

Asukastiedote joulukuu 2022

Palvelua puhelimitse

Soita suoriin numeroihin

Pyydämme teitä tallentamaan oman kiinteistönne huollon ja isännöinnin numerot. Puhelinnumerot löytyvät kiinteistönne ilmoitustaululta sekä yhtiön nettisivuilta.

Vuokravalvonnan, asukaspalvelun numerot löytyvät tarvittaessa yhtiön nettisivuilta.

Soittamalla suoriin numeroihin, tavoitatte parhaiten oikean henkilön ja saatte näin ollen asianne hoidettua vaivattomammin. Mikäli henkilö on lomalla, siirtyy puhelu automaattisesti tuuraajalle.



MOAS.FI



Please see moas.fi/en/
for English translation

Kohti vuotta 2023

Kansainvälisessä toimintaympäristössä on tapahtunut asioita, jotka horjuttavat vakautta Euroopassa ja maailmanlaajuisesti. Tämä näkyy Mikkelin kaupungin omistamissa asumisen yhtiöissä asumisen kustannustason nousuna ja epävarmuutena tulevasta. Kaikille kustannuksille tulee vuoden 2023 aikana korotuksia. Näitä ovat mm. sähkö- ja lämmityskulut, vesimaksut, jätehuolto, kiinteistövero ja tonttivuokrat. Kaikkiin muihin kuluihin paitsi kiinteistöveroon ja tonttivuokraan liittyviin kustannuksiin voi jokainen vaikuttaa omalla toiminnallaan. Nyt viimeistään on aika seurata energiansäästöön liittyvien toimenpiteiden ohjeistusta. Yhtiöiden puolesta kartoitetaan kiinteistökohtaisesti ne mahdollisuudet, kuinka kustannuspaikka tasolla voidaan alentaa hoitovuokraan liittyviä kustannuksia. Merkittävämpiä toimia ovat lämmitysjärjestelmien tasapainotukset sekä kiinteistöautomaation toiminnan tarkistaminen.

Yksi merkittävä meille kaikille näkyvä asia on mahdolliset ensitalven sähköenergian jakeluverkossa tehtävät katkokset. Nyt viimeistään kannattaa tutustua ohjeisiin, kuinka kukin voi varautua sähkökatkoon ja sen vaikutuksiin eri asumismuodoissa.

Asumisen yhtiöiden strategiaa uudistettiin vuoden 2022 aikana. Ohjaavana toimintona oli asukkaalla näkyvien ja kokemien palveluiden mahdollisimman tehokas toimivuus. Tästä syystä myös yhtiöiden organisaatio muokataan uuteen malliin. Uuden organisaation mukaiset toiminnot käynnistyvät vuoden 2023 alusta. Organisaatio muutosta avataan enemmän mm. asukasilloissa sekä yhtiöiden tiedotteissa ja kotisivuilla.

Hannu Sormunen

toimitusjohtaja

Mikalo Oy, Mikkelin opiskelija-asunnot Oy ja Mikkelin Asumisoikeus Oy

Lukuja

Mikalo Oy:

116 kustannuspaikkaa, 3061 asuntoa

Mikkelin Asumisoikeus Oy:

15 kiinteistöä, 243 asuntoa

Mikkelin opiskelija-asunnot Oy:

29 kustannuspaikkaa, 762 asuntoa
(1133 asutopaikkaa)

Taloutta

Mikalo Oy

Mikalo Oy:n hallitus on vahvistanut vuoden 2023 talousarvion, jonka myös vuokralaisneuvosto on hyväksynyt. Hoitokulujen osalta merkittävimmät korotukset ovat lämmitys 10 %, vesi, jätehuolto ja vakuutukset 5 %. Sähköenergian hinnan arvioitiin aiemmin kaksin-kertaistuvan, mutta viimeisten ennusteiden mukaan korotus tulee olemaan lähes viisinkertainen vuoteen 2022 verrattuna. Kiristynyt korkopolitiikka on nostanut lainojen korkokuluja, joilla on vaikutusta pääomavuokraan.

Yleisesti kohonneen kustannustason seurauksena keskimääräinen vuokrantarkistus on 5,2 %. Käyttökorvauksia on myös tarkistettu vastaamaan nykyistä kulutasoa.

Keskimääräinen neliövuokra on 1.1.2023 alkaen 11,34 euroa/m²/kk.

Mikkelin opiskelija-asunnot Oy

Mikkelin opiskelija-asunnot Oy:n hallitus on vahvistanut talousarvion vuodelle 2023. Hoitokulujen osalta merkittävimmät korotukset ovat mainittu Mikalon osiossa. Kokonaisvuokrat muodostuvat hoitomenovuokrasta sekä pääomavuokrasta. Hoitovuokralla katetaan kiinteistöjen hoitokuluja mm. lämmitys, vesi, sähkö, jätemaksut, vakuutukset, kiinteistöverot, tontin vuokrat, huolto, siivous ja korjauskulut. Pääomavuokralla katetaan yhtiön lainojen lyhennys sekä korkokulut.

