

Helsingin kaupunki
Hallintokeskus
hallintokeskus@hel.fi

LAUSUNTO HELSINGIN KAUPUNGIN VUOKRALAISDEMOKRATIATYÖRYHMÄN RAPORTISTA 31.12.2012 JA TYÖRYHMÄN EHDOTUKSESTA VUOKRALAISDEMOKRATIASÄÄNNÖKSI

HEL 2012-000918 T 00 00 02

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n Vuokralaisneuvottelukunta on käsitellyt asiaa kokouksissaan 4.3.2013 sekä 18.3.2013 ja käsittelyn tueksi neuvottelukunta on saanut 19 alueellisen Vuokralaistoimikunnan, 29 Talotoimikunnan ja neljän yksittäisen asukkaan kannanotot ehdotuksesta uudeksi säännöksi.

Lausuntonaan Vuokralaisneuvottelukunta toteaa, että Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratiatyöryhmän ehdotusta uudeksi vuokralaisdemokratiasäännöksi ei tule hyväksyä ilman alla esitettyjä muutoksia.

Työryhmä ei ole toiminut kaupunginvaltuustossa hyväksytyn toivomusponnen mukaisesti

Vuokralaisneuvottelukunta toteaa, että työryhmä ei ole toiminut ponnen mukaisesti, kun menettelyohjetta ei ole päivitetty.

Työryhmän lausunto sivu 6: 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.

Raportissaan (s. 9 3. kappale) työryhmä perustelee menettelyohjeen päivittämättä jättämistä sillä, että menettelytapaohjeiden antaminen kuuluisi luontaisesti kiinteistöyhtiön tehtäväksi, kuten myös kaupungin sääntötoimikunta on lausunnossaan 10.5.2011 todennut.

Vuokralaisneuvottelukunta haluaa korostaa sitä, että sääntöä ollaan nyt muuttamassa jo toisen kerran niin, että menettelyohjetta ei päivitetä tukemaan sääntöä eikä sitä hyväksytetä poliittisella tasolla. Vanhentunut ja terminologialtaan väärä menettelyohje aiheuttaa sekaannusta. Lisäksi, uuden, kehitetyn menettelyohjeen valmistelu tulee ehdottomasti tehdä yhdessä asukkaiden edustajien kanssa, ei yksin kiinteistöyhtiön toimesta.

Sääntöehdotuksessa kavennuksia asukkaiden vaikutusmahdollisuuksiin

Sääntöehdotuksessa on kuusi asiakohtaa, jotka toteutuessaan kaventavat yhteishallintolain asukkaille suomia vaikutusmahdollisuuksia:

Keskeisimmät muutosta vaativat kohdat

1. Säännöstä on poistettu soveltamisalasta maininta "ellei asukkaiden kokouksessa yhteishallintolain mukaisesti muuta päätetä" (2 §)

Säännössä pitää selkeästi tulla ilmi asukkailla olevat vaihtoehdot säännön ja lain noudattamisessa (Helsingin hallinto-oikeuden päätös 05/0865/2 per 3.10.2005, ministeri Hannes Mannisen 17.11.2005 Eduskunnan puhemiehelle antama vastaus, Ympäristöministeriön lausunto YM151/04/2003 per 13.10.2003)

2. Kiinteistöyhtiön ja alueyhtiön hallituksen jäsenet (nykyinen sääntö 4 § kohdat 2 ja 3 - ehdotus 9 § kohdat 2-3, nykyinen sääntö 21 § kohdat 3 ja 4 – ehdotus 25 § kohdat 5 ja 6, nykyinen sääntö 29 § kohta 3 – ehdotus 33 § kohta 6)

Työryhmälle ei tullut muutosehdotuksia koskien kiinteistö- ja alueyhtiön hallituksen asukasjäseniä ja heidän ehdokasasetteluaan. Siitä huolimatta työryhmä esittää muutosta ja perustelee sitä sivuilla 15 - 16 mm. siten, että tarve kutsua koolle asukkaiden kokouksia ja muita vuokralaisdemokratiatoimielinten kokouksia ainoastaan uuden asukasjäsenehdokkaan nimittämistä varten kesken toimielimen toimikauden vähenisi.

Asukkaiden kokous on yhteishallinnon kannalta keskeisin elin. Asukkaiden kokouksissa asukkaat päättävät, miten yhteishallinnossa asukkaille kuuluvat tehtävät hoidetaan. Asukaskokouksissa valitaan asukastoimikunnat, mahdolliset luottamushenkilöt ja ehdokkaat omistajayhteisön hallituksen jäseniksi (ministeri Hannes Mannisen 17.11.2005 Eduskunnan puhemiehelle antama vastaus).

