

HELSINGIN KAUPUNGIN VUOKRALAISDEMOKRATIASÄÄNTÖ

I LUKU

Yleistä

1 §

Vuokralaisdemokratian tarkoitus

Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratian tarkoituksena on yhteishallinnosta vuokrataloissa annetun lain, jäljempänä yhteishallintolaki, mukaisesti antaa asukkaille päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuus omaa asumistaan koskevissa asioissa sekä lisätä asumisviihtyvyyttä ja edistää vuokratalojen kunnossapitoa ja hoitoa.

2 §

Soveltamisala

Tätä sääntöä noudatetaan Helsingin kaupungin omistamien valtion lainoittamien vuokratalojen ja vuoden 2002 alun jälkeen rahoitettujen ja rakennettujen korkotukivuokra-asuntojen hallinnossa ja soveltuvin osin kaupungin omistamissa muissa kuin edellä mainituissa korkotukivuokra-asunnoissa, ellei asukkaiden kokouksessa yhteishallintolain mukaisesti muuta päätetä.

3 §

Ohjeidenanto-oikeus

Tarkempia ohjeita tämän säännön soveltamisesta antaa kaupunginhallitus.

II LUKU

Asukkaiden kokous

4 §

Tehtävät

Vuokranmäärittystä varten muodostetun vuokranmäärityksikön talon tai talojen asukkaat ja muut huoneistojen haltijat käyttävät yhteishallintolain ja tämän säännön mukaista päätösvaltaansa asukkaiden kokouksessa.

Asukkaiden kokous

valitsee talotoimikunnan ja sen puheenjohtajan tai vaihtoehtoisesti luottamushenkilön ja tälle varahenkilön sekä

nimeää ehdokkaat kiinteistöyhtiön hallituksen ja yhteisen työmaatoimikunnan asukasjäseniksi ja varajäseniksi yhtiön vaalikelpoisista asukkaista sekä

nimeää ehdokkaat vuokranmäärityksiköiden yhteiseksi valvojaksi.

Lisäksi asukkaiden kokouksella on mahdollisuus, mikäli kokous ei katso riittäväksi vuokranmäärityksiköiden yhteistä valvojaa,

valita valvoja seuraamaan ja tarkastamaan vuokranmääritysyksikön talouden ja hallinnon hoitoa.

5 §

Koolle kutsuminen

Asukkaiden kokouksen kutsuu koolle ensimmäisen kerran omistajan edustaja. Tämän jälkeen asukkaiden kokouksen kutsuu koolle talotoimikunta tai luottamushenkilö, ja ellei näitä ole valittu tai muusta vastaavasta syystä, omistaja.

Asukkaiden kokous on kutsuttava koolle vähintään kerran kalenterivuodessa.

Asukkaiden kokous on kutsuttava koolle myös, mikäli vähintään yksi kymmenesosa äänioikeutetuista ilmoittamaansa asiaa varten sitä vaatii.

Kutsu asukkaiden kokoukseen on toimitettava jokaiseen huoneistoon jaettavalla ja talon ilmoitustauluille asetettavalla ilmoituksella vähintään viikkoa ennen kokousta. Kutsussa on mainittava kokouksessa käsiteltävät asiat sekä kokouksen aika ja paikka.

6 §

Äänioikeus ja vaalikelpoisuus

Äänioikeutettuja ja vaalikelpoisia ovat kaikki talossa vakinaisesti asuvat 18 vuotta täyttäneet henkilöt. Äänioikeutettuja ovat myös liike- tai toimistotilojen välittömät haltijat siten, että heillä on kullakin huoneistoa kohden yksi ääni.

Äänioikeutta ei voi käyttää asiamiehen välityksellä.

Samaan toimielimeen ei saa valita useampia kuin yksi henkilö samasta huoneistosta.

7 §

Päätöksenteko

Asukkaiden kokouksen päätökseksi tulee se mielipide, mitä enemmistö kokouksessa annetuista äänistä on kannattanut, jollei asukkaiden kokous ole päättänyt, että jonkin asian osalta päätös on tehtävä yksimielisesti, määräenemmistöllä tai kaikkien äänioikeutettujen kannattaessa sitä taikka että vaali on toimitettava tiettyä vaalitapaa noudattaen. Vaali voidaan päättää toimittaa myös erillisessä äänestystilaisuudessa tai postitse. Äänten mennessä tasan ratkaisee vaalissa arpa ja muulloin se mielipide, jota puheenjohtaja ilmoittaa kannattavansa.

III LUKU Talotoimikunta

8 §

Kokoonpano ja toimikausi

Talotoimikunnassa on puheenjohtaja ja kahdesta kuuteen jäsentä sekä kaksi varajäsentä.

