

Asukastiedote joulukuu 2025

**Tarvitsetko autoa satunnaisesti?
Hyödynnä yhteiskäyttöautoa!**

Lataa Omago-sovellus, ja varaa auto helposti ja edullisesti. Lue lisää sisäsivuilta tai verkosta:

mikalo.fi/asukkaalle/yhteiskayttoauto

mikkelinasumisoikeus.fi/asuminen/yhteiskayttoauto

Vuosi täynnä muutoksia, päätöksiä ja edistystä

Alaamme kohdistuva muutos on ollut käynnissä lähivuosina niin valtiollisella kuin paikallisellakin tasolla. Valtion tukema asuntotuotanto käy läpi merkittävää muutosta, joka vaikuttaa luonnollisesti niin Mikalon kuin Mikkelin Asumisoikeuden toimintaan. Yhtiöidemme vuokra- ja opiskelija-asuntopuolella merkittävin muutos on korkotukilainoituksen huomattava väheneminen ja ylipäättään korkotukilainojen tulevaisuuden näkymä Mikkelin leveysasteille on huono. Asumisoikeusasuminen on vielä merkittävämmän muutoksen edessä, kun nykyhallitus lopettaa valtion tuen uusien kohteiden tuotannolta. Asuminen jatkuu kaikissa kohteissamme kuitenkin ihan normaalisti, toisin sanoen asukkaan näkökulmasta muutos ei ole näkyvä.

Päivitetty yhtiöiden strategia on laadittu asumisen, tyytyväisen asukkaan, näkökulmasta. Onnistunut palvelukokemus, kestävä talous ja tarvetta vastaava asuminen ovat strategioidemme kulmakiviä. Strategiassa on myös huomioitu ympäröivät muutokset ja myös edellä mainitsemani valtakunnalliset vaikutteet. Tulevaisuutta ajatellen yhtiömme tulevatkin rahoittamaan seuraavia investointejaan vapaalla rahalla, ihan strategisestikin ajateltuna, mutta osin myös valtion tekemien päätösten takia.

Lyhyesti jos katsotaan talouden silmin tätä vuotta, niin Mikalon osalta käyttöastetavoite ei täyty ennakoidun mukaan, mutta Asumisoikeuden osalta käyttöastetavoite toteutuu paremmin. Käyttöastetoteuma vaikuttaa tietysti yhtiöiden tuloihin, joka tulee Mikalon osalta jäämään vajaan. Onneksi tätä kompensoi Mikalon osalta meno- puolen toteuma, eli kuluja ei kerry arvioitua määrää.

Yhtiöille on laadittu tulevan vuoden talousarviot. Ja kuten asukkaille jo jaetuissa vuokran- tai vastikkeen- tarkistuskirjeissä on havaittavissa, niin hyvin perusluontoiset tarkistukset vaikuttivat vuokrien ja vastikkeiden määrään. Vinkkaankin lukijoille tässä kohtaa katsomaan nettisivuiltamme pitämääni Kuvajan kulma -blogia, jossa on mm. tarkemmin syvennytty vuokranmääritykseen ja toki muihinkin ajankohtaisiin asioihin.

Mikalon toimenpideohjelma kiinteistöjen osalta sai kesällä ratkaisun omistajan taholta ja olemme sitä vieneet kohti lopullista uomaansa. Osa toimista on laitettu käytäntöön, kuten Ristiinan rivitalokohteiden ja Peurankadulla sijainneiden opiskelija-asuntojen purut. Osa kiinteistöistä myydään, mutta myyntiprosessi on vielä kesken. Lopulliset myyntiluvat vaativat vielä Varken hyväksynnän käyttö- ja

luovutusrajoituksista poistamiseen, jonka jälkeen voimme edetä myyntiasioissa.

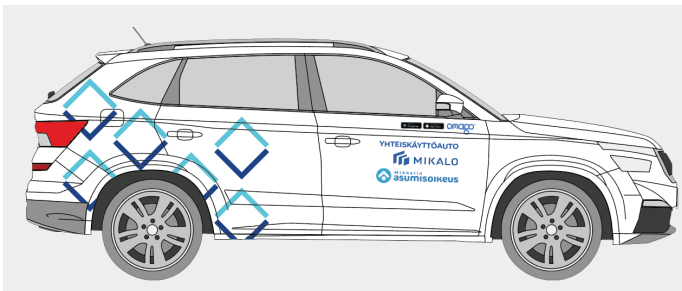
Tulevana vuonna tapahtuu myös paljon asioita. Mannerheimintien uudiskohteemme on valmistumassa maaliskuun aikana. Kohteeseen on tullut todella hyvin hake- muksia, mikä kertoo siitä, että kohde on ollut toivottu lisäys asuntotarjontaamme. Pääsemme ensi vuonna toteuttamaan yhden kohteen peruskorjauksenkin. Olemme tänä syksynä käynnistäneet toiminnanohjaus- järjestelmän muutoksen, jonka on tarkoitus olla tuotantokäytössä syksyllä 2026. Tämä muutos tuo mukanaan asukkaille kokonaan uudet asukassivut sekä uudistuneet verkkosivut ja meille uuden toiminnanohjausjärjestelmän sekä sen mukana uudistuvia toimintaprosesseja.

