

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS
Radanrakentajantie 5, 00520 HELSINKI
Puhelin 029 56 42000
Faksi 029 56 42079
Sähköposti helsinki.hao@oikeus.fi

LÄHETE

11963/13

9.7.2013

04090/13/2299

Helsingin kaupunginhallitus
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
10. 07. 2013	
Dnr/Dnr	Hel 2013 -003755
Tehtäväluokka Uppgiftsklass	030101

LAUSUNTOPYYNTÖ

Hallinto-oikeus pyytää kaupunginhallitusta hankkimaan kaupunginvaltuuston lausunnon oheisen valituksen johdosta. Samalla kaupunginhallitukselle varataan kaupungin puhevallan käyttäjänä tilaisuus antaa selityksensä asiassa.

Asiakirjoihin pyydetään liittämään valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat.

Asiakirjat on palautettava hallinto-oikeudelle viimeistään 12.08.2013.



Simo Vainio-Kaila
notaari
Puh. 029 56 42018

LIITTEET

Alkuperäiset valitusasiakirjat
(Palautettava alkuperäisinä hallinto-oikeudelle)

0409011312299

05 07 2013



Sami Auersalmi <sami@phyk.fi> aika 04.07.2013 23:57:26

Vastaanottaja: "helsinki.hao@oikeus.fi" <helsinki.hao@oikeus.fi>,

Kopio:

Aihe: KUNNALLISVALITUS HELSINGIN KAUPUNGIN KAUPUNGINVALTUUSTONPÄÄTÖKSESTÄ §

207

Hei!

Ohessa kunnallisvalitus Helsingin kaupungin Kaupunginvaltuuston päätöksestä §
207 Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratiasäännön tarkistaminen HEL
2012-000918 T 00 00 02.

Sami Auersalmi

sihteeri

HKVY

GSM 040 7252 097

sami.auersalmi@hkv.fi

sami@phyk.fi



muutoksenhakuohjeet.pdf



pöytäkirjanote.pdf



valitus vd-säännöstä.pdf



vuokralaisdemokratiasääntö.pdf



yhteishallintolaki.pdf



Ympäristöministeriön lausunto 13.10.2003.pdf



Ympäristöministeriön lausunto 24062013.pdf



Hallinto-oikeus 3.10.2005 päätös 05-0865-2.pdf



ministeri Hannes Manninen Eduskunnalle 17.11.2005.pdf



HELSINGIN KAUPUNGIN VUOKRA-
ASUKKAIDEN YHDISTYS RY

05 07 2013

Kunnallisvalitus
4.7.2013

1 / 2

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
helsinki.hao@oikeus.fi

**KUNNALLISVALITUS HELSINGIN KAUPUNGIN KAUPUNGINVALTUUSTON
PÄÄTÖKSESTÄ § 207 HELSINGIN KAUPUNGIN VUOKRALAISDEMOKRATIASÄÄNNÖN
TARKISTAMINEN**

HEL 2012-000918 T 00 00 02

Helsingin kaupungin vuokra-asukkaiden yhdistys ry (jäljempänä HKVY) on vuonna 1967 perustettu Helsingin kaupungin vuokra-asukkaiden etuja valvova vuokralaisyhdistys.

Jäsenjärjestönä kuulumme valtakunnalliseen vuokralaisten etujärjestöön, Vuokralaiset ry:seen.

Helsingin kaupungin Kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 10/2013 29.5.2013 § 207 Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratiasäännön tarkistaminen käsitellyt ja hyväksynyt uuden vuokralaisdemokratiasäännön Helsinkiin. Päätös on toimitettu tiedoksi HKVY:lle pöytäkirjanotteella, jossa mainitaan pöytäkirjan nähtäväksi pitopäiväksi 07.06.2013 ja kirje on toimitettu postitse kirjeellä, jossa on päiväys 11.6.2013. Muutoksenhakuohjeen mukaisesti valitus on tehtävä 30 päivän sisällä tästä päiväyksestä.

HKVY katsoo, että Helsingin kaupungin Kaupunginvaltuuston päätös §207 on lainvastainen. Se rikkoo lakia yhteishallinnosta vuokrataloissa (649/1990, jäljempänä yhteishallintolaki).

Yhteishallintolain pykälässä 12§ mainitaan, että asukkaiden kokouksella tai, jos samalle omistajalle kuuluu useampia vuokranmäärityksiköitä, asukkaiden kokouksilla on oikeus nimetä ehdokkaita asunto-osakeyhtiön tai sellaisen kiinteistöosakeyhtiön, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita yhtä tai useampaa tässä laissa tarkoitettua taloa, hallitukseen.

Kaupunginvaltuuston hyväksymän uuden vuokralaisdemokratiasäännön mukaan (25§, kohta 6) kuitenkin asukkaat saavat "esittää etusijajärjestykseen asetettuna alueyhtiön hallitukseen asukkaiden kokousten esittämistä ehdokkaista neljää jäsenehdokasta, joista puolet tulee olla miehiä ja puolet naisia, ja kahta varajäsenehdokasta" Sama toistuu myöhemmin pykälässä 33§ kohdassa 6, kun nimetään ehdokkaita kiinteistöyhtiön hallitukseen.



HKVY katsoo, että vuokralaisdemokratiasääntö rikkoo tässä kohtaa myös tasa-arvolakia, sillä tasa-arvovaltuutettu on lausunnossaan 2.12.1996 (dnro 42/59/95) todennut, ettei tasa-arvolakia voida ulottaa asukasedustajaan tai varaedustajaan.

Toinen kohta, jonka HKVY katsoo olevan yhteishallintolain vastainen, on 3 §. Uudessa vuokralaisdemokratiasäännössä sanotaan, että tarkempia käytännön ohjeita tämän säännön soveltamisesta antaa kiinteistöyhtiö.

Yhteishallintolain 1§ mukaan vuokratalojen asukkaiden ja omistajien tässä laissa säädetyn yhteishallinnon tarkoituksena on antaa asukkaalle päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuus omaa asumistaan koskevissa asioissa sekä lisätä asumisviihtyvyyttä ja edistää vuokratalojen kunnossapitoa ja hoitoa. Lisäksi lain 14 § määrittää, miten asukkailla on oikeus valvoa vuokratalojen talouden ja hallinnon hoitoa.

Kuten 29.5. pidetyssä kokouksessa valtuutettu Hakanen sanoi: "Toinen periaatteellisesti erittäin kyseenalainen esitys tässä on se, että Heka-yhtiö, jonka toimintaan vuokralaisten pitäisi siis voida vaikuttaa ja jota vuokralaisten pitäisi lain mukaan voida valvoa, antaisi ohjeet siitä, miten demokratiaohjesääntö toteutetaan. Siis valvottava ja antaa valvojille ohjeet siitä, mitä valvojat saavat tehdä."

HKVY katsoo, että vuokralaisdemokratiasääntö tällaisenaan antaa omistajalle liian suuret oikeudet halutessaan rajata asukkaiden oikeuksia. Lisäksi ongelmana on se, että kaupunginvaltuusto ei hyväksyessään säännön tiennyt, mitä se käytännössä tarkoittaa. Samoin näyttää käyvän asukkailla, jotka joutuvat uuden säännön hyväksymään syksyllä ja valitsemaan mm. ehdokkaita sellaisiin vallokuntiin, joiden olemassaolokin on ehdollinen. Soveltamisohjeilla määrätään useista asioista, jotka nyt siis omistaja voi halutessaan itse päättää. Samoin nyt ei mikään taho enää valvo säännön noudattamista, koska omistaja itse valvoo itseään. Ennen se oli kaupunginhallituksen konsernijaosto.

HKVY:n mielestä uudella vuokralaisdemokratiasäännöllä kavennetaan asukkaiden oikeuksia ja on näin lainvastainen. Yhteishallinto ei perustu talon omistajan harkintaan vaan talon omistajia velvoittavaan lakiin. Sen sijaan asukkailla osallistuminen on vapaaehtoista.

HKVY vaatii edellä mainittujen pykälien tarkistamista sekä päätöksen täytäntöönpanon kieltämistä

Helsingissä, 4. heinäkuuta 2013

Markku Saarinen
puheenjohtaja

Sami Auersalmi
sihteeri



29.5.2013

Helsingin kaupungin vuokra-asukkaiden yhdistys
ry
Auersalmi Sami
Teuvo Pakkalan tie 1 A 41
00400 Helsinki

§ 207

Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratiasäännön tarkistaminen

HEL 2012-000918 T 00 00 02

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä liitteenä 1 olevan Helsingin kaupungin tarkistetun vuokralaisdemokratiasäännön.

Käsittely

Kun asiassa oli käyty keskustelua, puheenjohtaja totesi, että keskustelun kuluessa oli tehty kannatettu ehdotus, jonka hyväksyminen olisi merkinnyt asian käsittelyn keskeyttämistä, minkä vuoksi puheenjohtaja kehotti seuraavia puhujia rajoittamaan puheenvuoronsa kysymykseen asian palauttamisesta kaupunginhallitukselle. Samalla oli tehtävä mahdolliset muut palautusehdotukset tämän keskustelun aikana.

Julistettuaan keskustelun asian palauttamisesta päättyneeksi puheenjohtaja esitti selontekona, että keskustelun kuluessa oli valtuutettu Sirpa Puhakka valtuutettu Yrjö Hakasen kannattamana ehdottanut, että kaupunginvaltuusto päättäisi palauttaa asian kaupunginhallitukselle uudelleen valmisteltavaksi seuraavasti:

3 § MUUTOS LOPPUUN:...antaa asuntolautakunta.
9 § Tehtävät

Kohta 1, 3. rivi MUUTOS: ...taikka toissijaisesti luottamushenkilön ja tälle varahenkilön.

Kohta 3, 3 rivi MUUTOS: ...kahta ehdokasta ja yhtä varaehdokasta alueyhtiön hallituksen valiokunnan jäseneksi.

13 § Kokoonpano ja toimikausi

4. kpl, 4. rivi: Puheenjohtajan ollessa pysyvästi estynyt, hänen tilalleen tulee seuraavaan asukaskokoukseen saakka varapuheenjohtaja, jonka tilalle toimikunnan jäseneksi tulee seuraavana vuorossa oleva varajäsen.



29.5.2013

25 § Tehtävät

Kohta 6, sivu 7 MUUTOS: ...esittää valittavaksi etusijajärjestyksessä alueyhtiön hallitukseen asukkaiden kokousten esittämistä neljästä (puolet miehiä ja puolet naisia) jäsenehdokkaasta kaksi jäsentä ja yhden varajäsenen

Kohta 9, sivu 7 MUUTOS:

esittää valittavaksi etusijajärjestyksessä asukkaiden kokousten esittämistä neljästä (puolet miehiä ja puolet naisia) jäsenehdokkaasta kaksi jäsentä ja yhden varajäsenen alueyhtiön hallituksen valiokuntaan, kun alueyhtiön hallitus päättää nimittää valiokunnan

33 § Tehtävät

Kohta 6, sivu 9 MUUTOS:

esittää valittavaksi etusijajärjestyksessä kiinteistöyhtiöiden hallitukseen vuokralaistoimikuntien esittämistä neljästä (puolet miehiä ja puolet naisia) jäsenehdokkaasta kaksi jäsentä ja yhden varajäsenen

45 § Yleiset periaatteet

1. kappale, 3 rivi LISÄYS: ...työvaliokunnan puheenjohtajalle, sihteerille ja jäsenille maksettavia...

sivu 12 viimeinen luettelon kohta, 2. rivi ...niiden puheenjohtajille, sihteeille ja jäsenille maksettavia palkkioita...

Selonteko myönnettiin oikeaksi.

Puheenjohtajan tekemä ja valtuuston hyväksymä äänestysesitys kuului seuraavasti: Ken haluaa jatkaa asian käsittelyä, äänestää jaa; jos ei voittaa, on valtuutettu Sirpa Puhakan palautusehdotus hyväksytty.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Jatko

EI-ehdotus: Esitetään palautettavaksi kaupunginhallituksen esityksen mukaisesti:

3 § MUUTOS LOPPUUN:...antaa asuntolautakunta.

9 § Tehtävät Kohta 1, 3. rivi MUUTOS: ...taikka toissijaisesti luottamushenkilön ja tälle varahenkilön.

Kohta 3, 3 rivi MUUTOS: ...kahta ehdokasta ja yhtä varaehdokasta alueyhtiön hallituksen valiokunnan jäseneksi.

13 § Kokoonpano ja toimikausi

4. kpl, 4. rivi: Puheenjohtajan ollessa pysyvästi estynyt, hänen tilalleen tulee seuraavaan asukaskokoukseen saakka varapuheenjohtaja, jonka tilalle toimikunnan jäseneksi tulee seuraavana vuorossa oleva varajäsen.

