



HELSINGIN KAUPUNKI
HALLINTOKESKUS
Oikeuspalvelut
Sami Aalto

31.3.2011

Helsingin kaupunki
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
01. 04. 2011	
Dnro/Dnr	<i>Khs 2010-2098</i>
Tehtäväluokka	<i>006</i> <i>44</i>
Uppgiftsklass	

VUOKRALAISDEMOKRATIATYÖRYHMÄN RAPORTTI

Hei,

Ohessa Asuntofuusiotyöryhmän alatyöryhmänä toimineen vuokralaisdemokratiatyöryhmän raportti ja rinnakkaisteksti.

Ystävällisin terveisin

Sami Aalto
ma. asiamies, OTM
puh. 310 36532
e-mail. sami.aalto@hel.fi

VUOKRALAISDEMOKRATIATYÖRYHMÄN RAPORTTI

22.3.2011

Muutosehdotukset vuokralaisdemokratiasääntöön ja sen soveltamista koskeviin menettelyohjeisiin

Sisältö

1. TYÖRYHMÄN TOIMINTA JA TYÖSKENTELY.....	3
2. TOIMEKSIANNON TAUSTA.....	3
3. VUOKRALAISDEMOKRATIASÄÄNTÖ.....	4
3.1 Nykytila	4
3.2 Muutettavat ja lisättävät kohdat.....	4
3.3 Käsittely	5
3.4 Muutosehdotukset.....	6
4. MENETTELYOHJEET VUOKRALAISDEMOKRATIASÄÄNNÖN SOVELTAMISESTA.....	15
4.1 Nykytila	15
4.2 Muutosehdotukset.....	15

1. TYÖRYHMÄN TOIMINTA JA TYÖSKENTELY

Kaupunginjohtaja nimesi 10.11.2010 Asuntofuusiotyöryhmän ja sille kuusi alatyöryhmää kaupunginvaltuuston 20.10.2010 tekemän päätöksen mukaisen asuntofuusion toimeenpanemiseksi kaupunginhallituksen 25.10.2010 tekemän täytäntöönpanopäätöksen mukaisesti. Vuokralaisdemokratiatyöryhmä on yksi näistä kuudesta alatyöryhmästä.

Työryhmän toimeksiantona oli selvittää aravakiinteistöyhtiöiden aiheuttamat muutokset vuokralaisdemokratiasääntöön ja sen soveltamisesta annettuihin menettelyohjeisiin.

Työryhmän jäsenet olivat:
hallintojohtaja Eila Ratasvuori, työryhmän puheenjohtaja
lakimies Riitta Venesmaa,
toimitusjohtaja Risto Meriläinen
vuokralaisneuvottelukunnan jäsen Pertti Villo ja
asiamies Sami Aalto, työryhmän sihteeri.

Työryhmän varajäsenenä oli
vuokralaisneuvottelukunnan jäsen Auli Rantanen

ja pysyvänä asiantuntijajäsenenä
asukasvalvoja Irene Zharkevich.

Työryhmä kokoontui 7 kertaa.

2. TOIMEKSIANNON TAUSTA

Vuokralaisdemokratiatyöryhmän toimeksiannon taustalla on kaupunginvaltuuston 29.4.2009 hyväksymä strategiaohjelma, jossa asetettiin yhdeksi tavoitteeksi selvittää kaupungin omistamien asuinkiinteistöyhtiöiden yhdistämistä ja tehokkaampaa hallintoa. Kaupunginjohtaja päätti tämän johdosta 21.10.2009 (78 §) asettaa työryhmän laatimaan esiselvityksen kaupungin omistamien asuinkiinteistöyhtiöiden yhdistämisestä ja tehokkaammasta hallinnosta, ja edelleen asettaa 16.12.2009 (95 §) työryhmän esiselvityksessä esitetyn pääomafuusiomallin mukaisella tavalla.

Kaupunginjohtajan 16.12.2009 nimittämä työryhmä ehdotti 22.6.2010 valmistuneen mietintönsä tuloksena, että kaupunki perustaisi uuden yhtiön omistamaan kaupungin aravavuokra-asuntoja ja sulauttaisi omistamansa 21 aravakiinteistöyhtiötä tähän. Uusi kiinteistöyhtiö, nimeltään

Helsingin kaupungin asunnot Oy, perustettiin 7.1.2011 ja siitä käytetään jatkossa tässä raportissa nimitystä *kiinteistöyhtiö*.

Fuusiota selvittäneen työryhmän ehdotuksen mukaan aravakiinteistöyhtiöiden sulautuminen uuteen kiinteistöyhtiöön tulisi panna täytäntöön vuoden 2012 alussa ja uuden kiinteistöyhtiön tehtäväksi määriteltäisiin vastaaminen kaupungin omistajaohjauksen mukaisesti valtion tuella rahoitettujen kaupungin aravavuokratalojen hallinnosta. Kiinteistöyhtiöön sulautuvien aravakiinteistöyhtiöiden tilalle perustetaan fuusion yhteydessä 21 alueellista isännöinti- ja huoltoyhtiötä, joista käytetään jatkossa tässä raportissa nimitystä *alueyhtiö*.

Vuokralaisedustus tulisi fuusiota selvittäneen työryhmän mietinnön mukaan toteuttaa vuokranmäärityksiköissä ja alueyhtiöissä nykyisellä tavalla, minkä lisäksi uuden kiinteistöyhtiön hallitukseen varattaisiin paikka kahdelle asukasedustajalle ja heidän varajäsenelleen. Mietinnössä todetaan, että asian järjestämiseksi tulee Kvston fuusiota koskevan päätöksen jälkeen tehdä hallintotavan muutokseen perustuvat muutokset Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratiasääntöön ja sen soveltamista koskevaan menettelyohjeeseen.

3. VUOKRALAISDEMOKRATIASÄÄNTÖ

3.1 Nykytila

Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratiasääntö (Kvsto 2.3.2005, 46 §) perustuu vuokratalojen yhteishallinnosta annettuun lakiin (16.7.1990/649, jäljempänä yhteishallintolaki), jonka tarkoituksena on antaa vuokratalojen asukkaille päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuus omaa asumistaan koskevissa asioissa sekä lisätä asumisviihtyvyyttä ja edistää vuokratalojen kunnossapitoa ja hoitoa.

Voimassa olevassa vuokralaisdemokratiasäännössä taataan yhteishallintolain mukainen vuokralaisedustus kaupungin omistamissa aravarahoitteisissa asuinkiinteistöyhtiöissä.

3.2 Muutettavat ja lisättävät kohdat

Vuokralaisdemokratiasääntöön ehdotettavat muutokset koskevat kaupungin omistamien aravarahoitteisten asuinkiinteistöyhtiöiden fuusion aiheuttamia muutoksia. Fuusion vaikutukset sääntöön liittyvät vuokralaisedustuksen järjestämiseen uuden kiinteistöyhtiön sekä 21 alueyhtiön toiminnassa. Työryhmä ehdottaa tämän johdosta muutoksia pykäliin 2, 4–5, 12–26 ja 28–30 sekä lisättäväksi sääntöön pykälät 31–33. Lisäksi pykälien numerointia on muutettu siten, että voimassa olevan säännön 30 §:ssä säännellystä vuokralaisneuvottelukunnan palkkioista

ja kuluista säännellään muutosehdotuksessa säännön 33 §:ssä. Ehdotuksen mukaisen säännön 30 §:ssä säännellään vuokralaisneuvottelukunnan tiedonsaantioikeudesta ja tiedottamisvelvollisuudesta.

Raportissa on esitetty 16 ja 25 §:ään kaksi vaihtoehtoista mallia siitä, kuka maksaa talotoimikunnan (16 §) ja vuokralaistoimikunnan (25 §) palkkiot ja kulut. Asia ei ollut työryhmän päätettävissä eikä päätöstä asiassa saatu työryhmälle asetetun aikataulun kuluessa.

Alueyhtiöiden osalta muutokset koskevat lähinnä nykyisin säännöissä käytettävän kiinteistöyhtiö-termin korvaamista alueyhtiö-termillä. Uuden kiinteistöyhtiön osalta yhteishallintolain edellyttämä vuokralaisedustus taataan muuttamalla ja lisäämällä vuokralaisdemokratiasäännön sääntöjä siten, että vuokralaisedustus toteutuu lain edellyttämällä tavalla myös kiinteistöyhtiön toiminnassa.

Lisäksi sääntöön ehdotetaan lisättäväksi 23 §:ään alueyhtiön yhteiselle valvojalle ja alueyhtiön työmaatoimikunnan jäsenille läsnäolo- ja puheoikeus vuokralaistoimikunnan kokouksessa. Vastaava oikeus olisi säännön 31 §:n mukaan kiinteistöyhtiön yhteisellä valvojalla ja kiinteistöyhtiön työmaatoimikunnan jäsenillä vuokralaisneuvottelukunnan kokouksessa.

3.3 Käsittely

Työryhmä käsitteli vuokralaisdemokratiasääntöön tehtäviä muutoksia käymällä keskustelua nykyisen säännön pohjalta ja kartoittamalla toimeksiannon mukaisesti säännöstä ne kohdat, joihin aravakiinteistöyhtiöiden fuusiolla on vaikutusta. Näin ollen työryhmä ei ole voinut käsitellä toimeksiantoon kuulumattomia ehdotuksia. Tämän perusteella työryhmä päätyi esittämään sääntöön kappaleessa 3.4 esitettävät muutosehdotukset.

Käsittelyn aikana esitettiin seuraava muutosehdotuksista poikkeava kanta:

Käsiteltäessä vuokralaisdemokratiasäännön 4 §:n 2 momentin 2 kohtaa työryhmän jäsen Pertti Villo esitti, että kiinteistöyhtiön hallitukseen esitettävät asukasjäsenet valittaisiin suoran vaalin perusteella. Työryhmä keskusteli esityksestä, mutta päätti olla ottamatta Villon esittämää mallia sääntöön.

3.4 Muutosehdotukset

Seuraavassa esitetään kursivoidulla vuokralaisdemokratiasääntöön esitettävät muutokset ja lisäykset:

I LUKU

Yleistä

2 §

Soveltamisala

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

Lisäksi tätä sääntöä noudatetaan kiinteistöyhtiön omistamien alueellisten isännöinti- ja huoltoyhtiöiden hallinnossa.

Tässä säännössä käytetään jatkossa kiinteistöt omistavasta yhtiöstä nimitystä kiinteistöyhtiö ja alueellisista isännöinti- ja huoltoyhtiöistä nimitystä alueyhtiö.

II LUKU

Asukkaiden kokous

4 §

Tehtävät

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

Asukkaiden kokous

- 1 valitsee talotoimikunnan ja sen puheenjohtajan tai vaihtoehtoisesti luottamushenkilön ja tälle varahenkilön
- 2 *tekee vuokralaistoimikunnalle esityksen yhtiön vaalikelpoisista asukkaista ehdokkaiksi kiinteistöyhtiön hallituksen ja työmaatoimikunnan asukasjäseniksi ja varajäseniksi*
- 3 *tekee vuokralaistoimikunnalle esityksen yhtiön vaalikelpoisista asukkaista ehdokkaiksi alueyhtiön hallituksen ja työmaatoimikunnan asukasjäseniksi ja varajäseniksi*

- 4 *tekee vuokralaistoimikunnalle esityksen yhteiseksi valvojaksi seuraamaan ja tarkastamaan kiinteistöyhtiön talouden ja hallinnon hoitoa*
- 5 *tekee vuokralaistoimikunnalle esityksen yhteiseksi valvojaksi seuraamaan ja tarkastamaan alueyhtiön talouden ja hallinnon hoitoa.*

Lisäksi asukkaiden kokouksella on mahdollisuus, mikäli kokous ei katso riittäväksi yhteistä valvojaa, valita valvoja seuraamaan ja tarkastamaan vuokranmääritysyksikön talouden ja hallinnon hoitoa.

5 § Koolle kutsuminen

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

Asukkaiden kokous on kutsuttava koolle vähintään kerran kalenterivuodessa.

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

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

III LUKU Talotoimikunta

12 § Tehtävät

Talotoimikunnan tai vaihtoehtoisesti luottamushenkilön tehtävänä on vuokranmääritysyksikkönsä osalta

- 1 osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto vuokranmääritysyksikköön kuuluvien talojen vuokran tasoituksen suunnitelmasta, talousarvioesityksestä sekä vuokranmääritysesityksestä
- 2 tehdä esityksiä ja neuvotella vuosittain talousarvioon sisällytettävistä korjaustoimenpiteistä

- 3 osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto pitkänajan korjaussuunnitelmista
- 4 osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto pitkänajan rahoitussuunnitelmista
- 5 tehdä esityksiä, neuvotella ja antaa lausunto huoltosopimuksen sisällöstä, hoitojärjestelmästä sekä isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämisestä
- 6 valvoa asukkaiden ja muiden huoneistojen haltijoiden yhteiseen lukuun hoito-, huolto- ja korjaustoimenpiteiden suorittamista
- 7 nimetä asukkaiden edustaja vuokranmäärityksikön talojen peruskorjauksen suunnittelu-, työmaa- ja vastaavaan toimikuntaan
- 8 *antaa lausunto kiinteistöyhtiön järjestyssääntöjen sisällöstä vuokralaistoimikunnalle*
- 9 edistää asumiseen liittyvien erimielisyyksien ratkaisemista ja tarvittaessa toimia sovittelijana häiriötapauksissa
- 10 päättää yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokraus- ja jakamisperiaatteista ja valvoa niiden noudattamista
- 11 päättää yhteisten askartelu- ja kerhohuoneiden ja vastaavien tilojen käytöstä sekä talkoiden ja muiden vastaavien yhteisten tilaisuuksien järjestämisestä
- 12 päättää toimikunnan päätettäväksi siirretystä asiasta tai toimeenpanna sen tehtäväksi annettu asia edellyttäen, että talotoimikunta on valmis ottamaan sen vastaan
- 13 tehdä esitys, neuvotella ja antaa lausunto muista vuokranmäärityksikköön kuuluvia taloja koskevista asioista.

13 §

Tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus

Talotoimikunnalla tai sen tehtäviä hoitavalla ja vuokranmäärityksikön talouden ja hallinnon valvojalla on oikeus saada ja kiinteistöyhtiöllä sekä alueyhtiöllä velvollisuus toimittaa tietoja vuokranmäärityksikön talouteen ja toimintaan liittyvistä asioista yhteishallintolain 11 §:ssä edellytetyssä laajuudessa

14 §

Läsnäolo-oikeus ja asiantuntijat

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

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

15 §

Pöytäkirja

Talotoimikunnan kokouksista on pidettävä pöytäkirjaa.

