojaan kannattaa ottaa yhteyttä?

Asumisneuvojaan voit ottaa yhteyttä aina, kun epäilet tarvitsevasi apua asumisen onnistumiseen. Asumisongelmat voivat liittyä vuokramaksuun tai tavallisesta arjesta selviytymiseen. Asumisneuvoja ohjaa asukasta eri palveluiden piiriin ja tarvittaessa toimii linkkinä asukkaan, yhtiön ja esimerkiksi sosiaalitoimen välillä.

Kuinka ottaa yhteyttä?

Katjaan voit ottaa yhteyttä sähköpostitse asumisneuvonta@niiralankulma.fi tai jättämällä yhteydenottopyynnön yhtiömme asiakaspalveluun tai kiinteistönhoitajan postilaatikkoon: kuoreen merkintä asumisneuvoja.

Miksi asumisneuvonta kannattaa?

Asumisneuvonnalla voidaan auttaa asukasta löytämään itselleen sopivat tukitahot ja toimintatavat. Asumisneuvonnan avulla asukas välttyy suuremmilta ongelmilta ja viime kädessä häädöltä. Toiminnasta hyötyvät asukas ja yhtiö, taloudellisesti ja inhimillisesti.

Hyvää joulun aikaa ja onnellista uutta vuotta 2016!

Yhteistyössä, Katja

Äidilliset ohjeet vaihtuvat isällisiin neuvoihin



Niiralan Kulman asukasisännöitsijä Sirpa Karjalainen ryhtyy päätoimiseksi mummoksi ja vapaaneuvokseksi yhtiössä tekemänsä pitkän ja monipuolisen uran jälkeen. Niin henkilökunta kuin asukkaatkin tunsivat Sirpan äidilliset otteet. Sirpan neuvojen avulla asuminen joko jatkui tai ”tuli viimeinen varoitus” kuten Sirpan moniselitteinen ilmaus kuului ja uutisoitiin lööppilehdistöissäkin 90-luvulla.

Sirpan työura Niiralan Kulmassa alkoi vuonna 1989 kanslistina, ja jatkui lähes kaikissa asiakaspalvelun tehtävissä: vuokravälvoijana, asukasdemokratia- ja asumisrauhatehtävissä ja asukasvalinnoissa jne.

Kuopion kaupungin ja Niiralan Kulman muutoksia Sirpa on seurannut huolestuneena. Kaupungin vuokratyöyhtiöiden (Niku, Kuopas ja Kiinteistö-Kys) yhdistämisestä hänellä on vankka mielipide: ”Niiralan Kulman henkilökunta, varsinkin kentällä, toimii sellaisissa asumisneuvontatehtävissä, joita ei kouluissa opeteta, eikä muissa yhtiöissä osata, että sitä ei kannata hukata.” Sirpan puheessa kuuluu huoli henkilökunnan asemasta.

Asukasisännöitsijänä Sirpa on ollut lempeä, mutta jämäkkä äitihahmo monelle nikulaiselle. ”Vaikka häiriökäyttäytyminen on muuttunut väkivaltaisemmaksi, on myös kynns häiriöiden ilmoittamisesta madaltunut, mikä on erinomaisen hyvä asia”, sanoo Sirpa. ”Muutoksia saadaan aikaan vain omalla toiminnalla. Kirjallinen ilmoitus häiriöstä tai ilkeällä on ensimmäinen askel oikeaan suuntaan.”

Sirpan äidillisen perinnön isällisenä jatkajana aloittaa sosionomi Janne Ahtiainen vuoden alussa.

Eino Leinon Hymyilevän Apollon säkeet ovat aina kuluneet Sirpan käytössä ja niillä hän

haluaa muistaa myös asukkaita ja henkilökuntaa läksäisiksi. 33 säkeistöstä tässä on kaksi ehkä parhaiten sopivaa:

*Ei paha ole kenkään ihminen,
vaan toinen on heikompi toista.
Paljon hyvää on rinnassa jokaisen,
vaikk’ ei aina esille loista.
Kas, hymy jo puoli on hyvettä
ja itkeä ei voi ilkeä;
miss’ ihmiset tuntevat tuntehin,
siellä lähell’ on Jumalakin.*

*Oi, onnellinen, joka herättää
niitä voimia hyviä voisi!
Oi, ihmiset toistanne ymmärtäkää,
niin ette niin kovat oisi!
Miks emme me kaikki yhtyä vois?
Ja yksi jos murtuis, muut tukena ois.
Oi, ihmiset toistanne suvaitkaa!
Niin suuri, suuri on maa.*

Työtoverit keräsivät Sirpalle läksiäislahjaksi selviytymispaketin ja tietysti myös pakolliset kakkukahvit juotiin. Aktiivisia eläkepäiviä, Sirpa!

Liika kuumuus asunnossa pilaa sisäilman

Asunnon ja muiden oleskelutilojen terveellisyteen vaikuttavat esimerkiksi ilman epäpuhtaudet, sisäilman lämpötila ja kosteus, melu (ääniolosuhteet), ilmanvaihto (ilman laatu), säteily ja valaistus. (Sosiaali- ja terveystieteiden tutkimuskeskus, 2003)

Asuntojen sisäilman laadusta ja lämpötilasta puhutaan paljon. Myös Niiralan Kulman asukkaat antavat usein palautetta kylmän tai vedon tunteesta asunnoissa, varsinkin lämmityskauden alussa. Harvemmin kukaan valittaa asunnon liiasta kuumuudesta, vaikka Terveiden ja hyvinvoinnin laitoksen koordinoiman tutkimuksen perusteella ”ylilämmittävän monen kerrostaloasunnon lämpötila on talven lämmityskauden aikana pitkiäkin aikoja yli ”hyvän” lämpötilan eli yli 21 °C.” Asumisterveysohjeen mukaan asunnon hyvä lämpötila on 21 °C ja tyydyttävä 18 °C. Lämpötilan ei tulisi lämmityskaudella ylittää 23–24 astetta.

Tutkimuksissa seurattiin vuosina 2009–2015 yhteensä 43 kerrostalon, 226 asunnon, lämpötilaa. Tutkitut kohteet edustavat hyvin suomalaista 1960–1980-luvulla rakennettua kerrostalokantaa.

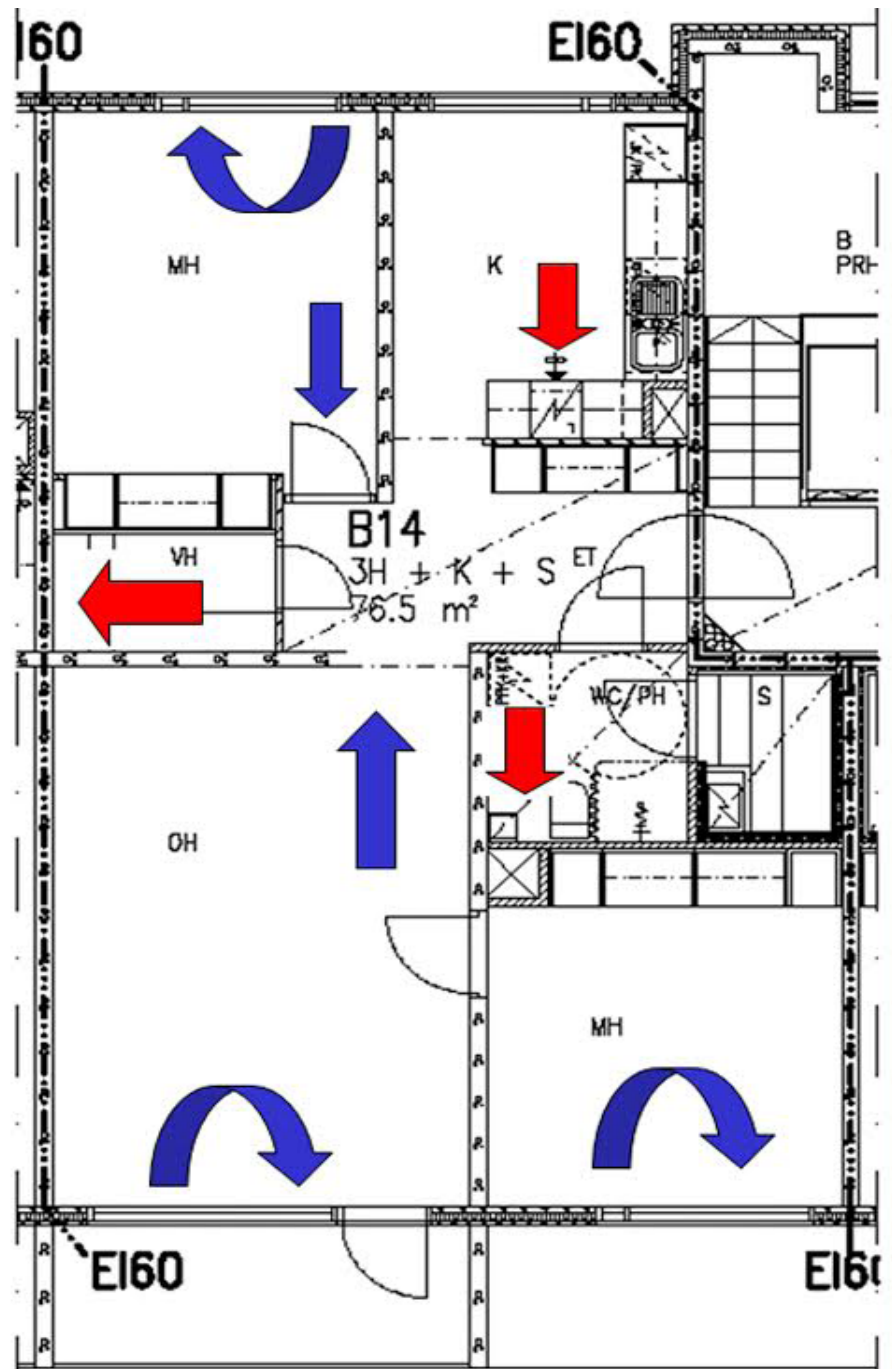
Asuntojen lämpötilat olivat kahden kuukauden pituisesta seuranta-ajasta noin 40 prosenttia yli 23 asteen ja noin 17 prosenttia ajasta yli 24 astetta. Vain 6 prosenttia seuranta-ajasta lämpötilat alittivat 21 astetta.

