

# NIKULAINEN

Niiralan Kulma Oy:n asukaslehti 28.10.2020 NRO 3/2020



**Vaikuta  
toimimalla  
vuokraasi**

SIVU 9

**Vuokriin maltilliset  
korotukset**

SIVU 6-7

**Tutustu uusiin  
asukassivuihin verkossa**

SIVU 10



## Ota meihin yhteyttä:

**HUOM!** Koronatilanteen takia asiakaspalvelumme palvelee loppuvuoden ajan **vain** sähköisissä kanavissa, ajanvarauksella ja puhelimitse!

- Sähköinen asiointi >niiralankulma.fi -> Sähköinen asiointi
- Puhelimitse ma-pe klo 9-12
- Ajanvarauksella iltapäivisin

Varaa henkilökohtainen asiointiaika toimistolle [www.niiralankulma.fi/ajanvaraus](http://www.niiralankulma.fi/ajanvaraus) tai soittamalla palvelunumeroihimme.

**Niiralan Kulman toimiston käyntiosoite on Hatsalankatu 37, 70110 Kuopio.**

### Ilman koronarajoituksia palvelemme:

#### Puhelimitse

ma-ti ja to-pe klo 9-12

#### Ajanvarauksella

Varaa henkilökohtainen asiointiaika toimistolle [www.niiralankulma.fi/ajanvaraus](http://www.niiralankulma.fi/ajanvaraus) tai soittamalla palvelunumeroihimme.

#### Toimistolla ilman ajanvarausta

keskiviikkoina klo 9-15

Kaikkiin palveluihin saa yhteyttä joko ePalvelujen tai s-postin kautta 24/7. Chat palvelee verkkosivuilla ma-pe klo 9-14 ja somekanavat Facebook ja Instagram ovat aktiivisessa käytössä myös asiakaspalvelukanavana.

#### Puhelinvaihe palvelee

**017 2655 300**

ma-pe klo 8-15.30

#### Palvelunumeromme ovat:

- vuokrasopimukset, irtisanomiset ym. palveluun liittyvät asiat 017 2655 301  
(palveluneuvonta@niiralankulma.fi)
- vuokranmaksuun tai -perintään liittyvät asiat 017 2655 302  
(vuokrat@niiralankulma.fi)
- peruskorjausmuuttoihin ja Koti kuntoon -remontteihin liittyvät asiat 017 2655 307  
(peruskorjausmuutot@niiralankulma.fi)
- asunnon hakemiseen ja vaihtoon liittyvät asiat 017 2655 305  
(hakijapalvelu@niiralankulma.fi)
- asumisviihtyvyyssasiat (asumisviihtyvyyss@niiralankulma.fi) 017 2655 303
- asumisneuvonta-asiat (asumisneuvonta@niiralankulma.fi) 017 2655 306
- asukasdemokratia-asiat (asukashallinto@niiralankulma.fi) 017 2655 304

Useimmat asumiseen liittyvät ongelmat voidaan hoitaa suoraan kiinteistöllä. Oman kiinteistönhoitajasi puhelinnumero löytyy porrashuoneen ilmoitustaululta tai Niiralan Kulman kotisivuilta [www.niiralankulma.fi](http://www.niiralankulma.fi). Numero kannattaa välillä tarkistaa ja korjata oman puhelimen tietoihin, sillä tekijöiden alueet saattavat vaihtua! Jos kiinteistönhoitaja ei vastaa, ovien aukaisu- ja hälytyspöytä tehdään palveluaikana puhelinvaihteeseen.

Kiireelliset päivystys- ja hälytysasiat	044 7655 499
Palvelupäällikkö, asukasisännöinti	044 7655 380
Palvelupäällikkö, asiakaspalvelu ja markkinointi	044 7655 315
Palvelupäällikkö, erityisasuminen	044 7655 376

#### Kiinteistöjen korjaukset ja huolto:

Työnjohtajien tapaamiset on sovittava puhelimitse.

Siivoustyönjohto	044 7655 377
Kiinteistötyönjohto	044 7655 406
Maakuntakohteiden kiinteistö- ja siivoustyönjohto	044 7655 428
Huoneistotarkastukset	044 7655 349
Huoneistokorjaukset	044 7655 374
	044 7655 456
	044 7655 434

#### Rakennuttaminen:

Tiedustelut uusista ja peruskorjattavista asunnoista:

Rakennuttajasihteeri	044 7655 312
----------------------	--------------

**Niiralan Kulman henkilöstö ei ota vastaan tekstiviestein lähetettyjä ilmoituksia.**

**Katso lisää: [www.niiralankulma.fi](http://www.niiralankulma.fi)**

## PÄÄKIRJOITUS 2.10.2020

Kirjoittelen tätä kirjoitusta upouudessa toimistotalossamme, johon muutimme toukokuun lopussa. Uudet tilat ovat osoittautuneet toimiviksi ja olen huomannut, että henkilöstö tekee töitä innolla ja tehokkaasti asiakkaitamme palvelemaan. Tosin korona muutti työskentelytapoja siten, että iso osa henkilöstöstä tekee vieläkin etätöitä. Lisäksi koko ajan lisääntyvät sähköiset palvelut ovat vähentäneet asiakkaiden fyysisiä vierailuja toimistolla. Toimistotilojen viereen valmistui juuri 37 uutta asuntoa, joihin tuli paljon hakeuksia. Asukasvalinnat on nyt tehty ja asukkaat pääsevät muuttamaan uusiin asuntoihin lokakuun aikana.

### Kiinteistö-KYS

Kuten aikaisemminkin tällä palstalla olen kertonut, yhtiö on neuvottelemassa Kiinteistö-KYSin osakkeiden ostamisesta. Kiinteistö-KYS on jakautunut kahdeksi eri yhtiöksi, joista toisessa on Ara kiinteistöt ja toisessa vapaarahoitteiset kiinteistöt. Tarkoituksena on, että Niiralan Kulma ostaa molempien yhtiöiden osakkeet. Neuvottelut on saatu vietyä hyvin eteenpäin molempien nykyisten omistajien, Kuopion kaupungin ja Pohjois-Savon Sairaanhoidopiirin edustajien kanssa siten, että seuraavaksi kauppa ja siihen liittyvät selvitykset esitellään myyjien päättävälle elimelle. Myös Niiralan Kulman hallitus on tehnyt asian tarvitsemia päätöksiä. Jos kaikki etenee suunnitellusti, osakekaupat tehdään vuoden 2021 tammikuun aikana. Kaupan jälkeen ostettavien yhtiöiden toiminnot jatkuvat entisenlaisina ja nykyinen henkilökunta hoitaa tehtäviään entiseen tapaan.

Niiralan Kulman jatkosuunnitelmassa on fuusioida molemmat yhtiöt Niiralan Kulmaan vuoden 2021 aikana siten, että vuoden 2022 alusta alkaen olisi vain yksi Niiralan Kulma Oy. Tämä toisi paljon synergiaetuja ja hallinto yms. kulujen säästöä sekä toimintojen tehostamisesta syntyviä säästöjä. Kaupan myötä Niiralan Kulmaan saataisiin lisää asuntokantaa kohtuullisella hinnalla, ja myös sellaisille alueille, joissa Nikulla ei tällä hetkellä ole asuntoja. Tällaisia ovat esim. Taivaanpankko ja Julkula. Kiinteistö-KYS omistaa myös hyvällä sijainnilla olevia vapaarahoitteisia asuntoja, jotka siirtyisivät kaupassa Nikulle. Edellä mainitut asiat varmistaisivat osaltaan sen, että jatkossa Kuopion suurin vuokratulo-yhtiö pystyy palvelemaan entistäkin paremmin. Asunnot sijoittuvat laajemmalle alueelle; tarjonta on monipuolista ja kohtuuhintaista; asumispalveluita tarjotaan kaikille kuopiolaisille ja Kuopioon muuttaville.

### Asukastyytyväisyys

Savon Sanomat otsikoi syyskuun lopulla isoin otsikoin, että Kiinteistö-KYSin asukkaat eivät halua Niiralan Kulman vuokralaisiksi. Mm. vuokrataso ja asukasprofiili mietityttivät. Jutun otsikkoon ja tekstiin aihe oli saatu Kiinteistö-KYSin teettämästä asukastyytyväisyyskyselystä. Olen nähnyt tuon kyselyn ja keskustellut Kiinteistö-KYSin toimivan johdon kanssa asiasta. En lähde tässä sen tarkemmin analysoimaan tai ruotimaan tehtyä tutkimusta muutoin kuin toteamalla, että kyselyä voidaan tehdä monella tapaa ja myös kysymysten asetelulla on iso merkitys siihen, mitä saadaan vastaukseksi. Mutta nykyisille Kiinteistö-KYSin asukkaille voin kertoa, ettei kannata olla huolissaan siitä, että "joutuu" Nikun asukkaaksi. Väitän, että moni asia paraneu uuden omistajan tarjoamissa palveluissa. Tällaisia asioita ovat mm. asukasdemokratia ja asukkaiden vaikutusmahdollisuudet, kiinteistöjen kunnossapito ja korjaaminen, isompi asuntomäärä tarjoaa laajemmat valintamahdollisuudet sijainnin ja asunnon koon suhteen, paremmat sähköiset palvelut, oman ammattitaitoisien henkilöstön palvelut eri toiminnoissa jne. Lehtijutussa yksi esille nousut huoli oli väite siitä, että Nikulla olisi korkeammat vuokrat kuin Kiinteistö-KYSillä. Tämä ei pidä paikkaansa. Kiinteistö-KYS on ilmoittanut, että heidän keskivuokransa on 11,03 €/m<sup>2</sup>/kk. Niiralan Kulmalla saman hetken keskivuokra on 11,16 €/m<sup>2</sup>/kk, mutta Niiralan Kulmalla tuohon hintaan sisältyy vesi. Kun huomioidaan veden hintavaikutus, Niiralan Kulman keskineliövuoakra on edullisempi kuin Kiinteistö-KYSin.