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

16 §

Kulut ja palkkiot

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

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

IV LUKU

Vuokralaistoimikunta

17 §

Kokoonpano ja toimikausi

Alueyhtiön talotoimikuntien yhteistyöelimenä toimii vuokralaistoimikunta.

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

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

keskuudestaan myös muita toimihenkilöitä.

Toimikunnan toimikausi on kaksi kalenterivuotta.

18 § Kokoontuminen

Vuokralaistoimikunta kokoontuu ensimmäisen kerran *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 toimikunta koolle kahden viikon kuluessa vaatimuksen esittämisestä. Jos jäsen on estynyt saapumasta kokoukseen, hänen on ilmoitettava siitä varajäsenelleen.

19 § Kokouskutsu

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

20 § Päätösvaltaisuus ja päätöksenteko

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

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

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

21 § Tehtävät

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

Lisäksi toimikunnan tehtävänä on

- 1 osallistua valmisteluun, tehdä esityksiä, neuvotella ja antaa lausunto *alueyhtiön* yhteisestä hoitojärjestelmästä, isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämisestä sekä yhteisistä tiloista ja hankinnoista,

- 2 osallistua valmisteluun, tehdä esityksiä, neuvotella ja antaa lausunto *alueyhtiön* yhteisistä korjaus-, rahoitus- ja vuokran tasoituksen suunnitelmista
- 3 *tehdä asukkaiden kokousten asettamista ehdokkaista esitys vuokralaisneuvottelukunnalle ehdokkaiksi kiinteistöyhtiön hallituksen asukasjäseniksi ja varajäseneksi*
- 4 *nimetä asukkaiden kokousten esittämistä ehdokkaista kaksi asukasjäsentä, joista toisen tulee olla mies ja toisen nainen, ja yksi varajäsen alueyhtiön hallitukseen*
- 5 *tehdä asukkaiden kokousten nimeämistä ehdokkaista esitys vuokralaisneuvottelukunnalle ehdokkaiksi yhteiseksi valvojaksi seuraamaan ja tarkastamaan kiinteistöyhtiön talouden ja hallinnon hoitoa*
- 6 *valita asukkaiden kokousten asettamista ehdokkaista yhteinen valvoja seuraamaan ja tarkastamaan alueyhtiön talouden ja hallinnon hoitoa*
- 7 *tehdä asukkaiden kokousten asettamista ehdokkaista esitys vuokralaisneuvottelukunnalle asukasjäseniksi kiinteistöyhtiön työmaatoimikuntaan*
- 8 *nimetä asukkaiden kokousten asettamista ehdokkaista enintään kaksi asukasjäsentä alueyhtiön työmaatoimikuntaan*
- 9 antaa lausunto vuokralaisneuvottelukunnalle *kiinteistöyhtiön* järjestyssääntöjen sisällöstä ja
- 10 käsitellä asukkaiden ja talotoimikuntien tekemät aloitteet sekä *alueyhtiön* hallituksen toimikunnan käsiteltäväksi antamat asiat.

22 §

Tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus

Vuokralaistoimikunnalla ja *alueyhtiön talouden ja hallinnon valvojalla* on oikeus saada ja *kiinteistöyhtiöllä* sekä *alueyhtiöllä* velvollisuus toimittaa tietoja yhtiön talouteen ja toimintaan liittyvistä asioista yhteishallintolain 11 §:n sekä toimikunnan ja *valvojan* tehtävien hoitamisen edellyttämässä laajuudessa.

23 §

Läsnäolo- ja puheoikeus

Kiinteistöyhtiön ja alueyhtiön hallituksen asukasjäsenillä ja näiden varajäsenellä sekä alueyhtiön yhteisellä valvojalla ja alueyhtiön työmaatoimikunnan jäsenillä on läsnäolo- ja puheoikeus vuokralaistoimikunnan kokouksessa.

Kiinteistöyhtiön ja alueyhtiön toimitusjohtaja tai hänen edustajansa on erikseen sovittaessa läsnä toimikunnan kokouksessa.

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

24 §

Pöytäkirja

Vuokralaistoimikunnan kokouksista on pidettävä pöytäkirjaa.

Pöytäkirja on pidettävä nähtävänä *alueyhtiön toimistossa*. Pöytäkirja on lähetettävä tiedoksi toimikunnan jäsenille sekä *kiinteistöyhtiön ja alueyhtiön hallitukselle*.

25 §

Palkkiot ja kulut

Alueyhtiö / Kiinteistöyhtiö maksaa vuokralaistoimikunnan puheenjohtajalle ja jäsenille toimikunnan kokouksista palkkion, joka määräytyy siten kuin ilman hallinnollista ratkaisuvaltaa olevan toimielimenpalkkiosta on Helsingin kaupungin luottamushenkilöiden palkkiosäännössä määrätty.

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

V LUKU**Vuokralaisneuvottelukunta**

26 §

Kokoonpano ja toimikausi

Vuokralaistoimikuntien yhteistyöelimenä ja *kiinteistöyhtiön* asukkaiden edustajana toimii vuokralaisneuvottelukunta.

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

Neuvottelukunta valitsee keskuudestaan puheenjohtajan,

varapuheenjohtajan ja sihteerin.

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

Neuvottelukunnan toimikausi on kaksi kalenterivuotta.

28 §

Päätösvaltaisuus ja päätöksenteko

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

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

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

29 §

Tehtävät

Vuokralaisneuvottelukunnan tehtävänä on

- 1 *osallistua valmisteluun, tehdä esityksiä, neuvotella ja antaa lausunto kiinteistöyhtiön yhteisestä hoitojärjestelmästä, isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämisestä sekä yhteisistä tiloista ja hankinnoista*
- 2 *osallistua valmisteluun, tehdä esityksiä, neuvotella ja antaa lausunto kiinteistöyhtiön yhteisistä korjaus-, rahoitus- ja vuokran tasoituksen suunnitelmista*
- 3 *nimetä vuokralaistoimikuntien esittämistä ehdokkaista kaksi asukasjäsentä, joista toisen tulee olla mies ja toisen nainen, ja yksi varajäsen kiinteistöyhtiön hallitukseen*
- 4 *valita vuokralaistoimikuntien asettamista ehdokkaista kiinteistöyhtiön yhteinen valvoja seuraamaan ja tarkastamaan yhtiön talouden ja hallinnon hoitoa*
- 5 *nimetä vuokralaistoimikuntien asettamista ehdokkaista enintään kaksi asukasjäsentä kiinteistöyhtiön työmaatoimikuntaan*
- 6 *päätää kiinteistöyhtiön järjestyssääntöjen sisällöstä*

- 7 käsitellä vuokralaistoimikuntien ja talotoimikuntien sille tekemät aloitteet ja esitykset sekä kiinteistöyhtiön hallituksen neuvottelukunnan käsiteltäväksi antamat asiat
- 8 tehdä aloitteita, esityksiä ja antaa lausuntoja vuokralaisista koskevista asioista niistä päättävälle taholle.

30 §

Tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus

Vuokralaisneuvottelukunnalla ja kiinteistöyhtiön talouden ja hallinnon valvojalla on oikeus saada ja kiinteistöyhtiöllä sekä alueyhtiöllä velvollisuus toimittaa tietoja yhtiön talouteen ja toimintaan liittyvistä asioista yhteishallintolain 11 §:n sekä neuvottelukunnan ja valvojan tehtävien hoitamisen edellyttämässä laajuudessa.

31 §

Läsnäolo- ja puheoikeus

Kiinteistöyhtiön hallituksen asukasjäsenillä ja näiden varajäsenellä sekä kiinteistöyhtiön yhteisellä asukasvalvojalla ja kiinteistöyhtiön työmaatoimikunnan jäsenillä on läsnäolo- ja puheoikeus vuokralaisneuvottelukunnan kokouksessa.

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

Neuvottelukunnalla on oikeus kuulla asiantuntijoita. Palkkioiden maksaminen asiantuntijoille edellyttää kiinteistöyhtiön hallituksen etukäteishyväksyntää.

32 §

Pöytäkirja

Vuokralaisneuvottelukunnan kokouksista on pidettävä pöytäkirjaa.

Pöytäkirja on pidettävä nähtävänä kiinteistöyhtiön toimistossa. Pöytäkirja on lähetettävä tiedoksi neuvottelukunnan jäsenille, kiinteistöyhtiön hallitukselle ja alueyhtiölle.

33 §

Palkkiot ja kulut

Kiinteistöyhtiö maksaa vuokralaisneuvottelukunnan ja sen työvaliokunnan puheenjohtajalle ja jäsenille neuvottelukunnan ja työvaliokunnan kokouksista palkkion, joka määräytyy siten kuin ilman hallinnollista ratkaisovaltaa olevan toimielimenpalkkiosta on Helsingin kaupungin luottamushenkilöiden palkkiosäännössä määrätty.

*Yhtiö maksaa erikseen sovittavalla tavalla neuvottelukunnasta aiheutu-
vat muut kohtuullisiksi katsottavat kulut.*

4. MENETTELYOHJEET VUOKRALAISDEMOKRATIASÄÄNNÖN SOVELTAMISESTA

4.1 Nykytila

Kaupunginhallitus on antanut vuokralaisdemokratiasäännön soveltamisesta menettelyohjeet (Khs 7.11.2005, 1338 §), joiden tarkoituksena on mm.

1. kuvata yhteishallinnon toimintaympäristöä ja eri toimijoiden keskinäisiä suhteita yhteishallinnon toimivuuden edistämisen näkökulmasta
2. edistää turvallisuutta, hyvän yhteistyön ilmapiiriä, avoimuutta ja tehokkuutta yhteishallinnossa ja asuinyhteisöjen toiminnassa
3. esittää valmiita ja toimivia menettelyjä eri tilanteisiin
4. toimia koulutusmateriaalina.

4.2 Muutosehdotukset

Seuraavassa esitetään kursivoidulla menettelyohjeisiin esitettävät muutokset ja lisäykset:

1. JOHDANTO

1.1 Vuokralaisdemokratiasäännön soveltamisen peruslähtökohdat

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.

Vuokralaisdemokratiasääntö perustuu lakiin yhteishallinnosta vuokrataloissa. Se on erityisesti Helsingin kaupungin aravavuokrataloille suunniteltu järjestelmä, joka tarjoaa toimivat puitteet yhteishallinnolle vuokrataloyhtiössä.

Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratiasäännön erityispiirteitä ovat mm. *kaupunki- ja yhtiötasolla* toimiva vuokralaisneuvottelukunta, *aluetasolla* toimiva vuokralaistoimikunta ja *vastaavat työmaatoimikunnat*. Vuokranmääritysyksikkötasolla talotoimikunnat vastaavat yhteishallintolain 7 §:n tarkoittamaa asukastoimikuntaa. *Vuokralaisneuvottelukunta ja vuokralaistoimikunta* toimivat yhteishallintolain 16 §:n tarkoittamana

omistajan ja talotoimikuntien (yhteishallintolaissa asukastoimikuntien) välisenä yhteistyöelimenä.

Vuokralaisdemokratiasääntö sitoo vuokranmääritysyksikköä sen jälkeen, kun asukkaiden kokous on tehnyt päätöksen säännön noudattamisesta.

Yhtiöllä tarkoitetaan näissä menettelyohjeissa sekä kiinteistöyhtiötä että alueyhtiötä, ellei ohjeissa ole toisin mainittu.

2. YLEISOHJEET

2.1 Yhtiöiden yleiset toimintapuitteet

Kiinteistöyhtiön ja sen alueyhtiöiden toimintaa ohjaavat lainsäädäntö, viranomaismääräykset ja -ohjeet sekä Helsingin kaupunki kiinteistöyhtiön osakkeenomistajana.

2.2 Osakeyhtiötoiminnan sekä henkilötieto- ja tietosuojalainsäädännön merkitys

Kiinteistöyhtiö ja alueyhtiö ovat osakeyhtiöitä, jotka toimivat noudattaen normaaleja yhtiötoiminnan periaatteita. Osakeyhtiöitä ei koske laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta. Esimerkiksi osakeyhtiön hallituksen pöytäkirjat, sopimukset, henkilörekisterit ja kirjanpitoaineisto eivät ole julkisia. Yhtiö toimii kilpailuympäristössä ja voi edellyttää, että kilpailuasetelman kannalta tärkeitä tietoja antaa yhtiön edustaja, eikä niistä oteta jäljennöksiä eikä tietoja saa antaa edelleen ulkopuolisille.

Näissä menettelyohjeissa määritellään tarkemmin, mitä tietoja ja kenelle yhtiön tulee vuokralaisdemokratiasäännön mukaisesti antaa.

Yhtiön toimivaltaisia edustajia yhteishallinnon paikallisista pelisäännöistä päätettäessä ovat yhtiön hallitus ja toimitusjohtaja.

2.3 Tietojen saanti, jäljennökset sekä tietojen säilytys ja palautus

Yhtiön tilintarkastajalla ja asukkaiden yhteisellä talouden ja hallinnon valvojalla on yhtiön edustajan kanssa sovittavalla tavalla oikeus yhtiön kaikkien tietojen saantiin. Yksittäisen vuokranmääritysyksikön valvojalla oikeudet koskevat omaa vuokranmääritysyksikköä koskevia tietoja.

Yhteishallinnon tehtävissä toimiville luovutetaan tarvittavat tiedot käytettäväksi kunkin henkilön tai toimielimen tehtävän hoitamista varten. Yhtiöiden tietoja ei luovuteta eikä niitä käytetä muuhun tarkoitukseen. Yhtiön tietojen kopiointi tai edelleen luovutus (yksityisesti tai julkisesti), josta ei ole mainittu tässä menettelyohjeessa, edellyttää yhtiön toimitusjohtajan tai hänen määräämänsä yhtiön muun edustajan etukäteishyväksynnän.

Kun henkilö tai toimielin ei enää tee yhteishallintotehtäviä tai ei enää tarvitse niiden hoitoa varten annettuja tietoja, asiakirjat palautetaan *yhtiölle*, ellei erikseen muuta sovita.