Haluan muistuttaa vielä asukkaitamme yhtiöidemme yhteisestä yhteiskäyttöautosta, joka on kaikkien asukkaidemme ja kaikkien mikkeliläisten käytettävissä. Auton käyttö onkin lisääntynyt hyvin alkuaikoihin verrattuna. Toivottavasti asukkaamme on laittaneet merkille meidän päivitetyn ulkoasumme, mm. autojen teippaukset on laitettu uusiksi uuden ilmeen mukaisesti. Myös työntekijöiden työvaatteissa ja eri tiedotteissa on havaittavissa tämä muutos. Tekemistä, muutoksia ja päätöksentekoa on siis riittänyt. Tämä vuosi on ollut omasta näkökulmastani osin haastava, mutta kaikesta huolimatta erittäin antoisa.

Toivotan kaikille asukkailemme rauhallista Joulua ja hyvää Uutta Vuotta!

Tommi Kuvaja
toimitusjohtaja





Yhteiskäyttöauto

Mikalo ja Mikkelin Asumisoikeus tarjoaa kaikille mikkeliläisille käyttöön Omago-yhteiskäyttöauton, automaattivaihteisen Skoda Kamiq henkilöauton.

Autoa voi käyttää kaikkiin päivittäisiin tarpeisiin, kuten kauppareissuihin, vapaa-ajan harrastuksiin tai vierailuihin ystävien luona. Auto sijaitsee Raviradantiellä, tarkemman sijainnin näet sovelluksesta.

Huomioitahan, että vuokra-autoon ei voi tuoda lemmikkejä.

Maksat ainoastaan auton käytöstä seuraavan hinnaston mukaan:

- 8 €/h + 0,14 €/km
 - 60 €/vrk + 0,14 €/km (yli 9h)
- sis. polttoaineet ja ALV 25,5%.

Kun olet rekisteröitynyt käyttäjäksi, koodilla "ENSIMMAINEN" saat 2h (16€) ilmaista ajoaikaa ensimmäisestä ajostasi!

Kuinka varaan yhteiskäyttöauton?

Pääset varaamaan auton rekisteröitymällä Omagon järjestelmään ja syöttämällä liittymiskoodin **MIKALO25**.

Auto varataan ja otetaan käyttöön Omagon älypuhelinsovelluksella. Varaaminen vaatii ilmaisen rekisteröitymisen, jonka voit tehdä seuraavasti:

- Lataa Omago-sovellus (App storesta tai Google Playsta)
- Paina "Rekisteröidy" ja luo käyttäjätili ohjeiden mukaisesti
- Paina "Liity" ja syötä liittymiskoodi: MIKALO25
- Syötä vielä henkilötunnus + maksukorttitiedot.
- Saat tekstiviestin, kun liittymisesi on hyväksytty.

Käytännön kysymyksissä auttaa Omagon asiakaspalvelu, joka on tavoitettavissa kellon ympäri 24/7.

Asiakaspalvelun tavoitat puh. 020 127 7799 tai asiakaspalvelu(at)omago.fi.

Miten hyödynnämme asukkaiden palautetta

Mikalo seuraa säännöllisesti asukkaidensa tyytyväisyyttä erilaisten kyselyiden avulla. Tulokset kertovat, missä onnistumme ja missä on parannettavaa. Palautteen avulla voimme ohjata resursseja oikeisiin asioihin ja tehdä muutoksia, jotka näkyvät arjessa. Asukkaiden antama palaute näkyy konkreettisesti siinä, mihin suuntaamme työtämme ja mitä kehitämme. Käytämme tuloksia sekä jatkuvan toiminnan ohjaamiseen että pidemmän aikavälin suunnitteluun.

Toteutamme neljä erilaista kyselyä. Nettisivujen kautta vikailmoituksen tehneet saavat lyhyen kyselyn huollon toimivuudesta. Sisään- ja poismuuttaneilta keräämme palautetta muuton sujuvuudesta. Lisäksi lähetämme kuukausittain kyselyn satunnaiselle joukolle asukkaita, jotta saamme tasaisesti palautetta eri taloista. Näin varmistamme, että kuulemme mahdollisimman monen näkemyksen.

