



# Vuokralaisdemokratiatyöryhmän raportti

31.12.2012

1	TYÖRYHMÄN ASETTAMINEN, TOIMINTA JA TYÖSKENTELY.....	5
1.1	Työryhmän asettaminen ja toimeksianto .....	5
1.2	Toimeksiannon tausta.....	5
1.2.1	Aravakiinteistöyhtiöiden sulautuminen .....	5
1.2.2	Sulautumisen yhteydessä tehty vuokralaisdemokratiasäännön uudistustyö .....	5
1.3	Työryhmän työskentely ja toimeksiannon käsittely .....	6
1.4	Uudistustarpeiden kartoitus .....	6
1.5	Vuokralaisdemokratiasääntelyn asiakirjat.....	7
1.5.1	Muutosehdotukset ja -tarpeet.....	7
1.5.2	Sääntötoimikunnan lausunto kiinteistöyhtiöiden sulautumisesta johtuvista vuokralaisdemokratiasäännön muutosehdotuksista .....	8
1.5.3	Työryhmän ehdotus .....	8
2	TAUSTATIETOJA HELSINGIN KAUPUNKIKONSERNIN VUOKRALAISDEMOKRATIAORGANISAATIOSTA .....	10
2.1	Vuokralaisdemokratiasäännön soveltaminen Helsingin kaupunkikonsernissa .....	10
2.2	Vuokralaisdemokratiatoimielimet lukuina.....	10
3	YHTEISHALLINTOLAIN SOVELTAMINEN MUISSA ORGANISAATIOISSA.....	11
4	MUUTOSEHDOTUSTEN JA -TARPEIDEN KÄSITTELY .....	12
4.1	Yleisiä huomioita muutosehdotuksista ja -tarpeista .....	12
4.2	Vuokralaisdemokratia yhdistysmuodossa ja/tai yhdistyslain soveltaminen.....	13
4.2.1	Muutosehdotukset ja -tarpeet.....	13
4.2.2	Nykyiset säännökset .....	13
4.2.3	Työryhmäkäsittely ja työryhmän ehdotus .....	13
4.3	Kiinteistöyhtiön ja alueyhtiön hallituksen asukasjäsenet.....	14
4.3.1	Muutosehdotukset ja -tarpeet.....	14
4.3.2	Yhteishallintolain ja osakeyhtiölain välisestä suhteesta .....	14
4.3.3	Osakeyhtiölain keskeiset säännökset osakeyhtiön hallituksesta.....	15
4.3.4	Työryhmäkäsittely ja työryhmän ehdotus .....	15
4.4	Alueyhtiön työmaatoimikunta.....	16
4.4.1	Muutosehdotukset ja -tarpeet.....	16
4.4.2	Nykyiset säännökset .....	17
4.4.3	Työryhmäkäsittely ja työryhmän ehdotus .....	18
4.5	Vuokralaisdemokratian toimielinrakenne .....	20
4.5.1	Muutosehdotukset ja -tarpeet.....	20

4.5.2	Nykyinen vuokralaisdemokratian toimielinrakenne.....	20
4.5.3	Työryhmäkäsittely ja työryhmän ehdotus .....	21
4.6	Vuokralaisdemokratiatoimielinten, yhtiöiden hallitusten ja hallituksen valiokunnan toimikausi .....	23
4.6.1	Muutosehdotukset ja -tarpeet.....	23
4.6.2	Nykyiset säännökset ja käytännöt .....	23
4.6.3	Työryhmän ehdotus .....	23
4.7	Talouden ja hallinnon valvonta .....	24
4.7.1	Muutosehdotukset ja -tarpeet.....	24
4.7.2	Nykyiset säännökset .....	24
4.7.3	Työryhmäkäsittely ja työryhmän ehdotus .....	25
4.8	Asukkaiden kokouksen kokoonpano, koollekutsuminen ja tehtävät.....	25
4.8.1	Muutosehdotukset ja -tarpeet.....	25
4.8.2	Nykyiset säännökset .....	26
4.8.3	Työryhmäkäsittely ja työryhmän ehdotus .....	26
4.9	Talotoimikunnan kokoonpano, kokoontuminen ja tehtävät .....	28
4.9.1	Muutosehdotukset ja -tarpeet.....	28
4.9.2	Nykyiset säännökset .....	29
4.9.3	Työryhmäkäsittely ja työryhmän ehdotus .....	29
4.10	Vuokralaistoimikunnan kokoonpano, koollekutsuminen ja tehtävät.....	32
4.10.1	Muutosehdotukset ja -tarpeet .....	32
4.10.2	Nykyiset säännökset.....	32
4.10.3	Työryhmäkäsittely ja työryhmän ehdotus.....	33
4.11	Vuokralaisneuvottelukunnan kokoonpano, koollekutsuminen ja tehtävät.....	34
4.11.1	Muutosehdotukset ja -tarpeet .....	34
4.11.2	Nykyiset säännökset.....	35
4.11.3	Työryhmäkäsittely ja työryhmän ehdotus.....	35
4.12	Vuokralaisdemokratiatoimielinten kokouskutsut ja kokouspöytäkirjat.....	36
4.12.1	Muutosehdotukset ja -tarpeet .....	36
4.12.2	Nykyinen sääntely.....	37
4.12.3	Työryhmäkäsittely ja työryhmän ehdotus.....	37
4.13	Läsnäolo- ja puheoikeus vuokralaisdemokratiatoimielinten kokouksissa .....	38
4.13.1	Muutosehdotukset ja -tarpeet .....	38
4.13.2	Nykyiset säännökset.....	38
4.13.3	Työryhmäkäsittely ja työryhmän ehdotus.....	39
4.14	Tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus vuokralaisdemokratiatoiminnassa .....	39

4.14.1	Muutosehdotukset ja -tarpeet .....	39
4.14.2	Nykyiset säännökset.....	40
4.14.3	Työryhmäkäsittely ja työryhmän ehdotus.....	40
4.15	Esteellisyys ja kelpoisuus toimia vuokralaisdemokratiatoimielimissä .....	40
4.15.1	Muutosehdotukset ja -tarpeet .....	40
4.15.2	Nykyiset säännökset.....	41
4.15.3	Työryhmäkäsittely ja työryhmän ehdotus.....	41
4.16	Yleiset periaatteet koskien toimielinten perustamista, palkkioita ja kulujen korvaamista 42	
4.16.1	Muutosehdotukset ja -tarpeet .....	42
4.16.2	Nykyiset säännökset.....	42
4.16.3	Työryhmäkäsittely ja työryhmän ehdotus.....	43
4.17	Riidanratkaisu- tai sovittelutoimielin.....	44
4.17.1	Muutosehdotukset ja -tarpeet .....	44
4.17.2	Nykyiset säännökset.....	44
4.17.3	Työryhmäkäsittely ja työryhmän ehdotus.....	44

Allekirjoitukset

Liitteet

Työryhmän käytössä olleet selvitykset / tutkimukset / raportit yhteishallintolain ja asukasdemokratian toimivuudesta

# 1 TYÖRYHMÄN ASETTAMINEN, TOIMINTA JA TYÖSKENTELY

## 1.1 Työryhmän asettaminen ja toimeksianto

Kaupunginjohtaja asetti 14.3.2012 vuokralaisdemokratiatyöryhmäksi nimetyn työryhmän kartoittamaan Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratiasääntöön (Kvsto 26.10.2011 206 §, jäljempänä vuokralaisdemokratiasääntö) kohdistuvat uudistustarpeet sekä laatimaan ehdotuksen säännön ja sen soveltamista ohjaavan menettelyohjeen (Khs 7.11.2005 46 §, jäljempänä menettelyohje) uudistamiseksi. Vuokralaisdemokratiasääntö ja menettelyohje perustuvat lakiin yhteishallinnosta vuokrataloissa (16.7.1990/649, jäljempänä yhteishallintolaki).

Työryhmän jäsenet olivat:

johtava kaupunginasiainmies Jenni Rope, työryhmän puheenjohtaja  
vuokralaistoimikunnan (Kkoy Helsingin Korkotukiasunnot) jäsen Dorrit Andelin  
vuokralaisneuvottelukunnan (Heka) jäsen Erkki Heinonen  
vuokralaisneuvottelukunnan (Heka) jäsen Tuula Hänninen  
vuokralaisneuvottelukunnan (Heka) jäsen Ari Luukinen  
toimitusjohtaja Antti Alhanko  
kehityspäällikkö Kari Nietosvaara 12.9.2012 saakka  
toimitusjohtaja Jaana Närö  
apulaiskaupunginsihteeri Miliza Ryöti 16.8.2012 saakka  
kaupunginsihteeri Timo Härmälä 17.8.2012 lähtien  
lakimies Tiia Lehikoinen 13.9.2012 lähtien  
kaupunginasiainmies Miia Aho, työryhmän sihteeri

## 1.2 Toimeksiannon tausta

### 1.2.1 Aravakiinteistöyhtiöiden sulautuminen

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 29.4.2009 strategiaohjelman, jossa asetettiin yhdeksi tavoitteeksi selvittää kaupungin omistamien asuinkiinteistöyhtiöiden yhdistämistä ja tehokkaampaa hallintoa. Kaupunginjohtaja asetti selvitystyötä varten työryhmän, joka ehdotti 22.6.2010 valmistuneessa mietinnössään, että kaupunki perustaisi uuden kiinteistöyhtiön omistamaan kaupungin aravavuokrataloja ja sulauttaisi omistamansa 21 aravakiinteistöyhtiötä kyseiseen uuteen yhtiöön.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi työryhmän ehdotuksen 20.10.2010, ja uusi kiinteistöyhtiö Helsingin kaupungin asunnot Oy (jäljempänä Heka) perustettiin 7.1.2011. Lisäksi sulautumisen yhteydessä perustettiin Hekan tytäryhtiöiksi 21 alueellista isännöinti- ja huoltoyhtiötä (jäljempänä alueyhtiö). Aravakiinteistöyhtiöiden sulautuminen pantiin täytäntöön 31.12.2011 ja Helsingin kaupungin asunnot Oy yhdessä 21 alueyhtiön kanssa aloitti toimintansa 1.1.2012.

### 1.2.2 Sulautumisen yhteydessä tehty vuokralaisdemokratiasäännön uudistustyö

Kaupunginjohtaja nimesi 10.11.2010 asuntofuusiotyöryhmän ja sille kuusi alatyöryhmää kaupunginvaltuuston 20.10.2010 tekemän päätöksen mukaisen aravakiinteistöyhtiöiden sulautumisen toimeenpanemiseksi kaupunginhallituksen 25.10.2010 tekemän täytäntöönpanopäätöksen mukaisesti. Yhden alatyöryhmän, vuokralaisdemokratiatyöryhmän,

tehtävänä oli selvittää aravakiinteistöyhtiöiden sulautumisen edellyttämät muutokset vuokralaisdemokratiasääntöön ja sen soveltamisesta annettuihin menettelyohjeisiin.

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

Vuokralaisdemokratiasäännön soveltamista ohjaavaan menettelyohjeeseen ei ole tehty vuokralaisdemokratia-alatyöryhmän ehdottamia muutoksia ja se vastaa edelleen myös termistöltään ennen kiinteistöyhtiöiden sulautumista voimassa ollutta kiinteistöyhtiö- ja vuokralaisdemokratiaedustuksen rakennetta.

Hyväksyessään 26.10.2011 kiinteistöyhtiöiden sulautumisen edellyttämät vähimmäismuutokset vuokralaisdemokratiasääntöön kaupunginvaltuusto hyväksyi samalla toivomusponnen, jossa kehoitettiin asettamaan työryhmä vuokralaisdemokratiasäännön ja menettelyohjeen edelleen kehittämiseksi. Ponnen hyväksymisen seurauksena asetettiin 14.3.2012 nyt kyseessä oleva vuokralaisdemokratiatyöryhmä.

### **1.3 Työryhmän työskentely ja toimeksiannon käsittely**

Työryhmä kokoontui 10 kertaa.

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

Työryhmän työskentelyyn osallistuminen on vaatinut paljon aikaa ja työtä kaikilta työryhmän jäseniltä.

### **1.4 Uudistustarpeiden kartoitus**

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

- Helsingin kaupungin asunnot Oy:n vuokralaisneuvottelukunta
- Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Korkotukiasuntojen vuokralaistoimikunta
- Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasuntojen vuokralaisdemokratiatoimielimet
- Kiinteistö-oy Ruskeapuiston vuokralaisdemokratiatoimielimet
- Helsingin kaupungin asunnot Oy
- Helsingin kaupungin asunnot Oy:n alueyhtiöiden toimitusjohtajien kokous
- Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Korkotukiasunnot
- Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnot

- Kiinteistö-oy Ruskeapuisto

Työryhmä sai asettamaansa määräpäivään 21.6.2012 mennessä pyytämänsä vastaukset seuraavilta tahoilta:

- Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Korkotukiasunnot
- Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Korkotukiasuntojen vuokralaistoimikunta
- Helsingin kaupungin asunnot Oy, sekä
- Helsingin kaupungin asunnot Oy:n alueyhtiöiden toimitusjohtajien kokous.

Pyydetyjen vastausten lisäksi työryhmälle toimitettiin kirjelmiä seuraavilta tahoilta:

- Heka-Jakomäki Oy:n vuokralaistoimikunta
- Heka-Kannelmäki Oy:n vuokralaistoimikunta
- Heka-Kansanasunnot Oy:n vuokralaistoimikunta
- Heka-Kumpula Oy:n vuokralaistoimikunta
- Heka-Laajasalo Oy:n vuokralaistoimikunta
- Heka-Malminkartano Oy:n vuokralaistoimikunta
- Heka-Maunula Oy:n vuokralaistoimikunta ja Kansanasunnot talotoimikunta
- Heka-Pihlajisto Oy:n vuokralaistoimikunta
- Heka Pikku Huopalahti Oy:n vuokralaistoimikunta ja Munkkiniemen aukion talotoimikunta
- Heka-Roihuvuori Oy:n vuokralaistoimikunta
- Heka-Siilitie Oy:n vuokralaistoimikunta
- Heka-Suutarila Oy:n vuokralaistoimikunta ja Töyrynummentie 5 ja Hannuntie 18 talotoimikunta
- Heka-Vallila Oy:n Sammatintie 7 talotoimikunta
- Heka-Vesala Oy:n vuokralaistoimikunta ja yksi talotoimikunta
- Heka-Vuosaari Oy:n vuokralaistoimikunta

Lisäksi työryhmälle toimitettiin kirjelmiä yksittäisiltä asukkailta.

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n vuokralaisneuvottelukunnan koosteen työryhmä sai 28.8.2012.

Työryhmälle osoitetut asiakirjat ovat raportin liitteenä 1.

## **1.5 Vuokralaisdemokratiasääntelyn asiakirjat**

### **1.5.1 Muutosehdotukset ja -tarpeet**

Työryhmä käsitteli Helsingin kaupunkikonsernin vuokralaisdemokratiasääntelyn tarkoituksenmukaista rakennetta sekä sen sisältöä. Sekä työryhmälle toimitetuista uudistusehdotuksista että työryhmän jäsenten kannoista kävi enimmäkseen ilmi, että vuokralaisdemokratiasääntelyn sisältämien sääntelyn lisäksi vuokralaisdemokratiatoimijat kaipaavat ja tarvitsevat yksityiskohtaisempaa sääntelyä ja ohjausta vastaan tulevissa käytännön tilanteissa. Erityisesti toivottiin kaikille vuokrataloille yhteisten, yhtenäisten ja toimivien käy-

täntöjen luomista. Tämä korostui varsinkin Heka-konserniin kuuluvien vuokralaisdemokratiatoimijoiden kannanotoissa.

Helsingin kaupunkikonsernissa sovellettava vuokralaisdemokratiasääntely on voimassa olevien sääntöjen ja ohjeiden osalta jaettu kahteen asiakirjaan eli kaupunginvaltuuston hyväksymään vuokralaisdemokratiasääntöön sekä kaupunginhallituksen hyväksymään menettelyohjeeseen. Tämän lisäksi voimassa olevan vuokralaisdemokratiasäännön mukaan käytännön ohjeita antaa kiinteistöyhtiö eli vuokratalot omistava yhtiö.

#### 1.5.2 Sääntötoimikunnan lausunto kiinteistöyhtiöiden sulautumisesta johtuvista vuokralaisdemokratiasäännön muutosehdotuksista

Kaupunginvaltuuston tehtäviin kuuluu päättää Helsingin kaupunkikonsernin keskeisistä toiminnan ja talouden tavoitteista sekä merkittävistä ja taloudellisesti laajakantoisista kaupungin hallinnon järjestämisen periaatteista. Helsingin kaupunkikonsernin vuokrataloyhtiöissä noudatettavasta vuokralaisdemokratiasäännöstä päättäminen kuuluu kaupunginvaltuustolle.

Kaupunginhallitus johtaa kaupunkikonsernia ja on vahvistanut vuokralaisdemokratiasäännön säännöksiä tarkemman ja yksityiskohtaisemman menettelyohjeen vuokralaisdemokratiasäännön soveltamista varten. Menettelyohjetta ei muutettu kiinteistöyhtiöiden sulautumisen yhteydessä eikä tuolloin toiminut vuokralaisdemokratia-alatyöryhmä ehdottanut menettelyohjeen laatija- ja/tai hyväksyjätahon suhteen muutosta.

Sääntötoimikunta totesi kuitenkin lausunnossaan 10.5.2011 koskien vuokralaisdemokratia-alatyöryhmän esitystä vuokralaisdemokratiasäännön muuttamiseksi, että ”ennen kiinteistöyhtiöfuusiota kaupunginhallitus oli ensimmäinen alueellisia kiinteistöyhtiöitä yhdistävä toimielin, ja se hyväksyi mm. vuokralaisdemokratiasäännön soveltamista koskevat menettelyohjeet. Fuusion jälkeen kaikki vuokra-asunnot kuuluvat yhteen kiinteistöyhtiöön, jolle alueyhtiöt tuottavat isännöinti- ja huoltopalveluita. Näin ollen fuusiokiinteistöyhtiö voi turvata eri alueiden asukkaiden yhdenvertaisen kohtelun ilman kaupunginhallituksen yksityiskohtaisia ohjeita. Organisaatiomuutoksen johdosta sääntötoimikunta ehdottaa kaupunginhallitukselle harkittavaksi, onko kaikkia käytännön tason ohjeita enää tarpeen tuoda kaupunginhallituksen käsiteltäväksi vai voitaisiinko toimivalta niiden antamisessa siirtää kiinteistöyhtiön hallitukselle. Esimerkiksi vuokralaisdemokratiasäännön soveltamista koskevat menettelyohjeet sisältävät hyvin yksityiskohtaisia, operatiivista hallintoa koskevia määräyksiä, joiden antaminen kuuluisi luontevasti kiinteistöyhtiön hallituksen tehtäväksi.”

Vuokralaisdemokratiasäännön 3 §:ää muutettiin sääntötoimikunnan lausunnon johdosta seuraavaan muotoon (*sääntötoimikunnan lausunnon perusteella tehty lisäys aikaisempaan kursivilla*):

Tarkempia ohjeita vuokralaisdemokratiasäännön soveltamisesta antaa kaupunginhallitus ja käytännön ohjeita kiinteistöyhtiö.

#### 1.5.3 Työryhmän ehdotus

Työryhmä toteaa, että kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi kuuluvan vuokralaisdemokratiasäännön tulee lähtökohtaisesti sisältää vain periaatteellisesti merkittäviä linjauksia



ja asioita, jotka kestävät aikaa ja toimintakentän muutoksia. Periaatteellisesti merkittäviä linjauksia ovat muun muassa Helsingin kaupunkikonsernin vuokralaisdemokratiatoiminnan rakenne toimielimien sekä toimielimille kuuluvien tehtävien määrittely.

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

Työryhmä toteaa, että vuokralaisdemokratiasäännön sisältämän sääntelyn lisäksi vuokralaisdemokratiatoimijat kaipaavat ja tarvitsevat edelleen yksityiskohtaisempaa sääntelyä ja ohjausta vastaan tulevissa käytännön tilanteissa. Erityisesti toivotaan kaikille vuokratiloille yhteisten, yhtenäisten ja toimivien käytäntöjen luomista. Voimassa oleva menettelyohje sisältää käytännössä hyvin yksityiskohtaisia, operatiivista hallintoa koskevia määräyksiä ja ohjeita. Menettelyohjeen tarkoituksena on muun muassa esittää valmiita ja toimivia käytännön ohjeita eri tilanteisiin sekä toimia koulutusmateriaalina. Lähtökohtaisesti nykyisen kaltainen menettelyohje on edelleen tarpeellinen.

Menettelyohjeen sisältämien ohjeiden tulee tarvittaessa olla nopeasti sopeutettavissa käytäntöjen muuttumiseen. Tästä johtuen työryhmä yhtyy sääntötoimikunnan lausunnossaan 10.5.2011 esittämään mielipiteeseen, että menettelytapaohjeiden antaminen kuuluisi luontevasti kiinteistöyhtiö(ide)n tehtäväksi. Kiinteistöyhtiö pystyy joustavasti reagoimaan toimintaympäristön muutoksiin ja uusiin vaatimuksiin.

Kiinteistöyhtiöiden sulautumisesta johtuen Heka on nykyään Heka-vuokratilojen ainoa omistaja ja isona toimijana vuokralaisdemokratiakentässä tässä roolissaan selkeä yhteinen kokoava tekijä myös vuokralaisdemokratian hyvien käytäntöjen yhtenäistämässä. Hekalla on myös alueyhtiöiden kautta tuntuma vuokralaisdemokratiatoiminnan käytännön toimintaan ja siinä esiintyviin vuokralaisdemokratiasäännön soveltamis- ja tulkintakysymyksiin.

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

että kiinteistöyhtiön antamat käytännön ohjeet ovat joustavasti muutettavissa ja jatkuvasti täydennettävissä toimintaympäristön muuttuessa ja että ne laaditaan yhdessä asukkaiden kanssa.

Edellä esitetyillä perusteilla työryhmä on työstänyt ehdotuksen uudeksi Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratiasäännöksi, joka on raportin liitteenä 2. Johtuen Hekan vasta muotoutumisvaiheessa olevista yhtenäisistä hyvistä tavoista ja käytännöistä, työryhmä ei tee ehdotusta menettelytapaohjeen muuttamisesta, vaan ehdottaa, että voimassa olevassa vuokralaisdemokratiasäännössä oleva kaupunginhallitukselle annettu tarkempien soveltamisohjeiden antamistehtävä poistetaan ja että käytännön ohjeita vuokralaisdemokratiasäännön soveltamisesta antaa kiinteistöyhtiö. Käytännössä tarkempien käytännön ohjeiden laatiminen annettaisiin Hekan tehtäväksi ja muut vuokralaisdemokratiasääntöä soveltavat kiinteistöyhtiöt noudattaisivat Hekan antamaa ohjeistusta kaupungin antamaan omistajaohjaukseen perustuen.

## **2 TAUSTATIETOJA HELSINGIN KAUPUNKIKONSERNIN VUOKRALAISDEMOKRATIA-ORGANISAATIESTA**

### **2.1 Vuokralaisdemokratiasäännön soveltaminen Helsingin kaupunkikonsernissa**

Yhteishallintolain soveltamisalaan kuuluvat kaikki aravarajoituksen alaiset vuokratalot ja 1.1.2002 jälkeen korkotukilainoitettut vuokratalot. Yhteishallintolakia on sovellettava myös aravan kymmenen vuoden jatkorajoituskohteissa ja sitä voidaan soveltaa soveltuvien osien myös muuhun asuntokantaan, jos omistaja niin päättää.

Helsingin kaupunkikonsernissa yhteishallintolakia on noudatettu vuokralaisdemokratianimikkeellä kaupunginvaltuuston kulloinkin vahvistaman vuokralaisdemokratiasäännön nojalla. Vuokralaisdemokratiasääntöä sovelletaan kokonaisuudessaan Helsingin kaupungin asunnot Oy:n omistuksessa oleviin vuokrataloihin sekä soveltuvien osien Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasuntojen asuntoihin ja Kiinteistö-oy Ruskeapuiston aravavuokrataloihin.

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Korkotukiasunnoissa yhteishallintolain ja vuokralaisdemokratiasäännön soveltaminen perustuu Helsingin kaupungin omistajana asiasta tekemään päätökseen. Sen mukaisesti vuokralaisdemokratiasääntöä noudatetaan Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Korkotukiasunnoissa korkotukilainaikana soveltuvien osien. Käytännössä tämä tarkoittaa, että korkotukiasuntojen vuokralaisdemokratiatoimielinten lähinnä talouteen ja vuokranmääritykseen liittyvät tehtävät ovat rajoitetummat kuin esimerkiksi Helsingin kaupungin asunnot Oy:n vuokratalojen vuokralaisdemokratiatoimielimissä. Tämä johtuu siitä, että Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Korkotukiasuntojen asukkaat ovat suoraan vuokrasuhteessa kaupunkiin, eivät yhtiöön.

### **2.2 Vuokralaisdemokratiatoimielimet lukuina**

Helsingin kaupungin asunnot Oy:öön kuuluu 430 vuokranmäärityksikköä (tiedot vuoden 2011 vuosikirjan mukaan), joista 413:ssa (96 %) on valittu talotoimikunta tai luottamushenkilö. 17 vuokranmäärityksikköä ei ole valittu talotoimikuntaa eikä luottamus-

henkilöä. Asukkaiden kokoukset kutsutaan koolle jokaisessa vuokranmääräytymisyksikössä vähintään kerran vuodessa.

Talotoimikuntien puheenjohtajat tai talotoimikunnan sijaan valitut luottamushenkilöt muodostavat alueen vuokralaistoimikunnan. Vuokralaistoimikuntia on 21 kappaletta, yksi jokaista Helsingin kaupungin asunnot Oy:n hallinnollista aluetta (alueyhtiön toiminta-alue) kohden. Vuokralaistoimikuntien jäsenmäärä vaihtelee alueiden vuokranmääritysyksikköjen määrän mukaisesti.

Lisäksi koko Helsingin kaupungin asunnot Oy:n laajuisena yhteistyöelimenä toimii vuokralaisneuvottelukunta. Vuokralaisneuvottelukunnassa on 42 jäsentä. Jäseninä ovat vuokralaistoimikuntien puheenjohtajat sekä jokaisesta vuokralaistoimikunnasta valittu toinen edustaja. Vuokralaisneuvottelukunta valitsee keskuudestaan työvaliokunnan, joka valmistelee asioita vuokralaisneuvottelukunnalle.

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Korkotukiasuntoihin kuuluu 19 vuokranmääritysyksikköä, joista 14:ssä on valittu talotoimikunta ja kahdessa luottamushenkilö. Kolmessa vuokranmääritysyksikössä ei ole valittu talotoimikuntaa eikä luottamushenkilöä. Talotoimikuntien puheenjohtajat muodostavat yhtiön vuokralaistoimikunnan. Vuokralaisneuvottelukuntaa ei ole.

Kiinteistö-oy Ruskeapuistoon kuuluu kolme Helsingin kaupungin omistamaa vuokrataloa ja kaksi Invalidisäätiön omistamaa vuokrataloa. Helsingin kaupungin omistamat kolme vuokrataloa muodostavat vuokranmääritysyksikön, jonka asukkaat ovat valinneet talotoimikunnan.

Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasuntoihin kuuluu tällä hetkellä 31 sosiaalivirastolle väli-vuokrattua vuokranmääritysyksikköä. Palveluasuntojen omistamat kiinteistöt ovat mm. palvelutaloja ja tukikoteja. Vuokranmääritysyksikköjä on suunnitteilla vuonna 2013 ainakin 3 lisää. Luottamushenkilö on valittu 14 vuokranmääritysyksikössä ja yhdessä on valittu talotoimikunta. Vuokralaistoimikunta kokoontuu harvoin ja silloinkin yhtiön kutsumana. Selityksenä vähäiselle vuokralaisdemokratiatoiminnalle yhtiössä on se, että yhtiön vuokranmääritysyksiköt muodostuvat huonokuntoisille vanhuksille, kehitysvammaisille, mielenterveyskuntoutujille ja pitkäaikaisasunnottomille suunnatuista palvelutaloista. Asumiseen liittyy aina asukkaiden palvelun tarve yhtiöltä ja taloissa on tällä hetkellä yli 1000 työntekijää. Henkilökunta hoitaa asukkaiden asioita, joten vuokralaisdemokratiatoiminnalla ei ole samanlaista roolia näissä palveluasunnoissa kuin ns. tavallisissa vuokrataloissa.

### **3 YHTEISHALLINTOLAIN SOVELTAMINEN MUISSA ORGANISAATIOISSA**

Työryhmätyöskentelyn aluksi työryhmä hankki selvityksiä muiden suurimpien kuntien tai kuntien omistamien yhtiöiden sekä muiden organisaatioiden asukasdemokratiajärjestelmistä sekä tavasta järjestää asukashallintoa ja asukkaiden osallistumista yhtiöiden päätöksentekoon. Selvitykset ovat raportin liitteenä 3.

Selvitykset hankittiin Espoon, Vantaan, Turun, Tampereen, Oulun, Jyväskylän, Kuopion ja Lahden kaupunkien kunnallisista vuokra-asuntoyhtiöistä eli Espoonkruunu Oy:stä (nykyinen toiminimi Espoon Asunnot Oy), VAV Asunnot Oy:stä (Vantaa), TVT Asunnot Oy:stä (Turku), Tampereen Vuokratalosäätiöstä, Oulun Sivakka Oy:stä, Jyväskylän

Vuokra-asunnot Oy:stä, Niiralan Kulma Oy:stä (Kuopio) sekä Lahden Talot Oy:stä. Kuntatoimijoiden lisäksi selvitettiin kahden valtakunnallisen toimijan eli VVO:n ja SATO:n asukasdemokratiajärjestelmät.

Kaikilla toimijoilla on omat järjestelmänsä, joissa asukkaiden osallistuminen on järjestetty hieman eri tavoilla ja kullekin toimijalle oman nimisillä toimielimillä. Osassa toimijoita toimitaan leimallisemmin omistajan ja asukkaiden yhteishallintona ja toisissa toteutetaan korostetusti asukkaiden asukasdemokratiaa.

Kaikille toimijoille yhteisinä tapahtumina ja eliminä ovat yhteishallintolaista tulevat vuosittaiset asukkaiden kokoukset. Sen lisäksi yhtiöiden asukasdemokratiajärjestelmissä on lukuisa joukko muita elimiä, joiden määrä, tasot ja nimikkeet vaihtelevat. Suuremmissa yhtiöissä on enemmän alueellista toimintaa ja alueellisia yhteistoimintaelimiä. Pienemmissä yhtiöissä on luonnollisestikin vähemmän elimiä ja toiminnan tasoja.

Lähes kaikissa yhtiöissä on vuokralaisten edustajat mukana yhtiöiden hallituksissa.

Työryhmä totesi, että muiden kuntayhtiöiden asukasdemokratiajärjestelmät ovat pääsääntöisesti kehittyneet Helsingin kaupungin esimerkin pohjalta, eikä työryhmä löytänyt muiden toimijoiden järjestelmistä merkittäviä innovaatioita työryhmätyön työskentelyn pohjaksi.

## **4 MUUTOSEHDOTUSTEN JA -TARPEIDEN KÄSITTELY**

### **4.1 Yleisiä huomioita muutosehdotuksista ja -tarpeista**

Työryhmän saamista muutosehdotuksista suurin osa tuli Hekan asukkailta sekä Heka-yhtiöiden edustajilta, joiden käytännön toiminnassa vuokralaisdemokratialla on korostuneempi asema kuin muilla yhteishallintolakia ja vuokralaisdemokratiasääntöä soveltavilla Helsingin kaupunkikonserniin kuuluvilla kiinteistöyhtiöillä. Tästä johtuen Heka-konsernin toimintaympäristön erityispiirteet korostuivat vastauksissa. Ottaen lisäksi huomioon edellä raportin kohdissa 2.1 Vuokralaisdemokratiasäännön soveltaminen Helsingin kaupunkikonsernissa ja 2.2 Vuokralaisdemokratiaelimet lukuina todettu, työryhmän ehdotus vuokralaisdemokratiasäännön uudistamisesta perustuu pitkälti Heka-konsernin rakenteelle, mistä johtuen muiden vuokralaisdemokratiaa soveltavien kiinteistöyhtiöiden tulee noudattaa vuokralaisdemokratiasääntöä soveltuvin osin ja niiden oman yhtiö- ja vuokralaisdemokratiaorganisaatorakenteen pohjalta.

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

Epäselvien ja epä johdonmukaisten sääntöjen koetaan heikentävän vuokralaisdemokratiatoiminnan edellytyksiä ja vähentävän asukkaiden osallistumista vuokralaisdemokratia-

toimintaan, minkä vuoksi vuokralaisdemokratiasääntelyn kokonaisuudessaan toivottiin tulevan nykyistä johdonmukaiseksi ja yksiselitteisemmäksi.

## 4.2 Vuokralaisdemokratia yhdistysmuodossa ja/tai yhdistyslain soveltaminen

### 4.2.1 Muutosehdotukset ja -tarpeet

Työryhmän saamista muutosehdotuksissa nousi esille vuokralaisdemokratiatoiminnan harjoittaminen yhdistysmuodossa sekä yhdistyslain soveltaminen vuokralaisdemokratia-toimintaan soveltuvin osin. Ehdotuksia perusteltiin muun muassa siten, että juridiseen muotoon järjestetty vuokralaisdemokratiatoiminta voisi olla hyödyksi yhteiskuntasuhteissa ja tarpeen vaikutettaessa alueen kaavoitukseen ja liikennejärjestelyihin.

### 4.2.2 Nykyiset säännökset

Yhteishallintolaki ja vuokralaisdemokratiasääntö eivät sääntele vuokralaisdemokratiatoiminnan harjoittamista yhdistysmuodossa tai yhdistyslain soveltamista vuokralaisdemokratiatoimintaan.

### 4.2.3 Työryhmäkäsittely ja työryhmän ehdotus

Perustuslain 13 § takaa jokaiselle yhdistymisvapauden, johon sisältyy oikeus perustaa yhdistys ilman lupaa, kuulua tai olla kuulumatta yhdistykseen ja osallistua yhdistyksen toimintaan. Samoin on turvattu ammatillinen yhdistymisvapaus ja vapaus järjestäytyä muiden etujen ajamiseksi.

Perustuslain takaamasta yhdistymisvapaudesta (oikeus olla kuulumatta yhdistykseen) johtuu, ettei yhteishallintolain soveltamispiiriin kuuluvien vuokralalojen asukkaita voi velvoittaa kuulumaan automaattisesti tai liittymään yhdistykseen vain tietyssä vuokralalossa asumisensa perusteella. Henkilölle ei myöskään voi asettaa velvollisuutta kuulua tai liittyä yhdistykseen osallistuakseen vuokralaisdemokratiasäännön mukaiseen toimintaan. Tästä johtuen työryhmä ei ehdota vuokralaisdemokratiatoiminnan organisoimista yhdistysmuotoon.

Vuokralaisdemokratiasääntö ei kuitenkaan estä tietyn alueen asukkaiden vapaaehtoista yhdistymistä esimerkiksi asumisviihtyvyyteen, vuokralaisten etujen ajamiseen tms. liittyvän asian ajamiseksi yleisellä tasolla kyseisellä alueella, koska perustuslaki turvaa vapauden järjestäytyä etujen ajamiseksi. Tietyn alueen asumisviihtyvyyteen, alueen kokonaisvaltaiseen kehittämiseen ja asukkaiden oikeuksien turvaamiseen tähtääviä yhdistyksiä toimii jo useissa Helsingin kaupunginosissa tai rajoitetummilla asuinalueilla. Niiden toiminnassa ei kuitenkaan ole eikä voi olla kyse yhteishallintolain mukaisesta yhteistoiminnasta eikä Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratiasäännön mukaisesta toiminnasta.

Yhdistyslaki sisältää suurelta osin yhdistyksen toimintaa säänteleviä yleisiä säännöksiä. Käytännön ongelmatilanteiden yksityiskohtainen sääntely jää yhdistysoikeudessa paljolti tulkinnan, hyvien vakiintuneiden käytäntöjen sekä oikeuskäytännön varaan. Yhdistyslaki ei siis vuokralaisdemokratiasääntöön otettavan viittaussäännöksen perusteella sääntelisi tyhjentävästi vuokralaisdemokratiatoiminnan käytännön tilanteita. Työryhmän saamista vastauksissa korostettiin nimenomaan vuokralaisdemokratiasääntelyn selkeyden tärkeyttä.

tä. Selkeyttä toivottiin erityisesti vuokralaisdemokratiatoimielinten tehtävien, vastuiden ja työnjakoa koskeviin määräyksiin.

Johtuen yhdistyslain sääntöjen yleisyydestä työryhmä ei ehdota yhdistyslain säännösten soveltamista vuokralaisdemokratiatoimintaan vuokralaisdemokratiasääntöön otettavan viittaussäännöksen perusteella. Tämä ei kuitenkaan estä analogiatulkinnan hakemista yhdistyslaista (tai osakeyhtiölaista, osuuskuntalaista jne.) mahdollisesti eteen tulevissa vuokralaisdemokratiasäännön tai menettelysäännön käytännön tulkintatilanteissa.

### **4.3 Kiinteistöyhtiön ja alueyhtiön hallituksen asukasjäsenet**

#### **4.3.1 Muutosehdotukset ja -tarpeet**

Työryhmälle ei tullut muutosehdotuksia koskien kiinteistö- ja alueyhtiön hallituksen asukasjäseniä ja heidän ehdokasasetteluaan. Uudistusehdotuksissa toivottiin kuitenkin yhteishallintolain ja eri yhteisöjä (muun muassa osakeyhtiö) koskevien lakien välisen suhteen selkeyttämistä.

Työryhmä katsoi tarpeelliseksi selkeyttää yhteishallintolain ja osakeyhtiölain välistä suhdetta sekä tarkistaa ja täsmentää yhtiöiden hallitukseen valittavien asukasjäsen ehdokkaiden nimittämistä koskevia säännöksiä. Erityisesti työryhmän tavoitteena oli sisällyttää vuokralaisdemokratiasääntöön mahdollisimman joustavat ja tarkoituksenmukaiset asukasjäsen ehdokkaiden nimittämistä koskevat säännöt, jotta asukkaiden kokouksia ja muita vuokralaisdemokratiatoimielimiä ei tarvitsisi kutsua koolle vain uuden asukasjäsen ehdokkaan nimittämistä varten esimerkiksi asukasjäsenen muuttaessa pois kiinteistöyhtiön omistamasta asunnosta tai asukasjäsenen ollessa lain mukaan vailla kelpoisuutta hallituksen jäseneksi.

#### **4.3.2 Yhteishallintolain ja osakeyhtiölain välisestä suhteesta**

Osakeyhtiölaki sääntelee yleislakina osakeyhtiötä yhtiömuotona sisältäen säännökset muun muassa osakeyhtiön lakisääteisten toimielinten tehtävistä, velvollisuuksista ja oikeuksista. Lakisääteisiä toimielimiä ovat yhtiökokous ja hallitus, joista jälkimmäinen valitaan yhtiökokouksen päätöksellä, ellei yhtiön yhtiöjärjestyksessä ole toisin määrätty.

Yhteishallintolaissa säädetään vuokratalojen asukkaiden ja omistajien yhteishallinnosta. Asukkaiden päätösvalta ja vaikutusmahdollisuus omaa asumistaan koskevissa asioissa toteutuu ensisijaisesti yhteishallintolain mukaisessa asukkaiden kokouksessa.

Yhteishallintolaki ei ole yhtiöoikeudellinen normisto. Vuokratalon tai -talojen omistajan ja vuokralaisten yhteishallinto eri toimielimineen ei muodosta mitään yhteisömuotoa kuten yhdistystä tai osakeyhtiötä. Yhteishallintolaki viittaa kuitenkin osakeyhtiömuotoiseen toimintaan siten, että se antaa asukkaiden kokouksille oikeuden nimetä ehdokkaita vuokratalon tai -taloja omistavan ja hallinnoivan kiinteistöosakeyhtiön hallitukseen. Yhteishallintolain pakottavan sääntelyn nojalla asukasehdokkaista on valittava kiinteistöyhtiön hallitukseen vähintään yksi jäsen, jos hallitukseen valitaan yhteensä enintään neljä jäsentä, ja vähintään kaksi asukasjäsentä, jos jäseniä valitaan yhteensä viisi tai enemmän.

Yhteishallintolaissa asukkaille annettuja oikeuksia on vuokralaisdemokratiasäännössä laajennettu siten, että asukkaiden kokouksella on oikeus nimetä ehdokkaita myös alueellisten isännöinti- ja huoltoyhtiöiden hallitukseen samoilla periaatteilla ja säännöillä kuin

kiinteistöt omistavan yhtiön hallitukseen. Näin ollen Hekan hallituksessa on kaksi asukasjäsentä ja yksi varajäsen vuokralaisneuvottelukunnan ehdokasnimityksen perusteella ja Hekan 21 alueyhtiön hallituksissa kussakin yhteensä kaksi asukasjäsentä ja yksi varajäsen.

Yllä kuvatut yhteishallintolain ja vuokralaisdemokratiasäännön säännökset eivät kuitenkaan vaikuta siihen, että osakeyhtiön hallitus valitaan aina osakeyhtiölain mukaisesti eli pääsääntöisesti yhtiökokouksen päätöksellä. Yhteishallintolaki antaa muulle taholle kuin osakkeenomistajalle – eli asukkaille – oikeuden nimetä hallitusjäsen ehdokkaita, joiden joukosta omistaja valitsee vähintään yhteishallintolaissa säädetyn määrän jäseniä osakeyhtiön hallitukseen. Kuten hallituksen esityksessä laiksi yhteishallinnosta vuokrataloissa (HE 223/1989) todetaan, ”(Y)htiökokous tai muu oikeushenkilön päättävä toimielin sitten valitsisi näistä nimetyistä henkilöistä joko laissa edellytetyn vähimmäismäärän tai tarkoituksenmukaisemman suuremman määrän hallituksen tai sitä vastaavan taikka muun toimielimen jäseniksi tai koko hallituksen tai toimielimen nimetyistä henkilöistä, jos nimettyjä on riittävä määrä ja yhtiökokous niin päättää.” Osakeyhtiölain mukaista yhtiökokousvalintaa ei voida sivuuttaa. Yhtiökokous myös viimekädessä vastaa hallituksen jäsenvalinnoista ja sen velvollisuutena on varmistaa, että yhtiön hallituksessa on parhaat mahdolliset jäsenet, jotka huolellisesti toimien ajavat yhtiön etua. Hallituksen esityksen mukaan ”...yhtiökokouksilla olisi edelleen mahdollisuus puuttua asioiden kulkuun, jos hallitus tai sen jäsen ei täytä tehtäväänsä...”

#### 4.3.3 Osakeyhtiölain keskeiset säännökset osakeyhtiön hallituksesta

Osakeyhtiön hallituksen jäseniä koskevat osakeyhtiölaissa säädetty kelpoisuusvaatimukset, joita on tarkemmin kuvattu tämän raportin kohdassa 4.15 Esteellisyys ja kelpoisuus toimia vuokralaisdemokratiatoimielimissä. Kyseiset säännökset tulee aina ottaa huomioon hallituksen jäseniä valittaessa. Hallituksen jäsen ehdokkaalla on lähtökohtaisesti ensisijainen velvollisuus huolehtia oman kelpoisuutensa riittävydestä valittavaan tehtävään ja tultuaan valituksi velvollisuus ilmoittaa kelpoisuuden menetyksestä hallitukselle. Viimekädessä yhtiökokouksen eli omistajan on selvitettävä valittavaksi tulevien jäsen ehdokaiden kelpoisuus.

Hallituksella on osakeyhtiössä yleistoimivalta hoitaa osakeyhtiön asioita. Hallituksen jäsenellä on tässä tehtävässään velvollisuus huolellisesti toimien edistää yhtiön etua. Olennaista hallituksen jäsenen tehtävän osakeyhtiölain edellytysten mukaiselle hoitamiseksi onkin huolellinen perehtyminen hallitusasioihin, vaihtoehtojen kartoitus sekä päätösten tekeminen asiassa koko yhtiön edun kannalta. Tämä velvollisuus koskee myös hallituksen asukasjäseniä. Yhteishallintolaki mahdollistaa asukkaiden toiminnan omien asumisintressiensä puitteissa, mutta hallituksessa kaikkien sen jäsenten on ajateltava yhtiön ja kaikkien vuokratalojen asukkaiden etua.

Huolellisuusvelvollisuuden laiminlyönti voi osakeyhtiölain säännösten mukaan johtaa vahingonkorvauskorvausvelvollisuuteen laiminlyönnin aiheuttamasta vahingosta.

#### 4.3.4 Työryhmäkäsittely ja työryhmän ehdotus

Työryhmä käsitteli nykyistä alue- ja kiinteistöyhtiöiden hallitusten asukasjäsenten nimityskäytäntöä ja ehdottaa asukasjäsen ehdokkaiden nimittämistä koskevien sääntöjen

muuttamista siten, että tarve kutsua koolle asukkaiden kokouksia ja muita vuokralaisdemokratiatoimielinten kokouksia ainoastaan uuden asukasjäsenehdokkaan nimittämistä varten kesken toimielimen toimikauden vähenisi. Ehdotuksen tarkoituksena on vähentää turhaa työlästä ja aikaa vievää vuokralaisdemokratiatoimielinten kokousten koollekutsuamista asioissa, joiden hoitamiselle on löydettävissä tarkoituksenmukaisempi keino. Tällöin vuokralaisdemokratiatoimijoilla jäisi enemmän aikaa oleellisten asioiden hoitamiseen. Lisäksi muutos vastaisi yhteishallintolain ja osakeyhtiölain sanamuotoa ja tarkoitusta.

Voimassa olevan vuokralaisdemokratiasäännön mukaan vuokralaistoimikunta nimeää kaksi asukasjäsentä ja yhden varajäsenen alueyhtiön hallitukseen. Vastaavasti vuokralaisneuvottelukunta nimeää kaksi asukasjäsentä ja yhden varajäsenen kiinteistöyhtiön hallitukseen.

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

Työryhmän ehdotus helpottaisi ensinnäkin alue- tai kiinteistöyhtiön hallituksen täydentämistä tapauksissa, joissa asukasjäsen syystä tai toisesta eroaa hallituksesta tai menettää kelpoisuutensa tehtävään. Asukkaiden kokousten ja tarvittavien muiden vuokralaisdemokratiatoimielinten kokousten nopea koolle kutsuminen käsittelemään vain yhden asukasjäsenehdokkaan nimittämistä hallituksen täydentämiseksi on raskas ja aikaa vievä menettely. Täydentämismenettelyä tulee työryhmän näkemyksen mukaan yksinkertaistaa ja nopeuttaa siten, että alue- ja kiinteistöyhtiön hallitusta voidaan täydentää heti yhtiökokouksen päätöksellä asukasjäsenehdokkaiden etusijajärjestyksen mukaisella seuraavana vuorossa olevalla jäsenehdokkaalla, mikäli jäsenehdokas täyttää hallituksen jäseneltä vaadittavat kelpoisuusehdot ja osakeyhtiölaissa edellytetyt muut edellytykset.

Perusteluna ehdotukselle on lisäksi se, että reagointi hallituksen jäsenen esteellisyys- ja kelpoisuusseikkoihin helpottuu. Kelpoisuuskyseminen tuli ajankohtaiseksi muun muassa syksyn 2012 aikana, kun Patentti- ja rekisterihallitus kieltäytyi rekisteröimästä yhtä alueyhtiön hallituksen asukasjäsentä, koska kyseinen yhtiökokouksessa valittu, mutta todellisuudessa vuokralaistoimikunnan tehtävään jo nimittämä asukasjäsen ei täyttänyt osakeyhtiölain kelpoisuusvaatimuksia. Tilanteen korjaamiseksi jouduttiin kutsumaan uudestaan koolle sekä asukkaiden kokoukset, vuokralaistoimikunta, kaupunginhallituksen konserni- jaosto sekä ylimääräinen yhtiökokous täydentämään hallituksen jäsenehdokasnimitystä.

#### **4.4 Alueyhtiön työmaatoimikunta**

##### **4.4.1 Muutosehdotukset ja -tarpeet**

Useimmissa työryhmän saamissa muutosehdotuksissa korostui tarve nykyisenlaisen alueyhtiön työmaatoimikunnan säilyttämiselle. Muutosehdotuksissa ja työryhmän jäsen-



ten kannanotoissa painotettiin työmaatoimikunnan hyödyllisyyttä ja merkitystä asukkaille väylänä saada asukasedustaja mukaan asukkaille tärkeiden rakennus- ja korjaushankkeiden suunnitteluun ja toteutukseen. Työryhmälle ehdotettiin kuitenkin myös työmaatoimikuntien lakkauttamista tarpeettomina toimieliminä. Perusteluna tälle esitettiin, että on ollut vaikea havaita, mitä lisäarvoa tai avoimuutta työmaatoimikunnat ovat tuoneet asioiden käsittelyyn. Suurimpana ongelmana työmaatoimikunnan nykyisessä toiminnassa pidettiin työmaatoimikunnan roolin ja tehtävien epämääräisyyttä ja sitä, että työmaatoimikunnalla on käytännössä myönnetty jopa hankintavaltuuksia, vaikka työmaatoimikunta ei ole osakeyhtiölain mukainen toimielin. Tästä johtuen työmaatoimikunnan jäsenten oikeudellinen asema on aiheuttanut käytännön ongelmia hankintoja tehtäessä.

Työryhmän saamissa muutosehdotuksissa esitettiin lisäksi kiinteistöyhtiötason työmaatoimikunnan perustamista.

Työryhmä katsoi tarpeelliseksi arvioida työmaatoimikunnan roolia, tehtäviä ja asukasjäsenten ehdokasasettelua erityisesti osakeyhtiölain säännösten valossa.

#### 4.4.2 Nykyiset säännökset

Työmaatoimikunnan tehtäviä tai toimialaa ei ole määritelty voimassa olevassa vuokralaisdemokratiasäännössä eikä aiemmin voimassa olleessa edellisessä vuokralaisdemokratiasäännössä. Nykyisessä vuokralaisdemokratiasäännössä työmaatoimikunnan olemassaolo todetaan ainoastaan sitä kautta, että säännön mukaan asukkaiden kokoukset tekevät vuokralaistoimikunnalle esityksen ehdokkaista työmaatoimikunnan asukasjäseniksi ja varajäseneksi. Vuokralaistoimikunnan tehtävänä on esittää ehdokkaista enintään kahta asukasjäsentä ja yhtä varajäsentä alueyhtiön työmaatoimikuntaan.