2.6 Asiakirjamallit

Kiinteistöyhtiö ylläpitää asiakirjamalleja keskeisistä asukkaiden, talo- ja vuokralaistoimikunnan sekä vuokralaisneuvottelukunnan kokouksista ja pöytäkirjoista sekä yhtiön ja vuokranmääritysyksikön talouden ja hallinnon valvojan kertomuksesta.

2.10 Pyydettyjen tietojen toimitusajat

Talotoimikunnalle (tai vaihtoehtoisesti luottamushenkilölle) ja vuokralaistoimikunnalle varataan aikaa pyydettyjen esitysten, lausuntojen ym. antamiseen vähintään 2 viikkoa (**suositus:** yhteisesti sovittu yhteishallinnon vuosiaikataulu antaa mahdollisuuden ennakoita kokouksaikaisten sopimisessa).

Vuokralaisneuvottelukunnalle varataan aikaa vastaaviin tarkoituksiin vähintään 4 viikkoa.

Yhtiön edustajan on toimitettava kohtuullisessa ajassa pyydetty tietojärjestelmissä valmiina olevat tiedot (noudettaessa 3 arkipäivää ja postitettaessa 5 arkipäivää).

Asukkaiden edustajien on toimitettava kohtuullisessa ajassa yhtiön pyytämät tiedot.

2.11 Tehtävistä eroaminen ja erottaminen

Eron tehtävästä myöntää tai tehtävästä erottaa se, joka on tehnyt valinnan tehtävään (esimerkki: talotoimikunnan puheenjohtajalle ja jäsenelle myöntää eron asukkaiden kokous).

Erosta ilmoitetaan vapaamuotoisesti kirjallisesti seuraavasti:

- hallituksen jäsen tai varajäsen hallitukselle
- *vuokralaisneuvottelukunnan jäsen tai varajäsen neuvottelukunnalle*
- vuokralaistoimikunnan jäsen tai varajäsen vuokralaistoimikunnalle
- talotoimikunnan jäsen tai varajäsen talotoimikunnalle
- luottamushenkilö *alueyhtiöön*
- *kiinteistöyhtiön talouden ja hallinnon valvoja vuokralaisneuvottelukunnalle*
- *alueyhtiön talouden ja hallinnon valvoja vuokralaistoimikunnalle*
- vuokranmääritysyksikön talouden ja hallinnon valvoja talotoimikunnalle tai luottamushenkilölle
- *kiinteistöyhtiön työmaatoimikunnan jäsen vuokralaisneuvottelukunnalle*
- *alueyhtiön työmaatoimikunnan jäsen vuokralaistoimikunnalle*

- asukkaiden edustaja vuokranmäärityksikön talojen peruskorjauksessa talotoimikunnalle.

Tehtävästä eroava allekirjoittaa eroilmoituksensa. Jos asukas muuttaa pois kiinteistöyhtiöstä, hän menettää samalla toimivaltansa toimielimissä asukkaiden edustajana ilman eroilmoitustakin.

Talotoimikunnan puheenjohtajan ja jäsenen erottamisesta on säädetty laissa, ks. ao. sääntökohtaiset erityisohjeet. Muissa toimielimissä erottamispäätöksissä edellytetään, että päätöstä kannattaa yli puolet toimielimen kaikista jäsenistä tai puheenjohtajan kannattaessa päätöstä vähintään puolet.

2.12 Yhteishallinnon yhteinen tehtäväkokonaisuus- ja aikataulusuunnittelu

Jotta lausuntojen, esitysten ym. valmisteluun ja käsittelyyn sekä niitä koskevaan päätöksentekoon jää riittävästi aikaa ja kokousten järjestämiseen voisi varautua ennakolta, on suositeltavaa, että *yhtiöt* ja asukkaat valmistelevat yhteistyössä yhteishallinnon ohjeelliset vuosiaikataulut. Lisäksi suositellaan, että tehtäväkokonaisuuksien, esim. vuosikorjausohjelman tai vuokrien tasoittamisen suunnitelman, eri käsittelyvaiheet sijoitetaan vuosiaikatauluun toimivalla tavalla siten, että järjestelyn tuloksena asukkaille jää aito mahdollisuus osallistua valmisteluun ja tehdä esityksiä.

2.13 Kokousten järjestäminen ja kokousasiakirjojen säilyttäminen

Ellei tässä menettelyohjeessa ole muuta mainittu tai *alueyhtiön* kanssa muuta sovittu, talotoimikunnat ja vuokralaistoimikunnat järjestävät kokouksensa ja huolehtivat kokousasiakirjojensa säilyttämisestä itsenäisesti.

Kiinteistöyhtiö ja vuokralaisneuvottelukunta sopivat keskenään kokouksiin liittyvistä käytännön järjestelyistä.

2.14 Sopiminen *yhtiön* edustajan osallistumisesta kokouksiin

Yhtiön edustajan osallistumisesta kokouksiin sovitaan hyvissä ajoin (vähintään 2 viikkoa) etukäteen.

2.15 Kokouspalkkiot

Toimielinten puheenjohtajille toimitetaan tiedot kulloinkin voimassa olevista toimielinten kokouspalkkioista.

Palkkiot maksava *yhtiö* päättää palkkioiden maksamisen ajankohdat. Kokouspalkkiot maksetaan pöytäkirjoihin merkittyjen tai niihin liitettyjen läsnäolijaluetteloiden perusteella.

Varajäsenelle maksetaan kokouspalkkio vain, jos hän osallistuu kokoukseen poissa olevan varsinaisen jäsenen tilalla.

Toimielimen kokoukseen osallistuvalla henkilöllä, joka ei ole toimielimen jäsen, ei makseta palkkiota, ellei hän osallistu kokoukseen toimielimen kutsumana asiantuntijana. Kutsuttavalle asiantuntijalle maksettavasta palkkiosta sovitaan *yhtiön* edustajan kanssa etukäteen ennen kuin asiasta sovitaan kyseisen asiantuntijan kanssa.

2.18 Läsnäolo- ja puheoikeuden toteaminen järjestäytymiskokouksissa

Osallistumisoikeus järjestäytymiskokouksissa todetaan toimielimestä riippuen ao. valintakokouksen pöytäkirjan tai pöytäkirjanotteen (oikeaksi todistettu) tai vaihtoehtoisesti *yhtiön* laatiman valintaluettelon perusteella.

Henkilöiden on tarvittaessa varauduttava todistamaan läsnäolo- ja puheoikeutensa ao. valintakokouksen pöytäkirjalla tai oikeaksi todistetulla pöytäkirjanotteella sekä henkilöllisyytensä henkilöllisyystodistuksella.

2.19 Erimielisyyksien ratkaiseminen

Vuokralaisdemokratian erimielisyystilanteet asukkaiden välisissä kysymyksissä ratkaistaan paikallisin neuvotteluin asukkaiden kesken. Mikäli asiaan ei liity ristiriitaa voimassa olevien lakien kanssa, asioille ei ole ylempää valitusastetta ja tilanne ratkeaa vuokralaisdemokratiasääntöön perustuvan päätösvallan perusteella.

Erimielisyydet asukkaiden ja yhtiön yhteistoiminnassa ratkaistaan yhtiön toimitusjohtajan kanssa neuvotellen ja viime kädessä yhtiön hallituksessa. Mikäli asiaan ei liity ristiriitaa voimassa olevien lakien kanssa, asioille ei ole ylempää valitusastetta.

Laillisuusksymyksistä *yhtiö* pyytää tarvittaessa *hallintokeskuksen* oikeuspalvelujen lausunnon. Lausuntoa pyydetessä lausuntopyyntön mukana esitetään asianosaisten kannanotot. Oikeuspalvelujen lausunto toimii tällöin asian ratkaisuperusteena.

3. VUOKRALAISDEMOKRATIASÄÄNNÖN SÄÄNTÖKOHTAISET ERITYISOHJEET

Varsinainen vuokralaisdemokratiasääntö -teksti on seuraavassa kirjoitettu vahvennetulla tekstillä. Tarkentavat menettelyohjeet on kirjoitettu normaalilla tekstillä.

2 § Soveltamisala

Tätä sääntöä noudatetaan Helsingin kaupungin omistamien valtion lainoittamien vuokratalojen ja vuoden 2002 alun jälkeen rahoitettujen ja rakennettujen korkotukivuokra-asuntojen

hallinnossa ja soveltuvin osin kaupungin omistamissa muissa kuin edellä mainituissa korkotukivuokra-asunnoissa, ellei asukkaiden kokouksessa yhteishallintolain mukaisesti muuta päätetä.

Lisäksi tätä sääntöä noudatetaan kiinteistöyhtiön omistamien alueellisten isännöinti- ja huoltoyhtiöiden hallinnossa.

Tässä säännössä käytetään jatkossa kiinteistöt omistavasta yhtiöstä nimitystä kiinteistöyhtiö ja alueellisista isännöinti- ja huoltoyhtiöistä nimitystä alueyhtiö.

- Kun asukkaiden kokous on päättänyt säännön noudattamisesta, ei päätöstä tämän jälkeen tarvitse vuosittain eikä toimikausittain uusia, ellei asukkaiden kokouksessa yhteishallintolain mukaisesti muuta päätetä.
- Ks. lisäksi II luku 5 §

4 § Tehtävät

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

Asukkaiden kokous

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

- **Suositus:** Ensisijaisesti, mikäli mahdollista, pyritään aina valitsemaan talotoimikunta. Luottamushenkilö valitaan, mikäli talotoimikuntaa ei voida valita.
- Jäsenten tai varajäsenten eronpyyntö ei edellytä välitöntä asukkaiden kokouksen koolle kutsumista, mikäli talotoimikunta on edelleen toimintakykyinen. Viimeistään vuosittaisessa asukkaiden kokouksessa on tällöin täydennettävä talotoimikuntaa tai todettava, ettei tehtäviin ole riittävästi henkilöitä ja valittava luottamushenkilö ja tälle varahenkilö.
- Talotoimikunnan puheenjohtajan tai luottamushenkilön ero edellyttää asukkaiden kokouksen koolle kutsumista valitsemaan uusi talotoimikunnan puheenjohtaja tai luottamushenkilö. Varapuheenjohtaja johtaa puheenjohtajan eron jälkeen niitä talotoimikunnan kokouksia, jotka on välttämätöntä pitää ennen asukkaiden kokousta

2 tekee vuokralaistoimikunnalle esityksen yhtiön vaalikelpoisista asukkaista ehdokkaiksi kiinteistöyhtiön hallituksen ja työmaatoimikunnan asukasjäseniksi ja varajäseniksi

- Yhtiön vaalikelpoinen asukas voi asua missä tahansa yhtiön vuokranmäärityksyksikössä.
- Asukkaiden kokouksen ei tarvitse nimetessään ehdokkaita yhtiön hallituksen jäseniksi ottaa huomioon ehdokkaiden sukupuolta, mutta on suositeltavaa, että se ehdottaa tehtäviin kumpaakin sukupuolta olevia ehdokkaita.
- Mikäli ehdokkaita tehtäviin nimetään enemmän kuin tehtäviä on, asukkaiden kokous voi päättää ehdokkaiden keskinäisestä järjestyksestä ja merkitä sen pöytäkirjaan (yleisin käytäntö on, että ehdokkaita nimetään tehtäviä vastaava määrä ja valinnat tehdään tarvittaessa vaalilla).
- Ehdokkaiksi suostuneet ilmoittavat, ovatko he käytettävissä varsinaisen jäsenen ja varajäsenen tehtävään vai vain jompaankumpaan. Ehdokkaan ilmoitus merkitään pöytäkirjaan.
- Hallituksen asukasjäsen ja varajäsen -ehdokkaiden nimeämisessä on otettava huomioon osakeyhtiölaissa mainitut kelpoisuusvaatimukset (vajaavaltainen tai konkurssissa oleva ei voi olla hallituksen jäsenenä). Näitä seikkoja ei tarvitse selvittää, ellei siihen ilmene erityistä aihetta. Tarvittaessa kelpoisuus osoitetaan viranomaisen antamalla todistuksella.

3 tekee vuokralaistoimikunnalle esityksen yhtiön vaalikelpoisista asukkaista ehdokkaiksi alueyhtiön hallituksen ja työmaatoimikunnan asukasjäseniksi ja varajäseniksi

- *Menettelyohjeet kuten edellisessä kohdassa.*

4 tekee vuokralaistoimikunnalle esityksen yhteiseksi valvojaksi seuraamaan ja tarkastamaan kiinteistöyhtiön talouden ja hallinnon hoitoa

- Mikäli ehdokkaita nimetään enemmän kuin yksi, asukkaiden kokous voi päättää ehdokkaiden järjestyksestä ja merkitä sen pöytäkirjaan (yleisin käytäntö on, että nimetään yksi ehdokas ja valinta tehdään tarvittaessa vaalilla).
- Yhtiön talouden ja hallinnon valvojan kelpoisuudesta ei ole säädetty laissa, mutta on suositeltavaa, että valvojalla on tehtävään soveltuva koulutus- ja/tai kokemustausta.
- Yhtiön hallituksen jäsen tai varajäsen tai yhtiön työmaatoimikunnan jäsen ei voi toimia yhtiön talouden ja hallinnon valvojana.
- Ehdokas valvojaksi nimetään yleisimmin yhtiön asukkaiden joukosta. Ehdokas voi tällöin asua missä tahansa yhtiön vuokranmäärityksyksikössä.

5 tekee vuokralaistoimikunnalle esityksen yhteiseksi valvojaksi seuraamaan ja tarkastamaan alueyhtiön talouden ja hallinnon hoitoa.

- *Menettelyohjeet kuten edellisessä kohdassa.*

Lisäksi asukkaiden kokouksella on mahdollisuus, mikäli kokous ei katso riittäväksi yhteistä valvojaa, valita valvoja seuraamaan ja tarkastamaan vuokranmääritysyksikön talouden ja hallinnon hoitoa.

5 §

Koolle kutsuminen

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

- Vuokralaisdemokratiasäännön noudattamisesta päättävän asukkaiden kokouksen kokouskutsun mukana jaetaan vuokralaisdemokratiasääntö jokaiseen huoneistoon.
- Asukkaiden kokouksen mallikutsu julkaistaan vuosittain Hima-lehdessä ja/ tai talotoimikunnan puheenjohtaja tai tämän ilmoittama muu henkilö saa sen pyytämällä *alueyhtiöstä*.
- Kokouskutsujen laadinnan, kopioinnin ja jakelun järjestää koolle kutsuja.