Suunnitellusta yhtiöiden yhdistymisestä hyötyvät myös niiralankulmalaiset. Hyödyt ovat samat kuin kiinteistökysiläisillekin. Kun vielä tietää sen, että neuvoteltu kauppahinta on sekä myyjien että ostajien täysin itsenäisesti laskema ja yhteisesti käyväksi kauppahinnaksi sovittu, voi vain todeta, että suunnitellussa kaupassa ei ole kuin voittajia. Jos asiat etenevät suunnitellusti, toivotaan uudet asukkaat lämpimästi tervetulleiksi asumaan Niiralan Kulmalle.

Tätä juttua kirjoitellessa perjantai-ilta on jo pitkällä, mutta ulkona on vielä mukavan lämmintä ja syksyinen aurinko värittää puiden lehdet mitä kauneimpiin ruskan väreihin. Vielä ehtii laskea muikkuverkot vesille. – Elämä On –



Hyvää syksyä lehden lukijoille

**Kari Keränen**  
toimitusjohtaja

**NIKULAINEN**

Niiralan Kulma Oy:n asukaslehti

**JULKAISIJA:**  
Niiralan Kulma Oy  
Hatsalankatu 37, 70110 Kuopio

**PUHELIN:**  
017 2655 300

**KOTISIVUT:**  
[www.niiralankulma.fi](http://www.niiralankulma.fi)

**PÄÄTOIMITTAJA:**  
Kari Keränen

**VASTAAVA TOIMITTAJA:**  
Arja Tuura

**PAINOSMÄÄRÄ:**  
6500

**TAITTO:**  
Viestitär Ky

**PAINO:**  
Lehtisepät Oy,  
Pieksämäen paino

# Oman näköinen koti omatoimiremontilla

Kaipaatko pientä pirstystä kotiisi? Sinulla on mahdollisuus tehdä itse tai teetättää huoneistossasi pientä pintaremonttia, esimerkiksi seinien maalaus tai tapetointi.



Nikun sopimusvalikoimaan kuuluu kolme eri tapettimallia. Maalisävytyksen kustantamalla voit valita tuhansista eri värisävyistä. (Kuvälähde: materiaalivalmistaja)

Omatoimiremontin materiaalit ja työvälineet saat maksutta. Työn voi tehdä itse tai teetättää ammattilaisella – muista kotitalousvähennys! Maalit tai tapetit voit valita K-Raudasta Niiralan Kulman sopimusvalikoimasta, mutta esim. maalin sävytyksen itse kustantamalla saat personoitua kotisi juuri halutunlaiseksi. Nikun sopimusvalikoimaan kuuluu vaa-leita, neutraaleja sävyjä. Jos haluat räväkämpää väriä seiniin, voi sinulle tulla velvoite palauttaa pinnat neutraaliin sävyyn, jos muutat asunnosta myöhemmin pois. Kosteiden tilojen remontit ja mattotyöt tekee aina yhtiön remonttiosasto.



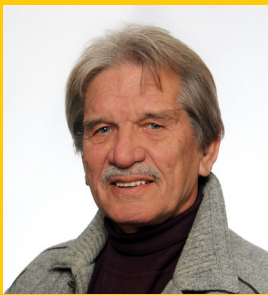
## Tee näin:

- Ota yhteys talosi kiinteistöhoitajaan, joka tarkastaa asunnon ja antaa luvan remontille.
- Rautakaupassa voit yhdessä myyjän kanssa valita Niiralan Kulman sopimusmallistosta mieleisesi tapetit, maalit ja työvälineet. Myyjä opastaa tilauksessa tarkemmin.
- Hae materiaalit ja tee/teetä työ 1 kk sisällä luvan saamisesta.
- Ilmoita kiinteistöhoitajallesi remontin valmistumisesta ja sovi työn tarkastusajankohta.

# Asukasneuvosto- ehdokkaat esittäytyvät

Nykyisen asukasneuvoston neljän vuoden toimikausi päättyy keväällä 2021 ja on aika valita uusi asukasneuvosto. Asukasneuvostoon valitaan kahdeksan asukasjäsentä eri puolilta kaupunkia. Tammikuussa 2021 asukastoimijoiden kokous valitsee ehdokkaista äänestämällä jäsenet asukasneuvostoon ja ehdokkaat Niiralan Kulman hallituksen asukasjäseniksi.

## ALPO HÄMÄLÄINEN



Olen Alpo Hämäläinen, 79-vuotias vireä eläkeläinen. Olen toiminut aiemmin pääluottamusmiehenä Suomen suurimmilla rakennustyömailla, yrittäjänä, geodeettinä sekä mittaus ja vesiliikenteen parissa. Olen toiminut myös vapaaehtoistyössä noin 50-vuoden ajan alkoholi/huumeongelmaisten auttamiseksi. Olen asunut Nikulla vuosikymmeniä, nykyisin Linnanpellolla. Kokemusta löytyy myös omistusasumisesta.

- Mielestäni hyvä ja innostava asukastoiminta koostuu ihmisläheisyydestä, asukkaiden arjessa mukana

olemisesta, yhdessä tekemisestä ja toistemme erilaisuuden myönteisestä hyväksynnästä. Aktiivinen asukastoiminta voi siis mielestäni rakentaa miellyttävän ja turvallisen asumisen ja "me" hengen.

- Asukastoimintaa tulee varmasti piristämään uusi kannustavan vuokranmäärityksen malli, jossa asukkaiden ja asukastoiminnan aktiivisuutta voidaan palkita vuokran alennuksilla. Pihataloita, energian ja kulujen hallintaa sekä muita yhteisiä toimintoja pitää kehittää, sanoo Alpo.

## ARI ASIKAINEN



Olen Ari Asikainen, 58-vuotias mies ja olen asunut koko ikäni Kuopiossa. Alun perin olen Itkonniemen nurkilla ko-toisin ja nyt asun Neulamäessä.

Työtehtävissäni olen tällä hetkellä henkilökohtaisena avustajana. Olen ollut ennenkin asukastoiminnassa mukana reipas kymmenen vuotta sitten Hautalahdenkujalla sekä Nuotiokujalla.

- Suurin asukastoimikunnan tehtävä on rakentaa yhteisöllisyyttä ja saada ihmiset tuntemaan toisensa kotitalossa, pohtii Ari. - Asukastoimikunnan merkitys on

edustaa kaikkien asukkaiden etua talossa ja ajaa heidän yhteistä asiaansa. Asukastoimikunta kuuntelee asukkaiden toiveita, vie niitä eteenpäin ja puuttuu ilmeneviin epäkohtiin.

- Hyvää toimintaa on sellainen, joka houkuttelee asukkaita tulemaan ja kokoon-tumaan yhteen. Tällaisen toiminnan järjestämisessä olen mielelläni mukana omassa talossa ja jopa isommassa mittakaavassa. Asukastoiminnan kannalta tärkeää on tuoda esiin positiivista asennetta ja välittää sitä muillekin. - Positiivisen asenteen myötä ihmiset uskaltavat tulla juttelemaan matalalla kynnyksellä toisilleen kaikissa talon tapahtumissa ja kohtaamisissa, arvioi Ari.

## MARJUT RONKAINEN



Olen Marjut Ronkainen, Mallu, syntyperäinen kuopiolainen ja asunut Nikulla n. 40 vuotta. Ensin Saarijärvi-Männistö suunnalla ja aikuisiällä toistakymmentä vuotta Neulamäessä ja nyt jo 18 vuotta Petosella. Asunnot on löytyneet hyvin Nikulta perheen kasvaessa ja nyt sitten pienentyessä.

- Asukastoiminnassa olin mukana jo 90-luvulla Neulamäessä. Asukastoiminnassa on tärkeää huomioida eri ikäiset asukkaat ja yrittää järjestää kaikille sopivia tapahtumia. Näin olemme yrittäneet suunnitella myös Peto-

sen alueellisessa toimikunnassa, jossa olen ollut muutaman vuoden mukana, kertoo Marjut.

- Asukastoiminnassa toivoisin, että saataisiin asukkaita aktivoitua esim. tuolijumppiin ja muihin vastaaviin toimintoihin yhteisesti. Kiinteistöillä on hienoja kerhohuoneita erilaisten toimintojen käyttöön, miksei ihan vaikka television lempiohjelmien katseluun yhdessä naapureiden kanssa, visioi Mallu.

- Kehitysuunnittelussa voisi myös hyödyntää yhteistyötä ulkopuolisten toimijoiden kanssa, kuten Onni-hanke on nyt ollut.

## KIMMO NYMAN



Olen Kimmo Nyman, 49-vuotias lähihoitaja ja asunut reilut 7 vuotta Nikulla Torpankadulla Pirtissä. Asukastoimikunnassa olen ollut mukana jo useamman vuoden ajan.

