

## Toimitusjohtajan tervehdys



**JOUKO VÄÄNÄNEN**  
Toimitusjohtaja  
Pudasjärven Vuokratalot

Pudasjärven Vuokratalot Oy:n asukasjulkaisu on vuonna 2022 päätetty tehdä liikokiseudun liitteenä. Vuonna 2021 Pudasjärven Vuokratalot Oy:llä saatiin kokea monia muutoksia. Hallitus uusiutui miltei kokonaan ja pitkään hallituksessa vaikuttaneet Paavo Tihinen ja Eija Ikonen jäivät pois. Tahdon kiittää heitä vuosikymmenien hallitusjäsenyydestä ja toivottaa kaikkea hyvää tulevaisuudessa.

Lokakuussa 2021 valmistui Hirsihovi eli kaksi kerrostaloa oikopolun varteen. Pudasjärven Vuokratalot Oy:n toimisto päätti muuttaa samalla yhteen liike-tilaan ja nyt meidät löytää osoitteesta Oikopolku 2B2. Koro-

narajoitukset olivat päällä suurimman osan vuodesta, joka hankaloitti osaltaan tapahtumien järjestämistä. Joulukuussa pääsimme kuitenkin viettämään ”pikkujouluja” Liepeen pappilalla ja muut kokoukset saatiin vuoden aikana pidettyä.

Uusi hallitus järjestäytyi syksyllä kuntavaalien jälkeen. Hallitukseen tulivat uusina Anni-Inkeri Törmänen, Ismo Rieppola ja Antti Tihinen. Asukkaat esittivät hallitukseen Arja Vähäkuopuksen, jonka yhtiökokous hyväksyi. Vanhana hallituksen jäsenenä jatkaa Seija Turpeinen ja varajäsenenä Marja-Sisko Lantto ja Seppänen Kauko. Hallitus valitsi puheenjohtajaksi Anni-Inkeri Törmäsen ja varapuheen-

johtajaksi Antti Tihisen.

Pudasjärven Vuokratalot Oy on oma osakeyhtiö, joka toimii osakeyhtiölain mukaisesti. Yhtiön omistaa kyllä Pudasjärven kaupunki, mutta monesti ihmisillä menee sekaisin kaupungin ja meidän toiminnot. Me toimimme omalla hallinnolla, kuten yhtiöt muutoinkin ja kaupunki omallaan. Kaupunki linjaa omistajaohjauksella meitä yleisellä tasolla, ARÄ ohjaa ja valvoo meitä lainsäädännöllä, asukkaat osallistuvat yhteisöläinperusteella ja me teemme käytännön työt.