Asukkaiden kokous on kutsuttava koolle vähintään kerran kalenterivuodessa.

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

- Vaatimus toimitetaan *alueyhtiölle*, joka toimittaa sen tarvittaessa eteenpäin talotoimikunnan puheenjohtajalle.

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.

- Asukkaiden kokousten suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että kokouksissa käsitellään vähintään vuokralaisdemokratiasäännön mukaan asukkaiden kokouksen käsiteltäviksi vuosittain ja kahden vuoden välein tarkoitetut asiat.
- Vuosittaisen asukkaiden kokouksen asialistalle on suositeltavaa ottaa talon suojeluhenkilöstön täydentäminen tai muiden vastaavien valintojen tekeminen, mikäli tällaisia tarpeita on.
- Asukkaiden kokousta koolle kutsuttaessa kutsu on toimitettava jokaisen asuinhuoneiston lisäksi jokaiseen liike- ja toimistohuoneistoon.

6 §**Äänioikeus ja vaalikelpoisuus**

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

- Talotoimikunnan puheenjohtaja tai vaihtoehtoisesti luottamushenkilö saa *alueyhtiöstä* kokousta varten vaaliluettelon, joka on palautettava *alueyhtiöön* viipymättä, kun sitä ei enää tarkoitusta varten tarvita.
- Asukkaiden kokousta varten toimitettua vaaliluetteloa ei saa käyttää muihin tarkoituksiin eikä siitä tai sen osista saa ottaa jäljennöksiä.
- Kokouksen läsnäolijat todetaan kokouksen asialistan ao. kohdassa ja äänioikeutetut läsnäolijat merkitään vaaliluetteloon.

Äänioikeutta ei voi käyttää asiamiehen välityksellä.

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

- Soluasunto muodostaa yhden huoneiston.

7 §**Päätöksenteko**

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

- Asiat, joista halutaan asukkaiden kokouksen päätös, on esitettävä asukkaiden kokouksen kutsussa.
- Asukkaiden kokouksista pidetään pöytäkirjaa, jonka allekirjoittavat puheenjohtajan ja sihteerin lisäksi asukkaiden kokouksen valitsevat pöytäkirjantarkastajat (**suositus**: 2 pöytäkirjantarkastajaa).
- Pöytäkirjaan merkitään kokouksessa läsnä olleiden äänioikeutettujen lukumäärä sekä tieto siitä, että lista läsnä olleista äänioikeutetuista säilytetään *alueyhtiössä*. Muut kokouksessa läsnä olevat kirjataan suoraan kokouksen pöytäkirjaan.
- Kokouksen koolle kutsuja asettaa pöytäkirjan nähtävillä kahden viikon kuluessa kokouksesta talon ilmoitustauluille tai saattaa sen muuten asukkaiden tietoon sekä toimittaa *alueyhtiöön* yhden kappaleen sekä vaaliluettelon, johon on merkitty kokouksessa läsnä olleet

äänioikeutetut. Pöytäkirjan yhteydessä toimitetaan *alueyhtiön* myös tehtäviin valittujen tai ehdolle asetettujen henkilöiden kirjalliset suostumukset, elleivät ko. henkilöt ole itse olleet läsnä kokouksessa.

- Päätökset tulevat voimaan, kun hyväksyty pöytäkirja on asetettu nähtäville. Ilmoitustauluille nähtäviksi asetetut pöytäkirjat pidetään nähtävillä vähintään kaksi viikkoa.
- *Alueyhtiö* säilyttää kokouksen pitovuoden ja sitä ensiksi seuraavan kalenterivuoden loppuun asti pöytäkirjan yhteydessä kokouksen vaaliluettelon, johon läsnä olleet on merkitty. Vaaliluetteloa tai jäljennöksiä siitä tai sen osista ei luovuteta *alueyhtiön* ulkopuolelle.
- Yksittäiset vuokralaiset saavat pyytäessään *alueyhtiöstä* asukkaiden kokouksen pöytäkirjan maksamalla siitä yhtiön hallituksen kulloinkin päättämän korvauksen.
- *Alueyhtiö* ilmoittaa tehtävään valitulle tehdystä valinnasta, mikäli henkilö ei ole ollut läsnä kokouksessa, jossa valinta on tehty.

Suositus: Asukkaiden kokouksissa ei käytetä yhteistä aikaa sellaisten yksittäisten asioiden käsittelyyn, jotka eivät koske läsnä olevia laajemmin ja joiden hoitaminen on toimivinta suoraan asianomaisten kesken (esimerkkejä: yksittäiset vikailmoitukset ohjataan tekemään suoraan *yhtiölle*, yksittäisiä häirityksi tulleita asukkaita ohjataan hoitamaan asiansa *yhtiön* kanssa, asukkaiden väliset mahdolliset riitaisuudet ohjataan sopimaan asianomaisten kesken muualla).

Erityismaininta: Postitse suoritettava vaalitoimitus edellyttää, että ennen sitä asukkaiden kokous päättää postiaänestysmenettelyn käyttämisestä sekä ehdokasasettelumenettelystä ym. tarvittavista käytännön järjestelyistä.

III LUKU Talotoimikunta

- Talotoimikunta toimii yhteishallintolain 7 §:n tarkoittamana asukastoimikuntana

8§ Kokoonpano ja toimikausi

Talotoimikunnassa on puheenjohtaja ja kahdesta kuuteen jäsentä sekä kaksi varajäsentä. Toimikunta valitsee keskuudestaan varapuheenjohtajan ja sihteerin. Toimikunnan toimikausi on kaksi kalenterivuotta.

- Pääsääntö: kaikkien talotoimikuntien toimikausi on samanpituisen.
- Poikkeus: kesken yleistä 2-vuotiskautta valitun talotoimikunnan (esim. uudet kohteet) toimikauden pituus sovitetaan yhteen muiden talotoimikuntien jäljellä olevan toimikauden pituuden kanssa.
- Yksittäisestä tehtävästä on mahdollisuus pyytää eroa kesken toimikauden.

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

- Vuorossa ensimmäinen varajäsen on asukkaiden kokouksessa eniten ääniä saanut varajäsen. Saman äänimäärän saaneiden osalta järjestys ratkaistaan tarvittaessa arvalla.
- Jos talotoimikunnan jäsen muuttaa *alueyhtiön* sisällä toiseen vuokranmääritysyksikköön, hän säilyttää edelleen kelpoisuutensa toimia niissä yhtiötason luottamustehtävissä, joihin hänet on valittu.

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

- Kannattajien vaadittu lukumäärä lasketaan talon (vuokranmääritysyksikön) kaikkien äänioikeutettujen lukumäärän perusteella. Päätöksen syntyminen edellyttää, että päätöksen kannattajat ovat läsnä asukkaiden kokouksessa, koska asukkaiden kokouksessa ei voi käyttää äänioikeutta asiamiehen välityksellä.
- Talotoimikunnan puheenjohtajakin on talotoimikunnan jäsen.

12 § Tehtävät

- Talotoimikunnalle toimitetaan tiedot aina talotoimikunnan puheenjohtajan kautta, joka ottaa jäsenille talotoimikunnan tehtävien suorittamista varten tarvittavat kopiot.

Talotoimikunnan tai vaihtoehtoisesti luottamushenkilön tehtävänä on vuokranmääritysyksikkönsä osalta

1 osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto vuokranmääritysyksikköön kuuluvien talojen vuokran tasoituksen suunnitelmasta, talousarvioesityksestä sekä vuokranmääritysesityksestä

- Tehtäväkokonaisuus- ja aikataulusuunnitteluohje: ks. 2.12
- Talotoimikunnalle toimitetaan lausunnon antamista varten *alueyhtiön* ja vuokranmääritysyksikön vuokran tasoituksen suunnitelma (luettelo tasoitettavista kustannuksista, kuvaus / selvitys tasoittamisperiaatteista ja tasauslaskelma), koko *alueyhtiön* ja vuokranmääritysyksikön talousarvioesitys tiliryhmittäin sekä vuokranmääritysyksikön tasattu vuokralaskelma.
- Talotoimikunnalle luovutetaan pyynnöstä vuokranmääritysyksikön talousarvioesitys tileittäin.

- Talotoimikunnalle toimitetaan tiedoksi *alueyhtiön* hallituksen hyväksymä *alueyhtiön* ja vuokranmääritysyksikön vuokran tasoituksen suunnitelma, koko *alueyhtiön* ja vuokranmääritysyksikön talousarvio tiliryhmittäin sekä vuokranmääritysyksikön tasattu vuokralaskelma.
- Talotoimikunnalle luovutetaan pyynnöstä *alueyhtiön* hallituksen hyväksymä vuokranmääritysyksikön talousarvio tileittäin.
- Talotoimikunnalle luovutetaan pyynnöstä tai *alueyhtiön* pysyväispäätöksellä yhtiön tilinpäätöksen julkinen osa ja tilintarkastuskertomus, vuokranmääritysyksikön talousarviovertailu tiliryhmittäin (tai talotoimikunnan pyynnöstä tileittäin) sekä vuokranmääritysyksikön hoitorahoituslaskelma ja kulutustiedot.
- Tilinpäätöstiedot eivät ole virallisia ennen kuin *alueyhtiön* yhtiökoukous on vahvistanut ne.

2 tehdä esityksiä ja neuvotella vuosittain talousarvioon sisällytettävistä korjaustoimenpiteistä

- Tehtäväkokonaisuus- ja aikataulusuunnitteluohje: ks. 2.12
- Talotoimikunnalta pyydetään vuosittain esitykset talousarvioon sisällytettävistä korjaustoimenpiteistä.

Seuraavassa tarkoitetaan tasausryhmään kuuluvien kaikkien vuokranmääritysyksikköjen tietoja, jos yhtiö tasaa korjauskustannuksia ja muussa tapauksessa ainoastaan talotoimikunnan oman vuokranmääritysyksikön tietoja:

- Talotoimikunnalle toimitetaan talousarvioesityksen yhteydessä lausunnon antamista varten selvitys talousarvioesitykseen sisällytetyistä korjaustoimenpiteistä (remonttiniimikkeet ja kustannusarviot).
- Talotoimikunnalle toimitetaan yhteenveto hallituksen hyväksymään talousarvioon sisällytetyistä korjaustoimenpiteistä (remonttiniimikkeet ja kustannusarviot).

3 osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto pitkänajan korjaussuunnitelmista

- Tehtäväkokonaisuus- ja aikataulusuunnitteluohje: ks. 2.12
- *Yhtiön tulee toimittaa talotoimikunnalle tieto siitä, miltä osin pitkänajan korjaussuunnitelmaan kuuluvat korjauskulut ovat tasattavia ja miltä osin korjauskustannukset ovat vuokranmääritysyksikkökohtaisia.*
- Talotoimikunnalle toimitetaan vuosittain pyyntö tehdä esityksiä pitkänajan korjaussuunnitelmaan.
- Talotoimikunnalle toimitetaan lausunnon antamista varten vuosittain ehdotus *alueyhtiön* pitkänajan korjaussuunnitelmasta.
- Talotoimikunnalle toimitetaan yhtiön hallituksen hyväksymä pitkänajan korjaussuunnitelma.

4 osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto pitkänajan rahoitussuunnitelmista

- Tehtäväkokonaisuus- ja aikataulusuunnitteluohje: ks. 2.12
- Menettelyohjeet ovat vastaavat kuin pitkän aikavälin korjaussuunnitelmissa.

5 tehdä esityksiä, neuvotella ja antaa lausunto huolto sopimuksen sisällöstä, hoitojärjestelmästä sekä isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämisestä

- Talotoimikunnan puheenjohtajalla tai talotoimikunnan nimeämällä muulla talotoimikunnan jäsenellä on oikeus *alueyhtiön* edustajan kanssa sovittavalla tavalla perehtyä käytöstä, huollosta ja hoidosta laadittuihin tavoitemäärityksiin, aikatauluihin, tehtäväluetteloihin, tehtäväkuvauksiin ja vastuunjakotaulukoihin.

6 valvoa asukkaiden ja muiden huoneistojen haltijoiden yhteiseen lukuun hoito-, huolto- ja korjaustoimenpiteiden suorittamista

- Talotoimikunnalla tai talotoimikunnan nimeämällä talotoimikunnan jäsenellä on oikeus *alueyhtiön* edustajan kanssa sovittavalla tavalla perehtyä hoito-, huolto- ja korjaustoimenpiteitä koskeviin sopimuksiin.
- Talotoimikunnan edustajilla ei ole työnjohto-oikeutta yhtiön työntekijöihin tai sen käyttämiin yhteistyökumppaneihin nähden.
- Huoneenvuokralaissa on säädetty, että vuokranantajalla on oikeus päästä asuntoon huoneiston kunnan ja hoidon valvomista varten. Huoneenvuokralain mukaan asukkaalla ei ole velvollisuutta päästää muita kuin korjaustöitä suorittavia tai työtä tarkastavaa vuokranantajan edustajaa asuntoon. Talotoimikunnan tai sen edustajan osallistuminen asutun asuinhuoneiston tarkastukseen edellyttää ennakkoilmoitusta. Toimenpiteiden suorittamisen valvominen lain ja vuokralaisdemokratiasäännön mukaisella tavalla ei edellytä talotoimikunnan tai sen edustajan paikalla oloa asuinhuoneistossa. Yhtiö päättää asuinhuoneistoissa tehtävien töiden valvontamenettelystä ja tarkastukseen osallistuvista.

7 nimetä asukkaiden edustaja vuokranmääritysyksikön talojen peruskorjauksen suunnittelu-, työmaa- ja vastaavaan toimikuntaan

- Ks. suunnittelu-, työmaa- ja vastaavia kokouksia sekä asukkaiden edustajia niissä koskevat erityisohjeet 4.5.

8 antaa lausunto kiinteistöyhtiön järjestyssääntöjen sisällöstä vuokralaistoimikunnalle

- Vuokralaistoimikunta pyytää talotoimikunnalta lausunnon omaa lausuntoaan varten.

- Talotoimikunta voi perustelluista syistä päättää yhteistä järjestys-sääntöä täydentävistä talokohtaisista (vuokranmääritysyksikkökohtaisista) asumisohjeista, jotka eivät ole ristiriitaisia yhtiön järjestys-säännön kanssa. Valmistelu tehdään yhteistyössä *alueyhtiön* kanssa ja päätökset saatetaan voimaan *alueyhtiön* tiedotteella.

