



20.05.2013

Kaj/6

## § 598

### V 29.5.2013, Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratiasäännön tarkistaminen

HEL 2012-000918 T 00 00 02

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä liitteenä 1 olevan Helsingin kaupungin tarkistetun vuokralaisdemokratiasäännön.

#### Käsittely

Palautusehdotus:

Jussi Halla-aho: Palautetaan valmisteltavaksi siten, että Vuokralaisneuvottelukunnan lausunnossa 22.3.2013 tehdyt sisällölliset muutosesitykset huomioidaan.

Kannattajat: Tuuli Kousa

Palautusehdotus:

Sirpa Puhakka: Palautetaan uudelleen valmisteltavaksi huomioiden seuraavat muutosesitykset:

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 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...

Kannattajat: Erkki Perälä

Vastaehdotus:

Erkki Perälä: Vuokralaisdemokratiasääntöehdotuksen 3 § muotoon: "Tarkempia käytännön ohjeita tämän säännön soveltamisesta antaa asuntolautakunta."

Kannattajat: Tuuli Kousa

1. äänestys

JAA-ehdotus: Palautetaan valmisteltavaksi siten, että

Vuokralaisneuvottelukunnan lausunnossa 22.3.2013 tehdyt sisällölliset muutosesitykset huomioidaan.

Ei-ehdotus: Palautetaan uudelleen valmisteltavaksi huomioiden seuraavat muutosesitykset: 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 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...

Jaa-äännet: 7

Juha Hakola, Jussi Halla-aho, Arja Karhuvaara, Laura Kolbe, Marcus Rantala, Tatu Rauhamäki, Laura Rissanen

Ei-äännet: 5

Emma Kari, Tuuli Kousa, Hannu Oskala, Erkki Perälä, Sirpa Puhakka

Tyhjä: 3

Jorma Bergholm, Nina Casten, Tarja Tenkula

Poissa: 0

Äänin 7 - 5 (3 tyhjää) kaupunginhallitus hyväksyi jäsen Halla-ahon palautusehdotuksen.

## 2. äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Palautetaan valmisteltavaksi siten, että Vuokralaisneuvottelukunnan lausunnossa 22.3.2013 tehdyt sisällölliset muutosesitykset huomioidaan.



Jaa-äännet: 9

Jorma Bergholm, Nina Casten, Juha Hakola, Arja Karhuvaara, Laura Kolbe, Marcus Rantala, Tatu Rauhamäki, Laura Rissanen, Tarja Tenkula

Ei-äännet: 6

Jussi Halla-aho, Emma Kari, Tuuli Kousa, Hannu Oskala, Erkki Perälä, Sirpa Puhakka

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Äänin 9 - 6 kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen.

### 3. äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

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

Jaa-äännet: 9

Jorma Bergholm, Nina Casten, Juha Hakola, Arja Karhuvaara, Laura Kolbe, Marcus Rantala, Tatu Rauhamäki, Laura Rissanen, Tarja Tenkula

Ei-äännet: 6

Jussi Halla-aho, Emma Kari, Tuuli Kousa, Hannu Oskala, Erkki Perälä, Sirpa Puhakka

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Äänin 9 - 6 kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen.

Kolmen suoritetun äänestyksen jälkeen kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot



20.05.2013

Kaj/6

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

Suvi Rämö, vs. apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 74325  
suvi.ramo(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Tarkistettu ehdotus vuokralaisdemokratiasäännöksi
- 2 Työryhmän raportti 31.12.2012
- 3 Voimassa oleva vuokralaisdemokratiasääntö 26.10.2011
- 4 Vuokralaisdemokratiasääntöön lausuntojen jälkeen tehdyt muutokset
- 5 Vuokralaisneuvottelukunnan lausunto 22.3.2013
- 6 Helsingin kaupungin vuokra-asukkaiden yhdistys ry:n lausunto 27.3.2013
- 7 Helsingin kaupungin asunnot Oy:n lausunto 28.2.2013
- 8 Sääntötoimikunnan lausunto 7.2.2013

## Otteet

### Ote

Vuokralaisneuvottelukunta

Helsingin kaupungin Vuokra-  
asukkaiden yhdistys ry

Helsingin kaupungin asunnot Oy

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, valtuusto

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, valtuusto

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, valtuusto

## Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä liitteenä 1 olevan Helsingin kaupungin tarkistetun vuokralaisdemokratiasäännön.

## Tiivistelmä

Vuokralaisdemokratiasäännön taustalla on yhteishallintolaki, jonka soveltamisalaan kuuluvat kaikki aravarajoituksen alaiset vuokralat ja 1.1.2002 jälkeen korkotukilainoitettut vuokralat. Yhteishallintolakia on sovellettava myös aravan kymmenen vuoden jatkorajoituskohteissa ja sitä voidaan soveltaa soveltuvien osin myös muuhun asuntokantaan, jos omistaja niin päättää.

Vuokralaisdemokratiasääntöä hyväksyttäessä on samalla otettava huomioon osakeyhtiölain määräykset yhtiöiden päätöksenteosta ja hallituksen vastuusta yhtiön toiminnasta, mikä asettaa omat rajoituksensa yhteishallinnon järjestämiselle.



Helsingin kaupunkikonsernissa yhteishallintolakia on noudatettu vuokralaisdemokratia-nimikkeellä kaupunginvaltuuston kulloinkin vahvistaman vuokralaisdemokratiasäännön nojalla. Vuokralaisdemokratiasääntöä sovelletaan kokonaisuudessaan Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (jäljempänä Heka) omistuksessa oleviin vuokrataloihin sekä soveltuvin osin Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasuntojen asuntoihin ja Kiinteistö Oy Ruskeasuon Asuntojen arava-vuokrataloihin sekä Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Korkotukiasunnoissa korkotukilaina-aikana.

## Esittelijä

Kaupungin aravakiinteistöyhtiöiden sulautuminen ja vuokralaisdemokratiasääntöön sen johdosta tehdyt muutokset

Kaupunginvaltuusto päätti 20.10.2010 kaupungin omistamien aravakiinteistöyhtiöiden sulauttamisesta Helsingin kaupungin asunnot Oy:ksi (Heka) ja siihen liittyen kahdenkymmenen alueellisen isännöinti- ja huoltoyhtiön (alueyhtiö) perustamisesta.

Kaupunginjohtaja nimesi kaupunginhallituksen 25.10.2010 tekemän täytäntöönpanopäätöksen mukaisesti 10.11.2010 asuntofuusiotyöryhmän ja sille alatyöryhmäksi mm. vuokralaisdemokratiatyöryhmän, jonka tehtävänä oli selvittää aravakiinteistöyhtiöiden sulautumisen edellyttämät muutokset vuokralaisdemokratiasääntöön ja sen soveltamisesta annettuihin menettelyohjeisiin.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 26.10.2011 vuokralaisdemokratiatyöryhmän tekemän ehdotuksen sekä siitä pyydettyjen lausuntojen perusteella vuokralaisdemokratiasääntöön tarvittavat muutokset vuokralaisedustuksen järjestämiseksi Hekan ja sen omistamien 21 alueyhtiön toiminnassa. Vuokralaisdemokratiasääntöön lisättiin yhteishallintolain edellyttämä vuokralaisedustus Hekaan. Tämän lisäksi vuokralaisdemokratiaedustus säilytettiin aluetasolla eli alueyhtiöissä ja vuokralaisdemokratiasäännön kiinteistöyhtiö-termi korvattiin alueyhtiö-termillä. Lisäksi muutoksia tehtiin säännön yksittäisiin sisältökohtiin.

