

Kiinteistölautakunta

1/2017

Aika 2.2. 2016 klo 18:00

Paikka kirkkoherran siiven neuvotteluhuone, Liisankatu 29, Helsinki

Läsnä

Mika Kontkanen, jäsen
Ulla Saarinen, jäsen
Ajla Selenic, jäsen
Pär Silén, jäsen
Kari Syrjö, jäsen
Leena Mätäsniemi, kiinteistöpäällikkö
Eero Röynä, isännöitsijä
Markku Salminen, kirkkoherra

Jakelu

Kiinteistölautakunta
Aila Koivisto
Seurakunnan neuvosto
Vlada Wahlsten
Virallinen ilmoitustaulu

ESITYSLISTA

1. Kokouksen avaus, laillisuus ja päätösvaltaisuus

Puheenjohtaja avasi kokouksen klo 18.00. Kokous todettiin lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

2. Pöytäkirjan tarkastajan valinta

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Mika Kontkanen ja sihteerinä toimi Leena Mätäsniemi.

3. Esityslistan hyväksyminen

Esityslista hyväksyttiin.

4. Päätösaasiat

4.1 Yoga Nordic Oy:n tilojen jatkokäyttö

Yoga Nordic Oy:n sopimukset loppuvat tammikuussa paitsi Yoga Shop on helmikuun loppuun. Unioninkatu A 4 173 m2, 39

A 5 56,5 m², B 26 127 m², ja Unioninkatu 39 B liikehuoneisto 1, 53 m² ja kellari 49 m² Ks. liite 1 ja liite 2

Tilojen remointivaihtoehdot:

Vaihtoehto 1 Kaikki toimistoiksi

- IV-työt tulevat kalliiksi (yli 100 000 €) ja työaika venyy, lisäksi käyttötarkoituksen muutos, takaisinmaksuaika liian pitkä
- muut remonttikustannukset 116 000 €
- vuokratulo-odotus: 8 500 €/kk 100 000 €/vuosi

Vaihtoehto 2 Kaikki asunnoiksi paitsi 173 m² toimistoksi

- IV-työt tulevat (yli 100 000 €) kalliiksi ja työaika venyy, lisäksi käyttötarkoituksen muutos, takaisinmaksuaika liian pitkä
- + sähkö- ja automaatiotyöt
- muut remonttikustannukset 116 000 €
- vuokratulo-odotus: 7 000 €/kk, 80 000 €/vuosi

Vaihtoehto 3 Kaikki asunnoiksi

- Halvin, nopein, ei tarvita käyttötarkoituksen muutosta
- remonttikustannusarvio:
 - A 4: 60 000 €
 - A 5: 21 000 €
 - B 26: 2 200 €
 - yht. 116 000 €
- vuokratulo-odotus: 5 000 €/kk 60 000 €/vuosi

Kaikissa vaihtoehtoissa tulevat nykyisen järjestelmän purkutyöt päälle. Arvio 50 -150 000 €.

Päätösesitys: Yoga Nordicin vuokraamat tilat kunnostetaan uudestaan vuokrattaviksi asuntolina. Suunnittelu aloitetaan ensi tilassa.

Liite 1

Kiinteistölautakunta

1/2017

- 4.2 Käynnistettävä prosessi isännöitsijän tehtävien hoitamiseksi kun Eero Röynä jää eläkkeelle (keväällä 2017).
Päätösesitys: Auditointiryhmän prosessikuvauksiin perustuen laaditaan valittavan isännöitsijän tehtävänk kuvaus ja tehdään esitys neuvostolle valintaprosessin käynnistämisestä.
Päätös: Kiinteistöpäällikkö laatii tehtävänk kuvauksen ja esityksen valintaprosessin käynnistämisestä.