Asuntojen lämpötiloissa ei havaittu eroja omistus- ja vuokra-asuntojen välillä, vaikka vuokratalojen asukkaat olivat selvästi tyytymättömämpiä asuntonsa lämpötilaan kuin omistusasuntojen asukkaat.

Niirala Kulma seuraa asuntojen lämpötiloja, säättää ne suositusten mukaiselle terveelliselle tasolle ja pyrkii myös pitämään ne siinä.

Asukas voi vaikuttaa asuntonsa terveellisyteen huolehtimalla seuraavista seikoista:

- Pakastimen sulatus on tehtävä niin, ettei sulamisvesi pääse valumaan rakenteisiin ja aiheuttamaan kosteusvauriota. Vahdi pakastimen sulamista. Älä jätä pakastinta sulamaan valvomatta.
- Jos sinulla on astianpesukone, seuraa että koneen putkien liitokset eivät vuoda ja letkut on ehjät.
- Pidä päällä huoneistokohtaisen ilmanvaihdon.
- Siivoa asunto säännöllisesti.
- Muista puhdistaa poistoventtiilit ja pese myös liedan rasvasuodatin säännöllisesti.
- Pidä raitisilmaventtiilit puhtaina ja käytä niitä oikein: aina auki ja pakkasella puolikkaalla. Raitisilmaventtiilien sulkeminen aiheuttaa hallitsematonta korvausilman imua. (Korvausilmaa saattaa tulla jopa viemäristä.)
- Tuuleta oikein. Tuuleta asunnon perimmäisestä nurkasta eli kauimpana poistoventtiilistä. Näin poisto imee raikkaan ilman läpi asunnon ja koko asunto tuuletuu.
- Ohessa havaintokuva ilman liikkumisesta asunnossa. Punaisella on merkitty poistuva ilma ja sinisellä puhdas raikas ilma.



Vie kuusi joulun jälkeen roskakatoksen nurkkaan, joko sisä- tai ulkopuolelle.

Siitä ne viedään pois heti loppiaisjen jälkeen.

Älä koskaan jätä elävää tulta palamaan ilman valvontaa.



Hissien toiminta on elintärkeää

Teksti ja kuvat: Arja Tuura

Niiralan Kulma on tehnyt täyshuoltosopimuksen hissien huollosta Otis Oy:n kanssa. Nikulla on noin sata hissiä, joiden toiminta on varsinkin vanhusten ja liikuntarajoitteisten kannalta elintärkeää. Hissien täyshuoltosopimus takaa Nikun hissien toimintavarmuuden erinomaisesti. Se mitä täyshuoltosopimus tai paraskaan mahdollinen seuranta ei ehkäise tai voi ennakoida on ilkeä. Ilkeiden kustannukset näkyvät suoraan asuntojen vuokrissa.

Niiralan Kulman ja Otisin täyshuoltosopimuksen mukaisesti jokainen hissi tarkastetaan ja huolletaan neljä kertaa vuodessa. Huoltosopimus kattaa hissien ennakoivan kunnossapidon ja hissien normaalista kulumisesta ja käytöstä johtuvat ongelmat töineen ja varaosineen. Neljä Otisin huoltomiestä on valmiina palvelemaan joka arkipäivä klo 7–18 hissien ongelmien ratkaisussa ilman erillisiä kustannuksia. Iltaisin ja viikonloppuisinkin huolto tulee yleensä laittamaan hissien toimintakuntoon, mutta käynnit laskutetaan erikseen Niiralan Kulmalta.

Ilkeä ja tahallinen hissien vahingoittaminen lisäävät hissikustannuksia merkittävästi, vaikka korjauskäynnit pyritäänkin toteuttamaan normaalina työaikana. Joskus hissien toimimattomuus viikonlopun ajan saattaa estää yläkerran asukkaiden välttämättömän kauppa- tai apteekkiasioinnin! Kahdella edellisellä seurantajaksolla eli yhden vuoden kustannuksissa Nikun hisseille aiheutettu ilkeä lisäsi korjauskustannuksia 55–65 %. Tämä tarkoittaa useiden tuhansien eurojen lisäkustannusta asukkaille!

Tyypillisimpiä ilkeiden tekoja ovat lasten ja nuorten ymmärtämättömyyttä: hissikorien valaisimien tai painikkeiden rikkomisia, turhia hälytyksiä jne. Toivoisimme asukkaiden opastavan omia ja vieraidensa lapsia hissien käytössä, niin että he ymmärtäisivät, miten tärkeää hissien toimintakunnossa pysyminen asukkaille on. Jos ilkeä pystytään todistamaan kohdistuvan jonkun asukkaan tekemäksi, korjauskustannukset peritään asukkaalta täysimääräisesti. Tuhansien eurojen ilkeävaltakustannukset ovat ikäviä ja turhia, maksoipa niitä sitten yksittäinen perhe tai koko talon asukkaat.

Toimi näin:

- **Päiväaikaan:** soita aina ensin oman talon kiinteistönhoitajalle, joka voi tarkistaa vaatiiko hissi huoltomiehen käyntiä.
- **Öisin ja viikonloppuisin:** tarkista ensin, onko esim. hissien ovi jäänyt tai jätetty auki jossain kerroksessa, tai onko oven kulkua estämään kertynyt hiekkaa tai kiviä. Jos hissiot toimivat normaalisti, mutta hissi ei toimi, soita hissihuoltoon.



- Älä salli ilkeä, vaan ilmoita siitä aina Niiralan Kulman asukasisännöitsijälle asumisrauha@niiralankulma.fi
- Jos olet muuttamassa tai kuljetat hississä suuria kalusteita, huolehdi siitä, että tavarat eivät kallistu tai nojaa ovea päin ja estä sen kulkua.
- Jos haluat ovien pysyvän auki, paina ja pidä ovien aukaisupainiketta pohjassa. Älä telkeä ovea auki tavaroilla.
- Opasta lapsia käyttämään hissiä oikein. Turvallisin paikka lapsille ja kotieläimille on hissien aukottoman seinän vieressä.
- Huolehdi siitä, ettei kotieläimen hihna jää hissien ovien väliin siten, että ovet sulkeutuvat, ja omistaja ja koira jäävät eri puolelle ovea.

- Huolehdi, etteivät vaatteet, asusteet, matkatavarat, hihnat tms. jää oven rakoon.
- Jos hissi pysähtyy kerrosten väliin, älä koskaan yritä avata ovia väkisin. Paina hälytyspainiketta ja pidä se alas painettuna kutsuaksesi apua tai soita hissien kaukovalvontaan. Ole kärsivällinen – apu on tulossa. Olet turvassa ja hississä riittää aina hengitysilmaa. Rentoudu ja odota avun saapumista paikalle.

Toivotamme ilkeävaltatonta, sopuisaa ja huoletonta joulun aikaa kaikille Niiralan Kulman hissien käyttäjille!

Hissin huoltaminen vaatii turvallisuusosaamista

Turvallisuus on Niiralan Kulman hissihuoltosopimuskumppani Otisin ykkösasia. ”Safety first” kuten yhtiön kotimaassa asia ilmaistaan. Turvallisuus nivoutuu kaikkeen yhtiön toimintaan: tuotteiden turvallisuuteen ja niiden ihmisten turvallisuuteen, jotka laitteita tekevät, asentavat ja huoltavat. Työntekijät saavat säännöllisesti työturvallisuuskoulutusta ja kaikissa Otis-maissa noudatetaan standardoituja menettelytapoja. Suomessa ja Savossakin hissien turvallisuuteen ja hissihuoltajien pätevytyteen kiinnitetään runsaasti huomiota lainsäädännöstä alkaen.

Hannu Laakkonen on työskennellyt hissien huollon parissa jo 30 vuotta ja lähes yhtä kauan huoltanut myös Niiralan Kulman hissejä. Hissien huoltajien asiantuntemusta ja osaamista valvotaan jatkuvasti. ”Toimintaamme auditoidaan kaksi kertaa vuodessa. Käytännössä se tarkoittaa, että riippumaton ja virallisesti valittu taho valvoo, että toimintamme ja osaamisemme on lainsäädännön edellyttämällä tasolla”, kertoo Otisin huoltomies

Hannu Laakkonen samalla, kun liimaa hissien huollosta kertovia lappuja painikkeiden viereen.

Niiralan Kulman hisseistä pidetään hyvää huolta: valvontaa, tarkastuksia, huoltokäyntejä ja kuntoseurantaa ylläpidetään huoltosopimuksen mukaisesti neljä kertaa vuodessa ja tarvittaessa useamminkin.