Vuokrantarkistus on 5 %, keskimääräinen neliövuokra on 1.1.2023 alkaen 13,16 euroa/m²/kk

Mikkelin Asumisoikeus Oy

Mikkelin Asumisoikeus Oy:n hallitus on vahvistanut vuoden 2023 talousarvion, jonka myös puheenjohtajisto ja taloyksiköt ovat hyväksyneet. Kiinteistöjen yleiset hoitomenojen %- korotukset ovat mainittu aiemmin. Käyttövastike 1 tuloilla katetaan osa taloyksikkökohtaisista hoitokuluista mm. energiat, jätehuolto, käyttö- ja huoltopalvelut, ulkoalueiden huolto, siivous ja pienet vuosikorjaukset. Käyttövastike 2 tuloilla katetaan tasattavat kulut mm. henkilöstö, hallinto, vakuutukset, tontin vuokrat, kiinteistöverot ja suuret PTS- vuosikorjaukset sekä pääomakulut.

Yleisesti kohonneen kustannustason seurauksena vastikkeiden tarkistus on 4,0 %. Keskimääräinen käyttövastike 1 on 4,48 euroa/m²/kk ja käyttövastike 2 on 6,42 euroa/m²/kk. Keskimääräinen kokonaisvastike on 1.1.2023 alkaen 10,90 euroa/m²/kk.

Energiansäästö – Pienetkin asiat vaikuttavat

Energiansäästöön ja energian hintaan liittyviä asioita on viime aikoina ollut esillä medioissa. Myös asumisen yhtiöissä energia-asiat ovat olleet budjetointivaiheessa erityisesti käsiteltävänä. Energian hinta nousee reippaasti ja etenkin sähkön hinta, joka tulee olemaan ensi vuonna liki viisinkertainen tähän vuoteen verrattuna. Haastammekin asukkaamme mukaan energiansäästötoimiin, pieneltäkin tuntuvilla asioilla on vaikutusta energiankulutukseen. Alla oleviin listoihin on koottu muutamia perus-asioita, joita on hyvä huomioida. Hyviä vinkkejä ja ohjeita löytyy lisää mm. nettisivulta astettaalemmas.fi.

Suosittelvat sisälämpötilat:

- Oleskelutilat 20–21 °C
- Makuuhuoneet 18–20 °C
- Tuulikaapit ja porrashuoneet 15–18 °C
- Varastot 12 °C
- Autotallit 5 °C

Veden kulutus:

- Lyhyempi suihkuaika, sulje hana saippuoinnin ajaksi
- Sääda suihkun tehoa pienemmälle
- Sulje hana hampaidenpesun ajaksi
- Opasta lapsia käymään ripeästi suihkussa

Sähkön kulutus:

- Vähennä saunomista.
- Laske saunan lämpötilaa.
- Sammuta valot, joita et tarvitse.
- Vaihda ledilamput valaisimiin.

Asumisen yhtiöissä energiansäästötoimia on tehty vuosien varrella ja tehdään edelleen. Valaistusta on uusittu LED-valaisimilla järjestelmällisesti. Kohteiden lämmönsäätöä ja valaistusta on optimoitu syksyn aikana. Saunavuoroja pyritään tiivistämään. Myös isompia energiatehokkuustoimenpiteitä tehdään, kuten ikkunoiden ja ovien uusimisia, ilmanvaihtokoneiden uusimisia energiatehokkaimmiksi. Uusien- ja peruskorjauskohteiden osalta rakennusten energiatehokkuus huomioidaan jo suunnitteluvaiheessa mahdollisimman kustannustehokkaaksi.

Lenkkisaunat eivät lämpää talvella

Pienenä energiansäästötoimena asumisen yhtiöissä lenkkisaunojen lämmitys lopetetaan toistaiseksi vuodenvaihteessa. Normaali saunavuorot pysyvät kuitenkin ennallaan.

Varautuminen mahdollisiin sähkökatkoihin tulevana talvena

Tulevana talvena on hyvä varautua mahdollisiin sähkökatkoihin. Kaikkia alueita tämä ei välttämättä kosketa, mutta siitä huolimatta kannattaa varautua. Verkkoyhtiöt pyrkivät ilmoittamaan suunnitellut sähkökatkot etukäteen, joten kannattaa tutustua oman verkkoyhtiön tiedotteisiin asiasta. Puolustusministeriö on laatinut oppaan pidempien sähkökatkojen varalle, opas löytyy mm. Fingridin nettisivuilta.