5. Vuoden 2016 budjetointihankkeiden eteneminen

- 5.1 Unioninkatu 39:n julkisivuremontti (Leena)
Työmaan tilanneraportti, aikataulu
- 5.2 Uspenskin remontit ja ikonostaasi
Vauriokartoitus tehty ja raportti valmistuu parin viikon sisällä.

6. Tiedoksi annettavat asiat

- 6.1 Krypta
Arkkitehdit Pauliina Kujala ja Sampsa Palva ja esittelivät suunnitteluehdotuksen ja tarjouksen. Todettiin, että keittiön osalta Ulla Saarinen ja Ajla Selenic sekä isännöitsijä tekevät esiselvityksen keittiön tarpeista suunnittelun pohjaksi käyttäjän näkökulmasta.
- 6.2 Kiinteistötoimen auditointi ja rekrytointi
Eero on ilmoittanut jäävänsä maaliskuun lopussa pois pitämällä lomat huhtikuusta alkaen. Sitä ennen tarvitaan tietoa ja ratkaisut miten jatkossa hoidetaan mm. seuraavat asiat ennen maaliskuun puolta väliä:
Kulunvalvonta, hälytykset ja avainhallinta, vuokralaisnäytöt, vuokrasopimukset, huoltotyöt.
Eero toimittaa listan päivittäisistä, viikottaisista ja kuukausittaisista töistä sekä listan palveluntuottajien ja toimittajien yhteys

tiedoista mukaan lukien erityistyöt kuten esim. korroosion poisto.

Huoltokirjat täytetään:

- M8, Lk29-Uk39, Uspenski + muut

Lista keskeneräisistä asioista kiinteistöittäin.

Auditointiryhmän raportti on valmistumassa, selvitetään siinä todetut jatkotoimenpiteet.

- 6.3 Kiinteistölautakunnan raportti kiinteistöstrategiasta ja Unioninkatu 39 ja Liisankatu 29 asuntojen vuokrausperusteista sekä esitys kiinteistötoimen tehtävien täyttämistä Kaunisniemessä (Seurakunnan valtuuston ylimääräinen kokous 25.1.2017)

6§ Seurakunnan kiinteistöstrategia 2016 -2025

Päätös

Neuvosto merkitsi tässä vaiheessa asian tiedoksi. Neuvosto ottaa käsiteltäväksi myöhemmin myös seurakunnan työntekijöiden vuokra-asuntoihin liittyvät asiat auditointiraportin käsittelyn yhteydessä.

5§ Kaunisniemen tehtävien täyttäminen

Päätös

Neuvosto päätti avata haettavaksi Kaunisniemen leirikeskuksen suurtalousoisäntä/-emännän toimen sekä Kaunisniemen leirikeskuksen kokki/siivooja toimen. Molemmat toimet sijoittuvat ortodoksisen kirkon TES:n mukaisesti palkkaryhmään 1. Tehtävien palkkaus toteutetaan hyväksytyin talousarvion puitteissa.

Leirikeskuksen talonmies-vahtimestarin työnimike muutetaan leirialueen isännäksi/emännäksi. Nykyisellä tehtävänhaltijalla käytetään nimitystä leirialueen isäntä.

Kiinteistötoimi valmisteleo hakuprosessin ja tekee esityksen työntekijävalinnoista niin, että työntekijävalinnat voidaan tehdä maaliskuun 2017 neuvoston kokouksessa. Molemmat tehtävät täytetään toukokuun 2017 alusta alkaen toistaiseksi voimassa olevina toimina.

Neuvosto antaa kiinteistötoimelle tehtäväksi palkata tarvittaessa kiireaikojen lisäresurssitarpeeseen keittiökiireapulaisen talousarvion puitteissa. Seurakuntasalin emännän resurssia voidaan tarvittaessa käyttää Kaunisiemen kiireaikojen lisäresurssina.

6.4 Tuottojen lisääminen

Johtoryhmä on pyytänyt kiinteistölautakunnalta säästö- ja tuloehdotuksia. Todettiin, että seurakuntasalin vuokraustoimintaa on tehostettava ja tiloja kunnostettava budjetin puitteissa.