9 edistää asumiseen liittyvien erimielisyyksien ratkaisemista ja tarvittaessa toimia sovittelijana häiriötapauksissa

- Talotoimikunta edistää asukkaiden yhteishenkeä sekä yhteistyötä ja näin toimimalla ennalta ehkäisee ristiriitatilanteiden syntymistä.
- Talotoimikunta pyrkii tasapuolisuuteen kaikkia asukkaita kohtaan.
- Talotoimikunnan osallistuminen asioiden hoitoon edellyttää yhteistyötä *yhtiön* edustajan kanssa sekä erityistä yhdessä tehtävää tarveharkintaa.

10 päättää yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokraus- ja jakamisperiaatteista ja valvoa niiden noudattamista

- Tässä kohdassa tarkoitetaan yhtiön määräysvallassa olevia yksittäisen talon (vuokranmääritysyksikön) asukkaiden sopimusperusteiseen tai asukkaiden yhteiskäyttöön osoitettuja autopaikkoja, saunoja, pesutupia ja vastaavia tiloja.
- *Yhtiö* päättää tilojen käyttötarkoituksesta asukkaita kuullen ja luovuttaa tilat käyttäjille.
- *Yhtiö* päättää asukkaita kuullen tilojen ym. hinnoittelusta talousarvion yhteydessä.
- Talotoimikunta voi tehdä esityksiä käyttötarkoituksen muutoksista ja hinnoittelusta.
- Yhteiskäyttöjärjestelyt sopeutetaan sopimusperusteiseen käyttöön (Esimerkki: yhteissaunavuoroja voidaan osoittaa sopimusperusteiset saunavuorot huomioon ottaen).
- Esimerkkejä talotoimikuntien päätettävistä vuokraus- ja jakamisperiaatteista: jako ilmoittautumisjärjestyksessä, jako ilmoittautuneille arvonnalla perusteella, autopaikkoja vuokrataan ainakin yksi per talous ja taloudelle vuokrattu toinen autopaikka voidaan edellinen huomioon ottaen tarvittaessa irtisanoa, saunavuoroja varataan taloutta kohti yksi tunnin pituinen saunavuoro viikossa, miehille ja naisille järjestetään lenkkisaunavuorot kerran viikossa jne. Periaatepäätökset valmistellaan yhteistyössä *yhtiön* kanssa ja ne tulevat voimaan *yhtiön* laatimalla tiedotteella.
- Asukasluettelot ja autopaikkalistat ym. ovat henkilörekistereitä. Talouden ja hallinnon valvoja voi tutustua rekistereihin *alueyhtiössä*. Niistä ei anneta tietoja muille. Valvoja antaa talotoimikunnille näiden pyytämän tiedon päätettyjen periaatteiden noudattamisesta tai niiden noudattamatta jättämisestä ilmoittamatta yksityisiä henkilöitä tai talouksia koskevia henkilörekisteritietoja.

- 11 päätää yhteisten askartelu- ja kerhohuoneiden ja vastaavien tilojen käytöstä sekä talkoiden ja muiden vastaavien yhteisten tilaisuuksien järjestämisestä**
- Tässä kohdassa tarkoitetaan yhtiön määräysvallassa olevien yksittäisen talon (vuokranmääritysyksikön) asukkaiden yhteisten askartelu- ja kerhohuoneiden ja vastaavien tilojen käyttöä sekä talkoiden ja muiden vastaavien yhteisten tilaisuuksien järjestämistä.
 - *Yhtiö* päätää tilojen käyttötarkoituksesta sekä käyttötarkoituksen muutoksista asukkaita kuulleen ja luovuttaa tilat käyttäjille.
 - Talotoimikunta voi tehdä esityksiä tilojen käyttötarkoituksen muutoksista.
 - Talotoimikunta päätää sen käyttöön osoitettujen asukkaiden yhteistilojen käyttöperiaatteista, laatii järjestyssäännöt, päätää avaintenhallintamenettelyistä ja vastuuhenkilöjärjestelyistä sekä tiedottaa näistä päätöksistään asukkaille.
 - Suunnitteluohje: Käyttöperiaatteet (esimerkiksi tilojen käyttö perhejuhliin ym.) suunnitellaan siten, että tilat ovat tehokkaassa ja asukkaita tasapuolisesti kohtelevassa käytössä.
 - Suunnitteluohje: Tilojen käyttö lasten ja nuorten osalta suunnitellaan siten, että alaikäisten toiminta tapahtuu aikuisen vastuuhenkilön valvonnassa.
 - Avaintenhallinta perustuu aina kirjalliseen allekirjoitettuun asiakirjaan.
 - Talotoimikunta ei voi toimia tilojen vuokranantajana.
 - Talkoojärjestelyistä sovitaan hyvissä ajoin (pääsääntöisesti vähintään noin 1 kk) etukäteen *alueyhtiön* edustajan kanssa.
 - Muiden yhteisten tilaisuuksien järjestämistä koskevasta suunnitelmasta ilmoitetaan ja niistä sovitaan hyvissä ajoin (pääsääntöisesti vähintään noin 1 kk) etukäteen *alueyhtiön* edustajan kanssa.
 - *Yhtiö* voi päätää talotoimikuntien käyttöön myönnettävistä toimintamäärärahoista ja niitä koskevasta varainhallinnan ja -käytön yleisohjeista.
 - Talotoimikunta päätää sille myönnettujen toimintamäärärahojen käytöstä noudattaen *yhtiön* antamia ohjeita.
- 12 päätää toimikunnan päätettäväksi siirretystä asiasta tai toimeenpanna sen tehtäväksi annettu asia edellyttäen, että talotoimikunta on valmis ottamaan sen vastaan**
- 13 tehdä esitys, neuvotella ja antaa lausunto muista vuokranmääritysyksikköön kuuluvia taloja koskevista asioista.**

13 §

Tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus

Talotoimikunnalla tai sen tehtäviä hoitavalla ja vuokranmääritysyksikön talouden ja hallinnon valvojalla on oikeus saada ja kiinteistöyhtiöllä sekä alueyhtiöllä velvollisuus toimittaa tietoja vuokranmääritysyksikön talouteen ja toimintaan liittyvistä asioista yhteishallintolain 11 §:ssä edellytetyssä laajuudessa

- Tehtävien hoidon edellyttämät tiedot, ks. 12 §.

14 §

Läsnäolo-oikeus ja asiantuntijat

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

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

- *Alueyhtiön* hallituksen hyväksynnän hankkimiselle varataan riittävä aika, joka selvitetään *alueyhtiön* edustajalta.

15 §

Pöytäkirja

Talotoimikunnan kokouksista on pidettävä pöytäkirjaa.

Suositus: Talotoimikunnan pöytäkirjaan ei kirjata asioita, joiden hoitaminen on toimivampaa tai suositeltavampaa muulla tavalla (Esimerkkejä: vikailmoitukset tehdään suoraan *alueyhtiölle*, asumishäiriötilanteet käsitellään suoraan *alueyhtiön* kanssa ja pöytäkirjamerkinnöissä noudatetaan aina selkeitä ja asiallisia menettelyjä sekä hyviä tapoja)

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

16 §

Kulut ja palkkiot

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

- Kulujen korvauskelpoisuus edellyttää, että korvauksen maksamisesta ja korvauserusteista on sovittu *yhtiön* kanssa etukäteen ja että korvaus perustuu hyväksyttävään tositateaineistoon (esimerkki: tavaran tai palveluntoimittajan alkuperäinen lasku, josta ilmenee

maksun aihe sekä alkuperäinen maksutosite laskun maksamisesta ovat hyväksyttäviä tositteita).

- Suositellaan, että toimikunta tekee toimintasuunnitelman määrärahojen käytöstä.

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

- Talotoimikunnan puheenjohtajalle toimitetaan tieto palkkiollisten kokousten vuotuisen lukumäärän rajoituksista.

IV LUKU

Vuokralaistoimikunta

17 §

Kokoonpano ja toimikausi

***Alueyhtiön* talotoimikuntien yhteistyöelimenä toimii vuokralaistoimikunta.**

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

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

Toimikunnan toimikausi on kaksi kalenterivuotta.

18 §

Kokoontuminen

Vuokralaistoimikunta kokoontuu ensimmäisen kerran *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 toimikunta koolle kahden viikon kuluessa vaatimuksen esittämisestä. Jos jäsen on estynyt saapumasta kokoukseen, hänen on ilmoitettava siitä varajäsenelleen.

- Vuokralaistoimikunnan vaihtuessa uuden vuokralaistoimikunnan järjestäytymiskokouksen kutsuu koolle vanha puheenjohtaja tai tämän pyynnöstä *alueyhtiö*.

19 § Kokouskutsu

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

20 § Päätösvaltaisuus ja päätöksenteko

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

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

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

21 § Tehtävät

Vuokralaistoimikunnan jäsenille toimitetaan tehtävien hoitamisessa tarvittavat tiedot vuokralaistoimikunnan puheenjohtajan kautta, joka huolehtii tarvittavien kopiointien järjestämisestä. *Alueyhtiön* järjestäessä kokouksen toimitetaan tiedot jäsenille suoraan *alueyhtiöstä*.

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

Lisäksi toimikunnan tehtävänä on

- 1 **osallistua valmisteluun, tehdä esityksiä, neuvotella ja antaa lausunto *alueyhtiön* yhteisestä hoitojärjestelmästä, isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämisestä sekä yhteisistä tiloista ja hankinnoista**
- Edellä tarkoitettujen tehtävien hoitamista varten vuokralaistoimikunta saa yhtiön edustajilta tarvittavat tiedot *alueyhtiön* yhteisestä hoitojärjestelmästä, isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämisen periaatteista, yhteisistä tiloista ja niiden käyttöperiaatteista, yhteisten hankintojen periaatteista sekä tässä kohdassa tarkoitetuista yhteisiä asioita koskevista muutos- ja hankintasuunnitelmista.

- Ks. 2.2 osakeyhtiötoiminnan sekä henkilötieto- ja tietosuojalainsäädännön merkitys.

2 osallistua valmisteluun, tehdä esityksiä, neuvotella ja antaa lausunto alueyhtiön yhteisistä korjaus-, rahoitus- ja vuokran tasoituksen suunnitelmista

- Tehtäväkokonaisuus- ja aikataulusuunnitteluohje: ks. 2.12
- Vuokralaistoimikunnalle toimitetaan lausunnon antamista varten ehdotukset edellä mainituista suunnitelmista.
- Vuokralaistoimikunnalle toimitetaan yhtiön hallituksen hyväksymät edellä mainitut suunnitelmat.
- Vuokralaistoimikunnalle esitellään yhtiön korjauspolitiikka (kaikkien vuokranmääritysyksikköjen pitkän tähtäimen korjaussuunnitelmat ja vuosikorjausohjelmat) riippumatta siitä tasoitetaanko aktivoitavia korjauskustannuksia vai ei.

3 tehdä asukkaiden kokousten asettamista ehdokkaista esitys vuokralaisneuvottelukunnalle ehdokkaiksi kiinteistöyhtiön hallituksen asukasjäseniksi ja varajäseneksi

- Vuokralaistoimikunta tekee esityksensä ottaen huomioon asukkaiden kokousten asettamat ehdokkaat.
- Esityksestä päättävässä kokouksessa tulee kokouksella olla käytävissä luotettava selvitys asukkaiden kokousten ao. päätöksistä. (Esimerkki: Luotettava selvitys on alueyhtiön laatima yhteenveto tai vuokranmääritysyksikköjen asukkaiden kokouksen pöytäkirjan jäljennös tai pöytäkirjan ote, josta käyvät ilmi asukkaiden kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä asukkaiden kokouksen ao. päätökset. Jälkikäteen esitettäviä asiakirjoja ei hyväksytä vaan kokous toimii sillä tiedolla, joka voidaan vaaditulla tavalla esittää kokouksessa.)

4 nimetä asukkaiden kokousten esittämistä ehdokkaista kaksi asukasjäsentä, joista toisen tulee olla mies ja toisen nainen, ja yksi varajäsen alueyhtiön hallitukseen

- Menettelyohjeet kuten edellisessä kohdassa.

5 tehdä asukkaiden kokousten nimeämistä ehdokkaista esitys vuokralaisneuvottelukunnalle ehdokkaaksi yhteiseksi valvojaksi seuraamaan ja tarkastamaan kiinteistöyhtiön talouden ja hallinnon hoitoa

- Menettelyohjeet kuten edellisessä kohdassa.

6 valita asukkaiden kokousten asettamista ehdokkaista

yhteinen valvoja seuraamaan ja tarkastamaan alueyhtiön talouden ja hallinnon hoitoa

- Menettelyohjeet kuten edellisessä kohdassa.

7 ***tehdä asukkaiden kokousten asettamista ehdokkaista esitys vuokralaisneuvottelukunnalle asukasjäseniksi kiinteistöyhtiön työmaatoimikuntaan***

- Menettelyohjeet kuten edellisessä kohdassa.

8 ***nimetä asukkaiden kokousten asettamista ehdokkaista enintään kaksi asukasjäsentä alueyhtiön työmaatoimikuntaan***

- Menettelyohjeet kuten edellisessä kohdassa.

9 ***antaa lausunto vuokralaisneuvottelukunnalle kiinteistöyhtiön järjestyssääntöjen sisällöstä***

- Menettelyohjeet kuten 12 §:n 8 kohdassa.

10 ***käsitellä asukkaiden ja talotoimikuntien tekemät aloitteet sekä alueyhtiön hallituksen toimikunnan käsiteltäväksi antamat asiat.***

22 §

Tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus

Vuokralaistoimikunnalla ja alueyhtiön talouden ja hallinnon valvojalla on oikeus saada ja kiinteistöyhtiöllä sekä alueyhtiöllä velvollisuus toimittaa tietoja yhtiön talouteen ja toimintaan liittyvistä asioista yhteishallintolain 11 §:n sekä toimikunnan ja valvojan tehtävien hoitamisen edellyttämässä laajuudessa.

23 §

Läsnäolo- ja puheoikeus

Kiinteistöyhtiön ja alueyhtiön hallituksen asukasjäsenillä ja näiden varajäsenellä sekä alueyhtiön yhteisellä valvojalla ja alueyhtiön työmaatoimikunnan jäsenillä on läsnäolo- ja puheoikeus vuokralaistoimikunnan kokouksessa.