## Uuden vuokralaisdemokratiatyöryhmän asettaminen

Hyväksyessään 26.10.2011 kiinteistöyhtiöiden sulautumisen edellyttämät vähimmäismuutokset vuokralaisdemokratiasääntöön kaupunginvaltuusto hyväksyi samalla toivomusponnen, jossa kehoitettiin asettamaan työryhmä vuokralaisdemokratiasäännön ja menettelyohjeen edelleen kehittämiseksi.



Kaupunginjohtaja asetti toivomusponnen mukaisesti 14.3.2012 vuokralaisdemokratiatyöryhmäksi nimetyn työryhmän kartoittamaan Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratiasääntöön kohdistuvat uudistustarpeet sekä laatimaan ehdotuksen säännön ja sen soveltamista ohjaavan menettelyohjeen uudistamiseksi. Vuokralaisdemokratiasääntö ja menettelyohje perustuvat lakiin yhteishallinnosta vuokrataloissa (jäljempänä yhteishallintolaki 649/90).

Työryhmään nimettiin viranhaltijajäsenten lisäksi edustajat Helsingin kaupungin asunnot Oy:stä ja sen alueyhtiöistä sekä yhteensä neljä asukasjäsentä Helsingin kaupungin asuntojen vuokralaisneuvottelukunnasta sekä Keskinäinen kiinteistöyhtiö Helsingin Korkotukiasuntojen vuokralaistoimikunnasta.

#### Työryhmän työskentely

Työryhmä käsitteli vuokralaisdemokratiasääntöön ja menettelyohjeeseen tehtäviä muutoksia kartoittamalla muutostarpeita vuokralaisdemokratiatoiminnassa mukana olevilta tahoilta (yhtiöiden edustajat ja asukkaat), selvittämällä muiden yhteishallintolain soveltamispiirissä olevien toimijoiden yhteishallintolain mukaista tai vastaavaa organisaatiota sekä käymällä laajaa ja rakentavaa keskustelua voimassa olevan vuokralaisdemokratiasäännön ja menettelyohjeen pohjalta.

Työryhmä pyysi tietoja vuokralaisdemokratiasäännön ja menettelyohjeen uudistustarpeista sekä hyvistä käytännöistä arkipäivän vuokralaisdemokratiatoiminnassa seuraavilta tahoilta:

- Helsingin kaupungin asunnot Oy:n vuokralaisneuvottelukunta
- Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Korkotukiasuntojen vuokralaistoimikunta
- Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasuntojen vuokralaisdemokratiatoimielimet
- Kiinteistö-oy Ruskeapuiston vuokralaisdemokratiatoimielimet
- Helsingin kaupungin asunnot Oy
- Helsingin kaupungin asunnot Oy:n alueyhtiöiden toimitusjohtajien kokous
- Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Korkotukiasunnot
- Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnot
- Kiinteistö-oy Ruskeapuisto, nyk. Kiinteistö Oy Ruskeasuon Asunnot

Edellä mainituista työryhmä sai vastaukset Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Korkotukiasunnoilta, Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Korkotukiasuntojen



vuokralaistoimikunnalta sekä Hekalta ja sen alueyhtiöiden toimitusjohtajien kokoukselta. Lisäksi eräät Hekan alueyhtiöiden vuokralaistoimikunnat ja yksittäiset asukkaat toimittivat kirjelmiään vuokralaisdemokratiasäännön uudistustarpeista ja hyvistä käytännöistä.

Saadut vastaukset ovat esityslistan liitteenä olevan työryhmän raportin liitteenä.

#### Vuokralaisdemokratiasäännön muutostarpeet ja työryhmän ehdotuksen tausta

Työryhmän saamista muutosehdotuksista suurin osa tuli Hekan asukkailta sekä Hekan alueyhtiöiden edustajilta, joiden käytännön toiminnassa vuokralaisdemokratialla on korostuneempi asema kuin muilla yhteishallintolakia ja vuokralaisdemokratiasääntöä soveltavilla Helsingin kaupunkikonserniin kuuluvilla kiinteistöyhtiöillä. Tästä johtuen Heka-konsernin toimintaympäristön erityispiirteet korostuivat vastauksissa. Työryhmän ehdotus vuokralaisdemokratiasäännön uudistamisesta perustuukin paljolti Heka-konsernin rakenteeseen. Muiden vuokralaisdemokratiaa soveltavien kiinteistöyhtiöiden tulee ehdotuksen mukaan noudattaa vuokralaisdemokratiasääntöä soveltuvien osin ja niiden oman yhtiö- ja vuokralaisdemokratiaorganisaatorakenteen pohjalta.

Muutosehdotuksissa tuotiin esille puutteita yhteishallintolain hengen ja tavoitteen toteutumisessa nykyisessä vuokralaisdemokratiatoiminnassa. Yhteishallintolain henki eli asukaskokouksen edistäminen yhteistyössä omistajan kanssa ei kannanottojen mukaan saa riittävästi tukea nykyisestä vuokralaisdemokratiasäännöstä ja menettelyohjeesta. Erityisesti toivottiin tiedonkulun ja aktiivisen tiedottamisen lisäämistä vuokralaisdemokratiatoimielinten kesken sekä niiden ja alue- ja kiinteistöyhtiön välillä, vuokralaisdemokratiatoimielinten ja niitä koskevien sääntöjen nykyistä selkeämpää ja kattavampaa kirjaamista vuokralaisdemokratiasääntöön, sekä asukaskokouksen ja talotoimikunnan roolin korostamista.

Työryhmälle toimitetuista uudistusehdotuksista ja työryhmän jäsenten näkemyksistä kävi enimmäkseen ilmi, että vuokralaisdemokratiasäännön sisältämän sääntelyn lisäksi vuokralaisdemokratiatoimijat kaipaavat ja tarvitsevat yksityiskohtaisempaa sääntelyä ja ohjausta vastaan tulevilla käytännön tilanteilla. Erityisesti toivottiin kaikille vuokraloille yhteisten, yhtenäisten ja toimivien käytäntöjen luomista. Tämä korostui varsinkin Heka-konserniin kuuluvien vuokralaisdemokratiatoimijoiden





kannanotoissa. Lähtökohtaisesti nykyisen kaltaista menettelyohjetta pidettiin edelleen tarpeellisena.

Vertailun vuoksi työryhmä tutustui myös muiden yhteishallintolain piiriin kuuluvien omistajaorganisaatioiden vuokralaisdemokratiajärjestelmiin. Kuvaukset järjestelmistä ovat mietinnön liitteenä.

Työryhmä antoi yksimielisen mietintönsä 31.12.2012. Raportti liitteineen on liitteenä 2.

Voimassa oleva vuokralaisdemokratiasääntö on liitteenä 3.

## Lausunnot

Vuokralaisdemokratiatyöryhmän raportista ja ehdotuksesta vuokralaisdemokratiasäännöksi pyydettiin vuokralaisneuvottelukunnan (22.3.2013) ja Hekan (28.2.2013) lausunnot, jotka ovat esityslistan liitteenä, sekä asuntolautakunnan (28.2.2013) lausunto, joka sisältyy esityslistan päätöshistoriaan. Lisäksi sääntötoimikunta on käsitellyt työryhmän raportin ja antanut siitä lausuntonsa. Raportista saatiin myös Helsingin kaupungin vuokra-asukkaiden yhdistys ry:n lausunto (27.3.2013).