**ANU PEKKALA**  
Isännöitsijä

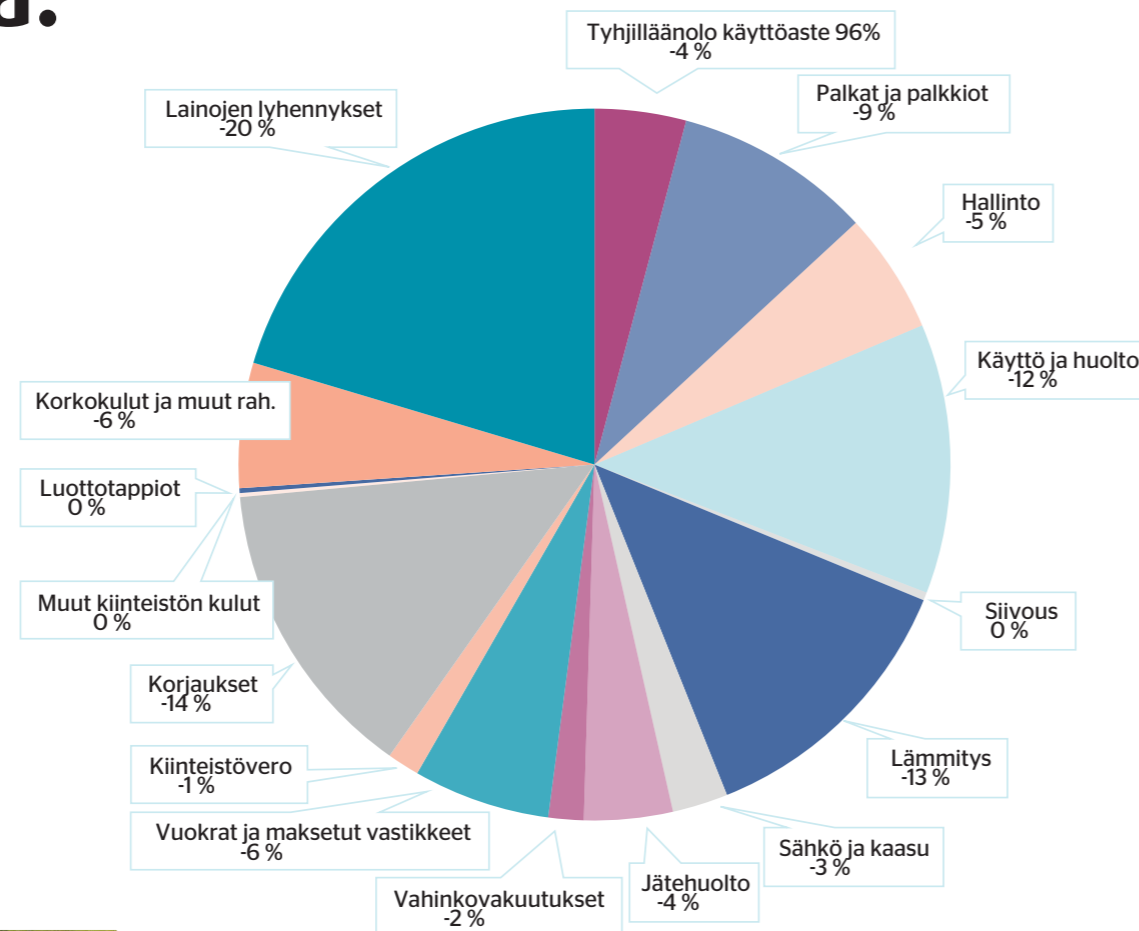


**JOHANNA ILLIKAINEN**  
Asuntosihtööri

## Vuokranmääräytyminen Pudasjärven Vuokratalot Oy:ssä.

Yhtiön rahoitusrakenne on omakustanneperusteinen. Tämä tarkoittaa, että vuokra saaduilla rahoilla rahoitamme yhtiön toimintaa. Muuta tuloa yhtiöllä ei ole. Seuraavan vuoden vuokranmäärä päätetään syksyisin. Seuraavan vuoden vuokra arvioidaan tutkimalla edellisen vuoden ja kuluvan vuoden toteumaa, sekä suunnittelemaan seuraavan vuoden investointeja ja korjauksia. Kustannukset, kuten kauko- lämpö, kiinteistövero, työvoimakustannukset, vakuutukset, sähkö yms. on yleisen inflaation myötä kasvussa. Talousarvion laadinnassa on mukana myös asukkaat. Talousarvio esitellään asukaskokouksessa, jossa voi antaa kommentteja talousarviosta. Lopullisen ta-

lousarvion hyväksyy Pudasjärven Vuokratalot Oy:n hallitus. Tuleviin kustannuksiin on suositeltavaa varautua 2 €/m<sup>2</sup>, kun rakennus on vanhempi kuin 20 vuotta ja 1 €/m<sup>2</sup>, kun rakennus on uudempi. Vuokranmäärityksiköitä on yhdeksän kappaletta, joiden vuokria tarkastellaan vuosittain. Keskimäärin vuokria nostettiin vuodelle 2022: 0,8%. Näin alhainen korotus saavutettiin tekemällä investointeja kohteisiin missä saadaan säästöä. Esimerkiksi televisiojärjestelmät muutettiin antennijärjestelmiksi, niin yhtiö saa vuodessa noin 30 000€:n säästöt. Kanavat toki vähenevät mutta tarvittaessa voi tilata itselleen lisää kanavia esimerkiksi Kairankuitu Oy:n kautta IPTV:n avulla.



