



10.10.2011

Kaj/2

§ 891

V Aravakiinteistöyhtiöiden fuusion aiheuttamat muutokset Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratiasääntöön

Pöydälle 3.10.2011

HEL 2011-000473 T 00 00 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä asian liitteenä 1 olevan Helsingin kaupungin tarkistetun vuokralaisdemokratiasäännön.

Hyväksyessään ehdotuksen kaupunginvaltuusto samalla päättää, että tarkempia ohjeita säännön soveltamisesta antaa kaupunginhallitus ja käytännön ohjeita antaa kiinteistöyhtiö. Kaupunginvaltuusto päättäneen, että vuoden 2011 asukkaiden kokous henkilövalintoinen sekä vuoden 2011 talotoimikuntien ja vuokralaistoimikuntien järjestäytymiskokoukset henkilövalintoinen voidaan järjestää kaupunginhallituksen 2005 hyväksymien soveltamisohjeiden mukaista aikataulua noudattaen (soveltamisohjeen kohta 4.6, yhteishallinnon pysyvät tavoitteajat), mikäli uusia soveltamisohjeita ei ole siihen mennessä annettu.

Käsittely

Vastaehdotus:

Ojala Outi: Vastaehdotus:

Päätösehdotuksen kohdaksi kolme lisätään seuraava virke:

Lisäksi khs ilmoittaa, että kaupunki tulee asettamaan työryhmän vuokralaisdemokratiasäännön ja menettelyohjeiden kehittämiseksi.

Kannattajat: Moisio Elina

1. Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Vastaehdotus: Päätösehdotuksen kohdaksi kolme lisätään seuraava virke: Lisäksi khs ilmoittaa, että kaupunki tulee asettamaan työryhmän vuokralaisdemokratiasäännön ja menettelyohjeiden kehittämiseksi.



Jaa-äännet: 8

Juha Hakola, Tarja Kantola, Jan D Oker-Blom, Osku Pajamäki, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Laura Rissanen, Ulla-Marja Urho

Ei-äännet: 5

Kimmo Helistö, Elina Moisio, Outi Ojala, Johanna Sumuvuori, Ville Ylikahri

Tyhjä-äännet: 0

Poissa-äännet: 2

Jussi Halla-aho, Ville Kopra

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Miliza Ryöti, apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 25407
miliza.ryoti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kaupunginhallituksen ehdotus vuokralaisdemokratiasäännöksi 3.10.2011
- 2 Vuokralaisdemokratiasääntövertailu
- 3 Voimassa oleva Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratiasääntö Kvsto 2005
- 4 Voimassa olevat menettelyohjeet Khs 2005
- 5 Vuokralaisdemokratiatyöryhmän raportti 22.3.2011
- 6 Sääntötoimikunnan lausunto 10.5.2011
- 7 Sääntötoimikunnan ehdotus vuokralaisdemokratiasäännöksi
- 8 Vuokralaisneuvottelukunnan lausunto 31.8.2011
- 9 Vnkn ehdotus vd-säännöksi
- 10 Vnkn saamat lausunnot
- 11 Asuntolautakunnan lausunto 21.6.2011

Otteet

Ote

Vuokralaisneuvottelukunta

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, valtuusto
Liite 1
Esitysteksti
Liite 1

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne esittää kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Tilinro

FI0680001200062637

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Alv.nro

FI02012566



Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä asian liitteenä 1 olevan Helsingin kaupungin tarkistetun vuokralaisdemokratiasäännön.

Hyväksyessään ehdotuksen kaupunginvaltuusto samalla päättää, että tarkempia ohjeita säännön soveltamisesta antaa kaupunginhallitus ja käytännön ohjeita antaa kiinteistöyhtiö. Kaupunginvaltuusto päättäneen, että vuoden 2011 asukkaiden kokous henkilövalintoihin sekä vuoden 2011 talotoimikuntien ja vuokralaistoimikuntien järjestäytymiskokoukset henkilövalintoihin voidaan järjestää kaupunginhallituksen 2005 hyväksymien soveltamisohjeiden mukaista aikataulua noudattaen (soveltamisohjeen kohta 4.6, yhteishallinnon pysyvät tavoiteajat), mikäli uusia soveltamisohjeita ei ole siihen mennessä annettu.