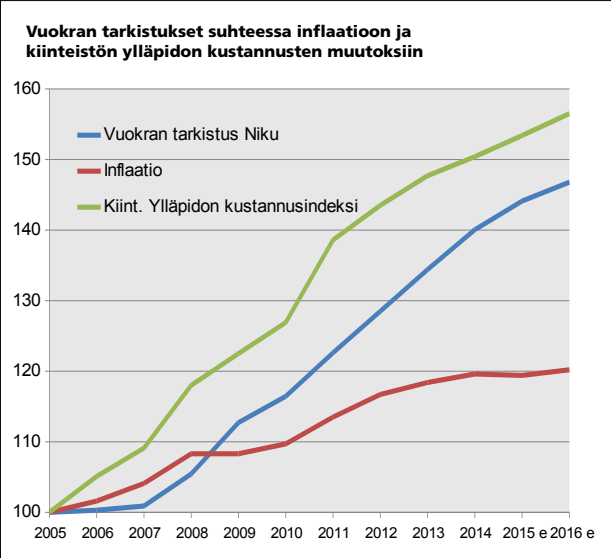
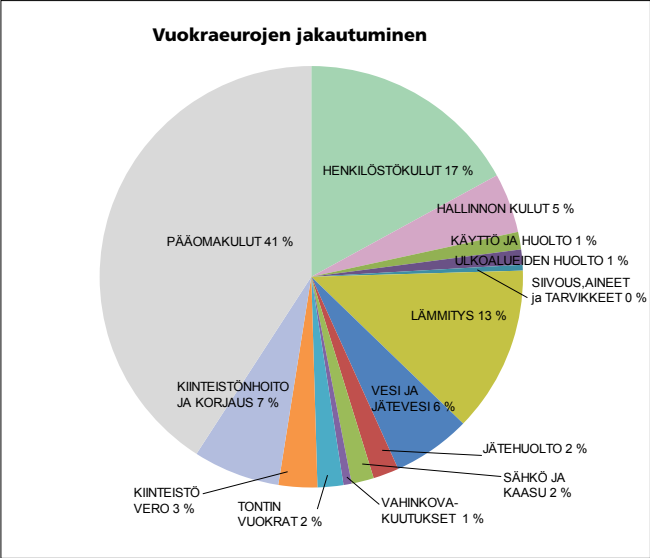
Hissit ovat erittäin turvallisia laitteita, mutta joskus nekin kuluvat ja joudutaan suurempiin korjauksiin, joskus harvoin myös suunniteltua aikaisemmin. Suurempia hissisaneerauksia toteutetaan Nikussa suunnitelmallisesti ja asukkaille mahdollisimman vähän harmia aiheuttavana aikana.

”Hissi on hyvä apuväline ja sitä tarpeellisempi, mitä huonompaa oma liikkuminen on. Siksi kaikkien asukkaiden kannattaa huolehtia omalta osaltaan hissien kunnossa pysymisestä”, summaa Laakkonen.



Keskimäärin vuokrat nousevat 1,5 % eli 15 s/m²

Niiralan Kulman toiminta-ajatus on edullisten ja laadukkaiden asumispalvelujen tuottaminen kuopiolaisille. Yhtiön tavoitteena on omakustannusvuokra. Kiinteistöjen ylläpitokustannusten nousu nostaa kuitenkin vuokraa väistämättä, vaikka emme sitä haluakaan.



Keskivuokra nousee 1,5 %

Niiralan Kulman keskineliövuokra nousee 28.2.2016 tasosta 1,5 % eli 15 senttiä neliölle. 1.3.2016 alkaen keskineliövuokra on 10,43 €/kk. Laskennallinen keskineliövuokra on keskikokoisen, 50–69,9-neliöisen asunnon vuokra/asuinneliö. Käyttökorvaukset pysyvät ennallaan.

Pääasialliset syyt vuokrien nousuun ovat lämmön hinnan nousu, käyttö- ja jäteveden hinnan nousu, hallinnon kulujen kasvu ja varautuminen tuleviin korjaustarpeisiin sekä vuosikorjausten että peruskorjauksen omarahoitusosuuden osalta.

Miksi vuokra nousee jossain ja jossain se ei nouse?

- Vuokran määrään vaikuttavat talon
- omat hoitokulut
 - talon omat sauna-, autopaikka- ja liiketilatulot
 - talolle kertynyt yli/alijäämä
- Lisäksi vuokrassa peritään tasattua pääomakulua, jonka määrään vaikuttavat talon ikä ja sijainti sekä huoneistosaunat. Tontinvuokrakulut on tasattu koko yhtiössä.

Mihin vuokrarahat menevät?

Vuokrasta menee reilu potti erilaisina maksuina kaupungille. Näihin lämpö-, vesi-, jäte- ja sähkökuluihin on jokaisella asukkaalla mahdollisuus vaikuttaa, sillä energian säästö ja veden kulutuksen pienentäminen näkyvät vuokrassa.

Lämmön osalta yhtiö on varautunut vähäiseen kustannusten nousuun. Veden hinnan odotetaan nousevan 6 % käyttö- ja jäteveden osalta. Sähkön hinnan arvioidaan pysyvän ennallaan edellisenä vuonna tehdyn kilpailutuksen ansiosta. Lumitöissä ja jätehuollossa varaudutaan myös pieneen kustannusten nousuun.

Henkilöstökulujen arvioidaan pysyvän lähes vuodelle 2015 budjetoidussa tasossa. Kiinteistövuakuutusmaksut säilyvät ennallaan vuoden 2015 tasolla. Vakuutusmaksut nousivat merkittävästi tälle kuluvalle vuodelle johtuen vakuutusyhtiön kulujen kasvusta ja varautumisesta vahinkojen lisääntymiseen omavastuusuuskulujen muodossa. Samoin kiinteistöjen verotusarvot nousivat merkittävästi, jolta osin kustannusvaikutuksen kiinteistöveroon arvioidaan olevan peräti 21 %. Kiinteistöjen korjauksiin varautuminen (korjaustarvikkeet ja ulkopuolisten urakoitsijoiden työt) on vuoden 2015 tasolla.

Pääomamenojen osalta kiinteistöjen rakentamiseen ja peruskorjaukseen otettujen lainojen korkojen arvioidaan pysyvän edelleen matalalla tasolla ja lainojen lyhennysten määrän

samansuuruisena. Korjausrahastoja kartutetaan kuluvan vuoden tasolla. Rahastoista katetaan suuremmat kiinteistöillä eteen tulevat jaksottaiset korjaukset ja omistajamme Kuopion kaupungin ohjeistuksen mukaisesti peruskorjausten omat varat.

Vaikka vuosittain olemme joutuneet huomioimaan hoitokulujen nousun vuokrissa, olemme pystyneet pitämään vuokrien tarkistukset huomattavasti yleisen kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin alapuolella.

Tasovuokraa peritään niissä peruskorjatuissa asunnoissa, joissa asukkailla on ollut mahdollisuus valita mieleisensä kahdesta tai kolmesta eritasoisesta sisustusratkaisusta. Tasovuokraa peritään peruskorjauksen jälkeen koko kiinteistön elinkaaren ajan, sillä myöhemmissä, esimerkiksi vuokralaisen vaihtuessa tehtävissä huoneistoremonteissa, huoneiston sisustusratkaisujen taso säilytetään samana. Kalliimmat sisustusratkaisut vaikuttavat huoneiston kuluihin myös pääomakulujen kautta koko laina-ajan.

Perustasoisesta asunnosta (taso 0) ei peritä tasovuokraa. Keskimmäisen sisustustason valinta (taso 1) nostaa neliövuokraa 0,40 €/m² ja paremman (taso 2) sisustustason valinta 0,70 €/m².

Muutoksia Niiralan Kulman tulevassa vuokrassa

Vuokranmäärityseriaatteita on esitelty asukkaille erilaisissa tilaisuuksissa useita kertoja syksyn aikana. Mikäli sinulla on kysyttävää vuokranmäärityksestä, käännythän puoleeni!

*Ystävällisin terveisin
hallintojohtaja Raija Elovirta
raija.elovirta@niiralankulma.fi*

Muutos käytettyyn jyvitysmalliin 1.3.2016 alkaen

Mitä jyvitys on ja miksi sitä tarvitaan?

Pienten asuntojen rakentaminen on kalliimpaa kuin isojen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn suositteleman jyvityksen tavoitteena on, että pien- ja perheasuntojen vuokrataso vastaisi paremmin kysyntää ja asunnon rakentamisen tai peruskorjauksen kustannuksia. Esimerkiksi yksiön rakentamis- ja ylläpitokustannukset neliötä kohden ovat suuremmat kuin perheasuntojen, joten vuokranantajan on kohtuullista pyytää yksiestä suhteessa suurempaa vuokraa. Jyvityksen

vuoksi pienten asuntojen vuokra nousee lähemmäksi markkinavuokraa, mutta jää vielä sen alapuolelle. Jyvitys koskee vain Ara-rahoitettuja kiinteistöjä.

Isoihin asuntoihin on vähän hakijoita

Yli 70 % asunnontarvitsijoista hakee pieniä asuntoja, yksioitia ja kaksioita. Koska suuriin asuntoihin on vähän hakijoita, uuden asukkaan löytäminen tyhjäksi jäävään perheasuntoon voi olla vaikeaa. Jos suuri asunto jää tyhjäksi, syntyy talon budjettiin nopeasti suuri vajoaus, joka jää kaikkien asukkaiden maksettavaksi.

Jyvityksellä pyritään parantamaan suurten asuntojen vuokrattavuutta, turvaamaan asuntojen korkeampi käyttöaste kaikissa taloissa ja pienentämään vuokrien vuosittaista korotustarvetta. Tämä palvelee kaikkien vuokralaisten etua.

Miten jyvitys on tehty tähän saakka?

Jyvityksestä ei ole varsinaisia pakottavia säännöksiä. Vuokratalojen omistajat voivat päättää jyvityskäytännöstä haluamallaan tavalla. Niiralan Kulmassa jyvitys on toteutettu niin, että kunkin kiinteistön keskineliövuokra on määriteltyt keskikokoiselle (50–69 m²) asunnolle. Kun tästä keskineliövuokrasta vähen-

netään 1,20 €/m², saadaan perusvuokra. Yli 80 m² kokoisista asunnoista peritään vain perusvuokraa, koska näiden asuntojen vuokrattavuus aiheuttaa enemmän haasteita ja niitä on useammin tyhjillän niin meillä kuin muillakin vuokranantajilla. Lisäksi peritään huoneistokoon mukaista jyvitysvuokraa. Jyvitysveloitusneliö on määriteltyt Nikussa seuraavasti:

70–79 m ²	= 0,40	€/m ²
50–69 m ²	= 1,20	€/m ²
40–49 m ²	= 2,00	€/m ²
30–39 m ²	= 2,60	€/m ²
alle 30 m ²	= 3,30	€/m ²

Mikä muuttuu 1.3.2016?

