

HELSINGIN KAUPUNGIN VUOKRALAISDEMOKRATIASÄÄNTÖ

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.

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

Tässä säännössä käytetään jatkossa **1 momentissa tarkoitetut kiinteistöt omistavista yhtiöistä** nimitystä kiinteistöyhtiö ja alueellisista isännöinti- ja huoltoyhtiöistä nimitystä alueyhtiö.

3 §

Ohjeet ja periaatteet

Tarkempia ohjeita tämän säännön soveltamisesta antaa kaupunginhallitus.

~~Kiinteistöyhtiön hallitus vahvistaa periaatteet, jotka koskevat talotoimikuntien puheenjohtajille ja jäsenille kokouksista maksettavia palkkiota sekä talotoimikuntien, vuokralaistoimikuntien ja vuokralaisneuvottelukunnan toiminnasta aiheutuvien kulujen korvaamista ja asiantuntijoille maksettavia palkkiota.~~

Kiinteistöyhtiön hallitus vahvistaa periaatteet, jotka koskevat eri asukasdemokratiaelimissä toimiville kokouksista maksettavia palkkiota tai vuosikorvauksia sekä eri asukasdemokra-

tiaelinten toiminnasta aiheutuvien kuluja korvaamista sekä asiantuntijoille maksettavia palkkioita.

Asukasdemokratiaelimet laativat vuosittain toimintasuunnitelman ja tekevät esityksen tarvitsemastaan toimintamäärärahasta yhtiölle. Toimintamäärärahan myöntämisen periaatteista ja käytön ohjeistuksesta päättää kiinteistöyhtiö.

II LUKU

Asukkaiden kokous

4 §

Tehtävät

Vuokranmäärittystä 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 **puheenjohtajan** ja **2-6 talotoimikunnan varsinaista jäsentä sekä heille 1-2 varajäsentä** ~~sen puheenjohtajan~~ tai vaihtoehtoisesti luottamushenkilön ja tälle varahenkilön
- 2 tekee vuokralaistoimikunnalle esityksen **kiinteistöyhtiön** vaalikelpoisista asukkaista ehdokkaiksi kiinteistöyhtiön hallituksen ja työmaatoimikunnan asukasjäseniksi ja varajäseniksi
- 3 tekee vuokralaistoimikunnalle esityksen **alueyhtiön toiminta-alueen** 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 vuokranmäärityksikön 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 **perustellusta** 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.

Kommentti: miten asukaskokouksessa todennetaan kuka on liike- tai toimistotilojen välitön haltija?

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 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.

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 vuokranmäärityksikkönsä osalta

- 1 osallistua valmisteluun, **tehdä esityksiä**, neuvotella ja antaa lausunto vuokranmäärityksikköön kuuluvi- en talojen vuokran tasoituksen suunnitelmasta, talo- usarvioesityksestä sekä vuokranmääritysesityksestä
- 2 tehdä esityksiä, **antaa lausuntoja** ja neuvotella vuo- sittain talousarvioon sisällytettävistä korjaustoimenpi- teistä
- 3 osallistua valmisteluun, neuvotella, **tehdä esityksiä** ja antaa lausunto pitkänajan korjaussuunnitelmista
- 4 osallistua valmisteluun, neuvotella, **tehdä esityksiä** ja antaa lausunto **vuosittaisista ja** pitkänajan rahoi- tussuunnitelmista
- 5 tehdä esityksiä, neuvotella ja antaa lausunto huolto- sopimuksen sisällöstä, hoitojärjestelmästä sekä isän- nöinnin ja huoltotehtävien järjestämisestä
- 6 valvoa ~~asukkaiden ja muiden huoneistojen haltijoiden yhteiseen lukuun hoito-, huolto- ja korjaustoimenpitei- den suorittamista~~
ilmoittaa alueyhtiöön havaitsemistaan hoito-, huolto- ja korjaustoimenpiteiden suorittamiseen liittyvistä epäkohdista

Perustelu: hoito-, huolto- ja korjaustoimenpiteiden suorittamista tulee valvoa yhtiön toimesta, asukkailla tai asukkaiden edustajilla ei ole työnjohdollista oikeut- ta tai veloitetta valvoa näitä toimenpiteitä.
- 7 nimetä asukkaiden edustaja vuokranmäärityksikön talojen peruskorjauksen suunnittelu-, työmaa- ja vas- taavaan toimikuntaan **tai muuhun erikseen määri- teltyyn toimielimeen**
- 8 **tehdä esityksiä ja** antaa lausuntoja kiinteistöyhtiön järjestyssääntöjen sisällöstä vuokralaistoimikunnalle
- 9 edistää asumiseen liittyvien erimielisyyksien ratkai- semista ja tarvittaessa toimia sovittelijana häiriötapa- uksissa

edistää asumisviihtyvyyttä ja –turvallisuutta

Perustelu: talotoimikunnan jäseniä tai luottamushenkilöä ei voida velvoittaa asukkaiden erimielisyyksien ratkaisijoiksi tai vielä vähemmän puuttua häiriötapauksiin, näitä varten ovat viranomaiset!