Sähkökatkon aikana valaistus, lämmitys ja ilmanvaihto eivät toimi. Pari tuntia kestävä sähkökatkon aikana huoneiston lämpötila ei ehdi juurikaan tippua, mutta lämmin vesi voi loppua ja vedenpaine laskea. Onkin suositeltavaa, että kotoa ei poistuta ja veden käyttöä tulisi välttää. Taskulamppu, lämmintä vaatetusta, paristokäyttöinen radio ja paristoja olisi hyvä varata sähkökatkojen varalle. Matkapuhelinverkot ovat tukiasemista riippuen toiminnassa lyhyiden sähkökatkojen ajan. Puhelimen voi ladata esimerkiksi varavirtalähteestä, joten sellainen kannattaa pitää latingissa. Ruuanlaitto on sähkökatkon aikana haasteellista, kun liesi ja mikro eivät toimi. Hyvä on varata myös hyvin säilyvää ruokaa ja pullovettä, jos sähkökatko kestääkin pidempään.

Sähkökatkon aikana tulisi huolehtia myös kanssaihmisistä, varsinkin yksinasuvista ja vanhuksista. Naapuria on autettava omien mahdollisuuksien mukaan. Jos kiinteistössä on hissi, tulisi varmistaa, ettei hissiin ole jäänyt ketään apua tarvitsevaa.



NÄIN SÄHKÖKATKO VAIKUTTAA

0 sekuntia: raitiovaunut, metro, lähi- ja kaukojunat pysähtyvät
pankkiautomaatit ja pankkien konttorit menevät kiinni, maksukortit eivät toimi
vedentulo lakkaa osalla ihmisistä, vessan voi vetää vain kerran
huoltoasemalta tai jakelupisteestä ei saa polttoainetta
hissit pysähtyvät
lämmitys katkeaa lukuun ottamatta puu-uuneja
valot sammuvat, kodinkoneet eivät toimi
katuvalot ja liikennevalot sammuvat
jääkaapit ja pakastimet alkavat lämmitä
useimmat ruokakaupat ja muut pienet liikkeet sulkevat ovensa

15 min: ensimmäiset tietoliikenteen tukiasemat mykistyvät – sen jälkeen ei voi soittaa eikä pääse nettiin
isot ruokamarketit ja kauppakeskukset alkavat sulkeutua

2 tuntia:

6 tuntia: suurimmalta osalta suomalaisia puhelin- ja nettiyhteydet ovat poikki
henkilöautoista, takseista ja linja-autoista loppuu vähitellen polttoaine.

18 tuntia: puisten pientalojen sisäilman lämpötila laskenut +10 asteeseen, jos ulkona on -20 astetta.

30 tuntia: kivisten pientalojen sisäilman lämpötila on laskenut +10 asteeseen, jos ulkona on -20 astetta.

36 tuntia: elementtikerrostalojen sisäilman lämpötila on laskenut +10 asteeseen, jos ulkona on -20 astetta.

4 vrk: jyvien kivikerrostalojen sisäilman lämpötila on laskenut +10 asteeseen, jos ulkona on -20 astetta.

HUOM: alle +10 asteen lämpötilassa ihminen tarvitsee lihasen tuottamaa lämpöä, jotta kehon lämpötila ei laske. huonosti liikkuvat eli esimerkiksi pikkulapset, vanhukset ja sairaat eivät voi oleskella näin viileässä tilassa pitkään.

Joulun ajan muistilista

Kinkunrasva: Kierrätäthän joko ruoanlaitossa, jätteenä tai kompostissa. Jähmettyneen rasvan voi laittaa biojätteeseen.

Lahjapaperit: Laitathan sekajätteisiin, muista myös litistää pakkauslaatikot pahvin keräysastioihin

Joulukuuset: Kerätään jäteastioiden tyhjennyksen yhteydessä jätekatoksen vierestä

Mikalo huolto päivystää myös jouluna kiireellisissä tapauksissa.



**Vietetään rauhaista ja rentouttava joulunaika läheisten kanssa.
Kiitämme asukkaitamme kuluneesta vuodesta ja toivotamme onnea tulevaan vuoteen.**

 **MIKALO OY**

MOAS.FI

 **Mikkelin
asumisoikeus**

Toimisto:
ma-to
pe
Vaihde:
Sähköpostit:
www-sivut:

Maaherrankatu 44, 50100 Mikkeli
9.00–15.00
9.00–13.00 (myös pyhien aatot)
015 321 350
etunimi.sukunimi@mikalo.fi
mikalo.fi
moas.fi
mikkelinasumisoikeus.fi