Palaamme aikaisempaan ennen vuotta 2010 käytössä olleeseen jyvitysmalliimme, jossa koko kiinteistöllä on sama keskineliövuokra, mutta vuokraa peritään pienissä asunnoissa todellista suuremmasta neliömäärästä ja suurimmissa asunnoissa vastavasti todellista pienemmästä neliömäärästä. Vuokrasopimukset muuttuvat 1.3.2016 niin, että vuokraa peritään todellisten neliöiden sijasta jyvitettävien neliöiden perusteella. Muutos on laskentatekninen, eikä sillä ole vaikutusta asunnosta maksettavan kokonaisvuokran määrään.

Kaikkien kiinteistöjen keskivuokrat €/m²/kk

KIINTEISTÖ	1.3.2015	1.3.2016	muutos €	korotus %
Aatalankatu 3	9,79	10,08	0,29	3,0
Alakatu 3	10,15	10,35	0,20	2,0
Alakatu 6	10,59	10,75	0,16	1,5
Amerikanraitti 2	10,54	10,70	0,16	1,5
Ankkuritie 9	10,12	10,27	0,15	1,5
Annikintie 3	10,49	10,65	0,16	1,5
Asemakatu 5	9,97	10,12	0,15	1,5
Blominkatu 1	10,68	10,84	0,16	1,5
Gottlundinkatu 5, 7	13,20	13,40	0,20	1,5
Gottlundinkatu 9	9,27	9,27	0,00	0,0
Haarakastie 19	9,18	9,32	0,14	1,5
Haarakastie 2	9,30	9,58	0,28	3,0
Hauenkoukku 3	9,78	9,98	0,20	2,0
Hautalahdenkatu 1	10,36	10,52	0,16	1,5
Hautalahdenkatu 2-4	11,42	11,59	0,17	1,5
Hautalahdenkuja 5	10,77	10,93	0,16	1,5
Hiirihaukantie 1	9,84	10,14	0,30	3,0
Honkasaarentie 13	10,38	10,59	0,21	2,0
Huuhkajankuja 1	10,38	10,54	0,16	1,5
Ilmarisentie 15	11,48	11,61	0,13	1,1
Ilmarisentie 6	10,87	11,09	0,22	2,0
Inkilänmäenkatu 30	10,88	11,04	0,16	1,5
Inkiläntie 2	9,57	9,71	0,14	1,5
Jaamantie 23	8,68	8,90	0,22	2,5
Jalkasenkatu 6	10,46	10,62	0,16	1,5
Juontotie 14	10,03	10,23	0,20	2,0
Juontotie 7	8,65	8,78	0,13	1,5
Justeerikuja 4	10,70	10,70	0,00	0,0
Kaartokatu 9	12,80	13,06	0,26	2,0
Kanavaharjunkatu 9	12,60	12,60	0,00	0,0
Kaskikatu 8-12	9,14	9,14	0,00	0,0
Katiskaniemi	10,27	10,42	0,15	1,5
Katraantie 14	11,08	11,25	0,17	1,5
Katraantie 16	11,48	11,59	0,11	1,0
Keihäskatu 1	11,32	11,66	0,34	3,0
Keski-kaari 31-35	9,85	10,15	0,30	3,0
Kielorannankatu 8	9,69	9,88	0,19	2,0
Kielosaarenkatu 2	10,34	10,50	0,16	1,5
Kiirunanpolku 2	9,67	9,86	0,19	2,0
Kilponiementie 3	12,35	12,35	0,00	0,0

Koiravedenkatu 17	9,61	9,90	0,29	3,0
Koiravedenkatu 7	11,06	11,23	0,17	1,5
Kortekatu 5	11,40	11,57	0,17	1,5
Kortekatu 6	10,40	10,56	0,16	1,5
Kotokuja 1 ja 5	10,85	11,18	0,33	3,0
Kulmakatu 1	9,17	9,22	0,05	0,5
Kumpukatu 6	10,57	10,83	0,26	2,5
Kumpukatu 8	10,62	10,83	0,21	2,0
Kypäräkatu 5	10,26	10,47	0,21	2,0
Kypäräkatu 6	10,30	10,45	0,15	1,5
Lehtoniemenkatu 1, 3, 5	9,57	9,71	0,14	1,5
Linnanpellonkatu 26, 28, 30	9,27	9,27	0,00	0,0
Linnanpellonkatu 32	12,15	12,33	0,18	1,5
Lippumäenkatu 1	9,79	9,99	0,20	2,0
Litmasenkaari 8	9,14	9,28	0,14	1,5
Lohkaretie 3	10,73	10,73	0,00	0,0
Luistelijantie 1-3	10,05	10,20	0,15	1,5
Länsikatu 1	10,00	10,30	0,30	3,0
Malminkatu 11	12,14	12,26	0,12	1,0
Malminkatu 12	9,91	10,06	0,15	1,5
Malminkatu 13	10,36	10,57	0,21	2,0
Mertakaari 23	10,31	10,52	0,21	2,0
Mertakaari 30	9,87	10,17	0,30	3,0
Metsäkummuntie 16	7,89	7,89	0,00	0,0
Myllymäki	9,77	9,87	0,10	1,0
Myllärintie 38	8,43	8,56	0,13	1,5
Myllärintie 40	11,60	11,60	0,00	0,0
Neulamäentie 15	9,27	9,41	0,14	1,5
Neulamäentie 20	8,40	8,53	0,13	1,5
Neulamäentie 22	11,70	11,70	0,00	0,0
Neulastie 6	8,41	8,54	0,13	1,5
Niiralankatu 8-10	9,07	9,07	0,00	0,0
Nuotiokuja 2	9,27	9,55	0,28	3,0
Orsitie 6	11,02	11,19	0,17	1,5
Palokallio 2	10,03	10,33	0,30	3,0
Papinkuja 2	13,32	13,45	0,13	1,0
Perunakatu 2	10,02	10,17	0,15	1,5
Perunakatu 5	10,16	10,31	0,15	1,5
Petosenuja 1	9,65	9,84	0,19	2,0
Piekanankuja 1	9,31	9,45	0,14	1,5
Pirtinkaari 1	10,76	10,92	0,16	1,5
Pitkäsiima 1	10,05	10,25	0,20	2,0
Pohjolankatu 20-22	11,58	11,81	0,23	2,0

Pohjolankatu 28	9,66	9,81	0,15	1,6
Pohjolankatu 32-34	10,11	10,31	0,20	2,0
Porkkanakatu 3	10,39	10,55	0,16	1,5
Porkkanakatu1, retiisikatu2	10,39	10,60	0,21	2,0
Punakukonkatu 8	9,54	9,68	0,14	1,5
Pyörönkaari 26	10,32	10,47	0,15	1,5
Rastaantie 3	10,34	10,44	0,10	1,0
Riekonkuja 2	9,27	9,55	0,28	3,0
Rosokuja 2	9,07	9,30	0,23	2,5
Ruutikellarinkatu	12,75	12,75	0,00	0,0
Rypysuontie 70	9,87	10,02	0,15	1,5
Rypysuontie 72	10,84	11,06	0,22	2,0
Saarijärventie 14	9,98	10,13	0,15	1,5
Saarijärventie 16	10,51	10,67	0,16	1,5
Sammonkatu 21, 23	13,50	13,50	0,00	0,0
Sampsankatu 2-4	11,17	11,34	0,17	1,5
Sandelsinkatu 14		8,47	8,47	
Siikaniemenkatu 35	11,90	12,08	0,18	1,5
Sirppikatu 8	11,19	11,36	0,17	1,5
Sirppikatu 9	10,09	10,24	0,15	1,5
Soikkokuja 7	8,43	8,56	0,13	1,5
Sotilaspojankatu 2	11,63	11,80	0,17	1,5
Sotilaspojankatu 4	10,29	10,50	0,21	2,0
Särkilahdenkatu 5	10,47	10,63	0,16	1,5
Särkiniementie 11	10,96	11,18	0,22	2,0
Taivaanpankontie 23	10,91	11,13	0,22	2,0
Takkapolku 1	10,75	10,91	0,16	1,5
Tasavallankatu 19	10,01	10,31	0,30	3,0
Tasavallankatu 35	11,75	11,75	0,00	0,0
Tasavallankatu 4	9,55	9,55	0,00	0,0
Teerentie 6	9,47	9,66	0,19	2,0
Tehdaskatu 17	11,95	12,19	0,24	2,0
Tikaskatu 6-8	9,78	9,98	0,20	2,0
Torpankatu 1	11,30	11,41	0,11	1,0
Torpankatu 5	11,29	11,40	0,11	1,0
Untamonkatu 2,4,6	9,27	9,41	0,14	1,5
Vanuvuorenkatu 1-5	9,27	9,41	0,14	1,5
Verkkokaari 15	9,04	9,40	0,36	4,0
Versokuja 3	9,62	9,76	0,14	1,5
Yläkatu 6	10,02	10,17	0,15	1,5
KESKIVUOKRA 1.3.	10,24 €	10,43 €	0,19 €	1,86 %

anmäärityksessä

Miksi laskentatapaa muutetaan, jos se ei vaikuta vuokraan?

Muutoksen laukaisijana on erityisesti käyttöön ottamamme toiminnanohjausjärjestelmä Tampuuri. Uuden järjestelmän ominaisuudet tukevat jyvitysneliöihin pohjautuvaa vuokranmääritysmallia, joka on käytössä myös kaikissa muissa isompien kaupunkien vuokraloyhtiöissä. Jyvitysmallia muuttamalla saamme täydet tehot irti järjestelmästä, säästämme aikaa - ja viime kädessä vuokranmaksaja säästää rahaa.