KAAVIO: Vuokran muodostuminen Pudasjärven Vuokratalot Oy:ssä



**PUDASJÄRVEN  
VUOKRATALOT OY**

Vuonna 2022 uudistetaan yhtiön strategiaa ja aloitamme sen toteuttamisen. Kiinteistöhuoltoon ja siivoukseen tulee muutos. Pudasjärven Vuokratalot Oy aloittaa kiinteistöhuollon ja siivouksen tekemisen omana työnään. Uudet työntekijät palkataan kesän alussa ja he ottavat kiinteistöistä vastuun elokuun alusta, kun nykyinen sopimus päättyy. Kiinteistöjen konetyöt tehdään jatkossa ostotyönä. Uudisrakentaminen jatkuu Kehitysvammaisten palvelukodin rakentamisella ja Syötteen asuntojen rakentamisella. Asukaskokoukset pidetään keväällä ja syksyllä, sekä pikkujoulu joulukuun alussa.

## Asukasdemokratiasta Pudasjärven Vuokrataloilla

Pudasjärven Vuokratalot haluaa edistää asukasdemokratiata sekä luomaan me-henkeä asukkaiden ja vuokranantajan välille. Asukasdemokratian tavoitteena on edistää omistajan ja vuokralaisten välistä tiedonkulkua, yhteistyötä ja luottamusta sekä lisätä vastuuntuntoa vuokra-asunnoista. Luottamus ja yhteistyö ovat tärkeitä tekijöitä vuokratalojen kunnonpidon edistämiseksi ja asumisviihtyvyyden lisäämisessä. Asukasdemokratian avulla pyritään myös taloudellisiin tuloksiin asukkaiden pysyessä vaikuttamaan päätöksentekoon asukasdemokratian kautta. Asukkaat vaikuttavat myös kustannussäästöihin omilla toimillaan esimerkiksi veden kulutusta säätelemällä sekä jäteiden kierrätystä toteuttamalla.

Asukasdemokratian mahdollistaminen on kirjattu Lakiin yhteishallinnosta vuokrataloissa. Laissa säädetään vähimmäistaso sille, miten asukkaat voivat vaikuttaa talon asioiden valmisteluun ja päätöksentekoon. Vuokratalojen asukkaat käyttävät päätösvaltaansa asukkaiden kokouksissa. Asukaskokouksia on pidettävä vähintään kerran vuodessa. Pudasjärven Vuokratalot on muutaman vuoden ajan vienynt kokouksensa talojen pihoilta.

Asukaskokouksessa valitaan asukasdemokratian edustaja. Jokaiselta asuinalueelta pyritään asukasdemokratiaan valitsemaan vähintään yksi edustaja. Asukkaiden kokouksella on myös oikeus nimetä ehdokkaita Vuokratalojen hallituksen asukasdemokratian edustajaksi. Pudasjärven Vuokratalot Oy:n hallituksessa on yksi asukasdemokratian edustaja, joka yleensä on ollut myös asukasdemokratian puheenjohtaja.

Asukasdemokratian tehtävänä on mm osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto talousarvioesitykseen, vuokranmääritysesitykseen sekä kiinteistöhuoltosopimukseen ja sen sisältöön. Asukasdemokratian tavoitteena on edistää omistajan ja vuokralaisten välistä tiedonkulkua, yhteistyötä ja luottamusta sekä lisätä vastuuntuntoa vuokra-asunnoista. Luottamus ja yhteistyö ovat tärkeitä tekijöitä vuokratalojen kunnonpidon edistämiseksi ja asumisviihtyvyyden lisäämisessä. Asukasdemokratian avulla pyritään myös taloudellisiin tuloksiin asukkaiden pysyessä vaikuttamaan päätöksentekoon asukasdemokratian kautta. Asukkaat vaikuttavat myös kustannussäästöihin omilla toimillaan esimerkiksi veden kulutusta säätelemällä sekä jäteiden kierrätystä toteuttamalla.