Siltä osin, kun muutos- tai lisäysehdotuksia on pidetty perusteltuina, lausunnoissa esille tuodut näkökohdat on otettu huomioon kunkin sääntöä koskevan asiakokonaisuuden yhteydessä.

## Vuokralaisneuvottelukunta ja Helsingin kaupungin vuokra-asukkaiden yhdistys ry

Vuokralaisneuvottelukunta antoi perusteellisen ja seikkaperäisen lausunnon sääntöehdotuksesta.

Yleisemmällä tasolla neuvottelukunta ja Helsingin kaupungin vuokra-asukkaiden yhdistys katsoivat, että työryhmän ehdotus kaventaa toteutuessaan asukkaiden osallistumisoikeuksia. Lausunnoissa pidettiin puutteena sitä, ettei ehdotus sisällä vuokralaisdemokratiasäännön soveltamisohjetta, joka yhdistyksen näkemyksen mukaan olisi tullut laatia ennen säännön hyväksymistä.

Lausunnoissa pidettiin vuokralaisdemokratian kaventamisena erityisesti ehdotettua yhtiöiden edustajien osallistumisoikeutta vuokralaisdemokratiaelinten kokouksiin, ehdotettuja ehdokaslistoja hallitusten asukasjäsenten valinnassa ja ehdotusta, jonka mukaan Heka antaa käytännön soveltamisohjeet vuokralaisdemokratiasäännön soveltamisesta. Yhdistys esitti lausunnossaan myös Hekan ja alueyhtiöiden hallitusten kokoonpanoa tarkistettavaksi.



20.05.2013

Kaj/6

Lausunnot on ehdotuksessa mahdollisuuksien mukaan otettu huomioon ehdotuksen kokonaisuutta ja keskeisiä piirteitä kuitenkin muuttamatta. Lausunnot ovat liitteinä 5 ja 6.

#### Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka)

Heka piti lausunnossaan tarkoituksenmukaisena ehdotettua ehdokasasettelua asukasedustajien valinnassa. Se piti myös tärkeänä alueellisten työmaatoimikuntien roolin selkeyttämistä osakeyhtiölain määräykset huomioon ottaen. Samoin se piti hyvänä ehdotettua vuokralaistoimielinten ja hallitusten toimikausien yhtenäistämistä ja pidentämistä. Lausunto on liitteenä 7.

#### Asuntolautakunta

Asuntolautakunta olisi pitänyt hyvänä moniportaisen vuokralaisdemokratiaorganisaation keventämistä, josta ei kuitenkaan työryhmytyössä ollut mahdollista saavuttaa yksimielisyyttä. Lautakunta korosti lausunnossaan myös tietotekniikan antamia mahdollisuuksia vuokralaisten osallistumisen ja vaikuttamisen lisäämisen välineenä. Ehdotuksesta poiketen lautakunta kuitenkin esitti, että tarkempia ohjeita säännön soveltamisesta antaisi asuntolautakunta ja käytännön ohjeita kiinteistöyhtiö. Lausunto on osana päätöshistoriaa.

#### Sääntötoimikunta

Sääntötoimikunta antoi 7.2.2013 lausuntonsa ehdotuksesta vuokralaisdemokratiasääntöksi. Sääntötoimikunnan lausunnon perusteella sääntöön on tehty lisäys talotoimikunnan pöytäkirjan tiedoksiintoon liittyen: Talotoimikunnan kokouksen pöytäkirja tulee asukkaiden tiedonsaannin turvaamiseksi asettaa nähtäville tai saattaa muuten kirjallisesti asukkaiden tietoon. Tämän lisäksi sääntötoimikunnan käsittelyn myötä vuokralaisdemokratiasääntöön on tehty muutamia teknisluonteisia muutoksia, joilla ei ole ollut vaikutusta säännön sisältöön. Lausunto on liitteenä 8.

#### Keskeisimmät vuokralaisdemokratiasääntöön ehdotettavat muutokset

Seuraavassa on esitelty keskeisimmät työryhmän vuokralaisdemokratiasääntöön ehdottamat muutokset, joita koskevat perustelut on selostettu tarkemmin esityslistan liitteenä olevassa työryhmän raportissa.

Lausuntojen perusteella tehdyt muutokset vuokralaisdemokratiasääntöön ilmenevät liitteestä 4.

#### Vuokralaisdemokratiasääntelyn rakenne, sisältö ja välineet



Työryhmä käsitteli Helsingin kaupunkikonsernin vuokralaisdemokratiasääntelyn tarkoituksenmukaista rakennetta sekä sen sisältöä. Helsingin kaupunkikonsernissa sovellettava vuokralaisdemokratiasääntely on voimassa olevien sääntöjen ja ohjeiden osalta jaettu kahteen asiakirjaan eli kaupunginvaltuuston hyväksymään vuokralaisdemokratiasääntöön sekä kaupunginhallituksen hyväksymään menettelyohjeeseen. Tämän lisäksi voimassa olevan vuokralaisdemokratiasäännön mukaan käytännön ohjeita antaa kiinteistöyhtiö eli vuokratilat omistava yhtiö.

Työryhmä toteaa, että vuokralaisdemokratiasääntöä koskeva ehdotus on periaatteellisen luonteensa vuoksi päädytty saattamaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi toisin kuin useimmissa muissa kaupungeissa. Vastaavasti vuokralaisdemokratiasäännön tulee lähtökohtaisesti sisältää vain periaatteellisesti merkittäviä linjauksia ja asioita, jotka kestävät aikaa ja toimintakentän muutoksia. Periaatteellisesti merkittäviä linjauksia ovat muun muassa Helsingin kaupunkikonsernin vuokralaisdemokratiaorganisaation rakenne toimitiloihin sekä toimitiloihin kuuluvien tehtävien määrittely.

Jotta vuokralaisdemokratiasääntö yksin ja itsessään muodostaisi kuitenkin tarkoituksenmukaisen säännöskokonaisuuden, jota lukemalla voi saada mahdollisimman kattavan ja selkeän kuvan vuokralaisdemokratia-toimielinten toiminnasta, ei työryhmä katso tarkoituksenmukaiseksi karsia vuokralaisdemokratiasäännöstä esimerkiksi toimitiloihin koolle kutsumista ja pöytäkirjoja koskevia säännöksiä, joita ei itsessään voida pitää periaatteellisesti merkittävänä linjauksina. Kyseiset säännökset kestävät kuitenkin aikaa ja toimintakentän muutoksia, eikä niiden nopean muuttamisen pitäisi tulla ajankohtaiseksi. Lisäksi työryhmä on ehdotuksessaan lisännyt vuokralaisdemokratiasääntöön joitain periaatteellisia säännöksiä kuten asukasvalvojen esteellisyys- ja kelpoisuusmääräykset.

Menettelyohjeen sisältämien ohjeiden tulee tarvittaessa olla nopeasti sopeutettavissa käytäntöjen muuttumiseen. Operatiivisina pidettävien menettelytapaohjeiden antaminen kuuluu kiinteistöyhtiön tehtäväksi, koska kiinteistöyhtiö pystyy joustavasti reagoimaan toimintaympäristön muutoksiin ja kulloinkin esille tuleviin uusiin käytännön tarpeisiin.