Esittelijä

Yhteishallintolaki ja vuokralaisdemokratian toteuttaminen

Laki yhteishallinnosta vuokrataloissa tuli voimaan 1.3.1991. Siitä lähtien kaikissa valtion tukemissa aravavuokrataloissa asukkailla on ollut oikeus osallistua talojen omistajien päätöksentekoon yhteishallinnon alaan kuuluvissa asioissa. Yhteishallintolain tarkoituksena on antaa asukkaille päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuus omaa asumistaan koskevissa asioissa sekä lisätä asumisviihtyvyyttä ja edistää vuokratalojen kunnossapitoa ja hoitoa.

Yhteishallintolakia on sovellettava valtion aravalainalla tai korkotukilainalla lainoitettuihin vuokrataloihin, jotka ovat aravarajoituslaissa tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa tarkoitettujen käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia. Yhteishallinnon soveltamisalaan kuuluvat kaikki aravarajoituksen alaiset vuokratalot ja 1.1.2002 jälkeen korkotukilainoitettut vuokratalot. Yhteishallintolakia on sovellettava myös aravan kymmenen vuoden jatkorajoituskohteissa. Yhteishallintolakia ei sovelleta asumisoikeusyhdistyksien omistamissa asumisoikeustaloissa, vaan niiden osalta päätöksentekoa, osallistumisoikeuksia sekä asukashallintoa koskevista asioista on säädetty asumisoikeusyhdistyksistä annetussa laissa.

Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratiasääntö perustuu yhteishallintolakiin. Nykyinen vuokralaisdemokratiasääntö hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 2.3.2005 (46 §) ja tuli voimaan 1.1.2006, kumoten samalla edellisen, vuonna 1991 hyväksytyin säännön. Vuokralaisdemokratiasääntöä noudatetaan Helsingin kaupungin omistamien valtion lainoittamien vuokratalojen ja 1.1.2002 jälkeen korkotukilainoitettujen vuokratalojen hallinnossa. Lisäksi sitä noudatetaan soveltuvin osin kaupungin omistamissa muissa kuin edellä mainituissa korkotukivuokra-asunnoissa.



Helsingin kaupungin vuokrataloyhtiöissä vuokralaisdemokratia toteutuu asukkaiden kokouksen, vuokranmääritysyksikkötasolla toimivien talotoimikuntien, kiinteistöyhtiökohtaisten (jatkossa alueyhtiökohtaisten) vuokralaistoimikuntien ja työmaatoimikuntien sekä kaupunkitasolla toimivan vuokralaisneuvottelukunnan myötä.

Talotoimikunnat vastaavat yhteishallintolain 7 §:n tarkoittamaa asukastoimikuntaa ja vuokralaistoimikunta on toiminut yhteishallintolain 16 §:n tarkoittamana omistajan ja asukastoimikuntien välisenä yhteistyöelimenä. Yhteishallintolaissa ei ole säädöksiä vuokralaisneuvottelukuntaa ja työmaatoimikuntia vastaavista toimielimistä, mutta Helsingin kaupungin vuokrataloyhtiöissä ne ovat osoittautuneet tarpeellisiksi ja toimiviksi ratkaisuksi.