Asukasdemokratian mahdollistaminen on kirjattu Lakiin yhteishallinnosta vuokrataloissa. Laissa säädetään vähimmäistaso sille, miten asukkaat voivat vaikuttaa talon asioiden valmisteluun ja päätöksentekoon. Vuokratalojen asukkaat käyttävät päätösvaltaansa asukkaiden kokouksissa. Asukaskokouksia on pidettävä vähintään kerran vuodessa. Pudasjärven Vuokratalot on muutaman vuoden ajan vienynt kokouksensa talojen pihoilta.

Asukaskokouksessa valitaan asukasdemokratian edustaja. Jokaiselta asuinalueelta pyritään asukasdemokratiaan valitsemaan vähintään yksi edustaja. Asukkaiden kokouksella on myös oikeus nimetä ehdokkaita Vuokratalojen hallituksen asukasdemokratian edustajaksi. Pudasjärven Vuokratalot Oy:n hallituksessa on yksi asukasdemokratian edustaja, joka yleensä on ollut myös asukasdemokratian puheenjohtaja.

Asukasdemokratian tehtävänä on mm osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto talousarvioesitykseen, vuokranmääritysesitykseen sekä kiinteistöhuoltosopimukseen ja sen sisältöön. Asukasdemokratian tavoitteena on edistää omistajan ja vuokralaisten välistä tiedonkulkua, yhteistyötä ja luottamusta sekä lisätä vastuuntuntoa vuokra-asunnoista. Luottamus ja yhteistyö ovat tärkeitä tekijöitä vuokratalojen kunnonpidon edistämiseksi ja asumisviihtyvyyden lisäämisessä. Asukasdemokratian avulla pyritään myös taloudellisiin tuloksiin asukkaiden pysyessä vaikuttamaan päätöksentekoon asukasdemokratian kautta. Asukkaat vaikuttavat myös kustannussäästöihin omilla toimillaan esimerkiksi veden kulutusta säätelemällä sekä jäteiden kierrätystä toteuttamalla.

Asukasdemokratian mahdollistaminen on kirjattu Lakiin yhteishallinnosta vuokrataloissa. Laissa säädetään vähimmäistaso sille, miten asukkaat voivat vaikuttaa talon asioiden valmisteluun ja päätöksentekoon. Vuokratalojen asukkaat käyttävät päätösvaltaansa asukkaiden kokouksissa. Asukaskokouksia on pidettävä vähintään kerran vuodessa. Pudasjärven Vuokratalot on muutaman vuoden ajan vienynt kokouksensa talojen pihoilta.

Asukasdemokratian mahdollistaminen on kirjattu Lakiin yhteishallinnosta vuokrataloissa. Laissa säädetään vähimmäistaso sille, miten asukkaat voivat vaikuttaa talon asioiden valmisteluun ja päätöksentekoon. Vuokratalojen asukkaat käyttävät päätösvaltaansa asukkaiden kokouksissa. Asukaskokouksia on pidettävä vähintään kerran vuodessa. Pudasjärven Vuokratalot on muutaman vuoden ajan vienynt kokouksensa talojen pihoilta.

### Syötteelle rivi- taloasuntoja

Syötteellä on ollut viime vuosina pula asunnoista varsinkin töihin tuleville. Asuntopulaan Pudasjärven Vuokratalot Oy päättänyt rakentaa 20 asuntoa. Rakentaminen pyritään saamaan käyntiin kesällä 2022.

Asukasdemokratian mahdollistaminen on kirjattu Lakiin yhteishallinnosta vuokrataloissa. Laissa säädetään vähimmäistaso sille, miten asukkaat voivat vaikuttaa talon asioiden valmisteluun ja päätöksentekoon. Vuokratalojen asukkaat käyttävät päätösvaltaansa asukkaiden kokouksissa. Asukaskokouksia on pidettävä vähintään kerran vuodessa. Pudasjärven Vuokratalot on muutaman vuoden ajan vienynt kokouksensa talojen pihoilta.