Heka on roolissaan kaikkien aravavuokratilojen omistajana keskeinen osapuoli vuokra-asuntojen yhteishallinnossa, ja samalla selkeä yhteinen kokoava tekijä myös vuokralaisdemokratian hyvien käytäntöjen yhtenäistämässä. Alueyhtiöidensä kautta Hekalla on hyvä tuntuma vuokralaisdemokratia-toiminnan käytännön toimintaan ja



yhteishallintoa järjestävän vuokralaisdemokratiasäännön soveltamis- ja tulkintakysymyksiin.

Heka ei yhtenä vuokralaisdemokratiasäännön tarkoitamana kiinteistöyhtiönä ole vielä ensimmäisen toimintavuotensa 2012 aikana ryhtynyt käytännön ohjeiden laatimiseen, koska Hekan uudessa vuokralayhtiörakenteessa vuokralaisdemokratiatoiminnan hyvät käytännöt ovat vasta muotoutumassa. Koska Heka on suurin toimija Helsingin kaupunkikonsernin vuokralaisdemokratiatoiminnassa, olisi luonnollista, että Heka oman vuokralaisdemokratiatoimintansa ja hyvien yhtenäisten käytäntöjen kehittymisen myötä loisi nykyistä menettelytapaohjeistusta vastaavan ohjeistuksen, jota myös muut vuokralaisdemokratiasääntöä soveltavat kiinteistöyhtiöt (ks. raportin kohta 2.1) noudattaisivat perustuen kaupungin kyseisille yhtiöille antamaan omistajaohjaukseen. Hyvien käytäntöjen ensisijaisena tarkoituksena on varmistaa, että kaikkien kiinteistöyhtiöiden (ja Heka-konsernissa myös kaikkien alueyhtiöiden) vuokralaisdemokratiatoiminnassa noudatetaan tulevaisuudessa samoja hyviä käytäntöjä ja toimintatapoja. Keskeistä on jokaisen asukkaan yhdenvertainen kohtelu tämän asuinalueesta riippumatta. Olennaista on myös se, että kiinteistöyhtiön antamat käytännön ohjeet ovat joustavasti muutettavissa ja jatkuvasti täydennettävissä toimintaympäristön muuttuessa ja että ne laaditaan yhdessä asukkaiden kanssa.

Edellä esitetyillä perusteilla työryhmä on laatinut ehdotuksen uudeksi Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratiasäännöksi, joka on esityslistan liitteenä 1.

Johtuen Hekan vasta muotoutumisvaiheessa olevista yhtenäisistä hyvistä tavoista ja käytännöistä työryhmä ei tässä yhteydessä pitänyt perusteltuna tehdä ehdotusta menettelytapaohjeen muuttamisesta, vaan ehdottaa, että voimassa olevassa vuokralaisdemokratiasäännössä oleva kaupunginhallitukselle annettu tarkempien soveltamisohjeiden antamistehtävä poistetaan ja että käytännön ohjeita vuokralaisdemokratiasäännön soveltamisesta antaa kiinteistöyhtiö. Ehdotus vastaa muiden kaupunkien noudattamaa käytäntöä. Tarvittaessa kaupunginhallituksen konsernijaosto voi lisäksi yhtiökokousohjeistuksessaan harjoittaa kaupungin omistajaohjausta.

## Ehdotuksen pääpiirteet

Asukasjäsenten nimittäminen kiinteistöyhtiön ja alueyhtiön hallitukseen

Työryhmä ehdottaa, että vuokralaisdemokratiasäännön kohtia (Vuokralaisdemokratiasäännön IV LUKU Vuokralaistoimikunta, 25 § Tehtävät, 5 ja 6 kohdat), jotka koskevat asukasjäsen ehdokkaiden



nimittämistä kiinteistöyhtiön ja alueyhtiöiden hallitukseen muutetaan siten, että vuokralaistoimikunta esittää alueyhtiön hallitukseen neljää jäsenehdokasta ja kahta varajäsenehdokasta etusijajärjestykseen asetettuna. Vastaavasti työryhmä ehdottaa, että vuokralaisneuvottelukunta esittää kiinteistöyhtiön hallitukseen neljää jäsenehdokasta ja kahta varajäsenehdokasta etusijajärjestykseen asetettuna. Asukasjäsenehdotuksen jälkeen kyseisen yhtiön yhtiökokous valitsee lähtökohtaisesti etusijajärjestyksen mukaisesti tarvittavan ja tarkoituksenmukaisen määrän asukasjäseniä alue- tai kiinteistöyhtiön hallitukseen.

Nykyisen vuokralaisdemokratiasäännön mukaan ehdolle asetetaan kaksi varsinaista jäsentä ja yksi varajäsen. Useamman asukasjäsenehdokkaan asettaminen nähdään perustelluksi, koska näin vältetään tarve kutsua koolle asukkaiden kokouksia ja muita vuokralaisdemokratiatoimielinten kokouksia niissä tilanteissa, joissa kokousten syynä on ainoastaan uuden asukasjäsenehdokkaan asettaminen kesken toimielimen toimikauden. Muutos helpottaisi reagointia hallituksen jäsenen muuttaessa, osoittautuessa esteelliseksi tai jos osakeyhtiölain mukaiset kelpoisuusvaatimukset muutoin osoittautuisivat kesken toimikauden esteeksi hallituksen jäsenen jatkamiselle.

Vuokralaisneuvottelukunta on lausunnossaan kiinnittänyt huomiota asukasjäsenien nimittämiskäytännön muuttamiseen. Vuokralaisneuvottelukunnan mukaan vuokralaisdemokratiasäännön menettelyohjeessa tulisi ohjeistaa asukkaiden kokouksia siten, että ehdolle asettavalta pyydetään ennen nimeämistä kirjallinen suostumus ja vakuutus siitä, että hän on osakeyhtiölain mukaan esteetön ja toimikelpoinen. Näin asukasjäsenien nimittämiseen ei olisi sen mukaan tarpeen tehdä muutosta.

Työryhmän esittämien asukasjäsenien nimittämiseen liittyvien muutosten tarkoituksena on saada vuokralaisdemokratiasääntö vastaamaan paremmin sekä yhteishallintolaista että osakeyhtiölaista johtuvia vaatimuksia. Työryhmän ehdotuksessa etusijajärjestys asukasjäsenehdokkaiden nimeämisessä säilyisi ennallaan, joten se ei muuttaisi nykyistä hallitusjäsenien valitsemisen käytäntöä.

Heka tukee lausunnossaan hallitusten asukasjäsenien ehdokasvalintaa työryhmän esittämällä tavalla.

Alueyhtiön työmaatoimikunnan roolin täsmentäminen ja nimikkeen muuttaminen

Työmaatoimikunnan roolia ehdotetaan täsmennettäväksi ja sen nimikettä muutettavaksi alueyhtiön hallituksen valiokunnaksi (Vuokralaisdemokratiasäännön II LUKU Asukkaiden kokous, 9 §



Tehtävät, kohta 3 ja IV LUKU Vuokralaistoimikunta, 25 § Tehtävät, kohta 9). Alueyhtiön hallituksen valiokunta olisi alueyhtiön toimitusjohtajan ja hallituksen työskentelyä tukeva ja päätöksentekoa valmisteleva toimielin.