Vuokralaisdemokratiasäännössä määritellään mainittujen toimielimien tehtävät, kokoonpano ja toimikausi sekä kokoontumiseen liittyvät seikat, kuten koollekutsuminen, päätösvaltaisuus ja päätöksenteko, läsnäolo-oikeus, päätösten kirjaaminen ja tiedottaminen sekä palkkiot ja kulut. Säännössä määritellään myös ehdokkaiden asettaminen ja edustajien valinta eri toimielimiin, kiinteistöyhtiöiden(jatkossa alueyhtiöiden) hallitukseen, työmaatoimikuntiin ja valvojiksi sekä kiinteistöyhtiön hallitukseen ja valvojaksi.

Vuokralaisdemokratiatyöryhmän raportti ja ehdotus uudeksi vuokralaisdemokratiasäännöksi

Kaupunginvaltuusto päätti 20.10.2010, että kaupungin omistamat aravarahoitteiset asuinkiinteistöyhtiöt tulee sulauttaa perustettavaan uuteen asuinkiinteistöyhtiöön.

Päätöksen yhteydessä kaupunginvaltuusto linjasi, että uuden yhtiön vuokralaisedustus tulisi toteuttaa vuokranmääritysyksiköissä ja alueyhtiöissä nykyisellä tavalla. Sen lisäksi uuden kiinteistöyhtiön hallitukseen tulisi varata paikat kahdelle asukasedustajalle ja heidän varajäsenilleen. Asian järjestäminen edellyttäisi tarpeellisten muutosten tekemistä Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratiasääntöön ja sen soveltamista koskevaan menettelyohjeeseen.

Kaupunginvaltuuston päätöksen johdosta kaupunginjohtaja nimesi vuokralaisdemokratiatyöryhmän, jonka toimeksiantona oli selvittää aravakiinteistöyhtiöiden fuusion aiheuttamat muutokset vuokralaisdemokratiasääntöön ja sen soveltamisesta annettuihin menettelyohjeisiin. Työryhmässä oli kaupungin virkamiesedustajien lisäksi edustus asuinkiinteistöyhtiöistä sekä vuokralaisneuvottelukunnasta.

Vuokralaisdemokratiatyöryhmä on 22.3.2011 jättänyt raporttinsa Muutosehdotukset vuokralaisdemokratiasääntöön ja sen soveltamista



koskeviin menettelyohjeisiin.

Helsingin kaupungin sääntötoimikunta on tarkistanut vuokralaisdemokratiatyöryhmän esityksen vuokralaisdemokratiasäännön muuttamiseksi sekä jättänyt oman ehdotuksensa, johon se on sisällyttänyt tekemänsä tarkistukset. Sääntötoimikunnan sisällölliset muutosehdotukset koskevat ensisijaisesti talotoimikuntien, vuokralaistoimikuntien ja vuokralaisneuvottelukunnan kokouspalkkioita, niiden toiminnasta aiheutuvien kulujen korvaamista sekä asiantuntijoille maksettavia palkkioita.

Vuokralaisdemokratiatyöryhmän raportista ehdotuksineen sekä sääntötoimikunnan ehdotuksesta on saatu lausunnot Helsingin kaupungin kiinteistöyhtiöiden vuokralaisneuvottelukunnalta sekä asuntolautakunnalta. Vuokralaisneuvottelukunnan lausunnon taustaineistona on 17 vuokralaistoimikunnan sekä 38 yksittäisen talotoimikunnan tai luottamushenkilön lausuntoa. Vuokralaisneuvottelukunta on liittänyt lausuntoonsa oman ehdotuksensa uudeksi vuokralaisdemokratiasäännöksi.

Raportti, lausunnot ja muut käsittelyyn liittyvät aineistot ovat asian liitteinä.

Työryhmän ehdottamat muutokset ja lisäykset

Alueyhtiöiden osalta muutokset koskevat lähinnä nykyisin säännöissä käytettävän kiinteistöyhtiö -termin korvaamista alueyhtiö -termillä.

Uuden kiinteistöyhtiön osalta yhteishallintolain edellyttämä vuokralaisedustus taataan muuttamalla ja lisäämällä vuokralaisdemokratiasäännön sääntöjä siten, että vuokralaisedustus toteutuu lain edellyttämällä tavalla myös kiinteistöyhtiön toiminnassa.

