

Laki yhteishallinnosta vuokrataloissa 16.7.1990/649

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Yhteishallinnon tarkoitus

Vuokratalojen asukkaiden ja omistajien tässä laissa säädetyn yhteishallinnon tarkoituksena on antaa asukkaille päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuutta omaa asumistaan koskevissa asioissa sekä lisätä asumisviihtyvyyttä ja edistää vuokratalojen kunnossapitoa ja hoitoa.

2 §

Soveltamisala

Tätä lakia sovelletaan niihin vuokrataloihin, jotka ovat aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetussa laissa (1190/1993) tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001) tarkoitettujen käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia. (29.6.2001/605)

Lisäksi tätä lakia sovelletaan soveltuvin osin muuhun asuntokantaan, jos omistaja niin päättää.

3 § (29.6.2001/605)

Asukkaiden kokous

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

4 §

Asukkaiden kokouksen koolle kutsuminen

Asukkaiden kokous on kutsuttava koolle vähintään kerran kalenterivuodessa käsittelemään tässä laissa tarkoitettuja asioita.

Asukkaiden kokouksen kutsuu koolle asukastoimikunta tai, jos sitä ei ole, omistaja. Kokous on myös viipymättä kutsuttava koolle käsittelemään tässä laissa tarkoitettua asiaa, jos sitä vähintään yksi kymmenesosa äänioikeutetuista ilmoittamaansa asiaa varten vaatii.

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

5 §

Äänioikeus ja vaalikelpoisuus asukkaiden kokouksessa

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. Talon omistaja ei kuitenkaan ole äänioikeutettu eikä vaalikelpoinen, vaikka hänellä olisi välittömässä hallinnassaan talon huoneisto.

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

6 §

Päätöksenteko asukkaiden kokouksessa

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, määränemmistöllä tai kaikkien äänioikeutettujen kannattaessa sitä taikka että vaali on toimitettava tiettyä vaalipapaa noudattaen. Vaali voidaan päättää toimittaa myös erillisessä äänestystilaisuudessa tai postitse. Äänten mennessä tasan ratkaisee vaalissa arpa ja muulloin se mielipide, jota puheenjohtaja ilmoittaa kannattavansa.

7 §

Asukastoimikunta

Asukkaiden kokouksella on oikeus valita asukastoimikunta tai useampia asukastoimikuntia. Jos kokous valitsee useampia asukastoimikuntia, tulee sen määrätä niiden toimialueista.

Samaan vuokranmääritysyksikköön kuuluvien asukastoimikuntien yhteistyöstä päättävät asukastoimikunnat keskenään.

8 §

Asukastoimikunnan toimikausi ja kokoonpano

Asukastoimikunta valitaan kulloinkin enintään kahdeksi vuodeksi sen mukaan mitä toimikauden pituudesta päätetään asukkaiden kokouksessa. Asukkaiden kokous päättää myös jäsenten lukumäärästä ja valintatavasta.

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

9 §

Asukastoimikunnan päätöksenteko

Asukastoimikunnan 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.

10 §

Asukastoimikunnan tehtävät

Asukastoimikunnan tehtävänä on:

- 1) osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto vuokranmääritysyksikköön kuuluvien talojen talousarvioesityksestä sekä vuokranmääritysesityksestä;
- 2) tehdä esityksiä ja neuvotella vuosittain talousarvioon sisällytettävistä korjaustoimenpiteistä;
- 3) osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto pitkänajan korjaussuunnitelmista;
- 4) osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto pitkänajan rahoitussuunnitelmista;
- 5) tehdä esityksiä, neuvotella ja antaa lausunto huoltosopimuksen sisällöstä, hoitojärjestelmästä sekä isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämisestä;
- 6) valvoa asukkaiden ja muiden huoneistojen haltijoiden yhteiseen lukuun hoito-, huolto- ja korjaustoimenpiteiden suorittamista;
- 7) päättää järjestyssääntöjen sisällöstä;
- 8) edistää asumiseen liittyvien erimielisyyksien ratkaisemista ja tarvittaessa toimia sovittelijana häiriötapa-uksissa;
- 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 yhteisten tilaisuuksien järjestämisestä;
- 11) päättää toimikunnan päätettäväksi siirretystä asiasta tai toimeenpanna sen tehtäväksi annettu asia edellyttäen, että asukastoimikunta on valmis ottamaan sen vastaan; sekä
- 12) tehdä esitys, neuvotella ja antaa lausunto muista vuokranmääritysyksikköön kuuluvia taloja koskevista asioista.