- Asukastoiminta on parhaimmillaan hyvän yhteisöllisyyden ylläpitämistä, yhdessäoloa, naapureiden auttamista ja asumisviihtyisyyden lisäämistä, listaa Kimmo. - Yhteisöllisyys on yhteenkuuluvuuden, eri kulttuurien ja tapojen yhteensovittamista yhteisillä pelisäännöillä, toisesta välittämistä. Yhdessä tekemisessä on voimaa, hehkuttaa Kimmo.

- Asukastoiminnan pitää olla monipuolista, eri ikäryhmät, kulttuurit, perhekoot ja -muodot huomioon ottavaa toimintaa, pohtii Kimmo. - Se on myös yhteisten asioiden edistämistä hyvässä yhteistyössä vuokranantajan kanssa.

- Asukastoimintaa pitää kehittää asukaslähtöisesti ja tulevaisuutta luodaten niin, että esimerkiksi kehitetään ympäristön säästötapoja, järjestetään koulutuksia ja mahdollistetaan monipuolinen lajittelu. Asukkaat tulee saada ymmärtämään yhdessä tekemisen merkitys, painottaa Kimmo.

## ANNA TIIHONEN



Olen Anna Tiihonen, 42-vuotias neljän lapsen äiti. Olen muuttanut Pielavedeltä Kuopioon Torpankadulle 15 vuotta sitten, jossa asustelen edelleen eli olen koko Kuopiossa oloaikani asustellut yhdessä ja samassa asunnossa.

Torpankadulla olen ollut asukastoimikunnassa mukana noin 12 vuotta sekä Petosen alueellisessa asukastoimikunnassa nyt noin 4 vuotta.

- Asukastoiminta merkitsee minulle paljon ja myös se,

että saan olla mukana asukastoimikunnassa, kertoo Anna. - Asukastoimikunta on mahtava ja toimiva toimintaväline vuokranantajan ja vuokralaisen välillä.

Koen tärkeäksi myös sen, että asukastoimikuntaa on asukkaiden helppo lähestyä ja asukkaat voivat kertoa omia toiveitaan mm. kiinteistön piha-alueesta, koska yhdessä asukkaiden kanssa toimiva piha tehdään.

- Pidän tärkeänä myös asukastoimikunnan järjestämiä yhteisiä tapahtumia kuten talkoita, retkiä jne. Nämä luovat yhteisöllisyyttä, kun opimme tuntemaan toisiamme paremmin, korostaa Anna.

## EIJA HEDMAN



Olen Eija Hedman ja olen eläkkeellä. Olen muuttanut Niiralan Kulmalle 1.2.1990. Ensiksi muutin Petoselle, sieltä Rypysuolle, sitten Haapaniemille, Inkilänmäelle ja siiten viimeisenä Saarijärvelle.

- Asukastoiminnassa olen ollut pitkään mukana, jo 90-luvulta alkaen, mutta sitten oli tuli pieni hengähdystauko ja aloitin taas 2019 puheenjohtajana Saarijärventie 16:ssa, kertoo Eija.

- Asukastoiminnassa on tärkeää puhua talon yhteisistä asioista sekä keksiä uusia tapoja toimia, arvioi Eija. - Puheenjohtajan roolissa on tärkeää kuunnella kaikkien ta-

lon asukkaiden mielipiteitä. Naapureiden kanssa on tärkeää tulla toimeen hyvinä ja huonoina aikoina.

Tulevaisuuden kannalta on Eijan mielestä tärkeää, että asukastoimintaan saadaan uusia ihmisiä mukaan.

- Olisi mukava saada uusia ideoita ja mielipiteitä, että perinteisten toimintatapojen rinnalle saataisiin kehitettyä jotain uutta, toivoo Eija.

## HELI MIKKONEN



Olen Heli Mikkonen, 34-vuotias kahden lapsen äiti ja leipuri/kondiittori. Olen asunut Niiralan Kulmalla kahdessa eri kohteessa: Saarijärvellä ja Neulamäessä. Asukastoimikunnassa olen ollut mukana kolme vuotta ja asukastoimikunnan puheenjohtajana kaksi vuotta.

- Koen, että asukastoiminta on mahdollisuus vaikuttaa talon asioihin ja ympäristöön. Asukastoiminnan ja yhteisöllisyyden kautta on helppoa lähestyä naapuria, toteaa Heli.
- Asukastoimikunnan kautta olemme saaneet asiat nopeasti etenemään Niiralan Kulman avustuksella.

Asukastoimikunta omalla työllään toimii viestinvälittäjänä Niiralan Kulman ja asukkaiden välillä, joka on tärkeää työtä. Asukastoiminnan kautta naapurusto on tullut tutuksi ja talon yhteisöllisyys on lisääntynyt, minkä näkee naapureiden iloisina tervehdyksinä kohdatessa. Pidän todella paljon työstä asukastoiminnassa ja tapahtumien järjestämisestä, iloitsee Heli.

- Minusta koko yhtiön asukastapahtumien järjestämisessä olisi tärkeää huomioida se, että ihmiset ovat erilaisia ja kaikille pitäisi olla kiinnostavia tapahtumia tarjolla.

- Minulla on paljon erilaisia, uusia ideoita tarjottavana asukastoimintaan, joka ottaisi selkeästi erilaiset ihmiset huomioon ja osallistaisi laajasti erilaisia ihmisiä. Kaikki me pystymme vaikuttamaan omilla teoillamme pihojemme ja talomme viihtyisyyteen, vakuuttaa Heli.

## KATRIINA POMELL



Olen Katriina Pomell, koulutukseltani fysioterapeutti, kotoisin Suonenjoelta. Elämä on kuljettanut takaisin tänne Savon sydämeen. Muutin 9 vuotta sitten Kuopioon ja tasan kuusi vuotta sitten sain kerrostaloasunnon Niiralan Kulmalla Rypysuolta. Suurimman osan elämästäni olen asunut omistusasunnossa. Omassa asunnossa joutui huolehtimaan lähes kaikesta itse ja tietenkin maksamaan kulut. Vuokralaisena maksat vuokran, johon asumiseen liittyvät kulut kuuluvat. Vuokralla asuminen

on toisaalta vaivattomampaa, mutta itse kuitenkin voi vaikuttaa vuokran kohtuullisena pysymiseen pitämällä huolta asunnostaan ja elinympäristöstään.

- Asukastoimikuntaan minut valittiin viisi vuotta sitten ja samalla suostuin sihteerin tehtäviin, kertoo Katriina. - Asukastoimikuntaan läksin mielelläni. VVO:lla asuessa olin myös asukastoimikunnassa, joten toiminta ei ollut minulle vierasta. Minusta on mukava suunnitella ja tehdä yhdessä. Kotitalon asukastoiminnan kautta mm. talkoissa olen päässyt tutustumaan naapureihini ja tämä luonnut turvallisuuden tunnetta koko asuinympäristöön, hehkuttaa Katriina.

- Olen toiminut neljä vuotta asukasneuvostossa. Ne ovat olleet minulle erittäin antoisia ja opettavaisia. Olen päässyt järjestämään unohtumattomia tapahtumia koko perheelle Niiralan Kulman kanssa yhteistyössä, innostuu Katriina. -

- Asukastoimijana toivoisin, että pystyisin vaikuttamaan yhteishengen luomiseen ja asuinyhtyvyyteen. Ja tietenkin lisää toimijoita asukastoimikuntaan! Asukastoimikunta on tärkeä elin niin Niiralan Kulman kuin asukkaan kannalta, muistuttaa Katriina. - Pidetään huolta asunnostamme kuin omastamme. Pienillä toiminnoilla voimme vaikuttaa asuin ympäristön viihtyvyyteen niin, että kaikilla on hyvä elää ja asua!

## JAANA MYLLYNYNEN



Olen Jaana Myllynen, 58 v. Olen asunut Nikulla vanhempien kanssa 1975–1981 Kelloniemessä. Välissä kävin reilun vuoden muualla ja palasin Nikun asukkaaksi 1983. Vuonna 2000 muutin Keski-kaari 31:een, jossa asun edelleen.

Entisessä työssä olin Kuopion aterialla erilaisilla keittiöillä. Nykyään toimin henkilökohtaisena avustajana ja kotiapupalvelun työntekijänä.

- Asukastoimikunnassa olen ollut mukana siitä lähtien, kun asukastoimikunnat aloittivat eli jostain 1990-luvulta, puheenjohtajana useamman vuoden. Välissä oli

muutama vuosia taukoa., muistelee Jaana.

- Meidän talon peruskorjauksen jälkeen vuonna 2006 minut saatiin houkutelua uudelleen mukaan ja siitä lähtien olen taas ollut mukana toiminnassa, kertoo Jaana.

- Asukastoimikunta voi antaa palautetta ja puuttua epäkohtiin, joiden korjaamisella on vaikutusta paitsi asumisviihtyvyyteen myös vuokriin, korostaa Jaana.

- Asukkaiden puolesta voi myös olla ikään kuin "äänitorvena" asukkaiden ja Nikun välillä. Kuulumalla asukastoimikuntaan vaikuttaa niin omaan kuin naapureidenkin viihtyvyyteen, muistuttaa Jaana.

- Asukastoiminnassa koen tärkeäksi myös sen, että tullaan naapureiden kanssa tutuiksi, vaikka osallistujamäärä ei aina olekaan tapahtumissa välttämättä suuri. Onnistumista voi kokea nähdessään naapureiden kasvoilla iloisia hymyjä, kun kuuntelee puheensorinaa esimerkiksi joulukahveilla, kertoo Jaana.