25 § Tehtävät

Kohta 6, sivu 7 MUUTOS: ...esittää valittavaksi etusijajärjestyksessä alueyhtiön hallitukseen asukkaiden kokousten esittämistä neljästä (puolet miehiä ja puolet naisia) jäsenehdokkaasta kaksi jäsentä ja



29.5.2013

yhden varajäsenen

Kohta 9, sivu 7 MUUTOS:

esittää valittavaksi etusijajärjestyksessä asukkaiden kokousten esittämistä neljästä (puolet miehiä ja puolet naisia) jäsenehdokkaasta kaksi jäsentä ja yhden varajäsenen alueyhtiön hallituksen valiokuntaan, kun alueyhtiön hallitus päättää nimittää valiokunnan

33 § Tehtävät

Kohta 6, sivu 9 MUUTOS:

esittää valittavaksi etusijajärjestyksessä kiinteistöyhtiöiden hallitukseen vuokralaistoimikuntien esittämistä neljästä (puolet miehiä ja puolet naisia) jäsenehdokkaasta kaksi jäsentä ja yhden varajäsenen

45 § Yleiset periaatteet

1. kappale, 3 rivi LISÄYS: ...työvaliokunnan puheenjohtajalle, sihteerille ja jäsenille maksettavia...

sivu 12 viimeinen luettelon kohta, 2. rivi ...niiden puheenjohtajille, sihteereille ja jäsenille maksettavia palkkioita...

Jaa-äännet: 49

Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Gunvor Brettschneider, Mika Ebeling, Matti Enroth, Juha Hakola, Fatbardhe Hetemaj, Rene Hursti, Ville Jalovaara, Helena Kantola, Arja Karhuvaara, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Timo Laaninen, Päivi Lipponen, Hannele Luukkainen, Pekka Majuri, Selja Muurinen, Björn Månsson, Terhi Mäki, Sari Mäkimattila, Lasse Männistö, Matti Niiranen, Sara Paavolainen, Tom Packalén, Osku Pajamäki, Pia Pakarinen, Anniina Palm, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Mika Raatikainen, Timo Raittinen, Marcus Rantala, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Aura Salla, Lea Saukkonen, Tomi Sevander, Päivi Storgård, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Kaarin Taipale, Astrid Thors, Ulla-Marja Urho, Mirka Vainikka, Thomas Wallgren, Markku Vuorinen

Ei-äännet: 33

Outi Alanko-Kahiluoto, Paavo Arhinmäki, Yrjö Hakanen, Jussi Halla-aho, Jasmin Hamid, Eero Heinäluoma, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Nina Huru, Sirkku Ingervo, Seppo Kanerva, Jessica Karhu, Dan Koivulaakso, Tuuli Kousa, Essi Kuikka, Harri Lindell, Eija Loukoila, Petra Malin, Silvia Modig, Antti Möller, Laura Nordström, Hannu Oskala, Erkki Perälä, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Tuomas Rantanen, Nasima Razmyar, Jukka Relander, Pekka Saarnio, Anni Sinnemäki, Leo Stranius, Johanna Sumuvuori, Anna Vuorjoki

Poissa: 3

Otso Kivekäs, Mari Rantanen, Tuomas Tuure

Kaupunginvaltuusto oli päättänyt jatkaa asian käsittelyä.



29.5.2013

Julistettuaan keskustelun itse asiassa päättyneeksi puheenjohtaja esitti selontekona, että keskustelun kuluessa oli valtuutettu Erkki Perälä valtuutettu Pekka Saarnion kannattamana ehdottanut, että vuokralaisdemokratiasääntöehdotuksen 3 § muutetaan muotoon: "Tarkempia käytännön ohjeita tämän säännön soveltamisesta antaa asuntolautakunta."

Selonteko myönnettiin oikeaksi.

Puheenjohtajan tekemä ja valtuuston hyväksymä äänestysesitys kuului seuraavasti: Ken hyväksyy kaupunginhallituksen ehdotuksen, äänestää jaa; jos ei voittaa on valtuutettu Erkki Perälän vastaehdotus hyväksytty.

2 äänestys

JAA-ehdotus: Khs

Ei-ehdotus: Vuokralaisdemokratiasääntöehdotuksen 3 § muotoon: "Tarkempia käytännön ohjeita tämän säännön soveltamisesta antaa asuntolautakunta."

Jaa-äännet: 43

Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Gunvor Brettschneider, Matti Enroth, Juha Hakola, Eero Heinäluoma, Fatbardhe Hetemaj, Rene Hursti, Ville Jalovaara, Arja Karhuvaara, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Harri Lindell, Päivi Lipponen, Hannele Luukkainen, Pekka Majuri, Seija Muurinen, Björn Månsson, Terhi Mäki, Lasse Männistö, Matti Niiranen, Sara Paavolainen, Osku Pajamäki, Pia Pakarinen, Anniina Palm, Jaana Pelkonen, Timo Raittinen, Marcus Rantala, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Aura Salla, Lea Saukkonen, Tomi Sevander, Päivi Storgård, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Kaarin Taipale, Astrid Thors, Ulla-Marja Urho, Mirka Vainikka, Thomas Wallgren

Ei-äännet: 40

Outi Alanko-Kahiluoto, Paavo Arhinmäki, Mika Ebeling, Yrjö Hakanen, Jussi Halla-aho, Jasmin Hamid, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Nina Huru, Sirkku Ingervo, Seppo Kanerva, Helena Kantola, Jessica Karhu, Dan Koivulaakso, Tuuli Kousa, Essi Kuikka, Timo Laaninen, Eija Loukoila, Petra Malin, Silvia Modig, Elina Moisio, Sari Mäkimattila, Antti Möller, Laura Nordström, Hannu Oskala, Tom Packalén, Terhi Peltokorpi, Erkki Perälä, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Mika Raatikainen, Tuomas Rantanen, Nasima Razmyar, Jukka Relander, Pekka Saarnio, Anni Sinnemäki, Leo Stranius, Johanna Sumuvuori, Markku Vuorinen, Anna Vuorjoki

Poissa: 2

Mari Rantanen, Tuomas Tuure



29.5.2013

Kaj/4

Kaupunginvaltuusto oli hyväksynyt kaupunginhallituksen ehdotuksen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Otteet

Ote

Vuokralaisneuvottelukunta

Helsingin kaupungin Vuokra-
asukkaiden yhdistys ry
Helsingin kaupungin asunnot Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, valtuusto
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, valtuusto
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, valtuusto

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaamossa (Pohjoisesplanadi 11-13) 07.06.2013 ja asianosaista koskeva päätös on lähetetty seuraavana arkityöpäivänä pöytäkirjan nähtävänäpitämisestä.

Kaupunginvaltuusto

Antti Peltönen
pöytäkirjan pitäjä



MUUTOKSENHAKUOHJEET

VALITUSOSOITUS

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianomainen)
- kunnan jäsen.

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa
- päätös on muuten lainvastainen.

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiantiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI

Faksinumero: 029 56 42079



Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, jolla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjästä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 90 euron oikeudenkäyntimaksun.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi



Helsingin kaupunki

Pöytäkirja

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Faksinumero: (09) 655 783
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto, Energia ja Satama)
(09) 310 13701 (Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimi)
(09) 310 13702 (Rakennus- ja ympäristötoimi)
(09) 310 13703 (Sivistys- ja henkilöstötoimi)
(09) 310 13704 (Sosiaali- ja terveystoimi)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

EHDOTUS HELSINGIN KAUPUNGIN VUOKRALAISDEMOKRATIASÄÄNNÖKSI

I LUKU YLEISTÄ

1 § Vuokralaisdemokratian tarkoitus

Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratian tarkoituksena on yhteishallinnosta vuokrataloissa annetun lain 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 kaupunkikonserniin kuuluvien valtion lainoittamien vuokratalojen ja vuoden 2002 alun jälkeen rahoitettujen ja rakennettujen korkotukivuokra-asuntojen hallinnossa ja soveltuvien osin muissa kuin edellä mainituissa Helsingin kaupunkikonserniin kuuluvissa korkotukivuokra-asunnoissa.

Tässä säännössä käytetään jatkossa 1 momentissa tarkoitetut vuokratalot ja -asunnot omistavista yhtiöistä nimitystä kiinteistöyhtiö ja kiinteistöyhtiön omistamista alueellisista isännöinti- ja huoltoyhtiöistä nimitystä alueyhtiö.

Tätä sääntöä noudatetaan myös alueyhtiöiden hallinnossa.

3 § Käytännön ohjeet

Tarkempia käytännön ohjeita tämän säännön soveltamisesta antaa kiinteistöyhtiö.

II LUKU ASUKKAIDEN KOKOUS

4 § Asukkaiden kokous

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

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 perustellusta syystä, omistajan edustaja.

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

Asukkaiden kokous on kutsuttava koolle vähintään kerran kalenterivuodessa.

6 § Kokouskutsu

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.

7 § Äänioikeus ja vaalikelpoisuus

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

Asukas ei voi käyttää äänioikeuttaan asiamiehen välityksellä.

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

8 § Päätöksenteko

Asukkaiden kokouksen päätökseksi tulee se mielipide, jota 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. Äänen mennessä tasan ratkaisee vaalissa arpa ja muulloin se mielipide, jota puheenjohtaja ilmoittaa kannattavansa.

9 § Tehtävät

Asukkaiden kokous

- 1 valitsee talotoimikunnan puheenjohtajan, varapuheenjohtajan, yhdestä viiteen talotoimikunnan varsinaista jäsentä, sekä varasijajärjestykseen asetettuna yhdestä viiteen varajäsentä, taikka vaihtoehtoisesti luottamushenkilön ja tälle varahenkilön
- 2 esittää vuokralaistoimikunnalle kiinteistöyhtiön vaalikelpoisista asukkaista kahta ehdokasta kiinteistöyhtiön hallituksen asukasjäseniksi ja yhtä ehdokasta varajäseneksi
- 3 esittää vuokralaistoimikunnalle alueyhtiön toiminta-alueen vaalikelpoisista asukkaista kahta ehdokasta alueyhtiön hallituksen asukasjäseniksi ja yhtä ehdokasta varajäseneksi, sekä kahta ehdokasta alueyhtiön hallituksen valiokunnan jäseneksi
- 4 esittää vuokralaistoimikunnalle ehdokkaan kiinteistöyhtiön talouden ja hallinnon valvojaksi
- 5 esittää vuokralaistoimikunnalle ehdokkaan alueyhtiön talouden ja hallinnon valvojaksi.
- 6 valitsee valvojan seuraamaan ja tarkastamaan vuokranmäärityksikön talon tai talojen talouden ja hallinnon hoitoa.

10 § Läsnäolo- ja puheoikeus

Alue- ja kiinteistöyhtiön toimitusjohtajalla ja yhtiön nimeämällä muulla edustajalla on läsnäolo- ja puheoikeus asukkaiden kokouksessa.

Asukkaiden kokouksella on oikeus kuulla asiantuntijoita.

11 § Järjestäytyminen ja pöytäkirja

Asukkaiden kokous valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja sihteerin.

Asukkaiden kokouksista on pidettävä pöytäkirjaa, jonka allekirjoittavat puheenjohtaja ja sihteeri ja, mikäli kokouksessa näin on valittu, myös pöytäkirjantarkastaja(t).

Pöytäkirja on asetettava nähtäville kahden viikon kuluessa kokouksesta talon ilmoitustauluille tai saatettava muutoin kirjallisesti asukkaiden tietoon sekä toimitettava tiedoksi alueyhtiölle.

III LUKU TALOTOIMIKUNTA

12 § Talotoimikunta

Talotoimikunta toimii vuokranmääritysyksikön talon tai talojen asukkaiden ja muiden huoneistojen haltijoiden edustajana yhteishallintolain ja tämän säännön mukaisten oikeuksien käyttämisessä ja tehtävien hoitamisessa.

Mitä tässä säännössä säädetään talotoimikunnasta, sovelletaan soveltuvin osin myös talotoimikunnan sijaan valittuun luottamushenkilöön.

13 § Kokoonpano ja toimikausi

Talotoimikunnassa on puheenjohtaja, varapuheenjohtaja ja yhdestä viiteen varsinaista jäsentä, sekä varsinaisilla jäsenillä yhdestä viiteen varajäsentä asukkaiden kokouksen asettamassa varasijajärjestyksessä.

Talotoimikunta valitsee keskuudestaan sihteerin.

Talotoimikunnan toimikausi on kaksi kalenterivuotta.