Lisäksi sääntöön ehdotetaan lisättäväksi alueyhtiön yhteiselle valvojalle ja alueyhtiön työmaatoimikunnan jäsenille läsnäolo- ja puheoikeus vuokralaistoimikunnan kokouksessa. Vastaava oikeus olisi kiinteistöyhtiön yhteisellä valvojalla vuokralaisneuvottelukunnan kokouksessa.

Sääntötoimikunnan ehdottamat muutokset ja lisäykset (lausunto 10.5.2011)

Sääntötoimikunnan sisällölliset muutosehdotukset koskevat ensisijaisesti talotoimikuntien, vuokralaistoimikuntien ja vuokralaisneuvottelukunnan kokouspalkkioita, niiden toiminnasta aiheutuvien kulujen korvaamista sekä asiantuntijoille maksettavia palkkioita. Näitä koskevien muutosehdotusten perusteluna sääntötoimikunta toteaa seuraavaa:



Ohjeet ja periaatteet

Kaupungin yhteisen aravakiinteistöyhtiön perustamisen myötä kaupunginhallituksen ja kiinteistöyhtiön hallituksen välistä tehtävienjakoa voi olla tarpeen arvioida.

Ennen kiinteistöyhtiöfuusiota kaupunginhallitus oli ensimmäinen alueellisia kiinteistöyhtiöitä yhdistävä toimielin, ja se hyväksyi mm. vuokralaisdemokratiasäännön soveltamista koskevat menettelyohjeet. Fuusion jälkeen kaikki vuokra-asunnot kuuluvat yhteen kiinteistöyhtiöön, jolle alueyhtiöt tuottavat isännöinti- ja huoltopalveluita. Näin ollen fuusiokiinteistöyhtiö voi turvata eri alueiden asukkaiden yhdenvertaisen kohtelun ilman kaupunginhallituksen yksityiskohtaisia ohjeita.

Organisaatiomuutoksen johdosta sääntötoimikunta ehdottaa kaupunginhallituksen harkittavaksi, onko kaikkia käytännön tason ohjeita enää tarpeen tuoda kaupunginhallituksen käsiteltäväksi vai voitaisiinko toimivalta niiden antamisessa siirtää kiinteistöyhtiön hallitukselle. Esimerkiksi vuokralaisdemokratiasäännön soveltamista koskevat menettelyohjeet sisältävät hyvin yksityiskohtaisia, operatiivista hallintoa koskevia määräyksiä, joiden antaminen kuuluisi luontevasti kiinteistöyhtiön hallituksen tehtäväksi.

Edellä mainitusta johtuen sääntötoimikunnan ehdotuksessa vuokralaisdemokratiasäännön 3 §:ään on lisätty uusi 2 momentti, jonka mukaan kiinteistöyhtiön hallitus vahvistaa periaatteet, jotka koskevat talotoimikuntien puheenjohtajille ja jäsenille kokouksista maksettavia palkkiota sekä talotoimikuntien, vuokralaistoimikuntien ja vuokralaisneuvottelukunnan toiminnasta aiheutuvien kulujen korvaamista ja asiantuntijoille maksettavia palkkioita.

Kokouspalkkiot

Puheenjohtajille ja jäsenille maksettavista kokouspalkkioista määrätään vuokralaisdemokratiatyöryhmän esityksessä talotoimikunnan osalta 16 §:n 2 momentissa, vuokralaistoimikunnan osalta 25 §:n 1 momentissa ja vuokralaisneuvottelukunnan osalta 33 §:n 1 momentissa.

Sääntötoimikunnan ehdotuksessa em. pykälien kokouspalkkioita koskevien kohtien sanamuotoja on täsmennetty.