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

tehdä esityksiä vuokralaistoimikunnalle yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokraus- ja jakamisperiaatteista alueyhtiössä

HUOM! Valvonta tässäkin on alueyhtiön tehtävä, ei asukkaiden.

- 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

Mikä taho voi siirtää asioita talotoimikunnan päätettäväksi tai toimenpantavaksi? Se tulee määrittellä.

- 13 tehdä esitys **esityksiä**, neuvotella ja antaa lausuntoja 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.

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~~ **tulee laatia** pöytäkirja.

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

Kommentti: miksi tällainen aikarajoite talotoimikunnan osalla, kun sitä ei ole vuokralaistoimikunnan tai vuokralaisneuvottelukunnan kohdalla?

16 §
Palkkiot ja kulut

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

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

Alueyhtiö voi korvata talotoimikunnan toiminnasta aiheutuvat kulut ja maksaa talotoimikunnan kuulemien asiantuntijoiden palkkiot kiinteistöyhtiön hallituksen vahvistamien yleisten periaatteiden mukaisesti.

Alueyhtiö **korvaa** talotoimikunnan toiminnasta aiheutuvat kulut, **maksaa talotoimikunnan jäsenille palkkiot sekä luottamushenkilölle vuosikorvauksen** ja maksaa talotoimikunnan kuulemien asiantuntijoiden palkkiot kiinteistöyhtiön hallituksen vahvistamien yleisten periaatteiden mukaisesti.

17 §

Kokoonpano ja toimikausi

Alueyhtiön talotoimikuntien **ja luottamushenkilöiden** 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 saapumisesta 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 **ja työmaatoimikunnan** asukasjäsenille ja näiden varajäsenille **sekä alueyhtiön yhteiselle valvojalle.**

Kommentti: kokouskutsun saaminen ei tule olla palkkion maksuperuste hallituksen ja työmaatoimikunnan jäsenille ja varajäsenille tai yhteiselle valvojalle. Soveltamisohjeen kohdassa 2.15 mainitaan, että kokouspalkkioperuste täyttyy kun henkilö on kutsuttu asiantuntijana – tätä kohtaa tulisi tarkentaa muotoon ”asiantuntijana **tiettyä asiaa varten**”

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.

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

Kommentti: mikäli suhteellista vaalitapaa noudatetaan hallituksen asukasjäsenien kohdalla, niin sama tulee koskea kaikkia vaaleja, myös työmaatoimikunnan ja valvojan vaaleja.

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

toisen nimen, ja yksi varajäsen alueyhtiön hallitukseen

Kommentti: mikäli tasa-arvolakia noudatetaan tässä, niin sen tulee koskea myös poliittisten hallitusten jäsenien valintaa sekä kaikkia muitakin toimielimiä, joihin edustajia nimetään.

- 6 valita asukkaiden kokousten ~~asettamista~~ **esittämistä** ehdokkaista yhteinen valvoja seuraamaan ja tarkastamaan alueyhtiön talouden ja hallinnon hoitoa
- § 7 nimetä asukkaiden kokousten **esittämistä** ehdokkaista ~~enintään~~ kaksi asukasjäsentä **ja heille yksi varajäsen** alueyhtiön työmaatoimikuntaan
- 9 8 **tehdä esityksiä ja** antaa lausuntoja vuokralaisneuvottelukunnalle kiinteistöyhtiön järjestyssääntöjen sisällöstä
- 10 9 käsitellä asukkaiden ja talotoimikuntien tekemät aloitteet sekä alueyhtiön hallituksen toimikunnan käsiteltäväksi antamat asiat.
- 10 **valita vuokralaisneuvottelukuntaan vuokralais-toimikunnan puheenjohtajan lisäksi toinen varsinainen jäsen ja kaksi varajäsentä**

22 §

Tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus

Vuokralaistoimikunnalla ja alueyhtiön talouden ja hallinnon valvojalla on oikeus saada ja kiinteistöyhtiöllä sekä alueyhtiöllä velvollisuus toimittaa tietoja **kiinteistö- ja alueyhtiön** 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 tiettyä asiaa varten** 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~~ **saatettava** tiedoksi toimikunnan jäsenille sekä kiinteistöyhtiön ja alueyhtiön hallitukselle.

Kommentti: Talotoimikunnalla on aikamäärä 2 viikkoa pöytäkirjan toimittamiseen, miksi vuokralaistoimikunnalla ei ole aikarajaa?

25 §
Palkkiot ja kulut

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

Alueyhtiö maksaa vuokralaistoimikunnan puheenjohtajalle ja jäsenille vuokralaistoimikunnan kokouksista palkkion, joka vastaa Helsingin kaupungin luottamushenkilöiden palkkiosäännössä määrättyä ilman hallinnollista ratkaisuvalltaa olevan toimielimen palkkiota.

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

Alueyhtiö voi korvata korvaa vuokralaistoimikunnan toiminnasta aiheutuvat kulut ja maksaa vuokralaistoimikunnan kuulemien asiantuntijoiden palkkiot kiinteistöyhtiön hallituksen vahvistamien yleisten periaatteiden mukaisesti.

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.

