

Tervehdys kaikille Mikkelin asumisoikeusasukkaille!

Viime vuosina uudistunut asumisoikeuslaki onkin ollut jo hyvän aikaa voimissaan. Vaiheittain toteutunut muutos koski asumisoikeusasuntojen hakemista ja asukasdemokratiaa. Valtio on edelleen tarkastellut asumisoikeusjärjestelmää erinäisten selvitysten ja työryhmien voimin. Olen itse saanut olla mukana valtakunnallisessa neuvottelukunnassa, jossa olen kuullut ja kertonut asumisoikeusjärjestelmästä ja asumisesta. Paikallisesti tarkasteltuna Mikkelin Asumisoikeus ja asumisoikeusasukkaat ovat löytäneet hyvin toisensa.

Yhtiön käyttöaste on pysynyt hyvällä tasolla ihan valtakunnallisestikin vertailtuna ja vaihtuvuus on melko vähäistä. Tilastojen ja lukujen perusteella olisikin hyvä saada lisää asumisoikeusasuntoja Mikkeliin. Valtio on kuitenkin linjannut, että uusia asumisoikeuskohteita ei enää rahoiteta valtion tukemana. Tämä ei kuitenkaan estä uusien asumisoikeusasuntojen rakentamista, koska kohteen voi rakentaa myös vapaarahoitteisesti. Mikkelin Asumisoikeudella ei ole vapaarahoitteisia kohteita, mutta asiaa on kuitenkin mietitty ja selvitetty. Olisikin mielenkiintoista tietää, löytyykö alueelta tarpeeksi kysyntää vapaasti rahoitettuun asumisoikeuskohteeseen.

Mikkelin Asumisoikeudella menee tähän ajanjaksoon ja ympäröivään tilanteeseen nähden oikein hyvin, vaikka asuntoja on jokunen vapaana. Suuri kiitos asioiden toimivuudesta teille asukkaille. On mukava todeta, että asumiseen liittyvät asiat kiinnostavat asukkaita, ja kaikissa asumisoikeuden kohteissa on aktiivisia asukkaita mukana toteuttamassa asukasdemokratiaa. Tämä on niin asukkaillemme kuin myös yhtiölle erittäin tärkeä asia. Pidetään yhdessä tästä kiinni, koska silloin yhtiö voi parhaiten palvella teitä.

Toivotan kaikille oikein mukavaa kesää.

Tommi Kuvaja
Toimitusjohtaja



Ajankohtaista palveluista ja asumisesta

Mikkelin Asumisoikeus Oy on Mikkelin kaupungin kokonaan omistama yhtiö. Mikkelin Asumisoikeuden käytännön toimintaa hallinnoi ja hoitaa Mikalo Oy. Mikkelin asumisoikeuden asukkaille on toimistollamme nimetty oma vastuutiimi. Se käsittää asukaspalvelut eli asukasvalinnan, isännöinnin ja vastikevalvonnan. Tämä kokonaisuus varmistaa yhtenäisen kokonaisuuden liittyen asuttamiseen ja asumiseen.

Olemme kehittäneet ja tarkastelleet toimintaamme niin asukasvalinnan ja isännöinnin osalta. Kehitystyö on jatkuvaa ja sitä teemme juuri teille kaikille asumisoikeusasukkaille.

Asumisoikeuden kiinteistöhuolto on ulkoistettu paikallisille yhteistyökumppaneille.

Uudet aukioloajat 1.3.2025 alkaen

Olemme tarkistaneet toimiston aukioloaikoja 1.3.2025 alkaen sekä vuokranvalvonnan että asukasvalinnan osalta. Tavoitteena on varmistaa, että henkilöstön ajankäyttö vastaa paremmin asiakasvirtoja. Puhelin- ja sähköiset palvelumme toimivat jatkossakin entiseen tapaan.

Asukastyytyväisyys

Asukastyytyväisyys on tärkeässä osassa ihmisten viihtymiseen ASO:n asunnoissa. Niinpä olemme aloittamassa asukastyytyväisyyskyselyä asukkaillemme yhteistyössä kumppanimme kanssa. Kysely tullaan toteuttamaan 2 kertaa vuodessa syksyisin ja keväisin sähköisellä kyselyllä, joka tulee Buenno nimiseltä yritykseltä. Kysely lähetään kaikille niille asukkaille, joilta meillä on sähköpostiosoite.

Tero Tuhkanen
Palvelupäällikkö

Jotta voimme tavoittaa sinut kyselyllä, pyydämme sinua ilmoittamaan meille ajantasaisen sähköpostiosoitteesi. Lähetä sähköpostiviesti asuntotietosi kanssa asukassihteri Kaisa Sidorowille osoitteeseen kaisa.sidorow@mikalo.fi. Kiitos!

Talouden näkymiä

Vaikka vuosi 2025 on jo edennyt lähes puoleen ja kesä kauneimmillaan, niin lyhyt katsaus vielä Mikkelin Asumisoikeus Oy:n viime vuoden talouden toteumaan.