Talotoimikunnan jäsen, joka muuttaa pois vuokranmääritysyksikköön kuuluvan talon asunnosta, menettää jäsenyytensä toimikunnassa. Poismuuttaneen tai talotoimikunnan toiminnasta muuten pysyvästi estyneen jäsenen tilalle tulee jäljellä olevaksi toimikaudeksi seuraavana vuorossa oleva varajäsen. Puheenjohtajan ollessa pysyvästi estynyt, hänen tilalleen tulee varapuheenjohtaja, jonka tilalle toimikunnan jäseneksi tulee jäljellä olevaksi toimikaudeksi seuraavana vuorossa oleva varajäsen.

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

Luottamushenkilön toimikausi päättyy, mikäli asukkaiden kokous päättää valita talotoimikunnan.

14 § Kokoontuminen

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

Milloin varsinainen jäsen on estynyt saapumasta talotoimikunnan kokoukseen, hänen on ilmoitettava esteestään varasijajärjestyksessä seuraavana vuorossa olevalle varajäsenelle ja talotoimikunnan puheenjohtajalle.

15 § Kokouskutsu

Kutsu talotoimikunnan kokoukseen on toimitettava kirjallisesti jokaiselle talotoimikunnan jäsenelle ja tiedoksi varajäsenille vähintään viikkoa ennen kokousta. Kutsussa on mainittava kokouksessa käsiteltävät asiat sekä kokouksen aika ja paikka.

16 § Päätösvaltaisuus ja päätöksenteko

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

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

17 § Tehtävät

Talotoimikunnan tai vaihtoehtoisesti luottamushenkilön tehtävänä on oman vuokranmääritysyksikkönsä osalta

- 1 tehdä esityksiä ja neuvotella vuosittain talousarvioon sisällytettävistä vuokranmääritysyksikön talojen korjaustoimenpiteistä
- 2 osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa alueyhtiölle lausunto vuokranmääritysyksikön taloja koskevasta pitkänajan korjaus- ja rahoitussuunnitelmasta
- 3 osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa alueyhtiölle lausunto vuokranmääritysyksikön taloja koskevasta talousarvioesityksestä, vuokran tasauksen suunnitelmasta sekä vuokranmääritysesityksestä
- 4 tehdä esityksiä, neuvotella ja antaa alueyhtiölle lausunto vuokranmääritysyksikköä koskevasta huoltosopimuksen sisällöstä, hoitojärjestelmästä sekä isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämisestä
- 5 tehdä esitys, neuvotella ja antaa lausunto muista vuokranmääritysyksikköä koskevista asioista
- 6 nimetä asukkaiden edustaja vuokranmääritysyksikön talojen merkittävien korjausten suunnitteluun ja toteutukseen

- 7 osallistua valmisteluun ja antaa lausunto alueyhtiölle kiinteistöyhtiön vuokranmäärityssikkökohtaisesta järjestyssäännöstä
- 8 valvoa asukkaiden ja muiden huoneistojen haltijoiden yhteiseen lukuun hoito-, huolto- ja korjaustoimenpiteiden suorittamista sekä ilmoittaa alueyhtiöön havaitsemistaan hoito-, huolto- ja korjaustoimenpiteiden suorittamiseen liittyvistä epäkohdista
- 9 päättää yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokraus- ja jakamisperiaatteista ja valvoa niiden noudattamista
- 10 päättää yhteisten askartelu- ja kerhohuoneiden ja vastaavien tilojen käytöstä sekä talkoiden ja muiden vastaavien tilaisuuksien järjestämisestä
- 11 päättää talotoimikunnan päätettäväksi siirretystä asiasta tai toimeenpanna sen tehtäväksi annettu asia edellyttäen, että talotoimikunta on valmis ottamaan sen vastaan
- 12 edistää asumiseen liittyvien erimielisyyksien ratkaisemista ja tarvittaessa toimia sovittelijana häiriötapauksissa sekä edistää asumisviihtyvyyttä ja -turvallisuutta

18 § Läsnäolo- ja puheoikeus

Alue- ja kiinteistöyhtiön toimitusjohtajalla ja yhtiön nimeämällä muulla edustajalla on läsnäolo- ja puheoikeus talotoimikunnan kokouksessa.

Talotoimikunnalla on oikeus kuulla asiantuntijoita.

19 § Pöytäkirja

Talotoimikunnan kokouksista on pidettävä pöytäkirjaa, jonka allekirjoittavat puheenjohtaja ja sihteeri ja, mikäli kokouksessa näin on valittu, myös pöytäkirjantarkastaja(t).

Pöytäkirja on toimitettava kirjallisesti kahden viikon kuluessa kokouksesta talotoimikunnan jäsenille, varajäsenille ja alueyhtiölle sekä asetettava nähtäville talon ilmoitustauluille tai saatettava muutoin kirjallisesti asukkaiden tietoon.

IV LUKU VUOKRALAISTOIMIKUNTA

20 § Vuokralaistoimikunta

Vuokralaistoimikunta toimii alueyhtiön toiminta-alueen talotoimikuntien yhteistyöelimenä.

21 § Kokoonpano ja toimikausi

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

Vuokralaistoimikunta valitsee keskuudestaan puheenjohtajan, varapuheenjohtajan ja sihteerin. Vuokralaistoimikunnan toimikausi on kaksi kalenterivuotta.

22 § Kokoontuminen

Vuokralaistoimikunta kokoontuu ensimmäisen kerran alueyhtiön 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 vuokralaistoimikunta koolle kahden viikon kuluessa vaatimuksen esittämisestä.

Jos vuokralaistoimikunnan jäsen on estynyt saapumasta kokoukseen, hänen on ilmoitettava siitä varajäsenelleen ja vuokralaistoimikunnan puheenjohtajalle.

23 § Kokouskutsu

Kutsu vuokralaistoimikunnan kokoukseen on toimitettava kirjallisesti jokaiselle vuokralaistoimikunnan jäsenelle sekä tiedoksi jokaiselle vuokralaistoimikunnan varajäsenelle, alueyhtiölle, alueyhtiön hallituksen asukasjäsenille ja näiden varajäsenelle, alueyhtiön talouden ja hallinnon valvojalle sekä hallituksen valiokunnan asukasjäsenille vähintään viikkoa ennen kokousta. Kutsussa on mainittava kokouksessa käsiteltävät asiat sekä kokouksen aika ja paikka.

24 § Päätösvaltaisuus ja päätöksenteko

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

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

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

25 § Tehtävät

Vuokralaistoimikunnan tehtävänä on toimia alueyhtiön toiminta-alueen talotoimikuntien yhteistyöelimenä, edistää ja tukea talotoimikuntien toimintaa sekä osallistua alueyhtiön kiinteistönhoidon kehittämiseen.

Lisäksi vuokralaistoimikunnan tehtävänä on

- 1 osallistua valmisteluun, tehdä esityksiä, neuvotella ja antaa alueyhtiölle lausunto alueyhtiön toiminta-alueen vuokranmääritysyksikköjen pitkänajan korjaus- ja rahoitussuunnitelmasta
- 2 osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa alueyhtiölle lausunto alueyhtiön toiminta-alueen vuokranmääritysyksikköjen vuokran tasauksen suunnitelmasta sekä vuokranmääritysesityksestä
- 3 osallistua valmisteluun, tehdä esityksiä, neuvotella ja antaa alueyhtiölle lausunto alueyhtiön yhteisestä hoitojärjestelmästä, isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämisestä sekä alueyhtiön toiminta-alueen yhteisistä tiloista ja asukkaiden käyttöön tarkoitetuista hankinnoista

- 4 käsitellä asukkaiden ja talotoimikuntien tekemät aloitteet sekä vuokralaisneuvottelukunnan, alueyhtiön ja kiinteistöyhtiön vuokralaistoimikunnan käsiteltäväksi antamat asiat
- 5 esittää asukkaiden kokousten esittämistä ehdokkaista vuokralaisneuvottelukunnalle kah-
ta ehdokasta, joista toisen tulee olla nainen ja toisen mies, kiinteistöyhtiön hallituksen
asukasjäseniksi ja yhtä ehdokasta varajäseneksi
- 6 esittää etusijajärjestykseen asetettuna alueyhtiön hallitukseen asukkaiden kokousten
esittämistä ehdokkaista neljää jäsen ehdokasta, joista puolet tulee olla miehiä ja puolet
naisia, ja kahta varajäsen ehdokasta
- 7 esittää asukkaiden kokousten esittämistä ehdokkaista vuokralaisneuvottelukunnalle eh-
dokasta kiinteistöyhtiön talouden ja hallinnon valvojaksi
- 8 valita asukkaiden kokousten esittämistä ehdokkaista yksi alueyhtiön talouden ja hallinnon
valvoja
- 9 esittää etusijajärjestykseen asetettuna asukkaiden kokousten esittämistä ehdokkaista
neljää ehdokasta alueyhtiön hallituksen valiokuntaan, kun alueyhtiön hallitus päättää ni-
mittää valiokunnan
- 10 valita vuokralaisneuvottelukuntaan vuokralaistoimikunnan puheenjohtajan lisäksi toinen
varsinainen jäsen ja kaksi varajäsentä

26 § Läsnäolo- ja puheoikeus

Kiinteistöyhtiön ja alueyhtiön toimitusjohtajalla ja yhtiön nimeämällä muulla edustajalla, alueyhti-
ön hallituksen asukasjäsenillä ja näiden varajäsenellä sekä alueyhtiön talouden ja hallinnon val-
vojalla ja, mikäli alueyhtiön hallituksella on valiokunta, valiokunnan asukasjäsenillä on läsnäolo-
ja puheoikeus vuokralaistoimikunnan kokouksessa.

Vuokralaistoimikunnalla on oikeus kuulla asiantuntijoita.

27 § Pöytäkirja

Vuokralaistoimikunnan kokouksista on pidettävä pöytäkirjaa, jonka allekirjoittavat puheenjohtaja
ja sihteeri ja, mikäli kokouksessa näin on valittu, myös pöytäkirjantarkastaja(t).

Pöytäkirja on toimitettava kirjallisesti kahden viikon kuluessa kokouksesta vuokralaistoimikun-
nan jäsenille, varajäsenille ja alueyhtiölle.

V LUKU

VUOKRALAISNEUVOTTELUKUNTA

28 § Vuokralaisneuvottelukunta

Vuokralaistoimikuntien yhteistyöelimenä ja kiinteistöyhtiön asukkaiden edustajana toimii vuokra-
laisneuvottelukunta.

29 § Kokoonpano ja toimikausi

Vuokralaisneuvottelukunnassa ovat varsinaisina jäseninä kunkin vuokralaistoimikunnan puheenjohtaja sekä yksi kunkin vuokralaistoimikunnan keskuudestaan valitsema jäsen. Varsinaisille jäsenille vuokralaistoimikunta valitsee keskuudestaan kaksi varajäsentä.

Vuokralaisneuvottelukunta valitsee keskuudestaan puheenjohtajan, varapuheenjohtajan ja sihteerin. Vuokralaisneuvottelukunnan toimikausi on kaksi kalenterivuotta.

30 § Kokoon tuleminen

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

31 § Kokouskutsu

Kutsu vuokralaisneuvottelukunnan kokoukseen on toimitettava kirjallisesti jokaiselle vuokralaisneuvottelukunnan jäsenelle sekä tiedoksi jokaiselle vuokralaisneuvottelukunnan varajäsenelle, kiinteistöyhtiölle, kiinteistöyhtiön hallituksen asukasjäsenille ja näiden varajäsenelle sekä kiinteistöyhtiön talouden ja hallinnon valvojalle vähintään kolme päivää ennen kokousta. Kutsussa on mainittava kokouksessa käsiteltävät asiat sekä kokouksen aika ja paikka.

32 § Päätösvaltaisuus ja päätöksenteko

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

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

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

33 § Tehtävät

Vuokralaisneuvottelukunnan tehtävänä on

- 1 tehdä esityksiä, neuvotella ja osallistua valmisteluun antamalla kiinteistöyhtiölle lausunto kiinteistöyhtiön pitkänajan korjaus- ja rahoitussuunnitelmasta sekä pääomavuokran ta-saussyunnitelmasta
- 2 tehdä esityksiä, neuvotella ja osallistua valmisteluun antamalla kiinteistöyhtiölle lausunto kiinteistöyhtiön yhteisestä hoitojärjestelmästä sekä isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämisestä
- 3 osallistua valmisteluun ja antaa lausunto kiinteistöyhtiölle sen järjestyssäännön sisällöstä
- 4 käsitellä vuokralaistoimikuntien sille tekemät aloitteet ja esitykset sekä kiinteistöyhtiön vuokralaisneuvottelukunnan käsiteltäväksi antamat asiat

- 5 tehdä aloitteita, esityksiä ja antaa lausuntoja muista asioista niistä päättävälle taholle
- 6 esittää etusijajärjestykseen asetettuna kiinteistöyhtiön hallitukseen vuokralaistoimikuntien esittämistä ehdokkaista neljää jäsenehdokasta, joista puolet tulee olla miehiä ja puolet naisia, ja kahta varajäsenehdokasta
- 7 valita vuokralaistoimikuntien asettamista ehdokkaista yksi kiinteistöyhtiön talouden ja hallinnon valvoja

34 § Läsnäolo- ja puheoikeus

Kiinteistöyhtiön toimitusjohtajalla tai yhtiön nimeämällä muulla edustajalla, kiinteistöyhtiön hallituksen asukasjäsenillä ja näiden varajäsenellä sekä kiinteistöyhtiön talouden ja hallinnon valvojalla on läsnäolo- ja puheoikeus vuokralaisneuvottelukunnan kokouksessa.