- Asukasneuvoston toiminta on kiinnostanut vuosia ja nyt kun (taas) sitä ehdotettiin, niin ajattelin, että mikä ettei. Elämän ruuhkavuodet ovat takana ja aikaa on muuhunkin kuin arjen pyörittämiseen. Todella mielenkiintoista olisi päästä sitäkkin kautta vaikuttamaan meidän kaikkien vuokralaisten yhteisiin asioihin ja oppimaan uutta myös vuokranantajan näkökulmasta katsottuna, pohtii Jaana.

## KEIJO KARTTUNEN



Olen Keijo Karttunen, eläkkeellä oleva sähköasentaja/työtekniikko. Työhistoriani on 42 vuotta Kuopion Energialla. Jäin eläkkeelle 2007, jolloin minusta tuli myös Nikun asukas, nyt 13 vuoden asukaskokemuksella. Asuintalomme Keihäskatu 1b sijaitsee ihanteellisella paikalla, ei aivan keskustassa mutta melkein.

- Toiminta asukastoimikunnan puheenjohtajana on tuonut kokemusta ja näkemystä sekä asukastunte- musta, joka on ensiarvoisen tärkeää yhteisöllisyyden näkökulmasta, kertoo Keijo. Toiminta asukasneuvos-

tossa ja Nikun hallituksen asukasjäsenenä on antanut vahvan osaamisen hallinnosta ja toiminnasta eri toimielimissä asukasnäkökulmaa unohtamatta. Lisäksi toimiminen eläkeläisjärjestön hallituksen jäsenenä sekä paikallisessa puoluepolitiikassa on antanut perspektiiviä asioiden hoitamiseksi kestäväällä tavalla, valottaa Keijo osallistumisaktiivisuuttaan.

- Erilaisten asukastapahtumien järjestäminen Nikun koko asukaskunnalle on tuonut positiivista palautetta asukkailta ja niitä toivotaan jatkossakin järjestettävän. Talon sisäisten tapahtumien järjestäminen on törmännyt tilojen puutteeseen ja maksullisten tapahtumien järjestäminen pieneen budjettiin, harmittelee Keijo. - Toivoisin- kin asukastoimikuntien yhteisiin tapahtumiin aktiivista osallistumista ja näin myös kustannusten jakamista.

- Nykyisten toimintojen lisäksi voitaisiin käyttää hyväksi sähköisten palvelujen antamaa potentiaalia kuten Teamsilla järjestettäviä tapahtumia, ainakin niin kauan kuin korona on isäntänä/renkinä, talossa/yhteiskunnassa, visioi Keijo tulevaisuutta.

## ARTO JUVONEN



Olen Arto Juvonen, 60-vuotias eläkkeellä oleva sähkö/rakennusautomaatioalan yrittäjä.

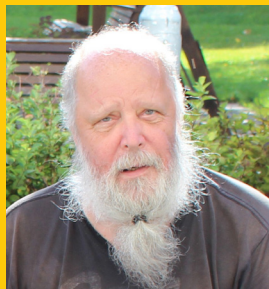
Asumismuotoina on ollut omistusasumista, jossa toimin myös hallituksen puheenjohtajana ja omako- tiasumista. Noin seitsemän vuotta sitten terveys- syistä muutettiin Nikulle Petoselle Mertakaari 23:een, eli "käkikellotaloon".

- Nikun alueellinen asukastoiminta on minulle vielä suhteellisen tuntematonta, mutta kuitenkin kiinnostavaa, kertoo Arto. - Asumassamme kiinteistössä on vain kaksikymmentä asuntoa. Olen mukana toimikun-

nassa, joka on kunnostanut grillikatosta, pihakalusteita ja vastaavia. Toimikunta on myös järjestänyt lohien loimutusta ja muita grillaustapahtumia. Olemme järjestäneet joka vuosi erityisesti lapsille - tietysti muillekin - perinteisen pikkujoulun "diskoineen". - Talomme asukasrakenne on kuitenkin sellainen, jossa on työssäkäyviä lapsiperheitä, muutama eläkeläinen ja vuorotyöntekijöitä, että on ollut haastetta löytää kaikille asukkaalle sopivaa aikaa, Arto kertoo.

Artoa kiinnostaa ammattinsa kautta luonnollisesti myös valtava tekninen kehitys, joka tulee koskemaan kiinteistöjäkin, haluttiin tai ei, ja miten vuokratyöt pysyvät siinä kelkassa mukana.

## ALPO LAPPI



Olen Alpo Lappi, 59-vuotias eläkeläinen. Työurani olen tehnyt tilitoimistomaailmassa. Olen asunut Kelloniemessä Ankkuritieellä 10 vuotta ja asukastoiminnassa olen ollut mukana 6 vuotta. Tällä hetkellä toimin asukastoimikunnan sihteerinä. Yhdistystoiminnassa en ole enää aktiivisesti mukana, mutta olen saanut sieltä paljon kokemusta asukastoimintaan ja sen kehittämiseen.

- Asukastoiminnassa tärkeänä näen sen, että hyviä käytäntöjä saataisiin levitettyä laajemmin muille toimikunnille. Asukastoiminnassa aktiiviset toimikun-

nat voisivat ottaa roolia toisten toimikuntien auttamisessa, ja toiminnan kehittämässä ja tukemisessa, visioi Alpo asukastoimintaa.

- Asukastoimikunnan merkitys on juuri luoda yhteisöllisyyttä ja viihtyvyyttä taloon. Toiminnalla saadaan asukkaat puhaltamaan yhteen hiileen ja tutustumaan toisiinsa. Puheenjohtajan ja sihteerin rooli on tässä hyvin merkittävä, että asukkaat uskaltavat tulla matalalla kynnyksellä lähestymään heitä asiassa kuin asiassa, painottaa Alpo. - Asukkaiden antamien palautteiden kautta asukastoimikunta pystyy viestimään kehitystarpeista ja talon puutteista suoraan Niiralan Kulmalle. Näin asukastoimikunta pystyy oikeasti edustamaan koko taloa, eikä ole erillinen toimielin tai saari talon sisällä. Tämän toteutuessa asukastoimikunta on varmasti onnistunut tehtävässään, arvioi Alpo

Korotusennusteet  
vuodelle 2021

## Menojakauma

	osuus%
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>100 %</b>
<b>Hoitomenot</b>	<b>61 %</b>
Henkilöstökulut	16 %
Korjauskulut	12 %
Lämmitys	9 %
Vesi ja jätevesi	5 %
Hallinto	3 %
Kiinteistövero	3 %
Vuokrat	3 %
Sähkö	2 %
Huolto, käyttö, siivous	2 %
Ulkoalueet	2 %
Jätehuolto	1 %
Vapaaeht. henkilösivukulut	1 %
Muut	1 %
Vakuutukset	1 %
<b>Pääomakulut</b>	<b>39 %</b>
Lainojen lyhennykset	20 %
Korjausvarautuminen	13 %
Lainojen korot	5 %
Muut	1 %