Työmaatoimikunnan asettamista ja tehtäviä on määritelty menettelyohjeessa. Menettelyohjeen mukaan työmaatoimikunnan asettaa yhtiön hallitus. Työmaatoimikunnan tehtävänä on menettelyohjeen mukaan valmistella yhtiön hankintoja ja urakoita. Menettelyohjeen mukaan muita tyypillisiä työmaatoimikunnan tehtäviä ovat hallituksen päätöksenteon valmistelutehtävät (mm. PTS, vuosikorjausohjelma, tarjousten avaukset) sekä hankintapäätösten tekeminen työmaatoimikunnan hankintavaltuuksien puitteissa. Aiempien kiinteistöyhtiöiden hallituksia on kaupungin toimesta ohjeistettu myöntämään työmaatoimikunnille hankintavaltuudet 100.000 euroon saakka. Nykyisin vastaava määräys on sisällytetty Hekan ja sen alueyhtiöiden välisiin palvelusopimuksiin. Muista työmaatoimikunnalle annettavista tehtävistä päättää yhtiön hallitus.

Alueyhtiöissä toimii nykyisin työmaatoimikuntia, joiden rooli ja tehtävät ovat muotoutuneet käytännön toiminnassa menettelyohjeen säännösten mukaan. Sääntelemätöntä tilaa sekoittaa vielä osittain se, että menettelyohjetta ei muutettu kiinteistöyhtiöiden sulautumisen yhteydessä ja näin ollen menettelyohjeen työmaatoimikuntaa koskevat ohjeet ”yhtiön yhteisestä työmaatoimikunnasta” eivät täysin sovellu nykyisen vuokralaisdemokratiatoiminnan rakenteeseen.

Työmaatoimikuntien toiminta ja aktiivisuus alueyhtiössä vaihtelee, mutta tyypillisimmillään ja parhaimmillaan työmaatoimikunta on ollut aidosti hallituksen päätöksiä valmisteleva ja hankintapäätöksiä tekevä elin. Käytännössä työmaatoimikuntien työskentely on liittynyt erilaisiin vuosi- ja peruskorjaushankkeisiin sekä huoltotoiminnan järjestämiseen, ei sen sijaan uudisrakennushankkeisiin.

#### 4.4.3 Työryhmäkäsittely ja työryhmän ehdotus

Työryhmä totesi alueyhtiöiden työmaatoimikuntien olemassaolon tärkeäksi. Työryhmä pitää tärkeänä ja hyödyllisenä yhteistä, hyvässä ja laajassa yhteistyössä alueyhtiön johdon, työntekijöiden ja asukkaiden kanssa tapahtuvaa päätöksenteon valmistelua. Erittymisen tärkeää se on korjaushankkeiden käsittelyn osalta, sillä kaikki korjaustoiminta on nimellisesti alueellista toimintaa. Myös Heka-konsernissa kaikki korjaustoiminta tapahtuu aina tietyllä alueyhtiön toiminta-alueella ja siihen liittyvät päätökset käsitellään kyseisen alueyhtiön hallituksessa. Asukkaat pääsevät siten mukaan alueensa korjaussuunnittelua ja korjaushankkeita koskevaan päätöksentekoon ja sen valmisteluun alueyhtiötasoisesta työmaatoimikunnan ja alueyhtiön hallituksen jäsenyyden kautta sekä lisäksi isoissa korjaus- ja rakentamishankkeissa myös Hekan hallituksen jäsenyyden kautta.

Edellä mainituilla perusteilla työryhmä ei esitä Heka-tasoisesta työmaatoimikunnan perustamista, koska sellaiselle ei voida katsoa olevan tarvetta ja tehtäviä johtuen Heka-konsernin sisällä noudatettavista päätöksentekotasosta.

Sen sijaan uudisrakentaminen on Helsingin kaupunkikonsernissa järjestetty myös Heka-konsernin osalta siten, että vetovastuu uudistuotantohankkeiden osalta on Att:llä. Att toteuttaa kaupunginvaltuuston hyväksymää AM-ohjelmaa, joka määrittää kaupungin tavoitteet asuntotuotannon ja muun maankäytön suhteen. Kaupunki varaa uudisrakentamiseen tarkoitettuja tontteja Att:lle eikä Hekalle. Hekan roolina uudistuotannossa on ainoastaan tiettyjen tavoitteiden (huoneisto-ohjelmataavoite sekä huollon ja talotekniikan tavoitteet) määrittäminen ennen suunnittelun käynnistämistä. Lisäksi Heka hyväksyy hankesuunnitelman. Hankesuunnitelman hyväksymisellä tarkistetaan, että Hekan asettamat tavoitteet on huomioitu. Hankesuunnitelman hyväksymisellä annetaan hankkeelle jatkosuunnittelulupa. Suunnittelussa noudatetaan Hekan ja Att:n yhteisesti hyväksymiä suunnitteluohjeita. Keskeisenä tekijänä suunnittelun ohjauksessa on myös asemakaava ja sen monesti hyvinkin yksityiskohtaiset määräykset muun muassa julkisivujen osalta. Myös esteettömyysmääräyksistä aiheutuu paljon suunnittelua ohjaavia tekijöitä. Kaupungin tavoitteet muun muassa monimuotoisen kaupunkikuvan sekä viihtyisien asunto-alueiden aikaansaamiseksi ovat tärkeä lähtökohta suunnittelulle. Hekan henkilökunta ei osallistu suunnittelukokouksiin vaan Hekan ja Att:n tehtävänjaon mukaan Att toimii suunnittelussa Hekan edustajana ja hoitaa tehtävänsä Hekan sekä Helsingin kaupungin tavoitteiden mukaisesti.

Täydennysrakentamisessa on usein kysymys korjausrakentamisesta, jonka yhteydessä havaitaan viisaaksi toteuttaa lisärakentamista. Tällöin asukkaat pääsevät osallistumaan prosessiin niin kuin he pääsevät osallistumaan normaaliin peruskorjaukseen.

Uudisrakentaminen ja täydennysrakentaminen eivät muutoin ole sellaista asukkaiden omaan asumiseen liittyvää yhteishallintolaista tarkoitettua toimintaa, johon asukkaiden tulisi voida osallistua. Vuokralaisdemokratian lähtökohtana on nykyisten asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien lisääminen omaan asumistaan koskevissa asioissa. Uudisrakentamisessa ei vuokralaisdemokratian nojalla varata vaikutusmahdollisuuksia tuleville mahdollisille asukkaille.

Uudisrakentaminen on edellä kuvatuin tavoin jopa Hekasta ja näin ollen myös asukkaista irrallinen prosessi, jota on tarkoituksenmukaista hoitaa Att:n virkatyönä. Sekä uudisraken-

tamiseen että täydennysrakentamiseen liittyvissä asemakaavallisissa asioissa asukkaiden ja kuntalaisten kuuleminen on ratkaistu jo erittäin laajalla kuulemismenettelyllä. Edellä mainituilla perusteilla työryhmä ei esitä työmaatoimikunnan tai minkään vuokralaisdemokratiatoimielinten tehtävien nimenomaista laajentamista koskemaan uudis- tai täydennysrakentamisen suunnitteluun tai rakentamisvaiheen valvontaan osallistumiseen. Sen sijaan käytännön toiminnassa yhteistoimintaa ja tiedonkulun tehostamista alueyhtiöiden ja/tai kiinteistöyhtiöiden ja asukkaiden kesken uudis- ja täydennysrakentamiseen liittyvissä asioissa kannattaa aina kehittää.

Nykyisin työmaatoimikunnalla on oikeus tehdä hankintapäätöksiä omien hankintavaltuuksiensa puitteissa. Hankintavaltuuksien pysyttäminen ja/tai antaminen työmaatoimikunnalle ilman laintasoista vastuukysymysten määrittelyä on kuitenkin osakeyhtiölain näkökulmasta ongelmallista, koska työmaatoimikunta ei ole osakeyhtiöoikeudellinen toimielin. Osakeyhtiön hallituksella on oikeus toimivaltansa rajoissa perustaa avukseen apuelimiä ilman yhtiöjärjestykseen sisältyvää siihen kelpuuttavaa määräystä, mutta apuelimet eivät ole sellaisia yhtiön toimielimiä, jolle voitaisiin siirtää hallintotehtäviä ja vastuuta. Osakeyhtiölaissa on säädetty ainoastaan hallituksen ja toimitusjohtajan tehtävistä, vastuista, velvollisuuksista ja oikeuksista, minkä lisäksi osakeyhtiölaissa säännellään hallituksen ja toimitusjohtajan vahingonkorvausvastuusta. Päätökset osakeyhtiössä tekee hallitus ja/tai toimitusjohtaja, sekä tarvittaessa yhtiökokous. Työmaatoimikunnalle ei tule myöntää hankinta- tai muita päätöksentekovaltuuksia.

Edellä mainituilla perusteilla työryhmä ehdottaa työmaatoimikunnan roolin täsmentämistä ja sen nimikkeen muuttamista *alueyhtiön hallituksen valiokunnaksi*. Alueyhtiön hallituksen valiokunta olisi alueyhtiön toimitusjohtajan ja hallituksen työskentelyä tukeva ja päätöksentekoa valmisteleva toimielin. Valiokunnalla ei olisi hankintavaltuuksia eikä se tekisi yhtiön puolesta lopullisia päätöksiä. Alueyhtiön hallituksen valiokunta on osakeyhtiölain näkökulmasta hallituksen valiokunta, minkä vuoksi sitä ei tule säännellä vuokralaisdemokratiasäännössä.

Työryhmän ehdotuksen mukaan alueyhtiön hallitus voi perustaa valiokunnan. Valiokunnan tehtävänä olisi lähtökohtaisesti valmistella hallituksen ja toimitusjohtajan käsiteltäväksi tulevia hankintoja ja urakoita, mutta myös muita asioita siten kuin hallitus tai toimitusjohtaja sitä tapauskohtaisesti pyytää. Valiokunnalle ei yllä esitetyistä syistä myönnettäisi hankintavaltuuksia, vaan hankintapäätökset tekee yhtiön hallitus ja/tai toimitusjohtaja, kumpikin omien osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen mukaisten toimivaltuuksiensa ja kelpoisuutensa rajoissa. Heka-konsernissa alueyhtiöiden toimitusjohtajien toimivaltuuksia määrittävät myös Hekan myöntämät prokurat. Työryhmä esittää, että Heka ohjeistaa alueyhtiöitä hankintavaltuuksien osakeyhtiölain mukaisesta käyttämisestä ja valiokunnan roolista hankintapäätösten suhteen.

Työryhmä esittää, että hallituksen valiokunnan asukasjäsenet valittaisiin jatkossa siten, että alueyhtiön hallitus päättäessään nimittää valiokunnan valitsisi valiokunnan kaksi asukasjäsentä vuokralaistoimikunnan esittämistä ja etusijajärjestykseen asettamista neljästä ehdokkaasta. Perusteet ehdotetulle muutokselle ovat samat kuin mitä on esitetty alue- ja kiinteistöyhtiön hallitusten asukasjäsenien ehdokasasettelun osalta edellä kohdassa 4.3 Kiinteistöyhtiön ja alueyhtiön hallituksen asukasjäsenet ja erityisesti sen alakohdassa 4.3.4. Varajäsen ehdokkaita ei työryhmän ehdotuksen mukaan enää nimitettäi-

si, koska muillakaan hallituksen valiokunnan jäsenillä kuin asukasjäsenillä ei ole ollut eikä olisi varajäseniä. Valiokunnan tehtävänä on valmistella asioita (alue)yhtiön hallituksen ja toimitusjohtajan päätettäväksi. Valiokunta ei tee yhtiötä sitovia lopullisia päätöksiä. Varajäseniä ei tarvita valiokunnan päätösvaltaisuuden varmistamiseksi. Alueyhtiön hallituksella on kuitenkin mahdollisuus tehdä päätös asukasvarajäsenten käyttämisestä vuokralaistoimikunnan esittämien etusijajärjestykseen asettamien asukasjäsen ehdokkaiden puitteissa.

Koska valiokunta ei ole vuokralaisdemokratiatoimielin, valiokunnan jäsenten palkkioista päättää sen nimeävä taho eli alueyhtiön hallitus. Yhdenmukaisen kohtelun perusteella suotavaa on, että Heka ohjeistaa alueyhtiöitä valiokunnan jäsenten kokouspalkkioiden määrästä kuten tähänkin saakka työmaatoimikunnan jäsenten kokouspalkkioiden määristä.

## 4.5 Vuokralaisdemokratian toimielinrakenne

### 4.5.1 Muutosehdotukset ja -tarpeet

Työryhmän saamista muutosehdotuksissa esitettiin kritiikkiä nykyistä vuokralaisdemokratiarakennetta ja sen monimutkaisuutta sekä toimielinten tehtävien ja vastuiden epäselvyyttä kohtaan. Vuokralaisdemokratiakokonaisuuden toivottiin olevan yksiselitteinen ja helposti ymmärrettävä sekä vuokralaisdemokratiasäännössä selkeästi kuvattu. Toimielinten tehtävien, vastuiden ja keskinäisen työnjaon toivottiin ilmenevän vuokralaisdemokratiasäännöstä selkeästi ja kattavasti. Konkreettisia muutosehdotuksia tuli kuitenkin vähän.

Suurimmassa osassa saaduista muutosehdotuksissa kaikki nykyiset vuokralaisdemokratiatoimielimet koettiin tärkeiksi. Yhdessä muutosesityksessä ehdotettiin vuokralaistoimikuntien korvaamista yhteishallintolain mukaisilla alueellisilla yhteistyöryhmillä, joihin kuuluisi asukkaiden edustajien (talotoimikuntien puheenjohtajat) lisäksi alueyhtiön hallituksen asukasjäsenet sekä yhtiön edustajat (toimitusjohtaja, isännöitsijä ja työnjohto). Samassa yhteydessä ehdotettiin, että varsinaista päätösvaltaa yhteistyöryhmällä olisi ainoastaan sille määrättyissä henkilövalinnoissa. Lisäksi ehdotettiin vuokralaisneuvottelukunnan korvaamista edustajistolla, jonka asema ja toiminta-ajatus olisivat samat kuin osakeyhtiölain hallintoneuvostolla. Sen kokoonpanossa olisi yksi asukasjäsen kunkin alueyhtiön toiminta-alueelta sekä vastaava määrä omistajan nimeämiä jäseniä. Edustajiston tehtäviin kuuluisi nykyisen vuokralaisdemokratiasäännön mukaan vuokralaisneuvottelukunnalle määrättyt asiat sekä kiinteistönpitoon liittyvät periaatteelliset asiat.

### 4.5.2 Nykyinen vuokralaisdemokratian toimielinrakenne

Vuokralaisdemokratian toimielimiä yhteishallintolain tai voimassaolevan vuokralaisdemokratiasäännön mukaan ovat asukkaiden kokous, talotoimikunta (yhteishallintolaissa asukastoimikunta), vuokralaistoimikunta ja vuokralaisneuvottelukunta. Lisäksi yhteishallintolaissa säädetään talouden ja hallinnon valvojasta, jota koskevia säännöksiä löytyy myös voimassa olevasta vuokralaisdemokratiasäännöstä. Edellä kohdassa 4.4 Alueyhtiön työmaatoimikunta käsitelty työmaatoimikunta ei ole vuokralaisdemokratiatoimielin, joskin siitä on ollut yleisiä määräyksiä menettelyohjeessa sekä työmaatoimikunnan asukasjäsenten nimeämisestä koskevia säännöksiä vuokralaisdemokratiasäännössä.

Yhteishallintolain mukaan asukkaiden kokous on ainoa pakollinen vuokralaisdemokratia-toimielin. Kunkin vuokranmääritysyksikön asukkaat ja muut huoneistojen haltijat käyttävät asukkaiden kokouksessa yhteishallintolain ja vuokralaisdemokratiasäännön mukaista päätösvaltaansa omaa asumistaan koskevissa asioissa. Edelleen yhteishallintolain mukaan asukkaiden kokous voi valita talotoimikunnan tai luottamushenkilön toimimaan asukkaiden ja huoneiston haltijoiden edustajana yhteishallintolain ja vuokralaisdemokratiasäännön mukaisten oikeuksien käyttämisessä ja tehtävien hoitamisessa.

Voimassa olevassa vuokralaisdemokratiasäännössä vuokralaisdemokratian toimielinrakennetta on laajennettu yhteishallintolaissa säädetyistä siten, että talotoimikuntien puheenjohtajat muodostavat vuokralaistoimikunnan, joka toimii alueyhtiön toiminta-alueen talotoimikuntien yhteistyöelimenä. Edelleen Heka-konsernissa vuokralaistoimikuntien puheenjohtajat sekä lisäksi kunkin vuokralaistoimikunnan keskuudestaan valitsema jäsen muodostavat vuokralaisneuvottelukunnan, joka toimii vuokralaistoimikuntien yhteistyöelimenä ja kiinteistöyhtiön asukkaiden edustajana. Vuokralaisneuvottelukunnan jäsenistä on vuokralaisdemokratiasääntöön perustuen lisäksi koottu työvaliokunta, jonka kokouksista on maksettu palkkio, mutta jonka tehtäviä tai roolia vuokralaisdemokratiaelimenä ei ole lainkaan säännelty vuokralaisdemokratiasäännössä.

Vuokralaisdemokratiasäännön mukaiset toimielimet, asukasjäsenet alue- ja kiinteistöyhtiössä sekä talouden ja hallinnon valvojat on esitetty kaaviona tämän raportin liitteenä 4.

#### 4.5.3 Työryhmäkäsittely ja työryhmän ehdotus

Kiinteistöyhtiöiden sulautumisen yhteydessä päätetty Heka-konsernin rakenne ja sisäinen työnjako alueyhtiöiden ja kiinteistöyhtiön välillä vaikuttaa vahvasti vuokralaisdemokratian nykyiseen toimielinrakenteeseen. Kyseistä yhtiö- ja sopimusoikeudellista Heka-konsernin rakennetta on vaikea sivuuttaa pohdittaessa tarkoituksenmukaista vuokralaisdemokratiarakennetta. Tämä johtaa siihen, että nykyinen Heka-konsernin rakenne itsessään perustelee moniportaisen ja usein vaikeaselkoiseksi mielletyn vuokralaisdemokratia-organisaation olemassaoloa, ellei organisaation moniportaisuus ajan saatossa Heka-konsernin käytäntöjen muovautuessa käänny itseään vastaan.

Erityisesti vuokralaisdemokratiatoiminnassa mukana olevien asukkaiden mukaan nykyinen vuokralaisdemokratian moniportainen toimielinrakenne palvelee lähtökohtaisesti hyvin Heka-konsernin vuokralalojen kymmeniätuhansia asukkaita ja heidän vuokralaisdemokratiaoikeuksiensa toteutumista. Muiden kiinteistöyhtiöiden kuin Hekan kohdalla ei toisaalta vuokralalojen vähäisen lukumäärän vuoksi ole tarvetta moniportaiselle vuokralaisdemokratiatoiminnalle, ja näissä vuokralaisdemokratiatoimielinrakenne ulottuukin soveltuvin osin vain talotoimikunta- tai vuokralaistoimikuntatasolle. Alueyhtiöiden edustajat ovat kokeneet moniportaisen vuokralaisdemokratiatoimielinrakenteen liian raskaaksi ja byrokraattiseksi, mikä on korostunut entisestään Heka-konsernin aloitettua toimintansa. Myös asukkailta on tullut palautetta siitä, ettei esimerkiksi vuokralaisdemokratiatoimielimiltä pyydettävien lausuntojen laatimiseen jää tarpeeksi aikaa.

Työryhmä totesi, ettei Helsingin kaupunkikonsernissa noudatettava vuokralaisdemokratiasääntö lukuisine pelkästään asukkaiden edustajista muodostuvine toimielimineen täysin vastaa yhteishallintolain henkeä. Yhteishallintolain tarkoituksena on antaa vuokralalojen asukkaille päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuus omaa asumistaan koskevissa asiois-

sa yhdessä asunnot omistavan tahon kanssa. Tämän raportin lopussa listattuihin, yhteishallinnon toimivuudesta tehtyjen tutkimusten mukaan tyytyväisimpiä ollaan toimintoihin, joissa yhteys asunnot omistavan yhtiön johtoon ja päätöksentekoon on välitön. Yhtiön edustajien osallistumisen asukaskokouksiin koettiin lisäävän asukaskokouksiin osallistuvien asukkaiden määrää sekä parantavan tiedonkulkua yhtiön ja asukkaiden välillä. Sama tiedonkulkua parantava vaikutus koettiin olevan omistajan edustajan osallistumisella myös muihin yhteishallintolain mukaisten toimielinten kokouksiin. Helsingin vuokralaisdemokratiasta puuttuu yhteishallintolaissakin mainittu omistajan ja asukkaiden välinen yhteistyöelin.

Edellä mainituista seikoista huolimatta työryhmä ei ehdota muutosta nykyiseen vuokralaisdemokratiatoimielinrakenteeseen, koska muutosehdotuksen tekemiseen ei löytynyt työryhmästä yksimielisyyttä. Ottaen huomioon Heka-konsernin rakenne sekä Hekan ja alueyhtiöiden välisen työnjaon sisältö työryhmä toteaa, että huolimatta varsinaisen omistajan ja asukkaiden välisen yhteistyöelimen puutteesta, olemassa olevat vuokralaisdemokratiatoimielimet koetaan suureksi osaksi tärkeiksi, joskin kunkin toimielimen tehtävät ja vastuualueet tulee käydä läpi ja tehdä niihin tarvittavat muutokset.

Asukaskokoukset ja talotoimikunnat ovat yhteishallintolain näkökulmasta olennaisin vaikutuskanava asukkaalle tämän omaan asumiseen liittyvissä talokohtaisissa asioissa. Asukkaiden kokouksen sekä talotoimikunnan tehtävät tulevat lähes suoraan yhteishallintolaista. Työryhmä pyrki selkeyttämään asukkaiden kokouksen sekä talotoimikunnan tehtäviä ja sitä kautta vahvistamaan hyvää vuokralaisdemokratiatoimintaa lähellä asukkaita.

Edelleen työryhmä katsoi, että ottaen huomioon Helsingin kaupunkikonsernin vuokrataloasukkaiden suuri määrä ja asukaspuhjan heterogeenisuus, erityisesti Heka-konsernissa on olemassa selkeä tarve myös alueyhtiötason ja koko Hekan tasoisille vuokralaisdemokratiatoimielimille. Vuokralaistoimikunnat ovat aluetasolla tärkeitä, koska niillä on yksittäisiä talotoimikuntia paremmat resurssit ja tietotaito toimia koko alueyhtiön toiminta-alueen asukkaiden hyväksi. Vuokralaistoimikunnat myös järjestävät koulutusta uusille tulokkaille ja pyrkivät toimimaan alueella aktiivisesti. Vuokralaisneuvottelukunta puolestaan tarjoaa laaja-alaisen foorumin keskustella ja hoitaa kaikkia Heka-konsernin vuokralaisia koskevia asioita. Työryhmä pyrki selkeyttämään vuokralaistoimikunnan ja vuokralaisneuvottelukunnan tehtäviä.

Työryhmä ehdottaa, että vuokralaisdemokratiasääntöön otetaan selkeät säännöt vuokralaisneuvottelukunnan työvaliokunnasta, sen kokoonpanosta, tehtävistä, koolle kutumisesta sekä pöytäkirjasta vastaavasti kuin muistakin vuokralaisdemokratiatoimielimistä.

Työryhmä otti ehdotusta tehdessään kuitenkin huomioon yhteishallintolain hengen sekä työryhmän työskentelyn aikana useasti esiin nousseet tarpeet tiedonkulun ja asukasaktiivisuuden parantamisesta. Muun muassa edellä mainituin perusteluin työryhmä ehdottaa asunnot omistavan yhtiön edustajien ja asukkaiden välisen yhteistoiminnan parantamiseksi, että alueyhtiön ja/tai kiinteistöyhtiön edustajalla on läsnäolo- ja puheoikeus vuokralaisdemokratiatoimielinten kokouksissa (ks. tarkemmin kohta 4.13 Läsnäolo- ja puheoikeus toimielinten kokouksissa). Yhtiön edustajan läsnäolo vuokralaisdemokratiatoimielinten kokouksissa muodostaa kanavan asiallisen ja oikean informaation välittämiseen

vuokralaisdemokratiatoimielimille ja vastaavasti mahdollisuuden asukkaiden edustajille suoraan palautteen antoon yhtiölle. Samalla se mahdollistaa aidon ja säännöllisen vuoropuhelun asukkaiden ja yhtiön välille.

#### **4.6 Vuokralaisdemokratiatoimielinten, yhtiöiden hallitusten ja hallituksen valiokunnan toimikausi**

##### **4.6.1 Muutosehdotukset ja -tarpeet**

Työryhmän saamissa muutosehdotuksissa esitettiin, että kiinteistöyhtiöiden ja alueyhtiöiden hallituksen ja työmaatoimikunnan sekä talouden ja hallinnon valvojan toimikausi tulisi olla valtuustokausi tai vähintään kaksi vuotta, joka on vuokralaisdemokratiatoimielinten nykyinen toimikausi.

Saatujen muutosehdotusten lisäksi työryhmän työskentelyn aikana Helsingin kaupunki käynnisti suunnitelman muuttaa vuokralaisdemokratiasääntöä noudattavien kiinteistöyhtiöiden ja alueyhtiöiden yhtiöjärjestyksiä hallituksen ja tilintarkastajien toimikausien osalta siten, että ne muutettaisiin nykyisistä yksivuotiskausista kaksivuotiskausiksi. Lisäksi tavoitteena on, että yhtiöiden hallitusten ja tilintarkastajien toimikausi (keväästä kevääseen) olisi mahdollisimman yhdenmukainen kaupunginhallituksen kaksivuotiskauden (kalenterivuosia) sekä vuokralaisdemokratiaelinten kaksivuotistoimikausien (kalenterivuosia) kanssa. Perusteluna suunnitteilla olevalle muutokselle on kaupungin päätöksenteon valmistelun aiheuttaman työmäärän vähentäminen ja toimintojen rationalisoiminen sekä toisaalta samalla vuokralaisdemokratiatoimielinten työmäärän vähentäminen ja toimintojen rationalisoiminen.

##### **4.6.2 Nykyiset säännökset ja käytännöt**

Yhteishallintolain mukaan talotoimikuntien (asukastoimikuntien) toimikausi voi olla enintään kaksi vuotta. Voimassa olevan vuokralaisdemokratiasäännön mukaan vuokralaisdemokratiatoimielinten toimikausi on kaksi vuotta (kalenterivuosi) siten, että toimielinten jäsenvalintojen teko alkaa parittomien vuosien syksyllä pidettävissä asukaskokouksissa. Viimeksi jäsenvalinnat vuokralaisdemokratiatoimielimiin on tehty vuonna 2011 pidetyissä asukkaiden kokouksissa. Sen sijaan asukkaiden kokousten tekemät esitykset asukasjäsen- ja varajäsenehdokkaiksi alueyhtiön ja kiinteistöyhtiön hallitukseen ja työmaatoimikuntaan sekä talouden- ja hallinnon valvojiksi tehdään tällä hetkellä vuosittain joka syksy pidettävissä asukkaiden kokouksissa johtuen yhtiöiden yhtiöjärjestysmääräyksistä.

Yhteishallintolain ja voimassa olevan vuokralaisdemokratiasäännön mukaan talouden ja hallinnon valvojan toimikausi on sama kuin vuokratalot omistavan yhtiön tilintarkastajan toimikausi.

Kaupunginhallituksen toimikausi on kaksi vuotta (kalenterivuosi) alkaen aina parittoman vuoden alusta. Kaupunginhallituksen seuraava toimikausi on 2013- 2014.

##### **4.6.3 Työryhmän ehdotus**

Sekä kaupungin että vuokralaisdemokratiatoimielinten työmäärän vähentämiseksi ja toimintojen rationalisoimiseksi työryhmä ehdottaa, että vuokralaisdemokratiatoimielinten (talotoimikunta, vuokralaistoimikunta, vuokralaisneuvottelukunta) toimikausi säilytetään kaksivuotisena ja toimikausi synkronoidaan sekä kiinteistöyhtiöiden ja alueyhtiöiden hallitus-

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

## 4.7 Talouden ja hallinnon valvonta

### 4.7.1 Muutosehdotukset ja -tarpeet

Työryhmän saamista muutosehdotuksissa esitettiin talouden ja hallinnon valvojan tehtävien lisäämistä, valvojan salassapitovelvollisuuden korostamista sekä esteellisyyden tarkentamista.

Myös työryhmä katsoi tarpeelliseksi selkeyttää ja koota yhteen talouden ja hallinnon valvojaa koskevia määräyksiä, jotka tällä hetkellä ovat hajallaan yhteishallintolaissa, vuokralaisdemokratiasäännössä sekä menettelyohjeessa.

### 4.7.2 Nykyiset säännökset

Yhteishallintolaissa säädetään asukkaiden kokoukselle oikeus valita valvoja seuraamaan ja tarkastamaan vuokranmäärityksikön talouden ja hallinnon hoitoa. Valvojan toimikausi sekä salassapitovelvollisuus ja vahingonkorvausvastuu ovat yhteishallintolaissa rinnastettu siihen, mitä vuokratalot omistavan yhteisön tilintarkastajan osalta on näistä asioista säädetty.

Voimassa olevassa vuokralaisdemokratiasäännössä talouden ja hallinnon valvontaa ja asukkaiden edustamista tässä toiminnassa on laajennettu siten, että asukkaat voivat valita *alueyhtiön* yhteisen valvojan valvomaan alueyhtiön talouden ja hallinnon hoitoa, *kiinteistöyhtiön* yhteisen valvojan valvomaan kiinteistöyhtiön talouden ja hallinnon hoitoa sekä, katsoessaan edellä mainitut valvojat riittämättömiksi, myös *vuokranmäärityksikön* valvojan seuraamaan ja tarkastamaan vuokranmäärityksikön talouden ja hallinnon hoitoa. Alueyhtiön yhteisen valvojan valitsee vuokralaistoimikunta asukkaiden kokousten sille esittämistä henkilöistä. Kiinteistöyhtiön yhteisen valvojan valitsee vuokralaisneuvottelukunta asukkaiden kokousten ja vuokralaistoimikuntien sille esittämistä henkilöistä.

Vuokralaisdemokratiasääntö ei sääntele valvojan tointa ja tehtäviä, vaan ne on jätetty yhteishallintolain ja nykyisen menettelyohjeen melko yleisten säännösten varaan. Menettelyohje toistaa pitkälti yhteishallintolaissa säädettyä selventäen valvojan vastuiden ja velvollisuuksien toteuttamista käytännössä. Menettelyohjeessa on lisäksi eräänlaisena esteellisyydynormina ohjeistettu, ettei yhtiön hallituksen jäsen tai varajäsen tai yhtiön työmaatoimikunnan jäsen voi toimia saman yhtiön talouden ja hallinnon valvojana.



### 4.7.3 Työryhmäkäsittely ja työryhmän ehdotus

Työryhmä ehdottaa, että valvojasta käytettäisiin ilmaisua *talouden ja hallinnon valvoja*, ja että termi *yhteinen valvoja* poistettaisiin. Tarkennuksena tulee aina talouden ja hallinnon valvojan valvontakohteesta riippuen viitata joko alue- tai kiinteistöyhtiön taikka vuokranmääritysyksikön talouden ja hallinnon valvojaan.

Työryhmä ehdottaa lisäksi, että vuokralaisdemokratiasääntöön lisätään talouden ja hallinnon valvontaa koskeva oma luku, jossa säännellään eri tasoilla toimivista talouden ja hallinnon valvojista, valvojille kuuluvista valvontakohteista, raportointivelvollisuudesta, toimikaudesta sekä esteellisyydestä ja kelpoisuudesta.

Työryhmä kiinnitti huomiota täsmälliseen valvontakohteen määrittelyyn, jonka tulisi vastata mahdollisimman hyvin yhteishallintolaissa määriteltyä valvontakohtetta. Työryhmä esittää, että nykyinen menettelyohjeeseen sisältyvä ohje valvojan esteellisyydestä siirretään vuokralaisdemokratiasääntöön. Näin vuokralaisdemokratiasäännössä säädettäisiin yksiselitteisesti, että talouden ja hallinnon valvoja ei voi samanaikaisesti olla kiinteistöyhtiön tai alueyhtiön hallituksen jäsen tai varajäsen taikka alueyhtiön hallituksen valiokunnan jäsen tai varajäsen.

Vuokralaisdemokratiasääntöön ehdotetaan myös lisättäväksi talouden ja hallinnon valvojan kelpoisuutta koskeva säännös, jonka mukaan talouden ja hallinnon valvoja ei saa olla alaikäinen, vajaavaltainen, konkurssissa tai henkilö, jonka toimintakelpoisuutta on rajoitettu.

Lisäksi luvussa olisi selvyuden vuoksi mainittu yhteishallintolaista tulevat periaatteet, joiden mukaan talouden ja hallinnon valvojan tiedonsaantioikeus, salassapitovelvollisuus ja vahingonkorvausvastuu määräytyvät. Talouden ja hallinnon valvojan tiedonsaantioikeus määräytyy kiinteistöyhtiön tilintarkastajan tiedonsaantioikeuden mukaan rajautuen kuitenkin valvojan valvomien vuokranmääritysyksikköjä koskevien tietojen saantiin. Talouden ja hallinnon valvojalla ei siis ole rajatonta tiedonsaantioikeutta kaikkeen alueyhtiötä tai kiinteistöyhtiötä koskevaan tietoon. Talouden ja hallinnon valvojan salassapitovelvollisuus ja vahingonkorvausvastuu määräytyvät kiinteistöyhtiön tilintarkastajaa koskevien salassapitovelvollisuutta ja vahingonkorvausvastuuta koskevien määräysten mukaan.

Ehdotetut säännökset vastaavat pitkälti yhteishallintolain ja menettelyohjeen säännöksiä ottaen kuitenkin huomioon kiinteistöyhtiösulautumisen vaikutukset valvojan toiminta-alueen määrittelyssä sekä käytännön tarpeet talouden ja hallinnon valvojan roolin selkeyttämisessä.

## 4.8 Asukkaiden kokouksen kokoonpano, koollekutsuminen ja tehtävät

### 4.8.1 Muutosehdotukset ja -tarpeet

Työryhmän saamista muutosehdotuksissa esitettiin asukkaiden kokousten ja talotoimikuntien roolin korostamista sekä autonomian ja päätösvallan lisäämistä. Yksittäisten asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia haluttiin lisättävän, mutta konkreettisia ehdotuksia siitä, miten tämä tulisi toteuttaa, tuli vähän. Saaduissa muutosehdotuksissa esitettiin

myös mahdollisuutta asukkaiden kokouksen useampaan kuin kerran vuodessa tapahtuvaan kokoontumiseen, jotta asukkaiden tahto voisi oikeasti toteutua.

Työryhmä katsoi tarpeelliseksi selkeyttää asukkaiden kokousta koskevaa lukua ja sen sisältämiä säännöksiä.

#### 4.8.2 Nykyiset säännökset

Vuokranmääritysyksikön talojen asukkaat ja muut huoneistojen haltijat käyttävät yhteishallintolain mukaista päätösvaltaansa asukkaiden kokouksessa. Äänioikeutettuja asukkaita kokouksessa ovat kaikki talossa vakinaisesti asuvat 18 vuotta täyttäneet henkilöt.<sup>1</sup> Äänioikeutta ei voi käyttää asiamiehen välityksellä.

Yhteishallintolain ja vuokralaisdemokratiasäännön mukaan asukkaiden kokous on kutsuttava koolle vähintään kerran kalenterivuodessa käsittelemään yhteishallintolaissa tarkoitettuja asioita. Yhteishallintolain mukaan asukkaiden kokouksen kutsuu koolle asukastoimikunta (vuokralaisdemokratiasäännön mukainen talotoimikunta) tai jos sitä ei ole, omistaja. Vuokralaisdemokratiasäännön mukaan talotoimikunnan puuttuessa asukkaiden kokouksen voi kutsua myös talotoimikunnan sijaan valittu luottamushenkilö, ja ellei luottamushenkilöäkään ole valittu tai muusta perustellusta syystä, omistajan edustaja. Asukkaiden kokous on kutsuttava koolle myös, mikäli vähintään yksi kymmenesosa äänioikeutetuista ilmoittamaansa asiaa varten sitä vaatii.

Yhteishallintolaissa ei ole listattu asukkaiden kokouksen tehtäviä tyhjentävästi. Laissa säädetään, että asukkaiden kokouksella on oikeus valita asukastoimikunta (vuokralaisdemokratiasäännön mukainen talotoimikunta) tai useampia toimikuntia, päättää toimikunnan toimikauden pituudesta kuitenkin niin, että se saa olla enintään kaksi vuotta, sekä päättää asukastoimikunnan jäsenten lukumäärästä ja valintatavasta. Lisäksi asukkaiden kokouksella on oikeus nimetä ehdokkaita asukasjäseniksi vuokratalon tai –talot omistavan yhtiön hallitukseen sekä valita vuokranmääritysyksikön talouden ja hallinnon valvoja.

Voimassa olevassa vuokralaisdemokratiasäännössä asukkaiden kokouksen laissa pakottavasti määrättyä vaikutus- ja päätäntävaltaa on lisäksi laajennettu siten, että asukkaiden kokous tekee vuokralaistoimikunnalle esitykset ehdokkaista alueyhtiön hallituksen ja työmaatoimikunnan asukasjäseniksi ja varajäseniksi, yhteiseksi valvojaksi seuraamaan ja tarkastamaan kiinteistöyhtiön talouden ja hallinnon hoitoa, sekä yhteiseksi valvojaksi seuraamaan ja tarkastamaan alueyhtiön talouden ja hallinnon hoitoa.

#### 4.8.3 Työryhmäkäsittely ja työryhmän ehdotus

Ehdotukseen asukkaiden kokousten roolin korostamisesta sekä autonomian ja päätösvalan lisäämisestä työryhmä toteaa, että henkilö- ja jäsenehdokasvalintojen tekeminen on asukkaiden kokouksen tärkein tehtävä, koska valinnat tehdessään asukkaat valitsevat omat edustajansa vuokralaisdemokratiatoimielimiin sekä edustajaehdokkaansa kiinteistö- ja alueyhtiöiden toimielimiin hoitamaan ja edistämään omaa asumistaan koskevia asioita.

<sup>1</sup> Äänioikeutettuja ovat myös liike- tai toimistotilojen välittömät haltijat siten, että heillä on kullakin huoneistoa kohden yksi ääni, ei kuitenkaan talon omistaja.

Henkilö- ja jäsen ehdokasvalintojen tekemisen lisäksi asukkaiden kokouksen oikeuksia ja tehtäviä määrittää ja rajaa laissa säädetty yhteishallinnon tarkoitus. Lain tarkoituksena on yhteishallinnossa omistajan kanssa antaa asukkaille päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuus omaa asumistaan koskevissa asioissa sekä lisätä asumisviihtyvyyttä ja edistää vuokratalojen kunnossapitoa ja hoitoa. Asukkaiden kokous voi myös yhteishallintolain mukaisesti päättää olla valitsematta talotoimikuntaa tai luottamushenkilöä ja päättää hoitaa sille kuuluvat tehtävät itse. Asukkaiden kokouksella voidaan näin käsittää olevan yhteishallintolain tarkoituksen puitteissa yleinen vaikutus- ja päätösvalta asukkaiden omaan asumiseen liittyvissä asioissa.

Työryhmä esittää asukkaiden kokousta koskevan luvun säilyttämistä pääosin sisällöllisesti ennallaan kuitenkin sillä muutoksella, että luvun pykälien esittämisjärjestys vastaisi vuokralaisdemokratiasäännön muita vuokralaisdemokratiatoimielimiä käsittelevien luku- ja pykälien esittämisjärjestystä.

Asukkaiden kokouksen kokoonpanoon ja koollekutsumiseen työryhmä ei esitä varsinaisia muutoksia, koska niistä on pakottavasti ja kattavasti säännelty yhteishallintolaissa. Työryhmä toteaa, että yhteishallintolaki ja vuokralaisdemokratiasääntö eivät estä asukkaiden kokouksen kokoontumista useammin kuin kerran vuodessa.

Työryhmä esittää kuitenkin, että asukkaiden kokouksen asiamieskiellon täsmennetään koskevan vain asukkaita, ei sen sijaan liike- tai toimistotilojen välittömiä haltijoita. Perusteluna ehdotukselle on se, että asiamieskielto myös liike- ja toimistotilojen välittömiin haltijoihin sovellettuna on aiheuttanut tulkintatilanteita sen suhteen, kuka henkilö saa osallistua liike- tai toimistotilan välittömän haltijan edustajana asukkaiden kokoukseen. Mikäli liike- tai toimistotilan välittömän haltija on oikeushenkilö, sen läsnäolo-, puhe- ja äänioikeutta käyttää joka tapauksessa aina joku yksittäinen henkilö oikeushenkilön edustajana tai asiamiehenä. Sillä, perustuuko yksittäisen henkilön oikeus edustaa oikeushenkilöä kyseistä oikeushenkilöä koskeviin asemavaltuussäännöksiin vai valtuutukseen, ei lopputuloksen kannalta ole merkitystä. Liike- tai toimistotilan välittömällä haltijalla on vain yksi ääni, eikä hän ole vaalikelpoinen. Liike- tai toimistotilan välittömän haltijan oikeudet ovat joka tapauksessa yhteishallintolain nojalla huomattavasti rajoitetummat kuin asukkaiden oikeudet.

Työryhmä ehdottaa lisättäväksi asukkaiden kokouksen tehtäviin talotoimikunnan varapuheenjohtajan valinnan. Nykyisen vuokralaisdemokratiasäännön mukaan varapuheenjohtajan on valinnut talotoimikunta keskuudestaan. Muutosehdotuksen perusteluna on asukaskokouksen roolin korostaminen ja päätösvallan lisääminen sekä ylimääräisten, vain talotoimikunnan uuden puheenjohtajan valintaa varten koolle kutsuttavien asukkaiden kokousten aiheuttaman työmäärän välttäminen. Asiaa käsitellään tarkemmin raportin kohdassa 4.9 Talotoimikunnan kokoonpano, kokoontuminen ja tehtävät.

Edellä mainitun muutosehdotuksen seurauksena työryhmä ehdottaa asukkaiden kokousten valitsemien talotoimikunnan jäsenten määrän muuttamista yhdestä viiteen nykyisen kahdesta kuuteen jäsenen sijaan. Myös varajäseniä ehdotetaan jatkossa valittavan yhdestä viiteen (1-5) ja varajäsenet tulee asettaa varasijajärjestykseen. Perusteluna muutokselle on uusien ja mahdollisimman monien asukkaiden houkuttelevuus mukaan vuokralaisdemokratiatoimintaan alueilla, joissa halukkaita osallistujia riittää, sekä edellä mainittu ylimääräisten, vain yksittäisen uuden talotoimikunnan jäsenen valintaa varten

koolle kutsuttavien asukkaiden kokousten aiheuttaman työmäärän vähentäminen. Asiaa käsitellään myös raportin kohdassa 4.9 Talotoimikunnan kokoonpano, kokoontuminen ja tehtävät.

Työryhmä esittää lisäksi, että asukkaiden kokousten kiinteistöyhtiön tai alueyhtiön hallitukseen tekemien asukasjäsen ehdokasesitysten tarkka ehdokaslukumäärä kirjataan vuokralaisdemokratiasääntöön epäselvyyksien välttämiseksi. Nykyisin asiaa on ohjeistettu menettelyohjeessa siten, että mikäli ehdokkaita tehtäviin nimetään useampia kuin tehtäviä on, asukkaiden kokous voi päättää ehdokkaiden keskinäisesti järjestyksestä ja merkitä sen pöytäkirjaan. Lisäksi menettelyohjeessa todetaan yleisenä käytäntönä olevan, että ehdokkaita nimetään tehtäviä vastaava määrä ja valinnat tehdään tarvittaessa vaalilla. Sisällöllistä muutosta ehdokasasetteluun tämä ei aiheuta.

Lisäksi työryhmä esittää asukkaiden kokousta käsittelevään lukuun tyylillisiä, kieliopillisia ja terminologisia muutoksia, joilla ei ole vaikutusta asiasisältöön. Asukkaiden kokouksen kokouskutsua, pöytäkirjaa sekä läsnäolo- ja puheoikeutta kokouksessa käsitellään jäljempänä kohdissa 4.12 Vuokralaisdemokratiatoimielinten kokouskutsut ja kokouspöytäkirjat ja 4.13 Läsnäolo- ja puheoikeus vuokralaisdemokratiatoimielinten kokouksissa.

## **4.9 Talotoimikunnan kokoonpano, kokoontuminen ja tehtävät**

### **4.9.1 Muutosehdotukset ja -tarpeet**

Työryhmän saamista muutosehdotuksissa tuotiin esille, että välitöntä asukasdemokrati-aa edustavat parhaiten asukkaiden kokousten valitsevat talotoimikunnat, joiden tehtäviä esitettiin selkeytettäväksi ja tiedonsaantioikeuksia vahvistettaviksi. Muutosehdotuksissa todettiin, että vuokralaisdemokratian perusta on työ talotoimikunnissa ja vuokranmäärittäyksyksiköissä. Kiinteistöyhtiön kannalta merkityksellistä on erityisesti talotoimikuntien toiminta asumisviihtyvyyden ja hyvän asumisympäristön puolesta sekä yhteisöllisyyden ja turvallisuuden lisäämiseksi, kuten esimerkiksi asukastilaisuuksien järjestäminen, tavaroiden kierrätyksen järjestäminen ja pienimuotoinen kirpputoritoiminta, kerhotiloista huolehtiminen ja yhteydenpito paikallisisännöintiin.

Muutamassa muutosehdotuksessa tuotiin esille epäkohtana talotoimikunnan puheenjohtajan ja/tai jäsenen valitsemisen mahdollisuus asukkaiden kokouksen äänten enemmistöllä, mikä käytännössä saattaa tarkoittaa vain muutaman asukkaan päätöstä. Sen sijaan erottaminen kesken toimikauden vaatii aina tuekseen vähintään puolet kaikista äänioikeutetuista asukkaista.

Muutosehdotuksissa esitettiin myös, että talotoimikunnat eivät jatkossa vastaisi häiriötilanteiden selvittelystä, pysäköinnin valvonnasta tms. tehtävistä, koska niiden katsotaan kuuluvan kiinteistöyhtiön vastuulle.

Useissa vastauksissa ilmeni myös tarve poistaa vuokralaisdemokratiatoimielimen puheenjohtajan automaattinen valinta seuraavan tason toimielimeen. Esimerkiksi voimassa olevan vuokralaisdemokratiasäännön mukaan talotoimikunnan puheenjohtaja on automaattisesti vuokralaistoimikunnan jäsen. Tätä ehdotusta käsitellään jäljempänä raportin kohdassa 4.10 Vuokralaistoimikunnan kokoonpano, koollekutsuminen ja tehtävät.

Työryhmä katsoi tarpeelliseksi vahvistaa vuokralaisdemokratiasäännössä olevia säännöksiä talotoimikunnan kokoonpanon automaattisesta täydentymisestä tapauksissa, joissa joko talotoimikunnan puheenjohtaja tai muu jäsen on pysyvästi estynyt olemaan mukana talotoimikunnan toiminnassa.

#### 4.9.2 Nykyiset säännökset

Talotoimikunta ei ole yhteishallintolain mukainen pakollinen toimielin, koska asukkaiden kokous voi yhteishallintolain nojalla päättää olla asettamatta talotoimikuntaa ja hoitaa sille kuuluvat tehtävät itse. Asukkaiden kokouksella on myös oikeus päättää talotoimikunnan jäsenten lukumäärästä ja valintatavasta sekä toimikaudesta kuitenkin niin, että toimikausi on enintään kaksi vuotta.

Yhteishallintolain mukaan talotoimikunnan tai sen jäsenen (eli myös puheenjohtajan) erottaminen kesken toimikauden edellyttää asukkaiden kokouksen päätöstä, jota on kannattanut vähintään puolet äänioikeutetuista.

Voimassa olevan vuokralaisdemokratiasäännön mukaan talotoimikunnassa on asukkaiden kokouksen valitsemana puheenjohtaja ja kahdesta kuuteen jäsentä sekä kaksi varajäsentä. Toimikunta valitsee keskuudestaan varapuheenjohtajan ja sihteerin. Vuokralaisdemokratiasäännössä määrätään toimikunnan toimikaudeksi kaksi kalenterivuotta. Vuokralaisdemokratiasäännön mukaan talotoimikunta kokoontuu tarvittaessa puheenjohtajan kutsusta tai määrättyä asiaa varten, kun vähintään puolet toimikunnan jäsenistä sitä kirjallisesti puheenjohtajalta vaatii.

Voimassa olevan vuokralaisdemokratiasäännön mukaan talotoimikunnan 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.

Yhteishallintolaissa on yksityiskohtainen lista asukastoimikunnan (talotoimikunnan) tehtävistä. Yhteishallintolaissa säädettyihin asukastoimikunnan tehtäviin verrattuna voimassa olevassa vuokralaisdemokratiasäännössä on talotoimikunnan tehtäviä laajennettu muun muassa siten, että talotoimikunnalla on oikeus nimetä asukkaiden edustaja vuokranmääritysyksikön talojen peruskorjauksen suunnittelu-, työmaa- ja vastaavaan toimikuntaan. Lisäksi talotoimikunnan tehtävänä on edistää asumisviihtyvyyttä ja -turvallisuutta sekä ilmoittaa alueyhtiöön havaitsemistaan hoito-, huolto- ja korjaustoimenpiteiden suorittamiseen liittyvistä epäkohdista.

Talotoimikunnan tehtäviä on yhteishallintolaissa säädettyyn verrattuna kavennettu järjestyssäännöistä päättämisen osalta siten, että talotoimikunta on antanut lausunnon järjestyssääntöjen sisällöstä vuokralaistoimikunnalle.

#### 4.9.3 Työryhmäkäsittely ja työryhmän ehdotus

Työryhmä esittää talotoimikuntaa koskevan luvun säilyttämistä sisällöllisesti pääosin ennallaan, mutta ehdottaa erityisesti toimielimen tehtäviin ja varajäsenmekaniikkaan täsmentäviä ja selventäviä muutoksia. Talotoimikunnan kokoontumista koskevaan pykälään työryhmä ehdottaa vain täsmentäviä muutoksia.