Toimikunta valitsee keskuudestaan varapuheenjohtajan ja sihteerin.

Toimikunnan toimikausi on kaksi kalenterivuotta.

Toimikunnan jäsen, joka muuttaa pois vuokranmääritysyksikköön kuuluvan talon asunnosta, menettää samalla jäsenyytensä toimikunnassa. Tämän tai toimikunnan toiminnasta muuten pysyvästi estyneen jäsenen tilalle tulee jäljellä olevaksi toimikaudeksi vuorossa ensimmäinen varajäsen.

Toimikunta tai sen jäsen voidaan erottaa kesken toimikauden asukkaiden kokouksen päätöksellä, jota on kannattanut vähintään puolet äänioikeutetuista.

9 §

Kokoontuminen

Talotoimikunta kokoontuu tarvittaessa puheenjohtajansa kutsusta tai määrättyä asiaa varten, kun vähintään puolet toimikunnan jäsenistä sitä kirjallisesti puheenjohtajalta vaatii. Puheenjohtajan on tällöin kutsuttava toimikunta koolle kahden viikon kuluessa vaatimuksen esittämisestä.

Milloin varsinainen jäsen on estynyt saapumasta toimikunnan kokoukseen, tämän tilalle kutsutaan vuorossa ensimmäinen varajäsen.

10 §

Kokouskutsu

Talotoimikunnan kokouskutsu, josta ilmenevät käsiteltävät asiat, on toimitettava vähintään kolme päivää ennen kokousta jokaiselle toimikunnan jäsenelle ja tiedoksi varajäsenille.

11 §

Päätösvaltaisuus ja päätöksenteko

Kokous on päätösvaltainen, kun puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja sekä vähintään puolet jäsenistä on läsnä.

Talotoimikunnan päätökseksi tulee se mielipide, mitä enemmistö kokouksessa annetuista äänistä on kannattanut. Äänten mennessä tasan ratkaisee vaalissa arpa ja muulloin se mielipide, jota puheenjohtaja ilmoittaa kannattavansa.

12 §
Tehtävät

Talotoimikunnan tai vaihtoehtoisesti luottamushenkilön tehtävänä on vuokranmääritysyksikkönsä osalta

- 1 osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto vuokranmääritysyksikköön kuuluvien talojen vuokran tasoituksen suunnitelmasta, talousarvioesityksestä sekä vuokranmääritysesityksestä,
- 2 tehdä esityksiä ja neuvotella vuosittain talousarvioon sisällytettävistä korjaustoimenpiteistä,
- 3 osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto pitkänajan korjaussuunnitelmista,
- 4 osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto pitkänajan rahoitussuunnitelmista,
- 5 tehdä esityksiä, neuvotella ja antaa lausunto huoltosopimuksen sisällöstä, hoitojärjestelmästä sekä isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämisestä,
- 6 valvoa asukkaiden ja muiden huoneistojen haltijoiden yhteiseen lukuun hoito-, huolto- ja korjaustoimenpiteiden suorittamista,
- 7 nimetä asukkaiden edustaja vuokranmääritysyksikön talojen peruskorjauksen suunnittelu-, työmaa- ja vastaavaan toimikuntaan,
- 8 antaa lausunto järjestyssääntöjen sisällöstä,
- 9 edistää asumiseen liittyvien erimielisyyksien ratkaisemista ja tarvittaessa toimia sovittelijana häiriötapauksissa,
- 10 päättää yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokraus- ja jakamisperiaatteista ja valvoa niiden noudattamista,
- 11 päättää yhteisten askartelu- ja kerhohuoneiden ja vastaavien tilojen käytöstä sekä talkoiden ja muiden vastaavien yhteisten tilaisuuksien järjestämisestä,
- 12 päättää toimikunnan päätettäväksi siirretystä asiasta tai toimeenpanna sen tehtäväksi annettu asia edellyttäen, että talotoimikunta on valmis ottamaan sen vastaan, sekä

- 13 tehdä esitys, neuvotella ja antaa lausunto muista vuokranmääritysyksikköön kuuluvia taloja koskevista asioista.

13 §

Tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus

Talotoimikunnalla tai sen tehtäviä hoitavalla on oikeus saada ja kiinteistöyhtiöllä velvollisuus toimittaa tietoja yhtiön talouteen ja toimintaan liittyvistä asioista yhteishallintolain 11 §:ssä edellytetyssä laajuudessa.

14 §

Läsnäolo-oikeus ja asiantuntijat

Kiinteistöyhtiön toimitusjohtaja tai hänen edustajansa on erikseen sovittaessa läsnä talotoimikunnan kokouksessa.

Toimikunnalla on oikeus kuulla asiantuntijoita. Palkkioiden maksaminen asiantuntijoille edellyttää yhtiön hallituksen etukäteishyväksyntää.