Kiinteistöyhtiön ja alueyhtiön toimitusjohtaja tai hänen edustajansa on erikseen sovittaessa läsnä toimikunnan kokouksessa.

Toimikunnalla on oikeus kuulla asiantuntijoita. Palkkioiden

maksaminen asiantuntijoille edellyttää *alueyhtiön* hallituksen etukäteishyväksyntää.

- Etukäteishyväksynnän käsittelylle varataan kohtuullinen aika, josta sovitaan *alueyhtiön* toimitusjohtajan kanssa.

24 §

Pöytäkirja

Vuokralaistoimikunnan kokouksista on pidettävä pöytäkirjaa.

Pöytäkirja on pidettävä nähtävänä *alueyhtiön* toimistossa. Pöytäkirja on lähetettävä tiedoksi toimikunnan jäsenille sekä *kiinteistöyhtiön* ja *alueyhtiön* hallitukselle.

- **Suositus:** Vuokralaistoimikunnan pöytäkirjaan ei kirjata asioita, joiden hoitaminen on toimivampaa tai suositeltavampaa muulla tavalla (Esimerkkejä: vikailmoitukset tehdään suoraan *alueyhtiölle*, asu-mishäiriötilanteet käsitellään suoraan *alueyhtiön* kanssa ja pöytäkirjamerkinnöissä noudatetaan aina selkeitä ja asiallisia menettelyjä sekä hyviä tapoja).

25 §

Palkkiot ja kulut

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

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

- Kulujen korvauskelpoisuus edellyttää, että korvauksen maksamisesta ja korvauserusteista on sovittu *yhtiön* kanssa etukäteen ja että korvaus perustuu hyväksyttävään tositeaineistoon (esimerkki: tavaran tai palveluntoimittajan alkuperäinen lasku, josta ilmenee maksun aihe sekä alkuperäinen maksutosite laskun maksamisesta ovat hyväksyttäviä tositteita).
- Suositellaan, että toimikunta tekee toimintasuunnitelman määrärahojen käytöstä.

V LUKU

Vuokralaisneuvottelukunta

26 §

Kokoonpano ja toimikausi

Vuokralaistoimikuntien yhteistyöelimenä ja *kiinteistöyhtiön* asukkaiden edustajana toimii vuokralaisneuvottelukunta.

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

Neuvottelukunta valitsee keskuudestaan puheenjohtajan, varapuheenjohtajan ja sihteerin.

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

Neuvottelukunnan toimikausi on kaksi kalenterivuotta.

27 § Kokoontuminen

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

- *Kiinteistöyhtiö* toimittaa vuokralaisneuvottelukunnan puheenjohtajalle neuvottelukunnan yhteystiedot kunkin alkavan toimikauden järjestäytymiskokouksessa sekä aina muutosten jälkeen. Yhteystietoja ei toimiteta toimikauden alkaessa ennen järjestäytymiskokousta.
- Vuokralaisneuvottelukunnan kokouskutsu, josta ilmenevät käsiteltävät asiat, on toimitettava vähintään kolme päivää ennen kokousta jokaiselle toimikunnan jäsenelle sekä *kiinteistöyhtiölle*.
- Vuokralaisneuvottelukunnan pöytäkirjaan liitetään osallistujalista ja työvaliokunnan pöytäkirjaan merkitään työvaliokunnan kokouksen osallistujat.
- Neuvottelukunnan pöytäkirja lähetetään tiedoksi neuvottelukunnan jäsenille ja *kiinteistöyhtiölle*.
- Neuvottelukunnan työvaliokunnan pöytäkirja lähetetään tiedoksi työvaliokunnan jäsenille ja *kiinteistöyhtiölle*.

28 § Päätösvaltaisuus ja päätöksenteko

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

Neuvottelukunnan 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.

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

29 § Tehtävät

Vuokralaisneuvottelukunnan tehtävänä on

- 1 **osallistua valmisteluun, tehdä esityksiä, neuvotella ja antaa lausunto kiinteistöyhtiön yhteisestä hoitojärjestelmästä, isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämisestä sekä yhteisistä tiloista ja hankinnoista**
 - Edellä tarkoitettujen tehtävien hoitamista varten vuokralaisneuvottelukunta saa yhtiön edustajilta tarvittavat tiedot kiinteistöyhtiön yhteisestä hoitojärjestelmästä, isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämisen periaatteista, yhteisistä tiloista ja niiden käyttöperiaatteista, yhteisten hankintojen periaatteista sekä tässä kohdassa tarkoitetuista yhteisiä asioita koskevista muutos- ja hankintasuunnitelmista.
 - Ks. 2.2 osakeyhtiötoiminnan sekä henkilötieto- ja tietosuojalainsäädännön merkitys.

- 2 **osallistua valmisteluun, tehdä esityksiä, neuvotella ja antaa lausunto kiinteistöyhtiön yhteisistä korjaus-, rahoitus- ja vuokran tasoituksen suunnitelmista**
 - Tehtäväkokonaisuus- ja aikataulusuunnitteluohje: ks. 2.12
 - Vuokralaisneuvottelukunnalle toimitetaan lausunnon antamista varten ehdotukset edellä mainituista suunnitelmista, jotka sisältävät pisteytyksen ja jyvityksen.
 - Vuokralaisneuvottelukunnalle toimitetaan kiinteistöyhtiön hallituksen hyväksymät edellä mainitut suunnitelmat.
 - Vuokralaisneuvottelukunnalle esitellään kiinteistöyhtiön korjauspolitiikka (kaikkien vuokranmääritysyksikköjen pitkän tähtäimen korjaussuunnitelmat ja vuosikorjausohjelmat) riippumatta siitä tasoitetaanako aktivoitavia korjauskustannuksia vai ei.

- 3 **nimetä vuokralaistoimikuntien esittämistä ehdokkaista kaksi asukasjäsentä, joista toisen tulee olla mies ja toisen nainen, ja yksi varajäsen kiinteistöyhtiön hallitukseen**
 - Vuokralaisneuvottelukunta tekee esityksensä ottaen huomioon vuokralaistoimikunnan asettamat ehdokkaat.
 - Esityksestä päättävässä kokouksessa tulee kokouksella olla käytävissä luotettava selvitys vuokralaistoimikunnan ao. päätöksistä.

(Esimerkki: Luotettava selvitys on alueyhtiön laatima yhteenveto tai vuokralaistoimikunnan kokouksen pöytäkirjan jäljennös tai pöytäkirjan ote, josta käyvät ilmi kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä kokouksen ao. päätökset. Jälkikäteen esitettäviä asiakirjoja ei hyväksytä vaan kokous toimii sillä tiedolla, joka voidaan vaaditulla tavalla esittää kokouksessa.)

- 4 valita vuokralaistoimikuntien asettamista ehdokkaista kiinteistöyhtiön yhteinen valvoja seuraamaan ja tarkastamaan yhtiön talouden ja hallinnon hoitoa**
- Menettelyohjeet kuten edellisessä kohdassa.
- 5 nimetä vuokralaistoimikuntien asettamista ehdokkaista enintään kaksi asukasjäsentä kiinteistöyhtiön työmaatoimikuntaan**
- Menettelyohjeet kuten edellisessä kohdassa.
- 6 päättää kiinteistöyhtiön järjestyssääntöjen sisällöstä**
- Järjestyssääntöehdotus valmistellaan kiinteistöyhtiön johdolla.
 - Vuokralaisneuvottelukunta pyytää yhtiön järjestyssääntöjen valmistelussa luonnosvaiheessa lausunnot talotoimikunnilta ja vuokralaistoimikunnilta.
 - Järjestyssäännöt tulevat voimaan kiinteistöyhtiön tiedotteella.
- 7 käsitellä vuokralaistoimikuntien ja talotoimikuntien sille tekemät aloitteet ja esitykset sekä kiinteistöyhtiön hallituksen neuvottelukunnan käsiteltäväksi antamat asiat**
- 8 tehdä aloitteita, esityksiä ja antaa lausuntoja vuokralaisia koskevista asioista niistä päättävälle tahoille.**
- Vuokralaisneuvottelukunta nimeää kaupungin pyynnöstä edustajansa vuokralaisia koskevien asioiden valmisteluelimiin.

30 §

Tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus

Vuokralaisneuvottelukunnalla ja kiinteistöyhtiön talouden ja hallinnon valvojalla on oikeus saada ja kiinteistöyhtiöllä sekä alueyhtiöillä velvollisuus toimittaa tietoja yhtiön talouteen ja toimintaan liittyvistä asioista yhteishallintolain 11 §:n sekä neuvottelukunnan ja valvojan tehtävien hoitamisen edellyttämässä laajuudessa.

31 §**Läsnäolo- ja puheoikeus**

Kiinteistöyhtiön hallituksen asukasjäsenillä ja näiden varajäsenellä sekä kiinteistöyhtiön yhteisellä valvojalla ja kiinteistöyhtiön työmaatoimikunnan jäsenillä on läsnäolo- ja puheoikeus vuokralaisneuvottelukunnan kokouksessa.

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

Neuvottelukunnalla on oikeus kuulla asiantuntijoita. Palkkioiden maksaminen asiantuntijoille edellyttää kiinteistöyhtiön hallituksen etukäteishyväksyntää.

- Etukäteishyväksynnän käsittelylle varataan kohtuullinen aika, josta sovitaan *kiinteistöyhtiön* toimitusjohtajan kanssa.

32 §**Pöytäkirja**

Vuokralaisneuvottelukunnan kokouksista on pidettävä pöytäkirjaa.

Pöytäkirja on pidettävä nähtävänä kiinteistöyhtiön toimistossa. Pöytäkirja on lähetettävä tiedoksi neuvottelukunnan jäsenille, kiinteistöyhtiön hallitukselle ja alueyhtiölle.

33 §**Palkkiot ja kulut**

Kiinteistöyhtiö maksaa vuokralaisneuvottelukunnan ja sen työvaliokunnan puheenjohtajalle ja jäsenille neuvottelukunnan ja työvaliokunnan kokouksista palkkion, joka määräytyy siten kuin ilman hallinnollista ratkaisovaltaa olevan toimielimenpalkkiosta on Helsingin kaupungin luottamushenkilöiden palkkiosäännössä määrätty.

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

- Vuosittain käytettäväksi budjetoitavan määrärahan tarve esitetään kiinteistöyhtiölle, joka valmistelee vuosittain yhteisten kulujen budjetin.
- Kiinteistöyhtiö ilmoittaa vuokralaisneuvottelukunnan käytössä olevan määrärahan vuokralaisneuvottelukunnan puheenjohtajalle.
- Vuokralaisneuvottelukunnan puheenjohtaja sopii kiinteistöyhtiön kanssa etukäteen budjetin puitteissa tehtävistä hankinnoista sekä niiden toteuttamisesta.

4.2 Hallituksen asukasjäsenet ja varajäsen

- Hallituksen asukasjäsenillä ja varajäsenillä on omat *yhtiön* kokoomat ohjeensa.
- **Suositus:** Hallituksen asukasjäsenen ollessa estynyt osallistumaan kokoukseen hänen tilalleen kutsutaan ensisijaisesti asukasvarajäsen ja toissijaisesti muu varajäsen (muiden jäsenten tilalle kutsutaan vastaavasti ensisijaisesti muu varajäsen ja toissijaisesti asukasvarajäsen).

4.3 Talouden ja hallinnon valvoja

- Talouden ja hallinnon valvoja toimii erityisesti asukkaiden näkökulmasta käsin.
- *Kiinteistöyhtiön yhteinen* talouden ja hallinnon valvoja toimii omalla tehtäväalueellaan mm. tiedon välittäjänä *kiinteistöyhtiön* ja *vuokralaisneuvottelukunnan* välillä.
- *Alueyhtiön yhteinen* talouden ja hallinnon valvoja toimii omalla tehtäväalueellaan mm. tiedon välittäjänä *alueyhtiön* ja vuokralaistoimikunnan sekä tarvittaessa myös *alueyhtiön* ja talotoimikuntien välillä.
- Valvojalla on sama oikeus saada tietoja yhtiön taloudesta ja hallinnosta kuin yhtiön tilintarkastajalla. Yksittäisen vuokranmääritysyksikön valvojalla tämä oikeus koskee yksittäisen vuokranmääritysyksikön talouden ja hallinnon tietoja sekä niitä tietoja, jotka toimitetaan vuokranmääritysyksikön talotoimikunnalle.
- Valvojan salassapitovelvollisuudesta on voimassa mitä yhtiön tilintarkastajan salassapitovelvollisuudesta on säädetty (tilintarkastaja ei saa ilmaista ulkopuoliselle, yksityiselle osakkeenomistajalle taikka tähän verrattavalle tilintarkastuslaissa tarkoitettua tehtävää suorittaessaan tarkastettavasta yhteisöstä tietoonsa saamaa seikkaa, jos siitä voi aiheutua yhteisölle haittaa).
- Valvojan toimikausi on sama kuin yhtiön tilintarkastajan toimikausi.
- Valvoja sopii etukäteen *yhtiön* edustajan kanssa tehtävänsä suorittamisen ajankohdista.
- Valvoja ei ota jäljennöksiä *yhtiön* asiakirjoista ilman *yhtiön* toimitusjohtajan tai hänen määräämänsä yhtiön muun edustajan lupaa.
- Valvoja ei vie yhtiön hallituksen kokousten pöytäkirjoja, sopimuksia, henkilörekistereitä, kirjanpitoaineistoa eikä *yhtiön* kilpailukyvyn kannalta merkityksellisiä tietoja tai niitä koskevia jäljennöksiä *yhtiön* ulkopuolelle eikä luovuta *yhtiöstä* saamia tietoja ulkopuolisille sopimatta tästä etukäteen *yhtiön* toimitusjohtajan tai hänen määräämänsä yhtiön muun edustajan kanssa.
- *Kiinteistöyhtiön yhteinen valvoja antaa kertomuksensa tehtävänsä suorittamisesta vuokralaisneuvottelukunnalle. Kunkin alueyhtiön edustajat välittävät sen edelleen vuokralaistoimikunnalle. Alueyhtiön yhteinen valvoja antaa kertomuksensa tehtävänsä suorittamisesta vuokralaistoimikunnalle. Kunkin vuokranmääritysyksikön edustajat*

välittävät sen edelleen vuokranmääritysyksikkönsä asukkaiden kokoukselle. Kertomus annetaan yhtiöissä noudatettavan yhtenäisen käytännön mukaisella tavalla (kertomusmallin saa *yhtiöstä*). Kertomuksessa todetaan, että valvoja on suorittanut tehtävänsä ao. tilikaudelta sekä mainitaan, jos valvoja on osallistunut yhtiön tilintarkastustilaisuuteen sekä jos hän on antanut havainnoistaan erillisiä raportteja yhtiön toimivalle johdolle, hallitukselle tai tilintarkastajalle. Kertomuksessa ei esitetä yksityiskohtia valvojan tekemistä havainnoista.