Ehdotus perustuu osakeyhtiölainsäädäntöön. Osakeyhtiölain näkökulmasta hallitus ja yhtiön johto vastaavat yhtiön toiminnasta. Valiokunnan asettaminen on siten hallituksen päätettävissä, eikä sen asettamista ja tehtäviä tule säännellä vuokralaisdemokratiasäännössä. Valiokunnalla ei ole hankintavaltuuksia eikä se tee yhtiön puolesta lopullisia päätöksiä, vaan tarvittaessa valmistelee hankintoja ja urakoita, mutta myös muita asioita siten kuin hallitus tai toimitusjohtaja sitä tapauskohtaisesti pyytävät, yhtiön hallituksen ja johdon päätettäväksi osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen mukaisten toimivaltuuksiensa ja kelpoisuutensa rajoissa.

Työryhmän ehdotuksen mukaan alueyhtiön hallitus voi perustaa valiokunnan. Myös alueyhtiön hallituksen valiokunnan tehtävänä olisi lähtökohtaisesti valmistella käsiteltäväksi tulevia hankintoja ja urakoita, tai muitakin hallituksen määrittelemiä asioita.

Heka-konsernissa alueyhtiöiden toimitusjohtajien toimivaltuuksia määrittävät myös Hekan myöntämät prokurat. Työryhmä esittää, että Heka ohjeistaa alueyhtiöitä hankintavaltuuksien osakeyhtiölain mukaisesta käyttämisestä ja valiokunnan roolista hankintapäätösten suhteen.

Työryhmä esittää, että hallituksen valiokunnan asukasjäsenet valittaisiin jatkossa siten, että alueyhtiön hallitus päättäessään nimittää valiokunnan valitsisi valiokunnan kaksi asukasjäsentä vuokralaistoimikunnan esittämistä ja etusijajärjestykseen asettamista neljästä ehdokkaasta. Perusteet ehdotetulle muutokselle ovat samat kuin mitä on esitetty alue- ja kiinteistöyhtiön hallitusten asukasjäsenien ehdokasasettelun osalta.

Myös Heka katsoo lausunnossaan tarpeelliseksi selkeyttää työmaatoimikuntien roolia ja tehtäviä. Heka toi samoin lausunnossaan esiin sen, etteivät kyseiset toimikunnat ole vuokralaisdemokratiasäännön tai yhteishallintolain mukaisia toimielimiä, vaan vuokralaisdemokratiasäännössä ainoastaan määritellään, kuinka ehdokkaat asukasjäseniksi työmaatoimikuntiin valitaan. Muutoin lausunnoissa ei ole otettu kantaa työryhmän ehdottamiin työmaatoimikunnan roolia koskeviin muutoksiin.

Vuokralaisdemokratian toimielinrakenne: työvaliokunnan kokoonpanon ja tehtävien määrittely



Yhteishallintolain mukaan asukkaiden kokous on ainoa pakollinen vuokralaisdemokratiatoimielin. Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratiasäännön mukaiset toimielimet, asukasjäsenet alue- ja kiinteistöyhtiössä sekä talouden ja hallinnon valvojat on esitetty kaaviona työryhmän raportin liitteessä 4.

Yksi keskeisimmistä Helsingissä sovellettavaksi vuokralaisdemokratian toimielinrakenteeseen esitettävistä muutoksista koskee vuokralaisneuvottelukunnan työvaliokuntaa. Sen osalta työryhmä ehdottaa, että vuokralaisdemokratiasääntöön (Vuokralaisdemokratiasäännön V LUKU Vuokralaisneuvottelukunta, 36 §) otetaan selkeät säännöt vuokralaisneuvottelukunnan työvaliokunnan kokoonpanosta, tehtävistä, koolle kutsumisesta sekä pöytäkirjasta vastaavasti kuin muistakin vuokralaisdemokratiatoimielimistä.

Vuokralaisdemokratiatoimielinten, yhtiöiden hallitusten ja hallituksen valiokunnan toimikausi

Vuokralaisdemokratiatoimielinten työmäärän vähentämiseksi ja toimintojen rationalisoimiseksi työryhmä ehdottaa, että vuokralaisdemokratiatoimielinten (talotoimikunta, vuokralaistoimikunta, vuokralaisneuvottelukunta) toimikausi säilytetään kaksivuotisena ja toimikausi synkronoidaan sekä kiinteistöyhtiöiden ja alueyhtiöiden hallitusten toimikausien että kaupunginhallituksen toimikauden kanssa (Vuokralaisdemokratiasäännön 13, 21 ja 29 §:t).

Tämän saavuttamiseksi kiinteistöyhtiöiden ja alueyhtiöiden yhtiöjärjestysmuutoksista tulisi päättää keväällä 2015 pidettävissä varsinaisissa yhtiökokouksissa. Vuokralaisdemokratiatoimielinten kaksivuotisten toimikausien synkronoimiseksi kaupunginhallituksen toimikauden kanssa työryhmä ehdottaa, että vuoden 2013 syksyllä pidettävissä asukkaiden kokouksissa vuokralaisdemokratiatoimielinten toimikauden pituudeksi päätettäisiin poikkeuksellisesti yksi vuosi ja jäsenet vuokralaisdemokratiatoimielimiin valittaisiin poikkeuksellisesti vain yhdeksi vuodeksi. Vuoden 2014 syksyllä pidettävistä asukkaiden kokouksista lähtien asukkaiden kokouksissa valittaisiin sekä vuokralaisdemokratiatoimielinten jäsenet, asukasjäsenehdokkaat yhtiöiden hallitusten jäseniksi että talouden ja hallinnon valvojat kaksivuotistoimikausille.

Lausunnossaan Heka on puoltanut toimikausien yhtenäistämiseksi esitettyä muutosta.

Talouden ja hallinnon valvonta

Työryhmä katsoi tarpeelliseksi selkeyttää ja koota yhteen talouden ja hallinnon valvojaa koskevia määräyksiä (Vuokralaisdemokratiasäännön



VI LUKU), jotka tällä hetkellä ovat hajallaan yhteishallintolaissa, vuokralaisdemokratiasäännössä sekä menettelyohjeessa.

Valvojasta ehdotetaan käytettävän ilmaisua talouden ja hallinnon valvoja, ja termi yhteinen valvoja ehdotetaan poistettavan. Tarkennuksena tulee aina talouden ja hallinnon valvojan valvontakohteesta riippuen viitata joko alue- tai kiinteistöyhtiön taikka vuokranmääritysyksikön talouden ja hallinnon valvojaan. Lisäksi vuokralaisdemokratiasääntöön ehdotetaan lisättävän talouden ja hallinnon valvontaa koskeva oma luku, jossa säännellään eri tasoilla toimivista talouden ja hallinnon valvojista, valvojille kuuluvista valvontakohteista, raportointivelvollisuudesta, toimikaudesta sekä esteellisyydestä ja kelpoisuudesta.

Vuokralaisdemokratiatoimielinten kokoonpano, tehtävät ja koolle kutsuminen

Asukkaiden kokouksen osalta luvun pykälien esittämisjärjestys muutetaan vastaamaan vuokralaisdemokratiasäännön muiden vuokralaisdemokratiatoimielimiä käsittelevien lukujen pykälien esittämisjärjestystä. Asukkaiden kokouksen asiamieskiellon täsmennetään koskevan vain asukkaita, ei sen sijaan liike- tai toimistotilojen välittämiä haltijoita.