15 §

Pöytäkirja

Talotoimikunnan kokouksista on pidettävä pöytäkirjaa.

Pöytäkirja on asetettava nähtäville kahden viikon kuluessa kokouksesta talon ilmoitustauluille tai saatettava muuten asukkaiden tietoon ja toimitettava tiedoksi isännöitsijätoimistoon.

16 §

Kulut ja palkkiot

Kiinteistöyhtiö maksaa erikseen sovittavalla tavalla talotoimikunnan toiminnasta aiheutuvat kohtuullisiksi katsottavat kulut.

Yhtiö voi maksaa toimikunnan puheenjohtajalle ja jäsenille toimikunnan kokouksista palkkion, joka on enintään puolet Helsingin kaupungin luottamushenkilöiden palkkiosäännössä määrätystä ilman hallinnollista ratkaisuvaltaa olevan toimielimen palkkiosta.

IV LUKU

Vuokralaistoimikunta

17 §

Kokoonpano ja toimikausi

Kiinteistöyhtiön talotoimikuntien yhteistyöelimenä toimii vuokralaistoimikunta.

Vuokralaistoimikunnassa on jäsenenä talotoimikunnan puheenjohtaja tai luottamushenkilö jokaisesta vuokranmääritysyksiköstä ja henkilökohtaisena varajäsenenä talotoimikunnan varapuheenjohtaja tai luottamushenkilön varajäsen.

Vuokralaistoimikunta valitsee keskuudestaan puheenjohtajan, varapuheenjohtajan ja sihteerin. Toimikunta voi valita keskuudestaan myös muita toimihenkilöitä.

Toimikunnan toimikausi on kaksi kalenterivuotta.

18 §

Kokoontuminen

Vuokralaistoimikunta kokoontuu ensimmäisen kerran omistajan edustajan kutsusta ja muulloin puheenjohtajansa kutsusta tarvittaessa tai määrättyä asiaa varten, kun vähintään yksi kolmasosa toimikunnan jäsenistä sitä kirjallisesti puheenjohtajalta vaatii. Puheenjohtajan on tällöin kutsuttava toimikunta koolle kahden viikon kuluessa vaatimuksen esittämisestä. Jos jäsen on estynyt saapumasta kokoukseen, hänen on ilmoitettava siitä varajäsenelleen.

19 §

Kokouskutsu

Vuokralaistoimikunnan kokouskutsu, josta ilmenevät käsiteltävät asiat, on toimitettava vähintään kolme päivää ennen kokousta jokaiselle toimikunnan jäsenelle sekä kiinteistöyhtiön hallituksen asukasjäsenille ja näiden varajäsenelle.

20 §

Päätösvaltaisuus ja päätöksenteko

Vuokralaistoimikunta on päätösvaltainen, kun puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja sekä vähintään puolet jäsenistä on läsnä.

Toimikunnan päätökseksi tulee se mielipide, mitä enemmistö kokouksessa annetuista äänistä on kannattanut. Äänten mennessä tasan ratkaisee vaalissa arpa ja muulloin se mielipide, jota puheenjohtaja ilmoittaa kannattavansa.

Asetettaessa ehdokkaita asukasjäseniksi kiinteistöyhtiön hallitukseen toimikunnassa on noudatettava suhteellista vaalitapaa vähintään yhden kolmasosan jäsenistä niin vaatiessa.

21 §

Tehtävät

Vuokralaistoimikunnan tehtävänä on osallistua kiinteistöyhtiön hallintoon ja kiinteistönhoidon kehittämiseen sekä edistää ja tukea talotoimikuntien toimintaa ja näiden yhteistyötä.

Lisäksi toimikunnan tehtävänä on

- 1 osallistua valmisteluun, tehdä esityksiä, neuvotella ja antaa lausunto yhtiön yhteisestä hoitojärjestelmästä, isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämisestä sekä yhteisistä tiloista ja hankinnoista,
- 2 osallistua valmisteluun, tehdä esityksiä, neuvotella ja antaa lausunto yhtiön yhteisistä korjaus-, rahoitus- ja vuokran tasoituksen suunnitelmista,
- 3 tehdä asukkaiden kokousten asettamista ehdokkaista esitys kahden asukasjäsenen, joista toisen tulee olla mies ja toisen nainen, ja yhden varajäsenen valitsemisesta yhtiön hallitukseen,
- 4 valita asukkaiden kokousten asettamista ehdokkaista vuokranmäärityksiköiden yhteinen valvoja seuraamaan ja tarkastamaan yhtiön talouden ja hallinnon hoitoa,
- 5 tehdä esitys enintään kahden asukasjäsenen valitsemisesta yhtiön yhteiseen työmaatoimikuntaan,
- 6 päättää yhtiön yhteisten järjestyssääntöjen sisällöstä ja
- 7 käsitellä asukkaiden ja talotoimikuntien tekemät aloitteet sekä hallituksen toimikunnan käsiteltäväksi antamat asiat.