- Yksittäisen vuokranmääritysyksikön valvoja antaa kertomuksensa asukkaiden kokoukselle.
- Valvoja antaa kertomuksen tehtävänsä suorittamisesta tiedoksi myös *yhtiölle*.
- Valvoja voi tarvittaessa laatia havainnoistaan erillisen raportin yhtiön toimitusjohtajalle ja / tai hallitukselle. Raportoinnit tehdään pääsääntöisesti kahdesti vuodessa samaan aikaan, kun yhtiön tilintarkastaja raportoi yhtiölle tarkastuksestaan. Yhteistyön kannalta on suositeltavaa toimittaa kopio valvojan raportista yhtiön tilintarkastajalle etenkin, jos raportti sisältää kannanottoja, joilla voi olla oleellista merkitystä tilinpäätöksen ja kirjanpidon oikeellisuuden kannalta. Valvoja voi yhtiön toimitusjohtajan tai tämän määräämän yhtiön muun edustajan kanssa sopien ottaa tarvittavat kopiot raportin liitteeksi.
- Yhtiön yhteiselle valvojalle maksetaan palkkio yhtiön kulloinkin voimassa olevan palkkiosuosituksen tai -ohjeen mukaan. Valvojalle ei makseta muita erillisiä kulukorvauksia palkkion lisäksi.
- Valvojalla ei ole oikeutta edellyttää yhtiön tilintarkastajalta tarkastustoimenpiteitä ilman, että asiasta ja sen kustannuksista on erikseen sovittu yhtiön johdon kanssa.

Suosituksia: Valvoja toimii yhteistyössä yhtiön tilintarkastajan kanssa. Valvoja sopii toimikautensa alussa yhteistyömenettelyistä yhtiön toimitusjohtajan ja tilintarkastajan kanssa. Valvoja voi osallistua yhtiön tilintarkastustilaisuuteen.

4.5 Peruskorjauksen suunnittelu-, työmaa- ja vastaavat kokoukset

- Peruskorjauksen hankekohtaisiin suunnittelu-, työmaa- ja vastaaviin kokouksiin osallistuvat yhtiön ja asukkaiden edustajat voivat toimia tehtävässä yhtiön hallituksen päätökseen tai yhtiön noudattamaan käytäntöön perustuen.
- Asukkaiden edustaja toimii erityisesti asukkaiden näkökulman edustajana välittäen tietoa yhtiön ja talotoimikunnan sekä tarpeen mukaan *yhtiön* ja asukkaiden välillä yleisesti.
- Asukkaiden edustaja toteuttaa tehtävänsä osallistumalla kokouksiin ja muilta osin yhtiön toimitusjohtajan tai hänen määräämänsä yhtiön muun edustajan sekä hankkeen projektipäällikön kanssa sovitavalla rakennushankkeen toteuttamista edistävällä tavalla.

- Asukkaiden edustaja sopii *yhtiön* edustajien kanssa etukäteen hankkeeseen liittyvistä tiedottamis- ja selvitystehtävistään.
- Asukkaiden edustaja sopii *yhtiön* edustajan kanssa tavasta perehtyä hanketta koskeviin tarvittaviin asiakirjoihin (esimerkiksi urakkasopimus, urakkaneuvottelupöytäkirja, tarjouspyyntö, urakkaohjelma, urakkarajaliite, rakennusselitys tai rakennustapaselostus, piirustukset ym.).
- Asukkaiden edustaja saa tehtävän suorittamista varten omaan käyttöönsä hankkeen rakennusselityksen.
- Asukkaiden edustaja voi sopia *yhtiön* edustajan kanssa muiden tehtävänsä suorittamisen kannalta välttämättömien tietojen saannista omaan käyttöönsä.
- Asukkaiden edustajalle maksetaan suunnittelu- ja työmaakokouksiin osallistumisesta samansuuruinen palkkio kuin yhtiön työmaatoimikunnan jäsenelle. Asukkaiden edustajalle ei makseta palkkioita tarkastuksiin osallistumisesta.
- Myös edustajan tilalla kokoukseen osallistuvalla talotoimikunnan nimeämälle varahenkilölle maksetaan edellä tarkoitettu palkkio.
- Lähtökohtaisesti kokouspalkkiot kattavat myös asukkaiden edustajalle tehtävästä aiheutuvat kustannukset.
- Asuinhuoneistojen tarkastuksiin osallistuminen, ks. talotoimikuntaa koskevat ohjeet III luku 12 §, kohta 6.
- Asukkaiden edustajana toimivan tulee olla yhtiön vaalikelpoinen asukas. Suositeltavinta on, että asukkaiden edustajana toimii ko. vuokranmäärityksikön vaalikelpoinen asukas.

Helsingissä maaliskuun 22. päivänä 2011



Eila Ratasvuori
puheenjohtaja



Sami Aalto
sihteeri



Risto Meriläinen



Riitta Venesmaa



Pertti Villo

HELSINGIN KAUPUNGIN VUOKRALAISDEMOKRATIASÄÄNTÖ

Voimassa oleva:

I LUKU Yleistä

1 §

Vuokralaisdemokratian tarkoitus

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

2 §

Soveltamisala

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

3 §

Ohjeidenanto-oikeus

Tarkempia ohjeita tämän säännön soveltamisesta antaa kaupunginhallitus.

Ehdotus:

I LUKU Yleistä

1 §

Vuokralaisdemokratian tarkoitus

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

2 §

Soveltamisala

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

Lisäksi tätä sääntöä noudatetaan kiinteistöyhtiön omistamien alueellisten isännöinti- ja huoltoyhtiöiden hallinnossa.

Tässä säännössä käytetään jatkossa kiinteistöt omistavasta yhtiöstä nimitystä kiinteistöyhtiö ja alueellisista isännöinti- ja huoltoyhtiöistä nimitystä alueyhtiö.

3 §

Ohjeidenanto-oikeus

Tarkempia ohjeita tämän säännön soveltamisesta antaa kaupunginhallitus

II LUKU Asukkaiden kokous

4 § Tehtävät

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

Asukkaiden kokous

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

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

nimeää ehdokkaat vuokranmääritysyksiköiden yhteiseksi valvojaksi.

Lisäksi asukkaiden kokouksella on mahdollisuus, mikäli kokous ei katso riittäväksi vuokranmääritysyksiköiden yhteistä valvojaa, valita valvoja seuraamaan ja tarkastamaan vuokranmääritysyksikön talouden ja hallinnon hoitoa.

II LUKU Asukkaiden kokous

4 § Tehtävät

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

Asukkaiden kokous

- 1 valitsee talotoimikunnan ja sen puheenjohtajan tai vaihtoehtoisesti luottamushenkilön ja tälle varahenkilön
- 2 *tekee vuokralaistoimikunnalle esityksen yhtiön vaalikelpoisista asukkaista ehdokkaiksi kiinteistöyhtiön hallituksen ja työmaatoimikunnan asukasjäseniksi ja varajäseniksi*
- 3 *tekee vuokralaistoimikunnalle esityksen yhtiön vaalikelpoisista asukkaista ehdokkaiksi alueyhtiön hallituksen ja työmaatoimikunnan asukasjäseniksi ja varajäseniksi*
- 4 *tekee vuokralaistoimikunnalle esityksen yhteiseksi valvojaksi seuraamaan ja tarkastamaan kiinteistöyhtiön talouden ja hallinnon hoitoa*
- 5 *tekee vuokralaistoimikunnalle esityksen yhteiseksi valvojaksi seuraamaan ja tarkastamaan alueyhtiön talouden ja hallinnon hoitoa.*

5 §

Koolle kutsuminen

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

Asukkaiden kokous on kutsuttava koolle vähintään kerran kalenterivuodessa.

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

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

6 §

Äänioikeus ja vaalikelpoisuus

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

Äänioikeutta ei voi käyttää asiamiehen välityksellä.

Samaan toimielimeen ei saa valita useampia kuin yksi henkilö samasta huoneistosta

Lisäksi asukkaiden kokouksella on mahdollisuus, mikäli kokous ei katso riittäväksi yhteistä valvojaa, valita valvoja seuraamaan ja tarkastamaan vuokranmääritysyksikön talouden ja hallinnon hoitoa.

5 §

Koolle kutsuminen

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

Asukkaiden kokous on kutsuttava koolle vähintään kerran kalenterivuodessa.

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

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

6 §

Äänioikeus ja vaalikelpoisuus

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

Äänioikeutta ei voi käyttää asiamiehen välityksellä.

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

7 §
Päätöksenteko

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

III LUKU
Talotoimikunta

8 §
Kokoonpano ja toimikausi

Talotoimikunnassa on puheenjohtaja ja kahdesta kuuteen jäsentä sekä kaksi varajäsentä.

Toimikunta valitsee keskuudestaan varapuheenjohtajan ja sihteerin.

Toimikunnan toimikausi on kaksi kalenterivuotta.

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

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

7 §
Päätöksenteko

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

III LUKU
Talotoimikunta

8 §
Kokoonpano ja toimikausi

Talotoimikunnassa on puheenjohtaja ja kahdesta kuuteen jäsentä sekä kaksi varajäsentä.

Toimikunta valitsee keskuudestaan varapuheenjohtajan ja sihteerin.

Toimikunnan toimikausi on kaksi kalenterivuotta.

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

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

9 §

Kokoontuminen

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

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

10 §

Kokouskutsu

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

11 §

Päätösvaltaisuus ja päätöksenteko

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

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

12 §

Tehtävät

Talotoimikunnan tai vaihtoehtoisesti luottamushenkilön tehtävänä on vuokranmääritysyksikkönsä osalta

- 1 osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto vuokranmääritysyksikköön kuuluvien talojen vuokran

9 §

Kokoontuminen

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

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

10 §

Kokouskutsu

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

11 §

Päätösvaltaisuus ja päätöksenteko

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

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

12 §

Tehtävät

Talotoimikunnan tai vaihtoehtoisesti luottamushenkilön tehtävänä on vuokranmääritysyksikkönsä osalta

- 1 osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto vuokranmääritysyksikköön kuuluvien talojen vuokran

	tasoituksen suunnitelmasta, talousarvioesityksestä sekä vuokranmääritysesityksestä,		tasoituksen suunnitelmasta, talousarvioesityksestä sekä vuokranmääritysesityksestä
2	tehdä esityksiä ja neuvotella vuosittain talousarvioon sisällytettävistä korjaustoimenpiteistä,	2	tehdä esityksiä ja neuvotella vuosittain talousarvioon sisällytettävistä korjaustoimenpiteistä
3	osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto pitkänajan korjaussuunnitelmista,	3	osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto pitkänajan korjaussuunnitelmista
4	osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto pitkänajan rahoitussuunnitelmista,	4	osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto pitkänajan rahoitussuunnitelmista
5	tehdä esityksiä, neuvotella ja antaa lausunto huoltosopimuksen sisällöstä, hoitojärjestelmästä sekä isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämisestä,	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,	6	valvoa asukkaiden ja muiden huoneistojen haltijoiden yhteiseen lukuun hoito-, huolto- ja korjaustoimenpiteiden suorittamista
7	nimetä asukkaiden edustaja vuokranmäärityksikön talojen peruskorjauksen suunnittelu-, työmaa- ja vastaavaan toimikuntaan,	7	nimetä asukkaiden edustaja vuokranmäärityksikön talojen peruskorjauksen suunnittelu-, työmaa- ja vastaavaan toimikuntaan
8	antaa lausunto järjestyssääntöjen sisällöstä,	8	<i>antaa lausunto kiinteistöyhtiön järjestyssääntöjen sisällöstä vuokralaistoimikunnalle</i>
9	edistää asumiseen liittyvien erimielisyyksien ratkaisemista ja tarvittaessa toimia sovittelijana häiriötapauksissa,	9	edistää asumiseen liittyvien erimielisyyksien ratkaisemista ja tarvittaessa toimia sovittelijana häiriötapauksissa
10	päätää yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja	10	päätää yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja

vastaavien tilojen vuokraus- ja jakamisperiaatteista ja valvoa niiden noudattamista,

vastaavien tilojen vuokraus- ja jakamisperiaatteista ja valvoa niiden noudattamista

11 päättää yhteisten askartelu- ja kerhohuoneiden ja vastaavien tilojen käytöstä sekä talkoiden ja muiden vastaavien yhteisten tilaisuuksien järjestämisestä,

11 päättää yhteisten askartelu- ja kerhohuoneiden ja vastaavien tilojen käytöstä sekä talkoiden ja muiden vastaavien yhteisten tilaisuuksien järjestämisestä

12 päättää toimikunnan päätettäväksi siirretystä asiasta tai toimeenpanna sen tehtäväksi annettu asia edellyttäen, että talotoimikunta on valmis ottamaan sen vastaan, sekä

12 päättää toimikunnan päätettäväksi siirretystä asiasta tai toimeenpanna sen tehtäväksi annettu asia edellyttäen, että talotoimikunta on valmis ottamaan sen vastaan

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

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

13 §
Tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus

13 §
Tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus

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

Talotoimikunnalla tai sen tehtäviä hoitavalla ja vuokranmääritysyksikön talouden ja hallinnon valvojalla on oikeus saada ja *kiinteistöyhtiöllä sekä alueyhtiöllä* velvollisuus toimittaa tietoja vuokranmääritysyksikön talouteen ja toimintaan liittyvistä asioista yhteishallintolain 11 §:ssä edellytetyssä laajuudessa.

14 §
Läsnäolo-oikeus ja asiantuntijat

14 §
Läsnäolo-oikeus ja asiantuntijat

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

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

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

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

15 §
Pöytäkirja

Talotoimikunnan kokouksista on pidettävä pöytäkirjaa.

Pöytäkirja on asetettava nähtäville kahden viikon kuluessa kokouksesta talon ilmoitus- tauluille tai saatettava muuten asukkaiden tietoon ja toimitettava tiedoksi isännöitsijä- toimistoon.