Työryhmä ehdottaa lisättäväksi asukkaiden kokouksen tehtäviin talotoimikunnan varapuheenjohtajan valinnan. Nykyisen vuokralaisdemokratiasäännön mukaan varapuheenjohtajan on valinnut talotoimikunta keskuudestaan. Muutosehdotuksen perusteluna on asukaskokouksen roolin korostaminen ja päätösvallan lisääminen sekä ylimääräisten, vain talotoimikunnan uuden puheenjohtajan valintaa varten koolle kutsuttavien asukkaiden kokousten aiheuttaman työmäärän välttäminen. Edellä mainitun muutosehdotuksen seurauksena työryhmä ehdottaa asukkaiden kokousten valitsemien talotoimikunnan jäsenten määrän muuttamista yhdestä viiteen nykyisen kahdesta kuuteen jäsenen sijaan.

Asukkaiden kokousten kiinteistöyhtiön tai alueyhtiön hallitukseen tekemien asukasjäsenehdokasesitysten tarkka ehdokaslukumäärä ehdotetaan kirjattavaksi vuokralaisdemokratiasääntöön epäselvyyksien välttämiseksi.

Talotoimikunnan tehtäviin ja varajäsenten valintaa koskevaan menettelyyn ehdotetaan täsmentäviä ja selventäviä muutoksia. Talotoimikunnan kokoontumista koskevaan pykälään työryhmä ehdottaa vain täsmentäviä muutoksia. Työryhmä esittää, että talotoimikuntaan kuuluisi suoraan asukkaiden kokousten valitsemana puheenjohtaja, varapuheenjohtaja sekä näiden lisäksi yhdestä viiteen varsinaista jäsentä. Talotoimikunnan tehtäväksi jäisi valita





keskuudestaan sihteerin. Tämän lisäksi työryhmä esittää vuokralaisdemokratiasääntöön lisättäväksi, että talotoimikunnan puheenjohtajan ollessa pysyvästi estynyt, hänen tilalleen puheenjohtajaksi tulisi asukkaiden kokouksen valitsema varapuheenjohtaja.

Työryhmä esittää talotoimikunnan yhteishallintolain ja voimassa olevan vuokralaisdemokratiasäännön mukaisten tehtävien selkeyttämistä ja täsmentämistä. Työryhmä esittää lisäksi, että voimassa olevan vuokralaisdemokratiasäännön talotoimikunnan tehtäväluettelon kohta 7, joka koskee asukkaiden edustajan nimeämistä vuokranmääritysyksikön talojen peruskorjauksen suunnittelu-, työmaa- ja vastaavaan toimikuntaan muutetaan kuulumaan siten, että asukkaiden edustaja nimetään vuokranmääritysyksikön talojen merkittävien korjausten suunnitteluun ja toteutukseen, koska asukasedustajan läsnäolo on koettu hyvin tärkeäksi kaikenlaisten merkittävien korjausten suunnittelu- ja toteutustyössä.

Työryhmä ehdottaa, että talotoimikunnan nykyistä tehtävää antaa lausunto kiinteistöyhtiön järjestyssääntöjen sisällöstä vuokralaistoimikunnalle muutetaan siten, että talotoimikunnan tehtävänä olisi osallistua valmisteluun ja antaa lausunto alueyhtiölle kiinteistöyhtiön vuokranmääritysyksikkökohtaisesta järjestyssäännöstä.

Talotoimikunnan tiedonsaantioikeuksien vahvistamiseksi työryhmä esittää tiedonsaantioikeuksia ja tiedonantovelvoitteita koskevien sääntöjen kirjaamista omaan erilliseen lukuunsa.

Työryhmä ei esitä vuokralaistoimikunnan työvaliokunnan kirjaamista vuokralaisdemokratiasääntöön, mutta vuokralaisdemokratiasäännön VIII lukuun (Yleiset periaatteet koskien toimielinten perustamista, palkkioita ja kulujen korvaamista) ehdotetaan otettavaksi säännös, jonka mukaan muiden vuokralaisdemokratiatoimielinten kuin vuokralaisdemokratiasäännössä määrättyjen toimielinten perustamista, niiden puheenjohtajille ja jäsenille maksettavia palkkioita sekä niiden toiminnasta aiheutuvien kulujen korvaamista koskevat periaatteet vahvistaa kiinteistöyhtiö.

Järjestyssääntöjen osalta työryhmä esittää, että kiinteistöyhtiöiden järjestyssäännöt laaditaan lähtökohtaisesti vain kiinteistöyhtiötasolla, jotta samat säännöt koskevat lähtökohtaisesti kaikkia saman kiinteistöyhtiön vuokralaisia. Säännöistä pyydettäisiin kuitenkin lausunto vuokralaisneuvottelukunnalta.

Vuokralaisneuvottelukuntaa koskeva luku esitetään säilytettäväksi pääosin sisällöllisesti ennallaan, mutta erityisesti toimielimen tehtäviin ehdotetaan täsmentäviä ja selventäviä muutoksia.



Vuokralaisneuvottelukunnan työvaliokunnan kokoonpano, tehtävät ja kokouskäytännöt esitetään määritettäväksi omassa vuokralaisdemokratiasäännön pykälässään. Perusteluna tälle on työryhmän tavoitteiden mukaisesti selkeyttää vuokralaisdemokratiatoiminnan portaittaiset tehtävät ja määrittää kullekin toimielimelle yksiselitteiset toimintatavat. Työvaliokunnan kokouskutsu- ja pöytäkirjasäännökset vastaavat muiden vuokralaisdemokratiatoimielinten vastaavia säännöksiä.

Työryhmä esittää järjestyssääntöjä vahvistettavaksi vain kiinteistöyhtiötasolla ja tarvittaessa vuokranmääritysyksikkötasolla niin, että vuokralaisneuvottelukunta osallistuu valmisteluun kiinteistöyhtiötasolla ja talotoimikunta vuokranmääritysyksikkötasolla. Työryhmä ehdottaa edelleen, että vuokralaisdemokratiasääntöön kirjataan tarkasti vuokralaisneuvottelukunnan ehdottamien ehdokkaiden lukumäärä, samalla tavoin kuin asukkaiden kokouksen tehtävien kohdalla on ehdotettu.

Lisäksi työryhmä esittää asukkaiden kokousta, talotoimikuntaa, vuokralaistoimikuntaa ja vuokralaisneuvottelukuntaa käsitteleviin lukuihin eräitä yleisiä tyylillisiä, kieliopillisia ja terminologisia muutoksia, joilla ei ole vaikutusta vuokralaisdemokratiasäännön asiasisältöön.

#### Käytännön kokousmenettely

Vuokralaisdemokratiatoimielinten kokouskutsut ja kokouspöytäkirjat

Työryhmä ehdottaa talotoimikunnan, vuokralaistoimikunnan ja vuokralaisneuvottelukunnan kokouskutsua ja kaikkien toimielinten kokouspöytäkirjoja koskevat pykälät yhdenmukaistettaviksi ja täsmennettäväksi. Ehdotuksessa on pyritty huomioimaan eri vuokralaisdemokratiatoimielinten yksilölliset tarpeet kokouskutsujen ja pöytäkirjojen toimitusajoissa. Työryhmä ehdottaa muun muassa, että kaikkien muiden toimielinten paitsi vuokralaisneuvottelukunnan ja vuokralaisneuvottelukunnan työvaliokunnan kokouskutsu on toimitettava vähintään viikkoa ennen kokousta. Vuokralaisneuvottelukunnan ja sen työvaliokunnan kokouskutsuaika olisi vähintään kolme päivää ennen kokousta, elleivät ne ole päättäneet yksimielisesti toisin.