Vuokralaisneuvottelukunnalla on oikeus kuulla asiantuntijoita.

35 § Pöytäkirja

Vuokralaisneuvottelukunnan kokouksista on pidettävä pöytäkirjaa, jonka allekirjoittavat puheenjohtaja ja sihteeri ja, mikäli kokouksessa näin on valittu, myös pöytäkirjantarkastaja(t).

Pöytäkirja on toimitettava kirjallisesti kahden viikon kuluessa kokouksesta vuokralaisneuvottelukunnan jäsenille, varajäsenille, alueyhtiöille ja kiinteistöyhtiölle.

36 § Vuokralaisneuvottelukunnan työvaliokunta

Vuokralaisneuvottelukunnalla on oikeus valita työvaliokunta. Työvaliokunta koostuu vuokralaisneuvottelukunnan puheenjohtajasta, varapuheenjohtajasta ja sihteeristä sekä lisäksi vuokralaisneuvottelukunnan keskuudestaan valitsemista enintään kahdesta jäsenestä ja, varasijajärjestykseen asetettuna, kahdesta varajäsenestä.

Työvaliokunnan tehtävänä on valmistella vuokralaisneuvottelukunnalle tämän säännön mukaan kuuluvat asiat sekä vuokralaisneuvottelukunnan toimikausittain hyväksymän toimintaohjeen määrittelemät tehtävät.

Työvaliokunta kokoontuu vuokralaisneuvottelukunnan puheenjohtajan kutsusta.

Työvaliokunnalla on oikeus kuulla asiantuntijoita.

Kutsu työvaliokunnan kokoukseen on toimitettava kirjallisesti jokaiselle työvaliokunnan jäsenelle sekä tiedoksi jokaiselle työvaliokunnan varajäsenelle vähintään kolme päivää ennen kokousta. Kutsussa on mainittava kokouksessa käsiteltävät asiat sekä kokouksen aika ja paikka.

Työvaliokunnan kokouksista on pidettävä pöytäkirjaa, jonka allekirjoittavat vuokralaisneuvottelukunnan puheenjohtaja ja sihteeri ja, mikäli kokouksessa näin on valittu, myös pöytäkirjantarkastaja(t).

Työvaliokunnan kokouksen pöytäkirja on toimitettava kirjallisesti ennen seuraavaa vuokralaisneuvottelukunnan kokousta ja kuitenkin viimeistään kahden viikon kuluessa kokouksesta vuokralaisneuvottelukunnan jäsenille ja varajäsenille.

VI LUKU

TALOUDEN JA HALLINNON VALVONTA

37 § Alueyhtiön talouden ja hallinnon valvoja

Vuokralaistoimikunnalla on oikeus valita valvoja seuraamaan ja tarkastamaan alueyhtiön toiminta-alueen vuokranmääritysyksikköjen talouden ja hallinnon hoitoa.

Alueyhtiön talouden ja hallinnon valvojan on annettava kirjallinen kertomus vuokralaistoimikunnalle ja tiedoksi kiinteistöyhtiön valvojalle sekä alueyhtiölle ja sen hallitukselle.

38 § Kiinteistöyhtiön talouden ja hallinnon valvoja

Vuokralaisneuvottelukunnalla on oikeus valita valvoja seuraamaan ja tarkastamaan kiinteistöyhtiön vuokranmääritysyksikköjen talouden ja hallinnon hoitoa.

Kiinteistöyhtiön talouden ja hallinnon valvojan on annettava kirjallinen kertomus vuokralaisneuvottelukunnalle ja tiedoksi kiinteistöyhtiölle ja sen hallitukselle.

39 § Vuokranmääritysyksikön talouden ja hallinnon valvoja

Asukkaiden kokouksella on mahdollisuus, mikäli kokous ei katso riittäväksi alueyhtiön ja kiinteistöyhtiön talouden ja hallinnon valvojaa, valita valvoja seuraamaan ja tarkastamaan vuokranmääritysyksikön talon tai talojen talouden ja hallinnon hoitoa.

Vuokranmääritysyksikön talouden ja hallinnon valvojan on annettava kirjallinen kertomus asukkaiden kokoukselle ja tiedoksi alueyhtiölle ja sen hallitukselle sekä alueyhtiön talouden ja hallinnon valvojalle.

40 § Talouden ja hallinnon valvojan toimikausi

Talouden ja hallinnon valvojan toimikausi on sama kuin kiinteistöyhtiön tilintarkastajan toimikausi.

41 § Talouden ja hallinnon valvojan esteellisyys

Talouden ja hallinnon valvoja ei voi samanaikaisesti olla kiinteistöyhtiön tai alueyhtiön hallituksen jäsen tai varajäsen taikka alueyhtiön valiokunnan jäsen tai varajäsen.

Talouden ja hallinnon valvoja ei saa olla alaikäinen, vajaavaltainen, konkurssissa eikä henkilö, jonka toimintakelpoisuutta on rajoitettu.

42 § Talouden ja hallinnon valvojaa koskevat tiedonsaanti-, salassapito- ja vahingonkorvaussäännökset

Valvojalla on sama oikeus saada tietoja valvomansa vuokranmääritysyksikön tai -yksikköjen taloudesta ja hallinnosta kuin kiinteistöyhtiön tilintarkastajalla.

Valvojan salassapitovelvollisuudesta ja vahingonkorvausvastuusta on voimassa mitä kiinteistö-yhtiön tilintarkastajan salassapitovelvollisuudesta ja vahingonkorvausvastuusta on säädetty.

VII LUKU

TIEDONSAANTIOIKEUS JA TIEDOTTAMISVELVOLLISUUS

43 § Tiedonsaantioikeus

Asukkaiden kokouksella ja talotoimikunnalla tai sen tilalle valitulla luottamushenkilöllä on oikeus saada alueyhtiöltä ja kiinteistöyhtiöltä yhteishallintolain ja tämän säännön mukaisten oikeuksiensa käyttämiseksi ja velvollisuuksiensa hoitamiseksi tarpeelliset vuokranmääritysyksikköä koskevat tiedot.

Vuokralaistoimikunnalla on oikeus saada alueyhtiöltä ja kiinteistöyhtiöltä tämän säännön mukaisten oikeuksiensa käyttämiseksi ja velvollisuuksiensa hoitamiseksi tarpeelliset alueyhtiön toiminta-alueen vuokranmääritysyksikköä koskevat tiedot.

Vuokralaisneuvottelukunnalla on oikeus saada kiinteistöyhtiöltä tämän säännön mukaisten oikeuksiensa käyttämiseksi ja velvollisuuksiensa hoitamiseksi tarpeelliset tiedot.

Alueyhtiöllä ja kiinteistöyhtiöllä on tiedonsaantioikeus asioista, jotka ovat tarpeen yhtiön yhteishallintolain tai tämän säännön mukaisten oikeuksien käyttämiseksi ja velvollisuuksien hoitamiseksi.

44 § Tiedottamisvelvollisuus

Alueyhtiön on tiedotettava vuokralaistoimikunnalle, ja asian koskiessa tiettyä vuokranmääritysyksikköä, myös asianomaiselle talotoimikunnalle alueyhtiön toiminta-alueen vuokranmääritysyksikköä koskevista sellaisista asioista, joilla voi olla merkitystä asukkailla tai vuokralaisdemokratiatoimielimille yhteishallintolain ja tämän säännön mukaisten oikeuksien käyttämiseksi ja velvollisuuksien hoitamiseksi.

Kiinteistöyhtiön on tiedotettava vuokralaisneuvottelukunnalle sellaisista asioista, joilla voi olla merkitystä asukkailla tai vuokralaisdemokratiatoimielimille yhteishallintolain ja tämän säännön mukaisten oikeuksien käyttämiseksi ja velvollisuuksien hoitamiseksi.

Vuokralaisdemokratiatoimielinten on tiedotettava alueyhtiötä ja kiinteistöyhtiötä sellaisista asioista, jotka ovat tarpeen yhtiön yhteishallintolain tai tämän säännön mukaisten oikeuksien käyttämiseksi ja velvollisuuksien hoitamiseksi.

VIII LUKU

YLEISET PERIAATTEET KOSKIEN TOIMIELINTEN PERUSTAMISTA, PALKKIOITA JA KULJEN KORVAAMISTA

45 § Yleiset periaatteet

Kiinteistöyhtiö vahvistaa yleiset periaatteet koskien

- talotoimikuntien, vuokralaistoimikuntien, vuokralaisneuvottelukunnan ja vuokralaisneuvottelukunnan työvaliokunnan puheenjohtajalle ja jäsenille maksettavia kokouspalkkioita,
- talotoimikunnan sijaan valitulle luottamushenkilölle maksettavaa palkkiota,

- talouden ja hallinnon valvojille maksettavia palkkioita,
- tämän säännön mukaisten vuokralaisdemokratiatoimielinten kuulemille asiantuntijoille maksettavia palkkioita,
- tämän säännön mukaisten vuokralaisdemokratiatoimielinten toiminnasta aiheutuvien kulujen korvaamista, sekä
- muiden vuokralaisdemokratiatoimielinten kuin tässä säännössä määrättyjen toimielinten perustamista, niiden puheenjohtajille ja jäsenille maksettavia palkkioita sekä niiden toiminnasta aiheutuvien kulujen korvaamista.

Tämän säännön mukaisten vuokralaisdemokratiatoimielinten puheenjohtajan ja jäsenten kokospalkkio on enintään puolet Helsingin kaupungin luottamushenkilöiden palkkiosäännössä määrätystä ilman hallinnollista ratkaisuvalltaa olevan toimielimen palkkiosta.

Laki yhteishallinnosta vuokrataloissa 16.7.1990/649

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Yhteishallinnon tarkoitus

Vuokratalojen asukkaiden ja omistajien tässä laissa säädetyn yhteishallinnon tarkoituksena on antaa asukkaille päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuutta omaan asumistaan koskevista asioista sekä lisätä asumisviihtyvyyttä ja edistää vuokratalojen kunnossapitoa ja hoitoa.

2 §

Soveltamisala

Tätä lakia sovelletaan niihin vuokrataloihin, jotka ovat aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetussa laissa (1190/1993) tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001) tarkoitettujen käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia. (29.6.2001/605)

Lisäksi tätä lakia sovelletaan soveltuvin osin muihin asutokantaan, jos omistaja niin päättää.

3 § (29.6.2001/605)

Asukkaiden kokous

Vuokranmääritystä varten muodostetun vuokranmääritysyksikön talon tai talojen asukkaat ja muut huoneistojen haltijat käyttävät tämän lain mukaista päätösvaltaansa asukkaiden kokouksessa.

4 §

Asukkaiden kokouksen koolle kutsuminen

Asukkaiden kokous on kutsuttava koolle vähintään kerran kalenterivuodessa käsittelemään tässä laissa tarkoitettuja asioita.

Asukkaiden kokouksen kutsuu koolle asukastoimikunta tai, jos sitä ei ole, omistaja. Kokous on myös viipymättä kutsuttava koolle käsittelemään tässä laissa tarkoitettua asiaa, jos sitä vähintään yksi kymmenesosa äänioikeutetuista ilmoittamaansa asiaa varten vaatii.

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

5 §

Äänioikeus ja vaalikelpoisuus asukkaiden kokouksessa

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. Talon omistaja ei kuitenkaan ole äänioikeutettu eikä vaalikelpoinen, vaikka hänellä olisi välittömässä hallinnassaan talon huoneisto.

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

6 §

Päätöksenteko asukkaiden kokouksessa

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, määränemmistöllä tai kaikkien äänioikeutettujen kannattaessa sitä taikka että vaali on toimitettava tiettyä vaalilupaa noudattaen. Vaali voidaan päättää toimittaa myös erillisessä äänestystilaisuudessa tai postitse. Äänen mennessä tasan ratkaisee vaalissa arpa ja muulloin se mielipide, jota puheenjohtaja ilmoittaa kannattavansa.