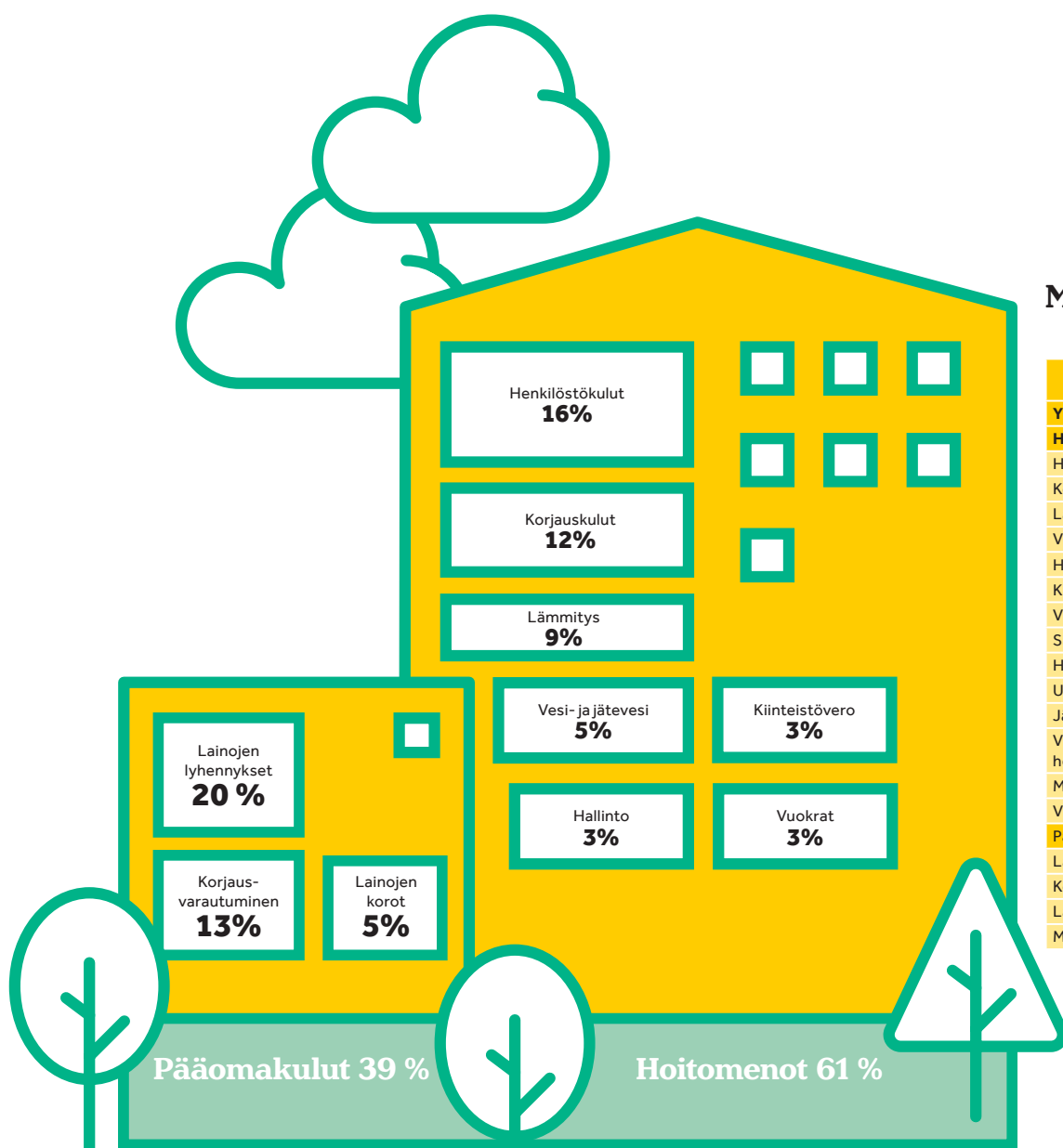
+ 20 %

+ 5 %

+ 5 %

+ 5 %

+ 5 %



# Maltilliset korotukset 2021 vuokriin

Edullisten ja laadukkaiden asumispalvelujen tuottaminen edellyttää Nikulta jatkuvaa toiminnan ja kiinteistökannan kehittämistä. Niiralan Kulman kiinteistöjä ja asuntoja remontoidaan edelleen runsaasti. Viime vuosina käyttöön on otettu entistä monipuolisempi remonttivalikoima. Näin kiinteistöjen ja asuntojen kunto saadaan pysymään hyvällä tasolla ilman suuria vuokrankorotuspaineita.

Kaikkien Niiralan Kulman vuoden 2021 alussa omistamien kohteiden keskivuokra 1.1.2021 alkaen on 11,34 €/m<sup>2</sup>/kk. Keskivuokra nousee 1.1.2020 tasoon verrattuna 1,2 %. Vuokranmäärityskohteita oli yhteensä 164 kpl, joissa vuokrankorotuksen suuruus on 19 kohteessa 0–1 %, 125 kohteessa noin 2 % ja 16 kohteessa suurempi kuin 2,5 %.

Käyttökorvausmaksuihin ei tule muutoksia.

## Kulutusperusteinen vesilaskutus

Kiinteistöissä, joissa on valmiina huoneistokohtaiset vesimittarit, siirrytään 1.1.2021 alkaen lakisääteiseen, EU-direktiivin mukaiseen vedenkulutuksen mittaukseen. Vuoden 2021 vuokranmäärityksessä eriytämme vuokraan sisältyneen vesimaksun noin 40 kohteessa. Vanhemmissa kiinteistöissä vesilaskutukseen siirrytään peruskorjauksessa toteutettavan mittariasennuksen yhteydessä.

## Korotukset perustuvat kustannusten nousuun

Vuokrien nousu johtuu lämmityksen, veden, sähkön, jätehuollon ja korjausten kustannusten noususta.

Henkilöstökulujen budjetoinnissa henkilöstön määrän on ennakoitu pysyvän ennallaan. Muiden hoitokulujen osalta on lämmityksessä, sähkössä, vedessä ja jätekuluissa ennakoitu 5 % kasvua.

Tyhjyydet on budjetoitu kuluja kasvattavana tekijänä n. 0,29 eur/m<sup>2</sup>/kk tasolla.

Hoitomenovuokran vaihteluväli vuonna 2021 on minimistä 4,87 eur/m<sup>2</sup>/kk maksimiin 8,96 eur/m<sup>2</sup>/kk. Keskimääräinen hoitomenovuokran määrä vuonna 2021 on 6,86 eur/m<sup>2</sup>/kk.

Vuosikorjauskuluja (ilman palkkakustannuksia) on budjetoitu kaikille kohteille noin 1,23 eur/m<sup>2</sup>/kk.

## Vuokrantasaus

ARAn ohjeistuksen mukaan pääomamenojen lisäksi voidaan tasata jaksottaiset korjauskustannukset, liiketilojen vuokratuotot, tontin vuokrat ja kokonaisvuokra. Nikulla tasataan useimmat erät, mutta tasaamatta jätetään ne kustannukset, joihin asumisella voidaan vaikuttaa esim. lämmitys, sähkö, vesi ja jätehuolto. Myöskään kiinteistönhoidon ja siivouksen palkkoja ei tasata, koska ne kohdistetaan kiinteistöille mitoituksen mukaan. Käyttömaksut kuten esimerkiksi huoltomaksut (hissi, nuohous) kohdistetaan suoraan kyseisille kiinteistöille.

## Käyttöarvoon perustuva pääomavuokranmääritys

Pääomavuokra muodostuu hankinta-arvon perusteella ARAn hyväksymien ja myöntämien lainojen lyhennyksistä ja koroista sekä hankkeelle hyväksytyjen omien varojen osalta perittävistä laskennallisesta korosta sekä varautumisesta, jonka tarkoituksena on pienentää tuleviin perusparannuksiin tai vuosikorjauksiin tarvittavan lainoituksen osuutta. Peruskorjaus- ja vuosikorjausvarautumisesta maksetaan perus-

Niiralan Kulman  
keskivuokra nousee  
1.1.2020 tasoon  
verrattuna 1,2 %.

korjausten omat varat ja kalliit jaksottaiset korjaustyöt (esimerkiksi koko kiinteistön kattojen uusiminen, ulkoseinien ja parvekkeiden mittavat korjaustyöt).

Pääomavuokranmääritys on tehty ARAn käyttöarvon mukaisella mallilla jo muutaman vuoden ajan. Mallin mukaan kohteen käyttöarvo on sen arvo vuokratyössä suhteessa saman tasausryhmän taloihin. Käyttöarvoon vaikuttavat sijainti, ikä, kunto, varuste- ja laatuso (esim. lasitettu parveke). Pääomavuokran vaihteluväli vuonna 2021 on minimistään 0,38 eur/m<sup>2</sup>/kk maksimiin 7,00 eur/m<sup>2</sup>/kk. Keskimääräinen pääomavuokran määrä vuonna 2021 on 4,69 eur/m<sup>2</sup>/kk.

## Yli- tai alijäämän kertyminen

ARA ohjeistaa, että ei-tasattavista hoito- tai rahoitusmenoista kertynyt yli- tai alijäämä vähennettynä varautumisiin kerätyillä varoilla on huomioitava asukkaiden vuokrissa kohdekohtaisesti.

Tasattavien hoito- ja rahoitusmenojen yli- tai alijäämä käsitellään yhteisötasolla, mikä tarkoittaa sitä, että yhteisö voi tasata yli- tai alijäämän eri kohteiden kesken. Vuokramäärityskaudesta 2017 alkaen yli-/alijäämää on kertynyt vain ei-tasattavista hoitomenojen eristä (lämmitys, sähkö, vesi, jätehuolto).

## Portaittaisen jyvitysmallin aiheuttamat muutokset

Niiralan Kulmassa on käytössä useita erilaisia ARA:n ohjeiden mukaisia jyvitysmalleja, joiden selkeyttäminen ja tasa- puolistaminen on aloitettu vuonna 2016. Ns. portaittaisessa jyvitysmallissa yksittäisen asunnon jyvitetty neliot ja vuokra ovat joissakin kiinteistöissä olleet pienemmässä asunnossa suuremmat kuin muutaman neliön suuremmassa asunnossa, vaikka laatutekijät ovat olleet samanlaiset. Näissä kiinteistöissä oikaistaan asunnon koon perusteella laskettava jyvitysneliöiden osuus vuosina 2020 ja 2021.

Jyvitysmallin muutos ei muuta neliövuokraa, mutta vuokranmaksuperusteena olevien jyvitysneliöiden muuttuessa kuukausivuokra voi laskea, pysyä ennallaan tai nousta. Tämä muutos tulee koskemaan 15 taloa, joiden jokaiselle asukkaalle tullaan laittamaan oma tiedote aiheesta.