Työryhmä ehdottaa vuokralaisneuvottelukunnan työvaliokuntaa koskevaan pykälään lisättäväksi työvaliokunnan kokousten kokouskutsua, kutsun toimittamistapaa, pöytäkirjoja sekä pöytäkirjojen allekirjoittamista koskevat säännökset.

#### Läsnäolo- ja puheoikeus



Työryhmä esittää vuokralaisdemokratiasäännön läsnäolo- ja puheoikeutta koskevien säännösten selkeyttämistä sekä täsmentämistä ja ehdottaa, että vuokralaisdemokratiasääntöön kirjataan kunkin toimielimen kohdalle oma säännös kyseisen toimielimen kokouksissa läsnäolo- ja puheoikeutetuista henkilöistä. Tässä on tavoitteena erityisesti yhteishallintolain mukainen asukkaiden ja omistajan edustajien myötävaikutus asioiden käsittelyssä ja näin samalla suoran tiedonkulun varmistaminen asukkaiden ja yhtiöiden kesken.

Työryhmän ehdotuksen mukaan alueyhtiön edustajan läsnäolo-oikeus rajoittuisi pääsääntöisesti alueyhtiön toimialueen vuokralaisdemokratiatoimielimiin, kun taas kiinteistöyhtiön edustajan läsnäolo-oikeus omistajan edustajana on perusteltua kaikissa vuokralaisdemokratiatoimielimissä. Erikseen kutsuttuina alue- ja kiinteistöyhtiön edustajat ovat työnsä puolesta luonnollisesti yhtiön edustajina velvollisia olemaan läsnä myös muissa kokouksissa.

Ehdotettuun sääntöön on lisätty vuokralaisneuvottelukunnan lausunnon mukaisesti oikeus kuulla asiantuntijoita.

Vastaavasti säännön lukuun VIII Yleiset periaatteet (koskien toimielinten perustamista, palkkiota ja kulujen korvaamista) ehdotetaan sisällytettäväksi maininta asiantuntijoille maksettavista palkkioista, joiden periaatteet kiinteistöyhtiö hyväksyisi.

Tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus  
vuokralaisdemokratiatoiminnassa

Työryhmä ehdottaa vuokralaisdemokratiasääntöön uutta erillistä lukua (vuokralaisdemokratiasäännön Luku VII) tiedonsaantioikeuksista ja tiedottamisvelvollisuuksista. Työryhmä ehdottaa kyseisten oikeuksien ja velvollisuuksien ulottamista koskemaan kaikkia vuokralaisdemokratiatoimijoita sekä alue- ja kiinteistöyhtiöitä ja näiden edustajia.

Työryhmä toteaa lisäksi, että tiedonsaantioikeuksien ja tiedottamisvelvollisuuksien käytännön toteuttamisesta on suositeltavaa ja joustavaa määrätä yksityiskohtaisesti kiinteistöyhtiön antamissa käytännön ohjeissa, koska tiedonsaantioikeuden laajuuteen ei käytännön joustavuuden mahdollistamiseksi itse säännössä ole tarkoituksenmukaista ottaa kantaa.

Yleiset periaatteet koskien toimielinten perustamista, palkkioita ja kulujen korvaamista



Vuokralaisdemokratiasäännön selkeyttämiseksi ja yhtenäistämiseksi työryhmä ehdottaa, että palkkiota ja kulujen korvaamista koskevat vuokralaisdemokratiasäännön säännökset kootaan omaan lukuunsa (Luku VIII Yleiset periaatteet koskien toimielinten perustamista, palkkioita ja kulujen korvaamista, 45 § Yleiset periaatteet), johon ehdotetaan lisättäväksi myös talouden ja hallinnon valvojaa sekä talotoimikunnan sijaan valittua luottamushenkilöä koskevat palkkiokäytännöt.

Kiinteistöyhtiön hallituksen tehtäväksi ehdotetaan vahvistaa yleiset periaatteet koskien vuokralaisdemokratiatoimielinten (mukaan lukien luottamushenkilöt) ja talouden ja hallinnon valvojan palkkioita, niiden toiminnasta aiheutuvien kulujen korvaamista sekä kuultujen asiantuntijoiden palkkioita.

Lisäksi työryhmä ehdottaa, että kiinteistöyhtiön hallituksella olisi mahdollisuus vahvistaa myös yleiset periaatteet koskien muiden vuokralaisdemokratiatoimielinten kuin vuokralaisdemokratiasäännössä määrättyjen toimielinten perustamista, niiden puheenjohtajille ja jäsenille maksettavia palkkioita sekä niiden toiminnasta aiheutuvien kulujen korvaamista.

#### Muut lausunnoissa esitetyt huomiot

Lisäksi vuokralaisneuvottelukunta esittää lausunnossaan työryhmän ehdotukseen vuokralaisdemokratiasäännöksi eräitä teknisiä ja esitystapaan kohdistuvia muutoksia, jotka on huomioitu soveltuvin osin nyt esitettävässä säännössä.

#### Vuokralaisdemokratiasäännön menettelyohjeen päivittäminen ja muut jatkotoimenpiteet

Vuokralaisneuvottelukunta katsoo, että vuokralaisdemokratiasäännön menettelyohje tulisi myös jatkossa hyväksyä kaupunginhallituksessa. Vuokralaisneuvottelukunta katsoo edelleen, että jatkossa yhtiön toimesta laadittava menettelyohje tulee valmistella yhdessä asukkaiden edustajien kanssa eikä yksin kiinteistöyhtiön toimesta.

Kaupunginhallitus pitää kannanottoa yhteistyössä valmisteltavasta menettelyohjeesta perusteltuna, koska käytännön toimintaa ohjaavan menettelyohjeen laatiminen yhteistyössä omistajayhtiön ja vuokralaisdemokratiaelinten kesken on yhteishallintolain hengen mukaista. Vahvistaminen tulee joustavuuden ja menettelyohjeen käytännöllisen luonteen vuoksi kuitenkin jättää yhtiön omaan päätösvaltaan, kun se joka tapauksessa tulee laatia vuokralaisdemokratiasäännön asettamissa puitteissa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja



20.05.2013

Kaj/6

Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Suvi Rämö, vs. apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 74325  
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tarkistettu ehdotus vuokralaisdemokratiasäännöksi
- 2 Työryhmän raportti 31.12.2012
- 3 Voimassa oleva vuokralaisdemokratiasääntö 26.10.2011
- 4 Vuokralaisdemokratiasääntöön lausuntojen jälkeen tehdyt muutokset
- 5 Vuokralaisneuvottelukunnan lausunto 22.3.2013
- 6 Helsingin kaupungin vuokra-asukkaiden yhdistys ry:n lausunto 27.3.2013
- 7 Helsingin kaupungin asunnot Oy:n lausunto 28.2.2013
- 8 Sääntötoimikunnan lausunto 7.2.2013

Otteet

**Ote**

Vuokralaisneuvottelukunta

Helsingin kaupungin Vuokra-  
asukkaiden yhdistys ry

Helsingin kaupungin asunnot Oy

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, valtuusto

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, valtuusto

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Oikeuspalvelut  
Kiinteistöjen kehittämissyksikkö

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 13.05.2013 § 572

Pöydälle 13.05.2013

HEL 2012-000918 T 00 00 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä



20.05.2013

Kaj/6

Lisätiedot

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

Suvi Rämö, vs. apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 74325  
suvi.ramo(a)hel.fi

Asuntolautakunta 28.02.2013 § 19

HEL 2012-000918 T 00 00 02

Päätös

Lautakunta päätti antaa työryhmän raportista seuraavan lausunnon:

Hallintomalli säilyisi entisellään

Vuokralaisdemokratian toimielimiä ovat yhteishallintolain ja voimassaolevan vuokralaisdemokratiasäännön mukaan asukkaiden kokous, talotoimikunta (yhteishallintolaissa asukastoimikunta), vuokralaistoimikunta ja vuokralaisneuvottelukunta. Lisäksi yhteishallintolaissa säädetään talouden ja hallinnon valvojasta, jota koskevia säännöksiä löytyy ehdotetusta vuokralaisdemokratiasäännöstä.