16 §
Kulut ja palkkiot

Kiinteistöyhtiö maksaa erikseen sovittavalla tavalla talotoimikunnan toiminnasta aiheutu- vat kohtuullisiksi katsottavat kulut.

Yhtiö voi maksaa toimikunnan puheenjohta- jalle ja jäsenille toimikunnan kokouksista palkkion, joka on enintään puolet Helsingin kaupungin luottamushenkilöiden palkkio- säännössä määrätystä ilman hallinnollista ratkaisovaltaa olevan toimielimen palkkiosta.

IV LUKU
Vuokralaistoimikunta

17 §
Kokoonpano ja toimikausi

Kiinteistöyhtiön talotoimikuntien yhteis- työelimenä toimii vuokralaistoimikunta.

Vuokralaistoimikunnassa on jäsenenä talo- toimikunnan puheenjohtaja tai luottamus- henkilö jokaisesta vuokranmääritysyksiköstä ja henkilökohtaisena varajäsenenä talotoi- mikunnan varapuheenjohtaja tai luottamus- henkilön varajäsen.

Vuokralaistoimikunta valitsee keskuudes- taan puheenjohtajan, varapuheenjohtajan ja sihteerin. Toimikunta voi valita keskuudes- taan myös muita toimihenkilöitä.

Toimikunnan toimikausi on kaksi kalenteri- vuotta.

15 §
Pöytäkirja

Talotoimikunnan kokouksista on pidettävä pöytäkirjaa.

Pöytäkirja on asetettava nähtäville kahden viikon kuluessa kokouksesta talon ilmoitus- tauluille tai saatettava muuten asukkaiden tietoon ja toimitettava tiedoksi *alueyhtiölle*.

16 §
Kulut ja palkkiot

Alueyhtiö / Kiinteistöyhtiö maksaa erikseen sovittavalla tavalla talotoimikunnan toimin- nasta aiheutuvat kohtuullisiksi katsottavat kulut.

Yhtiö voi maksaa toimikunnan puheenjohta- jalle ja jäsenille toimikunnan kokouksista palkkion, joka on enintään puolet Helsingin kaupungin luottamushenkilöiden palkkio- säännössä määrätystä ilman hallinnollista ratkaisovaltaa olevan toimielimen palkkiosta.

IV LUKU
Vuokralaistoimikunta

17 §
Kokoonpano ja toimikausi

Alueyhtiön talotoimikuntien yhteistyöelimenä toimii vuokralaistoimikunta.

Vuokralaistoimikunnassa on jäsenenä talo- toimikunnan puheenjohtaja tai luottamus- henkilö jokaisesta vuokranmääritysyksiköstä ja henkilökohtaisena varajäsenenä talotoi- mikunnan varapuheenjohtaja tai luottamus- henkilön varajäsen.

Vuokralaistoimikunta valitsee keskuudes- taan puheenjohtajan, varapuheenjohtajan ja sihteerin. Toimikunta voi valita keskuudes- taan myös muita toimihenkilöitä.

Toimikunnan toimikausi on kaksi kalenteri- vuotta.

18 §

Kokoontuminen

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

19 §

Kokouskutsu

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

20 §

Päätösvaltaisuus ja päätöksenteko

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

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

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

21 §

Tehtävät

Vuokralaistoimikunnan tehtävänä on osallistua kiinteistöyhtiön hallintoon ja kiinteistön-

18 §

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 toimikunta koolle kahden viikon kuluessa vaatimuksen esittämisestä. Jos jäsen on estynyt saapumasta kokoukseen, hänen on ilmoitettava siitä varajäsenelleen.

19 §

Kokouskutsu

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

20 §

Päätösvaltaisuus ja päätöksenteko

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

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

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

21 §

Tehtävät

Vuokralaistoimikunnan tehtävänä on osallistua *alueyhtiön* hallintoon ja kiinteistöhoiton

kehittämiseen sekä edistää ja tukea talotoimikuntien toimintaa ja näiden yhteistyötä.

Lisäksi toimikunnan tehtävänä on

- 1 osallistua valmisteluun, tehdä esityksiä, neuvotella ja antaa lausunto yhtiön yhteisestä hoitojärjestelmästä, isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämisestä sekä yhteisistä tiloista ja hankinnoista,
- 2 osallistua valmisteluun, tehdä esityksiä, neuvotella ja antaa lausunto yhtiön yhteisistä korjaus-, rahoitus- ja vuokran tasoituksen suunnitelmista,
- 3 tehdä asukkaiden kokousten asettamista ehdokkaista esitys kahden asukasjäsenen, joista toisen tulee olla mies ja toisen nainen, ja yhden varajäsenen valitsemisesta yhtiön hallitukseen,
- 4 valita asukkaiden kokousten asettamista ehdokkaista vuokranmääritysyksiköiden yhteinen valvoja seuraamaan ja tarkastamaan yhtiön talouden ja hallinnon hoitoa,
- 5 tehdä esitys enintään kahden asukasjäsenen valitsemisesta yhtiön yhteiseen työmaatoimi kuntaan,

hoidon kehittämiseen sekä edistää ja tukea talotoimikuntien toimintaa ja näiden yhteistyötä.

Lisäksi toimikunnan tehtävänä on

- 1 osallistua valmisteluun, tehdä esityksiä, neuvotella ja antaa lausunto *alueyhtiön* yhteisestä hoitojärjestelmästä, isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämisestä sekä yhteisistä tiloista ja hankinnoista
- 2 osallistua valmisteluun, tehdä esityksiä, neuvotella ja antaa lausunto *alueyhtiön* yhteisistä korjaus-, rahoitus- ja vuokran tasoituksen suunnitelmista
- 3 *tehdä asukkaiden kokousten asettamista ehdokkaista esitys vuokralaisneuvottelukunnalle ehdokkaiksi kiinteistöyhtiön hallituksen asukasjäseniksi ja varajäseneksi*
- 4 *nimetä asukkaiden kokousten esittämistä ehdokkaista kaksi asukasjäsentä, joista toisen tulee olla mies ja toisen nainen, ja yksi varajäsen alueyhtiön hallitukseen*
- 5 *tehdä asukkaiden kokousten asettamista ehdokkaista esitys vuokralaisneuvottelukunnalle ehdokkaaksi yhteiseksi valvojaksi seuraamaan ja tarkastamaan kiinteistöyhtiön talouden ja hallinnon hoitoa*

6 päättää yhtiön yhteisten järjestyssääntöjen sisällöstä ja

7 Käsitellä asukkaiden ja talotoimikuntien tekemät aloitteet sekä hallituksen toimikunnan käsiteltäväksi antamat asiat.

22 §
Tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus

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

23 §
Läsnäolo- ja puheoikeus

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

6 *valita asukkaiden kokousten asettamista ehdokkaista yhteinen valvoja seuraamaan ja tarkastamaan alueyhtiön talouden ja hallinnon hoitoa*

7 *tehdä asukkaiden kokousten asettamista ehdokkaista esitys vuokralaisneuvottelukunnalle asukasjäseniksi kiinteistöyhtiön työmaatoimikuntaan*

8 *nimetä asukkaiden kokousten asettamista ehdokkaista enintään kaksi asukasjäsentä alueyhtiön työmaatoimikuntaan*

9 antaa lausunto vuokralaisneuvottelukunnalle *kiinteistöyhtiön järjestyssääntöjen sisällöstä*

10 käsitellä asukkaiden ja talotoimikuntien tekemät aloitteet sekä *alueyhtiön hallituksen toimikunnan käsiteltäväksi antamat asiat.*

22 §
Tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus

Vuokralaistoimikunnalla *ja alueyhtiön talouden ja hallinnon valvojalla* on oikeus saada ja *kiinteistöyhtiöllä sekä alueyhtiöllä* velvollisuus toimittaa tietoja yhtiön talouteen ja toimintaan liittyvistä asioista yhteishallintolain 11 §:n sekä toimikunnan ja *valvojan* tehtävien hoitamisen edellyttämässä laajuudessa.

23 §
Läsnäolo- ja puheoikeus

Kiinteistöyhtiön ja alueyhtiön hallituksen asukasjäsenillä ja näiden varajäsenellä sekä alueyhtiön yhteisellä valvojalla ja alueyhtiön työmaatoimikunnan jäsenillä on läsnäolo- ja puheoikeus vuokralaistoimikunnan kokouksessa.

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

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

24 §
Pöytäkirja

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

25 §
Palkkiot ja kulut

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

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

Kiinteistöyhtiön ja alueyhtiön toimitusjohtaja tai hänen edustajansa on erikseen sovittaessa läsnä toimikunnan kokouksessa.

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

24 §
Pöytäkirja

Vuokralaistoimikunnan kokouksista on pidettävä pöytäkirjaa.

Pöytäkirja on pidettävä nähtävänä *alueyhtiön toimistossa*. Pöytäkirja on lähetettävä tiedoksi toimikunnan jäsenille sekä *kiinteistöyhtiön ja alueyhtiön* hallitukselle.

25 §
Palkkiot ja kulut

Alueyhtiö / Kiinteistöyhtiö maksaa vuokralaistoimikunnan puheenjohtajalle ja jäsenille toimikunnan kokouksista palkkion, joka määräytyy siten kuin ilman hallinnollista ratkaisovaltaa olevan toimielimenpalkkiosta on Helsingin kaupungin luottamushenkilöiden palkkiosäännössä määrätty.

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

V LUKU Vuokralaisneuvottelukunta

26 §
Kokoonpano ja toimikausi

Vuokralaistoimikuntien yhteistyöelimenä ja kaikkien kiinteistöyhtiöiden asukkaiden edustajana toimii vuokralaisneuvottelukunta.

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

Neuvottelukunta valitsee keskuudestaan puheenjohtajan, varapuheenjohtajan ja sihteerin.

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

Neuvottelukunnan toimikausi on kaksi kalenterivuotta.

27 §
Kokoontuminen

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

28 §
Päätösvaltaisuus ja päätöksenteko

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

V LUKU Vuokralaisneuvottelukunta

26 §
Kokoonpano ja toimikausi

Vuokralaistoimikuntien yhteistyöelimenä ja *kiinteistöyhtiön* asukkaiden edustajana toimii vuokralaisneuvottelukunta.

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

Neuvottelukunta valitsee keskuudestaan puheenjohtajan, varapuheenjohtajan ja sihteerin.

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

Neuvottelukunnan toimikausi on kaksi kalenterivuotta.

27 §
Kokoontuminen

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

28 §
Päätösvaltaisuus ja päätöksenteko

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

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

29 §
Tehtävät

Vuokralaisneuvottelukunnan tehtävänä on

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

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

Asetettaessa ehdokkaita asukasjäseniksi kiinteistöyhtiön hallitukseen neuvottelukunnassa on noudatettava suhteellista vaalitaapaa vähintään yhden kolmasosan jäsenistä niin vaatiessa.

29 §
Tehtävät

Vuokralaisneuvottelukunnan tehtävänä on

- 1 osallistua valmisteluun, tehdä esityksiä, neuvotella ja antaa lausunto kiinteistöyhtiön yhteisestä hoitojärjestelmästä, isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämisestä sekä yhteisistä tiloista ja hankinnoista
- 2 osallistua valmisteluun, tehdä esityksiä, neuvotella ja antaa lausunto kiinteistöyhtiön yhteisistä korjaus-, rahoitus- ja vuokran tasoituksen suunnitelmista
- 3 nimetä vuokralaistoimikuntien esittämistä ehdokkaista kaksi asukasjäsentä, joista toisen tulee olla mies ja toisen nainen, ja yksi varajäsen kiinteistöyhtiön hallitukseen
- 4 valita vuokralaistoimikuntien asettamista ehdokkaista kiinteistöyhtiön yhteinen valvoja seuraamaan ja tarkastamaan yhtiön talouden ja hallinnon hoitoa

- 5 *nimetä vuokralaistoimikuntien
asettamista ehdokkaista
enintään kaksi
asukasjäsentä kiinteistöyhtiön
työmaatoimikuntaan*
- 6 *päätää kiinteistöyhtiön
järjestyssääntöjen sisällöstä*
- 7 *käsitellä vuokralaistoimikuntien
ja talotoimikuntien sille
tekemät aloitteet ja esitykset
sekä kiinteistöyhtiön hallituksen
neuvottelukunnan käsiteltäväksi
antamat asiat ja*
- 8 *tehdä aloitteita, esityksiä ja
antaa lausuntoja vuokralaisia
koskevista asioista niistä
päättävälle tahoille.*

30 §

Tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus

Vuokralaisneuvottelukunnalla ja kiinteistöyhtiön talouden ja hallinnon valvojalla on oikeus saada ja kiinteistöyhtiöllä sekä alueyhtiöillä velvollisuus toimittaa tietoja yhtiön talouteen ja toimintaan liittyvistä asioista yhteishallintolain 11 §:n sekä neuvottelukunnan ja valvojan tehtävien hoitamisen edellyttämässä laajuudessa.

31 §

Läsnäolo- ja puheoikeus

Kiinteistöyhtiön hallituksen asukasjäsenillä ja näiden varajäsenellä sekä kiinteistöyhtiön yhteisellä valvojalla ja kiinteistöyhtiön työmaatoimikunnan jäsenillä on läsnäolo- ja puheoikeus vuokralaisneuvottelukunnan kokouksessa.

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

Neuvottelukunnalla on oikeus kuulla asiantuntijoita. Palkkioiden maksaminen asiantuntijoille edellyttää kiinteistöyhtiön hallituksen etukäteishyväksyntää.

**32 §
Pöytäkirja**

Vuokralaisneuvottelukunnan kokouksista on pidettävä pöytäkirjaa.

Pöytäkirja on pidettävä nähtävänä kiinteistöyhtiön toimistossa. Pöytäkirja on lähetettävä tiedoksi neuvottelukunnan jäsenille, kiinteistöyhtiön hallitukselle ja alueyhtiölle.

**33 §
Palkkiot ja kulut**

Kiinteistöyhtiö maksaa vuokralaisneuvottelukunnan ja sen työvaliokunnan puheenjohtajalle ja jäsenille neuvottelukunnan ja työvaliokunnan kokouksista palkkion, joka määräytyy siten kuin ilman hallinnollista ratkaisovaltaa olevan toimielimenpalkkiosta on Helsingin kaupungin luottamushenkilöiden palkkiosäännössä määrätty.

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

**30 §
Palkkiot ja kulut**

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