

Yhtenäinen väistöasuntoprosessi Heka-konsernissa

Miksi väistöasuntoprosessia on ryhdytty työstämään Hekassa?

Kaikki Hekan alueyhtiöt ovat jo pitkään järjestäneet väistöasunnot peruskorjaukset vuoksi muuttaneille asukkaille, mutta käytännöt ovat olleet monenlaisia. Nyt, yhden vuokranantajan aikana, käyttöön otetaan yhtenäinen prosessi.

Tavoitteena on turvallinen, tasapuolinen ja sujuva peruskorjauksen aikainen asuminen ja väistömuutto, joka on

- asukkaalle helposti hahmotettavissa
- toiminnallisesti tehokas
- sopimusmielessä selkeä

Periaatteet

- Jos taloon tehtävä peruskorjaus vaatii asukkaan muuttoa pois asunnosta korjauksen ajaksi, järjestetään asukkaalle väistöasunto toisaalta Hekan kiinteistökannasta.
- Väistöasunto voidaan järjestää joko poismuuton vuoksi tyhjentyvistä/tyhjänä olevista yksittäisistä asunnoista tai ns. hotellirapusta (väliaikaisesti vain toistuvien väistömuuttojen kohteena olevasta yhden talon yhdestä tai useammasta rapusta).
 - Tässä dokumentissa kuvatut väistömuuton periaatteet koskevat väistömuuttoa yksittäisiin asuntoihin. Hotellirappuprosessi kuvataan erillisenä myöhemmin.
- Väistöasunto pyritään järjestämään niin, että se on suunnilleen samankokoinen kuin nykyinenkin asunto ja että sen vuokra on suunnilleen yhtä suuri. Asukkaan toiveet väistöasunnon suhteen pyritään ottamaan huomioon väistöasuntoa järjestettäessä.
- Jos asukkaan asumistarpeet ovat perustellusti muuttuneet, voidaan asukkaalle väistöasunnon sijaan pyrkiä lähtökohtaisesti järjestämään vaihtoasunto, ts. asunto joka on erilainen kuin nykyinen asunto. Tällöin asukas ei palaa takaisin alkuperäiseen asuntoonsa peruskorjauksen jälkeen.

Sopimustilanne väistömuutossa

- Periaate: vuokralaisella on koko ajan toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus, mutta siihen asuntoon, jossa hän todellisesti asuu.
- Vuokranantaja irtisanoo nykyisen asunnon vuokrasopimuksen peruskorjauksen vuoksi
 - o Irtisanomisilmoituksen yhteydessä kerrotaan, että asukkaalle järjestetään peruskorjauksen ajaksi väistöasunto ja että asukkaalla on oikeus palata nykyiseen asuntoon peruskorjauksen päätyttyä.
- Asukas solmii uuden toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen Hekan osoittamaan väistömuuttoasuntoon.
- Hyvissä ajoin ennen väistömuuton päättymistä asukkaalta tiedustellaan, haluaako hän palata alkuperäiseen asuntoonsa vai jäädä väistöasuntoon.
 - o Jos asukas palaa peruskorjattuun alkuperäiseen asuntoonsa, hänen on irtisanottava väistöasunnon vuokrasopimus. Vuokranantaja solmii asukkaan kanssa uuden vuokrasopimuksen alkuperäiseen peruskorjattuun asuntoon.
 - o Jos asukas haluaa jäädä väistöasuntoon, hänen ei tarvitse irtisanoa sen vuokrasopimusta, vaan vuokrasuhde jatkuu toistaiseksi voimassaolevana.
- Peruskorjausten yhteydessä peruskorjattavan talon neliöt voidaan jyvittää tai aiemmin tehtyä jyvitystä voidaan muuttaa.

Asukkaan asiointi väistömuuttotilanteessa

- ”Yhden luukun periaate”: asukas asioi vain oman Heka-alueyhtiönsä väistömuutosta vastaavan henkilön ja hänen varahenkilönsä kanssa. Asukas tietää näin ollen koko ajan, keneltä esimerkiksi saa lisätietoja muuttoon liittyen.
- Heka-konsernissa käytetään yhtenäisiä muuttoon liittyviä kyselylomakkeita ja –saatteita, jotka asukas voi palauttaa myös sähköisesti.

- Aukkaille toimitetaan irtisanomisilmoituksen yhteydessä 6 -7 kuukautta ennen väistömuuttoajankohtaa poismuuttokysely, jossa tiedustellaan asukkaan toiveita väistöasunnon suhteen.
- Noin 2 kuukautta ennen takaisinmuuttoa asukkaille toimitetaan kysely, jolla asukas ilmoittaa, palaako alkuperäiseen asuntoonsa vai jääkö väistöasuntoon. Jos asukas palaa, kyselyn yhteydessä palautetaan myös irtisanomisilmoitus väistöasunnosta.

Alueyhtiön ja asunto-osaston toiminta väistöasuntotilanteessa

- Väistöasuntojen hankinnassa pyritään mahdollisimman lyhyeen asuntojen tyhjänäoloon väistöasuntojen keräämisaikana. Tähän tarvitaan tehokasta ja suunnitelmallista yhteistyötä Heka-alueyhtiön väistömuuttovastaavan ja asunto-osaston välillä.
 - Väistöasuntojen tyhjänäolosta aiheutuvat kulut lasketaan mukaan peruskorjauksen kustannuksiin.
- Vähintään puolet väistöasunnoista pyritään hankkimaan siltä alueelta, jolla alueyhtiöryhmä toimii.
 - Esimerkki: peruskorjattava kohde sijaitsee Heka-Roihuvuoren alueella.
Väistöasunnoista vähintään puolet pyritään hankkimaan Heka-Roihuvuoren, Heka-Siilitien ja Heka-Laajasalon alueelta.
- Noin 30 – 50 prosenttia väistöasunnoista pyritään hankkimaan asunto-osaston avustuksella muusta kuin alueyhtiöryhmän alueella sijaitsevista Hekan kiinteistökannasta.
- Poismuuttokysely tehdään pohjaan, joka on yhtenevä asunto-osaston asunnonhakulomakkeen kanssa. Näin alueyhtiön väistömuuttovastaava voi edistää väistömuuttoasunnon hakua siinäkin tapauksessa, jossa väistöasuntoa haetaan muualta kuin alueyhtiöryhmän alueelta. Asukkaan ei tarvitse asioida kahden tahon kanssa.
- Asukkaalle varatusta väistöasunnosta ilmoittaa alueyhtiön väistömuuttovastaava siinäkin tapauksessa, jossa väistöasunto on löytynyt asunto-osaston avustuksella.
- Vaihtoasuntoa etsivät peruskorjauksen alta muuttavat asukkaat huomioidaan erikseen.

Muuttojärjestelyt

- Aukkaan on lähtökohtaisesti tyhjennettävä kokonaan se asunto, josta hän muuttaa pois peruskorjauksen ajaksi (riippumatta siitä, aikooko asukas palata takaisin asuntoon peruskorjauksen jälkeen).
- Aukkaan muuttokustannukset väistöasuntoon maksetaan, sisältäen vuokrattavat muuttolaatitot ja niiden kuljetuksen väistöasuntoon muuttoliikkeen tekemänä sekä muuton takaisin peruskorjattuun alkuperäiseen asuntoon (asukas vastaa itse tavaroiden pakkaamisesta ja purkamisesta heille ilmoitetun aikataulun mukaisesti).
Muuttokustannukset sisällytetään peruskorjauksen kustannuksiin.