Edellä kohdassa 4.8.3 Työryhmäkäsittely ja työryhmän ehdotus asukkaiden koollekutsuminen, kokoonpano ja tehtävät esitetyn mukaisesti työryhmä esittää talotoimikunnan kokoonpanon muuttamista siten, että talotoimikuntaan kuuluu suoraan asukkaiden kokousten valitsemana puheenjohtaja, varapuheenjohtaja sekä näiden lisäksi 1-5 varsinaista jäsentä. Talotoimikunnan tehtäväksi jäisi valita keskuudestaan sihteeri. Tämän lisäksi työryhmä esittää, että vuokralaisdemokratiasääntöön otettaisiin säännös siitä, että talotoimikunnan puheenjohtajan ollessa pysyvästi estynyt hänen tilalleen puheenjohtajaksi tulisi asukkaiden kokouksen valitsema varapuheenjohtaja. Uuden puheenjohtajan ollessa yksittäistapauksessa estynyt talotoimikunta voi valita keskuudestaan (vara)puheenjohtajan kyseistä yksittäistä kokousta varten. Puheenjohtajaksi nousseen varapuheenjohtajan sijaan talotoimikunnan jäseneksi jäljellä olevaksi toimikaudeksi tulisi seuraavana vuorossa oleva varajäsen. Esimerkiksi talotoimikunnan puheenjohtajan muuttaessa pois talotoimikunnan edustamalta alueelta, tulee asukkaiden kokous nykyisin kutsua koolle uuden puheenjohtajan valitsemiseksi, koska nykyinen vuokralaisdemokratiasääntö ei anna varapuheenjohtajalle automaattista oikeutta toimia pysyvänä talotoimikunnan puheenjohtajana. Muutoksella tavoitellaan ainoastaan ylimääräisiä jäsenvalintoja tekevien asukkaiden kokousten koolle kutsumisen aiheuttaman työmäärän vähentämistä tilanteissa, joissa kokousten koolle kutsumisen aiheuttaa esimerkiksi jossain vuokralaisdemokratiatoimielimessä tai useassa vuokralaistoimielimessä jäsenenä olevan henkilön poismuutto kiinteistöyhtiön asunnosta tai alueyhtiön toimialueelta. Muutoksen johdosta talotoimikunnan jäsenten varasijajärjestys olisi yksiselitteinen ja kattava ja sen on tarkoitus helpottaa käytännön vuokralaisdemokratiatoimintaa.

Työryhmä toteaa, ettei talotoimikunnan jäsenen erottamiseen vaadittavasta määränemmistöstä voida vuokralaisdemokratiasäännössä määrätä toisin johtuen yhteishallintolain pakottavasta sääntelystä. Koska asukkaiden kokouksiin vain harvoin jos koskaan osallistuu yhteishallintolain edellyttämä määränemmistö asukkaista, on talotoimikunnan erottamismahdollisuus kesken sen toimikauden käytännössä teoreettinen mahdollisuus. Työryhmä toteaa tämän epäkohdaksi ja suosittaa talotoimikunnan erottamisoikeuden helpottamista, mikäli yhteishallintolakia tulevaisuudessa tullaan muuttamaan.

Työryhmä esittää talotoimikunnan yhteishallintolain ja voimassa olevan vuokralaisdemokratiasäännön mukaisten tehtävien selkeyttämistä ja täsmentämistä. Työryhmä esittää lisäksi, että voimassa olevan vuokralaisdemokratiasäännön talotoimikunnan tehtäväluettelon kohta 7, joka koskee asukkaiden edustajan nimeämistä vuokranmääritysyksikön talojen peruskorjauksen suunnittelu-, työmaa- ja vastaavaan toimikuntaan muutetaan kuulumaan siten, että asukkaiden edustaja nimetään vuokranmääritysyksikön talojen merkittävien korjausten suunnitteluun ja toteutukseen. Muutoksella työryhmä haluaa poistaa turhan rajoittavan viittauksen siitä, että asukkaiden edustaja olisi vain läsnä jonkinlaisen toimikunnan puitteissa tehdyssä suunnittelu- ja toteutustyössä peruskorjaukseen liittyen. Käytännössä asukasedustajan läsnäolo on koettu hyvin tärkeäksi kaikenlaisten merkittävien korjausten suunnittelu- ja toteutustyössä.

Lisäksi työryhmä pohti kiinteistöyhtiöiden järjestyssääntöjen laatimista ja asukkaiden osallistumista järjestyssääntöjen sisällön laatimiseen erityisesti Heka-konsernissa ottaen kuitenkin huomioon myös muut vuokralaisdemokratiasääntöä noudattavat kiinteistöyhtiöt. Työryhmä esittää Hekan kannan kuultuaan, että järjestyssäännöt laaditaan lähtökohtaisesti vain kiinteistöyhtiötasolla, jotta samat säännöt koskevat lähtökohtaisesti kaikkia sa-

man kiinteistöyhtiön vuokralaisia. Kiinteistöyhtiön järjestyssäännöistä pyydetäisiin lausunto vuokralaisneuvottelukunnalta järjestyssääntöjen lopullisen hyväksymisen jäädessä kuitenkin vuokratalojen omistajana kiinteistöyhtiölle.

Vuokranmääritysyksikkötasolla voisi kuitenkin olla omia järjestyssääntöjä, jotka ottavat tarvittaessa huomioon vuokranmääritysyksikkökohtaisia eroja, mutta ne eivät saisi peruseriaatteiltaan poiketa kiinteistöyhtiön yleisistä järjestyssäännöistä. Tästä johtuen työryhmä ehdottaa, että talotoimikunnan nykyistä tehtävää antaa lausunto kiinteistöyhtiön järjestyssääntöjen sisällöstä vuokralaistoimikunnalle muutetaan siten, että talotoimikunnan tehtävänä olisi osallistua valmisteluun ja antaa lausunto alueyhtiölle kiinteistöyhtiön vuokranmääritysyksikkökohtaisesta järjestyssäännöstä. Vuokralaisneuvottelukunta puolestaan lausuisi kiinteistöyhtiön järjestyssäännöistä, kuten jäljempänä raportin kohdassa 4.10.3 ehdotetaan.

Työryhmä toteaa, että häiriötilanteiden selvittelyvastuu yhteishallintolakiin kirjattuna kuuluu talotoimikunnalle. Talon asukkaat ovat myös ensikädessä parhaita asiantuntijoita omaa asumistaan koskevissa asioissa. Lisäksi on huomattava, että yhteishallintolaissa ja vuokralaisdemokratiasäännössä puhutaan asumiseen liittyvien erimielisyyksien ratkaisemisen edistämisestä ja häiriötilanteissa sovittelijana toimimisesta tarvittaessa. Sääntelystä ei suoraan seuraa lopullista ratkaisijan vastuuta näissä asioissa, mutta kylläkin yleinen velvoite edistää tällaista toimintaa ja toimia sovittelijana. Työryhmä ei näin ehdota kyseiseen talotoimikunnan tehtävään muutosta.

Yhteishallintolain tai vuokralaisdemokratiasäännön mukaan talotoimikunnilla ei ole autopaikkojen valvontavastuuta, vaan ainoastaan oikeus ja velvollisuus päättää yhteisten autopaikkojen vuokraus- ja jakamisperiaatteista ja valvoa kyseisten periaatteiden toteutumista. Kyse on jakamis- ja vuokrausperiaatteiden noudattamisen valvonnasta, ei sen sijaan pysäköinninvalvonnasta. Työryhmä ei ehdota kyseiseen talotoimikunnan tehtävään muutosta.

Lisäksi työryhmä esittää talotoimikuntaa käsittelevään lukuun vastaavia yleisiä tyylillisiä, kieliopillisia ja terminologisia muutoksia kuin mitä esitetään asukkaiden kokousta käsittelevään lukuun. Kyseisillä muutoksilla ei ole vaikutusta asiasisältöön. Talotoimikunnan kokouksen kokouskutsua, pöytäkirjaa sekä läsnäolo- ja puheoikeutta talotoimikunnan kokouksessa käsitellään jäljempänä kohdissa 4.12 Vuokralaisdemokratiatoimielinten kokouskutsut ja kokouspöytäkirjat ja 4.13 Läsnäolo- ja puheoikeus vuokralaisdemokratiatoimielinten kokouksissa.

Muun muassa talotoimikunnan tiedonsaantioikeuksien vahvistamiseksi työryhmä esittää tiedonsaantioikeuksia ja tiedonantovelvoitteita koskevien sääntöjen kirjaamista omaan erilliseen lukuunsa (jäljempänä raportin kohta 4.14 Tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus vuokralaisdemokratiatoiminnassa) sekä omistajan edustajan läsnäolo- ja puheoikeutta koskevien säännösten tarkistamista ja täsmentämistä (jäljempänä raportin kohta 4.13 Läsnäolo- ja puheoikeus toimielinten kokouksissa).

## 4.10 Vuokralaistoimikunnan kokoonpano, koollekutsuminen ja tehtävät

### 4.10.1 Muutosehdotukset ja -tarpeet

Työryhmän saamissa muutosehdotuksissa korostettiin vuokralaistoimikunnan merkitystä esimerkiksi siten, että vuokralaistoimikunnan kautta on mahdollista välittää hyviksi havaittuja toimintamuotoja ja käytäntöjä kaikille talotoimikunnille ja asumiseen liittyviä tarpeita myös alueyhtiön tai kiinteistöyhtiön johdolle. Vuokralaistoimikunnalle esitettiin myös mahdollisuutta (oikeutta) perustaa oma työvaliokunta palkkiollisine kokouksineen.

Useissa vastauksissa ja hallintokeskuksen oikeuspalveluille työryhmän työskentelyn aikana tulleissa vuokralaisdemokratiasäännön laillisuustulkintakyselyissä on kyseenalaistettu menettely, jossa vuokralaisdemokratiatoimielimen puheenjohtaja on automaattisesti puheenjohtaja-asemansa perusteella myös seuraavan tason vuokralaisdemokratiatoimielimen jäsen. Esimerkiksi vuokralaistoimikunta koostuu automaattisesti talotoimikuntien puheenjohtajista ja edelleen vuokralaistoimikunnan puheenjohtaja toimii automaattisesti vuokralaisneuvottelukunnan jäsenenä. Kyseinen automaattinen valintajärjestely johtaa helposti siihen, että yksi ja sama henkilö voi olla talotoimikunnan, vuokralaistoimikunnan ja vuokralaisneuvottelukunnan jäsenenä ja/tai puheenjohtajana ja lisäksi vielä mahdollisesti alue- ja/tai kiinteistöyhtiön hallituksen jäsenenä. Tämä järjestelmä on useammassa työryhmälle toimitetussa muutosehdotuksessa todettu toimivaksi vain, mikäli useissa eri tason luottamustehtävissä toimiva henkilö osaa käyttää valtaansa puolueettomasti ilman erityistä oman edun tavoittelua.

### 4.10.2 Nykyiset säännökset

Yhteishallintolaissa ei säädetä vuokralaistoimikunnasta. Yhteishallintolaki tuntee ainoastaan omistajan ja asukastoimikuntien (talotoimikuntien) yhteistyöelimen tilanteessa, jossa omistajalla on eri vuokranmääritysyksiköihin kuuluvia taloja. Voimassa olevan vuokralaisdemokratiasäännön mukainen vuokralaistoimikunta ei ole yhteishallintolain määritelmän mukainen yhteistyöelin, koska vuokralaistoimikunnassa on jäsenenä vain asukkaita.

Voimassa olevan vuokralaisdemokratiasäännön mukaan vuokralaistoimikunnassa on automaattisesti jäsenenä talotoimikunnan puheenjohtaja tai luottamushenkilö jokaisesta vuokranmääritysyksiköstä ja henkilökohtaisena varajäsenenä talotoimikunnan varapuheenjohtaja tai luottamushenkilön varajäsen.

Vuokralaisdemokratiasäännön mukaan vuokralaistoimikunta valitsee keskuudestaan puheenjohtajan, varapuheenjohtajan ja sihteerin. Toimikunta voi valita keskuudestaan myös muita toimihenkilöitä. Vuokralaisdemokratiasäännön mukaan toimikunnan toimikausi on kaksi kalenterivuotta.

Vuokralaisdemokratiasäännön mukaan 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.

Voimassa olevan vuokralaisdemokratiasäännön mukaan vuokralaistoimikunnan tehtävät liittyvät esitysten tekemiseen ja lausuntojen antamiseen muun muassa alueyhtiön yhteisestä hoitojärjestelmästä, isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämisestä, yhteisistä tilois-



ta ja hankinnoista sekä alueyhtiön yhteisistä korjaus-, rahoitus- ja vuokran tasoituksen suunnitelmista. Kokonaisuutena vuokralaistoimikunnan tehtävänä on osallistua alueyhtiön hallintoon ja kiinteistönhoidon kehittämiseen siltä osin kuin kyse on vuokralaisten asumiseen liittyvästä asiasta, sekä edistää ja tukea talotoimikuntien toimintaa ja näiden yhteistyötä. Vuokralaistoimikunta antaa myös lausunnon vuokralaisneuvottelukunnalle kiinteistöyhtiön järjestyssääntöjen sisällöstä.

Lisäksi vuokralaistoimikunta nimeää asukkaiden kokousten esittämistä ehdokkaista kaksi asukasjäsentä ja yhden varajäsenen alueyhtiön hallitukseen, esittää asukkaiden kokousten esittämistä ehdokkaista vuokralaisneuvottelukunnalle ehdokkaita kiinteistöyhtiön hallituksen asukasjäseniksi ja varajäseneksi, sekä nimeää enintään kaksi asukasjäsentä alueyhtiön työmaatoimikuntaan. Vuokralaisneuvottelukunta valitsee alueyhtiön yhteisen talouden ja hallinnon valvojan ja tekee asukkaiden kokousten asettamista ehdokkaista esityksen vuokralaisneuvottelukunnalle ehdokkaaksi kiinteistöyhtiön yhteiseksi talouden ja hallinnon valvojaksi.

#### 4.10.3 Työryhmäkäsittely ja työryhmän ehdotus

Työryhmä käsitteli vuokralaistoimikunnan sekä muiden vuokralaisdemokratiatoimielinten kokoonpanoja myös sen menettelyn osalta, jossa vuokralaisdemokratiatoimielimen puheenjohtaja on automaattisesti puheenjohtaja-asemansa perusteella myös seuraavan tason vuokralaisdemokratiatoimielimen jäsen. Työryhmä toteaa, että kyseinen automaattinen valintajärjestelmä ei ole lain säännösten vastainen. Työryhmätyöskentelyn aikana tehtiin kuitenkin ehdotus muun muassa vuokralaistoimikunnan kokoonpanon määräytymisestä siten, että talotoimikunnat valitsisivat jäseniensä keskuudesta yhden henkilön vuokralaistoimikunnan jäseneksi. Ehdotuksen mukaan vuokralaistoimikunnan jäseneksi ei tulisi automaattisesti talotoimikunnan puheenjohtajaa, mutta myös talotoimikunnan puheenjohtaja olisi edelleen mahdollista valita vuokralaistoimikunnan jäseneksi. Muutosehdotusta puoltavia perusteita ovat ”vallan keskittymisen ja oman edun tavoittelun heikentäminen” sekä se, että muun muassa talotoimikunnan puheenjohtajan pystyessä keskittymään pelkästään jo itsessään tärkeään talotoimikunnan puheenjohtajan tehtävään, hänelle jäisi aikaa panostaa talotoimikunnan asioihin enemmän. Tämä olisi omiaan myös vahvistamaan talotoimikuntien roolia, mitä työryhmälle toimitetuissa muutosehdotuksissa painotettiin.

Kyseisestä muutosehdotuksesta ei vallinnut työryhmässä yksimielisyyttä, joten työryhmä ei esitä muutosta vuokralaistoimikunnan kokoonpanoon. Vuokralaistoimikunnan kokoonpanon säilyttämistä ennallaan puoltaa muun muassa tiedonkulun varmistaminen vuokralaistoimikunnasta talotoimikuntiin sekä toisin päin talotoimikunnan puheenjohtajan toimissa automaattisesti myös vuokralaistoimikunnan jäsenenä. Lisäksi pidettiin tärkeänä sitä, että kun asukkaiden kokous valitsee talotoimikunnan puheenjohtajan, asukkaat valitsevat samalla suoraan myös oman edustajansa vuokralaistoimikunnassa.

Työryhmä ei esitä vuokralaistoimikunnan työvaliokunnan kirjaamista vuokralaisdemokratiasääntöön johtuen muun muassa siitä, että vuokralaisdemokratiatoimielimiä on jo voimassa olevan vuokralaisdemokratiasäännön nojalla lukuisia. Vuokralaistoimikunnan työvaliokunnalle ei ole edes tarvetta pienemmällä alueyhtiöiden toiminta-alueilla, joiden vuokranmäärityksiköiden lukumäärä on pieni. Sen sijaan työryhmä esittää, että ehdotettavan vuokralaisdemokratiasäännön VIII lukuun otetaan säännös, jonka mukaan muiden

vuokralaisdemokratiatoimielinten kuin vuokralaisdemokratiasäännössä määrättyjen toimielinten perustamista, niiden puheenjohtajille ja jäsenille maksettavia palkkioita sekä niiden toiminnasta aiheutuvien kulujen korvaamista koskevat periaatteet vahvistaa kiinteistöyhtiö.

Työryhmä esittää vuokralaistoimikuntaa koskevan luvun säilyttämistä sisällöllisesti pääosin ennallaan. Koollekutsumista koskevaan pykälään työryhmä ehdottaa vain täsmentäviä muutoksia.

Työryhmä esittää erityisesti vuokralaistoimikunnan tehtäviin täsmentäviä ja selventäviä muutoksia. Kuten talotoimikuntaa koskevassa muutosehdotuksessa raportin kohdassa 4.9.3 on esitetty, järjestyssäännöt esitetään vahvistettavaksi pääsääntöisesti vain kiinteistöyhtiötasolla. Tarvittaessa järjestyssääntöihin voidaan tehdä vuokranmääritysyksikkökohtaisia poikkeuksia, joiden tulee kuitenkin olla kiinteistöyhtiötasoisten järjestyssääntöjen peruseriaatteiden mukaisia. Työryhmä esittää poistettavaksi vuokralaistoimikunnan tehtävistä lausunnon antamisen kiinteistöyhtiön järjestyssäännöistä.

Työryhmä ehdottaa edelleen, että vuokralaisdemokratiasääntöön kirjataan tarkasti vuokralaistoimikunnan ehdottamien jäsenehdokkaiden lukumäärä samalla tavoin kuin asukkaiden kokouksen tehtävien kohdalla raportin kohdassa 4.8.3 on ehdotettu.

Vuokralaistoimikunnan oikeutta esittää ehdokkaita alueyhtiön hallituksen asukasjäseniksi sekä esitettävien ehdokkaiden lukumäärää on käsitelty edellä raportin kohdassa 4.3 Kiinteistöyhtiön ja alueyhtiön hallituksen asukasjäsenet.

Vuokralaistoimikunnan kokouskutsua, pöytäkirjaa sekä läsnäolo- ja puheoikeutta vuokralaistoimikunnan kokouksessa käsitellään jäljempänä raportin kohdissa 4.12 Vuokralaisdemokratiatoimielinten kokouskutsut ja kokouspöytäkirjat ja 4.13 Läsnäolo- ja puheoikeus vuokralaisdemokratiatoimielinten kokouksissa.

## **4.11 Vuokralaisneuvottelukunnan kokoonpano, koollekutsuminen ja tehtävät**

### **4.11.1 Muutosehdotukset ja -tarpeet**

Työryhmän saamissa muutosehdotuksissa ei ehdotettu erityisiä muutoksia vuokralaisneuvottelukuntaa koskeviin säännöksiin. Useissa ehdotuksissa korostettiin sen roolia koko Heka-konsernin laajuisena asukkaiden asioiden hoitoforumina. Esille nousi myös ehdotus Heka-konsernin yleisten asioiden yhtenäistämistä yhteistyössä vuokralaisneuvottelukunnan kanssa. Tällaisia asioita voisivat olla muun muassa palkkio- ja hyvitysjärjestelmät sekä muut hyvät käytännöt.

Työryhmätyöskentelyn aikana ehdotettiin vuokralaisneuvottelukunnan kokoonpanon muuttamista siten, että kunkin vuokralaistoimikunnan oikeus nimetä jäseniä vuokralaisneuvottelukuntaan olisi riippuvainen alueyhtiön toiminta-alueen vuokrahuoneistojen lukumäärästä. Jokaisella vuokralaisneuvottelukunnalla olisi kuitenkin oikeus nimetä vähintään yksi vuokralaisneuvottelukunnan jäsen.

#### 4.11.2 Nykyiset säännökset

Yhteishallintolaki ei sääntele vuokralaisneuvottelukuntaa.

Voimassa olevan vuokralaisdemokratiasäännön mukaan vuokralaisneuvottelukunnan varsinaisia jäseniä ovat kunkin vuokralaistoimikunnan puheenjohtaja sekä yksi kunkin vuokralaistoimikunnan keskuudestaan valitsema jäsen. Vuokralaistoimikunta valitsee vuokralaisneuvottelukunnan varsinaisille jäsenille varajäsenet keskuudestaan.

Vuokralaisneuvottelukunta valitsee keskuudestaan puheenjohtajan, varapuheenjohtajan ja sihteerin. Vuokralaisneuvottelukunnalla on myös oikeus valita keskuudestaan työvaliokunta, johon puheenjohtajan, varapuheenjohtajan ja sihteerin lisäksi valitaan enintään kaksi jäsentä ja kaksi varajäsentä.

Vuokralaisneuvottelukunnan toimikausi on kaksi kalenterivuotta.

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.

Vuokralaisneuvottelukunnan tehtävänä on muun muassa tehdä esityksiä, neuvotella ja osallistua valmisteluun antamalla lausunto kiinteistöyhtiön yhteisestä hoitojärjestelmästä, isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämisestä, yhteisistä tiloista ja hankinnoista, sekä kiinteistöyhtiön yhteisistä korjaus-, rahoitus- ja vuokran tasoituksen suunnitelmista.

Vuokralaisneuvottelukunta nimeää vuokralaistoimikuntien esittämistä ehdokkaista kaksi asukasjäsentä ja yhden varajäsenen kiinteistöyhtiön hallitukseen sekä valitsee vuokralaistoimikuntien asettamista ehdokkaista kiinteistöyhtiön yhteisen valvojan seuraamaan ja tarkastamaan yhtiön talouden ja hallinnon hoitoa. Lisäksi vuokralaisneuvottelukunta päättää kiinteistöyhtiön järjestyssääntöjen sisällöstä.

#### 4.11.3 Työryhmäkäsittely ja työryhmän ehdotus

Työryhmä käsitteli työryhmätyöskentelyn aikana tehtyä ehdotusta siitä, että vuokralaisneuvottelukunnan kokoonpano olisi riippuvainen alueyhtiöiden toiminta-alueiden vuokrahuoneistojen lukumäärästä esimerkiksi siten, että mikäli alueyhtiön toiminta-alueen vuokrahuoneistojen lukumäärä olisi alle tai tasan 2000, valitsisi vuokralaistoimikunta vuokralaisneuvottelukuntaan vuokralaistoimikunnan puheenjohtajan lisäksi yhden varajäsenen. Mikäli alueyhtiön toiminta-alueen huoneistojen lukumäärä olisi yli 2000, valitsisi vuokralaistoimikunta vuokralaistoimikunnan puheenjohtajan lisäksi keskuudestaan kutakin seuraavaa alkavaa 2000 huoneistoa kohden yhden varsinaisen jäsenen sekä kaksi varajäsentä. Perusteluna esitetylle muutosehdotukselle esitettiin sitä, että alueyhtiöiden toiminta-alueet ja niiden vuokrahuoneistojen lukumäärä vaihtelee suuresti, mistä huolimatta kullakin vuokralaistoimikunnalla on oikeus valita sama määrä edustajia vuokralaisneuvottelukuntaan. Lisäksi esitetty malli saattaisi vastata tulevaisuuden tarpeisiin ilman, että vuokralaisdemokratiasääntöä pitäisi erikseen muuttaa.

Kyseisestä muutosehdotuksesta ei vallinnut työryhmässä yksimielisyyttä, joten työryhmä ei esitä muutosta vuokralaisneuvottelukunnan kokoonpanoon. Mikäli edellä esitetyn kaltaiseen vuokralaisneuvottelukunnan kokoonpanon määräytymissääntelyyn tulevaisuu-

dessa kuitenkin päädyttäisiin, esitettiin työryhmässä kanta, että vastaavanlainen kokoonpanon määräytymissääntö tulisi mahdollisesti ottaa myös muiden tasojen vuokralaisdemokratiatoimielimiin.

Voimassa olevan vuokralaisdemokratiasäännön mukaan vuokralaistoimikunnan puheenjohtaja on automaattisesti vuokralaisneuvottelukunnan jäsen. Sen lisäksi vuokralaistoimikunta valitsee vuokralaisneuvottelukuntaan keskuudestaan yhden jäsenen sekä kaksi varajäsentä. Työryhmä ei esitä muutosta vuokralaistoimikunnan puheenjohtajan automaattiseen vuokralaisneuvottelukunnan jäsenyyteen edellä raportin kohdassa 4.10 Vuokralaistoimikunnan kokoonpano, koollekutsuminen ja tehtävät esitetyin perustein.

Työryhmä esittää vuokralaisneuvottelukuntaa koskevan luvun säilyttämistä pääosin sisällöllisesti ennallaan, mutta ehdottaa erityisesti toimielimen tehtäviin täsmentäviä ja selvennäviä muutoksia.

Työryhmä ehdottaa vuokralaisneuvottelukunnan työvaliokunnan kokoonpanon, tehtävien ja kokouskäytäntöjen tarkkaa määrittämistä omassa vuokralaisdemokratiasäännön pykälässä. Perusteluna tälle on työryhmän tavoitteiden mukaisesti selkeyttää vuokralaisdemokratiatoiminnan edellytyksiä ja määrittää kullekin toimielimelle yksiselitteiset toimintatavat. Pykälässä ehdotetut työvaliokunnan kokouskutsu- ja pöytäkirjasäännökset vastaavat muiden vuokralaisdemokratiatoimielinten vastaavia säännöksiä.

Kuten talo- ja vuokralaistoimikuntaa koskevissa raportin kohdissa 4.9 ja 4.10 on esitetty, järjestyssäännöt esitetään vahvistettavaksi vain kiinteistöyhtiötasolla ja tarvittaessa vuokranmääritysyksikötasolla niin, että vuokralaisneuvottelukunta osallistuu valmisteluun kiinteistöyhtiötasolla ja talotoimikunta vuokranmääritysyksikötasolla.

Työryhmä ehdottaa edelleen, että vuokralaisdemokratiasääntöön kirjataan tarkasti vuokralaisneuvottelukunnan ehdottamien ehdokkaiden lukumäärä, samalla tavoin kuin asukkaiden kokouksen tehtävien kohdalla on ehdotettu.

Vuokralaisneuvottelukunnan oikeutta nimittää kiinteistöyhtiön hallituksen asukasjäsenet sekä nimitettävien ehdokkaiden lukumäärää on käsitelty edellä raportin kohdassa 4.3 Kiinteistöyhtiön ja alueyhtiön hallituksen asukasjäsenet.

Vuokralaisneuvottelukunnan kokouskutsua ja sen pöytäkirjaa sekä läsnäolo- ja puheoikeutta vuokralaisneuvottelukunnan kokouksessa käsitellään jäljempänä raportin kohdissa 4.12 Vuokralaisdemokratiatoimielinten kokouskutsut ja kokouspöytäkirjat sekä 4.13 Läsnäolo- ja puheoikeus vuokralaisdemokratiatoimielinten kokouksissa.

## **4.12 Vuokralaisdemokratiatoimielinten kokouskutsut ja kokouspöytäkirjat**

### **4.12.1 Muutosehdotukset ja -tarpeet**

Työryhmän saamissa muutosehdotuksissa esitettiin täsmennyksiä kokouskutsun toimittamista, pöytäkirjan pitämistä, allekirjoittamista, nähtävänä pitoa ja päätöksistä tiedottamista koskeviin säännöksiin. Sääntöjen toivottiin olevan selkeät ja yhdenmukaiset kaikkien toimielinten osalta.

Erityisesti asukkaiden kokouksen kokouskutsun osalta toivottiin, ettei kutsua asukkaiden kokoukseen tarvitsisi jakaa jokaiseen huoneistoon. Ilmoituksen kokouksesta talon ilmoitustaululla toivottiin riittävän.

#### 4.12.2 Nykyinen sääntely

Yhteishallintolain mukaan 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.

Voimassaolevassa vuokralaisdemokratiasäännössä on säännökset asukkaiden kokouksen, talotoimikunnan ja vuokralaistoimikunnan kokouskutsuista. Vuokralaisneuvottelukunnan tai vuokralaisneuvottelukunnan työvaliokunnan kokouskutsusta vuokralaisdemokratiasäännössä ei ole mitään määräyksiä. Asukkaiden kokousta lukuun ottamatta kokousten kutsuaika on pääsääntöisesti säännelty kolmeksi päiväksi ennen kokousta. Kutsu tulee lähettää pääsääntöisesti toimitielimen jäsenille ja varajäsenille sekä toimitielintasosta riippuen mahdollisesti myös alueyhtiön hallituksen asukasjäsenille ja -varajäsenille, alueyhtiön työmaatoimikunnan asukasjäsenille ja -varajäsenille sekä alueyhtiön talouden ja hallinnon valvojalle.

Yhteishallintolaissa ei ole vuokralaisdemokratiatoimielinten kokouspöytäkirjoja koskevia säännöksiä. Voimassa olevassa vuokralaisdemokratiasäännössä on toisistaan hieman poikkeavia säännöksiä talotoimikunnan, vuokralaistoimikunnan ja vuokralaisneuvottelukunnan kokouspöytäkirjoista. Asukkaiden kokouksen pöytäkirjoista ei sen sijaan ole mitään mainintaa.

Voimassa olevan vuokralaisdemokratiasäännön mukaan talotoimikunnan pöytäkirja on asetettava nähtäville kahden viikon kuluessa kokouksesta talon ilmoitustauluille tai saatettava muuten asukkaiden tietoon ja toimitettava tiedoksi alueyhtiölle. Vuokralaistoimikunnan kokouspöytäkirjat on pidettävä nähtävänä alueyhtiön toimistossa, vuokralaisneuvottelukunnan pöytäkirjat vastaavasti kiinteistöyhtiön toimistossa, ja molempien toimitielinten pöytäkirjat on lähetettävä tiedoksi toimikunnan jäsenille sekä kiinteistöyhtiön ja alueyhtiön hallitukselle. Määräaikoja pöytäkirjojen toimittamiselle ei ole määrätty muiden toimitielinten kuin talotoimikunnan pöytäkirjojen osalta. Vuokralaisdemokratiasäännön mukaan talotoimikunnan pöytäkirja on valmistuttava kahden viikon kuluessa kokouksesta.

Pöytäkirjan allekirjoittamisvelvollisuudesta on maininta ainoastaan menettelyohjeessa.

#### 4.12.3 Työryhmäkäsittely ja työryhmän ehdotus

Yhteishallintolaki säättää pakottavasti asukkaiden kokousten kokouskutsusta, sen toimitamisesta ja sisällöstä, eikä työryhmä näin esitä siihen muutoksia. Kutsu asukkaiden kokoukseen on edelleen toimitettava jokaiseen huoneistoon jaettavalla ja talon ilmoitustauluille asetettavalla ilmoituksella.

Sen sijaan työryhmä ehdottaa talotoimikunnan, vuokralaistoimikunnan ja vuokralaisneuvottelukunnan kokouskutsua ja kaikkien toimitielinten kokouspöytäkirjoja koskevat pykälät yhdenmukaistettaviksi ja täsmennettäväksi kiinnittäen huomioita erityisesti sen määrittä-

miseen, kenelle kunkin toimielimen kokouskutsu ja pöytäkirja on tarkoituksenmukaisinta toimittaa ja missä ajassa, ja kuka pöytäkirjat allekirjoittaa.

Toisaalta työryhmä huomioi ehdotuksessaan eri vuokralaisdemokratiatoimielinten yksilölliset tarpeet kokouskutsujen ja pöytäkirjojen toimitusajoissa. Työryhmä ehdottaa muun muassa, että kaikkien muiden toimielinten paitsi vuokralaisneuvottelukunnan ja vuokralaisneuvottelukunnan työvaliokunnan kokouskutsu on toimitettava vähintään viikkoa ennen kokousta. Vuokralaisneuvottelukunnan ja sen työvaliokunnan kokouskutsuaika olisi vähintään kolme päivää ennen kokousta.

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

#### **4.13 Läsnäolo- ja puheoikeus vuokralaisdemokratiatoimielinten kokouksissa**

##### 4.13.1 Muutosehdotukset ja -tarpeet

Työryhmän saamissa muutosesityksissä todettiin muun muassa, että yleisen kokemuksen mukaan vuokralaisdemokratian toteutumista edistää tiivis yhteistyö ja vuoropuhelu isännöitsijän kanssa. Isännöitsijän vierailu vuosittaisessa asukaskokouksessa on todettu hyväksi käytännöksi. Tunne siitä, että talotoimikunnassa käsiteltyihin asioihin suhtaudutaan vakavasti isännöitsijän taholta, on tärkeää, jotta asukkaiden into vaikuttaa asu-  
misympäristöönsä säilyy. Lisäksi ehdotettiin toimitusjohtajan kyselytuntia ja todettiin, että talotoimikunnilla tulee olla mahdollisuus tavata toimitusjohtajaa säännöllisesti ennalta määrätyn tapaamistiheyden mukaisesti. Yleisesti muutosehdotuksissa katsottiin tärkeäksi, että alue- ja kiinteistöyhtiön edustajat osoittavat kiinnostusta vuokralaisdemokratiatoimielinten toimintaa kohtaan vierailemalla toimielinten kokouksissa, minkä myös nähtiin parantavan tiedonkulkua eri osapuolten välillä. Erityisesti tarpeeksi laaja tiedottaminen ja tiedonsaanti ylipäänsä herättivät työryhmässä paljon keskustelua.

##### 4.13.2 Nykyiset säännökset

Yhteishallintolaissa ei ole säännöksiä siitä, kenellä on läsnäolo- ja puheoikeus vuokralaisdemokratiatoimielinten kokouksissa.

Voimassa olevassa vuokralaisdemokratiasäännössä on talotoimikunnan, vuokralaistoimikunnan ja vuokralaisneuvottelukunnan osalta säännelty vuokralaisdemokratiatoimielimestä riippuen joko kiinteistöyhtiön tai alueyhtiön hallituksen asukasjäsenten, talouden ja hallinnon valvojien ja työmaatoimikunnan asukasjäsenten läsnäolo- ja puheoikeudesta. Sen sijaan kiinteistö- ja/tai alueyhtiön toimitusjohtaja tai hänen edustajansa on saanut olla läsnä kokouksissa vain erikseen sovittaessa. Asukkaiden kokouksen osalta vuokralaisdemokratiasäännössä ei ole mitään läsnäolo- ja puheoikeusmääräyksiä.

Menettelyohjeessa on toimielimeen kuulumattoman läsnäolo- ja puheoikeudesta toimielimen kokouksissa todettu, että mikäli vuokralaisdemokratiasäännöstä ei muuta johdu, toimielin päättää toimielimeen kuulumattomien läsnäolo- ja puheoikeudesta toimielimen kokouksessa.

Lisäksi talotoimikunnan, vuokralaistoimikunnan ja vuokralaisneuvottelukunnalla on oikeus kuulla asiantuntijoita.

### 4.13.3 Työryhmäkäsittely ja työryhmän ehdotus

Työryhmä katsoo, että muun muassa tehokkaan tiedonkulun varmistamiseksi niin yhtiöillä asukkaille kuin asukkailta yhtiöille alue- ja kiinteistöyhtiön edustajan läsnäolo- ja puheoikeus vuokralaisdemokratiatoimielinten kokouksissa on tärkeää. Se on todettu tärkeäksi myös asukkaiden puolelta ja monen alueyhtiön toiminta-alueen vuokralaisdemokratiatoiminnassa kyseinen käytäntö on voimassa, mutta ei kaikilla alueilla. Tiedottaminen puolin ja toisin molemmille tahoille olennaisista asioista toteutuu parhaiten henkilökohtaisesti ja asukkaiden ja yhtiöiden edustajien molemminpuolinen avoin keskustelu- ja kysely-yhteys luo hyvät edellytykset toimivalle vuokralaisdemokratiatoiminnalle. Lisäksi tavoitteena tulee olla asukkaiden ja omistajan edustajien välisen yhteistyön vahvistaminen yhteishallintolain hengen mukaisesti.

Edellä mainituilla perusteilla työryhmä esittää vuokralaisdemokratiasäännön läsnäolo- ja puheoikeutta koskevien säännösten selkeyttämistä sekä täsmentämistä ja ehdottaa, että vuokralaisdemokratiasääntöön kirjataan kunkin toimielimen kohdalle oma säännös kyseisen toimielimen kokouksissa läsnäolo- ja puheoikeutetuista henkilöistä. Työryhmän ehdotuksen mukaan alueyhtiön edustajan läsnäolo-oikeus rajoittuisi pääsääntöisesti alueyhtiön toimialueen vuokralaisdemokratiatoimielimiin, kun taas kiinteistöyhtiön edustajan läsnäolo-oikeus omistajan edustajana on perusteltua kaikissa vuokralaisdemokratiatoimielimissä. Luonnollisesti erikseen kutsuttuina alue- ja kiinteistöyhtiön edustajat ovat työnsä puolesta yhtiön edustajina velvollisia olemaan läsnä myös muissa kokouksissa.

Vuokralaisdemokratiasäännön selkeyttämiseksi työryhmä ehdottaa voimassaolevasta vuokralaisdemokratiasäännöstä poistettavaksi maininnan, että toimielin voi kuulla asiantuntijoita. Toimielimellä itsellään on aina oikeus kutsua kokoukseen haluamansa henkilö esimerkiksi asiantuntijana kuultavaksi. Tämä on otettu huomioon myös uuteen vuokralaisdemokratiasääntöön ehdotettavassa luvussa VIII Yleiset periaatteet koskien toimielinten perustamista, palkkiota ja kulujen korvaamista.

Läsnäolo- ja puheoikeuteen liittyy myös raportin seuraavassa kohdassa 4.14 Tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus vuokralaisdemokratiatoiminnassa ja erityisesti sen alakohdassa 4.14.3 käsitelty tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus.

## 4.14 Tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus vuokralaisdemokratiatoiminnassa

### 4.14.1 Muutosehdotukset ja -tarpeet

Työryhmän saamista muutosehdotuksissa esitettiin asukkaiden tiedonsaantia parannettavaksi selkeyttämällä alue- ja kiinteistöyhtiön tiedonantovelvoitteita. Ehdotuksissa esitettiin myös alueyhtiön oma-aloitteisen tiedottamisvelvollisuuden täsmentämistä esimerkiksi yhteishallintolain 11 §:n sanamuodolla. Sääntöihin kaivattiin selkeyttä siitä, kuka tiedottaa ja kenelle, ja missä ajassa tiedottaminen tulisi tehdä. Muutosehdotuksissa toistui usein tavoite alue- ja kiinteistöyhtiöiden edustajien ja asukkaiden yhteistyön parantamisesta ja vuokralaisdemokratiatoiminnan aktiivisuuden kasvattamisesta, mutta konkreettisia keinoja näiden saavuttamiseksi esitettiin vähän. Työryhmä itse koki vuokralaisdemokratiatoimielinten ja alue- ja kiinteistöyhtiön edustajien tiedonsaantioikeuksien ja tiedottamisvelvollisuuksien selkeän määrittämisen edesauttavaksi näiden tavoitteiden saavuttamista ja piti tarpeellisena täsmentää niitä koskevia säännöksiä.

#### 4.14.2 Nykyiset säännökset

Yhteishallintolain mukaan asukkaiden kokouksella tai asukastoimikunnalla on oikeus saada omistajalta tai tämän edustajalta yhteishallintolain mukaisten oikeuksiensa käyttämiseen tarpeelliset vuokranmääritysyksikköä koskevat tiedot. Lisäksi omistajan tulee tiedottaa vuokranmääritysyksikön asukkaille ja muille huoneistojen haltijoille vuokranmääritysyksikköä koskevista sellaisista asioista, joilla voi olla merkitystä heille tai yhteishallintolaissa tarkoitetuille toimielimille yhteishallintolain mukaisten oikeuksien käyttämiseksi.

#### 4.14.3 Työryhmäkäsittely ja työryhmän ehdotus

Työryhmä toteaa, että asukkaiden ja vuokralaisdemokratiatoimielinten tiedonsaantioikeuksien toteutumista sekä tiedonkulkua omistajan edustajien ja asukkaiden välillä sekä toisin päin on pyrittävä parantamaan. Tiedonsaantioikeuksista ja tiedonantovelvollisuuksista säädetään yhteishallintolaissa. Näiden käytännön toteutumisen muodot ja tavat vaihtelevat kuitenkin suuresti eri alueyhtiöiden toiminta-alueilla ja kiinteistöyhtiötasollakin. Tiedonvälityksen ja sen edellytysten parantaminen täsmentämällä ja yhdenmukaistamalla tiedonsaantioikeuksia ja tiedottamisvelvollisuuksia koskevia pykäläiä on yksi olennainen osatekijä myös asukas- ja vuokralaisdemokratiatoiminta-aktiivisuuden ja kaikkien osapuolten yhteistyön edellytysten parantamisessa.

Edellä mainituilla perusteilla työryhmä ehdottaa vuokralaisdemokratiasääntöön uutta erillistä lukua tiedonsaantioikeuksista ja tiedottamisvelvollisuuksista. Työryhmä ehdottaa kyseisten oikeuksien ja velvollisuuksien ulottamista koskemaan kaikkia vuokralaisdemokratiatoimijoita sekä alue- ja kiinteistöyhtiöitä ja näiden edustajia. Ehdotetut tiedonsaantioikeuksia ja tiedottamisvelvollisuuksia koskevat säännökset noudattavat pitkälti yhteishallintolain 11 §:ssä säädettyä sillä lisäyksellä, että tietoa tulee antaa ja sitä on oikeus saada - ei yksin oikeuksien käyttämiseksi - vaan myös velvollisuuksien hoitamiseksi. Lisäksi työryhmä ehdottaa määriteltäväksi, miten laajalti kukin vuokralaisdemokratiatoimielin voi tietoja saada. Vuokralaisdemokratiatoimielinten tiedonsaantioikeus liittyy aina kunkin toimielimen yhteishallintolain tai vuokralaisdemokratiasäännön mukaisten oikeuksien käyttämiseen ja velvollisuuksien hoitamiseen. Vuokralaistoimielimien tiedonsaantioikeus ei siis kata kaikkea alueyhtiön ja/tai kiinteistöyhtiön toimintaa tai päätöksiä. Työryhmä toteaa, että tiedonsaantioikeuksien ja tiedottamisvelvollisuuksien käytännön toteuttamisesta on suositeltavaa ja joustavaa määrätä yksityiskohtaisesti kiinteistöyhtiön antamissa käytännön ohjeissa.

### 4.15 Esteellisyys ja kelpoisuus toimia vuokralaisdemokratiatoimielimissä

#### 4.15.1 Muutosehdotukset ja -tarpeet

Työryhmän saamissa muutosehdotuksissa vuokralaisdemokratiasääntelyyn kaivattiin säännöksiä ja linjauksia esteellisyys- ja kelpoisuusvaatimuksista. Erityisenä epäkohtana todettiin, että talouden ja hallinnon valvojaa koskevaa esteellisyyssääntelyä ei ole voimassa olevassa vuokralaisdemokratiasäännössä.



#### 4.15.2 Nykyiset säännökset

Yhteishallintolaki ja voimassa oleva vuokralaisdemokratiasääntö sisältävät hyvin niukalti esteellisyys- tai kelpoisuussäännöksiä. Kiellettyä ei ole esimerkiksi se, että sama henkilö toimii kahdessa tai useammassa eri vuokralaisdemokratiasäännön mukaisessa luottamustehtävässä yhtä aikaa tai että henkilö osallistuu sellaisen asian käsittelyyn, jonka ratkaisusta on hänelle henkilökohtaista etua tai haittaa.

Kelpoisuuteen liittyen yhteishallintolaissa ja voimassa olevassa vuokralaisdemokratiasäännössä on säädetty, että asukkaiden kokouksessa äänioikeutettuja ja vaalikelpoisia asukkaiden kokouksessa ovat kaikki talossa vakinaisesti asuvat 18 vuotta täyttäneet henkilöt. Lisäksi sekä laissa että vuokralaisdemokratiasäännössä on säädetty, että samaan toimielimeen ei saa valita useampia kuin yksi henkilö samasta huoneistosta.

Alueyhtiön ja kiinteistöyhtiön talouden ja hallinnon valvojaa koskee nykyisin menettelyohjeeseen kirjattu ohje, jonka mukaan valvoja ei saa samanaikaisesti toimia kyseisen yhtiön hallituksen jäsenenä tai työmaatoimikunnan jäsenenä.

Osakeyhtiölaissa on hallituksen jäseniä koskevat esteellisyys- ja kelpoisuussäännökset, jotka koskevat luonnollisesti myös alueyhtiön ja kiinteistöyhtiön hallituksen asukasjäseniä. Osakeyhtiölain mukaan hallituksen jäsen on esteellinen osallistumaan hänen ja yhtiön välisen sopimuksen/oikeustoimen käsittelyyn tai yhtiön ja muun tahon välisen sopimuksen/oikeustoimen käsittelyyn, jos hänelle on odotettavissa siitä olennaista etua, joka on ristiriidassa yhtiön edun kanssa. Kelpoisuuden osalta on puolestaan edellytetty, että hallituksen jäsenenä ei voi toimia alaikäinen eikä henkilö, jolle on määrätty edunvalvoja, jonka toimintakelpoisuutta on rajoitettu tai joka on konkurssissa. Myös liiketoimintakielloilla on vaikutusta kelpoisuuteen toimia osakeyhtiön hallituksen jäsenenä. Liiketoimintakiellosta säädetään liiketoimintakiellosta annetussa laissa (1059/1985).

Vaikka vuokralaisdemokratiatoimintaan ei sovelleta yhdistyslakia, tässä yhteydessä työryhmä selvitti myös yhdistyslain esteellisyys- ja kelpoisuussäännökset. Yhdistyslain mukaan hallituksen jäsen tai yhdistyksen toimihenkilö ei saa osallistua hänen ja yhdistyksen välistä sopimusta koskevan eikä muunkaan sellaisen asian käsittelyyn eikä ratkaisemiseen, jossa hänen yksityinen etunsa saattaa olla ristiriidassa yhdistyksen edun kanssa. Yhdistyslaissa ei ole kelpoisuussäännöksiä muuta kuin yhdistyksen toiminnantarkastajan osalta. Toiminnantarkastajana ei voi toimia vajaavaltainen tai henkilö, joka on konkurssissa tai jonka toimintakelpoisuutta on rajoitettu.

#### 4.15.3 Työryhmäkäsittely ja työryhmän ehdotus

Yhteishallintolain tarkoitus on antaa asukkaille vaikutusvaltaa omaa asumistaan koskevissa asioissa. Näin ollen lähtökohtaisesti kaikki vuokralaisdemokratiatoimielimissä käsiteltävät asiat koskettavat välittömästi tai välillisesti vuokratalojen asukkaita ja näin myös toimielinten jäseniä henkilökohtaisesti. Kaikilla asukkailla tulee myös olla yhtenevät mahdollisuudet osallistua vuokralaisdemokratiatoimintaan ja kynnys tälle osallistumiselle tulee olla riittävän matala.

Edellä mainitulla perusteella työryhmä ei ehdota vuokralaisdemokratiatoimielinten jäseniä koskevien yhdistys- tai osakeyhtiölain mukaisten esteellisyys- tai kelpoisuussäännösten sisällyttämistä vuokralaisdemokratiasääntöön. Tämä tarkoittaa muun muassa sitä, että

hallituksen asukasjäsen voi olla esteellinen käsittelemään tiettyä asiaa yhtiön hallituksessa, mutta ei vuokralaisdemokratiatoimielimessä sen jäsenenä ja/tai puheenjohtajana. Yhtenä käytännön ongelmana mahdollisissa vuokralaisdemokratiatoimintaan sovellettavissa esteellisyys- ja kelpoisuussäännöksissä työryhmä näki myös säännösten noudattamisen tarkistamisen ja valvonnan järjestämisen vuokralaisdemokratiatoimielimissä. Lisäksi on oletettavaa, että jos vuokralaisdemokratiatoimintaan olisi haluttu osakeyhtiö- tai yhdistyslakia vastaavat esteellisyys- ja kelpoisuussäännöt, ne olisi otettu yhteishallintolakiin jo sitä säätäessä.

Talouden ja hallinnon valvojaa koskevien esteellisyys- ja kelpoisuussäännösten täsmenmistä on käsitelty edellä raportin kohdassa 4.7 Talouden ja hallinnon valvonta.

#### **4.16 Yleiset periaatteet koskien toimielinten perustamista, palkkioita ja kulujen korvaamista**

##### 4.16.1 Muutosehdotukset ja -tarpeet

Työryhmän saamissa muutosehdotuksissa ei esitetty palkkiojärjestelmään tai kulujen korvaamista koskien mitään periaatteellisia ja/tai rakenteellisia muutoksia, vaan yleisin yksittäinen muutosehdotus koski vaatimusta palkkiollisten kokousten määrän rajoituksen poistamisesta ja/tai yksittäisen kokouspalkkion euromäärän nostamisesta. Perusteluna ehdotuksille esitettiin sitä, että vuokralaisdemokratiatoimielinten jäsenten työmäärä on kasvanut ja työn vaatimustaso noussut. Erityisesti Heka-konsernin sisällä annettavat lausunnot työllistävät vuokralaisdemokratiatoimielimiä ajateltua enemmän ja nykyinen palkkiollisten kokousten määrä ei riitä lausuntojen antamiseen muun vuokralaisdemokratia-työn ohella.

Työryhmätyöskentelyn aikana nousi esiin myös mahdollinen tarve perustaa tarpeen vaatiessa muita kuin vuokralaisdemokratiasäännössä määrättyjä toimielimiä, joiden puheenjohtajalla ja jäsenillä olisi oikeus palkkioihin. Perusteluina tälle esitettiin, että virallisen toimielimen asema siihen liittyvine palkkioineen kannustaisi asukkaita enemmän osallistumaan tällä hetkellä vapaaehtoisvoimin organisoituihin toimintoihin, kuten oman vuokra-alueen paikallislehden toimittamiseen, sekä muutenkin mahdollistaisi palkkiollisen vuokralaisdemokratiatoimielimen perustamisen aina yksittäisen tarpeen niin vaatiessa (yhteiskunnallinen vaikuttaminen, säännössä jo nyt määritetyn vuokralaisdemokratiatoimielimen toimintaa tukeva/valmisteleva työ, tempaukset jne).

##### 4.16.2 Nykyiset säännökset

Vuokralaisdemokratiatoimielinten kokouksista maksettuja palkkioita sekä niiden toiminnasta aiheutuvien kulujen korvaamista koskevat säännökset on voimassa olevassa vuokralaisdemokratiasäännössä hajautettu jokaista toimielintä koskevan luvun loppuun omaksi pykäläkseen, joiden sisällöt kuitenkin pääsääntöisesti vastaavat toisiaan. Voimassa olevien säännösten mukaan toimielinten puheenjohtajille ja jäsenille maksetaan toimikunnan kokouksista palkkio, joka on enintään puolet Helsingin kaupungin luottamushenkilöiden palkkiosäännössä määrätystä ilman hallinnollista ratkaisovaltaa olevan toimielimen palkkiosta. Myös vuokralaisneuvottelukunnan työvaliokunnan kokouksista on vuokralaisdemokratiasäännön perusteella maksettu palkkio. Myös muille kuin vuokralaisdemokratiasäännössä määrättyille toimielinten jäsenille on saatettu maksaa palkkioita muilla kuin vuokralaisdemokratiasäännössä määrättyillä perusteilla.