7 §

Asukastoimikunta

Asukkaiden kokouksella on oikeus valita asukastoimikunta tai useampia asukastoimikuntia. Jos kokous valitsee useampia asukastoimikuntia, tulee sen määrätä niiden toimialueista.

Samaan vuokranmääritysyksikköön kuuluvien asukastoimikuntien yhteistyöstä päättävät asukastoimikunnat keskenään.

8 §

Asukastoimikunnan toimikausi ja kokoonpano

Asukastoimikunta valitaan kulloinkin enintään kahdeksi vuodeksi sen mukaan mitä toimikauden pituudesta päätetään asukkaiden kokouksessa. Asukkaiden kokous päättää myös jäsenten lukumäärästä ja valintatavasta.

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

9 §

Asukastoimikunnan päätöksenteko

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

10 §

Asukastoimikunnan tehtävät

Asukastoimikunnan tehtävänä on:

- 1) osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto vuokranmääritysyksikköön kuuluvien talojen 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) päättää järjestyssääntöjen sisällöstä;
- 8) edistää asumiseen liittyvien erimielisyyksien ratkaisemista ja tarvittaessa toimia sovittelijana häiriötapauksissa;
- 9) päättää yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokraus- ja jakamisperiaatteista ja valvoa niiden noudattamista;
- 10) päättää yhteisten askartelu- ja kerhohuoneiden ja vastaavien tilojen käytöstä sekä talkoiden ja muiden vastaavien yhteisten tilaisuuksien järjestämisestä;
- 11) päättää toimikunnan päätettäväksi siirretystä asiasta tai toimeenpanna sen tehtäväksi annettu asia edellyttäen, että asukastoimikunta on valmis ottamaan sen vastaan; sekä
- 12) tehdä esitys, neuvotella ja antaa lausunto muista vuokranmääritysyksikköön kuuluvista taloista koskevista asioista.

11 §

Tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus

Asukkaiden kokouksella tai asukastoimikunnalla on oikeus saada omistajalta tai tämän edustajalta tämän lain mukaisen oikeuksien käyttämiseen tarpeelliset vuokranmääritysyksikköä koskevat tiedot. Tiedot on annettava tilintarkastajan varmentamana, jos asukkaiden kokous tai asukastoimikunta ne sellaisenaan pyytää. Jos tietojen oikeellisuutta ei voida varmentaa, on tilintarkastajan todettava tämä.

Omistajan tulee myös tiedottaa vuokranmääritysyksikön asukkaille ja muille huoneistojen haltijoille vuokranmääritysyksikköä koskevista sellaisista asioista, joilla voi olla merkitystä heille tai tässä laissa tarkoitettuille toimielimille tämän lain mukaisten oikeuksien käyttämiseksi.

12 §

Asukkaiden edustus hallituksessa tai vastaavassa toimielimessä

Asukkaiden kokouksella tai, jos samalle omistajalle kuuluu useampia vuokranmäärityksiköitä, asukkaiden kokouksella on oikeus nimetä ehdokkaita:

- 1) asunto-osakeyhtiön tai sellaisen kiinteistöosakeyhtiön, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita yhtä tai useampaa tässä laissa tarkoitettua taloa, hallitukseen;
- 2) muun kuin 1 kohdassa tarkoitettujen omistajayhteisöjen tai -säätiöiden, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita yhtä tai useampaa tässä laissa tarkoitettua taloa, hallitukseen tai vastaavaan toimielimeen taikka, jos vuokratalon hoitoa, kunnossapitoa tai talousarvion valmistelua ja täytäntöönpanoa koskevat asiat pääosin kuuluvat omistajayhteisön tai -säätiön muulle toimielimelle, tähän toimielimeen; sekä
- 3) omistajayhteisön tai -säätiön, jonka tarkoituksena on pääosin muu kuin tässä laissa tarkoitettujen yhden tai useamman talon omistaminen ja hallinta, siihen toimielimeen, jonka tehtävänä on erityisesti vuokratalon hoitoa, kunnossapitoa tai talousarvion valmistelua ja täytäntöönpanoa koskevat asiat.

Edellä 1 momentissa tarkoitetuista ehdokkaista on siinä tarkoitettuun hallitukseen, sitä vastaavaan tai muuhun toimielimeen valittava toimielintä täytettäessä vähintään yksi jäsen, jos jäseniä valitaan enintään neljä, ja vähintään kaksi jäsentä, jos jäseniä valitaan viisi tai enemmän.

Jos 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettua toimielintä ei ole, on henkilön, jonka tehtäviin tässä laissa tarkoitettujen vuokratalon hoitoa, kunnossapitoa tai talousarvion valmistelua ja täytäntöönpanoa koskevat asiat kuuluvat, hoidettava nämä asiat yhteistyössä tässä laissa tarkoitettujen yhteishallintoelinten kanssa.

13 §

Kunnan välittömässä omistuksessa olevat vuokratilat

Kunnan välittömässä omistuksessa olevan tässä laissa tarkoitettujen vuokratalon hoitoa, kunnossapitoa tai talousarvion valmistelua ja täytäntöönpanoa koskevat asiat on hoidettava yhteistyössä tässä laissa tarkoitettujen yhteishallintoelinten kanssa.

14 §

Asukkaiden oikeus valvoa vuokratalon talouden ja hallinnon hoitoa

Asukkaiden kokouksella on oikeus valita valvoja seuraamaan ja tarkastamaan vuokranmäärityksikön talouden ja hallinnon hoitoa. Asukkaiden kokouksen valitsemalla valvojalla on sama oikeus saada tietoja vuokranmäärityksikön taloudesta ja hallinnosta, mitä on voimassa vuokratalon omistajan yhteisön tai säätiön tilintarkastajasta. Valvojan toimikausi on sama kuin yhteisön tai säätiön tilintarkastajan toimikausi. Valvojan on annettava kertomuksensa tehtävänsä suorittamisesta asukkaiden kokoukselle. Kertomus on annettava tiedoksi myös omistajalle. Valvojan salassapitovelvollisuudesta ja vahingonkorvausvastuusta on voimassa mitä yhteisön tai säätiön tilintarkastajan salassapitovelvollisuudesta ja vahingonkorvausvastuusta on säädetty.

Milloin asukkaiden kokous tai asukastoimikunta on valinnut vuokratalon omistajan yhteisön tai säätiön tilintarkastajan tai tilintarkastajan on valittu asukkaiden kokouksen tai asukastoimikunnan ehdottamista henkilöistä, hoitaa tämä tilintarkastaja myös edellä 1 momentissa mainitut valvojan tehtävät, jollei omistajan suostumuksella ole valittu myös valvojaa.

Jos yhteisöllä tai säätiöllä on useita vuokranmäärityksiköitä ja asukkaiden kokoukset tai asukastoimikunnat ovat valinneet yhteisön tai säätiön tilintarkastajan tai tilintarkastajan on valittu asukkaiden kokousten tai asukastoimikuntien ehdottamista henkilöistä, hoitaa tämä tilintarkastaja 1 momentissa tarkoitettujen valvojan tehtävät kaikkien vuokranmäärityksiköiden osalta, jollei omistajan suostumuksella ole valittu myös valvojaa tai useampia valvojia.

15 §

Vaihtoehtoiset toimintamuodot

Asukkaiden kokous voi päättää, että toistaiseksi tai seuraavaksi toimikaudeksi ei aseteta asukastoimikuntaa, vaan sille kuuluvat tehtävät hoitaa asukkaiden kokous, omistajayhteisön tai -säätiön hallitus tai 12 §:ssä mainittu vastaava toimielin taikka asukastoimikunnan sijaan valittava luottamushenkilö. Voidaan myös päättää, että asukastoimikunta tai luottamushenkilö hoitaa vain osan tämän lain mukaan asukastoimikunnalle kuuluvista tehtävistä.

16 §

Yhteistyöelin

Jos omistajalla on eri vuokranmäärityksikköihin kuuluvia taloja, voidaan asettaa myös omistajan ja asukastoimikuntien välinen yhteistyöelin käsittelemään omistajan koko asuntokantaa koskevia tässä laissa tarkoitettuja yhteishallintoon liittyviä asioita.

Yhteistyöelimen asettamisesta päättää omistaja kuultuaan asukastoimikuntaa tai, jos asukastoimikuntaa ei jossain vuokranmäärityksikköissä ole, asukkaiden kokousta.

Yhteistyöelin voi antaa suosituksia ja ohjeita yhteishallinnon piiriin kuuluvissa asioissa, jos yhteistyöelimelle ei kuulu päätösvaltaa asiassa.

17 §

Yhteistyöelimen päätöksenteko

Jos yhteistyöelimen päätöksenteosta ei ole toisin säädetty, yhteistyöelimen päätökseksi tulee se mielipide, mitä enemmistö kokouksessa annetuista äänistä on kannattanut. Äänen mennessä tasan ratkaisee vaalissa arpa ja muulloin se mielipide, jota puheenjohtaja ilmoittaa kannattavansa.

18 §

Omistajalle asetettujen velvoitteiden laiminlyönti

Jos omistaja tai hänen edustajansa laiminlyö hänelle tässä laissa asetettujen tehtävien, voi lääninhallitus asettaa määräajan, jonka kuluessa omistajan tai hänen edustajansa on tehtävä suoritettava. Tehtävien suorittamista asetetussa määräajassa lääninhallitus voi tehostaa asettamalla uhkasakon. Jos on kyse tässä laissa tarkoitettujen kokouksen koolle kutsumisen laiminlyömisestä, lääninhallitus voi myös oikeuttaa jonkun asukkaista kutsumaan kokouksen koolle käsittelemään tässä laissa tarkoitettua asiaa.

Ennen 1 momentissa tarkoitettujen määräyksen antamista on omistajalle tai hänen edustajalleen varattava tilaisuus tulla kuulluksi asiassa. Päätös uhkasakon asettamisesta on annettava tiedoksi haasteen tiedoksiantamisesta säädettyssä järjestyksessä.

19 §

Tarkemmat säännökset

Tarkempia säännöksiä tämän lain täytäntöönpanosta ja soveltamisesta annetaan tarvittaessa asetuksella.

20 § (31.1.2003/85)

Yleinen ohjaus

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä tässä laissa tarkoitettujen yhteistoiminnan järjestämisestä sekä muista tässä laissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä tarkoitetuista tehtävistä ja niiden suorittamisesta. Valtion asuntorahastolle kuuluu yleinen ohjaus, ja se voi antaa ohjeita tässä laissa tarkoitetuissa asioissa.

21 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä maaliskuuta 1991. Tätä lakia sovelletaan myös ennen sen voimaantuloa lainoitettuun 2 §:ssä tarkoitettuun vuokrataloon.

Vuokranmäärityksikköön kuuluvien talojen omistajan tulee viimeistään vuoden kuluessa lain voimaantulosta kutsua asukkaiden kokous koolle päättämään tämän lain mukaisen toiminnan aloittamisesta.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.



YMPÄRISTÖMINISTERIÖ
MILJÖMINISTERIET
MINISTRY OF THE ENVIRONMENT

Päiväys
Datum

Dnro
Dnr

13.10.2003

YM 151/04/2003

V

Helsingin kaupunginhallitus

Viite
Hänvisning

Lausuntopyyntö 2.9.2003 Dnro 2002-601/006

Asia
Ärende

Lausunto

Ympäristöministeriö esittää pyydettyä lausuntonaan asiakirjat palauttaen Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratiasääntöehdotuksen johdosta.

Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratiasäännössä on kavennettu yhteishallinnosta vuokrataloissa annettuun lakiin (649/1990) nähden joitakin asukkaiden ja toimitilojen haltijoiden oikeuksia. Asukkaiden kokouksen oikeutta valita valvoja vuokranmääritysyksikölle on rajattu ja samoin asiamiehen käyttämistä asukkaiden kokouksessa. Jos joitakin kavennuksia tehdään, mikä on toki mahdollista, vuosittain on kutsuttava asukkaiden kokous koolle, missä asukkaat ja toimitilojen haltijat itse päättävät yhteishallintolaisissa olevien oikeuksiensa rajoittamisesta. Mainittuja oikeuksien kavennuksia käsitellään lausunnossa jäljempänä tarkemmin.