Mistä asukas huomaa muutoksen?

Asukas ei välttämättä huomaa muutosta lainkaan. Kokonaisvuokran määrä ei muutu, mikäli kohteessa ei koroteta keskineliövuokraa 1.3. alkaen normaalin vuokrantarkistuksen yhteydessä. Vuokralaskulla vain niputetaan yhteen aikaisemmin 2–3 eri maksulajilla perittyä vuokralajia.

Miten jyvitysneliöt lasketaan?

Esimerkkinä käytämme 53 m² asuntoa kiinteistössä, jonka keskineliövuokra on 11,31 €/m². Aikaisemmin vuokralasku muodostui seuraavasti:

Perusvuokra (10,11 €/m²)	535,83	€/kk
Jyvitysvuokra (1,20 €/m², 50–69 m2)	63,60	€/kk
Huoneistosuuna	30,00	€/kk
Yhteensä	629,43	€/kk
Jyvitetyn neliön laskenta tapahtuu jakamalla kokonaisvuokra keskineliövuokralla, esimerkissämme: 629,43 € / 11,31 € = 55,65 m². Muutoksen jälkeen vuokralasku näyttää seuraavalta: 11,31 €/m² x 55,65 m² Vuokra 629,43 €/kk		

Jyvitysmuutos voi aiheuttaa pyöristyksestä johtuvan alle yhden euron suuruisen eron kuukausivuokrassa ylös- tai alaspäin.

Vuokranmäärityskausi kalenterivuodeksi 1.1.2017 alkaen

Tilikautemme on kalenterivuosi. Vuokranmääritystä, budjetointia ja raportointia selkeyttää huomattavasti siirtyminen myös vuokranmäärityksessä kalenterivuoteen. Myös Tampuurin toiminnallisuudet tukevat paremmin tätä mallia, jota valtaosa

muista alan toimijoista noudattaa. Tälläkään muutoksella ei ole vaikutusta vuokranmaksajalta perityn kokonaisvuokran määrään. Nyt vuosittain määriteltä keskineliövuokra on jakautunut 1.1.–28.2. perittävään €/m²-veloitukseen ja 1.3.–31.12. perittävään €/m²-veloitukseen. Esimerkki: Koko vuodelle määriteltä keskineliövuokra on 9,43 €/m² Nykymallissamme: välillä 1.1.–28.2. peritään 9,31 €/m² välillä 1.3.–31.12. peritään 9,45 €/m² Uudessa mallissa välillä 1.1.–31.12. peritään 9,43 €/m².

Tämä tarkoittaa sitä, että vuonna 2016 asukkaiden, yhtiön henkilökunnan ja päättävien elinten on valmisteltava ja päätettävä vuoden 2017 vuokrat kaksi kuukautta aikaisemmin kuin tähän asti. Uusi vuokranmääritys aloitetaan siis lähes saman tien, kun viimeinen 1.3. alkava vuokranmäärityskausi on alkanut. Asukkaiden esitykset vuoden 2017 korjausbudjettiin tulee tehdä jo 31.3.2016 mennessä!

Ellankulma sulautuu Niiralan Kulmaan 2016 alussa



Vehmersalmen kiinteistöhoitovastuu siirtyy Juha Mönkköselle 1.1.2016.

Kiinteistö Oy Kuopion Ellankulman sulautuminen Niiralan Kulmaan on edennyt suunnitellusti. Vuoden 2016 alusta alkaen Ellankulmaa ei enää mainita erillisenä yhtiönä, ja kaikki Kurkimäen, Hirvilahden, Riistaveden ja Vehmersalmen asukkaat ovat samaa nikulaisten joukkoa. Ellankulman asukkaille sulautuminen ei aiheuta merkittäviä muutoksia.

Ellankulman asuntoja on Kurkimäessä, Hirvilahdessa, Riistavedellä ja Vehmersalmella yhteensä noin 130 asuntoa. Vuoden aikana on myyty pois kaksi kiinteistöä (Koulutie 4 Riistavedellä ja Kohmantie 510 Litmaniemessä). Vehmersalmelta on lisäksi myyty asunto-osakeita ja kaikki loputkin Vehmersalmen erilliset asunto-osakkeet ovat myynnissä.

Mikä muuttuu?

Ellankulman nimi häviää näkyvistä. Asukkaat saavat jatkossa postia Niiralan Kulmalta. Uudet tilinumerot ilmoitetaan uuden vuokranmaksukauden alkaessa maaliskuussa 2016 ja jatkossa vuokra maksetaan Niiralan Kulman tilille.

Asiakaspalvelussa kaikki palveluneuvojat hoitavat Ellankulman kiinteistöissä asuvien asioita. Jos asioit Puijonkadun toimistolla, ota vuoronumerolaitteesta jatkossa asiakaspalvelun vuoronumero.

Ellankulman asiakaspalvelun puhelinnumero ja sähköpostiosoite poistuvat käytöstä vuodenvaihteessa. Puhelimessa voit jatkossa hoitaa asioita kaikkien palveluneuvojien kanssa. Yhteystiedot asiakaspalveluun, vuokravalvontaan ja asukasjärjestöille ovat tämän lehden sivulla 2 ja internetsivuillamme.

Jos haluat asumaan maaseutukohteisiimme, täytä asuntohakemus tai vaihtohakemus ja merkitse hakemukselle kohteiksi haluamasi alueet. Asukasvalinnan maaseutukohteisiin tekee Niiralan Kulman hakijapalvelu.

Kiinteistönhoidosta ja siivouksesta maaseutukohteissa vastaavat pääosin entiset toimijat. Vehmersalmella kiinteistönhoidon yhteistyökumppanina on toiminut pitkään ja ansiokkaasti Martti Väätäinen. Martti on vähentämässä töitään ja seuraajana tulee toimimaan Juha Mönkkönen.

Vehmersalmella Martti Väätäinen vastaa tehtävistä 31.12.2015 saakka (puh. 0400 374 775) ja Juha Mönkkönen 1.1.2016 alkaen (puh. 044 2944 950). Kurkimäessä kiinteistöhoitajana toimii 1.1.2016 alkaen Kai Toroi puh. 044 7655 426, Riistavedellä Pertti Lösönen puh. 0500 729 708 ja Hirvilahdessa Merja Airaksinen puh. 040 5254 414.

Niiralan Kulman työntekijät voivat käydä tekemässä yhtiön vastuulle kuuluvat pienet korjaus- ja huoltotoimet, joita varten on aikaisemmin pitänyt tilata ulkopuolinen tekijä.

Kiinteistöhoitajien ajantasaiset yhteystiedot löytyvät kiinteistöiltä ja internetsivuillamme.

Tervetuloa nikulaiksi ellankulmalaiset!

Kuntaliitokset jatkuvat

Maaningan, Nilsian ja Karttulan kunnat ovat liittyneet Kuopion kaupunkiin.. Vuoden 2016 aikana valmistellaan näiden kolmen kunnan vuokrataloyhtiöiden liittämistä Niiralan Kulmaan siten, että 2017 alusta kaikkien vuokrataloyhtiöiden asukkaat olisivat samassa kuopiolaisessa yhtiössä, nikulaisia. Tulevista muutoksista tiedotamme nykyisiä ja tulevia asukkaitamme Nikulaisen ja kotisivujemme kautta sitä mukaa kuin asiat etenevät.

Säästä tinat ja käytä vuoden päästä uudelleen.

Jos olet jo käyttänyt samoja tinoja useita kertoja ja haluat uusia ne, vie vanhat tinat ongelmajätteiden vastaanottopisteisiin. Keräysauto hakee ongelmajätteitä keskustan linja-autoaseman ekopisteeltä tiistaisin klo 15–16 ja Haapanimen Ykkösrastilta tiistaisin klo 16.45–18.



Ellankulman vuokriin ei korotuksia 1.3.2016

Kiinteistö Oy Kuopion Ellankulma sulautuu 31.12.2015 emoyhtiönsä Niiralan Kulma Oy:öön kauppakirjalla 1.7.2015 merkityn sulautumissuunnitelman mukaisesti. Sulautumisen tarkoituksena on yksinkertaistaa yhtiörakennetta ja tehostaa liiketoimintaa.

Ellankulman vuokrat säilyvät ennallaan 1.3.2016. Keskivuokra on 8,91 €/m²/kk.

Vuodelle 2017 vuokrat määritellään sulautumisen johdosta osana Niiralan Kulman vuokranmääritystä. Vuokranmäärityskauden muutos kalenterivuodeksi tulee koskemaan siis myös Ellankulmaa.

Ellankulman saunallisissa asunnoissa saunavuokra on 20 €/kk. Ovenavausmaksut Ellankulmassa määräytyvät urakoitsijoiden hinnoittelun mukaan. Ellankulman sauna- ja autopaikkamaksut säilyvät samoina kuin Niiralan Kulmassa (myös osakehuoneistoissa).

Ellankulmasta on myyty vuoden aikana kaksi kiinteistöä: Koulutie 4, Riistavedeltä ja Kohmantie 510, Vehmersalmelta, ja kaksi erillistä yksiotä Vehmersalmelta. Viisi kohdetta on vielä myytävänä.

OSOITE	VUOKRAT 2016
Koulutie 2, Riistavesi	9,90
Lempeläntie 11, Vehmersalmi	9,70
Miettiläntie 16, Vehmersalmi	9,90
*Saitanjärventie 11, Vehmersalmi	6,65
Metsärinne 3, Vehmersalmi	9,60
Niemisjärventie 47, Hirvilahti	9,40
Kentäntie 2, Kurkimäki	9,40
*Vierumäentie 1, Vehmersalmi	7,40
*Vierumäentie 3, Vehmersalmi	7,20
Penttinpolku 5, Vehmersalmi	9,40
Vehmersalmen osakehuoneistot:	
*AS OY Miettilänrinne	7,40
*AS OY Rantapuisto	7,30
AS OY Takkulanharju 1, iso huoneisto	7,80

Tähdellä (*) merkityissä taloissa lämmitys ei kuulu vuokraan.