Helsingin kaupungin aravakiinteistöyhtiöiden palkkio-ohjeeseen 2009 sisältyy myös suosituksia vuokralaisdemokratiatoimielinten jäsenille sekä talouden ja hallinnon valvoijille maksettavien palkkioiden määrästä ja palkkiollisten kokousten lukumäärästä. Sen mukaan vuokralaisneuvottelukunnan ja sen työvaliokunnan sekä vuokralaistoimikunnan puheenjohtajan palkkio on 120 euroa ja jäsenen 105 euroa, mikä vastaa vuokralaisdemokratiasäännössä määrättyä palkkioiden enimmäistasoa. Talotoimikunnan puheenjohtajan palkkio on palkkio-ohjeen mukaan vastaavasti enintään 45 euroa ja jäsenen 40 euroa. Palkkio-ohjeessa suositellaan, että mikäli yhtiö päättää maksaa talotoimikunnan kokouksista palkkion, palkkiollisia kokouksia on enintään kuusi päätösvaltaista kokousta vuodessa. Useammasta kuin kuudesta palkkiollisesta kokouksesta vuodessa ei voida päättää etukäteen. Hallitus voi kuitenkin päättää erityisestä syystä, että kokouspalkkioita maksetaan useammasta kuin kuudesta kokouksesta.

Lisäksi vuokralaisdemokratiatoimielimen toiminnasta aiheutuneet kulut sekä vuokralaisdemokratiatoimielimen kuulemien asiantuntijoiden palkkiot on voitu korvata kiinteistöyhtiön hallituksen vahvistamien yleisten periaatteiden mukaisesti.

#### 4.16.3 Työryhmäkäsittely ja työryhmän ehdotus

Vuokralaisdemokratiasäännön selkeyttämiseksi ja yhtenäistämiseksi työryhmä ehdottaa, että palkkiota ja kulujen korvaamista koskevat vuokralaisdemokratiasäännön säännökset kootaan omaan lukuunsa, johon ehdotetaan lisättäväksi myös talouden ja hallinnon valvojaa sekä talotoimikunnan sijaan valittua luottamushenkilöä koskevat palkkiokäytännöt. Työryhmä ehdottaa, että kiinteistöyhtiön hallitus vahvistaa yleiset periaatteet koskien vuokralaisdemokratiatoimielinten (mukaan lukien luottamushenkilöt) ja talouden ja hallinnon valvojan palkkioita, niiden toiminnasta aiheutuvien kulujen korvaamista sekä kuulemien asiantuntijoiden palkkioita.

Työryhmä ei esitä muutosta siihen, että palkkiot perustuvat kaupunginvaltuuston vahvistamaan palkkiosääntöön, jonka soveltaminen lisää palkkioiden läpinäkyvyyttä ja varmistaa yleistä luottamusta asukkaissa. Näin ollen vuokralaisdemokratiatoimielinten palkkio ei ehdotuksenkaan mukaan saa ylittää puolta Helsingin kaupungin luottamushenkilöiden palkkiosäännössä määrätystä ilman hallinnollista ratkaisuvaltaa olevan toimielimen palkkiosta.

Lisäksi työryhmä ehdottaa, että kiinteistöyhtiön hallituksella olisi mahdollisuus vahvistaa myös yleiset periaatteet koskien muiden vuokralaisdemokratiatoimielinten kuin vuokralaisdemokratiasäännössä määrättyjen toimielinten perustamista, niiden puheenjohtajille ja jäsenille maksettavia palkkioita sekä niiden toiminnasta aiheutuvien kulujen korvaamista. Yleisesti asukasviihtyvyyttä ja -aktiivisuutta tukeva toiminta (esim. oma paikallislehti) tai valmisteleva työ organisoidaan lähtökohtaisesti vapaaehtoisvoimin ilman erillisiä palkkioita, mutta tarveharkintaisesti ja kiinteistöyhtiön vahvistamien yleisten periaatteiden mukaisesti nyt ehdotettu vuokralaisdemokratiasäännön määräys mahdollistaisi kyseisen toiminnan harjoittamisen tietyn toimielimen kautta ja niin että sen kokouksista maksetaan jäsenille palkkio. Näin myös alueyhtiöiden toiminta-alueittain vaihtelevat käytännöt nykyiseen vuokralaisdemokratiasääntöön perustumattomien palkkioiden maksamisesta voitaisiin yhtenäistää.

## 4.17 Riidanratkaisu- tai sovittelutoimielin

### 4.17.1 Muutosehdotukset ja -tarpeet

Työryhmän saamissa muutosehdotuksissa toivottiin erityistä riidanratkaisuelintä ratkaisemaan vuokralaisdemokratiatoiminnassa syntyneitä erimielisyyksiä ja laillisuuskysymyksiä. Riidanratkaisuelimen kokoonpanon tulisi olla puolueeton sekä asiantunteva ja edustaa eri osapuolten näkemyksiä.

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n vuokralaisneuvottelukunnan koosteessa esitettiin omaa riidanratkaisuelintä sekä kiinteistöyhtiö- että alueyhtiötasolle. Ensiksi mainitussa olisi vuokralaisneuvottelukunnan osalta Hekan asukasvalvoja, Hekan nimeämä edustaja ja kaupungin nimeämä oikeuspalveluiden lakimies. Alueyhtiötasolla riidanratkaisu toteutettaisiin hallituksen puheenjohtajan, asukasvalvojan ja oikeuspalveluiden lakimiehen yhteistyönä. Vastauksissa painotettiin selkeän ja tehokkaan ongelmanratkaisuprosessin kehittämistä ja laillisuuskysymysten ratkaisemista oikealla tavalla.

### 4.17.2 Nykyiset säännökset

Yhteishallintolaissa ei säädetä erillisestä riidanratkaisutoimielimestä. Yhteishallintolain mukaan asukastoimikunnan tehtävänä on edistää asumiseen liittyvien erimielisyyksien ratkaisemista ja tarvittaessa toimia sovittelijana häiriötapauksissa. Tämä riidanratkaisutoiminnan edistäminen koskee kuitenkin vain asumiseen liittyviä riitaisuuksia, ei vuokralaisdemokratiatoiminnan puitteissa esiintyviä laillisuuskysymyksiä tai vuokralaisdemokratiatoimintaa yleisemmin.

Yhteishallintolaissa on lisäksi säännös, jonka mukaan, jos omistaja tai hänen edustajansa laiminlyö hänelle tässä laissa asetetun tehtävän, voi aluehallintovirasto asettaa määräajan, jonka kuluessa omistajan tai hänen edustajansa on tehtävä suoritettava. Tehtävän suorittamista asetetussa määräajassa aluehallintovirasto voi tehostaa asettamalla uhkasakon. Jos kyse on yhteishallintolaissa tarkoitetun kokouksen koolle kutsumisen laiminlyönnistä, aluehallintovirasto voi myös oikeuttaa jonkun asukkaista kutsumaan kokouksen koolle käsittelemään laissa tarkoitettua asiaa. Tämäkään yhteishallintolain säännös ei mahdollista vuokralaisdemokratiatoiminnan puitteissa syntyvien riitakysymysten saattamista aluehallintoviraston ratkaistavaksi.

### 4.17.3 Työryhmäkäsittely ja työryhmän ehdotus

Työryhmä toteaa, että yhteishallintolaki sääntelee omistajan ja asukkaiden yhteishallintolain soveltamista koskevien tulkintatilanteiden sekä asukkaiden asumiseen liittyvien keskinäisten erimielisyyksien selvittelyä. Sen sijaan vuokralaisdemokratiatoimielinten tai vuokralaisdemokratiatoimielinten jäsenten välisten vuokralaisdemokratiatoiminnasta tai henkilöiden yksityiselämää koskevien erimielisyyksien ja laintulkintaongelmien ratkaisijatohosta ei löydy säännöksiä yhteishallintolaista. Vastaavanlaisia esimerkiksi hallituksen jäsenten keskinäisten erimielisyyksien ratkaisua koskevia sääntöjä ei löydy myöskään osakeyhtiölaista eikä yhdistyslaista. Jokaisessa edellä mainitussa laissa oletuksena ja lähtökohtana on, että toimielimissä toimivat henkilöt tietävät, että heidän tulee aina toimia joko yhteisen hyvän (kaikkien asukkaiden asumiseen liittyvien asioiden parantaminen) tai kyseisen yhtiön tai yhdistyksen edun mukaisesti. Toimielimen päätöksenteossa syntyvät erimielisyydet ratkaistaan päätöksentekosäännösten (pääsääntönä enemmistöpäätös)

nojalla ja yksityiselämään kuuluvat erimielisyydet viime kädessä yleisissä tuomioistuimissa henkilöiden siviilielämää koskevin asioina.

Työryhmä toteaa, että ehdotetun riidanratkaisuelimen tehtävämääritys, toimivallan rajaus sekä annettavien ratkaisujen sitovuus tai sitomattomuus olisi ongelmallista. Työryhmä ei ehdota uuden erillisen vuokralaisdemokratiatoiminnasta tai siinä toimivien henkilöiden välisten erimielisyyksien ratkaisutoimielintä. Työryhmä katsoo, että painopiste tässä asiassa tulee olla ennalta ehkäisevässä työssä. Vuokralaisdemokratiasäännön tulisi olla mahdollisimman selkeä eikä johtaa ristiriitaisiin johtopäätöksiin. Lisäksi kiinteistöyhtiön vahvistamien käytännön ohjeiden tulisi ohjata vuokralaisdemokratiatoimintaa käytännön eri tilanteissa ja näiden käytännön ohjeiden ja vuokralaisdemokratiasäännön tulisi muodostaa toisiaan täydentävä sekä aukoton ja johdonmukainen kokonaisuus. Käytännön ohjeet tulee myös mieltää joustavaksi instrumentiksi reagoida eteen tuleviin epäselvyyksiin ja sitä kautta ohjeistaa uudestaan ja tarkemmin käytännön ongelmatilanteita tarvittaessa. Ennen kaikkea kuitenkin työryhmä toteaa, että vuokralaisdemokratiatoiminnassa mahdollisesti eteen tulevat ristiriita- ja erimielisyystilanteet tulee pystyä ratkaisemaan pääsääntöisesti vuokralaisdemokratiatoiminnan itsensä sisällä. Edellä raportin kohdassa 4.5. Vuokralaisdemokratian toimielinrakenne ja erityisesti sen alakohdassa 4.5.3 on nimenomaisesti todettu vuokralaistoimikuntien ja vuokralaisneuvottelukuntien olemassaolon perusteluina, että vuokralaistoimikunnilla on yksittäisiä talotoimikuntia paremmat resurssit ja tietotaito toimia koko alueyhtiön toiminta-alueen asukkaiden hyväksi ja ne järjestävät koulutusta uusille tulokkaille. Vuokralaisneuvottelukunta puolestaan tarjoaa laaja-alaisen foorumin keskustella ja hoitaa kaikkia Heka-konsernin vuokralaisia koskevia asioita, miksei siis myös vuokralaisdemokratiatoiminnassa ilmenevien erimielisyyksien ratkaisua.


Helsingissä, 31.12.2012



Jenni Rope  
puheenjohtaja



Miia Aho  
sihteeri



Antti Alhanko



Dorrit Andelin  
Dorrit Andelin



Tuula Hänninen



Erkki Heinonen



Timo Härmälä



Tiia Lehtikoinen



Ari Luukinen



Jaana Närö

## LIITTEET

- Liite 1: Työryhmälle toimitetut muutosehdotukset
- Liite 2: Työryhmän ehdotus uudeksi Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratiasäännöksi
- Liite 3: Kuvaukset muiden vd-toimijoiden vd-organisaatioista
- Liite 4: Kaavio Heka-konsernin vd-organisaatiosta / vd-toimielimistä

## TYÖRYHMÄN KÄYTÖSSÄ OLLEET SELVITYKSET / TUTKIMUKSET / RAPORTIT YHTEISHALLINTOLAIN JA ASUKASDEMOKRATIAN TOIMIVUUDESTA

- Yhteishallintoon aravavuokrataloissa, Antti Siikanen (1994). Tilastokeskuksen raportti no1994:5, päivätty 31.10.1994.
- Yhteishallinto Helsingin kaupungin vuokrataloissa, Erkki Korhonen ja Kimmo Huovinen (1996). Helsingin kaupungin tietokeskuksen tutkimuksia no 1996:9.
- Yhteishallinto ja toimiva vuokra-asuminen. Valtion asuntorahaston ylijohdajan 5.4.2006 asettaman työryhmän selvitys yhteishallintolain mukaisesta toiminnasta.
- Yhteishallintoseelvitys, Paavo Viirkorpi (2007). Ympäristöministeriön raportteja no 14/2007.
- Yhteishallinto ja asukasosallistuminen vuokrataloissa – tapauksena Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratia, Wilma Toljander (2012). Pro gradu –tutkielma, aluetiede, suunnittelumaantiede, geotieteiden ja maantieteen laitos, Helsingin yliopisto.

Raportin liite 1: Työryhmälle toimitetut muutosehdotukset





Jakelussa mainituille

## VUOKRALAISDEMOKRATIASÄÄNTÖÖN KOHDISTUVIEN UUDISTUSTARPEIDEN KARTOITTAMINEN

Helsingin kaupunginhallitus on 14.3.2012 asettanut työryhmän selvittämään Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratiasääntöön kohdistuvat uudistustarpeet sekä laatimaan ehdotuksen vuokralaisdemokratiasäännön ja sen soveltamista ohjaavan menettelyohjeen uudistamiseksi. Työryhmän tulee saada työnsä valmiiksi 31.12.2012 mennessä.

Tehtävänannon mukaisten uudistustarpeiden kartoittamiseksi työryhmä pyytää jakelussa mainittuja toimittamaan tiedot **21.6.2012 mennessä**

- vuokralaisdemokratiasäännön ja sen soveltamista ohjaavan menettelyohjeen uudistustarpeista, sekä
- hyvistä käytännöistä arkipäivän vuokralaisdemokratiatoiminnassa.

Uudistustarpeet pyydetään kuvaamaan ja yksilöimään mahdollisimman selkeästi ja seikkaperäisesti. Vastauksissa tulisi mahdollisuuksien mukaan välttää yleisluontoisia kommentteja, kuten esimerkiksi, että "sääntö ei toimi" tai että "se on liian yleinen". Sen sijaan vastauksessa tulisi tarpeen mukaan pyrkiä erittelemään, miltä osin vuokralaisdemokratiasääntö ja/tai soveltamisohje on esimerkiksi liian yksityiskohtainen tai epätarkka.

Tämän kartoitustyön yhteydessä työryhmä haluaa myös saada tietoa ja kuulla ajatuksia hyvistä käytännöistä, joilla vuokralaisdemokratiaa saataisiin sen jokapäiväisessä toiminnassa entistä toimivammaksi, yhteisemmäksi ja sujuvammaksi.

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n fuusion yhteydessä vuonna 2011 tehtiin vuokralaisdemokratiasääntöön fuusion edellyttämät muutokset. Tätä varten pyydettiin myös Helsingin kaupungin asunnot Oy:n vuokralaisneuvottelukunnalta lausunto, joka on saatavilla Helsingin kaupungin asunnot Oy:n kotisivuilla osoitteessa [www.hekaoy.fi/asukkaille](http://www.hekaoy.fi/asukkaille) sivun alalaidassa.



7.5.2012

Vastaukset tähän pyyntöön pyydetään toimittamaan työryhmän sihteerille Miia Aholle, [miia.aho@hel.fi](mailto:miia.aho@hel.fi), tai toissijaisesti postitse osoitteeseen Helsingin kaupunki, Hallintokeskus, Oikeuspalvelut/Miia Aho, PL 1, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI.

Yhteistyöterveisin,

VUOKRALAISDEMOKRATIATYÖRYHMÄ

Jenni Rope  
työryhmän puheenjohtaja

Miia Aho  
sihteeri

#### JAKELU

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n vuokralaisneuvottelukunta / puheenjohtaja Erkki Heinonen, cc: Tuula Hänninen, Ari Luukinen

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n alueyhtiöiden toimitusjohtajien kokous/ toimitusjohtaja Vesa Jurmu, cc: Antti Alhanko

Helsingin kaupungin asunnot Oy / toimitusjohtaja Jaana Närö

Helsingin Korkotukiasunnot Koy:n vuokralaistoimikunta / jäsen Dorrit Andelin

Helsingin Korkotukiasunnot Koy / toimitusjohtaja Risto Niemi

Helsingin Palveluasunnot Koy:n talotoimikuntien puheenjohtajat ja luottamushenkilöt / c/o Esko Nyysönen

Helsingin Palveluasunnot Koy / toimitusjohtaja Tarja Närvänen

Koy Ruskeapuiston hallituksen asukasjäsen Minna Kyrönseppä

Koy Ruskeapuisto / toimitusjohtaja Päivi Jokinen

#### LIITTEET

Vuokralaisdemokratiasääntö Kvsto 26.10.2011

Menettelyohjeet Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratiasäännön soveltamisessa Kh 7.11.2005

VASTAUKSET VUOKRALAISDEMOKRATIASÄÄNTÖN UUDISTUSTARPEISIIN PER 7.12.2012

NIMI	Toimielin (lausunnon päiväys)	Saapumispvm
Helsingin Asunnot Oy	Toimitusjohtaja Jaana Närö (21.6.2012)	21.6.2012
	Alueyhtiöiden toimitusjohtajat / Vesa Jurmu (4.6.2012)	4.6.2012
	Vuokralaisneuvottelukunta (28.8.2012)	28.8.2012
Heka Jakomäki	Vuokralaistmk	20.6.2012
Heka Kannelmäki	Vuokralaistmk (24.5.2012)	20.6.2012
Heka Kansanasunnot	Vuokralaistmk (28.5.2012)	20.6.2012
Heka Kumpula	Vuokralaistmk	20.6.2012
Heka Laajasalo	Vuokralaistmk (6.6.2012)	20.6.2012
Heka Malminkartano	Vuokralaistmk (22.5.2012)	28.5.2012
Heka Maunula	Vuokralaistmk	20.6.2012
	Maunula kansanasunnot talotmk (24.5.2012)	20.6.2012
Heka Pihlajisto	Vuokralaistmk (28.5.2012)	20.6.2012
Heka Pikku Huopalahti	Vuokralaistmk (17.6.2012)	20.6.2012
	Munkkiniemen aukion talotmk (21.5.2012)	21.5.2012
Heka Roihuvuori	Vuokralaistmk (28.5.2012)	25.6.2012

	Heka Siilitie	Vuokralaistmk (22.5.2012)	20.6.2012
	Heka Suutarila	Vuokralaistmk (21.5.2012)	20.6.2012
		Töyrynummentie 5 ja Hannuntie 18 talotmk (18.5.2012)	20.6.2012
		VTK yhtenäistämisehdotus (23.4.2012)	20.6.2012
	Heka Vallila	Vmy Sammatintie 7 (21.6.2012)	25.6.2012
		Vmy Sammatintie 7 (10.10.2012) (täydentävä)	10.10.2012
	Heka Vesala	Vuokralaistmk (21.6.2012)	25.6.2012
		yksi talotmk	25.6.2012
	Heka Vuosaari	Vuokralaistmk (24.5.2012, ja lisäys)	27.5.2012
<b>Helsingin Korkotukiasunnot</b>	Toimitusjohtaja Risto Niemi (15.6.2012)		15.6.2012
	Paciuksenkaari 15 talotmk (1.7.2012)		1.7.2012
	Valtimontie 3 talotmk (29.6.2012)		29.6.2012

Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratiatyöryhmä on pyytänyt lausuntoa vuokralaisdemokratiasäännön uudistustarpeista.

Helsingin kaupungin asunnot Oy haluaa tuoda esille seuraavat näkökohdat.

- Esitämme, että vuokralaisdemokratian osalta selvitettäisiin eri toimintamuotojen mahdollisuuksia. Esimerkiksi yhdistysmuotoisena toimintaa ohjaisivat rekisteröidyn yhdistyksen säännöt. Tavoitteena on toiminnan tarkempi ja näin tehokkaampi organisointi.
- Hallinnon selkeyttämiseen ja tehostamiseen tulee kiinnittää huomiota, muun muassa henkilövalintojen menettelytapojen osalta.
- Vuokralaisdemokratiatoiminnassa mahdollisesti ilmenevien ristiriitatilanteiden varalle tulisi kehittää selkeä ongelmanratkaisuprosessi. Prosessissa tulisi huomioida vd-toiminnan eri tasot.
- Vuokralaisdemokratiatoiminnan järjestäytymiseen tehokkaasti ja selkeästi eri tasoille tulee kiinnittää erityistä huomiota. Eri vd-toimielinten tehtävät ja vastuut määritellään selkeämmin ja prosessit esimerkiksi lausuntopyyntöjen osalta kuvataan tarkemmin. Tavoitteena on selkeyttää eri toimijoiden rooleja, välttää päällekkäistä työtä ja ohjata toimintaa kohti hallitumpaa kokonaisuutta.
- Vuokralaisdemokratiatoiminnan tavoitteiden selkeä kirjaaminen esimerkiksi vuosisuunnitelman muodossa lisäisi niiden asukkaiden, jotka eivät toiminnassa ole aktiivisesti mukana, tietoa toiminnan merkityksestä ja tätä kautta mahdollisesti innostaisi uusia henkilöitä mukaan aktiivitoimintaan.
- Yhteenvedona huomiota tulee kiinnittää suuren vuokralaisdemokratiorganisaation hallittavuuteen, toimivuuteen ja tehokkaaseen asioiden hoitamiseen. Tulee kehittää menetelmät, joilla toiminta saadaan tarkoituksenmukaiseksi.

Helsingin kaupungin asunnot Oy

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Jaana Närö', written over a horizontal line.

Jaana Närö  
toimitusjohtaja

## LAUSUNTO VUOKRALAISDEMOKRATIASÄÄNNÖSTÄ

Heka Alueyhtiöiden toimitusjohtajien kokous on 24.5.2012 käsitellyt Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratiasäännön kokonaisuudistuksesta annettavaa lausuntoa.

Toimitusjohtajien kokous totesi asiasta seuraavaa:

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n perustamisen yhteydessä asetettiin yhdeksi tavoitteeksi järjestää asuinkiinteistöjen tehokkaampi hallinto. Toiminnan ja palveluiden järjestämistä koskevat asiat siirrettiin tehtäväksi sen jälkeen, kun organisaatiosta on päätetty ja toiminta käynnistynyt. Nyt kun tähän työhön on ryhdytty, odotukset muutoksen aikaan saamiseksi ovat korkealla. Osa tätä muutostyötä on rakentaa toimiva ja tehokas asukasdemokratia. Sen nykyistä rakennetta on arvioitava kriittisesti sekä kertyneen kokemuksen että muuttuneiden olosuhteiden tarpeita ajatellen. Lähtökohtana tulisi olla edustuksellisen demokratian keventäminen ja välittömän asukasdemokratian vahvistaminen.

Asukasdemokratia toteutuu nykyisessä toimintamallissa erittäin laajasti ja demokratiaa toteuttavat lukuisat toimielimet: Asukaskokoukset, talotoimikunnat, vuokralaistoimikunnat, alueyhtiöiden työmaatoimikunnat ja hallitukset, Hekan hallitus sekä vuokralaisneuvottelukunta. Joissakin alueyhtiöissä toimii lisäksi vmy- kohtaisia työmaatoimikuntia. Lisäksi asukkaiden edustajia toimii mm. hankekohtaisina edustajina peruskorjaushankkeissa sekä talouden ja hallinnon valvojina. Erilaisia asukasdemokratian toiminnan tasoja on siten vähimmilläänkin seitsemän, enimmillään n. 10.

Nykyinen toimintamalli on jo pelkästään toimielimien runsaslukuisuudesta johtuen raskas ja byrokraattinen ja se aiheuttaa nyt uudessa Heka- toimintaympäristössä suuren työmäärän lisäksi vaikeuksia hallinnon aikataulujen suhteen. Kun lausuntoja antavia ja asioita käsitteleviä portaita on useita, johtaa se pitkien käsittelyaikojen lisäksi helposti myös huonoon hallintoon.

Vuokralaisdemokratiasäännön uudistuksessa tulee lähteä siitä ajatuksesta, että vanhaa sääntöä ei pelkästään korjata, vaan tehdään uusi, nykyiseen toimintaympäristöön rakennettu sääntö, jonka laadinnassa jo otetaan huomioon mahdolliset lähiajan organisaation muutokset. Tarkasteltavana tulee olla, ei pelkästään vd- toiminnan määrä vaan sen laatu ja tarkoituksenmukaisuus. Tässä tietysti tulee laki yhteishallinnosta vuokrataloissa ottaa huomioon. Tämä tarkoittaa, että nykyiset rakenteet on kyseenalaistettava, ja kaikkien paitsi lain mukaisten toimielinten tarpeellisuus on huolellisesti arvioitava.

Välitöntä asukasdemokratiaa edustavat parhaiten asukaskokousten valitsemat talotoimikunnat. Näihin valittujen asukkaiden vaikutusmahdollisuus oman kiinteistön turvallisuuden ja viihtyvyyden parantamiseksi on kaikkien osapuolien edun mukaista. Tähän asiaan on aiheellista jatkossa keskittyä entistä enemmän.

Kiinteistöyhtiöissä on aikanaan ollut tarvetta erilliselle työmaatoimikunnalle. Hankintojen ja hankintapäätösten valmistelu tapahtuu nykyisin hankintalain ja konserniohjeen mukaan.

talotoimikunnille mahdollisuus suoraan palautteen antoon yhtiölle. Samalla se mahdollistaisi aidon ja säännöllisen vuoropuhelun asukkaiden ja yhtiön välille. Nykyisessä vuokralaistoimikunta- mallissa tämä ei useinkaan toteudu.

Vuokralaisneuvottelukunta korvataan edustajistolla, jonka asema ja toiminta-ajatus olisivat samat kuin osakeyhtiölaissa hallintoneuvostolla. Sen kokoonpanossa olisi yksi jäsen per alueyhtiö sekä vastaava määrä omistajan nimeämiä jäseniä. Edustajiston tehtäviin kuuluisi nykyisessä vuokralaisdemokratiasäännössä neuvottelukunnalle määrättyt asiat. Lisäksi edustajisto käsitelisi kiinteistönpitoon liittyvät periaatteelliset asiat.

Kaikkien edellä esitettyjen elinten asia- ja toimintavaltuudet tulee luonnollisesti määrätä yksityiskohtaisemmin kuin tässä lausunnossa on ollut mahdollista.

Edellä esitettyä ehdotusta tukee mm. ympäristöministeriön teettämä yhteishallintoselvitys (raportti 14/2007). Raportin mukaan eri toimielinten toimintaa arvioitaessa lähes yksimielisesti parhaiksi sekä asukkaiden että yhtiöiden edustajien taholta arvioitiin yhteistyöelimet, joissa on mukana sekä asukasedustajia että yhtiön johtoa.

Samasta tutkimuksesta tulee myös toinen huomioon otettava havainto: Kaikkien osapuolten vähiten tärkeiden yhteishallinnon asioiden listalla olivat seuraavat asiat: yhteishallinnon säännösten ja ohjeiden tarkka noudattaminen, yksityiskohtaiset soveltamisohjeet sekä yhteishallinnon säännösten tuntemus. Uudistusta tehtäessä tämä tarkoittaisi, että erillinen säännön soveltamisohje tuskin on tarpeellinen.

Lisäksi vuokralaisdemokratia- sana voitaisiin kokonaan korvata ja alkaa puhua yhteishallinnosta; tehdään vuokralaisdemokratiasäännön sijaan ohje yhteishallinnon toteuttamisesta.

Edellä esitetyillä toimilla uskomme, saatekirjeen sanoin, että yhteishallinto saataisiin jokapäiväisessä toiminnassa entistä toimivammaksi ja sujuvammaksi, sekä tarpeetonta byrokratiaa hivenen pienemmäksi.

Helsinki 4.6.2012

HEKA Alueyhtiöiden toimitusjohtajien kokouksen puolesta



Vesa Jurmu  
puheenjohtaja

28.8.2012

---

Vuokralaisdemokratia työryhmä  
Jenni Rope  
c/o Helsingin kaupungin asunnot Oy  
Fabianinkatu 29 B  
00100 Helsinki

### **Vuokralaisneuvottelukunnankooste asukasdemokratian ja vuokralaisdemokratiasäännön kehittämiseen**

Lähtökohtana asukasdemokratian ja vuokralaisdemokratiasäännön (vd-säännön) kehittämisessä ovat asukaslähtöisyys ja nykyaikaiset ja vaikuttavat toiminnan muodot.

Asukasdemokratian tulee olla asukkaille hyödyllistä. Sen tulee olla lähellä ihmisten arkea ja heidän muuttuvia tarpeitaan.

Vd-säännön tulee ohjata asukastoimintaa riittävän yksityiskohtaisesti ja selkeästi. Toisaalta se ei saa olla liian jäykkä tai byrokraattinen. Sen pitää kestää ajassa ja toimintaympäristössä tapahtuvia muutoksia.

Keskitymme vd-toiminnassa vain olennaiseen. Vaikuttavuus ja tehokkuus lisääntyvät sen myötä. Tuloksellisuus lisää arvostusta ja toiminnan uskottavuutta sidosryhmissä.

#### Kehittämistyön tavoitteet:

**Asukasdemokratian toimielimet, yhteistoimintaelimet ja verkostot keskittyvät tahoillaan niille eri tasoilla ja eri yhteyksissä parhaiten soveltuviin tehtäviin.**

Toiminta on hyvin organisoitua, avointa ja vaikuttavaa.

Muutoksentehtäjinä ovat asukasaktiivit erilaisissa toimielimissä, projekteissa ja teemakohtaisissa verkostoissa. **Sääntöjen tulee tukea vd-toimijoita** heidän työssään.

Asukastoiminta on tavoitteellista ja suunnitelmallista työtä asukkaiden hyväksi. On tärkeää, että toimintaa seurataan, arvioidaan ja kehitetään jatkuvasti.

Näemme tärkeänä, että asukasdemokratian ja vd-säännön kehittämisessä panostetaan erityisesti asukaskokouksiin, yksittäisten asukkaiden vaikutusmahdollisuuksiin sekä talotoimikuntien ja myös vuokralaistoimikuntien toimintaedellytyksiin.

#### Keskeisimmät muutosesitykset:

ASUKKAIDEN tiedonsaantia parannetaan selkeyttämällä alueyhtiöiden ja



28.8.2012

Hekan tiedonantovelvoitteita. Yhteistyöprosesseja kehitetään asukasrajapinnassa.

Alueyhtiöiden tiedonantovelvollisuus asukkaille remonteista, kustannussuunnittelusta yms. on kirjattava vuokralaisdemokratiasääntöön.

TALOTOIMIKUNTIEN ja ASUKASKOKOUSTEN autonomiaa ja päätösvaltaa lisätään.

Asukaskokoukset voivat valita haluamansa henkilöt vuokralaistoimikuntaan ja muihin yhteistyöelimiin.

Vuokralaistoimikuntiin nimetyt vuokranmäärityksiköiden edustajat sitoutetaan osallistumaan toimikunnan työhön, kun he antavat suostumuksensa tehtävään.

Talotoimikuntien tehtäviä selkeytetään ja niiden tiedonsaantioikeuksia vahvistetaan. Talotoimikunnat eivät jatkossa vastaa häiriötilanteiden selvittelystä, pysäköinnin valvonnasta tms. tehtävistä. Ne luontuvat paremmin alueyhtiön vastuulle.

Talotoimikuntien palkkiollisten kokousten määrä ei saa rajoittaa. Luottamushenkilöiden palkkiot vuokranmäärityksiköissä yhdenmukaistetaan.

Vd-sääntöä muutetaan siten, että se mahdollistaa vuokranmäärityksiköiden organisoitumisen tarvittaessa myös paikalliseksi yhdistyksiksi. Vd-säännön uudistamisen yhteydessä tulee selvittää mahdollisuuksia siirtyä yhdistyspohjaan.

Asukasedemokratiaan suuntautuneille paikallisille vmy-kohtaisille asukasyhdistyksille tulee osoittaa talotoimikuntia vastaavat oikeudet ja velvollisuudet. Niillä on lisäksi etunaan juridinen asema, jota ne voivat hyödyntää yhteiskuntasuhteissaan, muun muassa vaikuttaessa alueen kaavoitukseen ja liikennejärjestelyihin.

VUOKRALAISTOIMIKUNTIEN työtä kehitetään tukemaan, aktivoimaan ja ohjaamaan ruohonjuuritason työtä ja aluetasolla yhteisiin asioihin vaikuttamista.

Toimikunnat koordinoivat aluetason työtä. Vuokralaistoimikunnat saavat vapaat kädet esittää ja nimittää edustajansa vuokralaisneuvottelukuntaan ja muihin toimielimiin.

HALLITUSTEN asukasedustukseen ei esitetä muutoksia.

TYÖMAATOIMIKUNTIEN merkitys on nykyisessä fuusiotilanteessa erittäin tärkeä ja niissä on säilytettävä asukasedustus. Työmaatoimikuntiin tulee nimetä kaksi asukasedustajaa ja näille varahenkilö. Työmaatoimikuntien tehtävät tulee yksilöidä.

Neuvottelukunta edellyttää, että Helsingin kaupungin asunnot Oy:n

28.8.2012

yhteyteen perustetaan työmaatoimikunta ja siihen nimetään asukasedustajat.

Uudistuotantohankkeisiin tulee saada mukaan työmaatoimikunnan asukasedustaja tai alueen vuokralaistoimikunnan puheenjohtaja alusta alkaen.

VUOKRALAISNEUVOTTELUKUNTA keskittyy kaupungin vuokra-asukkaita koskeviin yleisiin Heka-konsernin, konserniohjauksen, kaavoituksen, asunnonjaon, asumisen lainsäädäntöhankkeiden ja muun yleisen toimintaympäristön seurantaan ja vaikuttamiseen, myös koulutukseen.

Yhteistyössä vnk:n kanssa yhtenäistettäviä yleisiä Heka-konsernin asioita ovat muun muassa palkkio- ja hyvitysjärjestelmät sekä muut hyvät käytännöt.

Kehittämällä työnjakoa ja erikoistumista erilaisten verkostojen ja eri tasoilla toimivien vd-elimien kesken kevennetään vuokralaisneuvottelukunnan tehtäväkenttää ja tehostetaan sen toimintaa.

Vnk koordinoi vd-toimintaa ja toimii sen katalysaattorina. Verkostot tehostavat tiedonkulkua vuokralaistoimikuntien ja neuvottelukunnan välillä sekä toisaalta alueyhtiöiden eri yhteistoimintaelimien kesken.

Vnk voi valita keskuudestaan myös mediavastaavan. Mediavastaava koordinoi uusimuotoista aktiivista asukastoimintaa ja ennakoivaa sidosryhmävaikuttamista neuvottelukunnassa. Mediavastaava osallistuu myös asukasedustajana asiakasviestinnän suunnitteluun Hekan viestintätyöryhmässä.

Neuvottelukunnan alueellinen edustus ja kokoonpano säilytetään nykyisellään.

VNK:N TYÖVALIOKUNTAA kehitetään lisäämällä sen toimintamahdollisuuksia ja toiminnan suunnitelmallisuutta. Keskeisin ohjausväline tähän on vuosittain päivitettävä vuokralaisneuvottelukunnan asuntopoliittinen ohjelma.

Hekan asukasvalvojan, muista pysyvien yhteistyöverkostojen koordinaattoreista ja mediavastaavasta tehdään työvaliokunnan varsinaisia jäseniä. Muilta osin tvk:n kokoonpano säilyy entisellään.

ASUKASVALVOJIEN tehtävän merkitys on korostuneen tärkeä. Vain asukasvalvoja pääsee tarttumaan kaikkiin Hekan talousasioihin (hankinnat, hallinto ym.).

TALOSUOJELUORGANISAATION eli VSS-asioiden kuvausta ei ole järkevää sisällyttää vuokralaisdemokratiasäännön yhteyteen. Sillä on omat erilliset säädöksensä ja toimiva organisaatio.

On tärkeää, että käytännön asukasdemokratiatyössä ylläpidetään jatkuvaa vuorovaikutusta suojeleorganisaation kanssa ja mahdollistetaan sen kehittyminen. Vnk:n nimeämä ja Hekan mandaatilla toimiva VSS-koordinaattori koordinoi talosuojeluverkostoa.

28.8.2012

ASUKASDEMOKRATIAA tuetaan kehittämällä vd-kysymysten informaatiopalveluja, demokratiaelimien koulutusta ja asukasdemokratiaan liittyviä riidanratkaisuprosesseja.

RIIDANRATKAISU- ja vd-neuvontaelimen kokoonpano on Heka-tasolla ja vuokralaisneuvottelukunnan osalta Hekan asukasvalvoja, Hekan nimeämä edustaja ja yksi kaupungin nimeämä oikeuspalveluiden juristi.

Alueyhtiötasolla riidanratkaisu toteutetaan hallituksen puheenjohtajan, asukasvalvojan ja oikeudellisten palvelujen juristin yhteistyönä.

Alueyhtiötason riidoissa ja neuvontatarpeissa voidaan tarvittaessa tukeutua myös alueyhtiötason valvojaverkostoon. Kollektiivin tuella taataan osaamisen kehittyminen, tiedon välittyminen ja yhtenäinen ongelmien ratkaisu.

Lopuksi:

Pidämme ehdottomasti vuokralaisdemokratiasäännöstä kiinni. Lähtökohtaisesti vd-säännön tulkintaa varten tulee laatia soveltamisohje.

Tarkennamme ehdotuksiamme myöhemmin (mm. esityslistat, pöytäkirjat lähetetään yhteisesti sovitun ajan kuluessa kaikille osapuolille kirjallisesti tai luotettavasti sähköisesti, niin ei jää tulkinnan varaan asioista).

Yhteistyöterveisin toimeksisaaneena

Helsingin kaupungin asunnot Oy  
**Vuokralaisneuvottelukunta**



Erkki Heinonen  
puheenjohtaja

### **Kehitysideoita VD-säännön kehittämiseksi**

Vuokralaistoimikunta esittää, että tulevaan vd-sääntöön otetaan mukaan:

- Asukaskokouksia ennen kiinteistöyhtiön on keskitetysti tiedotettava ehdokkaista, jotka on ennen sovittua määräaikaa nimitetty ehdokkaiksi kiinteistöyhtiön hallitukseen
- Sama käytäntö otetaan käyttöön alueyhtiöissä

Heka-Kannelmäki Oy  
Vuokralaistoimikunta

VD-säännön uudistamistarpeiden kartoltus

EHDOTUS

Heka Kannelmäen esitys lisättäväksi  
LUKU 3, Talotoimikunta, kohta 125

Jos talotoimikunnan puheenjohtaja on jatkuvasti estynyt osallistumista Vuokralaistoimikunnan kokouksiin, hän on myös silloin estynyt hoitamaan puheenjohtajan velvollisuuksia. Tämä velvoittaa varapuheenjohtajan kutsumaan koolle asukkaiden kokouksen, jossa valitaan uusi puheenjohtaja talotoimikunnalle.

Helsingissä 24.5.2012

Heka-Kannelmäki Oy:n Vuokralaistoimikunnan puolesta

Eine Haakana  
Sihteeri

VUOKRALAISNEUVOTTELUKUNNALLE

LAUSUNTO VUOKRALAISDEMOKRATIASÄÄNNÖN UUDISTUSTARPEISTA

Valtuusto hyväksyi vuokralaisdemokratiasäännön 26.10.2011.

Vuokralaisdemokratiasääntöön tehtiin tällöin vain Hekan perustamisen aiheuttamat muutokset. Valtuusto hyväksyi Outi Ojalan seuraavan ponnen:

"Lisäksi kaupunginvaltuusto kehottaa asettamaan työryhmän vuokralaisdemokratiasäännön ja menettelyohjeiden edelleen kehittämiseksi."

Nykyisessä vuokralaisdemokratiasäännössä on talotoimikuntien ja vuokralaistoimikuntien tehtävät määritelty melko tarkasti. Vähemmän tarkasti on määritelty vuokralaisneuvottelukunnan tehtävät.

Vuokralaisdemokratiaelinten toimivallan suhteita toisiinsa ei ole määritelty riittävän selvästi.

Tulevissa säännöissä on tärkeää kehittää yhteistyötä ja suunnitelmallisuutta edistäviä tehtäviä ja säännöksiä. Eri hierarkiatasolla tulee olla selkeät säännökset, prosessit ja työkalut toimintaan. Vuokralaisten osallistuminen pitää määrittää eri tasoilla: Koko kaupunki, Heka, alueyhtiö ja vuokranmääritysyksikkö.

Lausuntonmenettelyä tulee kehittää ennakoivaksi siten, että punnitaan toiminnan tavoitteita ja lähtökohtia ja vaikutuksia.

**Pykäläkohtaisia muutosehdotuksia**

§12 / tehtävä 9 / talotoimikunta / edistää asumisviihtyvyyttä ja -turvallisuutta sekä edistää yhteishenkeä.

**Poistetaan osallistuminen erimielisyyksien ratkaisemiseen ja sovitteluun häiriötapauksissa.**

§10 / talotoimikunta ja §19 / vuokralaistoimikunta / kokouskutsun toimittaminen vähintään kolme päivää ennen kokousta **muutettavaksi vähintään viikkoa ennen kokousta.**

Matti Eronen  
Heka-Kansanasunnot OY  
p. 050 5506695  
e-mail [merone13@welho.com](mailto:merone13@welho.com)

## Kommentteja VD-sääntöön:

Heka-Kumpulan vtk keskusteli kokouksessaan 16.5.2012 VD-sääntöön tarvittavista muutoksista.

Todettiin, että v. 2011 kerättiin paljon tietoa siitä, mitä puutteita säännössä on ja niitä materiaaleja tulisi ehdottomasti käyttää hyväksi tässä uudistuksessa. Tällaisia asioita ovat mm. sukupuolikiintiöiden vaatiminen vain asukasjäseniltä, luottamustoimesta erottamisen parempi määrittely.

Kokouksessa todettiin myös, että asukasdemokratiaa ei saa politisoida. Nykyinen malli antaa mahdollisuuden kenelle tahansa aktiiviselle, asioista kiinnostuneelle ja osaavalle ihmiselle tehdä niitä asioita, jotka kiinnostavat. Varsinkin puoluepolitiikan mukaan tuominen veisi mahdollisuuden (ja mahdollisesti myös halukkuuden) yksittäisiltä ihmisiltä olla mukana. Tästä syystä ei myöskään kannatettu suoraa vaalia Hekan toimielimiin ja vaan haluttiin antaa mahdollisuus asukaskokouksille ja paikallisille toimijoille tuoda esille omasta mielestään hyviä ehdokkaita.

Todettiin myös, että vuokralaisdemokratian perusta on työ talotoimikunnissa ja vmy:issä. Niinpä säännössä ei tulisi ylikorostaa Helsingin valtavan massan mukanaan tuomaa byrokratiaa: vuokralaistoimikuntia, - neuvottelukuntaa ja Hekan toimijoita. Ne ovat kaikki toimimassa asukkaiden hyväksi ja edesauttamassa sitä, että asukasdemokratia toteutuu jokaisessa yksikössä.

Kokouksessa keskusteltiin myös siitä, että käytäntöjen tulisi olla yhtenäisiä ja hyviksi todetut asiat tulisi ottaa käyttöön kaikissa alueyhtiöissä. Asukkaiden tulee olla yhdenvertaisia alueyhtiöstä riippumatta.

Menettelyohjetta pidettiin tarpeellisena, mutta siihen tulee paneutua huolella, jotta asiakirjasta ei tule liian yksityiskohtainen ja rajoittava. Yhteishallintolain henki on edistää asukkaiden toimintaa ja asukasdemokratiaa. Niinpä kaikkien sen alapuolella olevien sääntöjen ja ohjeiden tulee olla tässä samassa hengessä.

Terveisin

Irene Zharkevich  
Heka-Kumpula vtk, pj

6.6.2012

Lausunto vuokralaisneuvottelukunnalle VNK:lle VD-säännön uudistamisesta

Otamme kantaa VD-säännön uudistamisessa siten, että haluamme sääntöön laitettavan hallituksen asukasjäsenten, työmaatoimikunnan sekä asukasvalvojan tehtävien lisäämisen.

Heka-Laajasalo vuokralaistoimikunnan puolesta

Hannele Marviala

vuokralaistoimikunnan puheenjohtaja



**Heka-Malminkartano Oy**  
**Vuokralaistoimikunnan kokous 22.5.2012**

**VD-säännön muutostarpeet ja vuokralaisdemokratian kehittäminen**

- Talotoimikuntien ja vuokralaistoimikunnan tulee toimia yhteistyössä.
- Sukupuolikiintiöiden vaatiminen vain asukasjäseniltä tulisi lopettaa.
- Luottamustoimesta erottamisen edellytykset tulisi määritellä tarkemmin. Esim. puolet asukaskokouksen osanottajista voisi olla riittävä edellytys. Puolet äänivaltaisista asukkaista on vaikea tavoittaa. Myös mandaattikysymykset tulisi saada vd- ja yhteistyöelimissä yksiselitteisiksi.
- Valitus- ja riidanratkaisuelin on tarpeen? (Mikä taho valvoo, että omistaja toimii yhteishallintolain hengessä? Mikä elin ratkaisee vd-elimien sisäisiä ja niiden välisiä riitoja?)
- Yhdistyslain pohjalta toimittaisiin siltä osin kuin asioita ei ole säännöissä täsmennetty? (Voidaanko koko nykyinen vd-organisaatio viedä yhdistyspohjalle?)
- Yhteistoimintaelimiä koskevien sääntöjen tarkentaminen tai laajentaminen on tarpeen? – Esim. työmaatoimikuntia tulisi vahvistaa ja myös niiden toimintatapoja tulisi yhtenäistää, jotta asiat menevät Heka-konsernissa asiallisesti ja oikein.
- Ei suoria vaaleja henkilövalintoihin – ei politisoitumista vuokralaisdemokratiaan.
- Yhteishallintolain perusteella asukkailla on oikeus valita myös tilintarkastaja. Asukaskokous voi myös päättää kokousten määrästä ja palkkioista.
- Vd-säännön kehittämisessä tulee huomioida yhteishallintolain mahdolliset puutteet. YH-lakia tulisi tarkastella myös suhteessa yhteisölakeihin - Mitkä yhteisölakien säädökset menevät YH-lain edelle?
- Omistajan antama ohjaus, joka menee oy-lain ohi tulee täsmentää (kuntayhtiö vs. osakeyhtiö).

**Vuokralaistoimikunnan puolesta**

Ari Luukinen  
puheenjohtaja

Maarit Laakkonen  
sihteeri

Sanna-Mari Oranen  
varapuheenjohtaja

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n  
vuokralaisneuvottelukunta

VD-säännön parannusehdotukset

Heka-Maunula  
vuokralaistoimikunta

Alueemme vmy:t ovat omilla tahoillaan käsitelleet vd-sääntöasioita, yleisesti vd-sääntöä on pidetty hyvänä eikä niihin ole esitetty suurempia muutosehdotuksia.

Esille on kuitenkin tullut muutamia muutosehdotuksia. Vuokralaistoimikunta esittääkin seuraavaa.

### 5§ Koolle kutsuminen

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.

### Perustelu

Useissa vmy:ä on suuria asuinalueita, joissa on useita asuntoja, jopa yli 500 asuntoa olevia asuinalueita. Nykyisellään asukkaiden kokouskutsut on toimitettava jokaiseen huoneistoon jaettavalla ilmoituksella. Pienissä vmy-alueilla ilmoituksien jakamisissa ei ole ongelmia, mutta vastaavissa suurissa yksiköissä syntyykin ongelmia. Miten järjestetään ilmoituksien jakaminen ottaen huomioon, että useissa vmy:n toimikunnissa on paljon ikäihmisiä? Lisäksi kokouskutsujen suuri määrä, joita kopioidaan useita satoja kerrallaan, niistä syntyy huomattavia kustannuksia. On myös todettu yleisesti, että järjestettäviin kokouksiin saapuu vain murto-osa asukkaista. Em. toiminta tuntuu turhautavalta työltä.

### Muutosehdotus

Kutsu asukkaiden kokoukseen on toimitettava jokaisen talon ilmoitustauluille vähintään viikkoa ennen kokousta. Kutsussa on mainittava kokouksessa käsiteltävät asiat sekä kokouksen aika ja paikka. Eli jokaiseen asuntoon tiedottaminen poistettaisiin kokonaan.

### Vss-asiat

Ehdotamme myös, että liitettäisiin talosuojelun (vss) toimet osaksi vd-sääntöihin. Nykyisellään em. toiminta ei toimi niin kuin pitäisi. Mielestämme jokaisella asukkaalla pitää olla turvallista asua asuintaloissaan.

Heka-Maunula  
vuokralaistoimikunta

Harry Wikström  
puheenjohtaja



---

## VD-ohje

---

Toivonen Leila <Leila.Toivonen@hel.fi>

24. toukokuuta 2012 12.03

Vast. ott.: "vnk.helsinki@gmail.com" <vnk.helsinki@gmail.com>

Hei, Heka/Maunula- Maunulan kansanasuntojen talotoimikunta on käsitellyt luonnoksen/ehdotuksen 23.5.2012 talotoimikunnan kokouksessa.

Talotoimikunnan mielestä uudistukset ovat hyviä ja kannatettavia. Ainoastaan jäi mietityttämään se, miten menee läpi ehdotus asukkaiden kokousten kutsusta pelkästään ilmoitustauluissa ja miten se kohtaa kaikki asukkaat, monet asukkaat ei lue ilmoitustauluja, tosin ei osallistu kokouksiin, vaikka saisivat kutsun yöllä uniin. Joten hyvä ehdotus.

T. Leila Toivonen

puheenjohtaja

Heka/Maunula

Maunulan kansanasunnot talotoimikunta

Heka-Pihlajisto Oy  
Vuokralaistoimikunta

28.5.2012

Lausunto  
Helsingin kaupungin asunnot Oy  
vuokralaisdemokratia säännön uusimiseen.

16§

**Palkkiot ja kulut**

*Alueyhtiö maksaa luottamushenkilölle 6 x puheenjohtajan kokouspalkkion vuosittain.*

21§

**Tehtävät**

**3** *Tehdä esitys vuokralaisneuvottelukunnalle ehdokkaiksi kiinteistöyhtiön hallituksen asukasjäseniksi ja varajäseniksi.*

**5** *Tehdä esitys vuokralaisneuvottelukunnalle ehdokkaaksi yhteiseksi valvojaksi seuraamaan ja tarkastamaan kiinteistöyhtiön talouden ja hallinnon hoitoa.*

24§

**Pöytäkirja**

Pöytäkirja on *asetettava nähtäville kahden viikon kuluessa kokouksesta* alueyhtiön toimistossa. Pöytäkirja on lähetettävä tiedoksi toimikunnan jäsenille sekä kiinteistöyhtiön ja alueyhtiön hallituksille.