**Tasovuokrat** jäävät pois 2021 alusta Saarijärventie 14, Rypysuontie 72 ja Lempeläntie 11 kohteista.

## Niiralan Kulman keskivuokrat €/m<sup>2</sup>/kk 1.1.2021 alkaen

KIINTEISTÖ	1.1.2021 €/m <sup>2</sup>		
Aatalankatu 3	11,13	Kypäräkatu 5	11,49
Alakatu 3	12,03	Lakatie 3	9,24
Alakatu 6	11,48	Lapinpaadentie 2	8,63
Amerikanraitti 2	11,75	Lapinpaadentie 4	8,70
Ankkuritie 9	10,84	Lapinpellontie 1	8,76
Annikintie 3	11,44	Lapinpaadentie 4	9,07
Arapiantie 1	8,96	Lapinpellontie 3	8,68
Asemakatu 5	11,22	Laurintie 4	10,25
Blominkatu 1	11,33	Laurintie 5	11,98
Gottlundinkatu 5, 7	13,19	Lehtoniemen 1, 3, 5	10,20
Gottlundinkatu 9	9,50	Leivontie 4	9,38
Haarakastie 2	10,25	Lempeläntie 11	9,34
Hatsalankatu 37	13,40	Linnanpellonkatu 30	13,03
Hauenkoukku 3	10,80	Linnanpellonkatu 32	12,58
Hautalahdenkatu 2-4	12,12	Lippumäenkatu 1	10,82
Hautalahdenkuja 5	11,66	Litmasenkaari 8	10,25
Honkasaarentie 13	11,46	Lohkaretie 22	13,50
Hussontie 1	8,64	Lohkaretie 3	11,44
Ilmarisentie 6	12,07	Luistelijantie 1-3	11,19
Inkilänmäenkatu 30	12,02	Lukkarintie 6	8,96
Inkiläntie 2	10,88	Lusperinkuja 1-3	11,03
Jalkasenkatu 6	11,33	Länsikatu 1	11,09
Juontotie 14	11,19	Malminkatu 11	12,81
Juontotie 7	9,36	Malminkatu 12	10,68
Justeerinkuja 4	11,20	Malminkatu 13	11,84
Kaartokatu 3	10,00	Masunite 1	10,78
Kaartokatu 7b	14,21	Mertakaari 23	11,57
Kanavaharjunkatu 9	12,83	Mestarintie 1	8,96
Karkuntie 2	10,78	Miettiläntie 16	9,50
Kasarmikatu 6	12,07	Multkankaantie 1	8,86
Kaskikatu 8	12,77	Myllymäki	10,30
Katiskaniemi	11,44	Myllärintie 38	9,40
Katraantie 14	12,29	Myllärintie 40	12,42
Katraantie 16	12,36	Neulamäentie 15	10,24
Keihäskatu 1	12,62	Neulamäentie 20	11,96
Keksitie 1	8,99	Neulamäentie 22	12,30
Keksitie 2	9,04	Neulastie 6	9,38
Keksitie 8	8,71	Niemisjärventie 47	9,18
Kentäntie 2	9,92	Niiralankatu 8	13,77
Keski-Kaari 31-35	11,09	Nuotikuja 2	10,95
Kielonsaarenkatu 2	11,63	Orsitie 6	11,93
Kiirunanpolku 2	10,78	Paimelantie 1	8,86
Killisenkatu 7	12,57	Palokallio 2	11,13
Killisenkatu 8	13,74	Palomiehenkatu 2	11,55
Kilponiementie 3	13,21	Papinkuja 2	14,07
Kissakuusentie 46	8,86	Peltolantie 4	10,30
Koiravedenkatu 7	11,57	Perunakatu 2	10,32
Kortekatu 5	11,92	Petosenkuja 1	10,81
Kortekatu 6	11,20	Piekanankuja 1	10,43
Kotipolku 11 osake	10,35	Pirtinkaari 1	11,93
Kotokuja 1 ja 5	11,64	Pitkäsiima 1	10,56
Koulutie 2	10,00	Pohjolankatu 20-22	12,91
Kulmakatu 1	10,24	Pohjolankatu 28	10,47
Kumpukatu 6	11,68	Pohjolankatu 32-34	11,37
Kumpukatu 8	12,61	Porkkanak.1, Retiisik.2	11,59
		Porkkanakatu 3	11,36
		Puimalantie 1	9,89
		Punakukonkatu 8	10,63
		Pyörönkaari 26	11,44
		Rasintie 2a	10,20
		Rasintie 2b	12,13
		Rasintie 4a	10,20
		Rasintie 4b	10,20
		Rastaantie 3	10,97
		Raviradantie 8	13,30
		Riekkiläntie 20	5,69
		Riekkonkuja 2	10,54
		Rosokuja 2	10,50
		Ruutikellarinkatu 12	13,05
		Rypysuontie 70	10,79
		Rypysuontie 72	11,86
		Räätälintie 1	8,96
		Räätälintie 2	8,96
		Saarijärventie 14	11,02
		Saarijärventie 16	11,72
		Saarikyläntie 2	8,95
		Sammonkatu 21, 23	13,92
		Sampsankatu 2-4	12,52
		Siikaniemenkatu 35	12,63
		Sirppikatu 9	11,08
		Soikkokuja 7	12,59
		Sotilaspojankatu 2	12,84
		Sotilaspojankatu 4	11,54
		Syvärantie 45	10,00
		Särkilahdenkatu 5	11,74
		Särkiniementie 11	12,28
		Taivaanpankontie 23	11,99
		Takkapolku 1	11,75
		Tasavallankatu 19	11,37
		Tasavallankatu 35	12,17
		Tasavallankatu 4	14,35
		Teerentie 6	10,67
		Tehdaskatu 17	12,93
		Terveystie 1	8,73
		Tikaskatu 5-8	10,85
		Tilhintie 2	8,75
		Tilhintie 4	9,54
		Torpankatu 1	11,93
		Torpankatu 5	11,74
		Urheilukatu 1	12,59
		Uudenkyläntie 3	8,82
		Uudispellontie 1	8,69
		Vanuvuorenkatu 1-5	10,24
		Vehkaojantie 18	9,89
		Vehkaojantie 6	9,70
		Verkkokaari 15	10,43
		Versokuja 3	10,61
		Vierumäentie 1	7,66
		Viljapellontie 8	8,51
		Yläkatu 6	11,06

**Jos sinulla on kysyttävää vuokrasta tai vuokranmäärityksestä, ota yhteyttä:**

**Laskelmat:** [talous@niiralankulma.fi](mailto:talous@niiralankulma.fi)

- taluspäällikkö Päivi Penttinen puh. 044 7655 324
- laskenta-asiantuntija Tarja Tikkanen puh. 044 7655 460
- controller Tuija Hartikainen puh. 044 7655 360

**Vuosikorjaukset:**

- kiinteistöjohtaja Olli Kuronen [olli.kuronen@niiralankulma.fi](mailto:olli.kuronen@niiralankulma.fi) puh. 044 7655 372

**Yleiset kysymykset laskentaperiaatteista tms.:**

- hallintojohtaja Raija Elovirta [rajia.elovirta@niiralankulma.fi](mailto:rajia.elovirta@niiralankulma.fi) puh. 044 7655 370

## Käyttökorvaukset eivät muutu

Käyttökorvauksia on tarkistettu edellisen kerran 1.1.2020, jolloin muutamien varastojen, autokatosten ja -tallien vuokra nousi. Samalla otettiin käyttöön sähköauton latausmaksu ja nostettiin ovenavaus- ja saunamaksua. 1.1.2021 otetaan käyttöön vesilaskutus niissä kiinteistöissä, joissa on valmius huoneistokohtaiseen vedenkulutuksen mittaukseen.

### Käyttökorvaukset ja muut maksut v. 2021

Autopaikkamaksut	
Autopaikka, kylmä	10,00 €/kk
Autopaikka, lohkolämmitin	12,00 €/kk
Autopaikka, sisätalilämmitin	15,00 €/kk
Autokatos	25,00–30,00 €/kk
Autotalli, Luistelijantie 1 ja 3	24,00 €/kk
Autotalli	4,00 €/m <sup>2</sup>
Autohalli, ei umpinainen	40,00 €/kk
Autohalli	55,00 €/kk
Sähköauton latauksen veloitus, perusmaksu	7,00 €/kk
Sähköauton latauksen veloitus, energian ennakko	48,00 €/kk
Saunamaksu	
Asunnon koosta riippumatta	12,00 €/kk
Kylmäkellarin vuokra	
Uudet ja peruskorjatut talot	7,00 €/kk
Ovenavausmaksu peruskaupungin alueella	
Kiinteistöhoitajan työaikana	15,00 €
Päivystäjän työaikana	60,00 €
Ovenavausmaksu keskustaaajamissa	urakoitsijan hinnoittelu
Varastokoppien vuokrat	
0,1–1 m <sup>2</sup>	4,00 €/kk
1,1–2 m <sup>2</sup>	11,00 €/kk
2,1–3 m <sup>2</sup>	20,00 €/kk
3,1–5 m <sup>2</sup>	30,00 €/kk
Muut varastot	3,00–8,00 €/m <sup>2</sup>
Muut maksut	
Muistutusmaksu / kerta	5,00 €
Vakuusmaksu	400 €, 500 € – 3 kk:n vuokra
Tasovuokrat	
Tasokorotus 1	0,40 €/m <sup>2</sup> /kk
Tasokorotus 2	0,70 €/m <sup>2</sup> /kk
Tasokorotus 3	0,50 €/m <sup>2</sup> /kk
Vesiennakkomaksut	
Vuoden 2021 alusta lähtien perimme kuukausittain vesiennakkomaksua niissä kiinteistöissä, joissa on valmius huoneistokohtaiseen vedenkulutuksen mittaukseen. Tasauslaskutus tehdään touko- ja marraskuussa sekä vuokrasuhteen päättymisen yhteydessä todellisen kulutuksen mukaan.	
Vesimaksut	
Vesiennakkomaksu	20 €/hlö/kk
Kylmä vesi	4,77 €/m <sup>3</sup>
Lämmin vesi	11,40 €/m <sup>3</sup>



Muistathan seurata vedenkulutustasi! Mittari on oiva apuväline, jos kodissasi on sellainen, opastaa Nikun huoneistotarkastaja Janne.