Vuokralaistoimikunnan kohdalla alueyhtiö ja vuokralaisneuvottelukunnan kohdalla kiinteistöyhtiö maksaa puheenjohtajalle ja jäsenille luottamushenkilöiden palkkiosäännössä määrätyn kokouspalkkion. Talotoimikunnan kohdalla alueyhtiön hallitus päättää kokouspalkkioiden maksamisesta kiinteistöyhtiön hallituksen vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Jos alueyhtiö maksaa



talotoimikuntien kokouksista palkkiot, niiden suuruus määräytyy luottamushenkilöiden palkkiosäännön perusteella.

Toiminnasta aiheutuvien kulujen korvaaminen

Toiminnasta aiheutuvien kulujen korvaamisesta määrätään vuokralaisdemokratiatyöryhmän esityksessä talotoimikunnan osalta 16 §:n 1 momentissa, vuokralaistoimikunnan osalta 25 §:n 2 momentissa ja vuokralaisneuvottelukunnan osalta 33 §:n 2 momentissa.

Sääntötoimikunnan ehdotuksessa em. pykälien toiminnasta aiheutuvien kulujen korvaamista koskevat kohdat on muutettu siten, että pykälien viimeisen momentin mukaan alueyhtiö (vuokralaisneuvottelukunnan kohdalla kiinteistöyhtiö) voi korvata toiminnasta aiheutuvat kulut ja maksaa asiantuntijoiden palkkiot kiinteistöyhtiön hallituksen vahvistamien periaatteiden mukaisesti.

Lisäksi teknisenä korjauksena on yhdenmukaistettu 16, 25 ja 33 §:ien momenttien järjestys siten, että 1 momentissa määrätään kokouspalkkioista ja 2 momentissa toiminnasta aiheutuvien kulujen korvaamisesta ja asiantuntijoille maksettavista palkkioista.

Asiantuntijoille maksettavat palkkiot

Asiantuntijoille maksettavista palkkioista määrätään vuokralaisdemokratiatyöryhmän esityksessä talotoimikunnan osalta 14 §:n 2 momentissa, vuokralaistoimikunnan osalta 23 §:n 3 momentissa ja vuokralaisneuvottelukunnan osalta 31 §:n 3 momentissa.

Sääntötoimikunnan näkemyksen mukaan kiinteistöyhtiön hallitus voi 3 §:n 2 momentissa mainituissa periaatteissa päättää myös siitä, vaaditaanko asiantuntijapalkkioille etukäteishyväksyntä. Jos kiinteistöyhtiön hallitus pitää etukäteishyväksyntää tarpeellisena, se voi päättää, kuuluuko hyväksyntä kiinteistö- vai alueyhtiön hallituksen tehtäväksi. Vuokralaisdemokratiatyöryhmän esityksessä palkkioiden maksaminen talo- tai vuokralaistoimikuntien kokouksissa kuulluille asiantuntijoille edellyttää alueyhtiön hallituksen etukäteishyväksyntää, mutta tasapuolisen käytännön varmistamiseksi eri alueyhtiöiden toiminta-alueilla palkkionmaksulle voidaan edellyttää etukäteishyväksyntää myös kiinteistöyhtiön hallitukselta.

Edellä mainitusta johtuen sääntötoimikunta ehdottaa, että 14 §:n 2 momentin, 23 §:n 3 momentin ja 31 §:n 3 momentin lopusta poistetaan kohta, jonka mukaan palkkioiden maksaminen asiantuntijoille edellyttää alueyhtiön (vuokralaisneuvottelukunnan kohdalla kiinteistöyhtiön) hallituksen etukäteishyväksyntää.



