

HYRESGÄSTDEMOKRATISTADGA FÖR HELSINGFORS STAD

1 kap.
Allmänt1 §
Syfte med hyresgästdemokratin

Syftet med Helsingfors stads hyresgästdemokrati är att i enlighet med lagen om samförvaltning i hyreshus, nedan samförvaltningslagen, ge dem som bor i hyreshus beslutanderätt och inflytande i ärenden som gäller deras boende och att öka boendetrivseln och främja underhållet och skötseln av hyreshusen.

2 §
Tillämpningsområde

Denna stadga gäller för förvaltningen av hyreshus i Helsingfors stads ägo som finansierats med statligt lån, räntestödshyresbostäder i stadens ägo som finansierats och byggts efter ingången av år 2002 och i tillämpliga delar andra räntestödshyresbostäder i stadens ägo än de nämnda, om boendestämman inte beslutar något annat med stöd av samförvaltningslagen.

Denna stadga gäller dessutom för förvaltningen av lokala disponent- och servicebolag i ett fastighetsbolags ägo.

I denna stadga används i fortsättningen benämningen fastighetsbolag för de bolag som äger de i 1 mom. avsedda fastigheterna och benämningen områdesbolag för de lokala disponent- och servicebolagen.

3 §
Anvisningar och principer

Stadsstyrelsen ger närmare anvisningar och fastighetsbolaget praktiska anvisningar om hur denna stadga ska tillämpas.

Styrelsen för fastighetsbolaget fastställer principer för ersättning av kostnader för gårdskommittéernas, hyresgästkommittéernas och hyresgästkommissionens verksamhet och principer för arvoden till experter.

2 kap.
Boendestämman4 §
Uppgifter

De boende och innehavarna av lokaler i det eller de hus som hör till en hyresbestämning som har bildats för hyresbestämning utövar

den i samförvaltningslagen och denna stadga angivna beslutanderätten vid boendestämmor.

Boendestämman

- 1 utser ordförande och två till sex medlemmar i gårdskommittén, dessutom en till två ersättare för medlemmarna, alternativt utser en förtroendevald och en ersättare för denne
- 2 föreslår hyresgästkommittén bland de valbara boende i fastighetsbolagets hus kandidater för val av boendemedlemmar och ersättare till styrelsen för fastighetsbolaget
- 3 föreslår hyresgästkommittén bland de valbara boende i områdesbolagets verksamhetsområde kandidater för val av boendemedlemmar och ersättare till styrelsen för och arbetsplatskommittén med anknytning till områdesbolaget
- 4 gör hos hyresgästkommittén en framställning om en gemensam övervakare som följer och granskar skötseln av fastighetsbolagets ekonomi och förvaltning
- 5 gör hos hyresgästkommittén en framställning om en gemensam övervakare som följer och granskar skötseln av områdesbolagets ekonomi och förvaltning.

Boendestämman kan dessutom, om den inte anser det vara tillräckligt med en gemensam övervakare, utse en övervakare som följer och granskar skötseln av hyresbestämningens ekonomi och förvaltning.

5 §

Sammanställande

Boendestämman sammankallas första gången av en företrädare för ägaren. Därefter sammankallas boendestämman av gårdskommittén eller den förtroendevalde eller, om en sådan inte har valts eller en annan grundad anledning finns, av en företrädare för ägaren.

Boendestämman ska sammankallas minst en gång per kalenderår.

Boendestämman ska också sammankallas om minst en tiondedel av de röstberättigade kräver detta för behandling av ett visst ärende.

Kallelsen till boendestämman ska delas ut till alla lägenheter och lokaler och sättas upp på husets anslagstavlor minst en vecka före stämman. I kallelsen ska nämnas de ärenden som behandlas vid stämman och när och var den hålls.

6 §

Rösträtt och valbarhet Röstberättigade och valbara är alla som stadigvarande bor i huset och har fyllt 18 år. Också de direkta innehavarna av affärs- eller kontorslokaler är röstberättigade, med en röst per lokal.

Rösträtt får inte utövas genom ombud.

Till ett och samma organ får inte väljas fler än en person från samma lägenhet.