Hallitukseen nimettyjen henkilöiden vaihtuvuuden kesken toimikauden ei ole osoitettu olevan yleistä, eikä se näin ollen toimi perusteena nimeämisoikeuden kaventamiselle. Mikäli valittu henkilö ei pysty hoitamaan tehtävänsä, ovat asukkaiden kokousten nimeämiset voimassa ja kyseessä oleva toimielin voi käydä uuden henkilövaalin jäljellä olevien ehdokkaiden välillä.

Menettelyohjeessa tulee ohjeistaa asukkaiden kokouksia siten, että ehdolle asettavalta pyydetään ennen nimeämistä kirjallinen suostumus ja vakuutus siitä, että hän on osakeyhtiölain mukaan esteetön ja toimikelpoinen.

3. Alueyhtiön ja kiinteistöyhtiön edustajien automaattinen oikeus osallistua kokouksiin (ehdotus 10 §, nykyinen sääntö 14 § - ehdotus 18 §, nykyinen sääntö 23 § - ehdotus 26 §, nykyinen 31 § - ehdotus 34 §)

Työryhmä toteaa raportin kohdassa 4.13 Läsnäolo- ja puheoikeus vuokralaisdemokratiaelinten kokouksissa, että yhteishallintolaissa ei ole säännöksiä siitä kenellä on läsnäolo- ja puheoikeus vuokralaisdemokratiatoimielinten kokouksissa.

Työryhmän perustelu tehokkaan tiedonkulun varmistamisesta yhtiöiltä asukkaille ja asukkailta yhtiöille ei ole kestävä. Tiedon jakamisen tulee olla jatkuvaa, eikä sen tule rajoittua kokouksissa jaettuun tietoon. Kunkin vuokralaisdemokratiatoimielimen tulee saada itse päättää, missä laajuudessa se haluaa käyttää alue- tai kiinteistöyhtiön edustajien asiantuntemusta kokouksissaan.

Lisäksi, kun puhutaan tehokkaasta tiedonkulusta yhtiöiden ja asukkaiden välillä, tulee huomioida kaikki asukkaat ei vain vuokralaisdemokratiatoimielinten jäsenet. Työryhmän esitys toteutuessaan siirtää asukkaita koskevan tiedottamisvelvollisuuden alue- ja kiinteistöyhtiöltä vuokralaisdemokratiatoimielimien jäsenille, mikä ei ole tarkoituksenmukaista.

4. Asiantuntijoiden käyttö vuokralaisdemokratiatoimielimissä (nykyinen sääntö 14 §, 23 § ja 31 § - ehdotus 45 §)

Työryhmän esityksessä 4.13.3 kerrotaan, että toimielimellä itsellään on aina oikeus kutsua kokoukseen haluamansa henkilö esimerkiksi asiantuntijana kuultavaksi.

Työryhmä kuitenkin on poistanut maininnan asiantuntijan käytöstä eri vuokralaisdemokratiatoimielinten kohdalta, jonka ei voida katsoa olevan säännön selkeyttämistä. Maininnan poistaminen läsnäolo- ja puheoikeuskohdasta ja piilottaminen säännön loppuun yleisiin ohjeisiin luo kuvan siitä, että oikeus kutsua asiantuntijoita on poistettu.

5. Kokouskäytäntöjen määrittely sääntöön

Työryhmän ehdotus 1.5.3 toteaa, että kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi kuuluvan vuokralaisdemokratiasäännön tulee lähtökohtaisesti sisältää vain periaatteellisesti merkittäviä linjauksia ja asioita, jotka kestävät aikaa ja toimintakentän muutoksia.

Työryhmä kuitenkin jäljempänä toteaa, että vuokralaisdemokratiasäännön sisältämän sääntelyn lisäksi vuokralaisdemokratiatoimijat kaipaavat ja tarvitsevat edelleen yksityiskohtaisempaa sääntelyä ja ohjausta vastaantulevissa käytännön tilanteissa.

Vuokralaisneuvottelukunta toteaa, että kokousten teknisten ja käytännön asioiden yksityiskohtainen sääntely osaltaan rajoittaa vuokralaisdemokratiatoimielinten vapautta itse määrittää omat, toimielimelle sopivat ja yhteisesti päätetyt toimintatavat. Myös ministeri Manninen toteaa, että asukkaiden kokouksessa asukkaat päättävät, miten yhteishallinnossa asukkaille kuuluvat tehtävät hoidetaan. Edustuksellisen vuokralaisdemokratian myötä tämä päätösoikeus kuuluu vuokralaisdemokratiatoimielimille.

Menettelyohje on oikea paikka ohjeistaa yksityiskohtaisemmin käytännön toimia kokouksissa ja kokousten koolle kutumisessa, kuin myös pöytäkirjojen tai lausuntojen laatimisessa. Lisäksi menettelyohjeeseen voidaan sisällyttää vuokralaisdemokratiatoimielinten kokousten asiakirjojen arkistointiohjeistus.