Vuokralaisdemokratiasäännön 2 §:n mukaan mainittua sääntöä noudatetaan Helsingin kaupungin omistamien valtion lainoittamien vuokratalojen hallinnossa ja soveltuvin osin kaupungin omistamissa asumisoikeus- ja korkotukiasunnoissa, ellei asukkaiden kokouksessa yhteishallintolain mukaisesti muuta päätetä. Yhteishallinnosta vuokrataloissa annetun lain (649/1990, muutettu 605/2001) 2 §:n mukaan yhteishallintolakia sovelletaan niihin vuokrataloihin, jotka ovat aravarajoituslaissa (1190/1993) tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001) tarkoitettujen käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia. Pykälän 2 momentin mukaan yhteishallintolakia sovelletaan soveltuvin osin miuhun asuntokantaan, jos omistaja niin päättää. Velvollisuus soveltaa yhteishallinnosta annettuja säännöksiä koskee siten aravavuokra-asuntojen lisäksi vuoden 2002 alun jälkeen rahoitettuja ja rakennettuja korkotukivuokra-asuntoja. Tätä vanhempiin korkotukivuokra-asuntoihin sovelletaan soveltuvin osin yhteishallintolakia omistajan päätöksellä. Siten vuokralaisdemokratiasäännön 2 §:ssä tulisi ottaa huomioon, että sitä noudatetaan aravavuokra-asuntojen lisäksi kaupungin omistamissa vuoden 2002 jälkeen rahoitetuissa korkotukivuokra-asunnoissa ja sitä vanhemmissa korkotukivuokra-asunnoissa soveltuvin osin.

Asumisoikeusasunnoista annetun lain (650/1990, muutettu 127/2003) 4 f §:n mukaan asumisoikeuden haltijalla ja hänen kanssaan asumisoikeusasunnossa asuvalla on oikeus osallistua asumisoikeustaloa koskevaan hallintoon ja päätöksentekoon sekä saada sitä varten tietoja vähintään siinä laajuudessa kuin yhteishallinnosta vuokrataloissa annetussa laissa säädetään. Siten talonmistajilla on velvollisuus soveltaa yhteishallinnosta annettuja lain taseisia säännöksiä myös asumisoikeusasunnoissa.

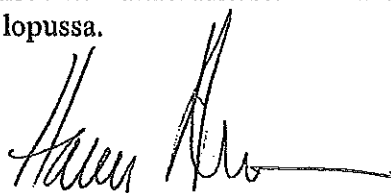
Vuokralaisdemokratiasäännössä tulisi tehdä ero vuokranmääritysyksikön ja käyttövastikkeyksikön välillä. Vaikka sekä vuokra että käyttövastike määritetään omakustannusperusteisesti, ei asumisoikeustaloissa ole esimerkiksi mahdollista tasata käyttövastikkeita samalla tavalla kuin vuokria. Vuokria ja käyttövastikkeita ei voi tasata keskenään, kuten voidaan tasata aravavuokria ja uusien vuoden 2002 jälkeen rahoitettujen korkotukivuokratalojen vuokria. Koska vuokrataloissa ja asumisoikeustaloissa on eroavaisuuksia, olisi tarpeen selvittää erikseen, miten ja millaista asukasdemokratiaa tai yhteishallintoa asumisoikeustaloissa sovelletaan tai tarvitaan. Olisi myös selvitettävä, voidaanko vuokralaisdemokratiasääntöön lisätä oma lukunsa asumisoikeusasunnoissa noudatettavasta yhteishallinnosta vai olisiko oma asukasdemokratiasääntö asumisoikeusasunnoissa asuville parempi vaihtoehto.

Vuokralaisdemokratiasäännön 4 §:n mukaan asukkaiden kokous nimeää ehdokkaat...vuokranmääritysyksiköiden yhteiseksi valvojaksi vaalikelpoisista asukkaista. Yhteishallintolain 14 §:ssä valvojaa ei rajata vaalikelpoisiin asukkaisiin. Lain tarkoituksena on, että asukkaiden valitsema valvoja voi olla joku asukkaista tai muista huoneistojen haltijoista tai myös ulkopuolinen. Valvoja voi olla myös hallinnon ja tilintarkastusalan ammattilainen. Oleellista on, että valvojan tehtävään valitaan henkilö, joka kykenee sen kohtuudella hoitamaan. Tämä on sekä asukkaiden että omistajan yhteisen edun mukaista. Lain 14 §:n mukaan asukkaiden kokous valitsee valvojan nimenomaan vuokranmääritysyksikön talouden ja hallinnon hoitoa seuraamaan ja tarkastamaan. Jos vuokranmääritysyksiköitä on useita, valvojiakin on silloin useita, jos asukkaiden kokoukset niin haluavat. Sama henkilö voitaisiin toki valita useammankin vuokranmääritysyksikön valvojaksi, mutta siitä asiasta päättäminen on asukkaiden kokouksien oikeus. Asukkaiden kokouksen oikeutta valita valvoja ei voida siirtää vuokralaistoimikunnan, joka koostuu talotoimikuntien eli asukastoimikuntien puheenjohtajista, tehtäväksi elleivät asukkaat niin halua.

Vuokralaisdemokratiasäännön 6 §:n mukaan äänioikeutta ei voi käyttää asiamiehen välityksellä asukkaiden kokouksessa. Yhteishallintoa noudatetaan myös palvelutaloissa ja vanhusten taloissa. Niissä asuvista asukkaista osa saattaa olla huonokuntoisia tai heillä voi olla liikuntavaikeuksia, jolloin osallistuminen asukkaiden kokoukseen voi vaikeutua. Silloin on perusteltua, että osallistuminen tapahtuu asiamiehen välityksellä. Jotta kaikilla asukkailla olisi samat osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuudet, olisi asiamiehen käyttäminen oltava asukkaiden itsensä päätettävissä asukkaiden kokouksessa.

Lopuksi voidaan todeta, että vuokralaisdemokratiasäännössä käytetään yhteishallintoelimistä eri nimikkeitä kuin yhteishallintolaissa. Jotta asukkaat voisivat selvittää lain mukaiset oikeutensa, olisi tarpeen selostaa laissa ja vuokralaisdemokratiasäännössä tarkoitettujen eri elimien vastaavuus esimerkiksi säännön alussa tai lopussa.

Tulosryhmän päällikkö
Hallitusneuvos


Hannu Hirvonen

Ylitarkastaja


Ulla-Maija Sirviö



24.6.2013

YM3/652/2013

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n
Vuokralaisneuvottelukunta

Viite Anne Siivosen sähköpostiviesti 17.5.2013
Hänvisning

Asia Vastaus kannanottopyyntöönne
Ärende

Olette pyytäneet kannanottoa siitä, noudattaako Helsingin kaupungin ehdotus uudeksi vuokralaisdemokratiasäännöksi tasa-arvolakia ja yhdenvertaisuuslakia nimettäessä ehdokkaita kiinteistöyhtiöiden hallituksiin.

Yhteishallinnosta vuokrataloissa annetun lain (649/1990, jäljempänä yhteishallintolaki) mukaan asukkaiden ja omistajien yhteishallinnon tarkoituksena on antaa asukkaille päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuus omaa asumistaan koskevissa asioissa sekä lisätä asumisviihtyvyyttä ja edistää talojen kunnossapitoa ja hoitoa. Yhteishallinto onnistuu parhaiten, jos osapuolten kesken on luottamusta ja keskinäistä vastuuntuntoa taloa koskevissa asioissa. Turvallinen ja viihtyisä asuinyhteisö on sekä asukkaiden että omistajien yhteinen etu ja tavoite.

Yhteishallinto ei perustu talon omistajan harkintaan vaan talon omistajia velvoittavaan lakiin. Sen sijaan asukkaille osallistuminen on vapaaehtoista. Yhteishallintolain mukainen osallistuminen tarjoaa asukkaille laajat mahdollisuudet vaikuttaa. Talon hyvä hoito ja pysyminen kunnossa sekä asukkaiden viihtyminen ovat asukkaiden ja omistajan yhteinen etu. Juuri tähän yhteishallinnolla pyritään.

Asukkaiden vaikuttaminen tapahtuu asukkaiden kokouksissa, asukastoimikunnissa ja jäseninä omistajayhtiön hallituksessa. Asukkaiden kokous on yhteishallinnon kannalta keskeisin elin. Asukkaiden kokouksessa asukkaat päättävät, miten yhteishallinnossa asukkaille kuuluvat tehtävät hoidetaan. Asukaskokouksissa valitaan asukastoimikunnat, ehdokkaat omistajayhteisön hallituksen jäseniksi ja mahdolliset luottamushenkilöt asukastoimikuntien sijaan. Asukkaiden kokouksella on oikeus valita myös valvoja, joka seuraa ja tarkastaa talon talouden ja hallinnon hoitoa. Asukkailla on myös oikeus saada omistajalta oikeuksiensa käyttämiseen tarvittavia tietoja koskevia tietoja kuten tietoja talon kunnosta, hoidosta ja taloudesta.

Yhteishallintolaissa ei ole säännöksiä asukkaiden kokouksessa valittavien ehdokkaiden lukumäärästä tai sukupuolesta.

Yhteishallintolain 12 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan asukkaiden kokouksella tai, jos samalle omistajalle kuuluu useampia vuokranmäärityksiköitä, asukkaiden kokouksilla on oikeus nimetä ehdokkaita hallitukseen, kun kysymyksessä on asunto-osakeyhtiö tai sellainen

kiinteistöosakeyhtiö, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita yhtä tai useampaa tässä laissa tarkoitettua taloa. Pykälän 2 momentin mukaan edellä tarkoitetuista ehdokkaista on siinä tarkoitettuun hallitukseen valittava vähintään yksi jäsen, jos jäseniä valitaan enintään neljä, ja vähintään kaksi jäsentä, jos jäseniä valitaan viisi tai enemmän. Toisin sanoen osakeyhtiön yhtiökokous valitsee esimerkiksi kaksi hallituksen jäsentä niistä henkilöistä, jotka asukkaiden kokous nimeää tätä varten.

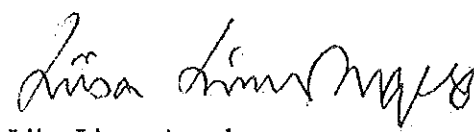
Yhteishallintolain 16 §:n 1 momentin mukaan voidaan asettaa myös omistajan ja asukastoimikuntien välinen yhteistyöelin käsittelemään koko asuntokantaa koskevia kyseisessä laissa tarkoitettuja yhteishallintoon liittyviä asioita, jos omistajalla on eri vuokranmääritysyksikköihin kuuluvia taloja. Yhteistyöelimen perustaminen voi olla tarkoituksenmukaista esimerkiksi suurissa kiinteistöosakeyhtiöissä. Yhteistyöelin voi käydä läpi asukaskokousten nimeämät ehdokkaat ja antaa heidän valinnastaan lausunnon yhtiökokoukselle. Yksittäisen talon asukaskokoukselle kuuluvaa oikeutta nimetä omia ehdokkaita ei voida kuitenkaan siirtää talon asukastoimikunnalle eikä yhteistyöelimelle.

Kun yhtiössä halutaan kehittää asukasdemokratiaa ja muuttaa aikaisempia käytäntöjä, muutosehdotukset tulee esitellä asukkaiden kokouksille, jotka päättävät muutosten hyväksymisistä. Yhteishallintolain mukaisia asukkaiden oikeuksia voidaan kaventaa, mutta niistä päättäminen kuuluu asukkaille itselleen asukaskokouksissa. Asukashallitus voi valmistella tällaisia muutoksia, mutta koska asukashallitus on sekä asukkaiden että yhtiön edustajien muodostama toimielin, se ei voi yhteishallintolain mukaan tehdä asukkaiden kokouksille kuuluvia päätöksiä. Myöskään yhtiön hallitus ei voi tehdä päätöksiä, jotka kuuluvat yhteishallintolain mukaan asukkaiden kokouksille.

Yhteishallintolain yleinen ohjaus kuuluu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:lle ja se voi antaa ohjeita kyseisessä laissa tarkoitetuista asioista. ARA on julkaissut asukasdemokratiaan liittyen kolme opasta.

Ympäristöministeriö ei voi toimivaltansa puitteissa ottaa kantaa vuokralaisdemokratiasääntöehdotuksen tasa-arvolain- ja yhdenvertaisuuslainmukaisuuteen.