7 §

Beslutsfattande

Som boendestämmans beslut gäller den mening som vid stämman har fått över hälften av rösterna, om inte stämman i fråga om något visst ärende har beslutat att beslutet ska fattas enhälligt, med kvalificerad majoritet eller med understöd av samtliga röstberättigade eller att ett val ska förrättas på ett bestämt sätt. Beslut kan också fattas om att val ska förrättas vid ett separat röstningstillfälle eller per post. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning och andra frågor enligt den mening som ordföranden meddelar att han omfattar.

3 kap.

Gårdskommitté

8 §

Sammansättning och mandattid

Gårdskommittén har en ordförande, två till sex medlemmar och två ersättare.

Kommittén väljer inom sig vice ordförande och sekreterare.

Kommitténs mandattid är två kalenderår.

En kommittémedlem som flyttar från en bostad i ett hus som hör till hyresbestämningseenheten förlorar samtidigt sitt medlemskap i kommittén. En sådan medlem och en medlem som annars är permanent förhindrad att delta i kommitténs verksamhet ersätts för den återstående mandattiden av den ersättare som står först i tur.

Kommittén eller en medlem i den kan avsättas under mandattiden genom ett beslut av boendestämman om detta understöds av minst hälften av de röstberättigade.

9 §

Möten

Gårdskommittén samlas på kallelse av ordföranden vid behov, eller för ett visst ärende om minst hälften av medlemmarna skriftligt yrkar på detta hos ordföranden, varvid ordföranden ska sammankalla kommittén inom två veckor från den dag yrkandet framfördes.

Om en medlem är förhindrad att närvara vid något av kommitténs möten inkallas den ersättare som står först i tur.

10 §

Kallelse till möte

Kallelsen till ett gårdskommittémöte, i vilken de ärenden som ska behandlas är angivna, ska senast tre dagar före mötet tillställas varje kommittémedlem och för kännedom tillställas ersättarna.

11 §

Beslutförhet och beslutsfattande

Mötet är beslutfört då ordföranden eller vice ordföranden och minst hälften av medlemmarna är närvarande.

Som gårdskommitténs beslut gäller den mening som vid mötet har fått över hälften av rösterna. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning och andra frågor enligt den mening som ordföranden meddelar att han omfattar.

12 §

Uppgifter

Gårdskommittén eller alternativt den förtroendevalde har i fråga om sin hyresbestämningsenhet till uppgift

- 1 att delta i beredningen av hyresutjämningsplanen, budgetförslaget och hyresbestämningsförslaget för de hus som hör till hyresbestämningsenheten och att förhandla och ge utlåtanden om dessa
- 2 att ta initiativ till och årligen förhandla om de reparationer som ska tas in i budgetförslaget
- 3 att delta i beredningen av reparationsplanerna på lång sikt och att förhandla och ge utlåtanden om dessa
- 4 att delta i beredningen av finansieringsplanerna på lång sikt och att förhandla och ge utlåtanden om dessa
- 5 att göra framställningar, förhandla och ge utlåtanden om underhållsavtalets innehåll, om de arrangemang som gäller skötseln och om anordnandet av disponentskapet och underhållsuppgifterna
- 6 att för de boendes och lokalinnehavarnas räkning övervaka skötseln, underhållet och reparationerna och att underrätta områdesbolaget om brister som kommittén upptäckt i fråga om detta

- 7 att utse en företrädare för de boende i en kommitté som planerar ombyggnad i hus inom hyresbestämningseenheten, i en arbetsplatskommitté eller i en liknande kommitté
- 8 att ge utlåtande till hyresgästkommittén om innehållet i ordningsstadgarna för fastighetsbolaget
- 9 att främja lösningen av tvister som gäller boendet och vid behov medla vid störningar och att främja boendetrivsel och -trygghet
- 10 att besluta om de principer för uthyrning och fördelning som gäller gemensamma bilplatser, bastur, tvättstugor och motsvarande lokaliteter och att övervaka att de följs
- 11 att besluta om användningen av gemensamma hobby- och klubbrum och motsvarande lokaliteter och om anordnande av s.k. talkoarbete och andra motsvarande gemensamma tillställningar
- 12 att besluta om ärenden som har underställts kommittén eller att utföra uppdrag som har anförtrotts den under förutsättning att den är beredd att åta sig uppdraget
- 13 att göra framställningar, förhandla och ge utlåtanden om andra ärenden som gäller husen inom hyresbestämningseenheten.