32§

**Pöytäkirja**

Pöytäkirja on **asetettava nähtäville kahden viikon kuluessa kokouksesta** kiinteistöyhtiön toimistossa. Pöytäkirja on lähetettävä tiedoksi neuvottelukunnan jäsenille, kiinteistöyhtiön hallitukselle ja alueyhtiöille.

34§

**Aikataulut**

**Asukkaiden kokoukset tulee pitää vuosittain 15.11. mennessä**

**Vuokralaistoimikunnan järjestäytyminen 15.12. mennessä**

**Vuokralaisneuvottelukunnan järjestäytyminen 15.1. mennessä**

**Kiinteistö ja alueyhtiöiden hallitusten asukas jäsenet ?? ?? mennessä**

Vuokralaistoimikunnan antamin valtuuksin.

Timo Halme  
vuokralaistoimikunnan pj.  
Heka-Pihlajisto Oy

Vuokralaisneuvottelukunta  
vnk.helsinki@gmail.com

## **VUOKRALAISDEMOKRATIASÄÄNNÖN UUDISTUSTARPEIDEN KARTOITUS**

Heka Pikku Huopalahden Vuokralaistoimikunta on kartoittanut Talotoimikunnilta mielipiteitä vuokralaisdemokratiasäännön muutostarpeista yleisellä tasolla. Seuraavassa on esille tuotuja ajatuksia ja kommentteja.

### **Yleisesti**

Vd-työryhmän tulee mahdollistaa koko prosessin aikainen (työryhmän viimeiseen kokoukseen asti) säännön ja menettelyohjeiden kommentointimahdollisuus kaikille asukkaille ja vd-toimijoille, esim. hel.fi -sivustoon (vertaa Demokratiatyöryhmä <http://demokratia.hel.fi/>).

Uudistettu vuokralaisdemokratiasääntö ja mahdollisesti sen rinnalle laadittavat menettelyohjeet tulee saattaa asukkaiden kokousten hyväksyttäväksi ennen sen käyttöönottoa (vuoden 2014 alusta?). Kaikille talotoimikunnille/luottamushenkilöille, vuokralaistoimikunnille ja vuokralaisneuvottelukunnalle annettava aito mahdollisuus kommentoida esitystä. Saadut kommentit ja mahdolliset muutosesitykset tulee käsitellä työryhmässä ja tarvittaessa työryhmällä tulee olla mahdollisuus vielä muokata sääntöä ja/tai menettelyohjetta.

Vd-säännön henki ja kirjain tulee olla avoimuutta ja yhteistoimintaa tukevia ja edistäviä. Liian tiukat säännöt ja menettelyohjeilla rajatut toiminnat ennemminkin heikentävät toimintamahdollisuuksia ja uusien toimijoiden mukaan saamista.

Edustuksellisessa demokratiassa tulee varmistaa kaikilla tasoilla samat oikeudet kuin yhteishallintolaki määrittää. Toimielimen oikeutta osallistua valmisteluun, tehdä esityksiä ja antaa lausuntoja ei tule pilkkoa eri edustuksellisiin portaisiin. Säännön tulee varmistaa, että lain henki ja kirjain toteutuu joka tasolla.

### **Nykyinen sääntö ja menettelyohje**

Tavallisen asukkaan näkökulmasta vd-sääntö on etäinen. Asukkaan omaan asumiseen liittyvät ajatukset ja kysymykset jäävät nykyisessä muodossa asukkaan kyvystä tai mahdollisuuksista osallistua kerran vuodessa pidettävään asukkaiden kokoukseen ja talotoimikunnassa olevien asukasiantuntemuksen varaan. Tässä asiassa olisi kehittämisen varaa.

Vd-säännössä esitettyinä eri elimissä oleva päätösvaltaisuus ja päätöksenteko vaatisivat selkeyttämistä. Samoin mm. talotoimikunnan kokouspöytäkirjojen asukkaiden tietoon saattaminen jollakin muulla tavalla kuin jättämällä se porrashuoneiden ilmoitustaululle on sisällöllisesti epämääräinen eikä välttämättä tue vuokralaisdemokratiaa.

Vd-sääntö ja sen menettelyohjeet tukevat toisiaan selkeälinjaisesti. Ongelmia saattaa kuitenkin tulla ja olla niiden tulkinnessa käytäntöön siirrettäväksi. Vd-sääntö on paikoin kielellisesti sekavan ja vaikeasti luettavan tuntuinen ja vaatii menettelyohjeiden lukemista. Vd-säännön ymmärrettävyys kärsii kapulakielisyydestä. Säännön ymmärtäminen vaatii sekä hyvin tarkkaa lukemista että siinä olevien ilmaisujen sisällön syventämistä.

Onko välttämätöntä, että vd-sääntö ja sen menettelyohjeet on oltava erikseen kirjoitetuina? Kovin paljon päällekkäisyyttä niissä on. Nyt kumpikaan ei yksin ole riittävä käytettäväksi, vaan molempia on luettava samanaikaisesti. On haettava kyseinen kohta menettelyohjeista ja sen jälkeen voi taas palata säännön lukemiseen – se on varsin työläs työkaluna vuokralaisdemokratiaa koskevien asioiden käsittelylle.

### **Uudistustarpeet sääntöön ja menettelyohjeeseen**

Hallituksen ja työmaatoimikunnan sekä yhteisen valvojan toimikausi tulee olla sama kuin poliittisten ja virkamiesten, eli valtuustokausi tai vähintään kaksi vuotta, joka on vd-toimielinten toimikausi.

Asettuminen ehdolle valvojaksi, hallituksen ja työmaatoimikunnan jäseneksi: kaikille samat mahdollisuudet tuoda esille halunsa asettua ehdolle, eli pitää luoda ehdokaslistat niin alueyhtiötasolla kuin Heka-tasollakin. Ehdokkaat tulee saattaa valitsijoiden tietoon hyvissä ajoin, jolloin valitsijat saavat aidon mahdollisuuden vertailla ehdokkaita. Menettelyohjeen § 27 rajoitus ehdokkaiden pimeyttämisestä järjestäytymiskokoukseen asti ei ole millään muotoa hyväksyttävää.

Talotoimikunnan puheenjohtaja on automaattisesti vuokralaistoimikunnan jäsen, joka voi rajoittaa halukkuutta ryhtyä tehtävään. Talotoimikunnalla on oltava mahdollisuus jakaa tehtäviä ja vastuuta ja yksi sellainen on se, että toimikunnan päätöksellä varapuheenjohtaja voi olla vuokralaistoimikunnan vakituinen varsinainen jäsen (=toimivaltainen ja tehtäviin valittavissa) ja puheenjohtaja on hänen varansa.

Vuokralaistoimikunnan puheenjohtaja on automaattisesti vuokralaisneuvottelukunnan jäsen, joka voi rajoittaa halukkuutta ryhtyä tehtävään. Vuokralaistoimikunnalla on oltava mahdollisuus jakaa tehtäviä ja vastuuta ja yksi sellainen on se, että toimikunnan päätöksellä varapuheenjohtaja voi olla vuokralaisneuvottelukunnan vakituinen varsinainen jäsen (=toimivaltainen ja tehtäviin valittavissa) ja puheenjohtaja on hänen varajäsenensä.

Jollakin tavalla tulee suhteuttaa tehtäviin valinta ja erottaminen. Talotoimikunnan puheenjohtajan valintaan riittää kolme asukaskokoukseen osallistuvaa asukasta, mutta mikäli henkilö ei vastaa odotuksia tai ei toimi vd-säännön tai lain tai asukkaiden toiveiden mukaan, hänen erottamiseen tarvitaan puolet kaikista äänivaltaisista asukkaista - tämä puolestaan on käytännössä lähes mahdoton toteuttaa. Luottamushenkilöksi pääsee kun on ainoa kokoukseen osallistuja ja ottaa tehtävän vastaan, mutta erottaa ei voi kuin puolien äänivaltaisten niin äänestäessä.

Heka-tasoinen työmaatoimikunta tulee perustaa ja siihen tulee nimetä jokaiselta neljältä alueelta yksi varsinainen jäsen sekä varajäsen ja sitä kautta varmistaa, että yhteishallintolain asukkaille antamat oikeudet toteutuvat myös tällä tasolla.

Vuokralaisneuvottelukunnan työvaliokuntaan tulee nimetä pysyväksi jäseneksi myös Hekan asukasvalvoja. Vnk:n puheenjohtajan, varapuheenjohtajan ja sihteerin lisäksi varsinaisia jäseniä tulee olla yksi jokaiselta neljältä alueelta ja heille kaksi varajäsentä.

Vuokralaistoimikunnilla, joilla on vähintään 20 vuokranmääritysyksikköä, tulee olla halutessaan oikeus perustaa oma työvaliokunta, joka muotoutuu samoin kuin Vnk:n työvaliokunta.

Asukkaiden kokousten tehtävälistaan tulee lisätä seuraavat kohdat: 1) vd-säännön muutosten hyväksyminen ja säännön noudattaminen asukasdemokratiassa, 2) talotoimikunnan täydentäminen (tarvittaessa) ja 3) muut asukkaiden kokouksen päätettäväksi annetut asiat.

Niiltä osin kun toiminnan ohjausta ei löydy yhteishallintolaista tai vd -äänöstä tulee noudattaa yhdistyslakia.

Yhteisen valvojan toiminnassa salassapitovelvollisuutta tulee korostaa ja valvojan esteellisyyttä tarkentaa. Ei ole hyvä yhdistelmä, jossa henkilö toimii vnk:n puheenjohtajana sekä alueyhtiön yhteisenä valvojana.

Vd-toimijat tekevät pääsääntöisesti ilmaista työtä alueyhtiölle ja kiinteistöyhtiölle. Toimintaa tulee tukea ja poistaa rajoitukset talotoimikunnan palkkiollisten kokousten määrästä sekä tarkistaa kokouspalkkioiden summia vastaamaan tehtävän vaatimustasoa. Myös luottamushenkilöiden oikeus vuosikorvaukseen tulee lisätä sääntöön. Puheenjohtajien ja sihteerien palkkioissa tulee huomioida työmäärä joka tehdään kokousten välillä. Yksi vaihtoehto voisi olla erillisen vuosipalkkion maksaminen kattamaan toiminnasta aiheutuneita kuluja.

Talotoimikuntien/vuokralaistoimikuntien/vuokralaisneuvottelukunnan toiminnan suunnitelmallisuutta tulee kehittää. Toimintasuunnitelmien ja toimintamäärärahan tarpeiden esitykset tulee tehdä talousarviokäsittelyn yhteydessä.

Säännön tai lain tulkinnan tai muut erimielisyydet tulee ratkaista demokratian mukaisesti siinä toimielimessä, missä niitä ilmenee. Vtk-tasolla ilmenneiden erimielisyyksien ratkaisussa sovittelijoina voivat toimia Hekan asukasvalvoja, vnk:n puheenjohtaja ja omistajan puolelta Hekan lakimies. Talotoimikunta-tasolla erimielisyyksien ratkaisussa sovittelijoina voivat toimia alueyhtiön yhteinen valvoja, vnk:n puheenjohtaja sekä alueyhtiön toimitusjohtaja. Vnk-tasolla erimielisyydet pyritään sovittelemaan sisäisesti ja mikäli se ei ole mahdollista, yhteistyössä Hekan operatiivisen johdon kanssa.

Helsinki 17.6.2012



Marko Nyqvist, puheenjohtaja



Vuokralaisdemokratian kehittämistyöryhmälle  
21.5.2012

#### HELSINGIN KAUPUNGIN VUOKRALAISDEMOKRATIASÄÄNNÖN KEHITTÄMISTARPEITA

Pikku Huopalahden vuokralaistoimikunnan toiminta kuluva toimintavuoden 2012 aikana osoittaa, että vd-säännössä ja sen soveltamisohjeissa on lukuisia heikkouksia, jotka voivat vaikeuttaa vd-toimintaa. Vd-sääntöä ja sen soveltamisohjetta tulisikin tarkentaa niin, että kokousten, kokouskutsujen ja pöytäkirjojen laillisuusperusteet on tarkkaan kirjattu. Yksittäisten henkilöiden väliset riidat eivät kuulu vd-organisaatiossa käsiteltäviin asioihin.

Vd-säännön 3 & Ohjeet ja periaatteet tulee jatkossa sisältää tarkemmat määräykset siitä, kuka ohjeistaa ja valvoo vd-organisaation toiminnan laillisuutta. Miten ja mihin laittomiksi koetuista päätöksistä voidaan valittaa ja kuka tai mikä elin ratkaisee päätösten ja toiminnan laillisuuden. Myös mahdollisista sanktioista laittomiksi ja sääntöjen vastaisiksi tulkituista päätöksistä tulisi olla kirjaukset vd-säännön soveltamisohjeessa.

Alueyhtiön ja sen hallituksen roolia alueensa vd-toiminnan valvojana ja ohjeistajana tulee korostaa. Heka Oy:n omistajan roolia koko Helsingin kaupungin vd-toiminnan valvojana ja ohjeistajana tulee terävöittää ja selkeyttää. Samojen henkilöiden ei pitäisi voida olla jäsenenä työmaatoimikunnassa ja alueyhtiön hallituksessa. Työmaatoimikunnalla on monissa merkittävässä asioissa hallituksen päätösten valmistelijan rooli, valmistelijat ja päättäjät eivät saisi olla samoja henkilöitä.

Helsingin kaupungin oikeuspalvelujen tehtäviä ja toimenkuvaa vd-toiminnan laillisuusvalvojana tulee selkeyttää ja resusoida tarvetta vastaavaksi. Vd-säännön ja vd-organisaation tekemien päätösten laillisuustulkinnoista tulee olla selkeät ohjeet ja vastuuhenkilöt.

Myös talotoimikunnille, vuokralaistoimikunnille ja vuokralaisneuvottelukunnalle tulee määritellä selkeät toimintaohjeet toiminnan laillisuusperusteista ja mahdollisesta valitustiestä.

Asukaskokousten roolia tulee korostaa vd-organisaation ylimpänä päätöksentekuelimenä. Vuokralaistoimikunnille ei tule antaa päätösvaltaa, joka kumoaa asukaskokousten tekemiä päätöksiä esim. vd-organisaation henkilövalinnoissa.

Ystävällisin terveisin

Aulis Hämäläinen  
Heka Pikku Huopalahti Oy:n Munkkiniemenaukion  
talotoimikunnan puheenjohtaja

aulis.hamalainen@gmail.com

8§ Kokoonpano ja toimikausi

Toimikunta valitsee keskuudestaan varapuheenjohtajan, sihteerin **ja mahdollisen taloudenhoitajan**

9§ Kokoontuminen

Lisäys kolmannen luvun jälkeen:

**Varajäsenillä on läsnäolo- ja puheoikeus talotoimikunnan kokouksissa.**

12§ Tehtävät

Poisto:

kohdista 1-5 sana "**neuvotella**". (Talotoimikunta ei neuvottele).

kohta 10, muutos: sana päätää .. korvataan "**esittää ....** "

16§ Palkkiot ja kulut

Lisäys toisen luvun jälkeen:

**Varajäsenelle maksetaan palkkio silloin, kun varsinainen jäsen on estynyt.**

21§ Tehtävät (vuokralaistoimikunta)

Siirto:

**kohta 10 siirrettäväksi kohdaksi 8.**

26§ Kokoonpano ja toimikausi

Neuvottelukunnalla on oikeus valita keskuudestaan työvaliokunta, johon puheenjohtajan, varapuheenjohtajan, sihteerin **ja kiinteistöyhtiön yhteisen valvojan lisäksi....**

VUOKRALAISTOIMIKUNNAN KOKOUS

Aika	Tiistai 22.5.2012 klo 18.00 - 21.00		
Paikka	Siilitie 11 kerhuhuone		
Läsnä	Raija Manninen	St 7	puheenjohtaja
	Sirpa Granath-Nylund	St 1	sihteeri
	Tuula Laaksonen	St 9	
	Eero Rasijärvi	St 5	
	Minna Tuomi	St 11	
	Jouko Vidgren	St 13	
	Ari Laaksonen	Alueyhtiön hallituksen asukasedustaja	

=

2. Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

=

7. VD-säännön uusimisasiä

Päätettiin ehdottaa, että Vuokralaisdemokratiasäännön 12§

- kappale 9 poistetaan kokonaan. Perusteluina se, että ammattitaitoisia sovittelijoita ja häiriötapausten käsittelijöitä löytyy paremmin muualta kuin talotoimikunnista, ja on liikaa vaatia talotoimikunnan jäseniltä tuollaista osaamista.
- kappale 10:sta poistetaan autopaikkojen valvonta

Päätettiin esittää, että talotoimikuntien kokousmääriä ei rajata, vaan kokouksia pitää voida pitää tarpeen mukaan riittävä määrä. Jo Hekalle tai alueyhtiölle annettavat lausunnot työllistävät talotoimikuntia niin, että kokouksia täytyy pitää melko tiheästi. Kuusi tai kahdeksan kokousta vuodessa ei tule riittämään, jos asioita pitää hoitaa muiden, kuten Hekan tai alueyhtiön, aikataulujen mukaisesti. Lisäksi talotoimikuntien palkkioihin käytettävät summat eivät ole niin suuria, että sillä voisi perustella kokousten määrän rajaamista.

Esitetään myös, että myös 23-25§: ssa mainituille vuokralaistoimikunnan kutsumille asiantuntijoille maksetaan kokouspalkkio jatkossa sekä takautuvasti vuoden 2012 alusta.

Kokous- ja palkkioesitysten toteutuminen tukisi asukkaiden vuokralaisdemokratiatoimintaa ja edesauttaisi näihin osallistumista. Se osoittaisi myös arvostusta näihin asioihin perehtyvien asukkaiden toimintaan.

=

Raija Manninen  
puheenjohtaja

Sirpa Granath-Nylund  
sihteeri

HEKA-SUUTARILA OY

Vuokralaistoimikunta

Vuokralaisneuvottelukunnalle

## LAUSUNTO VD-SÄÄNTÖÖN

Keskustelimme vuokralaistoimikunnan kokouksessa 18.5.2012, mitä voitaisiin liittää uuteen vd-sääntöön.

1. Perustettaisiin vd-sääntöä valvova työryhmä, jossa olisi jäsenenä yksi asukasedustaja yksi Hekasta ja yksi ulkopuolinen jäsen.

PERUSTELU: Heille voisi tehdä valitukset, jos epäilyttä ettei noudateta vd-sääntöä ja heiltä voisi myös kysyä neuvoa mitenkä vaikeassa tilanteessa tehdään. Samoin he voisivat kouluttaa uusia aktiivisia vuokralaisdemokratia elimissä toimivia vd-säännöstä.

2. Vuokralaisneuvottelukuntaan valitaan joka alueelta tasamäärä jäseniä.

PERUSTELU: Ettei neuvottelukunta muodostuisi määrättyjen alueiden omaksi etujen ajamisväyläksi. Vaan koko kaupungin Ara vuokralaloissa asuvien eduksi oleva demokratiaelin. Etenkin kun se on lähin elin Helsingin kaupungin asunnot Oy:n nähden.

3. Vd-sääntöön toivottaisiin lisättävän kohdan, jossa mainittaisiin noudatetaan yhdistyslakia vuokralaisdemokratia elimissä.

PERUSTELU: Vaikkei ollakaan rekisteröity yhdistys niin noudatettaisiin yhdistyslakia, koska jäisi vähemmän tulkinta varaa ja kaikilla alueilla toimittaisiin yhtenäisillä säännöillä.

4. Poistettaisiin soveltamisohjeesta kokouspalkkioon oikeuttavien kokousten määrä talotoimikunnilta/ vuokralaistoimikunnalta sekä vuokralaisneuvottelukunnalta.

PERUSTELU: Etenkin kun lausuntoja pitää kirjoittaa useita, niin joudutaan pitämään paljon kokouksia.

Kokouksista pitää pöytäkirjoja, ettei pidetä vain kahvikekkereitä vaan on todellista asiaa kokouksiin. Palkkiot maksetaan pöytäkirjoja vastaan.

HELSINGISSÄ 21.5.2012

Heka-Suutarila Oy:n vuokralaistoimikunta

Käsittelimme asiaa lauantaina 21.04.2012 Heka-Suutarila Oy:n vuokralaistoimikunnan kokouksessa ja halusimme yhtenäistä käytäntöä Helsingin kaupungin asunnot Oy vuokralaisdemokratian ja Hekan toimintaa.

Ehdotamme, että näitä kohtia käsitellään Helsingin kaupungin asunnot Oy:n vuokralaisneuvottelukunnassa.

#### 1. TALOTOIMIKUNNAN MÄÄRÄRAHA

Keskustelimme asiaa ja halusimme yhtenäistä talotoimikuntien määrärahan esim. 5 euroon per asukas (voidaan miettiä vnk:ssa muutakin kuin 5 euroa /asukas) viimeisimmän vuodenvaihteen asukastilanteen mukaan, joka on rekisteröity.

Kumminkin vähintään 500 euroa per vuosi toimivissa talotoimikunnissa. Kyseinen määräraha sidotaan indeksiin. Ja, että jos talotoimikunnilta jää vuodessa käyttämättä rahaa niin sitä ei vähennettäisiin seuraavan vuoden määrarahasta. Rahaa ei voida käyttää väärin kun kaksi kertaa vuodessa tehdään tilitys ja joka vuosi toimintakertomus niin voidaan asiaan puuttua nopeasti, jos jossain on väärin käytöksiä.

PERUSTELU: On ollut määrärahan kanssa niin paljon eriarvoista käytäntöjä näin voidaan saada yhtenäinen linja aktivointiin ja nimenomaan asukaslukumäärään sidottaisiin sen takia että asukkaita aktivoitaa. Huoneisto kohtainen sidonnaisuus ei ole hyvä kun on erikokoisia asuntoja vmy:ssä. Saattaa olla vähän asuntoja vmy:ssä, mutta asukkaita tai toisin päin ja silloin ei ole oikeuden mukainen muuten.

#### 2. TASAPUOLINEN OSALLISTUMINEN ALUILTA TILAISUUKSIIN

Osallistumismäärä eri aluilta olisi suhteessa yhdenmukainen vmy määrään nähden. Eli ehdotus, että olisi mahdollisuus osallistua yksi ehdokas joka kolmatta vmy:tä kohtaan.

Ja ensisijaisesti osallistujat voisivat olla vtk:n jäsenet, mutta jos ei lähtijöitä tarpeeksi vtk:sta niin silloin talotoimikunnista voisi osallistua kyseisiin tilaisuuksiin alueyhtiön kustantamana yllä mainitun ohjeen mukaan.

PERUSTELU: Kyseisessä toiminnassa on ollut suuria eroja, jostain alueelta ei osallistumaan päässyt kuin pari ja toisilta melkein ketkä halunneet, ja silloin on epäoikeuden mukaisuutta. Liikaa on ollut toimitusjohtajan käsissä kyseinen osallistuminen.

#### 3. PITKÄÄN SAMASSA ALUEYHTIÖN ALUEELLA HELSINGIN KAUPUNGIN ASUNNOT OY:SSÄ ASUNEET

Palkittaisiin niitä, jotka ovat asuneet pitkään samassa vmy:ssä tai alueella sisäisesti muuttaneita. Heillehän ei tule muuttoremontteja eli ovat eriarvoisessa asemassa kuin useasti muuttavat vaikka pitäisi melkein olla toisin päin. Ehdotettaisiin, että kun on asunut aina esim. 10 vuotta, niin ettei ole saanut remonttia niin tarkistettaisiin asunnon kunto ja tarvittaessa tehtäisiin muuttoremontti vastaava remontti. Myös asukas voisi itse halutessaan tehdä itse remontin ja tarvikkeet maksettaisiin.

PERUSTELU: On hyvä jos asukkaat asuvat pitkään samassa asunnossa, silloin säästetään kustannuksissa ym. kuluissa ja näitä asukkaita pitäisi jollain tavalla huomioida ja saada heille myös viihtyvyyttä asumiseen. Kaikki asukkaat ei itse pysty tekemään remontteja niin heitä ei voi velvoittaa ja rankaista siitä.

#### 4. YHTEISET JÄRJESTYSSÄÄNNÖT KOSKEMAAN KOKO HELSINGIN KAUPUNGIN ASUNNOT OY ASUNTOJA

Ehdotetaan, että yhtenäistettäisiin järjestyssäännöt koko kaupungin osalta ja jaettaisiin joka huoneistoon ja ilmoitustauluille.

PERUSTELU: Olisi hyvä jos kaikilla alueilla olisi yhtenäinen säännöstö, koska se helpottaisi asukkaiden tietämystä säännöistä. Valvonta olisi myös helpompi tulkitsemisvara jäisi pienemmäksi ja jos asukas muuttaa toiselle alueyhtiön alueelle asumaan, niin asumissäännöt olisivat samat.

5. KUUKAUSIVUOKRAAN ALENNUS, JOS ASUKKAAT JOUTUVAT ASUMAAN ASUNNOSSA REMONTINAIKANA

Yhtenäinen hyvitys Helsingin kaupungin asunnot Oy:n asuntoihin, jos asukas tai asukkaat joutuvat asumaan huoneistossa, jossa tehdään samaan aikaan remonttia.

Wc on pois käytöstä määrätty prosentti vähennetään remontin ajalta kuukausi vuokrasta, jos kylpyhuone pois käytöstä niin isompi prosentti, jos wc ja kylpyhuone niin isompi jne. Samoin keittiöstä ja kaikista muistakin tiloista, paljonko se häiritsee asumista sen mukaan määritellään haitta-aste asumiselle. Vnk voi tehdä Hekaan ehdotetun luokittelun haitta-asteista.

PERUSTELU: Käytäntö tulisi yhtenäiseksi ja kun joku pyytää alennusta ja toinen ei niin on epäoikeuden mukainen, kun joutuu maksamaan myös vuokralennuksen toisen vmy tai alueen remontista ja itse ei saa oman remontin aikana ja kaikki tj eivät anna alennusta vaikka pyytääkin.

HELSINGISSÄ 23.04.2012

HEKA-SUUTARILA OY:N VUOKRALAISTOIMIKUNNAN PUOLESTA

Touko Reinikainen  
Vtk:n puheenjohtaja

HEKA-SUUTARILA OY  
Töyrynummentie 5 ja Hannuntie 18 talotoimikunta

Vuokralaisneuvottelukunnalle

## LAUSUNTO VD-SÄÄNTÖÖN

Keskustelimme talotoimikunnan kokouksessa 17.5.2012, mitä voitaisiin liittää uuteen vd-sääntöön.

5. Perustettaisiin vd-sääntöä valvova työryhmä, jossa olisi jäseninä yksi asukasedustaja yksi Hekasta ja yksi ulkopuolinen jäsen.

PERUSTELU: Heille voisi tehdä valitukset, jos epäilyttää ettei noudateta vd-sääntöä ja heiltä voisi myös kysyä neuvoa mitenkä vaikeassa tilanteessa tehdään. Samoin he voisivat kouluttaa uusia aktiivisia vuokralaisdemokratia elimissä toimivia vd-säännöstä.

6. Vuokralaisneuvottelukuntaan valitaan joka alueelta tasamäärä jäseniä.

PERUSTELU: Ettei neuvottelukunta muodostuisi määrättyjen alueiden omaksi etujen ajamisväyläksi. Vaan koko kaupungin Ara vuokrataloissa asuvien eduksi oleva demokraetiaelin.

7. Vd-sääntöön toivottaisiin lisättävän kohdan, jossa mainittaisiin noudatetaan yhdistyslakia vuokralaisdemokratia elimissä.

PERUSTELU: Vaikkei ollakaan rekisteröity yhdistys niin noudatettaisiin yhdistyslakia, koska jäisi vähemmän tulkinta varaa ja kaikilla alueilla toimittaisiin yhtenäisillä säännöillä.

HELSINGISSÄ 18.5.2012

Touko Reinikainen  
Töyrynummentie 5 ja Hannuntie 18 talotoimikunnan puheenjohtaja

Vuokralaisneuvottelukunnalle

## LAUSUNTO VUOKRALAISDEMOKRATIASÄÄNTÖÖN KOHDISTUVIEN UUDISTUSTARPEIDEN KARTOITTAMISESTA

Sammatintie 7:n talotoimikunta on kokouksessaan 14.6.2012 käsitellyt vuokralaisdemokratiatyöryhmän lausuntopyyntöä vuokralaisdemokratiasääntöön kohdistuvien uudistustarpeiden kartoittamisesta, ja valtuutti talotoimikunnan puheenjohtajan laatimaan asian johdosta lausunnon. Talotoimikunta esittää lausuntonaan seuraavaa.

Uudistetaan se mitä talotoimikunnan aiemmassa 15.8.2011 päivätyssä lausunnossa on esitetty. Lisäksi esitetään seuraavaa.

### **Yhteinen työmaatoimikunta kiinteistöyhtiöön**

Yhteinen työmaatoimikunta kuuluu mielestämme olla myös kiinteistöyhtiössä samalla lailla kuten alueyhtiöissä. On vaikea ajatella, että käsiteltäviä asioita olisi emoyhtiössä vähemmän kuin alueyhtiöissä.

### **Asukasedustaja uudistuotannon suunnittelu- ja työmaatoimikuntiin**

Mielestämme uudistuotannon suunnittelu- ja työmaatoimikuntiin kuuluisi olla asukasedustaja, kun tällä hetkellä näistä puuttuu asukasedustus. Asukasedustajan tulisi valita vuokralaisneuvottelukunta tai mahdollisesti vuokralaistoimikunta. Suunnittelukokouksissa valmistellaan arvoltaan valtavia rakentamisinvestointeja, ja niillä ratkaisuihin mitä niissä tehdään on huomattava merkitys pääomakulujen suuruuteen. Koska uudistuotannon pääomakulut merkittäväällä tavalla tasataan muun asuntokannan maksettaviksi, tulee maksajan ääni olla edustettuina kyseisissä suunnittelu- ja työmaakokouksissa.

### **Vuokralaistoimikunnan edustaja peruskorjausten suunnittelu- ja työmaatoimikuntiin**

Nykyisellään vain talotoimikunnilla on oikeus nimetä edustaja peruskorjauksen suunnittelutoimikuntaan. Koska merkittävä osa peruskorjauksen pääomakuluista tasataan muun asuntokannan maksettaviksi, on perusteltua, että myös laajemmin on asukasedustusta, esimerkiksi vuokralaistoimikunnan tai mahdollisesti vuokralaisneuvottelukunnan valitsemana. On oletettavaa, että tällainen edustus olisi luonteeltaan jatkuvampi, jolloin näille edustajille kertyisi enemmän kokemusta asiasta. Nykyisille talotoimikunnan edustajille ei kerry kokemusta, koska tällainen edustaja voi seuraavan kerran osallistua vasta kun kohde uudestaan peruskorjataan.

### **Talotoimikuntien kuuden palkkiollisten kokousten leikkuri on poistettava**

Mielestämme kuuden palkkiollisten kokousten leikkuri on poistettava, koska on osoittautunut, että on melkein mahdotonta saada asiat käsiteltyiksi talotoimikunnissa näin vähäisessä kokousmäärässä. Sikäli kun leikkuria tarvitaan, mielestämme kymmenen palkkiollista kokousta vuodessa on useimmiten riittävä määrä.



### **Toimintamäärärahalle on asetettava minimitaso**

Mielestämme kaikilla talotoimikunnilla on oltava vähimmäistoimintaraha joka ainakin pääosin määräytyy asukkaiden määrän tai asuntojen määrän perusteella. On kuitenkin todettava, ettei tällainen minimintaso saisi estää talotoimikunnille edullisempia ratkaisuja alueyhtiöissä. Lisäksi on harkittava, onko syytä mainita vd-säännössä toimintasuunnitelmasta, toimintakertomuksesta ja varainkäytönkertomuksesta. Sinänsä toimintasuunnitelma ja toimintakertomus aiheuttavat ylimääräistä byrokratiaa talotoimikunnille, joten niitten vaatiminen tulisi harkita tarkkaan. Sen sijaan varainkäytönlaskelman laatiminen lienee kuitenkin edellytys toimintarahansa saamiseksi.

### **Ehdokasasettelu asukkaiden kokouksissa**

Mielestämme erittäin laajasti esiintyvä kokemus asukkaiden kokouksissa on se, ettei osallistujat koe tietävänsä riittävästi niistä henkilöistä, joita asetetaan ehdolle asukasjäseniksi alueyhtiön ja kiinteistöyhtiön hallitukseen ja työmaatoimikuntaan sekä valvojiksi. Voimme vain spekuloida siitä onko aikoinaan kun vd-sääntö on tehty, ollut ajatuksena se, että ehdolle pyrkivät kiertäisi asukaskokouksissa esittelemässä itseään. Asukaskokouksissa ei juurikaan ole kierretty, ja monet asukasaktiivit ovat suhtautuneet kielteisesti asiaan. Harkittavaksi jää tarvitaanko kyseistä ehdokasasettelua asukkaiden kokouksissa. Sikäli kun se nähdään tärkeänä, voitaisiin harkita, voisiko talotoimikunta tai erillinen nimeämistoimikunta tehdä esityksen ehdokkaista asukkaiden kokoukselle.

Vaikka on ohjeistettu, että ehdokkailla tulisi olla suostumus asukkaiden kokouksessa, elleivät he itse ole paikalla, mielestämme on kuitenkin jouhevampaa, että asukkaiden kokous voi tehdä ehdokasasettelu ilman kirjallista suostumusta, jolloin suostumus voitaisiin varsinaisesti todeta vuokralais-toimikunnan tai vuokralaisneuvottelukunnan järjestäytymiskokouksessa, jossa valinta tehdään.

Nykyisellään asukkaiden kokous voi asettaa ehdolle enemmän ehdokkaita kuin valittavia paikkoja on, vaikka näyttäisi, että monet ovat tästä epätietoisia. Mielestämme tämä mahdollisuus on jatkossakin taattava. Sen sijaan sellainen kyseenalainen käytäntö on yleinen, että asukkaiden kokousten ehdokasasettelu käsitellään ikään kuin annettuina ”ääninä”, ja tehdään mainintayhteenvedot sen pohjalta. Tällaisesta käytännöstä puuttuu täysin maininta vd-säännössä. Sikäli kun tällainen käytäntö halutaan jatkuvan, mielestämme olisi paikallaan ottaa maininta siitä vd-sääntöön.

### **Suhteellinen vaalitapa ja sen ohjeistus**

Nykyisellään voidaan käyttää suhteellista vaalitapaa kun valitaan asukasedustajia hallitukseen, jos kolmasosa vaalikokouksesta niin vaatii. Mielestämme suhteellinen vaalitapa on ehdottomasti säilytettävä. Käytännössä tämä tarkoittaa, että kun kaksi edustajaa valitaan, vähemmistö, jolla on vähintään yksi kolmasosa äänistä, saa toisen niistä paikoista. Epäkohta on nyt, että jostain syystä, suhteellinen vaalitapa ei koske työmaatoimikunnan asukasjäseniä. Mielestämme suhteellista vaalitapaa tulisi käyttää kaikissa valinnoissa, joissa valitaan vähintään kaksi edustajaa (selvennykseksi että yhden edustajan valinnassa suhteellisella vaalitavalla ei ole merkitystä), siis myös yhteisen työmaatoimikunnan asukasjäsenten vaalissa.

Yleisin käytäntö on ollut että varsinaiset jäsenet valitaan erikseen ja varajäsenet erikseen. Ilmeisesti on ajateltu, että kaikki eivät välttämättä halua olla varsinaisia jäseniä. Mielestämme tällainen perustelu on kummallinen. Jotta myös suhteellinen vaalitapa toimisi paremmin, ja jotta äänestyskierrokset vähenisivät, mielestämme tulisi normaalisti valita varsinaiset jäsenet ja varajäsenet samalla kertaa, siten, että korkeimmat äänimäärät pääsevät varsinaisiksi ja niistä seuraavat varajäseniksi. Tällöin voidaan myös käyttää suhteellista vaalitapaa.

Kun hallituksen asukasjäsenistä toinen tulisi olla mies ja toinen nainen, mielestämme tällainen ehto tekee mahdottomaksi käyttää suhteellista vaalitapaa, koska äänestyksen lopputulosta ei tietenkään voida tietää etukäteen, jolloin ei voida varmistua siitä, että eniten vertailuääniä saavat ovat mies ja nainen. Ainakaan tiedossamme ei ole sellaista mallia. Mielestämme ristiriitaa tulisi muuttaa vd-sään-

nössä siten, että jos suhteellista vaalitapaa käytetään, tällöin ei koskisi vaatimus yhdestä miehestä ja naisesta.

Mielestämme esiintyy huomattavaa epä tietoisuutta ja jopa vääriä käsityksiä siitä, miten suhteellinen vaalitapa toteutetaan käytännössä ja mitä se oikeastaan tarkoittaa. Säännökset tältä osin löytynee yhdistyslaista. Mielestämme suhteellinen vaalitapa tulisi ohjeistaa selkeämmin.

#### **Hallituksen asukasedustajista yksi mies ja yksi nainen**

Kuten edellä todettiin, ei ole mahdollista toteuttaa yhden miehen ja naisen vaatimus silloin kun suhteellista vaalitapaa käytetään. Mielestämme sen vuoksi yhden miehen ja naisen vaatimus on väistyttävä silloin kun päätetään noudattaa suhteellista vaalitapaa.

#### **Työmaatoimikuntaan kaksi asukasjäsentä ja varajäsen**

Nykyisellään vd-säännössä lukee, että työmaatoimikuntaan valitaan enintään kaksi asukasjäsentä, ja siinä ei ole mainintaa varajäsenistä. Mielestämme lähtökohta tulee olla että kaksi jäsentä valitaan, eikä siis "enintään kaksi". Mielestämme "enintään" sanan poisto ei tarkoita, etteikö voisi valita vain yksi henkilö perustellusta syystä. Mielestämme tulisi työmaatoimikuntaan valita myös varajäsen. Nykyinen sanamuoto asukkaiden kokouksen ehdokasasettelussa on monitulkinainen, ja voidaan tulkita, että varajäsen ehdokas on asetettava myös työmaatoimikuntaan.

#### **Valvojan esteellisyys**

Nykyisellään ei vd-säännössä ole mainintaa siitä, etteikö valvoja voisi olla samanaikaisesti esimerkiksi hallituksen jäsen tai työmaatoimikunnan jäsen. Sen sijaan menettelyohjeissa on maininta siitä, että valvoja ei voi olla näitten elinten jäsen. Selvä periaate on, että valvottava ei voi toimia valvojana eli toisin sanoen valvojan olisi hyvä olla riippumaton valvottavasta. Mielestämme tämä on sinänsä kannatettava periaate, johon vd-elimet valinnoissaan tulisi pyrkiä. Mielestämme tämän ei kuitenkaan tulisi olla ehdoton vaatimus. Voi hyvinkin esiintyä tilanteita, jossa esim. vuokralaistoimikunta tästä periaatteesta huolimatta haluaa valita sama henkilö valvojaksi ja työmaatoimikuntaan, esim. siitä syystä, ettei vartenotettavaa ehdokasta ole, ja jossa henkilöpiiri käytännössä voi olla hyvin rajoittunut. Sen vuoksi ei voida asettaa samoja ehdottomia vaatimuksia kuin laissa säädetyille tilintarkastajille tai toiminnantarkastajille. Mielestämme menettelyohjeissa on tehtävä selväksi että kyseessä on suositus. Jos sitten vastoin kantaamme, halutaankin kieltää tällaiset valinnat, on siitä mielestämme silloin otettava maininta vd-sääntöön. Mielestämme nykyinen menettelyohjeen maininta asiasta on sijoitettu väärään paikkaan, koska se on nyt sijoitettu siten, että se selittää asukkaiden kokouksen valvojaehdokkaan valintaa, mikä on ajatuksena absurdi, että jo ehdokasasettelussa kiellettäisiin tällainen. Sama henkilöhan voi pyrkiä sekä valvojaksi että työmaatoimikunnan jäseneksi, mutta tulee valituksi vain jompaankumpaan. Oikea paikka olisi siis vuokralaistoimikunnan valintaa.

#### **Talotoimikunnan varajäsenen läsnäolo**

Monissa talotoimikunnissa käytäntö on, että varajäsenet saavat osallistua kokoukseen ilman äänioikeutta ja ilman palkkiota, kun eivät ole varsinaisen tilalla. Vd-säännössä ei kuitenkaan ole mainintaa asiasta. Mielestämme vd-sääntöön tulisi kirjata, että varajäsenillä on läsnäolo-oikeus ja puheoikeus talotoimikunnan kokouksissa.

#### **Vuokralaistoimikuntaan työvaliokunta**

Mielestämme olisi perusteltua, että vuokralaistoimikunnassa voisi olla sen valitsema työvaliokunta, jos vuokralaistoimikunta tällaisen haluaa valita. Työvaliokunta tehostaisi vuokralaistoimikunnan toimintaa.

#### **Talotoimikunnan ja vuokralaistoimikunnan edustus**

Vd-säännön mukaan talotoimikunnan varapuheenjohtaja toimii henkilökohtaisena varajäsenenä vuokralaistoimikunnassa. On kuitenkin esiintynyt tilanteita, jolloin on ollut tarvetta myös muulle

edustukselle. Mielestämme talotoimikuntaa voisi edustaa vuokralaistoimikunnassa tarvittaessa ja puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan suostumuksella myös muu talotoimikunnan jäsen tai varajäsen. Mielestämme vuokralaistoimikunta voisi valita edustuksensa vuokralaisneuvottelukuntaan paitsi vuokralaistoimikunnan varsinaisista jäsenistä myös sen varajäsenistä.

#### **Erimielisyydet**

Mielestämme olisi mielekästä selvittää, voisiko vd-säännöstä aiheutuvat erimielisyydet ratkaista jossakin erityisessä elimessä, johon kuuluisi vähintään yksi lainoppinut. Yhtiön yhteistoiminnasta johtuvat riidat voidaan menettelyohjeiden mukaan ratkaista neuvotteluilla toimitusjohtajan kanssa tai hallituksessa. Jos tällainen ratkaisuelin olisi, voitaisiinko myös nämä yhtiön yhteistoiminnasta johtuvat riidat käsitellä siinä. Näyttäisi siltä, että erityisesti yhtiön tiedonantovelvollisuus ja sen täyttäminen aiheuttaisi paljon erimielisyyttä. Monet kokevat usein, ettei yhtiö anna riittävästi pyydettyjä tietoja.

#### **Alueyhtiön oma-aloitteinen tiedottamisvelvollisuus**

Nykyisellään yhtiöllä on oma-aloitteinen tiedottamisvelvollisuus vd-säännössä. Tiedottamisvelvollisuus on selkeämmin ilmaistu yhteishallintolaissa, johon on vd-säännössä viittaus. Kun vd-säännössä puhutaan samassa virkkeessä sekä tiedonsaantioikeudesta että tiedottamisvelvollisuudesta, tämä sanamuoto jää alttiiksi väärinkäsityksille. Joku saattaa epähuomiossa ymmärtää virkkeen siten, että yhtiön velvollisuus johtuu pelkästään tiedonsaantioikeudesta, eli että velvollisuus olisi olemassa vasta kun tietoja yhtiöltä pyydetään. Oikeastihan siinä tarkoitetaan, että yhtiöllä on oma-aloitteinen tiedottamisvelvollisuus. Mielestämme sanamuodot on selkiinnyttävä, esimerkiksi sillä sanamuodolla jota käytetään 11 § yhteishallintolaissa.

#### **Vaalilautakunta**

On esitetty eräässä vuokralaistoimikunnassa, että vuokralaisneuvottelukunnan henkilövalintoja hallitukseen ja valvojan osalta tekisi vuokralaisneuvottelukunnan itsensä sijasta erillinen vuokralaistoimikuntien edustajista koostuva vaalilautakunta. Emme kuitenkaan tiedä millä tämä muutos on perusteltu, joten emme poissulje että tällainen vaihtoehto saattaa olla myönteinen.

#### **Toimitusjohtajan kyselytunti**

Asukkaiden ja yhtiön väliselle yhteistoiminnalle on ensiarvoisen tärkeää, että on riittävä kontaktipinta. Mielestämme sen vuoksi olisi erittäin tärkeää, että talotoimikunnilla olisi mahdollisuus samanaikaisesti tavata toimitusjohtajaa säännöllisesti ennalta määrätyn tapaamistiheyden mukaisesti. Tapaamisissa talotoimikunnat voisivat tehdä kysymyksiä, esityksiä, tai seurantamielessä tiedustella asioitten etenemistä. Sinänsä tällainen tapaamismahdollisuus/kokous voisi tapahtua vuokralaistoimikunnassa, mutta joissakin vuokralaistoimikunnissa ajatellaan, että talotoimikuntien omat asiat eivät kuulu siihen. Tällainen tapaaminen lisäisi mahdollisuuden tavata toimitusjohtajaa, mutta luonnollisesti tämä ei saisi johtaa siihen, että toimitusjohtaja olisi muutoin huonommin tavattavissa.

Vallilassa 21. kesäkuuta 2012

SAMMATINTIE 7 TALOTOIMIKUNTA

René Lindqvist  
talotoimikunnan puheenjohtaja

Helsingin kaupunki  
Vuokralaisdemokratiatyöryhmä  
Miia Aho

#### TÄYDENTÄVÄ LAUSUNTO VUOKRALAISDEMOKRATIASÄÄNTÖÖN KOHDISTUVIEN UUDISTUS- TARPEIDEN KARTOITTAMISESTA

Sammatintie 7:n talotoimikunta on jättänyt 21.6.2012 päivätyn varsinaisen lausuntonsa vuokralaisneuvottelukunnalle, joka puolestaan on sen välittänyt eteenpäin vuokralaisdemokratiatyöryhmälle. Koska sen jälkeen on ilmennyt uusia uudistustarpeita, talotoimikunta esittää täydentävänä lausuntonaan seuraavaa.

#### **Vuokralaistoimikunnalle mahdollisuus lausua talousarvioesityksestä ja vuokranmääritysesityksestä**

Tällä hetkellä on vain ja ainoastaan talotoimikuntien tai luottamushenkilöiden tehtävänä lausua omasta talousarvioesityksestä sekä vuokranmääritysesityksestä. Vuokralaistoimikunta voi lausua vain alueyhtiön yhteisistä korjaus-, rahoitus- ja vuokran tasoituksen suunnitelmista. Vuokralaisneuvottelukunta taas voi lausua vain kiinteistöyhtiön yhteisistä korjaus-, rahoitus- ja vuokran tasoituksen suunnitelmista.

Käytännössä on ollut yleistä, että talousarvioesitys ja vuokranmääritysesitys on käsitelty vuokralaistoimikunnassa. Usein on tällöin toimitusjohtaja kutsuttuna vuokralaistoimikunnassa esitelty kyseiset esitykset ja mahdollisuus on ollut tehdä kysymyksiä. Kuluvana vuonna näin ei kuitenkaan ole tehty ja alueyhtiön edustaja on ilmoittanut, ettei vuokralaistoimikunnan tarvitse lausua talousarvioesityksestä. Näin näyttäisi vuokralaisdemokratiasäännön mukaan mahdollisesti olevan asia, vaikka aiempi käytäntö on ollut toinen.

*Talotoimikunnan mielestä on ongelmallista, ettei vuokralaistoimikunnan osalta ole nimenomaisesti vuokralaisdemokratiasäännössä mainittu, että vuokralaistoimikunnan tehtävä on lausua talousarvioesityksestä ja vuokranmääritysesityksestä, ainakin jos toimikunta katsoo sen tarpeelliseksi.* Tällöin lausuminen koskisi ensisijaisesti yhteisiä kuluja, kuten ns. vyörytettäviä henkilöstökuluja. On myös mielekästä, että lausuminen voisi koskea esimerkiksi talousarvioon liittyviä menettelytapoja, esimerkiksi lausuntoaajan riittävyys, jolloin olisi tehokkaampaa, että näkökohta voitaisiin tuoda yhteisesti vuokralaistoimikunnan kautta verrattuna siihen, että jokainen talotoimikunta erikseen lausuisi saman asian. Mielestämme ei kuitenkaan voida välttyä siitä, että lausuntokohteet menevät limittäin talotoimikunnassa ja vuokralaistoimikunnassa. Tällöin nämä elimet siis lausuvat ainakin osittain samoista asioista, mutta tämä ei mielestämme ole ongelma. Mielestämme on nimittäin vaikea tarkoin rajata talousarvion lausuttavat osuudet talotoimikunnan ja toisaalta vuokralaistoimikunnan välillä.

Vuokralaistoimikunnan kohteena ei kuitenkaan voi pelkästään olla koko yhtiön talousarvio, sillä vuokralaistoimikunnalla saattaa olla tarvetta tarkastella yksiköiden talousarvioiden erojen mielekkyyttä ja tarkoituksenmukaisuutta. Mielestämme on myös otettava huomioon se käytännön seikka,

että alueyhtiö huomattavan vähemmällä vaivalla esittelee talousarviota vuokralaistoimikunnalle kuin lukuisille talotoimikunnille. Esittelytilaisuus voidaan toki myös järjestää erillisenä tilaisuutena.

Mitä edellä on sanottu vuokralaistoimikunnasta, koskee soveltuvin osin myös vuokralaisneuvottelukuntaa.

Mielestämme nykyisessä vuokralaisdemokratiasäännössä on joitakin kieliasujen epätarkkuuksia. Säännön mukaan talotoimikunnan tehtävänä on antaa lausunto mm. *vuokranmääritysyksikköön kuuluvien talojen* vuokran tasoituksen suunnitelmasta. Tämä voidaan tulkita siten, että talotoimikunta voisi siis lausua vain oman yksikön jyvitysperiaatteista eli tasauksesta oman yksikön huoneistojen välillä. Tällöin talotoimikunnan ei siis olisi mahdollista lausua omasta pisteytyksestään alueyhtiön vuokran tasauksen suunnitelmassa. Mielestämme kyseinen kohta on kuitenkin menettelyohjeiden perusteella tulkittava toisin eli kyseinen tasaussuunnitelma koskee tasausta yksiköiden välillä alueyhtiön tasolla. Mielestämme on toki myös perusteltua että talotoimikunta lausuu oman yksikön asuntojen jyvityksestä, sikäli kuin jyvitysmenettely on otettu käyttöön. Lisäksi on mielestämme talotoimikunnan sekä ainakin vuokralaistoimikunnan voitava lausua alueyhtiöiden välisestä tasauksesta ns. kiinteistöyhtiötasolla (heka-tasolla).

*Mielestämme talotoimikunnan, sekä vuokralaistoimikunnan, kuuluu saada tietoonsa myös alueyhtiön muitten vuokranmäärityksiöitten hoito-, pääoma- sekä kokonaisvuokra tasaamattomina ja tasatuina alueyhtiötasolla sekä kiinteistöyhtiötasolla, kun talousarvioesitykset jaetaan talotoimikunnille.* Näin on aiempina vuosina myös toimittu alueyhtiössämme, lukuun ottamatta kuluva vuotta. Asiasta tulisi nimenomaisesti mainita menettelyohjeiden 3. kohdassa 12 § 1 k:n alla. Tämä tieto lisäisi läpinäkyvyyttä ja luottamusta siihen, että vuokranmääritysjärjestelmä saa aikaan oikeita vuokria.