11 §

Tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus

Asukkaiden kokouksella tai asukastoimikunnalla on oikeus saada omistajalta tai tämän edustajalta tämän lain mukaisen oikeuksien käyttämiseen tarpeelliset vuokranmääritysyksikköä koskevat tiedot. Tiedot on annettava tilintarkastajan varmentamana, jos asukkaiden kokous tai asukastoimikunta ne sellaisena pyytää. Jos tietojen oikeellisuutta ei voida varmentaa, on tilintarkastajan todettava tämä.

Omistajan tulee myös tiedottaa vuokranmääritysyksikön asukkaille ja muille huoneistojen haltijoille vuokranmääritysyksikköä koskevista sellaisista asioista, joilla voi olla merkitystä heille tai tässä laissa tarkoitetuille toimielimille tämän lain mukaisten oikeuksien käyttämiseksi.

12 §

Asukkaiden edustus hallituksessa tai vastaavassa toimielimessä

Asukkaiden kokouksella tai, jos samalle omistajalle kuuluu useampia vuokranmääritysyksiköitä, asukkaiden kokouksella on oikeus nimetä ehdokkaita:

- 1) asunto-osakeyhtiön tai sellaisen kiinteistöosakeyhtiön, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita yhtä tai useampaa tässä laissa tarkoitettua taloa, hallitukseen;
- 2) muun kuin 1 kohdassa tarkoitetun omistajayhteisön tai -säätiön, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita yhtä tai useampaa tässä laissa tarkoitettua taloa, hallitukseen tai vastaavaan toimielimeen taikka, jos vuokratalon hoitoa, kunnossapitoa tai talousarvion valmistelua ja täytäntöönpanoa koskevat asiat pääosin kuuluvat omistajayhteisön tai -säätiön muulle toimielimelle, tähän toimielimeen; sekä
- 3) omistajayhteisön tai -säätiön, jonka tarkoituksena on pääosin muu kuin tässä laissa tarkoitetun yhden tai useamman talon omistaminen ja hallinta, siihen toimielimeen, jonka tehtävänä on erityisesti vuokratalon hoitoa, kunnossapitoa tai talousarvion valmistelua ja täytäntöönpanoa koskevat asiat.

Edellä 1 momentissa tarkoitetuista ehdokkaista on siinä tarkoitettuun hallitukseen, sitä vastaavaan tai muuhun toimielimeen valittava toimielintä täytettäessä vähintään yksi jäsen, jos jäseniä valitaan enintään neljä, ja vähintään kaksi jäsentä, jos jäseniä valitaan viisi tai enemmän.

Jos 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettua toimielintä ei ole, on henkilön, jonka tehtäviin tässä laissa tarkoitetun vuokratalon hoitoa, kunnossapitoa tai talousarvion valmistelua ja täytäntöönpanoa koskevat asiat kuuluvat, hoidettava nämä asiat yhteistyössä tässä laissa tarkoitettujen yhteishallintoelinten kanssa.

13 §

Kunnan välittömässä omistuksessa olevat vuokratalot

Kunnan välittömässä omistuksessa olevan tässä laissa tarkoitetun vuokratalon hoitoa, kunnossapitoa tai talousarvion valmistelua ja täytäntöönpanoa koskevat asiat on hoidettava yhteistyössä tässä laissa tarkoitettujen yhteishallintoelinten kanssa.

14 §

Asukkaiden oikeus valvoa vuokratalon talouden ja hallinnon hoitoa

Asukkaiden kokouksella on oikeus valita valvoja seuraamaan ja tarkastamaan vuokranmääritysyksikön talouden ja hallinnon hoitoa. Asukkaiden kokouksen valitsemalla valvojalla on sama oikeus saada tietoja vuokranmääritysyksikön taloudesta ja hallinnosta, mitä on voimassa vuokratalon omistavan yhteisön tai säätiön tilintarkastajasta. Valvojan toimikausi on sama kuin yhteisön tai säätiön tilintarkastajan toimikausi. Valvojan on annettava kertomuksensa tehtävänsä suorittamisesta asukkaiden kokoukselle. Kertomus on annettava tiedoksi myös omistajalle. Valvojan salassapitovelvollisuudesta ja vahingonkorvausvastuusta on voimassa mitä yhteisön tai säätiön tilintarkastajan salassapitovelvollisuudesta ja vahingonkorvausvastuusta on säädetty.