Asukasdemokratian mahdollistaminen on kirjattu Lakiin yhteishallinnosta vuokrataloissa. Laissa säädetään vähimmäistaso sille, miten asukkaat voivat vaikuttaa talon asioiden valmisteluun ja päätöksentekoon. Vuokratalojen asukkaat käyttävät päätösvaltaansa asukkaiden kokouksissa. Asukaskokouksia on pidettävä vähintään kerran vuodessa. Pudasjärven Vuokratalot on muutaman vuoden ajan vienynt kokouksensa talojen pihoilta.

### Asukasdemokratian puheenjohtaja Arja Vähäkuopus on yksi uusien hirsikerrostalojen ensimmäisistä asukkaista

Pudasjärven Vuokratalojen asukasdemokratian puheenjohtaja Arja Vähäkuopus muutti kerrostaloon saunatonta kivikerrostalon kolmiosta. Hän on silminnähden tyytyväinen. ”Tämä on minulle ensimmäinen kokemus hirsitalosta. En tiedä, johtuuko hirrestä vai ilmastoinnista, vai molemmista, mutta täällä on nyt todella hyvä hengittäminen. Pitkään vaivanneet sairastelutkin ovat loppuneet.”

”Tykkään luonnosta, ja hirsien kautta luonto tulee kotona keskustassakin lähelle. Puupinnat rauhoittavat. Ja on

niin hyvä nukkuakin”, Vähäkuopus kehuu. Makuuhuoneista piti jopa laskea lämpötilaa, niin lämmin on asunnossa ollut. ”Ei ole palellut!”, Vähäkuopus toteaa ja kiittelee myös lattialämmityksen miellyttävyyttä. Vaikka asunto on ihan keskustassa, Vähäkuopus sanoo, etteivät äänet kuulu sisälle liikkaka eivätkä kantaudu lainkaan toisista asunnoista. Hän kehuu myös ilmanvaihtoa, mikä ei tuo hajuja toisista asunnoista kuten monissa vanhemmissa rivi- ja kerrostaloissa.

Vähäkuopus asuu yhdessä teini-ikäisen poikansa Niklaksen kanssa. Niklas tykkää uudesta kodista ja ehdotonta plussaa on ollut nettiyhteyden saaminen joka huoneeseen. ”Enää ei tarvi vetää eteisestä jatkopiuhoilta nettiyhteyttä Niklaksen huoneeseen”, Vähäkuopus kiittelee. Asunnon äiti ja poika ovat sisustaneet kodikkaaksi ja harmoniseksi. Tällainen hirsitalo tuntuu omalta, ja Vähäkuopus sanookin toivovansa voida asua talossa pitkään; ”Ainakin niin kauan kun Niklas asuu vielä kotona, ei ole haluja muuttaa pois tästä kodikkaasta kolmiosta.”



**TEIJA NIEMELÄ**  
Asumisneuvoja

### Vuokralaisen oikeudet ja velvollisuudet

#### SINULLA ON VELVOLLISUUS

- maksaa vuokra ajallaan
- huolehtia asunnon kunnosta
- noudattaa vuokrasopimuksen ehtoja
- noudattaa järjestyssääntöjä ja huolehtia, että myös vieraasi noudattavat niitä
- kysyä lupa vuokranantajalta muutostöihin
- korvata vuokranantajalle aiheuttamasi vahinko
- noudattaa irtisanomisaikaa päättäessäsi sopimuksen
- ilmoittaa ajoissa mahdollisista vioista

#### SINULLA ON OIKEUS

- asua vuokra-asunnossa sopimuksen mukaisesti. Vuokranantaja saa tulla asuntoon vain joissakin tapauksissa ja tällöinkin sovitusti
- kotirauhaan
- saada kirjallinen ilmoitus vuokrankorotuksesta
- lain mukaiseen irtisanomisaikaan
- purkaa vuokrasopimus heti, jos asuminen on terveydelle vaarallista
- vuokrata osa asunnosta toiselle henkilölle, jos siitä ei ole haittaa vuokranantajalle
- saada ilmoitus korjauksista etukäteen (pienet korjaukset 14 vrk, isot 6kk)

Lisätietoa voit katsoa Vuokralaiset Ry:ltä [www.vuokralaiset.fi](http://www.vuokralaiset.fi) tai kysyä meidän toimistolta.