Mennyt vuosi oli yleisen talouskehityksen osalta kahtiajakoinen, sillä korkojen ennätystasolta tultiin alaspäin, mutta toisaalla muu kustannuskehitys taas jatkoi nousuaan. Tästä huolimatta yhtiön toiminta on ollut hyvin vakiintunutta eikä merkittäviä vuosikohtaisia muutoksia ole ollut.

Käyttöaste on säilynyt vakaana ja se oli kuluneen vuoden osalta 94 %. Yhtiön liikevaihto oli 2 046 000 € ja se kasvoi edellisestä vuodesta 0,9 %. Yhtiön tuloista 94 % eli 1 927 000 € kertyi vastiketuloista. Käyttökorvauksia eli vesimaksuja kertyi 119 000 € eli 6 % tuloista.

Vastiketuloista käyttövastike 1 osuus oli 822 000 €. Tähän sisältyvät esim. huolto, siivous, ulkoalueiden hoito, joten tämän vastikkeen suuruuteen voivat asukkaat itse vaikuttaa. Sitä vastoin käyttövastike 2 suuruuteen asukkailla ei ole vaikutusmahdollisuutta. Se muodostuu ylläpitokustannuksista. Käyttövastike 2 kertymä oli 1 083 000 €. Käyttövastike 1:n keskiarvo vuonna 2024 oli 4,79 €/m²/kk, käyttövastike 2:n keskiarvo 6,11 €/m²/kk.

Kerätyt tulot käytettiin siten, että kuluista 63 % meni lämmitykseen, veteen, sähköön, korjauksiin, huoltotoimintaan jne., yhteensä 1 319 000 €. Tämän lisäksi lainoihin kului 696 000 € eli 33 % kuluista ja korkokuluihin 85 000 €. Henkilöstökuluihin kirjautui 10 000 € kokouspalkkioita.

Toimintamme on perustuttava taloudelliseen ja kilpailukyvyyn säilyttävään asumisen toteuttamiseen omakustannusperiaatteella, samalla huolehtien, että meillä asukas on tyytyväinen niin palvelun kuin asumisenkin suhteen. Toimintamme kehittämisen yksi keskeinen kulmakivi on hyvä ja aktiivinen vuoropuhelu yhtiön ja asukkaiden kesken. Toivon, että saamme jatkossakin yhteiseen keskustelupöytään runsaan osanoton, koska samalla ja yhteisellä asialla olemme, ja sitä kuuluisaa venettä yhteisesti samaan suuntaan soudamme. Kehitystoimintaa edistää rakentava keskustelu ja vuoropuhelu, joten niin ruusut kuin risut ovat tervetulleita.

Tarjoamme hyvän kodin elämään!

Jussi Teittinen
Hallintojohtaja

Kiinteistöjen kunnossapito ja tulevat korjaukset

Mikkelin Asumisoikeus Oy:n kiinteistöjen kuntoa seurataan jatkuvasti, ja samalla tehdään säännöllisesti niin sanottua korjausvelkalaskentaa. Näiden tietojen pohjalta muodostuu käsitys korjaustarpeista, joiden mukaan laaditaan PTS-suunnitelma eli pitkän tähtäimen suunnitelma.

PTS on kiinteistön kunnossapidon työkalu, jossa ennakoidaan tulevat korjaukset yleensä 10–20 vuoden aikajänteellä. Sen avulla voidaan suunnitella korjauksia ennakoivasti ja kustannustehokkaasti. Vuonna 2025 toteutettavia PTS-korjauksia ovat muun muassa:

- Rauhaniementie 8: hissien peruskorjaus
- Vehnäkuja 2: julkisivun maalaus
- Hiidenpolku 5 ja 8: lämmönjakokeskusten uusinta

Lisäksi tehdään muita pienempiä kunnossapito- ja huoltotöitä eri kohteissa.

Kaikista korjauksista tiedotetaan asukkaille aina kiinteistökohtaisesti, jotta mahdolliset häiriöt asumiseen voidaan minimoida ja asukkaat pysyvät ajan tasalla.

Jo hieman pidemmälle suunniteltu hanke on Riikolankatu 1:n lämmitysverkoston uusiminen ja tasapainotus, joka on nyt keväällä suunniteltu ja kilpailutettu. Urakan toteutus on aikataulutettu kesälle 2026, ja sen tarkemmista vaiheista tullaan sopimaan erikseen kohteen asukkaiden kanssa hyvissä ajoin ennen töiden aloitusta.

Juha-Matti Häkkinen
Kiinteistöpäällikkö

Talkoovakuutus turvaa talkoolaiset

Mikkelin Asumisoikeus on ottanut talkoovakuutuksen jokaiselle kiinteistölleen. Vakuutus on voimassa kiinteistöjen talkootöissä. Vakuutus kattaa asukkaat, jotka osallistuvat vapaaehtoiseen talkoisiin taloyhtiön alueella.