# Vesilaskutus käyttöön

Vuonna 2018 voimaan tullut EU-energiatehokkuusdirektiivi edellyttää, että vesilaskutus perustuu asuntokohtaisen kulutuksen mittaamiseen. Lainsäädäntö astuu voimaan 25.10.2020. Lakimuutoksen tarkoituksena on ohjata vedenkulutusta energiatehokkaampaan suuntaan ja tehdä vesilaskutuksesta oikeudenmukaisempaa.

Myös Niiralan Kulma laskuttaa 1.1.2021 alkaen asukaitaan vedestä kulutuksen mukaan niissä kiinteistöissä, joissa on huoneistokohtaiset vesimittarit. Näitä kiinteistöjä on vielä vähän. Kiinteistöt on lueteltu oheisessa taulukossa. Vanhempiin kiinteistöihin vesimittarit asennetaan yleensä peruskorjauksen yhteydessä.

Niissä kiinteistöissä, joissa on valmiudet huoneistokohtaisen vedenkulutuksen mittaukseen, peritään vuoden 2021 alusta alkaen vesiennakkomaksua 20 €/hlö/kk. Tasauslaskutus tehdään touko- ja marraskuussa sekä vuokrasuhteen päättymisen yhteydessä todellisen kulutuksen mukaan. **Näiden kiinteistöjen asukkaille, joita asuntokohtainen vedenkulutuksen mittaus koskee, on postitettu erillinen tiedote asiasta.**

Vuoden 2021 vuokranmäärityksessä eriytetään aiemmin vuokraan sisältynyt vesimaksu. Veden osuus on huomioitu neliövuokraa alentavana 0,55 €/m<sup>2</sup>/kk. Lokakuussa 2020 jaettavasta vuokrantarkistusilmoituksesta ilmenee uuden vuokran määrä ja erillinen vesiennakkomaksu. Vesimittareiden alkulukemat luemme yhtiön toimesta 31.12.2020 ja asuntokohtaiset lukemat jätämme huoneistoon käynnin yhteydessä.



### Vesiennakkolaskutus alkaa seuraavissa kiinteistöissä 1.1.2021:

Arapiantie 1  
Gottlundinkatu 5,7  
Hatsalankatu 37  
(15.10.2020 alk.)  
Hussontie 1  
Justerikuja 4  
Kanavaharjankatu 9  
Karkuntie 2  
Kasarmikatu 6  
Kaskikatu 8  
Keksitie 1  
Keksitie 2  
Keksitie 8  
Killisenkatu 7  
Kissakuusentie 46  
Kumpukatu 8  
Lakitie 3  
Lapinpaadentie 2  
Lapinpaadentie 4  
Lempeläntie 11  
Linnanpellonkatu 30  
Lohkaretie 22  
Lukkarintie 6  
Mestarintie 1

Miettiläntie 16  
Multkankaantie 1  
Neulamäentie 20  
Neulamäentie 22  
Niemisjärventie 47  
Niiralankatu 8  
Paimelantie 1  
Palomiehenkatu 2  
Raviradantie 8  
(1.11.2020 alk.)  
Ruutikellarinkatu 12  
Räätälintie 1  
Räätälintie 2  
Sammonkatu 21, 23  
Soikkokuja 7  
Syvärantie 45  
Tasavallankatu 4  
Terveystie 1  
Tilhintie 2  
Urheilukatu 1  
Uudenkyläntie 3  
Uudispellontie 1  
Viljapellontie 8

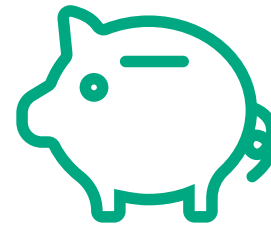
### Esimerkiksi Arapiantie 1:

Nykyinen vuokra on 9,32 €/m<sup>2</sup>/kk ja korotus vuodelle 2021 on 2 %. Uusi vuokra olisi 9,51 €/m<sup>2</sup>/kk, mutta kun siitä vähennetään veden osuus 0,55 €/m<sup>2</sup>/kk 1.1.2021 alkaen perittävä vuokra on 8,96 €/m<sup>2</sup>/kk.



# Uusi vuokranmääritysmalli kannustaa osallistumaan

Niiralan Kulmalla ollaan viimeistelemässä muutoksia uuteen vuokranmääritysmalliin, joka otetaan käyttöön vuonna 2022. Uuden vuokranmääritysmallin avulla asukkaat voivat vaikuttaa omalla aktiivisuudellaan omaan vuokraansa! "Aktiivisuuspisteitä" toiminnasta ryhdytään keräämään jo vuoden 2021 alusta.



Puhumme **Kannustavasta vuokranmääritysmallista**, koska uuden mallin myötä asukastoinnilla on mahdollisuus vaikuttaa suoraan kotitalon vuokraan ja sen tavoitteena on olla entistäkin oikeudenmukaisempi. Se tulee palkitsemaan asukkaiden ja asukastoimijoiden aktiivisuudesta kiinteistöillä. Kannustavan vuokranmäärityksen mallin ovat jo hyväksyneet yhtiön asukasneuvosto ja hallitus, ja siitä on käyty keskusteluita asukastoimijoiden kanssa alkuvuodesta ja kesällä 2020, joten malli on käyttöön ottoa vaille valmis.

Kannustavalla vuokranmäärityksellä haluamme kiinnittää entistä enemmän huomiota asukkaiden osallistumisen tärkeyteen. Kannustava vuokranmääritys rakentaa yhteisöllisyyttä kotitaloon ja samalla palkitsee siitä. Yhteisöllisyyden myötä naapurit tunnetaan paremmin, kotitaloon kiinnitetään enemmän huomiota ja talon viihtyisyys säilyy.

Niiralan Kulma palkitsee asukkaita ja asukastoimijoita konkreettisesta aktiivisuudesta, joka

vaikuttaa talon yhteisöllisyyteen ja ympäristövastuullisuuteen, ja lisää sitä kautta asumisviihtyvyyttä. Uuden Kannustavan vuokranmäärityksen avulla kiinteistön vuokra voi alentua jopa 0,20 euroa/m<sup>2</sup>/kk, sillä aktiivisen asukastoinnin talkoineen, energiatietoisuuden ja jätteiden lajittelun uskotaan vähentävän yhtiön kustannuksia ja näin pienentävän vuokrankorotuspaineita.

Talojen asukasaktiivisuudessa on kolme mittaria. Mittarit ovat havainnolliset, eivätkä ne vaadi asukkaita mahdottomia.

Lisää tietoa Kannustavasta vuokranmäärityksessä lähetetään asukastoimikuntien puheenjohtajille ja sihteereille tammikuussa 2021. Vuoden 2021 ensimmäisessä Nikulaisessa myös lisää aiheesta. Asukasdemokratiaan liittyvissä kysymyksistä voi olla yhteydessä asukasisännöitsijä Helena Toivaseen, puhelinpalvelu ma-ti ja to-pe klo 9-12 numerossa 017 2655 304 tai asukashallinto@niiralankulma.fi

## Kannustavan vuokranmäärityksen vuokra alentavat kriteerit:

### 1. Asukastoimikunnan toiminta on aktiivista.

**Vaikutus vuokraan max -0,05 e/m<sup>2</sup>/kk.**

- Tiedottaa säännöllisesti talon asioista ja tapahtumista
- Järjestää vuosittain vuokranmääritystilaisuuden kaikille asukkaille.
- Kokoontuu säännöllisesti vähintään kaksi kertaa vuodessa.
- Tekee vuosittain toimintasuunnitelman seuraavalle vuodelle ja asukastoimikunnan määrärahojen käytölle.

### 2. Asukastoimikunta huolehtii asuinympäristöstä ja järjestää tapahtumia. Vaikutus vuokraan max -0,10 e/m<sup>2</sup>/kk.

- Kevättalkoot
- Syystalkoot
- Toimikunta täyttää ja palauttaa vuosittain kiinteistönhoidon ja siivouksen laadun arviointilomakkeen.

### 3. Kiinteistölle valittu energiaekspertti toimii aktiivisesti.

**Vaikutus vuokraan max -0,05 e/m<sup>2</sup>/kk.**

- Energiaekspertti osallistuu Niiralan Kulman energiansäästö- tai resurssiviisaukoulutukseen vuosittain.
- Energiaekspertti järjestää vuosittain koulutustilaisuuden kiinteistön asukkaille energiankäytön ja kierrätyksen kehittämiseksi.

## Huolehdiathan luhtikäytävien turvallisuudesta

Niiralan Kulma on saanut pelastusviranomaiselta määräyksen, joka koskee asukkaiden luhtikäytävällä olevia kalusteita, kuten kukkaruukkuja, penkkejä ja mattoja.

Pelastusviranomaisen on määränyt, että kaikki tavaroiden säilyttäminen luhtikäytävillä on kielletty palomääräysten perusteella. Poistumisteitä, kuten rappu- ja luhtikäytäviä ei ole tarkoitettu tavaroiden säilytykseen, vaan tavarat on pidettävä omissa tiloissa. Määräykset edellyttävät, että poistumistiet pidetään vapaina kaikesta pelastustehtäviä estävästä tavarasta. Hätätilanteessa poistumisturvallisuus ei saa vaarantua.

**Asukkailla on aikaa vuoden 2020 loppuun asti poistaa tavarat luhtikäytäviltä ja muilta poistumisteiltä.** Niiralan Kulma ei voi jättää paloviranomaisen määräyksiä huomioimatta, vaikka olemmekin tietoisia siitä, että moni asukas on tehnyt kotiensa edessä olevista luhtikäytävistä viihtyisiä pieniä ulkoilu- ja levähdyspaikkoja.



