

EHDOTUS HELSINGIN KAUPUNGIN VUOKRALAISDEMOKRATIASÄÄNNÖKSI

I LUKU YLEISTÄ

1 § Vuokralaisdemokratian tarkoitus

Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratian tarkoituksena on yhteishallinnosta vuokralaloissa annetun lain mukaisesti antaa asukkaille päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuus omaa asumistaan koskevissa asioissa sekä lisätä asumisviihtyvyyttä ja edistää vuokralalojen kunnossapitoa ja hoitoa.

2 § Soveltamisala

Tätä sääntöä noudatetaan Helsingin kaupunkikonserniin kuuluvien valtion lainoittamien vuokralojen ja vuoden 2002 alun jälkeen rahoitettujen ja rakennettujen korkotukivuokra-asuntojen hallinnossa ja soveltuvin osin muissa kuin edellä mainituissa Helsingin kaupunkikonserniin kuuluvissa korkotukivuokra-asunnoissa.

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

Tätä sääntöä noudatetaan myös alueyhtiöiden hallinnossa.

3 § Käytännön ohjeet

Tarkempia käytännön ohjeita tämän säännön soveltamisesta antaa kiinteistöyhtiö.

II LUKU ASUKKAIDEN KOKOUS

4 § Asukkaiden kokous

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

5 § Koolle kutsuminen

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

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

Asukkaiden kokous on kutsuttava koolle vähintään kerran kalenterivuodessa.

6 § Kokouskutsu

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

7 § Äänioikeus ja vaalikelpoisuus

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

Asukas ei voi käyttää äänioikeuttaan asiamiehen välityksellä.

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

8 § Päätöksenteko

Asukkaiden kokouksen päätökseksi tulee se mielipide, jota enemmistö kokouksessa annetuista äänistä on kannattanut, jollei asukkaiden kokous ole päättänyt, että jonkin asian osalta päätös on tehtävä yksimielisesti, määränemmistöllä 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.

9 § Tehtävät

Asukkaiden kokous

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

10 § Läsnäolo- ja puheoikeus

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

Asukkaiden kokouksella on oikeus kuulla asiantuntijoita.

11 § Järjestäytyminen ja pöytäkirja

Asukkaiden kokous valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja sihteerin.

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

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

III LUKU TALOTOIMIKUNTA

12 § Talotoimikunta

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

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

13 § Kokoonpano ja toimikausi

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

Talotoimikunta valitsee keskuudestaan sihteerin.

Talotoimikunnan toimikausi on kaksi kalenterivuotta.

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

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

Luottamushenkilön toimikausi päättyy, mikäli asukkaiden kokous päättää valita talotoimikunnan.

14 § Kokoontuminen

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

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

15 § Kokouskutsu

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

16 § Päätösvaltaisuus ja päätöksenteko

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

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

17 § Tehtävät

Talotoimikunnan tai vaihtoehtoisesti luottamushenkilön tehtävänä on oman vuokranmääritysyksikkönsä osalta

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

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

18 § Läsnäolo- ja puheoikeus

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

Talotoimikunnalla on oikeus kuulla asiantuntijoita.

19 § Pöytäkirja

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

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

IV LUKU VUOKRALAISTOIMIKUNTA

20 § Vuokralaistoimikunta

Vuokralaistoimikunta toimii alueyhtiön toiminta-alueen talotoimikuntien yhteistyöelimenä.

21 § Kokoonpano ja toimikausi

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

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

22 § Kokoontuminen

Vuokralaistoimikunta kokoontuu ensimmäisen kerran alueyhtiön edustajan kutsusta ja muulloin puheenjohtajansa kutsusta tarvittaessa tai määrättyä asiaa varten, kun vähintään yksi kolmasosa toimikunnan jäsenistä sitä kirjallisesti puheenjohtajalta vaatii. Puheenjohtajan on tällöin kutsuttava vuokralaistoimikunta koolle kahden viikon kuluessa vaatimuksen esittämisestä.

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

23 § Kokouskutsu

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

24 § Päätösvaltaisuus ja päätöksenteko

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

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

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

25 § Tehtävät

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

Lisäksi vuokralaistoimikunnan tehtävänä on

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

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

26 § Läsnäolo- ja puheoikeus

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

Vuokralaistoimikunnalla on oikeus kuulla asiantuntijoita.

27 § Pöytäkirja

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

Pöytäkirja on toimitettava kirjallisesti kahden viikon kuluessa kokouksesta vuokralaistoimikunnan jäsenille, varajäsenille ja alueyhtiölle.

V LUKU VUOKRALAISNEUVOTTELUKUNTA

28 § Vuokralaisneuvottelukunta

Vuokralaistoimikuntien yhteistyöelimenä ja kiinteistöyhtiön asukkaiden edustajana toimii vuokralaisneuvottelukunta.

29 § Kokoonpano ja toimikausi

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

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

30 § Kokoontuminen

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

31 § Kokouskutsu

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

32 § Päätösvaltaisuus ja päätöksenteko

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

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

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

33 § Tehtävät

Vuokralaisneuvottelukunnan tehtävänä on

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

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

34 § Läsnäolo- ja puheoikeus

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

Vuokralaisneuvottelukunnalla on oikeus kuulla asiantuntijoita.

35 § Pöytäkirja

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

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

36 § Vuokralaisneuvottelukunnan työvaliokunta

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

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

Työvaliokunta kokoontuu vuokralaisneuvottelukunnan puheenjohtajan kutsusta.

Työvaliokunnalla on oikeus kuulla asiantuntijoita.

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

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

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

VI LUKU TALOUDEN JA HALLINNON VALVONTA

37 § Alueyhtiön talouden ja hallinnon valvoja

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

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

38 § Kiinteistöyhtiön talouden ja hallinnon valvoja

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

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

39 § Vuokranmääritysyksikön talouden ja hallinnon valvoja

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

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

40 § Talouden ja hallinnon valvojan toimikausi

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

41 § Talouden ja hallinnon valvojan esteellisyys

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

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

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

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

Valvojan salassapitovelvollisuudesta ja vahingonkorvausvastuusta on voimassa mitä kiinteistöyhtiön tilintarkastajan salassapitovelvollisuudesta ja vahingonkorvausvastuusta on säädetty.

VII LUKU

TIEDONSAANTIOIKEUS JA TIEDOTTAMISVELVOLLISUUS

43 § Tiedonsaantioikeus

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

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

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

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

44 § Tiedottamisvelvollisuus

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

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

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

VIII LUKU

YLEISET PERIAATTEET KOSKIEN TOIMIELINTEN PERUSTAMISTA, PALKKIOITA JA KULJEN KORVAAMISTA

45 § Yleiset periaatteet

Kiinteistöyhtiö vahvistaa yleiset periaatteet koskien

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

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

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