Milloin asukkaiden kokous tai asukastoimikunta on valinnut vuokratalon omistavan yhteisön tai säätiön tilintarkastajan tai tilintarkastaja on valittu asukkaiden kokouksen tai asukastoimikunnan ehdottamista henkilöistä, hoitaa tämä tilintarkastaja myös edellä 1 momentissa mainitut valvojan tehtävät, jollei omistajan suostumuksella ole valittu myös valvojaa.

Jos yhteisöllä tai säätiöllä on useita vuokranmääritysyksiköitä ja asukkaiden kokoukset tai asukastoimikunnat ovat valinneet yhteisön tai säätiön tilintarkastajan tai tilintarkastaja on valittu asukkaiden kokouksen tai asukastoimikuntien ehdottamista henkilöistä, hoitaa tämä tilintarkastaja 1 momentissa tarkoitetut valvojan tehtävät kaikkien vuokranmääritysyksiköiden osalta, jollei omistajan suostumuksella ole valittu myös valvojaa tai useampia valvojia.

15 §

Vaihtoehtoiset toimintamuodot

Asukkaiden kokous voi päättää, että toistaiseksi tai seuraavaksi toimikaudeksi ei aseteta asukastoimikuntaa, vaan sille kuuluvat tehtävät hoitaa asukkaiden kokous, omistajayhteisön tai -säätiön hallitus tai 12 §:ssä mainittu vastaava toimielin taikka asukastoimikunnan sijaan valittava luottamushenkilö. Voidaan myös päättää, että asukastoimikunta tai luottamushenkilö hoitaa vain osan tämän lain mukaan asukastoimikunnalle kuuluvista tehtävistä.

16 §

Yhteistyöelin

Jos omistajalla on eri vuokranmääritysyksikköihin kuuluvia taloja, voidaan asettaa myös omistajan ja asukastoimikuntien välinen yhteistyöelin käsittelemään omistajan koko asuntokantaa koskevia tässä laissa tarkoitettuja yhteishallintoon liittyviä asioita.

Yhteistyöelimen asettamisesta päättää omistaja kuultuaan asukastoimikuntia tai, jos asukastoimikuntaa ei jossain vuokranmääritysyksikössä ole, asukkaiden kokousta.

Yhteistyöelin voi antaa suosituksia ja ohjeita yhteishallinnon piiriin kuuluvissa asioissa, jos yhteistyöelimelle ei kuulu päätösvalta asiassa.

17 §

Yhteistyöelimen päätöksenteko

Jos yhteistyöelimen päätöksenteosta ei ole toisin säädetty, yhteistyöelimen 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.

18 §

Omistajalle asetetun velvoitteen laiminlyönti

Jos omistaja tai hänen edustajansa laiminlyö hänelle tässä laissa asetetun tehtävän, voi lääninhallitus asettaa määräajan, jonka kuluessa omistajan tai hänen edustajansa on tehtävä suoritettava. Tehtävän suorittamista asetetussa määräajassa lääninhallitus voi tehostaa asettamalla uhkasakon. Jos on kyse tässä laissa tarkoitetun kokouksen koolle kutsumisen laiminlyömisestä, lääninhallitus voi myös oikeuttaa jonkun asukkaista kutsumaan kokouksen koolle käsittelemään tässä laissa tarkoitettua asiaa.

Ennen 1 momentissa tarkoitetun määräyksen antamista on omistajalle tai hänen edustajalleen varattava tilaisuus tulla kuulluksi asiassa. Päätös uhkasakon asettamisesta on annettava tiedoksi haasteen tiedoksiantamisesta säädettyssä järjestyksessä.

19 §

Tarkeimmat säännökset

Tarkempia säännöksiä tämän lain täytäntöönpanosta ja soveltamisesta annetaan tarvittaessa asetuksella.

20 § (31.1.2003/85)

Yleinen ohjaus

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä tässä laissa tarkoitetun yhteistoiminnan järjestämisestä sekä muista tässä laissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä tarkoitetuista tehtävistä ja niiden suorittamisesta. Valtion asuntorahastolle kuuluu yleinen ohjaus, ja se voi antaa ohjeita tässä laissa tarkoitetuissa asioissa.

21 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä maaliskuuta 1991. Tätä lakia sovelletaan myös ennen sen voimaantuloa lainoitettuun 2 §:ssä tarkoitettuun vuokrataloon.

Vuokranmääritysyksikköön kuuluvien talojen omistajan tulee viimeistään vuoden kuluessa lain voimaantulosta kutsua asukkaiden kokous koolle päättämään tämän lain mukaisen toiminnan aloittamisesta.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.