# Niiralan Kulman asukassivut on uusittu

Nikun asukassivut löytyvät suorasta osoitteesta asukkaat.niiralankulma.fi. Vanhat asukassivut eivät enää ole toiminnassa. Käy tutustumassa uusiin oman talon asukassivuihin ja myös muihin Nikun sähköisiin palveluihin verkkosivujen Sähköinen asiointi -osiossa.

**Uusille asukassivuilla tulee rekisteröityä!** Rekisteröitymiseen tarvitset verkkopankkitunnukset tai mobiilivierakseen. Entiset tunnukset eivät käy uusille asukassivuilla.

**Asukassivuilta voit seurata vaikka vuokranmaksutilannettasi.**

## Asukassivuilla voit:

- tarkastella oman kiinteistösi tietoja
- tarkastella omaa tämänhetkistä vuokranmaksutilannettasi
- tarkastella kotitalosi tulevan vuoden vuokranmääritystietoja
- tehdä vikailmoituksen
- ilmoittaa uudesta perheenjäsenestä
- lukea tärkeät tiedotteet
- tarkastella tärkeimpiä yhteystietoja ja palvelunumeroita asumiseesi liittyen
- tarkastella Dokumenttipankista taloon suunniteltuja korjauksia tulevalle vuodelle
- tehdä sisäänmuuttotarkastuksen (uudet asukkaat).

Lisäksi asukassivuilla on koottu muitakin asukkaalle tärkeitä ePalveluja kuten saunavuorovaraus, toimistonasiointin ajanvaraus jne. Nämä palvelut, jotka eivät vaadi vahvaa tunnistautumista, löytyvät myös verkkosivuiltamme Sähköisen asiointin osiosta.

Uusilla asukassivuilla on mm. dokumenttipankki, josta löytyvät oman talon vuokranmääritystiedot eli toiselta nimeltään budjetti. Tämä tarkoittaa sitä, että kirjautuessasi asukassivuilla näet ensi vuoden vuokran jo nyt. Dokumenttipankista löytyvät myös kotitaloosi suunnitellut ensi vuoden korjaukset. Mikäli taloon ei ole tu-

lossa korjauksia ensi vuonna, erillistä tiedostoa ei ole tätä varten luotu. Asukastoimikuntien jäsenille on asukassivuilla tietoa laajemmin talon ja Niiralan Kulman vuokranmäärityspeiraatteista.

Uusilla asukassivuilla Nikulle juuri muuttaneiden asukkaiden tulee täyttää Sisäänmuuttotarkastus-lomake, josta saa mukavasti ensikosketuksen sivuihin. Sisäänmuuttotarkastuksessa uusi asukas käy asunnon läpi, täyttää lomakkeen ja näin ilmoittaa Niiralan Kulman huoneistotarkastukseen asunnossa mahdollisesti havaituista puutteista.

## ONNI-hanke toimii

ONNI-hanke palasi kesälomilta jatkamaan hyvin alkanutta toimintaa. Korona oli jo tullut tutuksi, joten viikoittaisissa ohjausryhmissä huomioitiin hyvä käsihygieniä ja turvavälit, että toimintaa voitiin jatkaa terveinä ja hyvillä mielin.

Elokuussa järjestimme ONNI-hyvinvointikiertueen, joissa annoimme liikuntaneuvontaa ja teimme ilmaisia kehonkoostumusmittauksia. Oli mukavaa kokea, että meidät otettiin uusilla alueilla ilmielien vastaan ja kuinka helposti ihmisten kanssa pääsi vaihtamaan kuulumisia.

Elokuussa järjestimme myös ONNI-retkiä. Kävimme Haminalahden kulttuuripolulla ja Hiltulanlahden eläinpuistossa. Toinen retki järjestettiin pyöräretkenä Bellanrantaan, jossa tutustuttiin padeliin ja kävimme Saanassa lounaalla ja saunassa.

Elo-syyskuussa järjestimme liikuntalauantaita lajitutustumisten parissa asuinalueitten lähellä.

Lajeina olivat lentopallo (Puijo Wolley juniorit ry), sulkapallo (Savon Sulka ry), suunnistus (Kuopion Suunnistajat ry) ja yleisurheilu (Kuopion Reipas ry). Viimeinen kertajärjestettiin Oheisharjoittelukeskuksella, jossa oli tarjolla kuntopyöräilyä ja tempurata kaikenikäisille.

ONNI-hanke jatkuu vielä marraskuun ajan. Ohjelmassa viikoittaisten ohjausten lisäksi mm. uuden Kuntolaakson uimahallin ja kuntosalin tutustumiskäyntejä, päätöstilaisuuksien ideointia ja yhteisen toiminnan jatkoon suunnittelua. Ota rohkeasti yhteyttä Esaan (Linnanpellontie ja Taivaanpankontie) tai Kalleen (Retiisikatu) – vielähdit mukaan!

## ONNI-toiminnan osallistujat ja ohjauskerrat yhteensä tähän asti:

- ohjauskertoja yhteensä 332
- osallistujia yhteensä 1485, joista naisia 1252 ja miehiä 233

## ONNI-hankkeen ryhmiin ja kalenteriin voit tutustua:

- <https://www.pohjois-savonliikunta.fi/hankkeet/onni/>

**Esa 044 491 8062**

[esa.pietikainen@pohjois-savonliikunta.fi](mailto:esa.pietikainen@pohjois-savonliikunta.fi)

**Kalle 044 491 8062**

[kalle.tenhunen@pohjois-savonliikunta.fi](mailto:kalle.tenhunen@pohjois-savonliikunta.fi)



ONNI-liikuntalauantai: Kuopion Suunnistajien Sami ohjeistaa



ONNI-hyvinvointikiertueella annettiin liikuntaneuvontaa ja tehtiin ilmaisia kehonkoostumusmittauksia

# Upeita asukastapahtumia

Tänäkin vuonna on järjestetty hienoja asukastapahtumia - koronasta huolimatta - ulkoilmassa tietenkin.

Rauhalahdessa vietettiin kesäpäivää 1.8.2020 ja Savilahdessa ongittiin rannalta 5.9.2020.

Porkkana-Retiisinkadun asukastoimikunta järjesti yhteistyössä Onni-hankkeen kanssa Petanki-tapahtuman 29.9. lapsiperheille ja lapsenmielisille.





Palvelemme myös puhelinajanvarauksella. Ota yhteyttä!

## Muistathan ajanvarauksen!

Kesällä Nikun asiakaspalvelu siirtyi uusiin palveluaikoihin, ja myös ajanvaraus tuli mahdolliseksi asiakkaillemme. VARAA AIKA, jos käynti toimistolla on tarpeen asiasi hoitamiseksi! Varatulla ajalla palvelemme juuri sinua, ilman jonotusta!

Varaa aika verkkosivuilla osoitteessa [www.niiralankulma.fi/ajanvaraus](http://www.niiralankulma.fi/ajanvaraus), tai soittamalla palvelunumeroihimme (sivulla 2). Korona-aikana puhelinpalveluaikamme ovat (26.10.2020 alkaen ainakin vuoden loppuun): ma-pe klo 9-12.



### Syksy ja talvi ovat kynttilöiden kulta-aikaa. Muistathan huolehtia elävän tulen turvallisesta käytöstä ja valvomisesta varsinkin silloin, kun perheeseen kuuluu lapsia tai lemmikkejä.

Muistathan myös huolehtia palovaroittimesi toimintakunnosta. Palovaroittimissa on pääsääntöisesti 10 vuotta kestävä paristo, mutta palovaroittimen toimintakunto kannattaa itse testata säännöllisesti noin kerran kuukaudessa ja vaihtaa paristot tarvittaessa. Tarkista palovaroittimen kunto testinapista myös aina silloin, kun olet ollut poissa kotoa muutaman päivän.

Kun testinappia painettaessa kuuluu piippaava ääni, varoitin on kunnossa. Palovaroitin ilmoittaa itse pariston tehon loppumisesta toistuvalla, lyhyellä äänimerkillä pip...pip... pip. Viimeistään tällöin on paristo heti vaihdettava.

Puhdista palovaroitin pölystä varovasti imuroimalla pari kertaa vuodessa. Palovaroitin kerää helposti pölyä, jolloin se herkistyy ja saattaa aiheuttaa virheellisiä häilytyksiä.



### Tupakointi on edelleen yksi merkittävimmistä tulipalojen aiheuttajista.

Muistathan siis tupakoida vain siihen varatussa paikassa – ei parvekkeella eikä luhtikäytävissä, tai sisäänkäyntien tai ilmanottoaukkojen läheisyydessä.



**Asukastoimikuntien ilmoitukset joulusaunatoiveista on toimitettava viimeistään 16.12.2020 osoitteella [asukasdemokratia@niiralankulma.fi](mailto:asukasdemokratia@niiralankulma.fi).**



**Kaikki Niiralan Kulman kuukausikohtaiset liikuntatapahtumat loppu vuodelta on peruttu koronapandemian takia. Onni-hankkeen tapahtumat järjestetään normaalisti.**



**Rauhalahden kylpylän asukasetuhinnat Niiralan Kulmalle ovat voimassa myös vuonna 2021!**

**Uimaan pääsee Nikun etuhinnoilla torstaisin: aikuiset maksavat 8 euroa ja lapset 5 euroa.**