6.5 Järvenpään ikonostaasin tilanne

Työt alkavat vkolla 7.

6.6 Vuokrausasiat

Isännöitsijä esitteli vuokrausasiat:

Vapaina olevat asunnot:

Unioninkatu 39 B 22, 53 m²

Unioninkatu 39 B 37, 53m²

Unioninkatu 39 B 45, 30 m²

Unioninkatu 39 A 7, 54 m²

Päätettiin, että Eero ilmoittaa viiveettä vuokrausilmoitukset Oikotielle, HOS:n sivuille ja Ortodoksiviestiin.

6.7 Lisäbudjetti julkisivuremontti

6 § Kiinteistötoimen lisäbudjettiesitys Unioninkatu 39

julkisivuremontista

Päätös

Valtuusto hyväksyi kiinteistötoimen lisäbudjettiesityksen 64 000 €.

Kiinteistölautakunta

1/2017

6.8 Vuokranalennukset
Vuokralainen on pyytänyt vuokran alennusta vedoten pölyyn ja ilmanvaihdon toimimattomuuteen. Sovittiin, että kiinteistöpäällikkö järjestää käynnin isännöitsijän ja urakoitsijan kanssa vuokralaisen asunnossa.

6.9 Myllypuron kyltti ja induktiosilmukka

8 § Seurakunnan vuoden 2017 toimintasuunnitelma

Valtuusto teki tekstiin seuraavat muutokset: 2. *Toiminta-alueet Myllypuron kappeli, s. 4 Kehitysnäkymät vuodelle 2017: Lisätään loppuun lause "Tavoitteena on myös viedä päätökseen induktiosilmukan laitteiden asennus ja aloittaa arkkitehti, diakoni Pär Silénin suunnitteleman sisäänkäyntikatoksen rakentaminen." PS on saanut pyynnön ItäHelsingin ortodokseilta yhteistyössä kiinteistönomistajan edustajien kanssa huolehtia toimenpideluvasta sisääntulokatokselle ja opasteelle.*

Induktiosilmukkaa ei ole tälle vuodelle budjetissa. Ehdotetaan ensi vuoden budjettiin. Sisäänkäyntiin on varattu budjetissa 5 000 € vuodelle 2017. Pär Silén selvittää katoksen lupa-asiaa.

7. Muut asiat

7.1 Sovittiin, että Pär Silén tekee työselityksen Yoga Nordicin tiloista ja Mika Kontkanen käy isännöitsijän kanssa Pyhän Kolminaisuuden kirkossa selvittämässä katto-ongelmaa.

8. Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja päätti kokouksen 21.15.

9. Seuraava kokous

Seuraava kokous pidetään 9.3.2017 klo. 18:00.

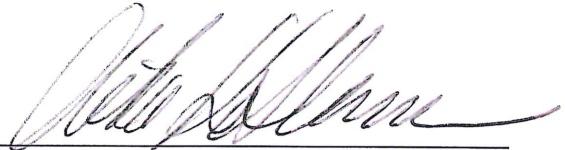
Kiinteistölautakunta

1/2017

Muistion vakuudeksi



Puheenjohtaja Pär Silén



Pöytäkirjan tarkastaja Mika Kontkanen



Sihteeri Leena Mätäsniemi

Liite 1 (salainen)

Yoga Nordic Oy:n tilat

Vuokra per kk		m2
Unioninkatu 39, Liikeh.	1580,73€	53,00
Unioninkatu 39, Kellari	364,56 €	49,00
Unioninkatu 39 A 4	2678,49€	173,00
Unioninkatu 39 A 5	910,07 €	56,50
Unioninkatu 39 B 26	2763,30€	127,00
Unioninkatu 39 B vesi	60,00 €	
	<u>8 357,1€</u>	<u>458,50</u>