13 §

Rätt till information och informationsskyldighet

Gårdskommittén eller den som sköter dess uppgifter, likaså den som övervakar hyresbestämningseenhetens ekonomi och förvaltning, har rätt att få och fastighetsbolaget och områdesbolaget skyldighet att ge information om frågor som gäller hyresbestämningseenhetens ekonomi och verksamhet, i den utsträckning som krävs i 11 § i samförvaltningslagen.

14 §

Närvarorätt och experter

Fastighetsbolagets verkställande direktör och områdesbolagets verkställande direktör eller en företrädare för vederbörande kan vara närvarande vid ett gårdskommittémöte på basis av en separat överenskommelse.

Gårdskommittén har rätt att höra experter.

15 §

Protokoll

Protokoll ska föras över gårdskommitténs möten.

Protokollet ska inom två veckor efter mötet sättas upp på husets anslagstavlor eller på annat sätt delges de boende och för kännedom tillställas områdesbolaget.

16 §

Arvoden och kostnader

Områdesbolaget betalar ordföranden och medlemmarna i gårdskommittén ett mötesarvode som utgör högst hälften av det i arvodesstadgan för Helsingfors stads förtroendevalda angivna arvodet för organ utan administrativ beslutanderätt.

Områdesbolaget kan ersätta kostnader för gårdskommitténs verksamhet och betala arvoden till experter som kommittén hört, i enlighet med allmänna principer fastställda av styrelsen för fastighetsbolaget.

4 kap.

Hyresgästkommitté

17 §

Sammansättning och mandattid

Gårdskommittéerna med anknytning till områdesbolaget har en hyresgästkommitté som samarbetsorgan.

Varje hyresbestämningseenhet har gårdskommitténs ordförande eller den förtroendevalde som medlem i hyresgästkommittén, och gårdskommitténs vice ordförande eller ersättaren för den förtroendevalde är personlig ersättare.

Hyresgästkommittén väljer inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare. Kommittén kan också inom sig välja andra funktionärer.

Kommitténs mandattid är två kalenderår.

18 §

Möten

Hyresgästkommittén samlas första gången på kallelse av en företrädare för områdesbolaget och annars på kallelse av ordföranden vid behov, eller för ett visst ärende om minst en tredjedel av medlemmarna skriftligt yrkar på detta hos ordföranden, varvid ordföranden ska sammankalla kommittén inom två veckor från den dag yrkandet framfördes. En medlem som är förhindrad att närvara vid något möte ska underrätta sin ersättare om detta.

19 §

Kallelse till möte

Kallelsen till ett hyresgästkommittémöte, i vilken de ärenden som ska behandlas är angivna, ska senast tre dagar före mötet tillställas medlemmarna i kommittén och boendemedlemmarna i styrelsen för och arbetsplatskommittén med anknytning till områdesbolaget, deras ersättare och den gemensamma övervakaren för områdesbolaget.

20 §

Beslutförhet och beslutsfattande

Hyresgästkommittén är beslutför då ordföranden eller vice ordföranden och minst hälften av medlemmarna är närvarande.

Som kommitténs beslut gäller den mening som vid mötet har fått över hälften av rösterna. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning och andra frågor enligt den mening som ordföranden meddelar att han omfattar.

Då kommittén utser kandidater för val av boendemedlemmar till styrelsen för områdesbolaget ska den tillämpa proportionellt valsätt om minst en tredjedel av medlemmarna kräver detta.

21 §

Uppgifter

Hyresgästkommittén har till uppgift att delta i områdesbolagets förvaltning och i arbetet på att utveckla fastighetsskötseln och att främja och understödja verksamheten i gårdskommittéerna och samarbetet mellan dessa.