Hallitusneuvos



Liisa Linna-Angelvuori

Ylitarkastaja



Sari Broman

Ym Kirjaamo

YMPÄRISTÖMINISTERIÖ

Lähettilä: Anne Siivonen <anne.siivonen@gmail.com>
Lähetetty: 17. toukokuuta 2013 17:31
Vastaanottaja: Ym Kirjaamo
Kopio: Vd-sääntö Vnk Helsinki; Erkki Heinonen
Aihe: Kannanottopyyntö yhteishallintolain toteutumisesta Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratiasäännössä
Liitteet: Lausuntopyyntö tasa-arvovaltuutetulle vd-sääntöuudistuksesta.pdf; Vuokralaisdemokratiatyöryhmän raportti 31.12.2012.pdf; Ehdotus Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratiasäännöksi.pdf; Lausunto 22.3.2013 vd-sääntöuudistuksesta allekirjoitettu liitteinen.pdf; ministeri Hannes Manninen Eduskunnalle 17.11.2005.pdf; Hallinto-oikeus 3.10.2005 päätös 05-0865-2.pdf; Ympäristöministeriön lausunto 13.10.2003.pdf; VD-sääntö 26.10.2011 valtuuston hyväksymä.pdf; vd-sääntö soveltamisohje 1.1.2006 alkaen.pdf

2015/2013
Dnro YM 3 / 652/2013

Ympäristöministeriö
Rakennetun ympäristön osasto, asumisen ryhmä

Liitteenä Helsingin kaupungin asunnot Oy:n Vuokralaisneuvottelukunnan kannanottopyyntö liitteineen toimenpiteitänne varten.

Kyseessä on meille kaupungin vuokra-asukkaille erittäin tärkeä asia, joka tulisi selvittää ennen vuokralaisdemokratiasäännön vahvistamista kaupunginvaltuustossa, joten toivomme asiamme pikaista käsittelyä.

Ystävällisin terveisin

Anne Siivonen
Vuokralaisneuvottelukunta
Helsingin kaupungin asunnot Oy
www.hekalaiset.fi
p. 040 509 2793

Sakari A. Manninen
3.3.2013

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS

PL 120, Ratapihantie 9

00521 HELSINKI

p. 010 36 42000, f. 010 36 42079

s-posti helsinki.hao@om.fi

PÄÄTÖS

3.10.2005

05/0865/2

02309/05/2205

02690/05/2205

02691/05/2205

ASIA

Kunnallisvalitus

MUUTOKSENHAKIJAT

1. Helsingin kaupungin vuokra-asukkaiden yhdistys r.y.
Vanha Puistolantie 11 C 10
00760 HELSINKI
2. Pertti Villo, Auli Rantanen, Sven Liuste, Jukka Larjala, Sirpa-Liisa Kuittinen, Raimo Elo ja Markus Reuter, kaikki Helsingistä
osoite: Pertti Villo
Porslahdentie 28 E 41
00980 HELSINKI
3. Asukasliitto ry ja Hannu Töyri, Helsinki
osoite: Asukasliitto ry
Vuorikatu 22 A 11
00100 HELSINKI

PÄÄTÖS, JOHON ON HAETTU MUUTOSTA

Helsingin kaupunginvaltuusto 2.3.2005 § 46

Kaupunginvaltuusto hyväksyi uuden vuokralaisdemokratiasäännön siten, että sääntö tulee voimaan 1.1.2006 ja tuolloin kumoutuu aiempi vuokralaisdemokratiasääntö. Samalla valtuusto päätti, että vuonna 2005 tehtävät henkilövalinnat uuden vuokralaisdemokratiasäännön mukaisiin toimielimiin tehdään 1.1.2006 voimaan tulevan säännön edellyttämällä tavalla.

VAATIMUKSET HALLINTO-OIKEUDESSA**Helsingin kaupungin vuokra-asukkaiden yhdistys r.y:n valitus**

Kaupunginvaltuuston päätös on kumottava yhteishallinnosta vuokrataloissa annetun lain (jäljempänä yhteishallintolaki) vastaisena. Valtuuston hyväksymä vuokralaisdemokratiasääntö rajoittaa asukkaiden kokouksen oikeutta valita useampia kuin yksi asukastoimikunta. Yhteishallintolain (7 §) mukaan asukkaiden kokouksella on oikeus valita yksi tai useampia asukastoimikuntia. Vuokralaisdemokratiasäännössä talotoimikunnan kokoonpanoksi on määrätty puheenjohtaja ja kahdesta kuuteen jäsentä sekä kaksi varajäsentä sekä toimikaudeksi kaksi vuotta. Yhteishallintolain (8 §) mukaan jäsenten lukumäärän ja toimikauden pituuden (enintään kaksi vuotta) päättää asukkaiden kokous. Vuokralaisdemokratiasäännön 12 §:n 8 kohdan mukaan talotoimikunnan tehtävänä on antaa lausunto järjestyssääntöjen sisällöstä, kun yhteishallintolaissa (10 §) on asukastoimikunnalle säädetty oikeus päät-

tää järjestyssääntöjen sisällöstä. Kiinteistöyhtiöiden hallitukseen valittavien asukasedustajien osalta vuokralaisdemokratiasäännössä edellytetään, että toinen asukasjäsen ehdokas on mies ja toinen nainen. Asukasedustajat ovat kuitenkin yksityisten asukkaiden keskuudestaan valitsevia luottamushenkilöitä, jotka on hyväksyttävä ehdotuksen mukaisesti, olivatpa he naisia tai miehiä. Tasa-arvovaltuutettu on lausunnossaan 2.12.1996 (dnro 42/59/95) todennut, ettei tasa-arvolakia sovelleta asukkaiden edustajien valintaan.

Yhdistys on samalla pyytänyt päätöksen täytäntöönpanon kieltämistä.

Villon ja hänen asiakumppaneidensa valitus sekä Asukasliitto ry:n ja Hannu Töyrin valitus

Kaupunginvaltuuston päätös on kumottava, koska se on lainvastainen, loukkaa kuntalaisen oikeutta ja asettaa kuntalaiset eriarvoiseen asemaan. Yhteishallintolaissa (14 §) asukkaiden kokoukselle tai asukastoimikunnalle annetaan oikeus valita tilintarkastaja, mutta vuokralaisdemokratiasäännössä oikeus on rajattu vain valvojan valintaan. Valtuuston hyväksymä vuokralaisdemokratiasääntö rajoittaa asukkaiden kokouksen oikeutta valita useampia kuin yksi asukastoimikunta. Yhteishallintolain (7 §) mukaan asukkaiden kokouksella on oikeus valita yksi tai useampia asukastoimikuntia. Vuokralaisdemokratiasäännössä talotoimikunnan kokoonpanoksi on määrätty puheenjohtaja ja kahdesta kuuteen jäsentä sekä kaksi varajäsentä sekä toimikaudeksi kaksi vuotta. Yhteishallintolaissa (8 §) jäsenten lukumäärän ja toimikauden (enintään kaksi vuotta) pituuden päättää asukkaiden kokous. Vuokralaisdemokratiasäännön 12 §:n 8 kohdan mukaan talotoimikunnan tehtävänä on antaa lausunto järjestyssääntöjen sisällöstä, kun yhteishallintolaissa (10 §) on asukastoimikunnalle säädetty oikeus päättää järjestyssääntöjen sisällöstä. Kiinteistöyhtiöiden hallitukseen valittavien asukasedustajien osalta vuokralaisdemokratiasäännössä edellytetään, että toinen asukasjäsen ehdokas on mies ja toinen nainen. Tasa-arvovaltuutettu on lausunnossaan 2.12.1996 (dnro 42/59/95) todennut, ettei tasa-arvolakia voida ulottaa asukasedustajaan tai varaedustajaan.

Kaupunginvaltuuston päätös on kohtuuton ja loukkaa vuokralaisen oikeutta myös siltä osin kuin siinä on päätetty, että jo vuonna 2005 tehtävät henkilövalinnat suoritetaan uuden 1.1.2006 voimaan tulevan säännön edellyttämällä tavalla.

Valittajat ovat valituksissaan samalla pyytäneet päätöksen täytäntöönpanon kieltämistä ja Helsingin kaupungin velvoittamista korvaamaan heidän valituksen tekemisestä aiheutuvat oikeudenkäyntikulunsa.

ASIAN KÄSITTELY JA SELVITTÄMINEN

Kaupunginhallitus on antanut lausunnon kunkin valituksen johdosta.

Valittajat ovat antaneet vastaselitykset.

Antamassaan vastaselityksessä Villo ja hänen asiakumppaninsa ovat todenneet, että vuokralaisdemokratiasäännön 25 §:ssä oleva edellytys siitä, että vuokralaisneuvottelukunnan jäsenen tulee olla vuokralaistoimikunnan keskuudestaan valitsema jäsen, on yhteishallintolain vastainen.

HALLINTO-OIKEUDEN RATKAISU

Hallinto-oikeus ei tutki Villon ja hänen asiakumppaniensa vastaselityksensä esittämää väitettä vuokralaisdemokratiasäännön 25 §:n lainvastaisuudesta.

Muutoin hallinto-oikeus hylkää valitukset.

Hallinto-oikeus hylkää täytäntöönpanon kieltämistä koskevat vaatimukset.

Hallinto-oikeus hylkää Villon ja hänen asiakumppaneidensa sekä Asukasliitto ry:n ja Töyrin vaatimukset oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta.

Perustelut

Kuntalain 90 §:n 3 momentin mukaan valittajan tulee esittää valituksen perusteet ennen valitusajan päättymistä. Väite vuokralaisdemokratiasäännön 25 §:n lainvastaisuudesta on esitetty vasta valitusajan päättymisen jälkeen vastaselityksessä, eikä sitä sen vuoksi voida tutkia.

Helsingin kaupunginvaltuuston 2.3.2005 hyväksymän vuokralaisdemokratiasäännön soveltamisalaa koskevan 2 §:n mukaan sääntöä noudatetaan Helsingin kaupungin omistamien valtion lainoittamien vuokratalojen ja vuoden 2002 alun jälkeen rahoitettujen ja rakennettujen kerkotukivuokra-asuntojen hallinnossa ja soveltuvin osin kaupungin omistamissa muissa kuin edellä mainituissa kerkotukivuokra-asunnoissa, ellei asukkaiden kokouksessa yhteishallintolain mukaisesti muuta päätetä.

Sääntö tulee siten sovellettavaksi vain niissä vuokranmääritysyksiköiden taloissa, joiden asukkaiden kokous ei ole yhteishallintolain mukaisesti muuta päättänyt. Talojen asukkaiden kokouksella on siten aina halutessaan oikeus päättää nyt valituksenalaisten kohtien osalta sovellettavaksi yhteishallintolain säännöksiä. Hyväksytty vuokralaisdemokratiasääntö eroaa muiden valituksissa esiintuotujen kohtien kuin tilintarkastajan valintaoikeutta koskevalta osalta yhteishallintolaissa säädetyistä, vuokratalojen asukkaiden päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuuksia turvaavista vähimmäislauskeista. Kun otetaan kuitenkin huomioon edellä esitetyt seikat säännön korvattavuudesta ja se, ettei vahvistetun vuokralaisdemokratiasäännön voida katsoa juurikaan asiallisesti heikentävän vuokratalojen asukkaiden asemaa verrattuna yhteishallintolain turvaamaan, sääntöä ei ole pidettävä lainvastaisena eikä kaupunginvaltuuston voida katsoa käyttäneen väärin harkintavaltaansa säännön vahvistessaan. Kaupunginvaltuuston päätöstä ei ole sen vuoksi syytä kumota.

Syytä päätöksen täytäntöönpanon kieltämiseen ei ole ilmennyt.

Asiassa annettu ratkaisu huomioon ottaen ei ole kohtuutonta, että Villo ja hänen asiakumppaninsa sekä Asukasliitto ry ja Töyri joutuvat pitämään oikeudenkäyntikulunsa vahinkonaan.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainittujen lisäksi
Kuntalaki 90 ja 100 §
Hallintolainkäyttölaki 51 § 2 mom ja 74 §

MUUTOKSENHAKU Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Valitusosoitus on liitteenä (kunnallisvalitus 07.05).

Hallintolainkäyttölain 55 §:n 2 momentin sekä hallintolain 56 ja 68 §:n mukaan on Pertti Villon asiakumppaneidensa yhdyshenkilöksi ilmoitettuna tämän päätöksen tiedoksi saatuaan ilmoitettava siitä valituskirjelmän toisille allekirjoittajille. Samoin on Asukasliitto ry:n valituskirjelmän ensimmäisenä allekirjoittajana ilmoitettava siitä valituskirjelmän toiselle allekirjoittajalle Hannu Töyrille. Jos he tämän laiminlyövät, he ovat velvollisia korvaamaan ilmoittamatta jättämisestä tai ilmoittamisen viivästymisestä aiheutuneen vahingon, sikäli kuin se laiminlyönnin laatuun tai muihin olosuhteisiin nähden harkitaan kohtuulliseksi.

Esittelijä

Sirpa Tammisalo

Päätöksen tekemiseen ovat ottaneet osaa hallinto-oikeuden jäsenet Anneli Lönnberg, Anja Talja (t) ja Ismo Räisänen.