AVAINHALLINTAA ei enää hoideta Nikun toimistolla

Niiralan Kulman asuntojen avainten nouto- ja palautuskäytäntö muuttuu vuonna 2016.

Niiralan Kulma on tehnyt yhteistyösopimuksen avainhallinnasta BLC Turva Oy:n kanssa. **Asuntojen avainten luovutuksen ja vastaanoton sekä lisäavainten tilauksen hoitaa 11.1.2016 alkaen BLC Turva Oy. Avainasioita ei enää hoideta Niiralan Kulman asiakaspalvelussa.**

Uuden asuntosi avaimen saat hakea BLC Turvasta vuokrasopimuksen ensimmäisenä voimassaolopäivänä. Muutosta voivat asukkaat sopia keskenään kuten aikaisemminkin. Hakiessasi avaimia BLC Turvasta tarvitset mukaasi henkilötodistuksen. Vaihtoehtoisesti voit myös antaa valtakirjan henkilölle, joka pääsee puolestasi noutamaan avaimen.

Kun irtisanot asunnon, on yksi avain toimitettava viikkoa ennen vuokrasopimuksen päättymistä BLC Turvalle. Voit palauttaa avaimet BLC:n aukioloaikoina suoraan liikkeeseen tai jättää avaimet palautuskuoreen postilaatikkoon. Avainten palautuskuoren saat vuokrasopimuksen irtisanomisen yhteydessä Nikun toimistolta.

Jos tarvitset asuntoosi lisää Abloy iLOQ, Sento tai Exec -lukkojen avaimia, teet niistä lisätilauksen soittamalla tai käymällä BLC Turvan myymälässä. **Avaimista tulee lasku kotiin, jonka maksamisen jälkeen avaimet tehdään ja asiakkaalle ilmoitetaan**

noudettavista avaimista. Lisätilausavainten saaminen kestää noin 5–7 työpäivää. Abloy Classic -avaimen voit teettää ilman ennakkomaksua BLC Turva Oy:llä tai lähimmässä lukkoliikkeessä.

Maaseutukohteissa (Vehmersalmi, Riistavesi, Hirvilahti ja Kurkimäki) avainten haku ja palautus hoidetaan jatkossakin talon oman kiinteistönhoitajan kanssa. Lisätilattavat avaimet tilaa asukas itse BLC Turvalta.

BLC Turva Oy:n toimitilat sijaitsevat Leväsellä, Leväsentie 7, 70700 Kuopio. Myymälä on avoinna arkisin klo 8–16. Puh. 020 7431 470.

Nikun asiakaspalvelu luovuttaa ja ottaa vastaan avaimia 5.1.2016 saakka. Loppiaisenä 6.1. ja 7.-8.1. Nikun toimisto on suljettu.

BLC Turva ottaa vastaan palautettavia avaimia jo 8.1. alkaen ja hoitaa 11.1. alkaen myös avainten luovutuksen ja lisäavainten tilauksen.



Kinkun paistorasva kuuluu kompostiin tai sekajätteisiin.

Lihaliemi kannattaa kuitenkin ottaa talteen. Kaada kinkun paiston jälkeen liemi palamattomaan astiaan ja anna jäähtyä. Jäähtyneen liemen päältä saa valkoisen rasvan helposti kuorittua kompostiin tai sekajätteisiin. Jäljelle jääneestä liyahyytelöstä saa herkullista keiton pohjaa pienempiin eriin pakastettuna.



Vie lahjapaperit roskalaatikoihin:

tavallinen lahjapaperi keräyskartonkiastiaan, sellofaanit ja alumiinipintaiset kääreet sekajäteastiaan. Jos roskalaatikot näyttävät täyttyvän normaalia nopeammin, vie joulun roskia jäteastioihin useammassa erässä.



Energian ja veden kulutus tehoseurantaan

Malminkatu 12, Versokuja 3 ja Kanavaharjunkatu 9 kiinteistöjen energian ja vedenkulutuksen seurantahanke on kääntynyt loppusuoralle. Tämä on toiseksi viimeinen raportti ja sisältää tältä vuodelta syys- ja lokakuun kulutustilastot. Hankkeen viimeinen raportti esitetään vuoden 2016 ensimmäisessä Nikulaisessa. Tuolloin vedetään yhteen koko 2015 vuoden kulutukset ja tarkastellaan, mikä vaikutus asukkaiden omilla kulutustottumuksilla oli oman talon energiakustannuksiin.

Lämmönkulutuksesta kerrottaessa lämmönkulutuksen normeerauksella tarkoitetaan energiankulutuksen laskentaa, jonka avulla eri puolella Suomea olevien rakennusten lämmitysenergiakulutusta voidaan vertailla keskenään. Tarkemmin lämmön ominaiskulutuksella (kWh/rm³) tarkoitetaan kulunutta energiamäärää (kWh) per lämmitettävä rakennuskuutio (rm³).

Malminkatu 12

Malminkatu 12 kohteen lämmön normeerattu kokonaiskulutus jatkoi nousuaan ollen noin 19 % korkeammalla viime vuoden ajankohtaan nähden. Keskimäärin lämmön ominaiskulutus oli 5,0 kWh/rm³, kun vastaavana ajanjaksona viime vuonna lämpöä kului noin 4,2 kWh/rm³. Syys- ja lokakuun lämmityslaskussa tämä tarkoittaa noin 600 € lisää.

Kiinteistösähkön kulutus laski ilahduttavasti noin 10 %. Keskimäärin sähköä kului 0,32 kWh/rm³. Kokonaissähköä käytettiin kahden kuukauden aikana yhteensä 3843 kWh. 2014 vastaavana ajanjaksona sähköä kului 427 kWh enemmän.

Veden kulutus litraa per asukas vuorokaudessa oli 153 l/as/vrk. Viime vuonna vettä kului 154 l/as/vrk. Kokonaisveden kulutus väheni noin 22 000 litraa.

Lämmön kulutuksen nousun takia Malminkatu 12 asukkaille aiheutui syys- ja lokakuun aikana lisäkustannuksia yhteensä noin 430 €.

Versokuja 3

Syys- ja lokakuun aikana lämmön käyttö lisääntyi myös Versokujalla. Normeerattu lämmön kokonaiskulutus kasvoi noin 12 %. Lämmön ominaiskulutus oli keskimäärin 3,6 kWh/rm³, kun vastaavana ajanjaksona viime vuonna lämpöä kulutettiin noin 3,2 kWh/rm³. Lämpölaskussa tämä tarkoittaa noin 330 € lisäystä.

Kiinteistösähköä kului viime vuoteen verrattuna hieman enemmän. Keskimäärin kiinteistösähköä käytettiin noin 0,36 kWh/rm³. Kokonaissähkön kulutuksen osalta tämä tarkoittaa 708 kWh kulutusta ja noin 100 € lisälaskua.

Veden ominaiskulutus oli seurantajaksolla 138 l/as/vrk. Viime vuonna vastaavana ajankohtana vettä kulutettiin 135 l/as/vrk. Kokonaisveden kulutus kasvoi noin 10000 litralla.

Versokuja 3 syys-lokakuun lämmön, sähkön ja veden käyttökustannukset kasvoivat seurantajakson aikana noin 500 eurolla.

Kanavaharjunkatu 9

Kanavaharjunkadulla lämmön normeerattu ominaiskulutus laski noin 5 %. Keskimäärin lämpöä käytettiin noin 1,5 kWh per lämmitettävä rakennuskuutio, kun se viime vuoden syys- ja lokakuussa oli 1,6 kWh/rm³. Lämpölasku pieneni noin 80 €, eli kulutus pysyi lähes samalla tasolla viime vuoteen verrattuna.

Kiinteistösähkön kokonaiskulutus väheni peräti 17 %, keskimäärin kiinteistösähköä kului noin 0,35 kWh/rm³. Kokonaissähkön kulutus laski 1060 kWh, sähkölaskussa tämä tarkoittaa noin 160 € säästöä.

Veden ominaiskulutus jatkoi kasvuaan. Vettä käytettiin noin 150 litraan per asukas vuorokaudessa. Viime vuonna vastaavana ajankohtana vettä kului noin 136 l/as/vrk, eli veden ominaiskulutus nousi noin 11 %. Kokonaisveden kulutus kasvoi noin 25000 litralla. Vesilasku lisääntyi reilun sata euroa.

Kanavaharjunkatu 9 lämmön, sähkön ja veden kustannukset nousivat syys-lokakuussa noin 140 €.

Säästäväistä uutta vuotta kaikille asukkaille!

*Jari Tuomainen
kiinteistöpäällikkö*

Tiedätkö kuinka suuri seuraava sähkölaskusi on?

Nokkela Energiavahti kertoo sen lähes reaaliajassa



Nokkela Energiavahti on valtakunnan edistyksellisin energiankäytön seurantaväline. Sen avulla voit tarkkailla ja tehostaa sähkön kulutusta ja säästää sekä rahaa että ympäristöä. Ilmainen Nokkela on käytettävissä Online-palveluissamme.



Vältä yllättävän suuret laskut

Tieto kulutuksestasi ja sen muodostamasta laskukertymästä päivittyy palveluun päivittäin. Ajantasainen tieto auttaa menojen ennakoimisessa ja talouden suunnittelussa.



Säästä oikeissa paikoissa

Voit kannustaa itseäsi säästöihin asettamalla budjettitavoitteita ja seuraamalla niiden täyttymistä. Tarkat tuntikohtaiset käyttötiedot auttavat ylimääräisen kulutuksen havaitsemisessa ja karsimisessa.