Lopuksi sääntötoimikunta toteaa, että se ei lausunnossaan ota kantaa vuokralaisdemokratiasäännön soveltamista koskevien menettelyohjeiden sisältöön, koska ne eivät operatiivisina ohjeina edellytä sääntötoimikunnan lausuntoa. Edellä mainittuihin perusteluihin viitaten sääntötoimikunta kuitenkin suosittelee, että ohjeiden anto jaettaisiin siten, kaupunginhallitus antaisi vuokralaisdemokratiasäännön soveltamista koskevat periaateohjeet ja kiinteistöyhtiön hallitus käytännön ohjeet. Jos kaupunginhallitus kaupunginvaltuustolle tehtävässä esityksessä yhtyy sääntötoimikunnan näkemykseen, kaupunginhallituksen ja kiinteistöyhtiön hallituksen välistä tehtävienjakoa voitaisiin selventää muuttamalla vuokralaisdemokratiasäännön 3 §:n 1 momentti kuulumaan seuraavasti: Tarkempia periaateohjeita tämän säännön soveltamisesta antaa kaupunginhallitus ja käytännön ohjeita kiinteistöyhtiön hallitus.

Vuokralaisneuvottelukunnan ehdottamat muutokset ja lisäykset (lausunto 31.8.2011)

Vuokralaisneuvottelukunta on 22.8.2011 kokouksessaan käsitellyt kiinteistöyhtiöiltä ja talotoimikunnilta saamansa lausunnot ja valtuuttanut neuvottelukunnan työvaliokunnan laatimaan lopullisen lausunnon yhdessä eräiden nimettyjen asukasedustajien kanssa. Vuokralaisneuvottelukunta toteaa lausuntonaan seuraavaa:

Vuokralaisneuvottelukunta vastaanotti 17/21 Vuokralaistoimikunnan lausuntoa ja 38 yksittäisen talotoimikunnan tai luottamushenkilön lausuntoa. Ne ovat asian liitteinä.

Vuosaaren Kiinteistöt Oy:n Vuokralaistoimikunta on omassa lausunnossaan esittänyt mm. vaalilautakunnan perustamista sekä viiden suurimman alueyhtiön osalta työvaliokunnan perustamista. Nämä esitykset eivät saaneet kannatusta Vuokralaisneuvottelukunnassa.

Vuokralaisneuvottelukunta pitää erittäin tärkeänä sitä, että fuusion tuoman muutostarpeen lisäksi korjataan vuonna 2006 voimaan tulleessa vuokralaisdemokratiasäännössä olevat epäkohdat.

Tavoitteena tulee olla yhdenvertainen kohtelu ja samat säännöt kaikilla tasoilla ja kaikissa henkilöryhmissä. Tulee varmistaa, että asiat ovat selkeästi tuotu esille niin vd-säännössä kuin sen menettelyohjeessakin. Myös säännön noudattaminen käytännössä, erityisesti esitysten ja lausuntojen pyytäminen asukasdemokratiaelimiltä tulee varmistaa jokaisesta alueyhtiöstä kiinteistöyhtiön aktiivisella seurannalla.

Talotoimikunnat/luottamushenkilöt tekevät perustavaa laatua olevaa työtä, josta sekä asuinympäristö että omistaja hyötyvät. Tästä syystä ei tulisi rajoittaa talotoimikuntien palkkiollisten kokousten määrää vaan



pyrkiä kaikin tavoin kannustamaan asukkaita aktiivisen yhteistoimintaan.

Kaupungin sääntötoimikunnan lausunnossa tehdyt korjaukset ja tarkennukset vuokralaisdemokratiatyöryhmän esittämään vd-sääntöön ovat pääsääntöisesti hyväksyttävissä. Vuokralaisneuvottelukunnan sääntöön esittämät muutokset ja lisäykset sisältyvät liitteenä olevaan neuvottelukunnan ehdotukseen.

Vuokralaisneuvottelukunta yhtyy sääntötoimikunnan esitykseen siitä, että tarkempia periaateohjeita vuokralaisdemokratiasäännön soveltamisesta antaa kaupunginhallitus ja käytännön ohjeita kiinteistöyhtiön hallitus, kuitenkin niin, että ohjeiden laatimisen yhteydessä asukkaiden edustajilla on aito mahdollisuus vaikuttaa ohjeiden laatimiseen.