Kommentti: aikamääre kokouskutsun toimittamisesta ja kenelle kaikille kutsu toimitetaan, puuttuu säännöstä (vrt. vuokralaistoimikunta § 19)

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.

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

Kommentti: mikäli suhteellista vaalitapaa noudatetaan hallituksen asukasjäsenien kohdalla, niin sama tulee koskea kaikkia vaaleja, myös työmaatoimikunnan ja valvojan vaaleja.

29 §

Tehtävät

Vuokralaisneuvottelukunnan tehtävänä on

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

- 2 osallistua valmisteluun, tehdä esityksiä **ja aloitteita**, neuvotella ja antaa lausunto kiinteistöyhtiön yhteisistä korjaus-, rahoitus- ja vuokran tasoituksen suunnitelmista
- 3 osallistua valmisteluun, tehdä esityksiä ja aloitteita sekä neuvotella kiinteistöyhtiön yhteisestä vuokranmäärityksestä ja sen perusteista sekä antaa lausunto vuokranmäärityksestä**
- ~~3~~ **4** nimetä vuokralaistoimikuntien esittämistä **asettamista** ehdokkaista kaksi asukasjäsentä, ~~joista toisen tulee olla mies ja toisen nainen~~, ja yksi varajäsen kiinteistöyhtiön hallitukseen
- Kommentti:** mikäli tasa-arvolakia noudatetaan tässä, niin sen tulee koskea myös poliittisten hallitusten jäsenien valintaa sekä kaikkia muitakin toimieliimiä, joihin edustajia nimetään.
- 4 5** valita vuokralaistoimikuntien asettamista ehdokkaista kiinteistöyhtiön yhteinen valvoja seuraamaan ja tarkastamaan yhtiön talouden ja hallinnon hoitoa
- 5 6** nimetä vuokralaistoimikuntien asettamista ehdokkaista ~~enintään~~ kaksi asukasjäsentä **ja heille varajäsen** kiinteistöyhtiön työmaatoimikuntaan
- 6 7** ~~päätää~~ **tehdä esityksiä ja antaa lausuntoja** kiinteistöyhtiön järjestyssääntöjen sisällöstä
- Perustelu: päätös järjestyssäännöstä kuuluu kiinteistöyhtiölle, jolla on myös mahdollisuus valvoa etteivät säännöt ole lain vastaisia
- 7 8** käsitellä vuokralaistoimikuntien ja talotoimikuntien sille tekemät aloitteet ja esitykset sekä kiinteistöyhtiön hallituksen neuvottelukunnan käsiteltäväksi antamat asiat ja
- 8 9** tehdä aloitteita, esityksiä ja antaa lausuntoja vuokralaisia koskevista asioista niistä päättävälle taholle
- 10 nimetä kiinteistöyhtiön, kaupungin tai muun tahon pyynnöstä edustajansa vuokralaisia koskevien asioiden valmisteluelimiin ja**

11 vahvistaa kunkin toimikauden alussa työvaliokunnan toimintaohje

30 §

Tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus

Vuokralaisneuvottelukunnalla **ja sen työvaliokunnalla sekä** 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 sen työvaliokunnan sekä** valvojan tehtävien hoitamisen edellyttämässä laajuudessa.

31 §

Läsnäolo- ja puheoikeus

Kiinteistöyhtiön hallituksen asukasjäsenillä ja näiden varajäsenellä sekä kiinteistöyhtiön yhteisellä valvojalla ja kiinteistöyhtiön työmaatoimikunnan **asukas**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.

Tarkastettu ja hyväksytty pöytäkirja on pidettävä nähtävänä kiinteistöyhtiön toimistossa. Pöytäkirja on lähetettävä tiedoksi neuvottelukunnan jäsenille, kiinteistöyhtiön **ja alueyhtiöiden hallituksille** ja alueyhtiölle.

Kommentti: talotoimikunnalla on aikamääre 2 viikkoa pöytäkirjan toimittamiseen, miksi vuokralaisneuvottelutoimikunnalla ei ole aikarajaa?

33 §

Palkkiot ja kulut

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

Kiinteistöyhtiö maksaa vuokralaisneuvottelukunnan ja sen työvaliokunnan puheenjohtajalle ja jäsenille vuokralaisneuvottelukunnan ja työvaliokunnan kokouksista palkkion, joka vastaa Helsingin kaupungin luottamushenkilöiden palkkiosäännössä määrättyä ilman hallinnollista ratkaisovaltaa olevan toimielimen palkkiota.

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

Kiinteistöyhtiö voi korvata vuokralaisneuvottelukunnan toiminnasta aiheutuvat kulut ja maksaa vuokralaisneuvottelukunnan kuulemien asiantuntijoiden palkkiot kiinteistöyhtiön hallituksen vahvistamien yleisten periaatteiden mukaisesti.

Kiinteistöyhtiö **korvaa** vuokralaisneuvottelukunnan toiminnasta aiheutuvat kulut ja maksaa vuokralaisneuvottelukunnan kuulemien asiantuntijoiden palkkiot kiinteistöyhtiön hallituksen vahvistamien yleisten periaatteiden mukaisesti.