Varmistu vertailemalla

Vertailu keskiarvoiseen sähkönkäyttöön auttaa osaltaan hahmottamaan omissa kulutuksessasi mahdollisesti olevan säästöpotentiaalin. Pienilläkin toimenpiteillä energiaa voi säästyä yllättävän paljon.



Rakenna, kuvaa ja jaa piparkakkutalo



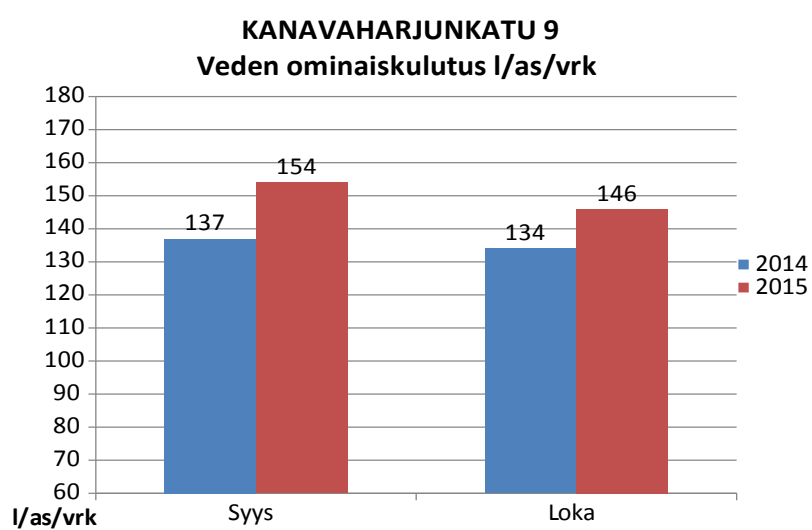
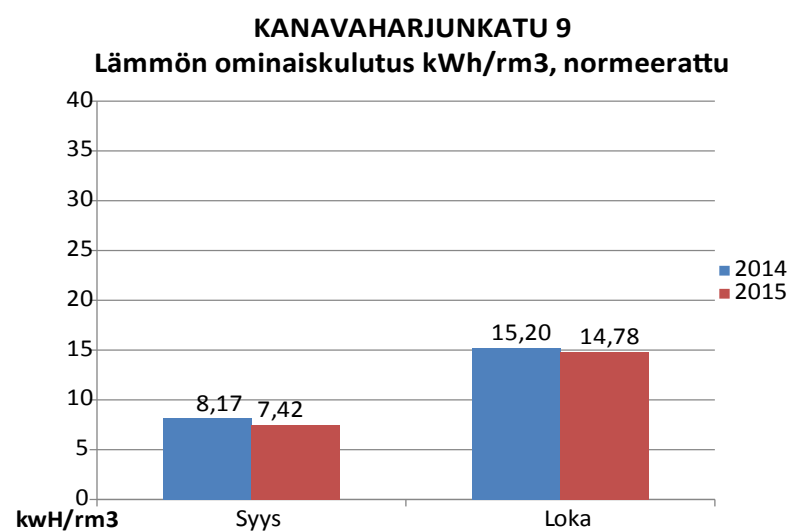
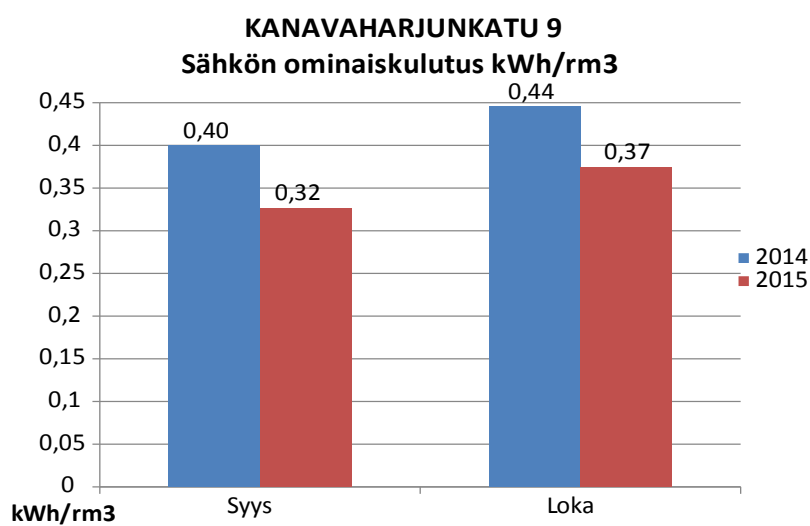
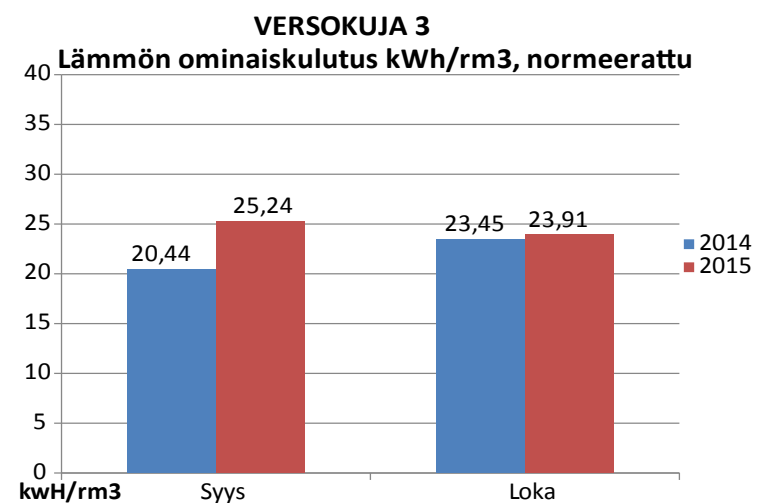
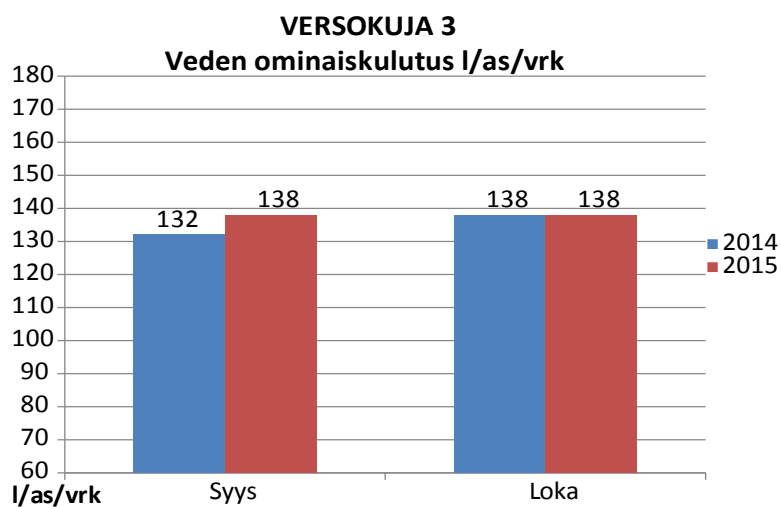
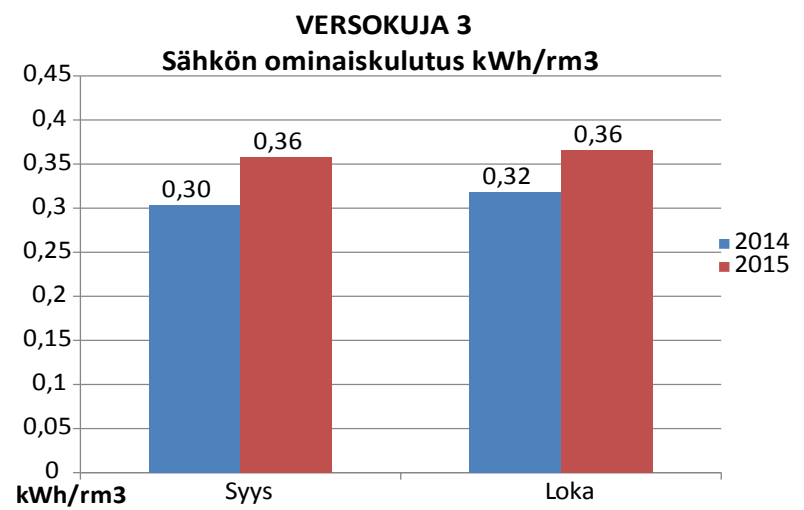
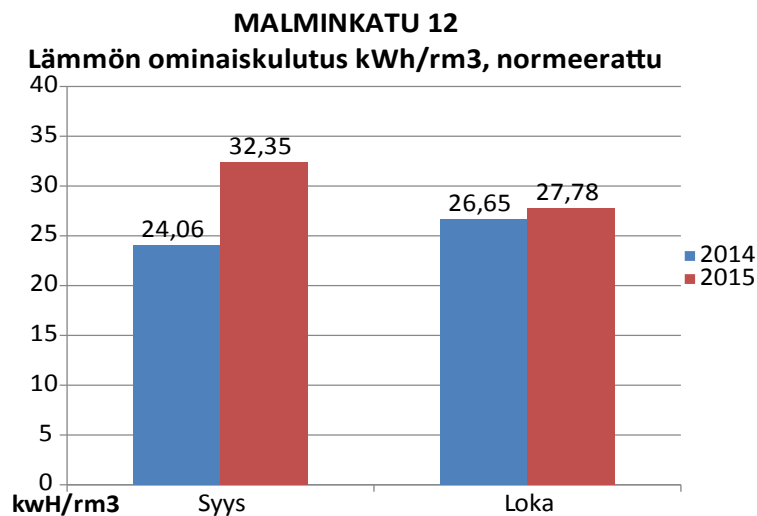
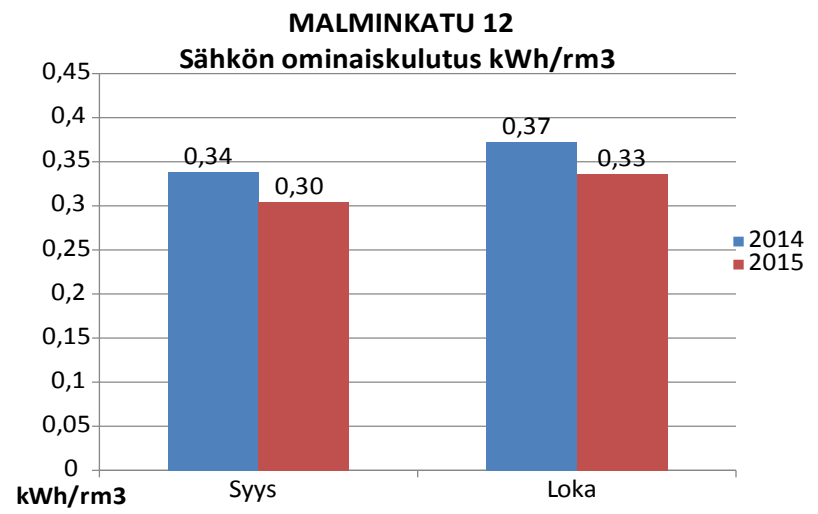
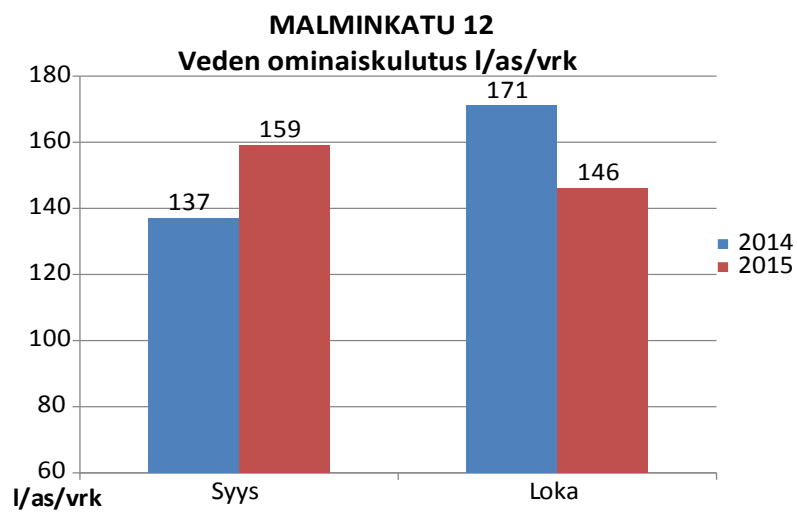
Voit voittaa 5000 kWh* Puusähköä
*Vastaa noin vuoden keskimääräistä kulutusta