Nykyään ei ole sisällytetty talousarvioesityksiin tietyt alueyhtiön erät kuten ns. erillismyynti. Mielestämme on selvää, että talousarvioihin on bruttoperiaatteen mukaisesti otettava kaikki alueyhtiön erät.

Kiinnitämme huomioita siihen, ettei menettelyohjeissa juurikaan käytetä pääomavuokratäsitettä, siitäkin huolimatta, että tasauksen suunnitelmat koskevat enimmäkseen pääomavuokria. Sen sijaan on mainittu pitkänajan rahoitussuunnitelma. Lyhyen ajan rahoitussuunnitelmasta ei ole mainintaa, mutta se sisältynee talousarvioesityksen pääomavuokrapuoleen.

### **Talotoimikunnille mahdollisuus vaikuttaa merkityksellisiin hankintoihin ja tilojen ja pihojen muutuskorjauksiin**

Nykyisellään vuokralaistoimikunta voi 21 § 1 kohdan mukaan mm. neuvotella ja lausua yhteisistä hankinnoista ja tiloista. Talotoimikunnan kohdalla ei sen sijaan ole mainittu, että sillä olisi vastaava mahdollisuus neuvotella ja lausua omaan yksikköön kuuluvista hankinnoista ja tiloista. Talotoimikunnalla on toki mahdollisuus lausua talousarvion sisällytettävistä korjaustoimenpiteistä. Mielestämme on puute, ettei vuokralaisdemokratiasäännössä ole mainintaa siitä, että talotoimikunta voisi neuvotella yksikön hankinnoista ja tilojen ja piha-alueen korjauksista tai muutoksista. Koska talotoimikunnalla on mahdollisuus neuvotella talousarvion korjaustoimenpiteistä sekä isoissa peruskorjauksissa mahdollisuus nimetä edustaja suunnittelu- ja työmaakokouksiin, nyt olisi kyseessä sellaisista alueyhtiön tekemistä hankinnoista, joista ei ole neuvoteltu lainkaan taikka on neuvoteltu vain yleisellä tasolla sekä sellaisista muutos- tai korjaustoimenpiteistä, joista ei ole neuvoteltu aiemmin. Lisäedellytyksenä olisi, että kyseiset hankinnat ja tilojen tai piha-alueen korjaus- tai muutostyöt liittyvät merkittävästi käyttömukavuuteen, toiminnallisuuteen tai asumisviihtyvyyteen. Alueyhtiön tulisi informoida talotoimikuntaa tällaisten hankkeitten vireilläolosta. Esimerkiksi yksikön yhteisen pesulan pesukoneen uusiminen olisi sellainen hankinta, johon liittyy merkittävää käyttömukavuuden ja

toiminnallisuuden ominaisuuksia. On perusteltua, että tällöin talotoimikuntaa kuullaan mm. hankittavan pesukoneen ominaisuuksien osalta, ja että sille annetaan vaihtoehtoja.

Vallilassa 10. lokakuuta 2012

SAMMATINTIE 7 TALOTOIMIKUNTA

René Lindqvist  
talotoimikunnan puheenjohtaja

HEKA-VESALA OY

21.6.2012

VUOKRALAISTOIMIKUNTA

**EHDOTUKSET UUTEEN VD-SÄÄNTÖÖN**

HEKA-VESALA OY:n vuokralaistoimikunta on 13.6.2012 pidetyssä kokouksessa käsitellyt ehdotuksia uuteen VD-sääntöön.

Kokouksessa todettiin, että myös mahdollisesti vuokralaistoimikuntaan kuulumattomat hallituksen asukasjäsenet, asukasvalvoja tai työmaatoimikunnan jäsen kutsutaan aina vuokralaistoimikunnan kokouksiin ja että heille myös maksetaan kokouspalkkio. Näin varmistettaisiin tietojen kulku molempiin suuntiin sekä yhtiön että asukkaiden välillä parhaalla mahdollisella tavalla.

Jouni Pulkkinen  
puheenjohtaja

HEKA-VESALAn yhden talotoimikunnan omat vehdotukset VD-säänntöön:

**D 1§ ... mukaisesti antaa asukkaalle päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuus omaa asumistaan koskevilla asioilla ...**

Sana omaa tulisi selkiyttää. Tällä hetkellä ei tunnu kukaan osaavan suomea ja sana omaa tuntuu tarkoittavan samaa kuin yhteisöllisyys tai yhteinen. Eli sana oma tarkoittaa yhtä kuin omakohtainen. Omassa hallinnassa oleva, yksityinen jne. Sana pitäisi selittää niin hyvin, että asian ymmärtävät niin kiinteistöyhtiön edustajat kuin asukasaktiivitkin. Tällä hetkellä 1 § ei kunnioiteta ollenkaan, ainakaan huoneistoremonteissa. Mikä on tärkeämpää kuin ne neljä seinää, lattia ja katto missä ihminen asuu. On aika tärkeää että siinä interiöörissä viihtyy.

**5 §** Kutsu asukkaiden kokoukseen on toimitettava jokaiseen huoneustoon jaettavalla ja talon ilmoitustaululle asetettavalla ilmoituksella vähintään viikkoa ennen kokousta. Voisi poistaa joka huoneustoon jaettavalla. Pelkkä ilmoitustaulu riittää. Eihän esim. valtakunnallisiin vaaleihinkaa tule kutsua joka huusholliin. Turhaa paperin tuhlausta. Kun joka huoneustoon jaetaan kutsu tulee paikalle pari. Siihen riittäisi ilmoitus porrashuoneissakin.

**6 §** Samaan toimielimeen ei saa valita useampia kuin yksi samasta huoneistosta. Tulisi muuttaa muotoon; Samaan toimielimeen ei saa valita kuin yksi henkilö samasta huoneistosta tai suvusta. Kyseinen on tapahtunut ainakin kerran Siilitiellä, jolloin samassa talotoimikunnassa oli puheenjohtajana veli ja sihteerinä siskon tytär ja jäsenenä sisko. Tällainen tapahtuma on estettävä etteivät dynastiat saa jalansijaa. Varsinkin kun yleensäkin talotoimikunnat ovat pieniä, jolloin vaarana on saman suvun yksinhalinta.



**HEKA-VUOSAARI  
VUOKRALAISTOIMIKUNTA**

**24.05.2012**

Vuokralaistoimikunnan laatima kooste talotoimikuntien ehdotuksista ja näkökohdista koskien Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratiasäännön täydentämistä ja täsmentämistä.

Esitys etenee pykälä pykälältä siten, että muutosehdotukset on kirjattu italicilla (vinokirjoituksella) kunkin pykälän kohdalla. Saatta olla tapauksia, jossa on esitetty kaksi yhtä kannatettavaksi arvoitettua muutos- ehdotusta. Tällöin olemme merkinneet molemmat muutos- tai lisäysehdoitukset.

**Hgin kaup. Vd-sääntö, kv:n 26.10.2011 hyväksymä**

**3 § Ohjeet ja periaatteet**

... ja käytännön ohjeita ohjeita kiinteistöyhtiö. *Kiinteistöyhtiön on velvollinen huolehtimaan siitä, että palvelusopimukset tai käytännöt eivät ole ristiriidassa tämän kohdan kanssa.*

*Alueyhtiö ja sen hallitus vastaa alueellisesti vd-säännön nodattamisesta ja ohjeistuksesta. Helsingin kaupungin asunnot oy vastaa omiostajan roolissa siitä, että vd-sääntöä ja ohjeistuksia noudatetaan kaikissa alueyhtiöissä.*

**4 § Tehtävät**

Lisätään asukkaiden kokoukseen 6-kohta ja poistetaan viimeinen kappale.

*6 valitsee valvojan seuraamaan ja tarkastamaan vuokranmäärityksikön talouden ja hallinnon hoitoa. Alueyhtiön on ilmoitettava ennakkoon vuokranmäärityksikön valvojalle kaikista sellaisista korjauksista, joita ei voida pitää pelkinä huoltotoimenpiteinä. Valvojalla on oikeus olla läsnä ainakin urakan aloitus- ja luovutuskokouksissa. Kokouksien ajankohdasta alueyhtiön on ilmoitettava kirjallisesti valvojalle riittävän ajoissa, kuitenkin viimeistään 3 työpäivää ennen kokousta.*

**6 § Äänioikeus ja vaalikelpoisuus**

Äänioikeutettuja ja vaalikelpoisia ovat kaikki *talokirjoihin merkityt* 18 vuotta täyttäneet henkilöt.

**7 § Päätöksenteko**

Asukkaiden kokoukseen päätökseksi tulee se mielipide, mitä enemmistö kokouksessa annetuista äänistä on kannattanut *ja kun kokous on vd-sääntöä noudattanut.*

**8 § Kokoonpano ja toimikausi**

Toimikunta valitsee keskuudesta varapuheenjohtajan ja sihteerin. *Talotoimikunta voi valita keskuudesta myös muita toimihenkilöitä.*

**10 § Kokouskutsu**

...on toimitettava *kirjallisesti* vähintään (3) kolme päivää ennen kokousta... ...ja tiedoksi varajäsenelle *kirjallisesti.*

**11 § Päätösvaltaisuus ja päätöksenteko**

Talotoimikunta päätökseksi tulee se mielipide, mitä enemmistö kokouksessa annetuista äänistä on kannattanut *ja kun kokous on vd-sääntöä nodattanut. ...*

**12 § Tehtävät**

Poistoehdotus:

*9 edistää asumisviihtyvyyttä ja -turvallisuutta (vain tämä jää)*

**13 § Tiedoksisaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus**

...yhteishallintolain 11 §:ssä edellytetyssä laajuudessa ja alueyhtiön on annettava vastaukset talotoimikunnan esityksiin ja päätöksiin kohtuullisen ajan kuluessa.

**16 § Palkkiot ja kulut**

... joka on enintään (vähintään) puolet...  
Palkkioita maksetaan kymmenestä kokouksesta vuodessa.

Alueyhtiö korvaa talotoimikunnan toiminnasta...

**19 § Kokouskutsu**

...on toimitettava kirjallisena vähintään(3) kolme päivää ennen...  
...sekä alueyhtiön yhteiselle valvojalle kirjallisesti.

**20 § Päätösvaltaisuus ja päätöksenteko**

...mitä enemmistö kokouksessa annetuista äänistä on kannattanut ja kun kokous on vd-sääntöä noudattanut. ...

**22 § Tiedonsaanti ja tiedottamisvelvollisuus (loppuun, erillinen lause)**

...Alueyhtiön on annettava vastaukset vuokralaistoimikunnan tekemiin esityksiin ja päätöksiin kohtuullisen ajan kuluessa.

**25 § Palkkiot ja kulut**

Alueyhtiö korvaa vuokralaistoimikunnan toiminnasta...

**27 § Kokoontuminen**

Vuokralaisneuvottelukunnan kokouskutsu, josta ilmenevät käsiteltävät asiat, on toimitettava vähintään (3) kolme päivää ennen kokousta jokaiselle toimikunnan jäsenelle ja varajäsenelle kirjallisena. Vuokralaisneuvottelukunnan ja työvaliokunnan pöytäkirjaan liitetään osallistujalista. Vuokralaisneuvottelukunnan ja työvaliokunnan pöytäkirja lähetetään tiedoksi neuvottelukunnan jäsenille ja varajäsenille viimeistään (2) kahden viikon kuluessa kokouksesta.

**28 § Päätösvaltaisuus ja päätöksenteko**

...mitä enemmistö kokouksessa annetuista äänistä on kannattanut ja kun kokous on vd-sääntöä noudattanut. ...

**30 Tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus (loppuun erillinen lause)**

Kiinteistöyhtiön on annettava vastaukset vuokralaisneuvottelukunnan tekemiin esityksiin ja päätöksiin kohtuullisen ajan kuluessa.

**32 § Pöytäkirja**

Neuvottelukunnan pöytäkirja on toimitettava kahden viikon kuluessa kiinteistöyhtiön toimistoon nähtävänä pidettäväksi ja lähetettävä samassa ajassa neuvottelukunnan jäsenille, kiinteistöyhtiön hallitukselle ja alueyhtiölle.

**33 § Palkkiot ja kulut**

Kiinteistöyhtiö korvaa vuokralaisneuvottelukunnan toiminnasta...

**Esitämme lisättäväksi ja käsiteltäväksi rinnan vd-säännön täsämytyksen kanssa:**

**Helsingin kaupungin asunnot oy**

*Heka Oy:lle valitaan vuosittain työmaatoimikunta, jossa on virkamiesedustajien lisäksi (2) kaksi asukasedustajaa ja heillä kummallakin varamies.*

Tämä lisätään omana pykälänään vuokralaistoimikunta-lukuun.

**Vuokralaisdemokratiasäännön tulkinta- ja selvitysryhmä**

*Vuokralaisneuvottelukunnasta riippumaton tulkinta- ja selvitysryhmä valitaan Vnk:n toimikaudeksi. Ryhmä koostuu Heka oy:n ja oikeuspalveluiden edustajasta sekä yhdestä asukasedustajasta.*

Tämä lisätään omana pykälänään edellisen lisäyksen jälkeen, käytännössä viimeiseksi operativiseksi pykäläksi.

**Soveltamisosioon haluamme lisättäväksi seuraavan:**

*Alueyhtiöissä toimivat työmaatoimikunnan jäsenet eivät voi olla samanaikaisesti alueyhtiöiden hallituksen jäseniä. Koska asioiden valmistelijat ja päättäjät ei pidä olla samoja henkilöitä, vaarantaa tällainen päällekkäisyys vd-säännön tarkoittamaa läpinäkyvyyttä. Alueyhtiön hallituksen puheenjohtaja voi toimia myös työmaatoimikunnan puheenjohtajana. Näin varmistetaan konserniohjauksen ohjeiden perillemeno.*

Koostanut toimeksi saaneena:

Hans Duncker  
050-308 2321 varalla 050-512 1615

## ESITYS

Kun vuokralaisdemokratiasääntöä viimeksi uusittiin esitettiin työryhmässä, että perustettaisiin erillinen työryhmä, joka käsittelisi mahdollisia tulkintaerimielisyyksiä. Silloin ei katsottu aiheelliseksi sitä perustaa. Kaupungin näkemyksen esitti kiinteistöasiamies Raino Antikainen, jolla oli silloisen apulaiskaupunginjohtajan valtuutus.

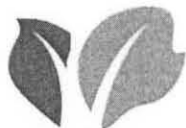
Nyt vuonna 2012 yhtiöiden fuusioitumisen jälkeen alueyhtiöitä on 21 kappaletta. Se tarkoittaa pahimmassa tapauksessa 21 erilaista tulkintaa, kun nykyjärjestelmässä jokaisen alueyhtiön hallitus vastaa demokratian toteutumisesta. Tämä vaarantaa asukkaiden tasa-arvoisen kohtelun.

Tämän johdosta esitämme, että demokratiatyöryhmä kokouksessaan esittää perustettavaksi esim. kolmihenken työryhmän (asukasriitatyöryhmä), johon asukkaat valitsevat yhden edustajan, Heka oy yhden edustajan ja yksi edustaja esim. kaupungin lakipalveluista.

Ryhmään valittavilta tulee edellyttää lain ja demokratiasäännön tuntemusta sekä niiden tarkoitus. Ryhmä antaisi pyydettäessä lausuntoja sidosryhmille esim. toimisi esikäsittelijänä mahdollisissa riita-asioissa. Ryhmä tulisi pitää tarkasti ajantasalla mahdollisissa muutostilanteissa.

Helsingissä 13.04.2012 Pertti Villo

Jakelu: Vuokralaisneuvottelukunta / vd-sääntöryhmä, Erkki Heinonen, Ari Luukinen,  
Tuula Hänninen  
Heka-Vuosaari työvaliokunta  
Heka-Vuosaari vuokralaistoimikunta  
Helsingin asunnot oy hallitus



Vuokralaisdemokratiatyöryhmä  
c/o Miia Aho

## VUOKRALAISDEMOKRATIASÄÄNTÖÖN KOHDISTUVIEN UUDISTUSTARPEIDEN KARTOITTAMINEN

Keskinäinen kiinteistöosaakeyhtiö Helsingin Korkotukiasunnot on 19 kiinteistöstä muodostuva yhtiö. Yhtiön kiinteistöt sijaitsevat 11 Heka-alueyhtiön alueella, ja Heka-alueyhtiöt hoitavat kiinteistöjen paikallisisännöinnin ja pääosin myös huollon yhtiön kanssa tehtyjen sopimusten perusteella. Kiinteistöt on rakennettu vuosina 1995-2000 tuolloin voimassa olleen lain mukaisilla pitkillä, 20 vuoden korkotukilainoilla. Lainat maksetaan pois vuosina 2014-2019, ja lainojen poismaksun myötä yhtiö muuttuu v. 2019 kokonaan vapaarahoitteiseksi yhtiöksi.

Yhtiön muoto on keskinäinen kiinteistöosaakeyhtiö, jossa omistaja Helsingin kaupunki perii hallitsemistaan tiloista eli asunnoista asukkailta vuokran, ja maksaa yhtiölle hoito- ja rahoitusvastikkeen. Asukkaat ovat vuokrasuhteessa Helsingin kaupunkiin, eivät yhtiöön. Kaupunki määrittelee asukkailta perittävän vuokran suuruuden ja tekee vuosittain vuokrankorotuspäätökset.

Vuokranmääritys on vapaa, mutta vuokrien tulee olla kohtuulliset. Tätä rajoitusta sovelletaan korkotukilainan ajan.

Asuntojen lisäksi kiinteistöissä on jonkin verran yhtiön hallinnassa olevia liiketiloja, esimerkiksi päiväkoteja, joiden haltijat maksavat liiketilavuokran suoraan yhtiölle. Yhtiön tulot muodostuvat näin ollen kaupungin maksamista yhtiövastikkeista, liiketilavuokrista sekä käyttökorvauksista (lähinnä sauna- ja autopaikkamaksut).

KKOy Helsingin Korkotukiasunnoissa on noudatettu Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratiasääntöä soveltuvin osin. Vuokralaisdemokratia ei ole yhtiössä lakisääteistä kuten aravayhtiöissä vaan perustuu omistajan eli kaupungin päätökseen. Päätös vuokralaisdemokratian noudattamisesta soveltuvin osin on tehty yhtiökokousohjauksena.

Vuokralaisdemokratiaelinten tehtävät ovat selvästi rajoitetummat kuin Heka Oy:ssä, pääosin suhteessa yhtiön talouden hoitoon. Tämä on ymmärrettävää sitä taustaa vasten, ettei yhtiön taloudella ja esimerkiksi vuokrien määräytymisellä ole tekemistä keskenään.

Kiinteistöittäin asukkaat valitsevat talotoimikunnan, ja talotoimikuntien puheenjohtajat muodostavat koko yhtiön vuokralaistoimikunnan. Vuokralaisneuvottelukuntaa ei ole, ei

myöskään työmaatoimikuntia. Tällä hetkellä talotoimikunta on 14 kiinteistössä, asukaskokouksen valitsema luottamushenkilö kahdessa kiinteistössä ja kolmessa kiinteistössä ei ole valittu talotoimikuntaa tai luottamushenkilöä.

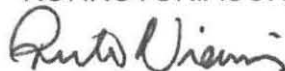
Yhtiö maksaa vuokralaisdemokratiasta aiheutuvat kulut, kuten kokouspalkkiot ja talotoimikuntien toimintaan kulujen perusteella maksettavan toimintarahaa.

Talotoimikunnat voivat tehdä esityksiä talousarvioon vuosittain sisällytettävistä korjaustoimenpiteistä, mutta eivät muilta osin ota kantaa yhtiön talousarvioon. Vuokralaistoimikunta tekee esityksen yhtiön hallitukseen valittavista kahdesta asukasjäsenestä ja yhdestä varajäsenestä sekä valitsee asukasvalvojan seuraamaan ja tarkastamaan yhtiön hallinnon ja talouden hoitoa.

Yhtiön kannalta merkityksellistä on erityisesti talotoimikuntien toiminta asumisviihtyvyyden ja hyvän asumisympäristön puolesta sekä yhteisöllisyyden ja turvallisuuden lisäämiseksi. Näitä ovat esimerkiksi asukastilaisuudet, talkoot, tavaroiden kierrätyksen järjestäminen ja pienimuotoinen kirpputoritoiminta, kerhotoiloista huolehtiminen sekä yhteydenpito paikallisasunnointiin. Vuokralaistoimikunnan kautta välittyvät hyviksi havaitut toimintamuodot ja käytännöt kaikille talotoimikunnille ja asumiseen liittyvät tarpeet myös yhtiön johdolle.

KKOy Helsingin Korkotukiasunnot -yhtiössä sovelletulla vuokralaisdemokratialla on jokseenkin vakiintuneet ja toimivat muodot. Heka -fuusio ei sinänsä ole aiheuttanut eikä aiheuta muutostarpeita. Vuokralaisdemokratian soveltamiseen korkotukiyhtiössä saattavat enemmänkin vaikuttaa päätökset siitä, miten kaupungin vapaarahoitteisten asuntojen hallintoa mahdollisesti jo lähitulevaisuudessa järjestellään.

KESKINÄINEN KIIINTEISTÖOSAKEYHTIÖ HELSINGIN  
KORKOTUKIASUNNOT



Risto Niemi  
Toimitusjohtaja

## Aho Miia

---

**Lähettäjä:** dorrit andelin [dorrit.andelin@gmail.com]  
**Lähetetty:** 1. heinäkuuta 2012 17:56  
**Vastaanottaja:** Aho Miia  
**Aihe:** Vuokralaisdemokratia

KK Oy  
Paciuksenkaari 15 C 33  
00270 Helsinki

1. Talotoimikunnan kokoukset ( 6 kpl vuodessa ) on liian vähän. Kokouksia pitää saada pitää tarpeen mukaan (vaikka kerran kuussa). Asioita on paljon.
2. 10 vuotta samassa asunnossa asuneet voisivat saada joko asunnon remontin, jääkaappi-pakastin yhdistelmän tai lieden.
3. Alueyhtiön on huolehdittava että vuokralaisen vaihtuessa asunnoissa on tehtävä huolellinen poismuuttotarkastus ennen kuin asunto luovutetaan seuraavalle asukkaalle. Muutoin uusi asukas joutuu kohtuuttomiin siivoustoimenpiteisiin.
4. Alueyhtiön on annettava palautetta/vastattava talotoimikunnan kyselyihin 2 viikon sisällä.
5. Talotoimikunta päättää itse haluaako kokouskutsut kirjallisina, e-postina tai tekstiviestinä. Kokouskutsu toimitetaan jäsenille viikkoa aikaisemmin.
6. On perustettava neuvotteluryhmä joka auttaa talotoimikuntaa ristiriitatilanteissa ja neuvoo käytännön asioissa.
7. Alueyhtiön tulee avustaa talotoimikuntaa piharauhan ylläpitämisessä ja ristiriitojen ennaltaehkäisyssä.
8. Alueyhtiö on velvollinen huolehtimaan että sekä porras- että pihasiivous toimii.
9. Vuoralaisdemokratiasääntöä on uudistettava siten että manuaali on helppotajuisempi.

Dorrit Andelin  
puh.joht.

## Aho Miia

---

**Lähetetty:** Susanna Partio [susapartio@gmail.com]  
**Lähetetty:** 29. kesäkuuta 2012 13:59  
**Vastaanottaja:** Aho Miia  
**Aihe:** Valtimontie 3, vuokralaisdemokratiasäännön uudistaminen

Valtimontie 3, korkotukiasunnot

Hei!

Pidimme 20.6 talotoimikunnan kokouksen, jossa käsitelimme vuokralaisdemokratiasääntöä ja siihen liittyviä uudistustarpeita pyydetysti.

Kokouksen päätös oli, ettemme esitä mitään virallista lausuntoa.

Pykäläviidakko ja sen sisältö tuntuivat vaikeilta hallita ja ymmärtää, jotta joitain konkreettisia ehdotuksia olisi voitu tehdä.

Lisäksi vuokralaisdemokratiasäännöt koskevat kiinteistöämme vain soveltuvin osin (korkotukiasunto, valmistumisvuosi 1997).

Aiheesta käytiin kuitenkin vilkasta keskustelua ja tässä siihen liittyen joitakin huomioita.

- Miksei vuokralaisdemokratiasääntö voisi koskea myös ennen v. 2002 rakennettuja korkotukiasuntoja
  - erilaisten toimikuntien ja instanssien väliset suhteet epäselviä ja sekavia (vuokralaistoimikunta, vuokralaisneuvottelukunta) ja niihin sisältyvät vaikutusmahdollisuudet.
- Jokin havainnollistava grafiikka voisi olla hyvä.

Yleinen kokemus on, että vuokralaisdemokratian toteutumista edistää tiivis yhteistyö ja vuoropuhelu isännöitsijän kanssa.

Isännöitsijän vierailu vuosittaisessa asukaskokouksessa on todettu hyväksi käytännöksi.

Tunne siitä, että talotoimikunnassa käsiteltyihin asioihin suhtaudutaan vakavasti isännöitsijän taholta, on tärkeää, jotta myös asukkaiden into vaikuttaa asumisympäristöönsä säilyy.

Pieni ja toimintaa edistävä apu on mm. se, että kaikki tarvittavat paperit voi käydä kopioimassa isännöitsijän toimistossa.

ystävällisin terveisin

Susanna Partio

Valtimontie 3  
talotoimikunnan pj  
050-441 8884



Raportin liite 2: Työryhmän ehdotus uudeksi Helsingin kaupungin  
vuokralaisdemokratiasäännöksi



## EHDOTUS HELSINGIN KAUPUNGIN VUOKRALAISDEMOKRATIASÄÄNNÖKSI

### I LUKU YLEISTÄ

#### 1 § Vuokralaisdemokratian tarkoitus

Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratian tarkoituksena on yhteishallinnosta vuokrataloissa annetun lain (16.7.1990/649, 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 kaupunkikonserniin kuuluvien valtion lainoittamien vuokratalojen 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 vuokratalot 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 § Koollekutsuminen

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.

Asukkaiden kokous valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja sihteerin.

#### 8 § 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. Äänen mennessä tasan ratkaisee vaalissa arpa ja muulloin se mielipide, jota puheenjohtaja ilmoittaa kannattavansa.

#### 9 § Tehtävät

Asukkaiden kokous

- 1 valitsee talotoimikunnan puheenjohtajan, varapuheenjohtajan, yhdestä (1) viiteen (5) talotoimikunnan varsinaista jäsentä, sekä varasijajärjestykseen asetettuna yhdestä (1) viiteen (5) varajäsentä, taikka vaihtoehtoisesti luottamushenkilön ja tälle varahenkilön
- 2 esittää vuokralaistoimikunnalle kiinteistöyhtiön vaalikelpoisista asukkaista kahta (2) ehdokasta kiinteistöyhtiön hallituksen asukasjäseniksi ja yhtä (1) ehdokasta varajäseneksi
- 3 esittää vuokralaistoimikunnalle alueyhtiön toiminta-alueen vaalikelpoisista asukkaista kahta (2) ehdokasta alueyhtiön hallituksen varsinaiseksi jäseniksi ja yhtä (1) ehdokasta varajäseneksi, sekä kahta (2) ehdokasta alueyhtiön hallituksen valiokunnan jäseneksi
- 4 esittää vuokralaistoimikunnalle ehdokkaan kiinteistöyhtiön talouden ja hallinnon valvojaksi
- 5 esittää vuokralaistoimikunnalle ehdokkaan alueyhtiön talouden ja hallinnon valvojaksi.

#### 10 § Läsnäolo- ja puheoikeus

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

### 11 § Pöytäkirja

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

Pöytäkirja on asetettava nähtäville kahden (2) 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 (1) viiteen (5) varsinaista jäsentä, sekä varsinaisilla jäsenillä yhdestä (1) viiteen (5) varajäsentä asukkaiden kokouksen asettamassa varasijajärjestyksessä.

Talotoimikunta valitsee keskuudestaan sihteerin.

Talotoimikunnan toimikausi on kaksi (2) 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.

### 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 (2) viikon kuluessa vaatimuksen esittämistä.

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

#### 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, mitä 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 tasoituksen 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 järjestysäännöstä
- 8 valvoa asukkaiden ja muiden huoneistojen haltijoiden yhteiseen lukuun hoito-, huolto- ja korjaustoimenpiteiden suorittamista sekä ilmoittaa alueyhtiön 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 kerhohuoneiden 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.

#### 19 § Pöytäkirja

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

Pöytäkirja on toimitettava kirjallisesti kahden (2) viikon kuluessa kokouksesta talotoimikunnan jäsenille, varajäsenille ja alueyhtiölle.

### 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 (2) 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 (2) viikon kuluessa vaatimuksen esittämisestä.

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

### 23 § Kokouskutsu

Kutsu vuokralaistoimikunnan kokoukseen on toimitettava kirjallisesti jokaiselle vuokralaistoimikunnan jäsenelle sekä tiedoksi jokaiselle vuokralaistoimikunnan varajäsenelle, alueyhtiölle ja alueyhtiön talouden ja hallinnon valvojalle 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, 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.

### 25 § Tehtävät

Vuokralaistoimikunnan tehtävänä on toimia alueyhtiön toiminta-alueen talotoimikuntien yhteistyöelimenä, edistää ja tukea talotoimikuntien toimintaa sekä osallistua alueyhtiön kiinteistönhoidon 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 tasoituksen 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 alueyhtiön hallituksen vuokralaistoimikunnan käsiteltäväksi antamat asiat
- 5 esittää asukkaiden kokousten esittämistä ehdokkaista vuokralaisneuvottelukunnalle kahhta (2) ehdokasta kiinteistöyhtiön hallituksen asukasjäseniksi ja yhtä (1) ehdokasta varajäseneksi
- 6 esittää etusijajärjestykseen asetettuna alueyhtiön hallitukseen asukkaiden kokousten esittämistä ehdokkaista neljää (4) jäsen ehdokasta, joista puolet tulee olla miehiä ja puolet naisia, ja kahta (2) varajäsen ehdokasta



- 7 esittää asukkaiden kokousten esittämistä ehdokkaista vuokralaisneuvottelukunnalle ehdokasta kiinteistöyhtiön talouden ja hallinnon valvojaksi
- 8 valita asukkaiden kokousten esittämistä ehdokkaista yksi (1) alueyhtiön talouden ja hallinnon valvoja
- 9 esittää etusijajärjestykseen asetettuna asukkaiden kokousten esittämistä ehdokkaista neljää (4) ehdokasta alueyhtiön hallituksen valiokuntaan, kun alueyhtiön hallitus päättää nimittää valiokunnan
- 10 valita vuokralaisneuvottelukuntaan vuokralaistoimikunnan puheenjohtajan lisäksi toinen varsinainen jäsen ja kaksi (2) 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.

#### 27 § Pöytäkirja

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

Pöytäkirja on toimitettava kirjallisesti kahden (2) 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 (1) kunkin vuokralaistoimikunnan keskuudestaan valitsema jäsen. Varsinaisille jäsenille vuokralaistoimikunta valitsee keskuudestaan kaksi (2) varajäsentä.

Vuokralaisneuvottelukunta valitsee keskuudestaan puheenjohtajan, varapuheenjohtajan ja sihteerin. Vuokralaisneuvottelukunnan toimikausi on kaksi (2) kalenterivuotta.

#### 30 § Kokoontuminen

Vuokralaisneuvottelukunta kokoontuu ensimmäisen kerran edellisen vuokralaisneuvottelukunnan puheenjohtajan kutsusta ja muulloin puheenjohtajansa kutsusta tarvittaessa, kuitenkin vähintään kaksi (2) 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 ja kiinteistöyhtiön talouden ja hallinnon valvojalle vähintään kolme (3) 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, 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 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 ja talotoimikuntien sille tekemät aloitteet ja esitykset sekä kiinteistöyhtiön hallituksen vuokralaisneuvottelukunnan käsiteltäväksi antamat asiat
- 5 tehdä aloitteita, esityksiä ja antaa lausuntoja muista asioista niistä päättävillä tahoille
- 6 esittää etusijajärjestykseen asetettuna kiinteistöyhtiön hallitukseen vuokralaistoimikuntien esittämistä ehdokkaista neljää (4) jäsenehdokasta, joista puolet tulee olla miehiä ja puolet naisia, ja kahta (2) varajäsenehdokasta
- 7 valita vuokralaistoimikuntien asettamista ehdokkaista yksi (1) 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.

### 35 § Pöytäkirja

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

Pöytäkirja on toimitettava kirjallisesti kahden (2) 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 (2) jäsenestä ja, varasijajärjestykseen asetettuna, kahdesta (2) varajäsenestä.

Työvaliokunnan tehtävänä on valmistella vuokralaisneuvottelukunnalle tämän säännön mukaan kuuluvat asiat.

Työvaliokunta kokoontuu vuokralaisneuvottelukunnan puheenjohtajan kutsusta.

Kutsu työvaliokunnan kokoukseen on toimitettava kirjallisesti jokaiselle työvaliokunnan jäsenelle sekä tiedoksi jokaiselle työvaliokunnan varajäsenelle vähintään kolme (3) päivää ennen kokousta. Kutsussa on mainittava kokouksessa käsiteltävät asiat sekä kokouksen aika ja paikka.

Työvaliokunnan kokouksista on pidettävä pöytäkirjaa, jonka allekirjoittaa 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 (2) 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 vuokranmäärityksikköjen talouden ja hallinnon hoitoa.

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

#### 38 § Kiinteistöyhtiön talouden ja hallinnon valvoja

Vuokralaisneuvottelukunnalla on oikeus valita valvoja seuraamaan ja tarkastamaan kiinteistöyhtiön vuokranmäärityksikköjen 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.

#### 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 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 alueyhtiötä ja kiinteistöyhtiötä 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 kokouspalkkio on enintään puolet Helsingin kaupungin luottamushenkilöiden palkkiosäännössä määrätystä ilman hallinnollista ratkaisovaltaa olevan toimielimen palkkiosta.



**Raportin liite 3: Kuvaukset muiden vuokralaisdemokratia-toimijoiden vuokralaisdemokratia-organisaatioista**

## Espoonkruunu Oy:n yhteishallintomalli

- Noin 270 asuntokohdetta
- Asukkaiden kokoukset
- Asukkaiden kokous valitsee asukastoimikunnat, joissa puheenjohtaja
  
- Espoonkruunun kiinteistöt on jaettu kolmeen alueeseen ja yhdeksään piiriin
- Kunkin piirin asukastoimikuntien puheenjohtajat muodostavat piirineuvoston
- Piirineuvosto valitsee itselleen puheenjohtajan
- Kukin piirineuvosto valitsee yhden tositetarkastajan tarkastamaan kyseisen piirin tositteet
  
- Piirineuvostojen puheenjohtajat (9 kpl) ja Espoonkruunu Oy:n toimitusjohtaja ovat yhteistyöelin Ahjon jäseniä. Tarvittaessa kokouksiin osallistuu myös muu toimiva johto.
  
- Espoonkruunu Oy:n hallituksessa on kaksi asukasjäsentä.
  
- Espoonkruunussa työskentelee kokopäivätoiminen asukasasiamies, joka on yhteyshenkilö asukasdemokratiaan liittyvissä asioissa yhtiön ja asukkaiden välillä.
  
- Yhtiön tilintarkastaja toimii myös asukkaiden valitsemana valvojana.



Asukaskokoukset valitsevat asukastoimikunnat  
(270 kpl)

Piirineuvostot 9kpl,  
asukastoimikuntien puheenjohtajat

Ahjo, 9 piirineuvostojen  
puheenjohtajaa ja  
yhtiön toimitusjohtaja

Yhtiön hallitus, 2  
asukasjäsentä



# JVA:N ASUKASTOIMINNAN YDIN

Elokuu 2012



*Koteja kaikille*

# OSALLISTUVAA ASUMISTA – JVA:N ASUKASTOIMINNAN KESKEISET RAKENTEET

## ASUKASKOKOUS (toiminnan ydin)

Kutsutaan koolle vähintään kerran vuodessa.

Asukaskokous valitsee asukastoimikunnan tai yhteyshenkilön enintään 2 vuodeksi hoitamaan talon yhteisiä asioita.

## ASUKASTOIMIKUNTA

- ◆ Hoitaa käytännön asioita ja päättää talon asioista yhteishallintolain ja asukaskokouksen antamin valtuuksin yhdessä JVA:n kanssa.
- ◆ Edustaa talon asukkaita aluetoimikunnassa ja asukasneuvostossa.

## ALUEKOKOUS

Isännöintialueen asukastoimikuntien yhteistyöelin

- ◆ Käsittelee, suunnittelee ja toteuttaa alueen yhteisiä asioita.
- ◆ Ottaa kantaa myös talokohtaisiin asioihin.

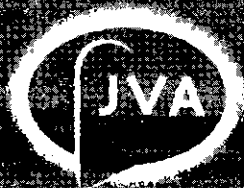
## ASUKASNEUVOSTO

Asukkaiden yhteistyöelin

- ◆ Vahvistaa alueiden ehdokkaat hallituksen jäseniksi.
- ◆ Tekee esityksiä JVA:n hallitukselle.

## YHTEISTYÖTOIMIKUNTA

- ◆ Hallituksen asukasjäsenten, alueiden puheenjohtajien ja JVA:n henkilökunnan yhteistyöelin.



*Koteja kaikille*

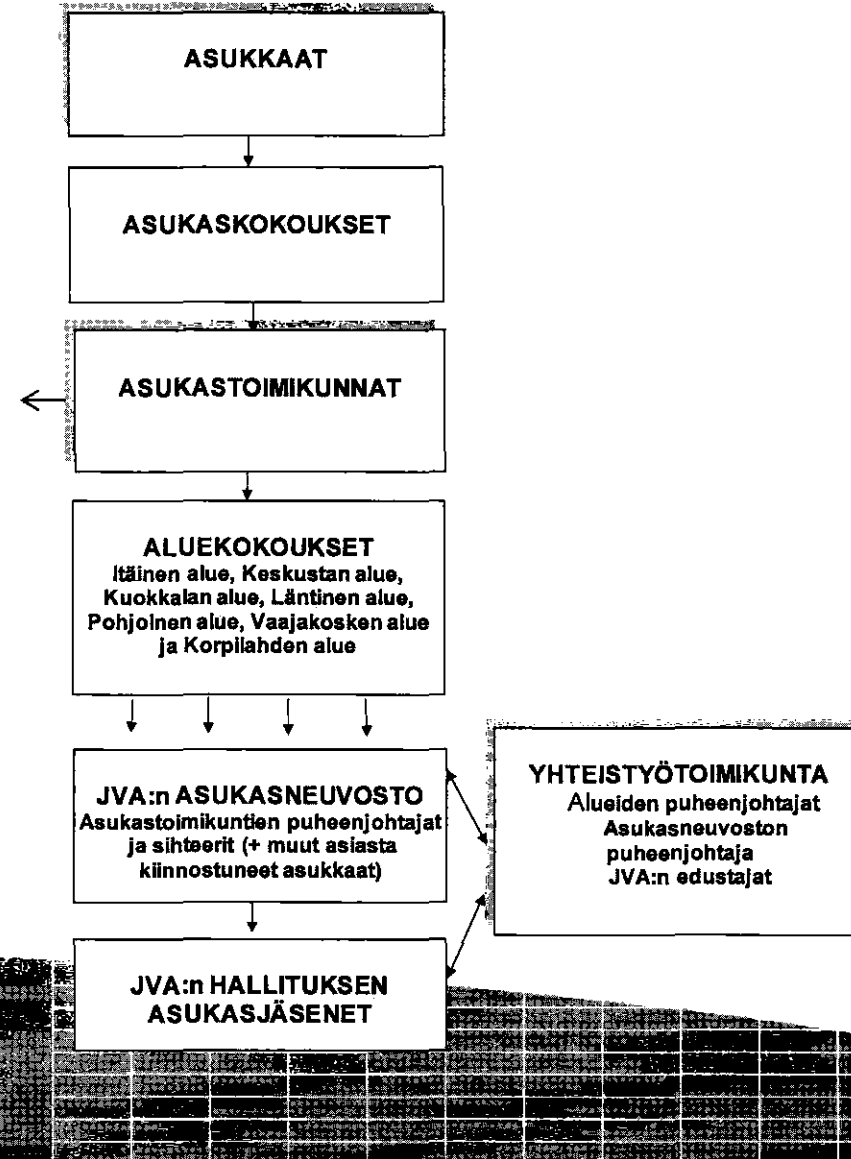
## Asukastoimikunnan tehtävät



## JVA:n asukastoiminta kaaviona

### Asukkaiden osallistumisen vähimmäistaso

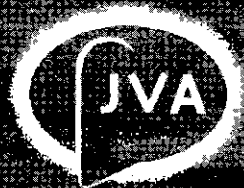
- osallistua valmisteluun
  - neuvotella
  - antaa lausunto
- budjetti = vuokranmääritys
  - budjettiin otetut korjaukset
  - pitkänajan korjaussuunnitelmat
  - pitkänajan korjaussuunnitelmien rahoitus
  - huollon, hoidon ja isännöinnin järjestely
- päättää itse
- talon järjestyssäännöt
  - saunavuorojen, pesutupien, autopaikkojen käytön periaatteet
  - yhteisten tilojen käyttö
  - yhteiset tilaisuudet
- valvoa
  - seurata
  - tarkastaa
- päivittäisen huollon sujuminen
  - kiinteistön hoito, huolto, korjaus
  - talous ja hallinto (valvojan / tilintarkastajan välityksellä)
- asukkaat hoitavat muitakin asioita
- erimielisyyksien ratkaisu ja sovittelu häiriötapauksissa
  - asukkaille siirretyt tehtävät (sovitaan tehtävien vastaanottamisesta)



Koteja kaikille

## ASUKASTOIMIKUNNAN PUHEENJOHTAJA ON ASUKAS-DEMOKRATIAN KESKEINEN TOIMIJA

- Puheenjohtaja on talossa asukastoiminnan ”vetäjä”.
- Kutsuu koolle asukastoimikunnan ja toimii kokouksessa puheenjohtajana.
- Kutsuu koolle asukaskokouksen ja toimii asukaskokouksen puheenjohtajana (pääsääntöisesti).
- Allekirjoittaa kokouspöytäkirjan sihteerin kanssa.
- Allekirjoittaa tilinpäätöksen taloudenhoitajan ja sihteerin kanssa.
- On yhteyshenkilönä.
- Toimii tiedonvälittäjänä talon ja JVA:n, asukasneuvoston ym. asioissa molempiin suuntiin.
- Edustaa talon asukkaita ulospäin.



*Koteja kaikille*

# VIRALLISTA JA EPÄVIRALLISTA TOIMINTAA

- Asukasneuvosto ja JVA järjestävät toimintapäiviä ja koulutusta asukkaille ja asukasaktiiveille.
- Kaiken "virallisen" ja "epävirallisen" lisäksi asukkaat voivat ideoida ja kehittää tähän taloon sopivaa yhteishenkeä ja asumisviihtyvyyttä edistävää toimintaa, kuten
  - Talkoita
  - Asukasjuhlia (lastenjuhlat, pikkujoulut, lettukestit)
  - Retkiä (teatteri, risteilyt yms.)
  - Tapahtumia (kirpputorit, myyjäiset)
  - Yhteistä harrastustoimintaa (askartelua, käsitöitä, pelejä, leikkejä, kuntoilua)



*Koteja kaikille*

# ASUKASTOIMINNAN VUOSIKALENTERI

## Tammikuussa

- ◆ Asukastoimikunta toimittaa JVA:lta tulleet kyselyt toimikunnasta ja toiminnasta 10.1 mennessä.
- ◆ Asukaskokouksessa käsitellään ed. vuoden tilinpäätös ja vastuuvapaus, jonka jälkeen voidaan hakea toimintarahaa 31.3. mennessä.

## Maalis- huhtikuussa

- ◆ Edellisen vuoden tuloslaskelma (mihin vuokrat rahat on käytetty) on asukkaiden tutkittavana. Tilinpäätöstä käydään läpi alue- ja asukaskokouksissa.
- ◆ Asukkaiden ulkoilutapahtuma (asukasneuvosto)

## Huhti- toukokuussa

- ◆ Pihan kevätsiivoustalkoot.
- ◆ ASUKAS-lehti tulee jokaiseen talouteen.

## Kesä-elokuussa

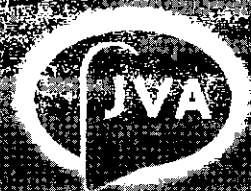
- ◆ Piha- ja parvekekilpailu.

## Syyskuussa

- ◆ Talon budjettiesitys (tuleva vuokra) on asukkaiden käsiteltävänä.
- ◆ Pihan syyssiivoustalkoot.
- ◆ JVA:n budjettikoulutus.

## Marras- joulukuussa

- ◆ Pikkujoulut (useimmissa taloissa)
- ◆ ASUKAS-lehti jaetaan jokaiseen talouteen.
- ◆ Asukasaktiivien toimintapäivä (asukasneuvosto)



*Kotēja kaikille*

# ASUKASAKTIIVISUUDESTA PALKITAA

## Asukastoimikuntien aktiivisuus vaikuttaa toimintarahaan

Toimintarahaan on mahdollisuus saada 3 euron korotus/asunto, jos asukastoimikunnasta osallistutaan vähintään 3:een eri tilaisuuteen vuoden aikana. Kokouksiin ja tilaisuuksiin voi osallistua asukastoimikunnasta joku muukin kuin puheenjohtaja; on suositeltavaa, että töitä jaetaan ja aktiivisuus on useamman asukkaan "hanskassa".

Kokouksia ja tilaisuuksia, joihin toivotaan vilkasta osanottoa, on vuoden aikana useita:

- Asukasneuvoston kokoukset, keskimäärin 2 / vuosi
- Aluekokoukset, keskimäärin 2 /vuosi
- Koulutus- ja tiedotustilaisuudet

Tieto kokouksista ja tilaisuuksista lähetetään puheenjohtajalle/yhteyshenkilölle, jonka velvollisuus on jakaa tietoa omassa talossaan.

Vuosittain syksyllä järjestettävään virkistäytymis- / koulutustapahtumaan kutsutaan puheenjohtaja / yhteyshenkilö toimikunnista, jotka ovat osallistuneet vähintään 3 yllämainittuun tilaisuuteen. Laskentakausi on 1.10. – 30.9.

Toimintaraha on 12 euroa / asunto ja aktiivisuudella ansaitun 3 euron korotuksella lisätynä 15 euroa / asunto.

Osallistumista seuraavat asukasisännöitsijät, joille toimitetaan osallistujalista em. tilaisuuksista.



*Koteja kaikille*



# ASUKASAKTIIVISUUDESTA PALKITAAN

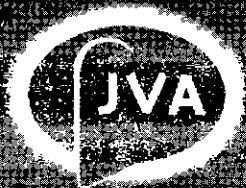
## Asukasaktiivia palkitaan Pisteet kotiin - asukasetujärjestelmällä

Käyttöön otettu Pisteet kotiin asukasetujärjestelmän pisteiden laskeminen on aloitettu asukasaktiiveille vuodesta 2006 alkaen.

### Asukastoiminnasta pisteitä kertyy:

Pisteet asukastoiminnasta:

- |  |                |
|--|----------------|
| - asukastoimikunnan jäsen                          | 25 pistettä/kk |
| - puheenjohtaja, asukasekspertti                   | 70 pistettä/kk |
| - sihteeri, taloudenhoitaja, vpj. ja yhteyshenkilö | 50 pistettä/kk |



*Koteja kaikille*

# JVA:N ASUKASDEMOKRATIALLE ON LUOTU FOORUMI MYÖS SOSIAALISEEN MEDIAAN

- JVApihapiiri on asukasdemokratiaa, asukastiedottamista ja yhteistyötä edistävä ryhmä kaikille Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy:n asukkaille ja faneille.
- Lisäksi ryhmän tavoitteena on tarjota foorumi JVA:n asukkaiden kokemustenvaihdolle ja omille ideoille paremman asumisen puolesta.

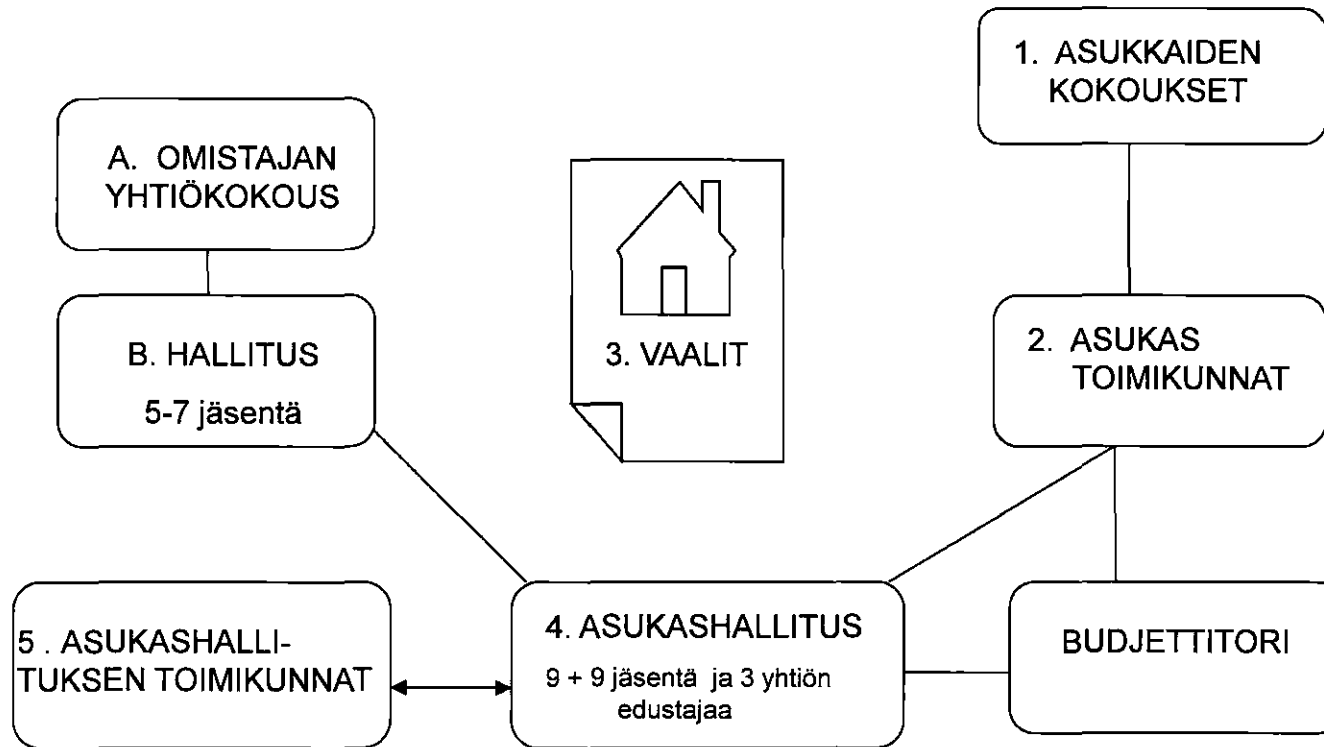


*Koteja kaikille*

# ASUKASDEMOKRATIAN TAVOITTEET

- Asumisviihtyvyyden parantaminen
- Asukkaiden aktiivisuuden ja kiinnostuksen lisääminen omaan asumiseensa ja asuinympäristöönsä
- Yhteistyön, avoimuuden ja vuorovaikutuksen lisääminen asukkaiden ja omistajan välillä
- Vuokralla asumisen imagon nostaminen
- Yhteishallintolakiin liittyvien asioiden käsitteleminen

# ASUKASDEMOKRATIAN TOIMINTAKAAVIO



# 1. ASUKKAIDEN KOKOUS

## KOKOONTUMINEN JA TEHTÄVÄT

1. Kokoontuu vähintään kerran vuodessa
2. Tarkastaa asukastoimikunnan varojen käytön
3. Valitsee asukastoimikunnan tai luottamushenkilön
4. Valitsee väestönsuojeluhenkilöstön ja mahdolliset muut toimikunnat
5. Toimii yhteishallintolain edellyttämällä tavalla
6. Asukkaiden kokous valitsee oman ehdokkaa(t)n hallituksen ja asukashallituksen vaaleihin

## 2. ASUKASTOIMIKUNTA

### TOIMIKAUSI JA TEHTÄVÄT

1. Toimikausi on enintään kaksi vuotta
2. Kokoontuu vähintään kaksi kertaa vuodessa
3. Kutsuu asukkaiden kokoukset koolle
4. Asukastoimikunnan tai sitä varten asukkaiden kokouksessa valitun toimikunnan tai varainhoitajan on pidettävä yhtiön antamista toimintamäärärahoista tilikausittain kirjaa siten, että niistä selviää tulojen lisäksi kulut ja niiden kohteet.
5. Mikäli vuokranmäärityksikössä ei ole voitu valita vastuullista varainhoitajaa, ei toimintamäärärahoja asukastoimikunnan tilille voida tilittää. Tällöin hyväksyttäviä kuluja maksetaan vain asianmukaista laskua tai tositetta vastaan.