JAKELU JA OIKEUDENKÄYNTIMAKSU

Päätös	Helsingin kaupungin vuokra-asukkaiden yhdistys r.y. saantitodistuksin (ilmoitus oikeudenkäyntimaksusta 01.03)
	Pertti Villo saantitodistuksin (ilmoitus oikeudenkäyntimaksusta 01.03)
	Asukasliitto ry saantitodistuksin (ilmoitus oikeudenkäyntimaksusta 01.03)
Jäljennös maksutta	Helsingin kaupunginhallitus Päätöksestä on ilmoitettava kuntalain 97 §:n mukaisesti.
Oikeudenkäyntimaksu	Helsingin kaupungin vuokra-asukkaiden yhdistys r.y., 80 euroa
	Pertti Villo, Auli Rantanen, Sven Liuste, Jukka Larjala, Sirpa-Liisa Kuittinen, Raimo Elo ja Markus Reuter yhteisvastuullisesti, 80 euroa
	Asukasliitto ry ja Hannu Töyri yhteisvastuullisesti, 80 euroa

17.11.2005
V

VN 50/031/2005

Eduskunnan puhemiehelle

Eduskunnan työjärjestyksen 27 §:ssä mainitussa tarkoituksessa Te, Herra puhemies, olette toimittanut asianomaisen ministerin vastattavaksi kansanedustaja Matti Kankaan /vas näin kuuluvan kirjallisen kysymyksen KK 870/2005 vp:

Onko hallitus tietoinen yhteishallintolain noudattamiseen liittyvistä ongelmista ja miten hallitus valvoo, että maamme vuokratalojen asukkaiden päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuuksia turvaavat toissijaiset säännöt perustuvat yhteishallintolakiin?

Vastauksena kysymykseen esitän seuraavaa:

Vuokratalojen asukkaiden ja omistajien yhteishallinnon tarkoituksena on antaa asukkaille päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuus omaa asumistaan koskevissa asioissa sekä lisätä asumisviihtyvyyttä ja edistää vuokratalojen kunnossapitoa ja hoitoa. Yhteishallinnosta vuokrataloissa annettu laki (649/1990) tuli voimaan vuonna 1991 ja sitä on sovellettu lähes 15 vuotta.

Asukkaiden vaikuttaminen tapahtuu asukkaiden kokouksessa, asukastoimikunnissa ja yhtiön hallituksissa. Asukkaiden kokous on yhteishallinnon kannalta keskeisin elin. Asukkaiden kokouksessa asukkaat päättävät, miten yhteishallinnossa asukkaille kuuluvat tehtävät hoidetaan. Asukaskokouksissa valitaan asukastoimikunnat, mahdolliset luottamushenkilöt ja ehdokkaat omistajayhteisön hallituksen jäseniksi. Asukkaiden kokouksella on mahdollisuus valita myös valvoja, joka seuraa ja tarkastaa vuokratalon talouden ja hallinnon hoitoa.

Asukasdemokratia tarkoittaa käytännössä mm. sitä, että asukkailla on oikeus saada tietoa talon kunnosta, hoidosta ja taloudenpidosta sekä tehdä muutosesityksiä ja tietyissä asioissa päätöksiä. Asukkailla on oikeus osallistua talousarvioesityksen valmisteluun, neuvotella siitä ja antaa käsitte-lynsä jälkeen siitä lausunto omistajalle. Asukkailla on myös mahdollisuus tehdä esityksiä talousarvioon sisällytettävistä korjaustoimenpiteistä.

Runsaasti vuokra-asuntoja omistavat yhteisöt, kuten esimerkiksi Helsingin kaupunki, ovat tehneet omat vuokralaisdemokratiasääntönsä. Niiden tarkoituksena on mm. yhdenmukaistaa yhteishallintotoimintaa omistamissaan vuokrataloissa. Helsingin kaupungilta saadun selvityksen mukaan vuokralaisdemokratiasääntö on tehty erityisesti Helsingin kaupungin kiinteistöyhtiöille parhaiten

sopivaksi yhteishallintojärjestelmäksi siten kuin on yhteishallintolakia koskeneen hallituksen esityksen yleisperustelujen mukaan mahdollista ollut tehdä. Yhteishallintolain perusteella tehtävien toimintamuotojen tulee mahdollisimman kiinteästi nivoutua osaksi yhteisöjen todellista hallintoa ja toimintaa. Helsingin kaupungin kiinteistöyhtiöissä on jo pitkään toimittu asukkaiden kokousten hyväksymän yhtenäisen vuokralaisdemokratiasäännön pohjalta.

Helsingin kaupunginvaltuusto on 2.3.2005 hyväksynyt uuden vuokralaisdemokratiasäännön. Kaupungin selvityksen mukaan uudessa säännössä ei ole tehty merkittäviä muutoksia aikaisempaan verrattuna, vaan sääntöä on ajanmukaistettu vastaamaan kiinteistöyhtiöiden hallinnossa tapahtuneita muutoksia kuten mm. pääomavuokrien tasoittamista. Lisäksi sääntöön on tehty teknisiä parannuksia.

Kirjallisessa kysymyksessä esitetään, että Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratiasääntö sisältää aikaisempaan verrattuna vuokralaisen asemaa ja vaikutusmahdollisuuksia huonontavia muutoksia ja että se on osin yhteishallintolain vastainen. Lisäksi kirjallisessa kysymyksessä esitetään, että vuokralaisdemokratiasäännössä rajoitetaan asukkaiden kokouksen oikeutta valita useampia kuin yksi asukastoimikunta, talotoimikunnan kokoonpanoa, jäsenten määrää ja toimikauden pituutta sekä talotoimikunnan päätösvaltaa järjestyssääntöjen sisällöstä. Vuokralaisdemokratiasäännössä edellytetään myös, että kiinteistöyhtiöiden hallituksiin ehdotetuista asukasedustajista toisen on oltava nainen ja toisen mies. Edellä mainitut asiat ovat samat, joista joukko asukkaita on tehnyt kunnallisvalituksen Helsingin hallinto-oikeuteen.

Helsingin hallinto-oikeus on 3.10.2005 antanut päätöksensä valitukseen. Sen mukaan vuokralaisdemokratiasääntöä noudatetaan niiden vuokra-asuntojen hallinnossa, jotka on mainittu Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratiasäännön 2 §:ssä, ellei asukkaiden kokouksessa yhteishallintolain mukaisesti muuta päätetä. Sääntö tulee siten sovellettavaksi vain niissä vuokranmääritysyksiköiden taloissa, joiden asukkaiden kokous ei ole yhteishallintolain mukaisesti muuta päättänyt. Talojen asukkaiden kokouksella on hallinto-oikeuden päätöksen mukaan siten aina halutessaan oikeus päättää valituksessa esitettyjen kohtien osalta sovellettavaksi yhteishallintolain säännöksiä. Hallinto-oikeuden päätöksessä todetaan, että sääntö eroaa edellä esiintuotujen valituskohtien osalta yhteishallintolaissa säädetyistä, vuokratalojen asukkaiden päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuuksia turvaavista vähimmäislausekkeista. Kun otetaan kuitenkin huomioon edellä esitetyt seikat säännön korvattavuudesta ja se, ettei vahvistetun vuokralaisdemokratiasäännön voida katsoa juurikaan asiallisesti heikentävän vuokratalojen asukkaiden asemaa verrattuna yhteishallintolain turvaamaan, hallinto-oikeus ei pitänyt sääntöä päätöksessään lainvastaisena eikä kaupunginvaltuuston voida katsoa käyttäneen väärin harkintavaltaansa säännön vahvistaessaan. Sen vuoksi hallinto-oikeus on katsonut, ettei kaupunginvaltuuston päätöstä ole syytä kumota eikä ole ilmennyt syytä päätöksen täytän-

töönpanon kieltämiseen. Hallinto-oikeus on jättänyt tutkimatta ainoastaan yhden valittajien vastaselvityksessään tekemän väitteen, koska se oli tehty valitusajan päättymisen jälkeen.

Kirjallisessa kysymyksessä esitetään, että valittaessa asukasjäseniä kiinteistöyhtiön hallitukseen meneteltäisiin tasa-arvolain vastaisesti. Tätä on perusteltu tasa-arvovaltuutetun lausunnolla vuodelta 1995. Helsingin kaupungin selvityksen mukaan tasa-arvolakiin on kuitenkin tehty muutoksia, jotka on haluttu ottaa huomioon uudessa vuokralaisdemokratiasäännössä. Tasa-arvolain muuttamista koskevan lain (232/2005) 4 a §:n mukaan, jos kunta- tai valtioenemmistöisellä yhtiöllä on hallintoneuvosto, johtokunta tai muu luottamushenkilöistä koostuva johto- tai hallintoelin, toimielimessä tulee olla tasapuolisesti sekä naisia että miehiä, jollei erityisistä syistä muuta johdu. Viranomaisten ja kaikkien niiden tahojen, joita pyydetään nimeämään ehdokkaita em. toimielimiin, tulee mahdollisuuksien mukaan ehdottaa sekä naista että miestä jokaista jäsenpaikkaa kohden. Kaupungin selvityksen mukaan vuokralaisdemokratiasäännössä on haluttu turvata asukkaille mahdollisimman laaja oma päätäntävalta asukasjäsenten nimeämisessä tasa-arvolain 4 a §:n muuttamassa tilanteessa.

Asukkaiden kuulemisesta vuokralaisdemokratiasäännön osalta kaupungin selvityksessä todetaan, että asukkaiden edustus on ollut mukana vuokralaisdemokratiasäännön valmistelussa koko ajan. Lisäksi ennen säännön hyväksymistä mm. Helsingin kaupungin kiinteistöyhtiöiden vuokralaisneuvottelukunta on antanut lausuntonsa säännöstä.

Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratiasäännössä on rajattu asukkaiden kokouksen oikeutta valita useampia kuin yksi asukastoimikunta, määrätä talotoimikunnan kokoonpanosta ja toimikaudesta. Säännössä on lisäksi rajattu talotoimikunnan oikeutta päättää järjestyssääntöjen sisällöstä. Vuokralaisdemokratiasääntöä sovelletaan kuten Helsingin hallinto-oikeuden päätöksessä on todettu, jos asukkaiden kokouksessa ei ole yhteishallintolain mukaisesti muuta päätetty. Asian tuomioistuinkäsittely on kuitenkin kesken, koska valitusaika ei ole vielä päättynyt.

Asukasdemokratiatoiminnan perustana on asukkaiden ja omistajan välinen luottamus, yhteistyö ja vastuuntunto kiinteistöä koskevissa asioissa sekä avoimuus tiedonvälityksessä. Jos yhteishallintolain toteuttamisessa ilmenee ongelmia kuten esimerkiksi omistajan laiminlyönti laissa asetetun tehtävän suorittamisessa, on lääninhallitukselle annettu oikeus asettaa määräaika, jonka kuluessa omistajan on hänelle yhteishallintolaissa asetettu tehtävä suoritettava. Lääninhallitus voi tehostaa päätöstään uhkasakolla.

Valtion asuntorahasto ohjaa yleisesti asukasdemokratiatoimintaa. Asuntorahasto voi ohjauksessaan tuoda esille niin yhteishallintolakiin perustuvia asukkaiden oikeuksia kuin myös vuokranantajien ja omistajien velvollisuuksia esimerkiksi riittävässä tiedonvälityksessä. Valtion asuntorahasto ja ympäristöministeriö ovat eri toimijoiden kanssa yhteistyössä kehittämässä asukasdemokratiatoi-

mintaa. Asuntorahasto on asettamassa vielä tämän vuoden puolella työryhmän asiaa selvittämään. Työryhmän tehtävänä olisi selvittää mm. miten voitaisiin lisätä vuokratalojen asukkaiden kiinnostusta ja tietämystä asukasdemokratiatoiminnasta, edistää vuokratalojen omistajien tietoisuutta asukasdemokratian hyödyllisyydestä ja lisätä omistajien halukkuutta ja motivoituneisuutta asukasdemokratiatoimintaa kohtaan.

Yhteishallintolaissa on säädetty niistä toimintamuodoista ja -tavoista, joiden kautta asukkaat voivat osallistua ja vaikuttaa asumistaan koskevissa asioissa. Lailla on ollut tarkoitus turvata asukkaiden vaikutusmahdollisuudet. Laki on säädetty joustavaksi siten, että yhteishallintotoiminta soveltuisi erilaisiin tilanteisiin ja olosuhteisiin. Ilman asukkaiden myötävaikutusta ei kuitenkaan voida poiketa yhteishallintolain toimintatavoista.

Helsingissä 17 päivänä marraskuuta 2005


Ministeri Matti Manninen