Menettelyohjeiden paikoin hyvinkin tarkasti selitetyt ohjeet koetaan liiaksi toimintaa rajaavana ja sekavana. Kieliasu on paikoin hyvinkin kankeaa. Vuokralaisneuvottelukunta ei ole erikseen tehnyt muutosesityksiä ohjeeseen, mutta toteaa, että sääntöön tehdyt muutosesitykset tulee huomioida myös menettelyohjeessa.

Vuokralaisneuvottelukunta pitää erittäin tärkeänä sitä, että niin vuokralaisdemokratiasääntöä kuin sen menettelyohjeitakin tullaan lähiaikoina kokonaisuudessaan tarkistamaan ja selkeyttämään. Tätä tarkoitusta varten tulee perustaa oma työryhmä, jolle annetaan riittävät resurssit sekä aikaa syventyä perusteellisesti asiaan. Työryhmässä tulee olla vahva asukkaiden edustus eri vuokralaisdemokratiaelimistä.

Asuntolautakunnan lausunto (21.6.2011)

Asuntolautakunta toteaa lausuntonaan mm., että asukkaiden vaikutusmahdollisuudet ja aktiivinen osallistuminen omaa asumistaan koskevien asioiden hoitoon ovat tärkeitä tekijöitä asumisen kokemisen ja asumisviihtyvyyden kannalta. Kiinnostus vaikutusmahdollisuuksia kohtaan kuitenkin vaihtelee ja asukkaiden osallistumisaktiivisuus jää usein vähäiseksi. Asukkaiden motivoimiseksi osallistumaan yhteisten asioiden hoitoon tulisikin lautakunnan mielestä miettiä uusia keinoja hyödyntämällä mm. sosiaalisen median tuomia mahdollisuuksia. Näin voitaisiin tavoittaa nykyistä paremmin nuoret asukkaat. Esimerkiksi silloin kun uusi yhtiö luo asukkaiden käytettäväksi tarkoitettua portaalia, siihen tulisi liittää asukasdemokratiaan liittyvä osio.

Asuntolautakunta päätti yksimielisesti ehdottaa vuokralaisdemokratiasäännöstä poistettavaksi 12 § kohdan 9 ”edistää asumiseen liittyvien erimielisyyksien ratkaisemista ja tarvittaessa toimia sovittelijana hätätapauksissa”.



Kaupunginhallituksen ehdotus uudeksi vuokralaisdemokratiasäännöksi

Kaupunginhallituksen ehdotus tarkistetuksi vuokralaisdemokratiasäännöksi on asian liitteenä 1.

Vuonna 2005 hyväksytyyn vuokralaisdemokratiasääntöön verrattuna oleelliset uuteen ehdotukseen sisältyvät muutokset koskevat vuokralaisneuvottelukunnan roolia. Asukasedustuksen valitseminen uuden kiinteistöyhtiön Hekan hallitukseen kuuluu jatkossa vuokralaisneuvottelukunnan tehtäviin. Vuokralaisneuvottelukunnan ja Hekan yhteistyön järjestäminen on edellyttänyt lisäksi eräitä tarkennuksia vuokralaisneuvottelukunnan tehtäviin ja sen toimintaa ohjaaviin sääntöihin. Näiden lähtökohta on ollut se, että vuokralaisdemokratia ei fuusion toteutumisen myötä heikkene.

Ehdotuksen mukaisesti alueyhtiön yhteisellä valvojalla ja alueyhtiön työmaatoimikunnan jäsenillä on läsnäolo- ja puheoikeus vuokralaistoimikunnan kokouksessa. Vastaava oikeus on kiinteistöyhtiön yhteisellä valvojalla vuokralaisneuvottelukunnan kokouksessa.