## 2. ASUKASTOIMIKUNTA

### TEHTÄVÄT

6. Hoitaa asukkaiden kokouksen antamat tehtävät
7. Osallistuu vuokranmääritysyksikkönsä talousarvion valmisteluun ja käsittelyyn budjettitorilla ja antaa halutessaan lausunnon asukashallitukselle. Edellisen vuoden tulos esitellään asukas-toimikunnille tulevan vuoden budjettiehdotusta käsiteltäessä.
8. Toimittaa pitämistään kokouksista pöytäkirjat isännöitsijälle mahdollisia jatkotoimenpiteitä ja säilytystä varten
9. Toimii yhteishallintolain edellyttämällä tavalla

## 3. VAALIOHJEET

1. Vaalit järjestetään joka neljäs vuosi aina kunnallisvaalivuoden jälkeisenä vuotena maaliskuun loppuun mennessä. Vaaleissa valitaan kaksi (2) ehdokasta Lahden Asunnot Oy:n hallitukseen ja jäsenet (9) ja heille varajäsenet (9) asukashallitukseen
2. Kaikki vaalijärjestelyt hoitaa vaalitoimikunta. Vaalitoimikunnan muodostavat isännöitsijät ja asukashallituksen valitsevat neljä (4) asukasjäsentä yhdessä.
3. Asukkaiden kokous voi ilmoittaa vaaleihin ehdokkaaksi yhden tai useamman suostumuksensa antaneen henkilön.
4. Ehdokkaiden tulee olla täysi-ikäisiä ja –valtaisia henkilöitä. Heidän tulee asua ja olla kirjoilla Lahden Asunnot Oy:n kiinteistössä. Lahden Talot Oy konsernin palveluksessa oleva henkilö ei voi asettua ehdokkaaksi vaaleissa.



### 3. VAALIOHJEET

6. Äänestys suoritetaan kirjeitse ja vaalitoimikunnan ilmoittamana aikana. Ennen vaaleja vaalitoimikunta toimittaa vaalimateriaalin huoneistoihin (ehdokaslista, äänestyslippu ja äänestyskuori) päättämällään tavalla kahta viikkoa ennen vaaleja.
7. Voimassaolevaa yhtä vuokrasopimusta kohden voi antaa yhden äänen.
8. Vaaleissa kaksi eniten ääniä saanutta ehdokasta ovat suoraan ehdokkaina yhtiökokouksen valitessa hallituksen jäseniä. Hallitukseen valituilla ei ole asukashallituksen jäsenyyttä, mutta läsnäolo-oikeus ko. kokouksiin.
9. Seuraavat ehdokkaat äänimääräjärjestyksessä saavat asukashallituksen jäsenten (9) ja varajäsenten (9) paikat.
10. Mikäli yhtiön hallituksesta eroaa asukasjäseniä, asetetaan seuraavaan yhtiökokoukseen uudet ehdokkaat vaalien äänimäärien mukaisessa järjestyksessä. Mikäli asukashallituksesta eroaa jäseniä, täydennetään paikat varajäsenistä vaalien äänimäärien mukaisessa järjestyksessä.

# 4. ASUKASHALLITUS

## TAVOITTEET, TOIMIKAUSI, KOKOONPANO JA TEHTÄVÄT

1. Tavoitteena on tiedon välittäminen, yhteydenpidon ja yhteistyön parantaminen sekä asukkaiden yhteistoiminnan ja aktiivisuuden parantaminen yhtiö- ja talotasolla.
2. Asukashallituksen jäsenten toimikausi on neljä vuotta ja se päättyy toimikauden jälkeiseen vaalipäivään
3. Asukashallitukseen kuuluu yhdeksän asukasjäsentä (ja heillä yhdeksän varajäsentä) sekä kolme yhtiön edustajaa; toimitusjohtaja, hallintojohtaja ja isännöintipäällikkö. Lisäksi kokouksiin voidaan kutsua myös eri alojen asiantuntijoita.
4. Valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan
5. Kokoontuu vähintään kaksi kertaa tilikaudella
6. Käsittelee asukasdemokratiaan liittyviä asioita ja asukastoimikuntien sille esittämiä asioita

## 4. ASUKASHALLITUS

### TEHTÄVÄT

7. Tiedottaa toiminnastaan asukastoimikunnille
8. Käsittelee yhtiön talousarvion perusteet perussparannushankkeineen
9. Antaa lausunnon vuokranmäärityksikköjen talousarvioista ja vuokranmäärityksistä yhtiön hallitukselle
10. Käsittelee tiedoksi saamansa tilinpäätösinformaation
11. Asettaa tarpeellisiksi katsomansa toimikunnat ja niiden vetäjät sekä koordinoi em. toimikuntien työn
12. Käsittelee ja koordinoi sosiaalisia ja vähemmistöryhmien asioita tarvittaessa
13. Laatii esityksiä hallitukselle
14. Päättää AD-määrärahojen käytöstä

# 5. ASUKASHALLITUKSEN TOIMIKUNNAT

## ASETTAMINEN, TOIMIKAUSI JA TEHTÄVÄT

1. Toimikauden määrittelee asukashallitus ja se on enintään sama kuin asukashallituksen toimikausi
2. Tehtävät määrittelee asukashallitus. Toimialueita perustettaville toimikunnille voisivat olla esimerkiksi:
  - Tiedotusasiat (esim. asukastoimikunnille ja asukkaille; juttuja Asukasviesti-lehteen)
  - Koulutusasiat
  - Ympäristöasiat (pihakilpailut, siivoustalkoot yms.)
  - Liikunta, urheilu ja muut kulttuuriasiat (talo- ja yhtiötason liikunta- ja kilpailutapahtumien järjestäminen, teatteri- ja konserttimatkat yms.)
  - Sosiaaliset ja etniset asiat (kielteisen asenteellisuuden hälventäminen ja kulttuurillisten erojen ymmärtäminen ns. vähemmistöjä kohtaan)
  - ym. yhteistoiminnan ja yhteisöllisyyden parantamiseen tähtäävät toimet

# BUDJETTITORI

- kattava tietopaketti talousarvioiden käsittelyyn

## OSALLISTUJAT JA TEHTÄVÄT

1. Asukastoimikuntien edustajien lisäksi tilaisuuteen osallistuvat yhtiön puolesta talousarvioiden valmisteluun osallistuvat henkilöt. Kutsut, joiden liitteenä on mm. seuraavan vuoden talousarvioesitys, lähettää yhtiö asukastoimikunnille.
2. Toimii osana vuokranmääritysyksikköjen talousarviovalmistelua ja vuokrien määräytymistä
3. Antaa lisätietoja kirjallisten talousarvioesitysten lisäksi vuokranmääritysyksiköiden talousarvioiden perusteista
4. Antaa tietoa yhtiötason talousnäköymistä

# A./B. YHTIÖKOKOUS JA HALLITUS

## KOKOONPANO JA TEHTÄVÄT

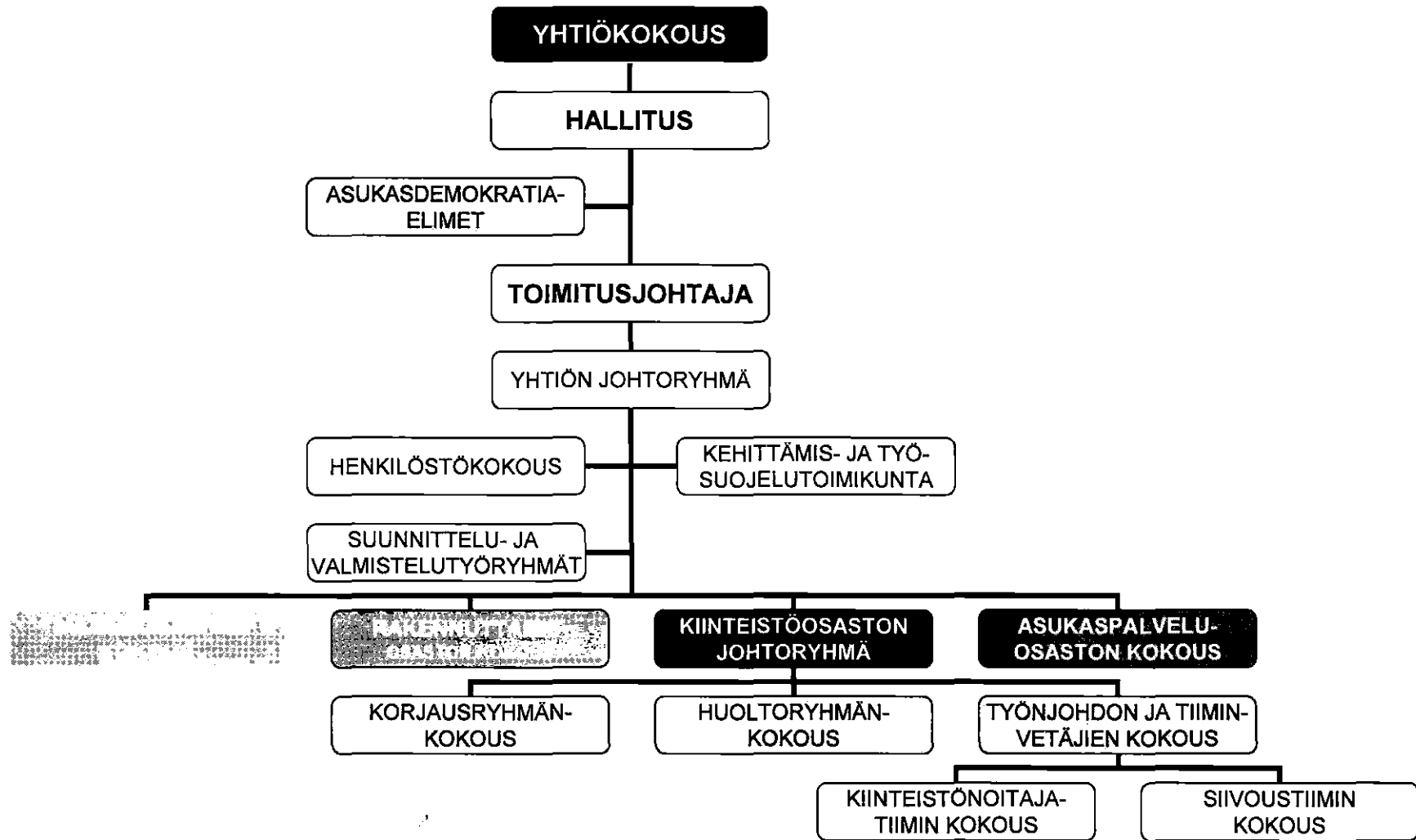
### YHTIÖKOKOUS

- Omistaja eli Lahden kaupunki käyttää yhtiössä ylintä päätäntävaltaa
- Osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen edellyttämät tehtävät

### HALLITUS

- Hallitukseen valitaan 5-7 jäsentä
- Osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen edellyttämät tehtävät

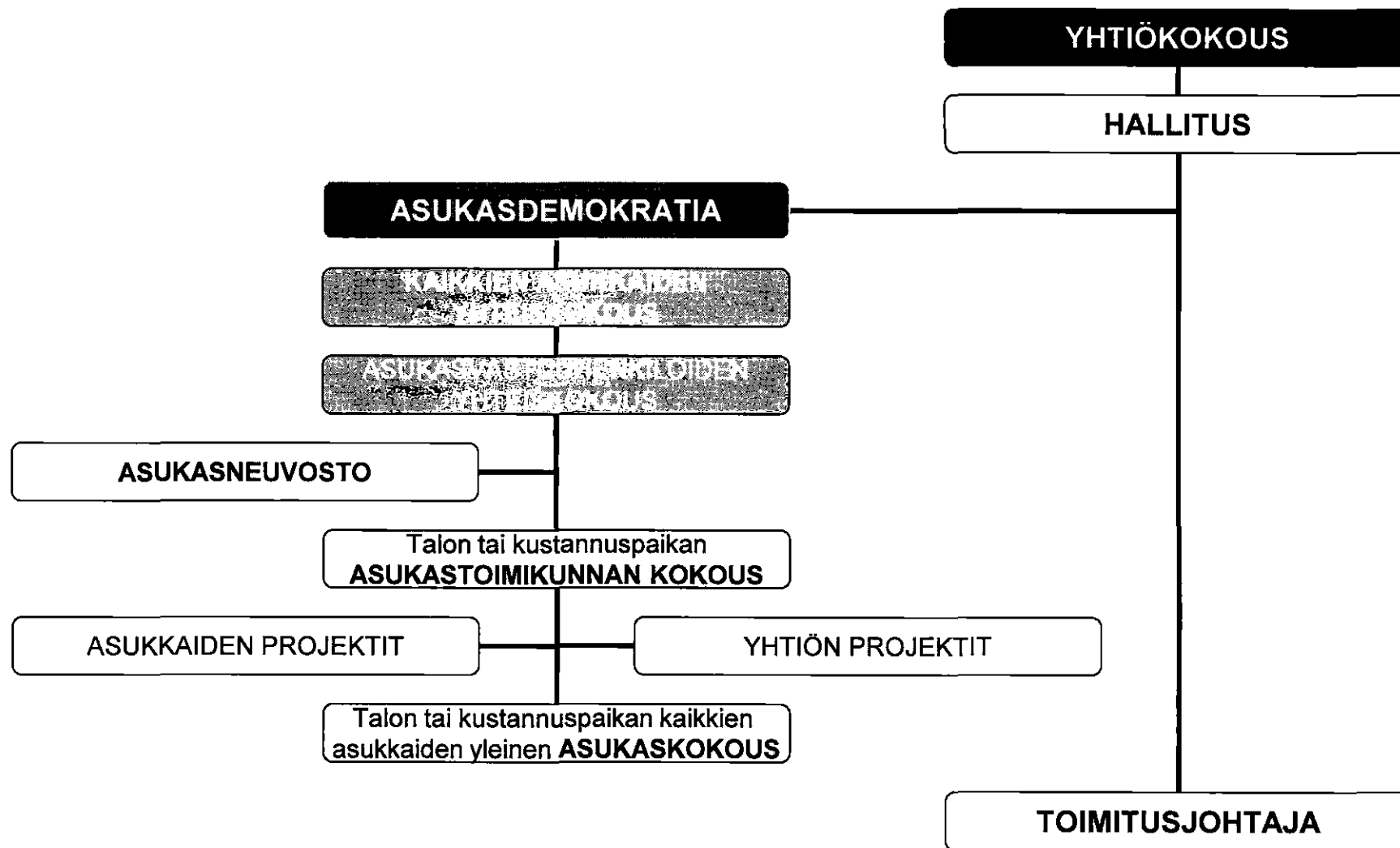
# NIIRALAN KULMA OY:N ORGANISAATIOKAAVIO - hallinto -



9.12.2008

# NIIRALAN KULMA OY:N ORGANISAATIOKAAVIO

## - asukasdemokratia -



9.12.2008



Niiralan Kulma Oy

# **Asukastoiminnan toimintasuunnitelma**

**2010**

# **ASUKASTOIMINTA**

## **TOIMINTA-AJATUS**

Niiralan Kulma Oy:n asukastoiminta on lakisääteistä ja järjestetty yhteishallintolain mukaisesti.

Asukastoiminnan tarkoituksena on luoda mahdollisuus asumisen viihtyvyyttä lisäävään toimintaan yhteistyössä yhtiön edustajien kanssa

## **TOIMINTA-ALUE**

Niiralan Kulman asukastoiminta on mahdollista kaikissa yhtiön vuokranmäärityskohteissa.

# **ASUKASTOIMINNAN ORGANISAATIO JA TEHTÄVÄT**

## **Asukastoiminta**

Jokaiselle vuokranmäärityskohteelle voidaan valita asukastoimikunta tai yhdyshenkilö. Asukastoimikunnan perustamiseen tarvitaan kutsua koolle asukaskokous. Asukaskokouksen koolle kutsusta vastaa joko yhtiön asukasisännöitsijä tai asukastoimikunta.

Jos kokouksen koolle kutsujana on asukastoimikunta, kutsu kokoukseen tulee antaa tiedoksi yhtiön myös asukasisännöitsijälle joka voi osallistua kokoukseen jos yhtiö katsoo sen tarpeelliseksi.

Asukastoimikunnalla on oikeus päättää autopaikkojen, saunavuorojen jakoperusteista sekä talkoiden ja yhteistilaisuuksien järjestämisestä.

Asukastoimikunnille annetaan tarvittaessa selvitys kiinteistönhoidon ja siivouksen toiminnasta ja työmäärämitoituksen perusteista.

Asukastoiminta on vapaaehtoista ja toimintaan vaaditaan aina oma halukkuus.

**Asukaskokous** kutsutaan koolle yhtiön asukasisännöitsijän toimesta uusissa ja peruskorjatuissa kohteissa sekä niissä kiinteistöissä jossa asukastoimintaa ei ole.

Asukastoimikunnille on laadittu toimintaohjeet joiden päivitys on v.2010 tavoitteena.

## **Toimintaraha, sen käyttö ja valvonta**

Niiralan kulma Oy on budjetoanut asukastoimintavaroja 17€ / huoneisto. Toimintarahasta 13,5 € / huoneisto on asukastoimikuntien käytettävissä ja 3,5 € on varattu yleiseen ja yhteiseen asukastoimintaan jonka käytöstä päättää asukasneuvosto yhdessä yhtiön edustajan kanssa. Vuokranmäärityksikössä jossa on 15 huoneistoa tai vähemmän voivat käyttää asukastoimintaansa 17€ Toimintarahan saamiseksi yhtiö edellyttää toimikunnalta pöytäkirjan toimittamista asukasisännöitsijälle joka antaa osto-oikeuden tarvittaviin hyödykkeisiin. Hankinnoista tulevia kustannuksia valvotaan Yhtiön ostoreskontrassa ja laskut hyväksytetään osto-oikeuden antajalla.

## **Asukastoimijoiden kokous**

Niiralan Kulma järjestää kerran vuodessa tammikuussa asukastoimikuntien puheenjohtajille ja sihteereille kokouksen jossa yhtiön edustajat, toimitusjohtaja, taluspäällikkö, asukaspalvelupäällikkö, asukasisännöitsijät kertovat yhtiön toiminnasta menneen ja kuluvan vuokranmäärityskauden tilanteesta.

Tässä kokouksessa valitaan  
asukasneuvoston jäsenet joka neljäs vuosi ja  
täydennetään joka toinen vuosi.  
Asukasneuvosto esittelee yhteistapahtumat.

## **Asukasneuvosto**

Asukasneuvoston jäsenet valitaan  
asukastoimijoiden kokouksessa henkilöistä  
joita asukaskokouksissa on ehdotettu.  
Asukasneuvoston toimikausi on neljä vuotta,  
mutta asukasneuvostoa voidaan täydentää  
joka toinen vuosi. Nykyinen asukasneuvosto  
on valittu 2010.  
Asukasneuvoston tehtävänä on järjestää  
kaikille asukkaille tapahtumia ja toimia  
yhteistyöelimenä asukastoimikuntien ja yhtiön  
välillä. Asukasneuvosto kokoontuu neljä  
kertaa vuodessa. Asukasneuvoston jäsenet  
ovat toimikuntien käytettävissä mikäli  
toimintaan kaivataan neuvoja ja ohjausta.

## **Asukasjäsenet yhtiön hallitukseen**

Asukaskokouksissa ehdotetuista asukkaista  
asukastoimijoiden kokous valitsee  
(huomioitava tasa-arvolaki)  
kaupunginhallitukselle esitettävät henkilöt.  
Asukasjäsenen toimikausi on neljä vuotta.  
Hallituksen asukasjäsenet ovat  
asukasneuvoston jäseniä.

## **Asukastoimikunnan puheenjohtaja**

Asukastoimikunta joka on valittu  
asukaskokouksessa, valitsee keskuudestaan  
puheenjohtajan. Asukastoimikunnan  
puheenjohtaja toimii yhteyshenkilönä  
asukkaiden ja yhtiön välillä. Puheenjohtaja  
kutsuu koolle asukastoimikunnan tarpeen  
mukaan. Asukastoimikunta järjestää  
asukaskokouksen vähintään kerran vuodessa

## **Asukasisännöitsijät**

Asukasisännöitsijöiden tehtävänä on ohjata ja tukea kiinteistöjen asukastoimintaa. Asukasisännöitsijät valvovat asukastoimikuntien toimintavarojen käyttöä ja antavat hankintalomakkeet toimikuntien kokouspöytäkirjoissa sovittujen ostosten tekemiseen.

## **Asukaspalvelupäällikkö**

Asukaspalvelupäällikkö koordinoi yhtiön asukastoimintaa. Asukaspalvelupäällikkö toimii asukasneuvoston ja asukastoimijoiden kokouksen puheenjohtajana.

## **ASUKASTOIMINNAN TAPAHTUMAKALENTERI**

### **Tammikuu:**

**20.1.10 Asukastoimijoiden kokous**

### **Helmikuu:**

**Jätehuolto asuinkiinteistöissä ja asukkaiden motivointi lajitteluun - kurssi**

### **Maaliskuu:**

**20.3.10 Ulkoilupäivä, pilkki- ja lasten hiihtokisat Neulaniemessä.**

**Kokouskoulutus:**

**Yhteishallintolaki, Kiinteistöjen asukastoiminta**

**Asukaskokous**

**Asukastoimikunnat**

- pjn tehtävät
- sihteerintehtävät

### **Huhtikuu:**

**Kiinteistöjen asukaskokoukset ja kiinteistökohtaisten korjausehdotusten laadinta yhtiön budjetointia ja kiinteistökierrosta varten.**

<b>Toukokuu:</b>	-
<b>Kesäkuu:</b>	<b>Kiinteistöjen V. 2011 korjausbudjettiehdotukset oltava kiinteistöosastolla kukauden loppuun mennessä.</b>
<b>Heinäkuu:</b>	-
<b>Elokuu:</b>	-
<b>Syyskuu:</b>	<b>Ideoita asukastoimintaan?</b>
<b>Lokakuu:</b>	<b>Itä-Suomen Vuokralaispäivät?</b>
<b>Marraskuu:</b>	<b>Vuokranmääritystilaisuudet Asukaskokoukset vuokranmäärityksen tiimoilta.</b>
<b>Joulukuu:</b>	

SIVAKKA-YHTYMÄ OY

# Asukastoiminnan toiminta- suunnitelma

**Marjut Lempinen**

[Kirjoita asiakirjan tiivistelmä tähän. Tiivistelmä on yleensä lyhyt yhteenveto asiakirjan sisällöstä. Kirjoita asiakirjan tiivistelmä tähän. Tiivistelmä on yleensä lyhyt yhteenveto asiakirjan sisällöstä.]

## ASUKASTOIMINTA

### TOIMINTASUUNNITELMA

**TOIMINTA-AJATUS** Oulun Sivakka Oy asukastoiminta toimii lakisääteisesti yhteishallintolain mukaisessa hengessä Oulun Sivakka Oy:n asukkaiden hyväksi. Asukastoiminnan tarkoituksena on luoda asukkaille ne puitteet, joissa he voivat toimia yhteistyössä muiden asukkaiden ja yhtiön edustajien kanssa.

**TOIMIMINTA-ALUE** Oulun Sivakka Oy:n asukastoiminta toimii pääosiltaan aravarahoituksella olevissa rajoituksen alaisissa yhtiöissä. Tästä periaatteesta voidaan poiketa, yhtiön muussa asukaskannassa, joissa voidaan käynnistää asukastoimikunta toiminta, ja tähän toimintaan voidaan budjetissa huomioida varaus.

### ASUKASTOIMINNAN "ORGANISAATIO" JA TEHTÄVÄT

**Asukastoiminta** Jokaiselle vuokranmäärityskohteelle voidaan perustaa asukastoimikunta tai valita kohteelle luottamushenkilö. Heillä on oikeus osallistua vuosittain talousarvion laadintaan (vuokramääritykseen). He voivat päättää itse talon sisäisistä asioista: järjestyssäännöistä, autopaikoista, saunavuoroista yhteistiloista, talkoista ja yhteistilaisuuksista. He voivat valvoa kiinteistöhuollon toimintaa.

Kiinteistöjen asukastoiminta luo pohjan koko yhtiön asukastoiminnalle, asukastoiminta on vapaaehtoista, ja lähtee asukkaiden omasta halusta. Alueisännöitsijät toimivat asukastoimikuntien kokoonkutsujina uusissa kiinteistöissä, ja myös niissä kiinteistöissä joissa asukastoimikuntaa tai -toimintaa. Asukastoiminnalle on laadittu toiminta-ohjeet.





ASUKASTOIMINNAN TAPAHTUMAKALENTERI 2012

Tammikuu		Teemat ja toimijat
Helmikuu	2.2. Yhteistyötoimikunta	Vuoden ohjelma
Maaliskuu	15.3. Yhteistyötoimikunta 17.3.2012 Sivakka-hiihto Asukastoiminnan tiedote Energiakulutus tiedotteet kiinteistöihin	Sivakan hallituksen jäsenet OHS (löytyykö joku mukava hahmo piristämään tapahtumaa)
Huhtikuu	10.4 Asukastoimikuntien ja luottamusmiesten tilaisuus Asukastoimikuntien kilpailu	Perusasioita asukastoiminnasta, pihataalkoiden järjestäminen Kuvaa ja kerro kiinteistön asukastapahtuma talkoot tai muut, parhaat palkitaan
Toukokuu	Liikennepuistotapahtuma Yhteistyötoimikunta	
Kesäkuu		
Heinäkuu	Energiakulutustiedotteet kiinteistöihin	
Elokuu		
Syyskuu	Yhteistyötoimikunta Asukastoiminnan tiedote Kysely asukastoimijoille	
Lokakuu	Asukastilaisuus 13.10.2012	
Marraskuu	Yhteistyötoimikunta Kiinteistön yhdyshenkilökoulutus	
Joulukuu	Energiakulutustiedotteet kiinteistöihin	

- Yhteystiedot

#### Yhteistyötoimikunta, asukastilaisuus

- Asukastoiminnan varapuheenjohtajan valinta, yhteistyötoimikunnan kokoonpano
- Ajankohtaiset asiat

Toimitusjohtajan vaihto

Organisaatio asiat

Kuntaliitosten vaikutus

Myynti

E-lasku

Asukastoimijoiden kysely (tulokset)

#### Kiinteistön yhdyshenkilökoulutus

Kiinteistön yhdyshenkilö toimii isännöitsijän kanssa yhteistyössä ja "IDEOI" isännöitsijän ja asukastoimijoiden kanssa asumisviihtyvyyttä.

Asumisviihtyvyyteen vaikuttavia tekijöitä:

Uusien asukkaiden "tervetulleeksi" toivottaminen, infoa kiinteistöstä

Yhteisten tilojen kunto ja niiden siisteys, sisällä ja ulkona

Kiinteistöhuollon toiminta kiinteistöissä

Siivous kiinteistöissä

Energia-asiat

Asukastoimijoiden ja yhdyshenkilöiden ei kuulu toimia välittäjänä eikä vikojen ilmoittajana asukkaan henkilökohtaiseen asumiseen liittyvien asioiden kanssa.

#### Kaupungin yhteisötoiminnan kanssa palaveri

Asukastoimijoiden sähköpostitiedot yhteisötoimintaan, tietoa alueen tapahtumista.

## Sivakka-konsernin energiansäästöprojekti

### Asukkaat ja asukastoimikunnat

#### Ympäristöeksperttitoiminta

Kiinteistön yhteyshenkilö

- koteihin,
- kiinteistön hoitoon,
- korjaus- ja kunnossapitotoimintaan
- asukastoimintaan liittyvissä asioissa

#### Kurssien sisältö (asukastoimikuntien edustajille)

I-kurssi Kiinteistön huolto-ohjelmat

Kiinteistön hoito

II-kurssi Lämmitys, sähkö ja vesi

Energian seuranta

III-kurssi Jätehuolto

Ympäristö

Energiakulutusraportit kiinteistöihin neljännesvuosittain

#### Asukkaille tiedottaminen

- kuka
- miten, ei perinteistä jotain uutta (kulutustottumukset/€)  
ohjeita motivasta
- missä, kalenteri, kotisivut, oma julkaisu
- milloin

kilpailu energiansäästöön liittyvissä asioissa

miten seuranta toteutetaan

## **Puheenjohtajien, sihteerien ja rahastonhoitajien kurssi**

Kurssi I Yhteishallintolaki

Asukastoiminta Sivakassa

Kurssi II Kiinteistöjen asukastoiminta

Asukaskokous

Asukastoimikunnat

- pjn tehtävät
- sihteerin tehtävät
- rahastonhoitaja
- tilien perustaminen ja niiden hoito
- ideoita asukastoimintaan
- keskustelua

**Kiinteistöjen kunnossapito, korjaukset, pts**

**Kerho-ohjaajan kurssi**

**Asukasetujärjestelmä**

**Muut tapahtumat**

# ASPAN TEHTÄVÄT JA TIIMIT

## ASUKAS-HALLINTO

### Asukashallinto VTS – TASO

- AD –ryhmä  
- PJ - kokoukset  
- Asukastiedotus;  
Asukasviesti, posti  
asukastoimikunnille  
- Asukaskoulutus ja ohjaus  
kurssit, koulutus,  
neuvonta, ongelmat,  
projektit

- Asukastoimikuntien yhteys- ja jäsentietojen ylläpito (155 as. tk, 888 hlöä)  
- Koulutus- ja kokousjärjestelyt (23 kurssia, 600 osallistujaa v. 2011)  
- Asukastoimikuntien vuosiraportit ja tilintarkastus.  
- Tilastot.

- JOHTORYHMÄTYÖSKENTELEY
- OSASTOKOKOUKSET
- TIIMIEN KOKOUKSET JA OHJAUS
- T ULOSTAVOITTEET
- TALOUSVASTUU
- SISÄINEN JA ULKOINEN YHTEISTYÖ
- PALVELUPALAUTTEET
- KEHITYSPROJEKTIT

## ASUMISVIIHTYVYYS ASUKASTOIMINTA

Asuinyhteisön toimivuus  
Sosiaalinen tasapaino  
- Poismuuton syynä  
asumishäiriöt (77 kpl)  
- Asumishäiriöt (422 kpl huomautusta, varoitusta, 12 häiriöpurkua)

Yhteisten tilojen ja alueiden kunto ja viihtyvyys  
Asukasisännöitsijät

Asukashallinto  
TALOTASO  
-567 toimihenkilöä  
- Yhteensä 888 jäsentä  
- Asukaskokoukset -  
Asukastoimikuntien kontaktit ja kokoukset  
- Toiminnan aktivointi, neuvonta ja ohjaus

## SOSIAALI-ISÄNN. TUKI JA ASUMINEN

SOSIAALI-ISÄNNÖINTI  
Asumisen mahdollistaminen ja turvaaminen

-Asukasvalinta  
- Palvelusopimus ( 6 kk)  
- Kotikäynnit  
- Muut tukitahot  
- Vuokravalvonta

Sosiaali-isännöinti  
VTS:n toimintana ja kaupungin hankkimaa asumisen tuki- ja ohjauspalveluita

## Asukaspalvelut – osasto vastaa asukassuhteista. (12 henkilöä)

- Asiakaspalvelupäällikkö
- Asukasisännöitsijät (3+1)
- Asiakasneuvojat (2)
- Sosiaali-isännöitsijät (3)
- Kiinteistö- ja palvelusihteeri
- Puhelinvaihte ja neuvonta

## ASUMISPALVELUT JA YKSITTÄISTEN ASUNTOJEN KYSYMYKSET JA ONGELMAT

PALVELUKESKUS  
Vastaa asukkailla tulevien palvelupyyntöjen ja ongelmien ratkaisemisesta

Tilaa, valvoo ja ohjaa korjausyrityksiä ja palveluntuottajia.  
Tiliöi ja vastaa tilauslaskuista.

Pisteet Kotiin –  
asukasedut  
- Remontit ja hankinta  
- Etukupongit

## PUHELINVAIHDE NEUVONTA MUUT TEHTÄVÄT

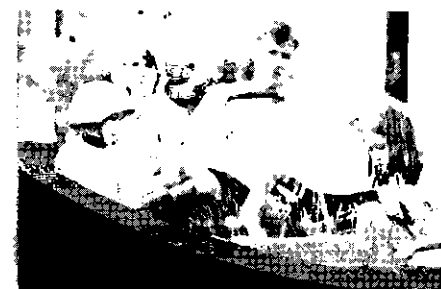
Asiakkaiden neuvonta ja ohjaus.  
Puhelinvälitys.  
Postitus, kurssi-ilmoittautumiset.  
Palvelukeskuksen yllivoto.

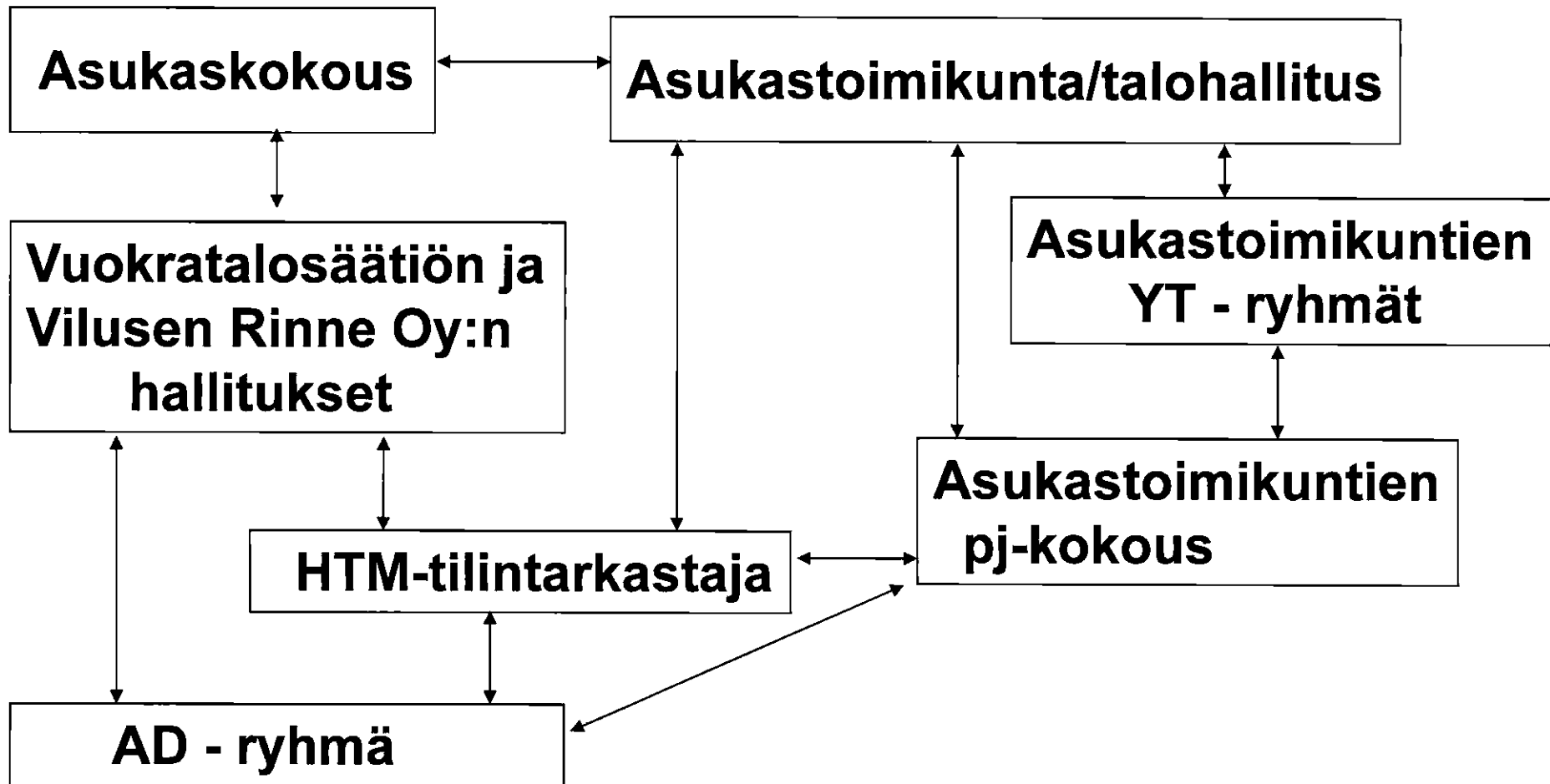
MUITA TEHTÄVIÄ

- Pisteet Kotiin kehitystyö
- Kiinteistöprofiilit
- Tilastoinnin ja seurannan kehittäminen
- Jäteprojekti
- Vartiointiprojekti

# Yhteishallintolaki

- **Tiedotus**
  - **Asukaskoulutus**
  - **VTS:n tuki**
  - **Avoimuus**
  - **Luottamus**
  - **Yhteishallintoa;**
- VTS-kodit ja asukkaat**







# Asukastoiminnan tehtävät

- 1) **HYVÄN NAAPURUUDEN JA ASUINYHTEISÖN KEHITTÄMINEN**
  - talkoot, retket, juhlat, kerhotoiminta, epäviralliset keskustelut, ongelmien selvittäminen
  
- 2) **ASIOIHIN VAIKUTTAMINEN**
  - tavoitteena toimiva ja viihtyisä asuminen
  - päätettävissä olevat asiat
  - neuvottelumahdollisuus
  - rohkeus käsitellä esille tulevat kysymykset
  - pitkäjänteinen toiminta

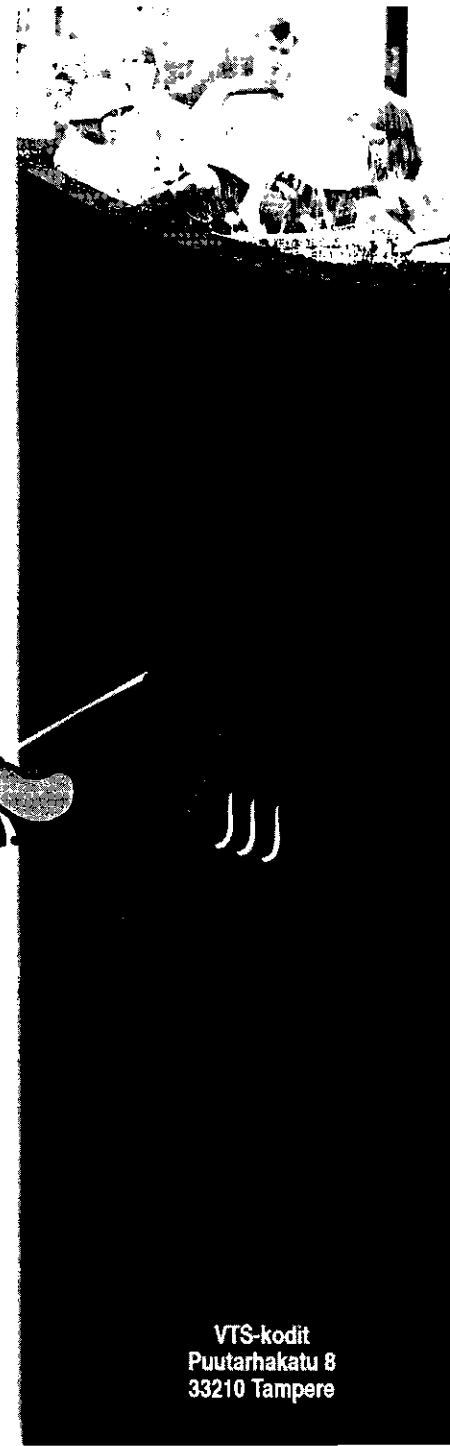


## **ASUKASTOIMINTA RAKENTAA ASUINYHTEISÖÄ**

- Vuosittaiseen asukaskokoukseen kutsutaan osallistumaan kaikki talon asukkaat.**
- Asukaskokous valitsee asukastoimikunnan.**
- Asukastoimikunta hoitaa asioita Yhteishallintolain mukaan.**
- Toimikunta edustaa asukkaita vuokranantajaan päin.**
- Asukastoimikunta voi tehdä esityksiä ja neuvotella talon asioista.**
- Asukastoiminta on palkatonta vapaaehtoistyötä asumisen hyväksi.**
- Talon asioista keskustellaan kokouksissa, joten pihapuheet on syytä jättää omaan arvoonsa.**
- Aktiivisen asukastoiminnan ja myönteisen naapuruuden kautta voidaan vaikuttaa talon asumisviihtyvyyteen.**
- Jokainen talon asukas rakentaa (tai murentaa) omalta osaltaan talon yhteishenkeä ja asumisviihtyvyyttä.**



- ***Huolehtia naapurisovusta***
- ***Järjestyssääntöjä tulee noudattaa***
- ***Autojen pysäköinti vain pysäköintipaikoilla***
- ***Lemmikkieläimet tulee pitää kytkettyinä***
- ***Klo 22.00 – 6.00 välisenä aikana on naapureille annettava yörauha ja muunakaan aikana ei naapureitaan saa häiritä***
- ***Kukin asukas huolehtii omalta osaltaan talon asumisrauhasta ja naikkojen kunnosta***



# Arviot

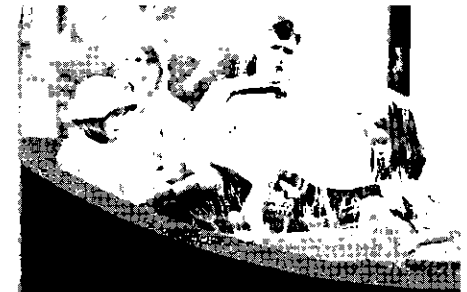
## Asukastoiminnan vaikuttavuus ja hyödyt

### **Asukkaiden kannalta**

- Antaa asukkaille vaikutuskanavan
- Lisää hyvää naapuruutta ja yhteisöllisyyttä
- Parantaa asumisviihtyvyyttä ja - turvallisuutta
- Aktiiveille asukasetupisteitä
- Aktiiveille kokemuksia vaikuttamisesta

### **Asuinyhteisön kannalta**

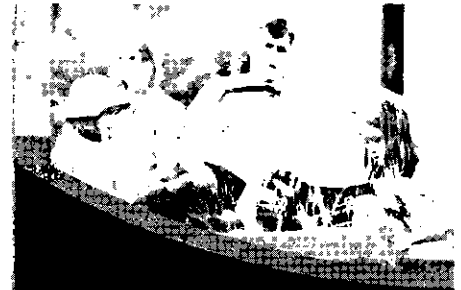
- Jäsentää asuinyhteisöä
- Parantaa yhteisöllisyyttä ja naapuruutta
- Yhteishallintoa – asukkaiden edustajat auttavat kehittämään asumista, asumisviihtyvyyttä ja ratkomaan ongelmia
- Vähentää poismuuttoja



## Asukastoiminnan vaikuttavuus ja hyödyt

### Säätiön kannalta

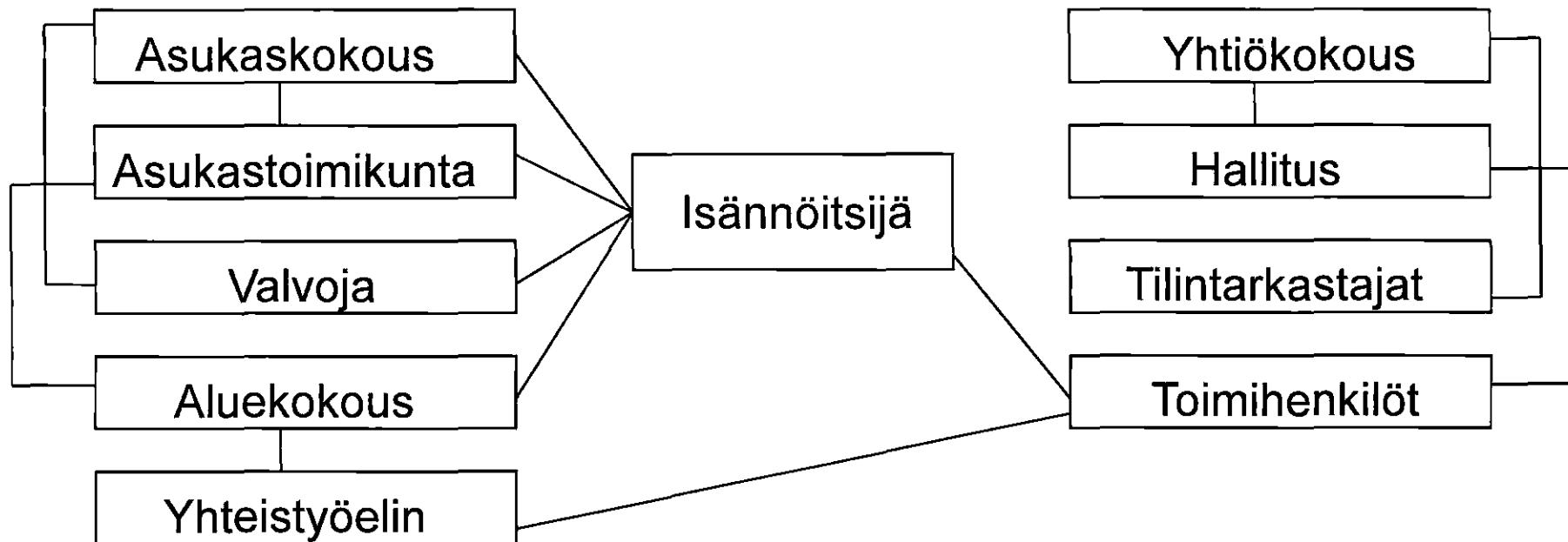
- Yhteishallintoa – asukkaiden edustajat auttavat kehittämään asumista, asumisviihtyvyyttä ja ratkomaan ongelmia
- Aktiivit ovat sitoutuneita asukkaita . He ovat yhteistyökumppaneita ja neuvotteluosapuolia
- Parhaimmillaan helpottaa muutosten läpi vientiä
  - > asukasedustajien kautta asukkaiden tuki muutoksille
- Vähentää kustannuksia
- Vähentää vaihtuvuutta



## Hallintomalli

Asukashallinto

Yhtiöhallinto



<b>TEHTÄVÄT TIEDOT</b>	<b>ORGANISAATIO</b>	<b>VAIKUTTAMINEN</b>
VALITSEE ASUKASTOIMIKUNNAN	<b>ASUKKAIDEN KOKOUS</b>	PÄÄTTÄÄ
VALITSEE ASUKASEDUSTAJAN ALUEKOKOUKSEEN		PÄÄTTÄÄ
VALITSEE VALVOJAN		PÄÄTTÄÄ
KOHTEEN TALOUSARVIO, VUOKRANMÄÄRITYS, VUOSIKORJAUKSET, PTS-KORJAUSSUUNNITELMAT, PTS-RAHOITUSSUUNNITELMAT, HUOLTO, HOITO JA ISÄNNÖINTI. HUOLLON, HOIDON JA KORJ. VALVONTA. JÄRJESTYSSÄÄNNÖT SOVITTELIJA YHTEISTILAT: AUTOPAIKAT SAUNAVUOROT PESUTUVAT KERHOHUONEET ASKARTELUTILAT MUUT VASTAAVAT YHTEISTILAT TALKOOT JA VASTAAVAT TILAISUUDET MUUT SILLE ANNETUT TEHTÄVÄT VUOKRANMÄÄRITYKSIKÖN YHTEISET ASIAT	<b>ASUKASTOIMIKUNTA LUOTTAMUSHENKIÖ</b>	ESITTÄÄ, LAUSUU ESITTÄÄ, LAUSUU ESITTÄÄ ESITTÄÄ, LAUSUU ESITTÄÄ, LAUSUU ESITTÄÄ, LAUSUU VALVONTA PÄÄTTÄÄ VAIKUTTAA PÄÄTTÄÄ KÄYTÖSTÄ PÄÄTTÄÄ KÄYTÖSTÄ PÄÄTTÄÄ KÄYTÖSTÄ PÄÄTTÄÄ KÄYTÖSTÄ PÄÄTTÄÄ KÄYTÖSTÄ PÄÄTTÄÄ KÄYTÖSTÄ PÄÄTTÄÄ PÄÄTTÄÄ LAUSUU
TALouden JA HALLINNON VALVONTA TILINTARKASTAJAN VASTUU	<b>VALVOJA</b>	VALVONTA
ALUEELLINEN ASUKKAIDEN EDUNVALVONTA VALITSEE EDUSTAJAN YHTEISTYÖELIMEEN	<b>ALUEKOKOUS</b>	VAIKUTTAA PÄÄTTÄÄ
TASAUSTRYHMÄN TALOUSARVIO TASAUSTRYHMÄN VUOKRANMÄÄRITYS HOIDON JA KUNNOSSAPIDON LINJAUKSET	<b>YHTEISTYÖELIN</b>	LAUSUU LAUSUU LAUSUU

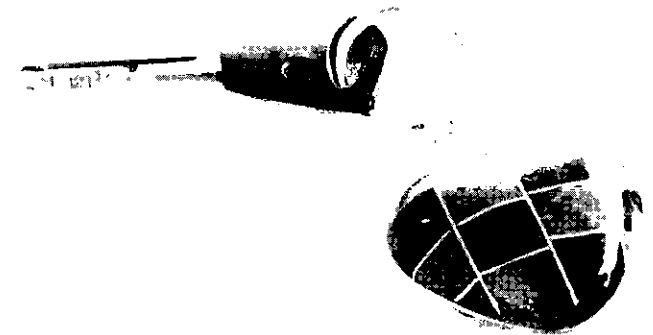
21.11.2011

2

**TVT**

# **YHTEISHALLINTO TVT ASUNNOT OY:SSÄ**

26.01.2012



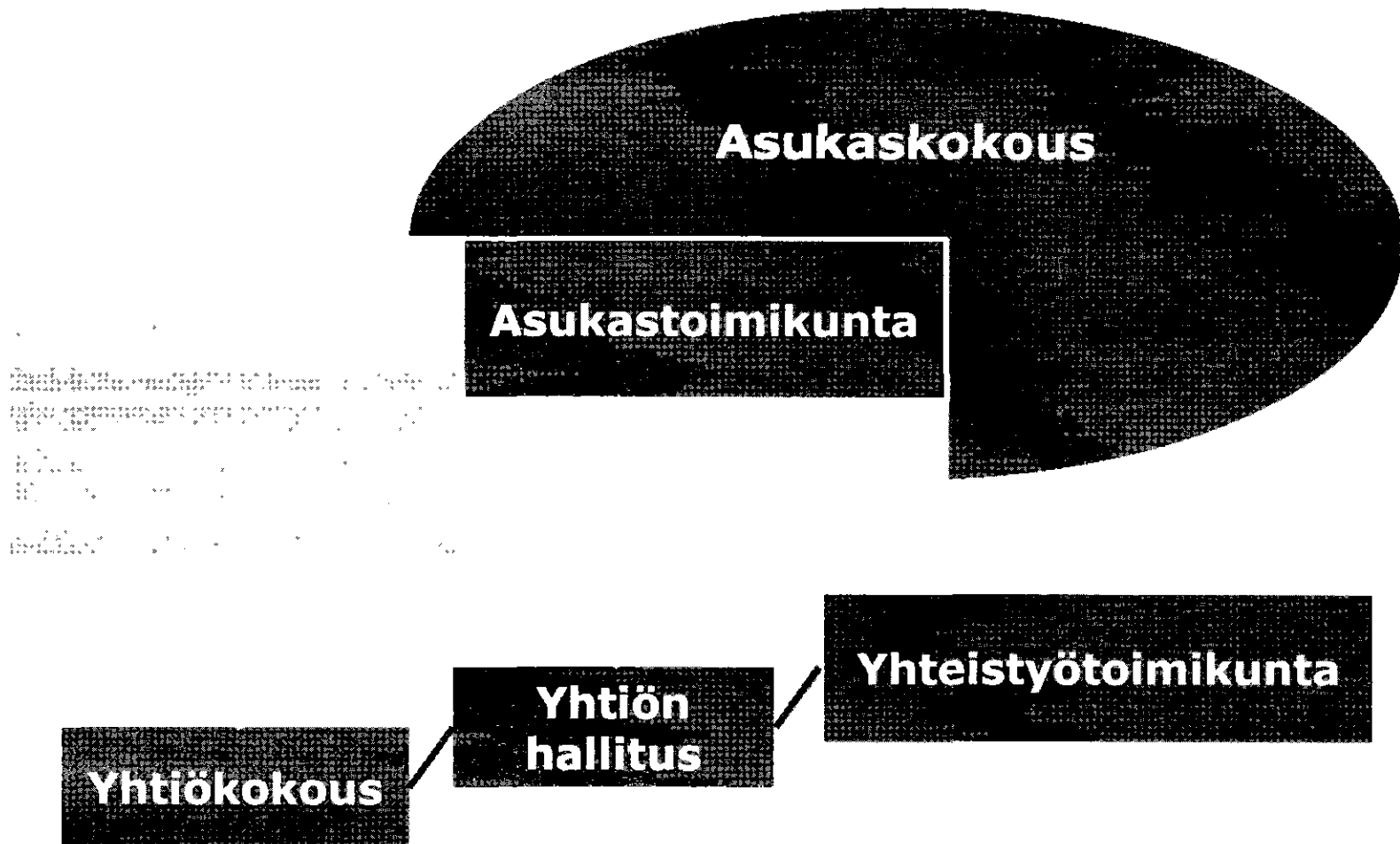


## ASUKASDEMOKRATIAN TAVOITTEET

- Oman asuinympäristön asumisviihtyisyyden ja turvallisuuden ylläpito sekä parantaminen.
- Asukkaiden aktiivisuuden ja kiinnostuksen lisääminen omaan asumiseensa ja asuinympäristöönsä.
- Yhteistyö, avoimuus ja vuorovaikutus asukkaiden ja omistajan välillä.
- Yhteishallintolakiin liittyvien asioiden käsitteleminen.
- Katso laki Yhteishallinnosta.