Nykyinen moniportainen ja raskas hallintomalli säilytettäisiin. Työryhmätyöskentelyn aikana esitettiin hallinnon laajentamista tai supistamista, mutta koska työryhmä ei päässyt tästä yksimielisyyteen, päädyttiin esittämään jatkamista vanhalla hallintomallilla.

Mallin tulisi tukea asukasaktiivisuutta

Lautakunnan mielestä olisi syytä pohtia hallintomallin keventämistä ja modernisoimista. Lisäksi toimintatapoja olisi syytä kehittää siten, että asukkaiden osallistumista ja kiinnostusta vuokratalojen asioiden hoitoon aktivoidaan. Uusi teknologia antaisi paremmat mahdollisuudet osallistumiselle ja vaikuttamiselle. Vuokralaisten osallistuminen esimerkiksi vuokralaisvaaleihin voitaisiin järjestää perinteisten käytäntöjen lisäksi myös sähköisesti. Monissa muissakin asioissa voitaisiin asukkaiden mielipiteitä kysyä helposti tietotekniikkaa hyväksi käyttäen. Tämä parantaisi asukkaiden mahdollisuuksia osallistua vuokralaisdemokratiatoimintaan ja kynnys osallistumiselle alenisi. Osallistumismahdollisuuksien parantamista esitti myös vuokralaisdemokratiatyöryhmä.

Menettelyohjeiden päivittäminen siirrettäisiin kaupunginhallitukselta Hekalle

Työryhmä ehdottaa, että voimassa olevassa vuokralaisdemokratiasäännössä oleva kaupunginhallitukselle annettu



tarkempien menettelyohjeiden antamistehtävä poistetaan ja että käytännön ohjeita antaa kiinteistöyhtiö. Käytännössä tarkempien ohjeiden laatiminen annettaisiin Hekan tehtäväksi ja vuokralaisdemokratiasääntöä soveltavat alueyhtiöt noudattaisivat Hekan antamaa ohjeistusta. Menettelytapaohjeet jäisivät siis poliittisen ohjauksen ulkopuolelle.

Käytännössä muutokset ovat vähäisiä

Lautakunta pitää hyvänä sitä, että työryhmä oli koostumukseltaan laajapohjainen. Työskentelyyn ovat osallistuneet Helsingin kaupungin ja vuokralojen hallinto sekä asukkaiden edustajat. Työryhmä oli ehdotuksissaan pääosin yksimielinen. Voidaan kuitenkin kysyä, onko ehdotuksessa riittävästi sellaisia elementtejä, jotka tukevat asukkaiden osallisuutta ja vaikutusmahdollisuuksia vuokralojen ja Hekan hallinnossa. Lautakunnan mielestä vuokralojen yhteishallintoa tulee kehittää siten, että se aktivoi nykyistä paremmin asukkaiden osallistumista.

Asuntolautakunta esittää vuokralaisdemokratiasäännön 3§:ään tarkennusta seuraavasti: "Tarkempia ohjeita tämän säännön soveltamisesta antaa asuntolautakunta ja käytännön ohjeita kiinteistöyhtiö."

Käsittely

28.02.2013 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Esittelijä muutti päätösehdotustaan siten, että toisen kappaleen alusta poistetaan ensimmäinen lause, joka alkaa sanoilla: "Työryhmän ehdotuksen mukaan..." ja toisen kappaleen viimeinen lause muutetaan kuulumaan seuraavasti: "Työryhmätyöskentelyn aikana esitettiin hallinnon laajentamista tai supistamista, mutta koska työryhmä ei päässyt tästä yksimielisyyteen, päädyttiin esittämään jatkamista vanhalla hallintomallilla."

Puheenjohtaja Peipinen teki varapuheenjohtaja Villon kannattamana vastaehdotuksen, jonka mukaan kappaleen 5 loppuun lisätään seuraava teksti: Asuntolautakunta esittää vuokralaisdemokratiasäännön 3§:ään tarkennusta seuraavasti: "Tarkempia ohjeita tämän säännön soveltamisesta antaa asuntolautakunta ja käytännön ohjeita kiinteistöyhtiö."

Lautakunta hyväksyi Peipisen vastaehdotuksen yksimielisesti.

05.02.2013 Pöydälle

Esittelijä



20.05.2013

Kaj/6

osastopäällikkö  
Markku Leijo

Lisätiedot

Matti Pitkänen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 34152  
matti.pitkanen(a)hel.fi

Kaupunginjohtaja/J 02.01.2013 § 3

HEL 2012-000918 T 00 00 02

Päätös

Kaupunginjohtaja päätti johtajistokäsittelyssä todeta, että otsikossa mainittuun työryhmään 14.3.2012 (31 §) johtajistokäsittelyssä nimeämiensä jäsenten apulaiskaupunginsihteerin Miliza Ryötiin ja kehityspäällikkö Kari Nietosvaaran siirrettyä toisiin tehtäviin, Ryöti 16.8.2012 jälkeen ja Nietosvaara 12.9.2012 jälkeen, heidän tilallaan työryhmän jäsenenä ovat toimineet kaupunginsihteerin Timo Härmälä 17.8.2012 alkaen ja lakimies Tiia Lehikoinen 13.9.2012 alkaen.

Päätöksen perustelut

Kaupunginjohtaja päätti 14.3.2012 (31 §) johtajistokäsittelyssä asettaa työryhmän kehittämään vuokralaisdemokratiasääntöä ja sen menettelyohjetta. Työryhmän tehtäväksi määriteltiin kartoittaa vuokralaisdemokratiasääntöön kohdistuvat uudistustarpeet sekä laatia ehdotus säännön ja sen soveltamista ohjaavan menettelyohjeen uudistamiseksi. Työryhmän tuli saada työnsä valmiiksi 31.12.2012 mennessä.

Työn kuluessa kaksi alkuperäisen asettamispäätöksen mukaista jäsentä, apulaiskaupunginsihteerin Miliza Ryöti hallintokeskuksesta ja kehityspäällikkö Kari Nietosvaara Helsingin kaupungin asunnot Oy:stä, on siirtynyt toisiin tehtäviin, eikä heidän jatkamisensa työryhmässä siksi ole ollut mahdollista. Heidän tilallaan työryhmässä ovat sanotuista yksiköistä jatkaneet kaupunginsihteerin Timo Härmälä ja lakimies Tiia Lehikoinen.

14.03.2012 Lausunto annettu

Lisätiedot

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