22 §

Tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus

Vuokralaistoimikunnalla on oikeus saada ja kiinteistöyhtiöllä on velvollisuus toimittaa tietoja yhtiön talouteen ja toimintaan liittyvistä asioista yhteishallintolain 11 §:n ja toimikunnan tehtävien hoitamisen edellyttämässä laajuudessa.

23 §

Läsnäolo- ja puheoikeus

Kiinteistöyhtiön hallituksen asukasjäsenillä ja näiden varajäsenellä on läsnäolo- ja puheoikeus vuokralaistoimikunnan kokouksessa.

Yhtiön toimitusjohtaja tai hänen edustajansa on erikseen sovittaessa läsnä toimikunnan kokouksessa.

Toimikunnalla on oikeus kuulla asiantuntijoita. Palkkioiden maksaminen asiantuntijoille edellyttää yhtiön hallituksen etukäteishyväksyntää.

24 §

Pöytäkirja

Vuokralaistoimikunnan kokouksista on pidettävä pöytäkirjaa.

Pöytäkirja on pidettävä nähtävänä isännöitsijätoimistossa. Pöytäkirja on lähetettävä tiedoksi toimikunnan jäsenille ja kiinteistöyhtiön hallitukselle.

25 §

Palkkiot ja kulut

Kiinteistöyhtiö maksaa vuokralaistoimikunnan puheenjohtajalle ja jäsenille toimikunnan kokouksista palkkion, joka määräytyy siten kuin ilman hallinnollista ratkaisuvalltaa olevan toimielimen palkkiosta on Helsingin kaupungin luottamushenkilöiden palkkiosäännössä määrätty.

Yhtiö maksaa erikseen sovittavalla tavalla toimikunnasta aiheutuvat muut kohtuullisiksi katsottavat kulut.

V LUKU**Vuokralaisneuvottelukunta**

26 §

Kokoonpano ja toimikausi

Vuokralaistoimikuntien yhteistyöelimenä ja kaikkien kiinteistöyhtiöiden asukkaiden edustajana toimii vuokralaisneuvottelukunta.

Neuvottelukunnassa ovat varsinaisina jäseninä kunkin vuokralaistoimikunnan puheenjohtaja sekä yksi kunkin vuokralaistoimikunnan keskuudestaan valitsema jäsen. Varsinaisille jäsenille vuokralaistoimikunta valitsee keskuudestaan varajäsenet.

Neuvottelukunta valitsee keskuudestaan puheenjohtajan, varapuheenjohtajan ja sihteerin.

Neuvottelukunnalla on oikeus valita keskuudestaan työvaliokunta, johon puheenjohtajan, varapuheenjohtajan ja sihteerin lisäksi valitaan enintään kaksi jäsentä ja kaksi varajäsentä.

Neuvottelukunnan toimikausi on kaksi kalenterivuotta.

27 §

Kokoontuminen

Vuokralaisneuvottelukunta kokoontuu ensimmäisen kerran edellisen neuvottelukunnan puheenjohtajan kutsusta ja muulloin puheenjohtajansa kutsusta tarvittaessa, kuitenkin vähintään kaksi kertaa vuodessa, sekä milloin vähintään yksi kolmasosa neuvottelukunnan jäsenistä sitä kirjallisesti puheenjohtajalta vaatii.

28 §

Päätösvaltaisuus ja päätöksenteko

Vuokralaisneuvottelukunta on päätösvaltainen, kun puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja ja vähintään puolet jäsenistä on läsnä.

Neuvottelukunnan päätökseksi tulee se mielipide, mitä enemmistö kokouksessa annetuista äänistä on kannattanut. Äänten mennessä tasan ratkaisee vaalissa arpa ja muulloin se mielipide, jota puheenjohtaja ilmoittaa kannattavansa.

29 §

Tehtävät

Vuokralaisneuvottelukunnan tehtävänä on

- 1 käsitellä vuokralaistoimikuntien ja talotoimikuntien sille tekemät esitykset ja
- 2 tehdä aloitteita, esityksiä ja antaa lausuntoja vuokralaisia koskevista asioista niistä päättävälle taholle.

30 §

Palkkiot ja kulut

Vuokralaisneuvottelukunnan ja sen työvaliokunnan puheenjohtajan ja jäsenten palkkioiden sekä neuvottelukunnan muiden kulujen osalta noudatetaan soveltuvin osin, mitä tämän säännön 25 §:ssä on palkkioista määrätty.