Vastaaminen on vapaaehtoista, mutta jokainen vastaus on meille tärkeä. Mitä useampi osallistuu, sitä tarkemmin pystymme kehittämään palveluitamme. Tänä vuonna aloitimme asukastytyväisyyskyselyn myös Mikkelin Asumisoikeus Oy:n asukkaille. Ensimmäinen kysely tuotti erinomaisen 59 prosentin vastausprosentin, ja alamme nyt hyödyntämään tuloksia toiminnan kehittämisessä.

Kiitos jokaiselle, joka käyttää hetken kyselyihin vastaamiseen.

Tero Tuhkanen
palvelupäällikkö

Palovaroittimet

Vuoden 2026 alussa voimaan astuva palovaroitinlaki edellyttää, että palovaroittimien hankinta ja ylläpito ovat jatkossa kiinteistönomistajan vastuulla. Mikalossa ja Mikkelin Asumisoikeudessa tämä on huomioitu siten, että kaikkiin koteihin on asennettu uudet palovaroittimet siirtymäajan puitteissa.

Asukkaan vastuulle jää varoittimien säännöllinen testaus ja mahdollisten vikojen ilmoittaminen. Jos palovaroittimesi ei toimi normaalisti tai epäilet sen toimintavarmuutta, olethan viipymättä yhteydessä kiinteistöhuoltoon.

Turvallista joulunaikaa!

Joulun ajan muistilista

- Kinkunrasva:** Kierrätä se joko ruoanlaitossa, jätteenä tai kompostissa. Rasvaa **ei saa** valuttaa viemäriin. Jähmettyneen rasvan voi laittaa biojätteeseen.
- Lahjapaperit:** Laita lahjapaperit sekajätteisiin ja muista myös litistää pakkauslaatikot pahvin keräysastioihin.
- Joulukuuset:** Kerätään jätteastioiden tyhjennyksen yhteydessä jätekatoksen vierestä
- Saunat:** Muista tarkistaa huoneistosaunasi kiuaskivien kunto säännöllisesti. Jos huomaat niissä päivityksen tarvetta, ole yhteydessä huoltoon ja pyydä uudet kiuaskivet vanhojen tilalle.

Kiinteistöjen joulusaunat lämpiävät aattona. Katso oman kiinteistösi joulusaunan aikataulu oman talosi ilmoitustaululta.

Mukavaa ja rauhallista joulua sekä uutta vuotta!



Christmas Checklist

- Cooking Grease:** Recycle it either in cooking, as waste, or in the compost. **Do not** pour grease down the drain. If the grease is solidified, it can be put in the bio-waste bin.
- Gift Wraps:** Put gift papers in mixed waste and remember to flatten packaging boxes into cardboard collection bins.
- Christmas Trees:** Leave them to be collected next to the waste shed after Christmas.
- Saunas:** Remember to regularly check the condition of the sauna rocks in your apartment sauna. If you notice they need an update, contact maintenance, and request new rocks to replace the old ones.

The property saunas will be heated on Christmas Eve. Check your property's Christmas sauna schedule on your building's notice board.

Wishing everyone a joyous and peaceful Christmas time!

Toimistomme poikkeavat aukioloajat:

Jouluviikko, 22.-28.12.2025 kiinni
ke 31.1.2025 klo 9-13
to-pe 1.-2.1.2026 kiinni
ma 5.1.2026 klo 9-13
ti 6.1.2026 kiinni (Loppiainen)

HUOM! Huolto päivystää myös jouluna kiireellisissä tapauksissa.

Muistathan että joulun pyhät vaikuttavat myös monien toimijoiden ja kauppojen aukioloaikoihin. Tarkasta ja varmista niiden aukioloajat ja -käytännöt heiltä suoraan.



Please note that our Maaherrankatu office has special opening hours during Christmas weeks.

Christmas week, Dec 22 – 28 Closed
Wednesday, Dec 31, 9 am - 1 pm
Thursday, Jan 1, 2026, closed
Friday, Jan 2, 2026, closed
Monday Jan 5, 2026, 9 am - 1 pm
Tuesday Jan 6, 2026, closed (Epiphany)

NOTE: Maintenance will be available during Christmas time for urgent cases.

Remember that Christmas holidays also affect the opening hours of many services and shops in Finland. Please check and ensure the opening hours and practices from each separately.



f mikalomikkeli

@ mikalo_oy

f asomikkeli