## Malli



## ASUKKAIDEN KOKOUS KOKOONTUMINEN JA TEHTÄVÄT

- Kutsutaan koolle vähintään kerran kalenterivuodessa syys-joulukuussa.
- Kokoonkutsujana asukastoimikunta tai isännöitsijä.
- Valitsee asukastoimikunnan tai luottamushenkilön.
- Valitsee puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan asukastoimikunnalle.
- Puheenjohtaja toimii huolto- ja siivousyhteyshenkilönä.
- Valitsee väestönsuojeluhenkilöstön ja energiaekspertin.
- Toimii yhteishallintolain edellyttämällä tavalla.
- Asukkaiden kokous valitsee omat ehdokkaat hallitukseen ja yhteistyötoimikuntaan sekä Asukasneuvoston puheenjohtajan vaaliin.



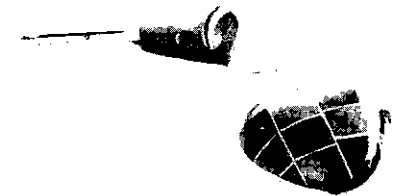
## ASUKASTOIMIKUNTA TEHTÄVÄT

- Toimikausi on pääsääntöisesti yksi kalenterivuosi, max. 2 vuotta, toimikausi alkaa kalenterivuoden alusta.
- Antaa lausunnon talousarviosta.
- Hoitaa asukkaiden kokouksen antamat tehtävät.
- Puheenjohtaja tai luottamushenkilö osallistuu asukasneuvoston tilaisuuksiin.
- Puheenjohtaja tai luottamushenkilö osallistuu aluekokouksiin.
- Puheenjohtaja toimii huolto- ja siivousyhteyshenkilönä.
- Pitää kokouksistaan pöytäkirjaa.
- Toimittaa isännöitsijälle yhtiön tarvitsemat tiedot. (lausunnot, ehdokkaat, puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja)
- Voi järjestää talkoita ja yhteisiä tapahtumia.
- Tekee yhteistyötä isännöitsijän kanssa.



## ALUETOIMIKUNNAT

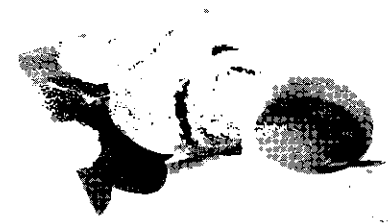
- Isännöintialueiden asukastoimikuntien puheenjohtajat tai luottamushenkilöt muodostavat aluetoimikunnan.
- Aluetoimikunnat muodostuvat pääsääntöisesti isännöintialueilta.
- Aluetoimikunta kokoontuu isännöitsijän kutsusta ensimmäisen kerran ennen asukasneuvoston kokousta.
- Kokous valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan. Nämä annetaan tiedoksi asukasneuvoston kokoukselle.
- Aluetoimikunnan rooli on oman asuinalueen viihtyisyyden kehittäminen, parantaminen ja ylläpitäminen.
- Ensisijaisesti aluetoimikunta on ajankohtaisten alueellisten asioiden tiedotus- ja käsittelykanava.





## ALUETOIMIKUNNAT

- Pansio, Perno, Härkämäki
- Runosmäki, Länsinummi, Teräsrautela
- Keskusta, Hirvensalo
- Mäntymäki, Kurjenmäki, Vasaramäki
- Harittu, Katariina
- Halinen, Kohmo, Kurala, Pääskyvuori, Nummi
- Varissuo, Lauste, Vaala, Huhkola
- Jäkärkä, Yli-Maaria, Moisio





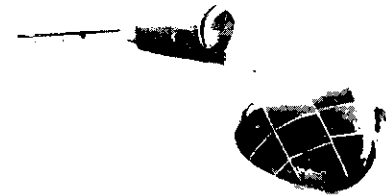
## ASUKASNEUVOSTO

- Yhtiö kutsuu koolle
- Kutsutaan koolle vähintään kerran vuodessa vaalikokoukseen tammi-helmikuussa.
- Asukastoimikuntien puheenjohtajat tai luottamushenkilöt (1 hlö / kustannuspaikka (VMY))
- Asukasneuvoston vaalikokouksen tehtävät:
- Puheenjohtajana Asukasneuvoston puheenjohtaja.
- Esittää vaalilla Asukasneuvoston puheenjohtajan ja tämän varahenkilön, jotka ovat myös yhteistyötoimikunnan asukasjäseniä.
- Esittää vaalilla asukasjäsenehdokkaat hallitukseen.
- Esittää vaalilla yhteistyötoimikunnan asukasjäsenet.
- Saa tiedoksi Aluetoimikuntien puheenjohtajat.
- Käsittelee asukkaiden asioita



## ASUKASTIEDOTUSTILAISUUS

- Talousarviotiedotustilaisuus asukastoimikuntien puheenjohtajille ja luottamushenkilöille.
- Puheenjohtajana yhtiön hallituksen puheenjohtaja.
- Toimii osana vuokranmääritysyksikköjen talousarviovalmistelua ja vuokrien määräytymistä.
- Saa tietoa talousarvioesityksestä, sen perusteista sekä yhtiötason talous- ja muista näkymistä.
- Tilaisuudessa läsnä myös yhtiön edustajat: hallituksen pj:t, toimitusjohtaja, päälliköt ja isännöitsijät.
- Esittelee ja raportoi yhteistyötoimikunnan käsittelemiä asioita.
- Asukastiedotustilaisuuksia voidaan järjestää myös muista asioista.







## YHTEISTYÖTOIMIKUNTA

- Yhteistyötoimikuntaan kuuluu Asukasneuvoston puheenjohtajan ja hänen varahenkilön lisäksi viisi asukasjäsentä sekä neljä yhtiön edustajaa (7+4).
- Puheenjohtajana toimii yhtiön edustaja, joka on toimikunnan kokoonkutsuja.
- Kokoontuu vähintään neljä kertaa vuodessa.
- Käsittelee asukasdemokratiaa ja yhtiön koko asuntokantaa koskevia asioita.
- Laatii asukastoiminnan toimintasuunnitelman ja sille talousarvion.
- Yhteistyötoimikunnan jäsenyys loppuu, kun vuokrasuhde yhtiöön loppuu.
- Kokouksista maksetaan jäsenille kokouspalkkio.
- Hallituksen puheenjohtajat ja toimitusjohtaja voivat halutessaan osallistua täysivaltaisina jäseninä yhteistyötoimikunnan kokouksiin. (7+4+3)

# YHTIÖKOKOUS JA HALLITUS

- Hallituksen jäsenet valitaan varsinaisessa yhtiökokouksessa.
- Omistaja valitsee hallituksen asukasjäsenet (2+2).
- Omistajalle annetaan asukkaiden Asukasneuvostossa vaalilla valitsemansa asukasjäsenehdokkaat.
- Hallitus
- Hallituksen kokoonpano on 9 varsinaista jäsentä, joista asukkaiden edustajilla on henkilökohtainen varajäsen.
- Osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen edellyttämät tehtävät.
- Yhtiön strategia ja konserniohjeet.



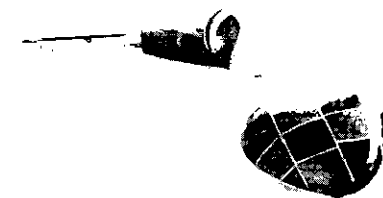
## HALLITUKSEN JÄSENYYS

- Hallitukseen valitusta asukkaasta tulee hallituksen varsinainen jäsen.
- Edustajalta edellytetään, että hän on yhtiön asukas.
- Hallituksen jäsenet ajavat yhtiön etua.
- Hallituksen jäsenet sitoutuvat noudattamaan osakeyhtiölakia.
- Hallituksen jäseniä koskee salassapitovelvollisuus ja heillä on vastuu yhtiön toiminnasta.
- Hallituksen jäsenien tulee olla riippumattomia hoitaessaan tehtäväänsä ajaessaan yhtiön etua. Sen vuoksi hän ei voi olla Aluetoimikunnan puheenjohtaja tai yhteistyötoimikunnan jäsen eikä Asukasneuvoston puheenjohtaja. Hän voi olla asukastoimikunnan pj. tai luottamushenkilö.
- Hallituksen jäsenet sitoutuvat noudattamaan yhtiön strategiaa ja Turun kaupungin antamia konserniohjeita.



# ASUKASNEUVOSTON VAALIT

- **Vaali 1 (Asukasneuvoston puheenjohtajan vaali)**
  - Asukaskokoukset ehdottavat 1 henkilöä
  - Asukasneuvoston puheenjohtaja ja varahenkilö (kuuluvat yhteistyötoimikuntaan)
  - 1 nimi vaalilippuun
  - Vaali 1, julkistetaan tulos ennen vaalia 2
- **Vaali 2 (Hallituksen jäsenten vaali)**
  - Asukaskokoukset ehdottavat max. 2 henkilöä
  - Hallituksen jäsenet, 2 henkilöä ja varajäsenet, 2 henkilöä
  - 2 nimeä vaalilippuun
  - Vaali 2, julkistetaan tulos ennen vaalia 3
- **Vaali 3 (Yhteistyötoimikunnan jäsenten vaali)**
  - Asukaskokoukset ehdottavat max. 2 henkilöä
  - Yhteistyötoimikunta, 5 henkilöä
  - 2 nimeä vaalilippuun
  - Vaali 3, julkistetaan tulos ennen tilaisuuden päätöstä



## VAALITAPA ASUKASNEUVOSTON VAALEISSA 1,2 ja 3

- Äänestysoikeus on paikalla olevalla asukastoimikunnan puheenjohtajalla tai luottamushenkilöllä.
- Asukasneuvosto valitsee neljä äänten laskijaa.
- Ääntenlaskennan valvoo kaksi yhtiön edustajaa.
- Asukasneuvosto laittaa asetetut ehdokkaat vaalilla kannatusjärjestykseen.
- Kukin kustannuspaikka saa vaalissa käyttää ääntä kustannuspaikan. asuntojen lukumäärän mukaan.
- Jos kustannuspaikassa on 1-50 asuntoa = yksi ääni.
- Jos kustannuspaikassa on 51-100 asuntoa = kaksi ääntä.
- Jos kustannuspaikassa on yli 101 asuntoa = kolme ääntä.
- Tulos julkistetaan heti tuloksen ratkettua.
- Äänten mennessä tasan, arpa ratkaisee.
- Yhtiö tekee tarkastuslaskennan.

## VAALIEN JÄLKEISET VALINNAT

- Yhtiökokous valitsee kaksi edustajaa hallitukseen ja heille varahenkilöt.
- Yhteistyötoimikunnan nimeää yhtiön hallitus vaaleja seuraavassa kokouksessa. Päätös tiedotetaan päätetyille jäsenille.
- Ehdokkaiden ja/tai ääniä saaneiden henkilömäärän jäädessä alle minimi valintamäärän, voidaan täydentää valintoja muilla jäsenillä.





## ASUKASTOIMINNAN ASIAKIRJAT

- Asukaskokousohje ja esityslista sekä pöytäkirja.
- Tietojen keruulomake TVT:lle ja suostumukset. ( 1 ehdokas Asukasneuvoston puheenjohtajaksi, 2 ehdokasta hallitukseen ja 1 ehdokas Yhteistyötoimikuntaan)
- Asukastoimikunta kutsu ja esityslista sekä pöytäkirja.
- Tietojen keruulomake TVT:lle ( asukastoimikunnan puheenjohtaja tai luottamushenkilö).
- Asukasneuvostokutsu ja esityslista sekä pöytäkirja.
- Vaaliohjeet.
- Asukastilan vastaanotto/luovutuslomake.
- Asukastoimikunnan lausuntokaavake
- Talousarvio
- Viihtyisyys
- Yhtiö tekee ja antaa käyttöön toiminnassa tarvittavat malliasiakirjat
- Tiedottaminen Kotimme lehdessä

## VALVOJA

- Vuokranmääritysyksikkö voi valita valvojan.
- Valvoja ei voi olla ehdolla hallitukseen.
- Valinnasta tehdään ilmoitus yhtiön toimistoon ja isännöitsijälle.
- Valvoja seuraa ja tarkastaa vuokranmäärityskohteen talouden ja hallinnon hoitoa.
- Valvojalla on samat oikeudet ja velvollisuudet kuin yhtiön tilintarkastajalla.
- Valvojan salassapitovelvollisuudesta ja vahingonkorvausvastuusta on voimassa sama mitä yhtiön tilintarkastajalle on säädetty.
- Valvojan toimikausi on kalenterivuosi.
- Yhtiö kerää valvojien allekirjoittamat suostumus- ja salassapitoilmoitukset.
- Valvoja antaa kertomuksensa tehtävänsä suorittamisesta kirjallisena asukkaiden kokoukselle ja yhtiölle.
- Yhtiö kerää valvojien valvontakertomukset ja raportoi niistä yhtiön hallitukselle sekä arkistoi kertomukset.
- Valvojan toiminnasta ei makseta palkkiota.
- Laki Yhteishallinnosta 14 §





## LAATUKATSELMUS JA LAATUSEURANTA

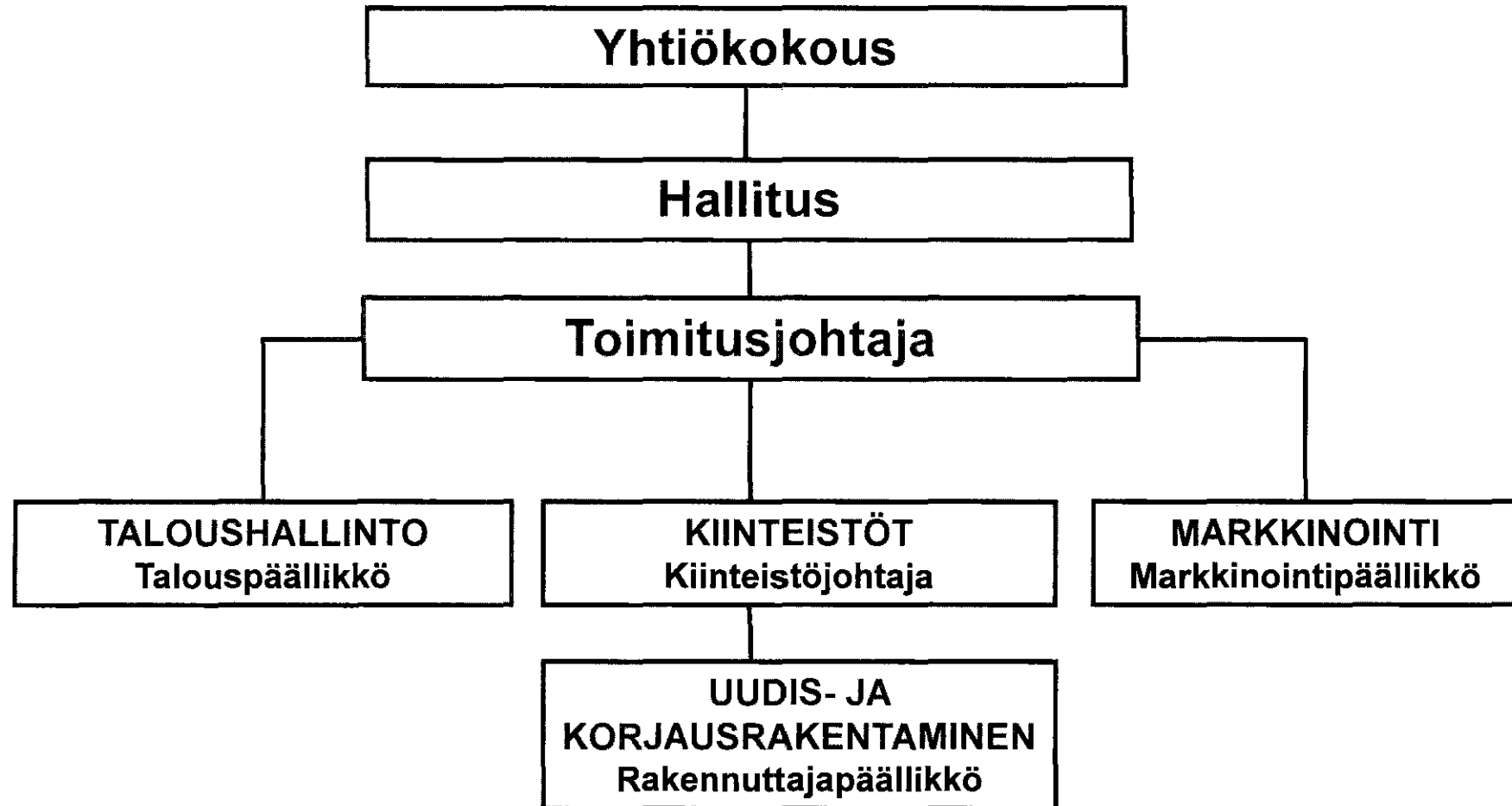
- Tavoite: Laatuseurannan tavoitteena on tuoda esille yhtiön laatutavoitteet kiinteistöhuollon ja siivouksen osalta, sekä olla työvälineenä ko. palvelujen kehittämiseksi.
- Kohderyhmä: Seuranta tulee olemaan apuna isännöitsijöille, työnjohdolle, asukkaille sekä yhteistyökumppaneille.
- Vastuut: Asukastoimikunnan puheenjohtaja tai luottamushenkilö toimii huolto- ja siivousyhteyshenkilönä, joka osallistuu kaksi kertaa vuodessa tehtäviin tarkastuskierroksiin. Laadittu seurantalomake jää isännöitsijälle, joka vastaa seurantakierrosten toteutumisesta ja laatuseurantalomakkeen kopio toimitetaan asukastoimikunnalle sekä yhteistyökumppanille.
- Tarkastuskierroksen ajankohdasta puheenjohtaja tai luottamushenkilö sopii hyvissä ajoin isännöitsijän kanssa ja tarvittaessa palvelutuottajan edustaja voi olla kierroksella mukana.
- Laatuseurannan perusteella arvioidaan työohjelmien riittävyttä ja kehittämistarpeita.



# VAV Asunnot Oy

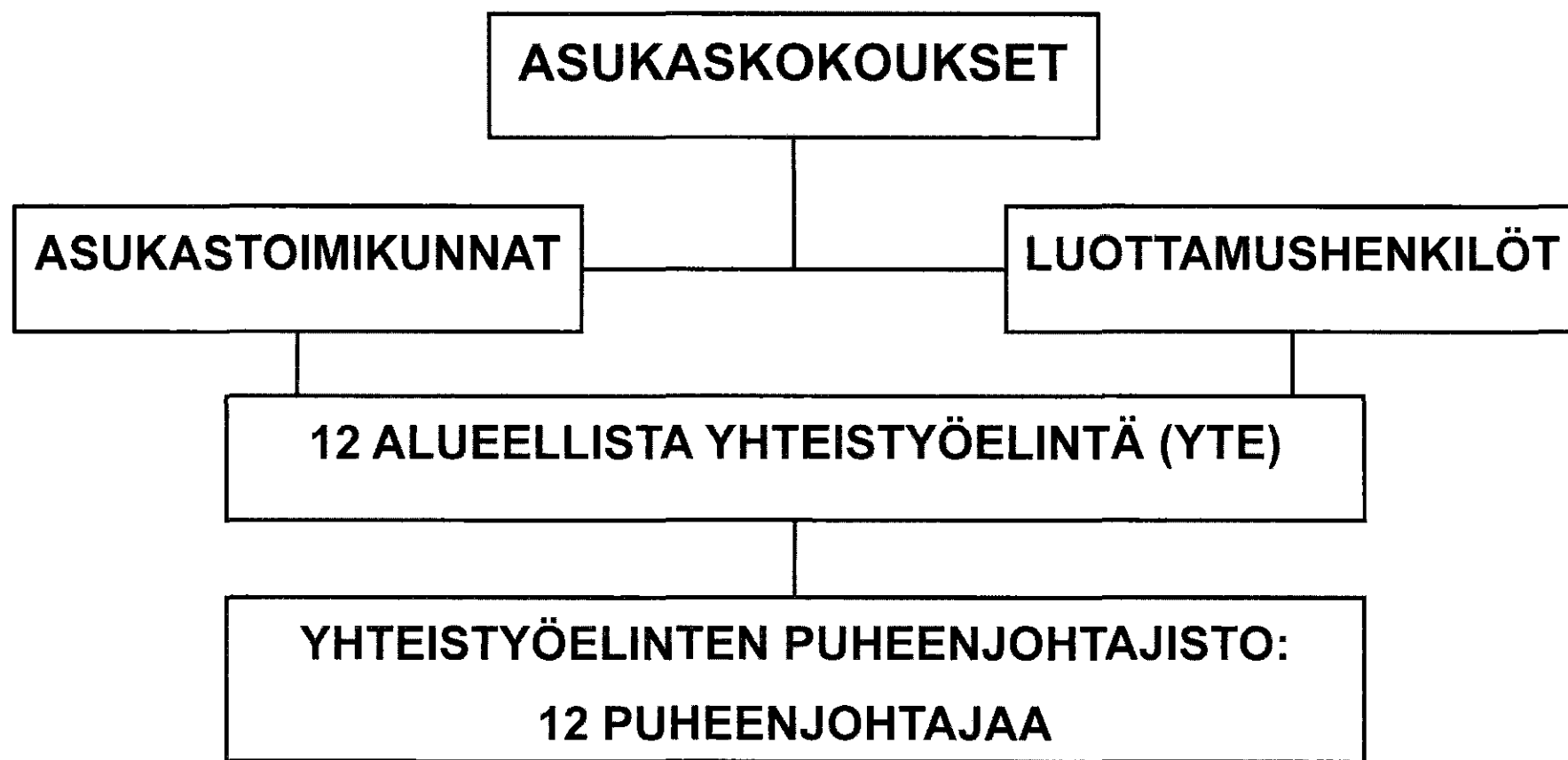
## Asukasdemokratia

VAV Asunnot Oy:  
hallinnon organisaatio





# Asukasdemokratia





# Asukasdemokratia

## ASUKASEDUSTUS VAV:N HALLINNOSSA

**VAV Asunnot Oy:n  
hallitus:**

**2 asukasedustajaa**


**2 varaedustajaa**

**Asukkaiden esittämä**

**asukastilintarkastaja**



# Asukasdemokratia kiinteistöllä

- ⌘ Asukaskokoukset
  - ⌘ Asukastoimikunnat
    - Kiinteistöjen talouden seuranta
    - Vuokralaskelmista lausunnon antaminen
    - Toimintasuunnitelman laatiminen
    - Tiivis yhteydenpito isännöitsijään
    - Osallistuminen yte-kokouksiin
- 



# Alueellinen yhteistyö YTE

2 kokousta keväällä, 2 syksyllä

- Valintakokous huhtikuussa, alueellisen yhteistyön suunnittelu

Siivous- ja huoltoillat

Vuokranmäärityksen informointi-ilta, puhetta johtaa yte-pj apunaan isännöitsijä

- Isännöitsijä läsnä yte-kokouksissa
- 



# Puheenjohtajisto

Järjestäytymiskokous toukokuussa, toimintasuunnitelma tulevaan kauteen

Ideoi syksyisin asukaskoulutustilaisuuksia seuraavalle vuodelle

- Taloushallinnon vuokralaskelma lokakuussa
- Informoi yte-kokouksissa vuokramäärityksestä yhteistyössä isännöitsijän kanssa
- Antaa lausunnon yhtiön hallitukselle vuokramäärityksestä
- Osallistuu asukastoimintaa edistäviin kehityshankkeisiin ja koulutustapahtumiin

Helmikuussa tilinpäätöskokous





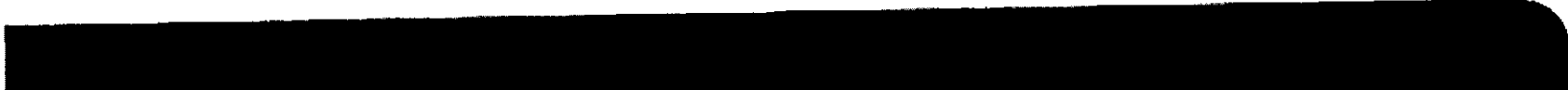
# VAV:n isännöitsijä ja tiedottaja



## Isännöitsijä

- Tekee kokouskutsut asukaskokouksiin
- Laatii tiedotteet kokousten jälkeen ilmoitustauluille
- Osallistuu yte-kokouksiin
- Tuo asukastoimikuntien ja puheenjohtajiston toiveet ja huomiot päätöksentekoon

## Tiedottaja

- Päivittää kotisivujen asukastoimintaa liittyvää tietoa
  - Päivittää asukastoimintaan liittyvää kirjallista materiaalia
  - Valmistelee yhtenäiset asukastoiminnan kirjemallit kutsuihin, pöytäkirjoihin ja tiedotteisiin
- 



# **VVO:N ASUKASYHTEISTYÖ -ohjesääntö**

Asukashallinnon organisaatio on hyväksytty asukashallituksen kokouksessa 2.6.2005.  
Asukasyhteistyön ohjesääntö on hyväksytty asukashallituksen työvaliokunnan kokouksessa 30.6.2005.  
Päivitetty 19.6.2007, 2.12.2011, 27.1.2012

## Sisällys

1 KOKOUKSIA JA TILAISUUKSIA KOSKEVAT PÄÄSÄÄNNÖT.....	3
2 TOIMINTA TALOSSA .....	4
2.1 Asukaskokous .....	4
2.2 Talotoimikunta .....	4
2.3 Talotoimikunnan puheenjohtaja .....	4
2.4 Ekspertti tai muu asukasaktiivi .....	5
2.5 Alueellinen toiminta .....	5
3 TOIMINTA KOTIKESKUSALUEELLA .....	6
3.1 Aluekokous - asukastoiminnan teemailta .....	6
3.1.1 Työryhmätoiminta .....	6
3.2 Alueellinen VVO-päivä .....	6
4 TOIMINTA VALTAKUNNALLISESTI .....	6
4.1 Asukashallitus .....	6
4.2 Seurantatilintarkastaja .....	7
4.3 Valtakunnallinen VVO-päivä .....	7

*Vapaaehtoisuuteen perustuva asukasyhteistyö on VVO:laisen asumiskulttuurin perusta ja keskeinen osa asiakkuuslähtöistä toimintaa. Asukasyhteistyöllä varmistetaan asukasnäkökulman huomioiminen koko asumisen palveluketjussa. Asukashallinnolla on oma itsenäinen organisaatio. Lisäksi asukashallinnolla on edustajat VVO-yhtymä Oy:n neuvottelukunnassa ja VVO Asunnot Oy:n hallituksessa. VVO:n toimintatapaa ohjaava asukaslähtöisyys näkyy asukasaktiivien panoksena kaikessa suunnittelussa, toteutuksessa ja seurannassa.*

*Asukashallinnon toimikausi on kaksi vuotta. Kausi alkaa parittoman vuoden syksyllä pidettävien valintakokousten jälkeen.*

*Kun asukasaktiivi luopuu tehtävistään, hän ilmoittaa siitä isännöitsijälle ja talotoimikunnalle sekä toimittaa tehtävän hoitamista varten saadun kansion talotoimikunnan puheenjohtajalle tai tehtävässä jatkavalle.*

## 1 KOKOUKSIA JA TILAISUUKSIA KOSKEVAT PÄÄSÄÄNNÖT

Tilaisuuden **kutsuu koolle** puheenjohtaja kirjallisesti vähintään viikkoa ennen tilaisuutta. Kutsussa ilmoitetaan tilaisuuden ohjelma, käsiteltävät asiat sekä aika ja paikka. Jos puheenjohtajaa ei ole vielä valittu, kutsun lähettää se VVO:n edustaja, jonka tehtäviin kuuluu kokouksen valmistelu.

Kokous on laillinen ja päätösvaltainen kun sen koolle kutsuminen on tapahtunut oikein.

**Ryhmän ensimmäisessä kokouksessa valitaan** puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja sekä sihteeri. Tarvittaessa kokoukselle valitaan myös kaksi pöytäkirjan tarkastajaa ja kaksi ääntenlaskijaa.

Jos kokouksessa tehdään useita kannatettuja päätösehdotuksia, ratkaistaan asia **äänestämällä**. Päätökseksi tulee ehdotus, joka on saanut enemmistön annetuista äänistä. Äänten mennessä tasan ratkaisee puheenjohtajan ääni, paitsi vaaleissa arpa.

Sihteeri laatii kokouksesta **pöytäkirjan**, johon merkitään kokouksen aika, paikka, läsnä olleet, käsitellyt asiat ja päätökset. Puheenjohtaja ja sihteeri allekirjoittavat pöytäkirjan. Pöytäkirja tarkastetaan seuraavassa kokouksessa paitsi silloin, kun tätä tehtävää varten on erikseen valittu pöytäkirjantarkastajat. Nämä myös allekirjoittavat tarkastamansa pöytäkirjan.

Pöytäkirjat **arkistoidaan**. Erikseen mainittaessa pöytäkirjoista lähetetään kopiot kokouksen osanottajille sekä muuten informoitaville tahoille.

## 2 TOIMINTA TALOSSA

### 2.1 Asukaskokous

*Asukkaiden välittömän vaikuttamisen elin*

- **valitsee** talotoimikunnan ja sille puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan
- **tekee esityksiä ja päätöksiä** kaikkia asukkaita koskevista asioista, joita se ei ole antanut talotoimikunnan päätettäväksi

**Asukaskokous** tarjoaa kaikille asukkaille yhtenäiset asukasvaikuttamisen mahdollisuudet. Äänioikeutettuja ja vaalikelpoisia ovat kaikki vakinaisesti asuvat 18 vuotta täyttäneet henkilöt. Äänioikeutettuja ovat myös liike- ja toimistotilojen haltijat, joilla on kullakin huoneistoa kohden yksi ääni.

Joka toinen vuosi pidettävän **valintakokouksen kutsuu** koolle talon isännöitsijä. Kutsu toimitetaan talon kaikkiin huoneistoihin ja ilmoitustauluille vähintään *viikkoa ennen kokousta*. Isännöitsijä ja huoltoyhtiön edustaja **osallistuvat** kokouksiin niin sovitattaessa. **Muut asukaskokoukset kutsuu** koolle talotoimikunnan puheenjohtaja ilmoitustaulutiedotteella.

Kopio pöytäkirjasta tai pöytäkirjanotteesta asetetaan talon ilmoitustauluille asukkaiden nähtäväksi. Kopio toimitetaan myös isännöitsijälle ja tarvittaessa huoltoyhtiöön.

Asukaskokous on **kutsuttava koolle** kun vähintään kymmenesosa talon äänioikeutetuista asukkaista pyytää kokouksen pitämistä tietyn asian käsittelemiseksi. Pyyntö tulee esittää kirjallisesti talotoimikunnan puheenjohtajalle tai isännöitsijälle. Kokous on pidettävä neljän viikon kuluessa pyynnön esittämisestä. Kokouskutsu toimitetaan talon kaikkiin huoneistoihin ja ilmoitustauluille vähintään viikkoa ennen kokousta.

### 2.2 Talotoimikunta

- **valitsee** ekspertit sekä taloturvallisuushenkilöt, jotka myös kuuluvat talotoimikuntaan
- **laatii** syksyllä toimintasuunnitelman sekä suunnitelman asukastoiminnan määrärahan käytöstä
- **käsittelee** keväällä toimintakertomuksen ja tekee pihakävelyn / kiinteistökatsemuksen
- **seuraa** kiinteistön hoitoa ja taloutta
- **järjestää** talossa asukastoimintaa

Talotoimikunta kokoontuu vähintään kaksi kertaa vuodessa. Jäsenten määrästä päätetään paikallisten tarpeiden mukaan. Suositus talotoimikunnan jäsenten määräksi on 3-8.

Isännöitsijä osallistuu vuosittain vähintään kahteen kokoukseen.

### 2.3 Talotoimikunnan puheenjohtaja

*Asukastoiminnan koordinaattori talossa ja asukkaiden edustaja asukashallinnon organisaatiossa. Edustaa asukkaita isännöinnin ja kiinteistöhuollon suuntaan*



- **osallistuu** aluekokoukseen kotikeskusalueella
- **kutsuu** tarvittaessa talotoimikunnan tai asukaskokouksen koolle ja johtaa niissä puhetta

#### *Yhdessä talotoimikunnan kanssa*

- **tiedottaa** asukkaille ajankohtaisista asumiseen liittyvistä asioista
- **esittää** talon yhteiset asiat ja kehitysideoita eteenpäin tarvittaville tahoille
- **suunnittelee** ja **ohjaa** asukastoimintaa talossa ja vastaa asukastoimintamäärärahan käytöstä
- **osallistuu** asuinalueen muuhun yhteistoimintaan halutussa laajuudessa

Mikäli puheenjohtaja **eroaa** kesken kauden, hänen tehtäviään hoitaa varapuheenjohtaja seuraavaan asukas-/valintakokoukseen asti.

Puheenjohtaja ja muut asukaskokouksen valitsevat toimihenkilöt voidaan **erottaa** tai vaihtaa, jos talon äänioikeutetuista asukkaista vähintään puolet sitä asukaskokouksessa kannattaa.

Samaan toimielimeen ei saa valita useampia kuin yhden henkilön samasta huoneistosta. Esimerkiksi talotoimikunnan puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja eivät voi olla samasta huoneistosta.

## 2.4 Ekspertti tai muu asukasaktiivi

- **sopii** nimikkotehtävän sisällöstä ja tarvittavista järjestelyistä talotoimikunnan, isännöitsijän ja huoltoyhtiön kanssa
- **kehittää** osaamistaan ja **suunnittelee** toimintaansa talossa kiinnostuksensa mukaisesti, esim. ympäristö- / energia- / kotipiha-asioissa
- **käynnistää** toimintaa talossa ja **herättää** muiden asukkaiden kiinnostuksen näihin asioihin

## 2.5 Alueellinen toiminta

*Luontevaa yhteistoimintaa asuinalueella esim. naapuritalot, kaupunginosat, isännöitsijät, huoltoyhtiöt jne. yhdessä*

- **keskustelee** alueen asukkaiden tarpeista ja kokemuksista, **arvioi** alueen palveluja, ja **antaa palautetta** VVO:n asumispalvelujen järjestelyistä ja laadusta
- **osallistuu** alueen hoitopalvelujen suunnitteluun, **ehdottaa** tarvittaessa täsmennyksiä hoitosopimukseen tai yhteistyökumppanin vaihtamista, **seuraa** asetettujen tavoitteiden saavuttamista alueen tulosraporteissa ja muussa sovitussa raportoinnissa
- **suunnittelee** ja **koordinoi** asuinalueen talojen ja asukkaiden yhteisiä hankkeita ja tapahtumia
- **tekee aloitteita** viranomaisille ja muille päättäjille alueen kehittämiseksi, sekä **kehittää yhteistyötä** alueen eri tahojen kanssa

Kokouksen koollekutsuja on joko isännöitsijä tai ko. tilaisuuden vastuhenkilö.

### 3 TOIMINTA KOTIKESKUSALUEELLA

*Turvaa asukasyhteistyön jatkuvalla viestinnällä ja vuorovaikutuksella.*

#### 3.1 Aluekokous - asukastoiminnan teemailta

- **valitsee** asukashallituksen jäsenen ja varajäsenen joka 2. vuosi
- **päätää** toimintasuunnitelmasta, jonka aluepäällikkö laatii yhdessä asukashallituksen jäsenen ja varajäsenen kanssa
- **valitsee** tarvittavat työryhmät
- **käsittelee** vuokranmääritykseen liittyvät asiat
- **vahvistaa** valtakunnalliseen VVO-päivään kutsuttavat edustajat

Aluekokous pidetään kerran vuodessa ja sen **kutsuu koolle** ja asiat **esittelee** VVO:n aluepäällikkö. Aluekokoukseen kutsutaan vähintään koko Kotikeskusalueen talotoimikuntien puheenjohtajat tai valinnat organisoidaan siten, että kaikki toimintakunnat tulevat edustetuksi. Aluekokoukseen osallistuu VVO:n edustajia tarpeen mukaan. Muita alueellisia tilaisuuksia järjestetään tarvittaessa.

##### 3.1.1 Työryhmätoiminta

*Työryhmät ideoivat ja koordinoivat tiedotusta, koulutusta, tapahtumia tai muita koko aluetta ja eri osapuolten yhteistyötä koskevia hankkeita*

- valitut työryhmät **valmistelevat** ja **käsittelevät** toimialueensa asioita sekä esittelevät ne tarvittaessa muille toimielimille
- **osallistuvat** valtakunnalliseen VVO-päivään

Alueen toimintasuunnitelmassa on määritelty työryhmät. Työryhmien määrästä ja jäsenten lukumäärästä päätetään paikallisten tarpeiden mukaan. Suositeltava työryhmän jäsenmäärä on 3-6 jäsentä.

Aluepäällikkö, isännöitsijä tai asukashallituksen jäsen tai varajäsen toimii puheenjohtajana, ellei työryhmä ole järjestäytynyt erikseen.

#### 3.2 Alueellinen VVO-päivä

- **kokoontuu** joka toinen vuosi
- **käsittelee** ajankohtaisia asukasyhteistyöhön liittyviä asioita

### 4 TOIMINTA VALTAKUNNALLISESTI

#### 4.1 Asukashallitus

*Valtakunnallista asukasyhteistyötä johtava elin, johon jokaiselta kotikeskusalueelta valitaan edustaja*

- **valitsee** keskuudestaan puheenjohtajan ja kaksi varapuheenjohtajaa
- **valitsee** keskuudestaan kaksi jäsentä ehdokkaaksi VVO Asunnot Oy:n hallitukseen
- **valitsee** seurantatilintarkastajan

- **tekee esityksen** VVO:n asukkaita edustavista henkilöistä VVO-yhtymä Oyj:n neuvottelukuntaan
- **käsittelee ja hyväksyy** vuokranmäärityksperiaatteet
- **käsittelee ja kehittää** VVO:n palveluita
- **käsittelee** alueelliset asukasyhteistyön toimintakertomukset
- **laatii** toimintakertomuksen omasta toiminnastaan
- **käsittelee** seurantatilintarkastajan kertomuksen
- **päättää** asukashallinnon palkkioista
- **käsittelee** ajankohtaisia asuntopoliittisia kysymyksiä
- **tekee aloitteita** ja antaa lausuntoja valtiovalle ja VVO:n päättävälle elimelle
- **laatii** ja tarvittaessa tarkistaa yhteishallintolain pohjalta ja yhteistyössä VVO:n kanssa asukashallinnon yleiset toimintalinjat. **Määrittelee** asukasyhteistyön rakenteen sekä eri tehtävien sisällön ja yhteydet VVO:n organisaatioon. **Vahvistaa** asukashallinnon organisaation ja ohjeistuksen
- **edustaa** eri tilaisuuksissa VVO:n asukkaita sekä tekee ehdotuksia ja antaa lausuntoja VVO:n asukashallinnon nimissä

Asukashallituksen toimikausi on kaksi vuotta alkaen valintakokouksia seuraavan vuoden alusta esim. 1.1.2006 - 31.12.2007.

Asukashallituksen kokouksiin kutsutaan seurantatilintarkastaja.

Asukashallituksen kokouksissa **esittelijänä ja sihteerinä toimivat VVO:n edustajat.**

#### 4.2 Seurantatilintarkastaja

*Asukashallinnon edustaja VVO Asunnot Oy:n talouden ja hallinnon seuraamisessa*

- **tarkastaa** oma-aloitteisesti tai jonkun asukashallintoelimen pyynnöstä kiinteistöjen hoitoon ja talouteen liittyviä asioita
- **osallistuu** halutessaan varsinaisten tilintarkastajien suorittamaan tarkastukseen
- **antaa** kertomuksen toiminnastaan asukashallitukselle

Tilintarkastuskertomukseen tehdään **merkintä** seurantatilintarkastajan osallistumisesta tilintarkastukseen. Hän ei kuitenkaan allekirjoita tilintarkastuskertomusta eikä ole juridisessa vastuussa tilintarkastuksen suorittamisesta.

Seurantatilintarkastajaa koskee sama **vaitiolovelvollisuus** kuin varsinaisia tilintarkastajia.

#### 4.3 Valtakunnallinen VVO-päivä

- **kokoontuu** joka toinen vuosi (ensimmäisen kerran v. 2007)
- **käsittelee** ajankohtaisia asumiseen ja palveluihin liittyviä asioita







## Sata syytä asua

100 syytä asua



# Asukastalouden hallinta ja vuokrat

## Organisointi

### „ Talotaso

- asukaskokous
  - pidetään vähintään joka toinen vuosi
  - pidettävä lain mukaan aravakohteissa
  - valitsee talotoimikunnan ja talotoimikunnan puheenjohtajan
- talotoimikunta
  - päätehtävänä on koordinoida talokohtaista asukastoimintaa
  - puheenjohtaja toimii linkkinä asukkaiden ja kotikeskuksen välillä
  - kokoontuu vähintään kaksi kertaa vuodessa
  - jäsenmäärää ei ole määrätty
  - laatii talon asukastoiminnan toimintasuunnitelman
- talokohtaiset tapahtumat
  - talkoot
  - retket, juhlat
  - kerhotoiminta

## Organisointi

### Valtakunnan taso

- asukashallitus
  - päätehtävänä valvoa valtakunnan tasolla asukkaiden etuja. kts. laki
  - **valitsee** seurantatilintarkastajan
  - kokoontuvat n. 5 kertaa vuodessa
  - jäsenmäärä 1+1 /kotikeskusalue
  - työvaliokunta
  - 2 kehitystyöryhmää
    - » avainasukasohjelma
    - » remppa
- valtakunnallinen VVO-päivä joka toinen vuosi
- asukasaktiivien facebook

### Kotikeskustaso

- kehitystyöryhmät
  - päätehtävänä on alueellisen asukas yhteistyön koordinointi ja laatii alueellisen asukastoiminnan suunnitelman
  - kokoontuvat n. 4 kertaa vuodessa
  - jäsenmäärä n. 10
- teemaillat ja muut aktiivitapaamiset
  - taloudenpidon teemaillat syksyllä
  - alueellinen VVO-päivä joka toinen vuosi
  - muut alueelliset aktiivitapahtumat
- asukastapahtumat
  - kotikeskusten järjestämät tapauskohtaisesti (vapaaehtoisia)

## TALO

### Asukaskokous

- o kokoontuu vähintään joka toinen vuosi, tarvittaessa useammin
- o valitsee talotoimikunnan ja sille puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan. Talotoimikunta järjestäytyy asukaskokouksen yhteydessä ja valitsee ekspertit sekä taloturvallisuushenkilöt

### Talotoimikunta

- o kokoontuu vähintään kaksi kertaa vuodessa
- o laatii toimintasuunnitelman ja ehdotuksen asukastoiminnan määrärahan käytöstä
- o käsittelee toimintakertomuksen ja jaksottaiset korjaukset sekä tekee piha-kävelyn / kiinteistökatsemuksen
- o puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja edustavat asukkaita huollon ja isännöinnin suuntaan
- o seuraa kiinteistön hoitoa ja taloutta
- o järjestää talossa asukastoimintaa

### Alueellinen toiminta

- o luontevaa "kimppa" toimintaa esim. naapuritalot, kaupunginosat, isännöitsijät, huoltoyhtiöt jne. yhdessä

## KOTIKESKUSALUE

### Aluekokous - asukastoiminnan teemailta

- o pidetään kerran vuodessa, syksyllä
- o valitsee asukashallituksen jäsenen ja varajäsenen joka 2. vuosi
- o päättää toimintasuunnitelmasta<sup>\*)</sup> ja valitsee tarvittavat työryhmät, joiden jäsenet kutsutaan valtakunnalliseen VVO-päivään
- o käsittelee vuokranmääritykseen liittyvät asiat
- o turvaa asukasyhteistyön jatkuvalla viestinnällä ja vuorovaikutuksella

### Alueelliset Asukastoimikunnat/- Kehitystyöryhmät

- o valitut työryhmät valmistelevat ja käsittelevät oman sektorinsa asioita

\*) Aluepäällikkö laatii toimintasuunnitelman yhdessä asukashallituksen jäsenen ja varajäsenen kanssa sekä esittelee sen teemaillassa.

### Alueellinen VVO-päivä

- o kokoontuu joka toinen vuosi
- o käsittelee ajankohtaisia asukasyhteistyöhön liittyviä asioita

## KOKO MAA

Alueellinen ja valtakunnallinen VVO-päivä järjestetään vuorovuosina. Valtakunnallinen VVO-päivä pidettiin vuonna 2009 ja alueelliset VVO-päivät pidetään vuonna 2010.

### Asukashallitus

- o valitsee kaksi jäsentä ehdokkaaksi VVO Asunnot Oy:n hallitukseen
- o valitsee seurantatilintarkastajan
- o käsittelee ja hyväksyy vuokranmäärityseriaatteet
- o käsittelee ja kehittää VVO:n palveluita
- o käsittelee alueelliset asukasyhteistyön toimintakertomukset<sup>\*\*)</sup>
- o laatii toimintakertomuksen omasta toiminnastaan

\*\*\*) Aluepäällikkö laatii asukasyhteistyön toimintakertomuksen asukashallitukselle yhdessä asukashallituksen jäsenen ja varajäsenen kanssa.

### Seurantatilintarkastaja

- o tarkastaa ja seuraa kiinteistöjen taloutta ja hoitoon sekä asukastoimintaan liittyviä asioita

### Valtakunnallinen VVO-päivä

- o kokoontuu joka toinen vuosi
- o käsittelee ajankohtaisia VVO:n asumiseen ja palveluihin liittyviä asioita



Uusien  
asukasaktiivien  
koulutus

Kehitysr ryhmien/  
Asukastoimikun-  
järjestäytymisen

Kehitysr ryhmien/  
Asukastoimikun-  
tien kokous

Eksperttien  
tapaamiset/koulutus

Valtakunnallinen  
VVO-päivä

Alueellinen  
VVO-päivä

Kesällä pihakävelyt

Kesätapahtumat

Taloudenpidon  
teemaillat/  
aluekokoukset

Valintakokous  
Asukaskokous  
Asukaskokoukset alkavat

Raportin liite 4: Kaavio Heka-konsernin vuokralaisdemokratia-organisaatiosta  
/vuokralaisdemokratia-toimielimistä

# Vuokralaisdemokratiakaavio