Nokkela
energiavahti

iOS | Windows Phone | Android
Nokkelan mobiilisovelluksessa tiedot ovat saatavilla missä ja milloin tahansa. Voit ladata sen veloituksetta omasta sovelluskaupastasi.

Lue tarkemmat ohjeet: www.kuopionenergia.fi/joulu

#sentuntee



Usein kysyttyä

Saanko saunamaksusta hyvitystä, kun meidän talon sauna on remontissa?

Tavanomainen saunaremontti kestää pari viikkoa, jolloin saunamaksua ei hyvitetä. Jos remontti kestää yli kuukauden, siitä voi hakea hyvitystä. Hyvitystä voi hakea vasta sen jälkeen, kun sauna on valmis ja tiedetään yli kuukauden mennyt aika.

Voinko jättää asuntoon astianpesukoneen, kaappeja tai valaisimia, kun muutan pois?

- Asuntoon ei voi jättää mitään tavaroita, ellei muuttaja ole sopinut tavaroiden jättämisestä uuden asukkaan kanssa ja ilmoittanut asiasta Niiralan Kulman huoneistotarkastajalle.
- Jos tavaroita tai laitteita jätetään sopimuksen mukaisesti asuntoon, niistä tulee uuden asukkaan omaisuutta. Uusi omistaja on velvollinen viemään tavarat pois muuttaessaan. Myös vastuu esim. pesukoneen aiheuttamista vahingoista kuuluu tavarat käyttöönsä hyväksyneelle asukkaalle.

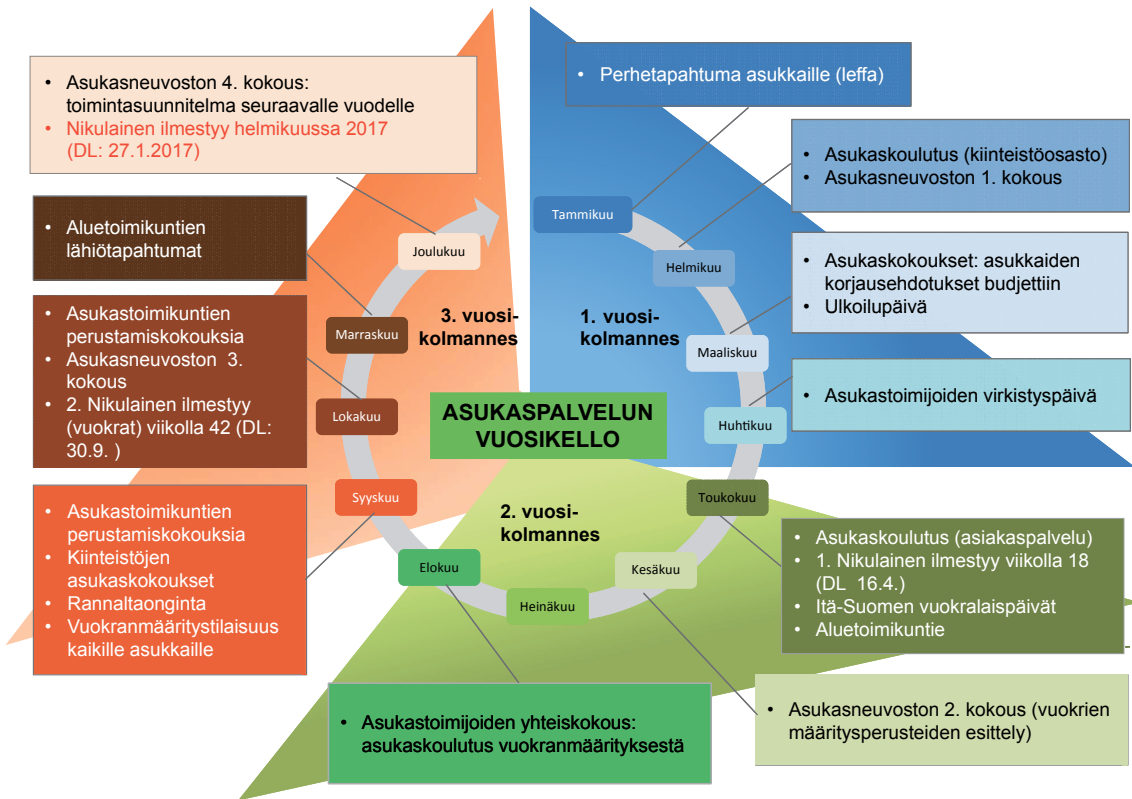
Voinko viettää lasten syntymäpäiviä talon kerhohuoneella?

Kyllä voit. Asukkaat voivat varata kerhohuoneen omien juhlapäiviensä viettoapaikaksi. Varauksen voi tehdä asukastoimikunnan kautta tai mikäli talossa ei ole toimivaa asukastoimikuntaa, kerhohuoneen varausta voi tiedustella sähköpostitse asukasdemokratia@niiralankulma.fi

Mitä käyttämättä jääneelle asukastoimintaan tarkoitettulle rahalle tapahtuu?

- Mikäli toimintavaroja ei käytetä, ne jäävät kiinteistölle ylijäämäksi ja hillitsevät osaltaan vuokrankorotuspainetta tulevassa vuokranmäärityksessä.
- Asukastoimintaan tarkoitettua toimintarahaa ei ole erikseen budjetoitu, vaan raha sisältyy jokaiselle talolle asukkaiden itse maksamaan vuokraan. Asukastoimikuntien kanssa on sovittu, että kiinteistön asukastoimintakuluihin voidaan käyttää yhtiön ”Muut hoitokulut” -momentilta 13,50 €/asunto/vuosi (myös vuonna 2016). Raha on tarkoitettu asukastoiminnasta aiheutuvien kulujen kattamiseen esim. talkootarjoilut, pikkujoulut ja pienet hankinnat kerhohuoneelle.

Asukastoiminnan vuosikello



Joulusauna-toiveet

Asukastoimikuntaa pyydetään ilmoittamaan joulusau-natoiveet toimistolle 16.12.2015 mennessä
puh. 044 7655 330 klo 9-11 tai
asukasdemokratia@niiralankulma.fi

Onko sinulla joutava polkupyörä, etkä tiedä mitä sille tekisit?

Voit lahjoittaa tarpeettoman polkupyöräsi Via Dian pyöräverstaalle Neulamäentie 8, puh. 017 362 3614.

Ilotulitteita ei voi ostaa toimintarahalla

ILOTULITTEIDEN KÄYTTÖÖN LIITTYVIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

- Ilotulitteita saa käyttää 31.12. klo 18-02 välisenä aikana, mutta ei Kuopion kaupungin ydinkeskustassa ja Petosen alueella.
- Valitse tulitteiden käyttöpaikka huolella niin, että siitä ei aiheudu vaaraa ihmisille, rakennuksille, kotieläimille eikä muullekaan omaisuudelle.
- Ilotulitteiden ampujalla tulee lain mukaan olla suojalasit. Myös katsojien on hyvä suojata silmänsä.
- Käyttöpaikalta tulee kerätä käytetyt raketit, kepit ja muut jäänteet roskeen viemiseksi seuraavana päivänä.