Ehdotuksessa on muutettu alueyhtiöiden talotoimikunnille ja vuokralaistoimikunnille sekä kiinteistöyhtiön vuokralaisneuvottelukunnalle ja sen työvaliokunnalle maksamia palkkioita ja kuluja koskevia sääntöjä siten, että puheenjohtajille ja jäsenille maksetaan kokouksista palkkio, joka on enintään puolet Helsingin kaupungin luottamushenkilöiden palkkiosäännössä määrätystä ilman hallinnollista ratkaisovaltaa olevan toimielimen palkkiosta. Lisäksi alueyhtiö/kiinteistöyhtiö voi korvata toimielimen toiminnasta aiheutuvat kulut ja maksaa toimielimen kuulemien asiantuntijoiden palkkiot kiinteistöyhtiön hallituksen vahvistamien yleisten periaatteiden mukaisesti. Tällä muutoksella on pyritty saattamaan kaikki vuokralaistoimielimet tasa-arvoiseen asemaan.

Ohjeiden antamista koskevaa pykälää on muutettu siten, että kaupunginhallituksen antamien tarkempien soveltamisohjeiden lisäksi tulevaisuudessa myös kiinteistöyhtiö voi antaa käytännön ohjeita.

Kaupunginhallituksen ehdotus perustuu vuokralaisdemokratiatyöryhmän ehdotukseen sekä sääntötoimikunnan tekemiin tarkistuksiin.

Vuokralaisneuvottelukunnan ehdottamista muutoksista ja lisäyksistä kaupunginhallitus on ehdotuksessaan huomionnut ne, jotka liittyvät tulevan fuusion edellyttämiin muutoksiin eivätkä ole ristiriidassa yhteishallintolain kanssa.



Asuntolautakunnan lausuntoon sisältyvää ehdotusta 12 § kohdan 9 (talotoimikunnan tehtävänä on edistää asumiseen liittyvien erimielisyyksien ratkaisemista ja tarvittaessa toimia sovittelijana häiriötapauksissa sekä edistää asumisviihtyvyyttä ja turvallisuutta) poistamisesta ei huomioitu. Asia sisältyy yhteishallintolakiin ja kuuluu siten talotoimikunnan tehtäviin.

Vuokralaisdemokratiasäännön soveltamisohjeet

Mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy ehdotuksen Helsingin kaupungin uudeksi vuokralaisdemokratiasäännöksi päätösehdotuksen mukaisesti, kaupunginhallitus tulee päätöksen täytäntöönpanon jälkeen antamaan tarkempia ohjeita säännön soveltamisesta sekä kehottamaan niitä kiinteistöyhtiöitä, joita sääntö koskee, osaltaan antamaan käytännön soveltamisohjeita tarvittaessa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Miliza Ryöti, apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 25407
miliza.ryoti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kaupunginhallituksen ehdotus vuokralaisdemokratiasäännöksi 3.10.2011
- 2 Vuokralaisdemokratiasääntövertailu
- 3 Voimassa oleva Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratiasääntö Kvsto 2005
- 4 Voimassa olevat menettelyohjeet Khs 2005
- 5 Vuokralaisdemokratia työryhmän raportti 22.3.2011
- 6 Sääntötoimikunnan lausunto 10.5.2011
- 7 Sääntötoimikunnan ehdotus vuokralaisdemokratiasäännöksi
- 8 Vuokralaisneuvottelukunnan lausunto 31.8.2011
- 9 Vnkn ehdotus vd-säännöksi
- 10 Vnkn saamat lausunnot
- 11 Asuntolautakunnan lausunto 21.6.2011

Otteet

Ote

Vuokralaisneuvottelukunta

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 1

Esitysteksti

Liite 1

Tiedoksi

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Tilinro

FI0680001200062637

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Alv.nro

FI02012566



10.10.2011

Kaj/2

Asuntolautakunta

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Tilinro

FI0680001200062637

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Alv.nro

FI02012566