Kommittén har dessutom till uppgift

- 1 att delta i beredningen, göra framställningar, förhandla och ge utlåtanden i fråga om gemensamma arrangemang som gäller skötseln av områdesbolaget, i fråga om anordnandet av disponentskapet och underhållsuppgifterna och i fråga om gemensamma lokaler och upphandlingar
- 2 att delta i beredningen, göra framställningar, förhandla och ge utlåtanden i fråga om gemensamma reparations-, finansierings- och hyresutjämningsplaner för områdesbolaget
- 3 att bland de kandidater som utsetts av boendestämmorna föreslå hyresgästkommissionen kandidater för val av boendemedlemmar och ersättare till styrelsen för fastighetsbolaget
- 4 att bland de kandidater som utsetts av boendestämmorna utse två boendemedlemmar, av vilka den ena ska vara man och den andra kvinna, och en ersättare till styrelsen

för områdesbolaget

- 5 att bland de kandidater som utsetts av boendestämmorna föreslå hyresgästkommissionen en kandidat för val av en gemensam övervakare som följer och granskar skötseln av fastighetsbolagets ekonomi och förvaltning
- 6 att bland de kandidater som föreslagits av boendestämmorna utse en gemensam övervakare som följer och granskar skötseln av områdesbolagets ekonomi och förvaltning
- 7 att bland de kandidater som föreslagits av boendestämmorna utse högst två boendemedlemmar till arbetsplatskommittén med anknytning till områdesbolaget
- 8 att ge utlåtande till hyresgästkommissionen om innehållet i ordningsstadgarna för fastighetsbolaget
- 9 att behandla initiativ från de boende och gårdskommittéerna och ärenden som styrelsen för områdesbolaget överlämnat till kommittén för behandling
- 10 att utöver kommitténs ordförande utse en medlem och två ersättare till hyresgästkommissionen.

22 §

Rätt till information och informationsskyldighet

Hyresgästkommittén och den som övervakar områdesbolagets ekonomi och förvaltning har rätt att få och fastighetsbolaget och områdesbolaget skyldighet att ge information om frågor som gäller fastighetsbolagets och områdesbolagets ekonomi och verksamhet, i den utsträckning som krävs i 11 § i samförvaltningslagen och som krävs för skötseln av kommitténs och övervakarens uppgifter.

23 §

Närvaro- och yttranderätt

Boendemedlemmarna i styrelsen för fastighetsbolaget och styrelsen för områdesbolaget, deras ersättare, den gemensamma övervakaren för områdesbolaget och medlemmarna i arbetsplatskommittén med anknytning till områdesbolaget har närvaro- och yttranderätt vid hyresgästkommitténs möten.

Fastighetsbolagets verkställande direktör och områdesbolagets verkställande direktör eller en företrädare för vederbörande kan vara närva-

rande vid ett hyresgästkommittémöte på basis av en separat överenskommelse.

Kommittén har rätt att höra experter.

24 § Protokoll

Protokoll ska föras över hyresgästkommitténs möten.

Protokollet ska hållas framlagt på områdesbolagets kontor. Det ska sändas till kommittémedlemmarna, styrelsen för fastighetsbolaget och styrelsen för områdesbolaget för kännedom.

25 § Arvoden och kostnader

Områdesbolaget betalar ordföranden och medlemmarna i hyresgästkommittén ett mötesarvode som motsvarar det i arvodesstadgan för Helsingfors stads förtroendevalda angivna arvodet för organ utan administrativ beslutanderätt.

Områdesbolaget kan ersätta kostnader för hyresgästkommitténs verksamhet och betala arvoden till experter som kommittén hört, i enlighet med allmänna principer fastställda av styrelsen för fastighetsbolaget.

5 kap. Hyresgästkommission

26 § Sammansättning och mandattid

Hyresgästkommittéerna har en hyresgästkommission som samarbetsorgan. Kommissionen är också företrädare för de boende i fastighetsbolagets hus.

Kommissionen har som medlemmar ordförandena för hyresgästkommittéerna och en medlem från varje hyresgästkommitté. Hyresgästkommittén väljer inom sig medlemmen i fråga och ersättare för medlemmarna i kommissionen.

Kommissionen väljer inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare.

Kommissionen har rätt att inom sig tillsätta ett arbetsutskott, och utöver ordförande, vice ordförande och sekreterare får högst två medlemmar och två ersättare utses till utskottet.