Palovaroittimet – uusi laki voimaan vuodenvaihteessa

Asuntojen palovaroittimia koskeva lakiuudistus tulee voimaan vuoden 2026 alusta, jolloin palovaroittimien hankinta- ja kunnossapitovastuu siirtyy vuokralaisilta rakennusten omistajille. Lakimuutos pohjautuu pelastuslain uudistukseen, joka astui voimaan vuoden 2024 alussa kahden vuoden siirtymäajalla.

Mikkelin asumisoikeudella uusien palovaroittimien asennukset tehdään tulevana syksynä kaikkiin asuntoihin. Ilmoitamme aina talokohtaisesti, kun asennuksia tehdään.

Turvallisuus syntyy yhteistyöllä

Vaikka vastuu palovaroittimista siirtyy vuodenvaihteessa meille, jokaisen asukkaan rooli asumisturvallisuudessa on edelleen tärkeä. Toimimaton palovaroitin ei pelasta – siksi on tärkeää ilmoittaa heti, jos varoittimessa on häiriöitä tai se ei toimi. Kiinteistöhuolto auttaa tarvittaessa nopeasti.

Palovaroittimien lisäksi turvalliseen arkeen kuuluvat monet pienet, mutta tärkeät asiat: lieden ja kynttilöiden valvominen, sähkölaitteiden turvallinen käyttö ja esteettömät poistumistiet ovat kaikki asioita, joihin jokainen voi vaikuttaa.

Kotivakuutus turvaa, kun vahinko yllättää

Vaikka vahinkoja pyritään ehkäisemään kaikin keinoin, on hyvä varautua myös ennalta arvaamattomaan. Ajantasainen kotivakuutus on osa asukkaan omaa turvaa – se kattaa usein paitsi omaisuuden vahinkoja, myös mahdollisia asumiskustannuksia, jos koti ei ole tilapäisesti asuttavissa.

Yhteinen tavoite: turvallinen koti kaikille

Tuleva lakimuutos tekee asumisesta turvallisempaa, kun jokaisessa kodissa on asianmukainen ja toimiva palovaroitin. Kiitos, että olet mukana huolehtimassa siitä, että oma kotisi – ja koko taloyhteisö – on mahdollisimman turvallinen kaikille asukkaille.



YKKÖSEN



LEIKKAA IRTI

Tällä perhelipulla (2 aikuista+lapset)
ilmaiseksi Mikkelin Palloilijoiden YKKÖSEN
kotiotteluun pelikaudella 2025!

OTTELUN TARJOAA



Mikkelin
asumisoikeus

www.mikkelinpalloilijat.fi

Yhteiskäyttöauto tuo vapautta ja säästöä – uusi asukasetu nyt käytössä

Mikkelin asumisoikeuden ja Mikalon asukkailla on nyt mahdollisuus hyödyntää arkeaan helpottavaa ja ympäristöystävällistä palvelua: yhteiskäyttöautoa! Tämä uusi asukasetu tarjoaa fiksun vaihtoehdon silloin, kun oma auto ei ole tarpeen – mutta liikkumistarve yllättää. Yhteiskäyttöauto, automaattivaihteinen Skoda Kamiq henkilöauto, löytyy Raviradantie pihasta. Tarkemman sijainnin näet sovelluksesta. Autoa voi käyttää helposti varaamalla sen sähköisesti Omago-palvelun kautta. Käytön jälkeen auto palautetaan samalle paikalle, josta se noudettiin.

Kuinka varaan yhteiskäyttöauton?

Auto varataan ja otetaan käyttöön Omagon älypuhelin-sovelluksella. Auton ovet myös avataan sovelluksella, erillistä avainta ei siis ole.

Varaaminen vaatii ilmaisen rekisteröitymisen, jonka voit tehdä seuraavasti:

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

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

Maksat ainoastaan auton käytöstä:

8 €/h + 0,14 €/km

60 €/vrk + 0,14 €/km (yli 9h)

sis. polttoaineet ja ALV 25,5%.

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

Asiakaspalvelun tavoitat puh. 020 127 7799 tai asiakaspalvelu@omago.fi.

Lue tarkemmat käyttöohjeet: omago.fi/ohjeet/



MP:n kotipeliin perhelippu

Mikkelin Palloilijat tarjoaa Mikkelin asumisoikeuden asukkailla pääsylipun koko perheelle (2 aikuista + lapset) vapaavalintaiseen MP:n kotiotteluun Mikkelin Urheilupuistoon. Leikkaa pääsylippu irti ja ota se mukaan peliin.



YKKÖSEN



LEIKKAA IRTI

**Tällä perhelipulla (2 aikuista+lapset)
ilmaiseksi Mikkelin Palloilijoiden YKKÖSEN
kotiotteluun pelikaudella 2025!**

OTTELUN TARJOAA



Mikkelin
asumisoikeus

MP:n tulevat kotiottelut:

su 8.6.	18:30 MP – OLS
su 15.6.	19:30 MP – Tre United
ke 2.7.	18:30 MP – FC Inter 2
su 6.7.	18:30 MP – EPS
ti 29.7.	18:30 MP – PKKU
ke 6.8.	18:30 MP – Atlantis FC
su 10.8.	18:30 MP – KPV
la 30.8.	16:00 MP – JJK