Kommissionens mandattid är två kalenderår.

27 §
Möten

Hyresgästkommissionen samlas första gången på kallelse av ordföranden för den föregående kommissionen och annars på kallelse av ordföranden vid behov, dock minst två gånger om året, och om minst en tredjedel av medlemmarna skriftligt yrkar på detta hos ordföranden.

28 §
Beslutförhet och beslutsfattande

Hyresgästkommissionen är beslutför då ordföranden eller vice ordföranden och minst hälften av medlemmarna är närvarande.

Som kommissionens beslut gäller den mening som vid mötet har fått över hälften av rösterna. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning och andra frågor enligt den mening som ordföranden meddelar att han omfattar.

Då kommissionen utser kandidater för val av boendemedlemmar till styrelsen för fastighetsbolaget ska den tillämpa proportionellt valsätt om minst en tredjedel av medlemmarna kräver detta.

29 §
Uppgifter

Hyresgästkommissionen har till uppgift

- 1 att göra framställningar, förhandla och delta i beredningen genom att ge utlåtanden i fråga om gemensamma arrangemang som gäller skötseln av fastighetsbolaget, i fråga om anordnandet av disponentskapet och underhållsuppgifterna och i fråga om gemensamma lokaler och upphandlingar
- 2 att göra framställningar, förhandla och delta i beredningen genom att ge utlåtanden i fråga om gemensamma reparations-, finansierings- och hyresutjämningsplaner för fastighetsbolaget
- 3 att bland de kandidater som föreslagits av hyresgästkommittéerna utse två boendemedlemmar, av vilka den ena ska vara man och den andra kvinna, och en ersättare till styrelsen för fastighetsbolaget
- 4 att bland de kandidater som föreslagits av hyresgästkommittéerna utse en gemensam övervakare för fastighetsbolaget som följer och granskar skötseln av bolagets ekonomi och förvaltning
- 5 att besluta om innehållet i ordningsstadgarna för fastighetsbolaget

- 6 att behandla initiativ och framställningar från hyresgästkommittéerna och gårdskommittéerna till kommissionen och ärenden som styrelsen för fastighetsbolaget överlämnat till kommissionen för behandling
- 7 att i ärenden som gäller hyresgästerna väcka initiativ, göra framställningar och ge utlåtanden riktade till dem som fattar beslut i saken.

30 §

Rätt till information och informationsskyldighet

Hyresgästkommissionen och den som övervakar fastighetsbolagets ekonomi och förvaltning har rätt att få och fastighetsbolaget och områdesbolagen skyldighet att ge information om frågor som gäller bolagets ekonomi och verksamhet, i den utsträckning som krävs i 11 § i samförvaltningslagen och som krävs för skötseln av kommissionens och övervakarens uppgifter.

31 §

Närvaro- och yttranderätt

Boendemedlemmarna i styrelsen för fastighetsbolaget, deras ersättare, den gemensamma övervakaren för fastighetsbolaget och medlemmarna i arbetsplatskommittén med anknytning till fastighetsbolaget har närvaro- och yttranderätt vid hyresgästkommissionens möten.

Fastighetsbolagets verkställande direktör eller en företrädare för honom kan vara närvarande vid ett kommissionsmöte på basis av en separat överenskommelse.

Kommissionen har rätt att höra experter.

32 §

Protokoll

Protokoll ska föras över hyresgästkommissionens möten.

Protokollet ska hållas framlagt på fastighetsbolagets kontor. Det ska sändas till kommissionsmedlemmarna, styrelsen för fastighetsbolaget och områdesbolaget för kännedom.

33 §

Arvoden och kostnader

Fastighetsbolaget betalar ordföranden och medlemmarna i hyresgästkommissionen och ett arbetsutskott inom denna ett mötesarvode som motsvarar det i arvodesstadgan för Helsingfors stads förtroendevalda angivna arvudet för organ utan administrativ beslutanderätt.

Fastighetsbolaget kan ersätta kostnader för hyresgästkommissionens verksamhet och betala arvoden till experter som kommissionen hört, i enlighet med allmänna principer fastställda av styrelsen för fastighetsbolaget.