6. Ohjeet ja periaatteet / Käytännön ohjeet (nykyinen sääntö ja ehdotus 3 §)

Menettelyohje vuokralaisdemokratiasäännön soveltamisesta tulee jatkossakin käsitellä ja hyväksyä kaupunginhallituksessa. Menettelyohje vuokralaisdemokratiasäännön soveltamisesta tulee olla asukkaille suunnattu ja heitä palveleva, eikä sen pidä sisältää operatiivista hallintoa koskevia määräyksiä. Menettelyohjeen tarkoitus on tukea vuokralaisdemokratiatoimielinten toimintaa ja päätöksentekoa sekä helpottaa vuokralaisdemokratiasäännön tulkintaa käytännön tilanteissa.

Alueyhtiöiden operatiiviseen hallintoon liittyvät määräykset ja ohjeet annetaan omistajaohjauksen kautta yhtiökokouksissa. Lisäksi kiinteistö- ja alueyhtiöiden hallitukset voivat antaa ohjeita yhtiöiden toimivalle johdolle.

Vuokralaisneuvottelukunta katsoo, että vuokralaisdemokratiasäännön hyväksymiselle tai käyttöönotolle ei ole sellaista kiireellistä tarvetta, että ne pitäisi tehdä ilman säännössä olevien epäkohtien korjaamista ja menettelyohjeen päivittämistä vastaamaan tarkoitustaan.

Helsingissä 22.3.2013

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n
Vuokralaisneuvottelukunnan puolesta



Erkki Heinonen
puheenjohtaja

LIITE Vuokralaisdemokratiasääntöehdotukseen merkityt muutostarpeet

KORJAUSTARPEET HELSINGIN KAUPUNGIN VUOKRALAISDEMOKRATIATYÖRYHMÄN VUOKRALAISDEMOKRATIASÄÄNNÖEHDOTUKSEEN

Sääntöehdotus ei kaikilta osin ole helposti luettavaa ja ymmärrettävää. Lisäksi ehdotuksessa käytetty terminologia poikkeaa eri kohdissa ja asioiden esittämisjärjestys vaihtelee, joka heikentää säännön sisäistämistä.

Nykyisestä säännöstä on siirretty mm. tiedonsaantioikeus (13 §, 22 §, 30 §) ja osa menettelyohjeesta on siirretty säännön loppuun 37 § eteenpäin, joka on kasvattanut säännön asiakohtia nykyisestä 33:ta 47:ään, joka puolestaan tekee säännöstä raskaan ja uhkana on, ettei sitä jakseta lukea loppuun asti.

Tekstissä lisäykset **tummennettuna** ja perustelut *versaalilla*. Poistettavat kohdat ovat *yliviivattu*.

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 koskevilla asioilla sekä lisätä asumisviihtyvyyttä ja edistää vuokratalojen kunnossapitoa ja hoitoa.

Vuokralaisdemokratiaelinten toimikausi on kaksi (2) vuotta.

Tärkeimmät asiat tulee olla heti säännön alussa

2 § Soveltamisala

Tätä sääntöä noudatetaan Helsingin kaupunkikonserniin kuuluvien valtion lainoittamien vuokratalojen ja vuoden 2002 alun jälkeen rahoitettujen ja rakennettujen kerkotukivuokra-asuntojen hallinnossa ja soveltuvin osin muissa kuin edellä mainituissa Helsingin kaupunkikonserniin kuuluvissa kerkotukivuokra-asunnoissa **ellei asukkaiden kokouksessa yhteishallintolain mukaisesti muuta päätetä**.

Lausunnon kohta 1

Tässä säännössä käytetään jatkossa 1 momentissa tarkoitettuja 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.~~ **Tarkempia ohjeita tämän säännön soveltamisesta antaa kaupunginhallitus ja käytännön ohjeita antaa kiinteistöyhtiö yhteistyössä vuokralaisneuvottelukunnan kanssa.**

Lausunnon kohta 6

II LUKU ASUKKAIDEN KOKOUS

4 § Asukkaiden kokous

Vuokranmääritystä varten muodostetun vuokranmääritysyksikön talon tai talojen asukkaat ja muut huoneistojen haltijat **sekä liike- ja toimistotilojen välittömät haltijat** käyttävät yhteishallintolain ja tämän säännön mukaista päätösvaltaansa asukkaiden kokouksessa.

Terminologian yhdenmukaistaminen

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.

Perusteltu syy ja mikä taho / mitkä tahot perustellun syyn määrittävät tulee kirjoittaa auki menettelyohjeeseen

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, **mutta ei vaalikelpoisia**, ovat myös liike- ja 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 **vaalikelpoisten asukkaiden** keskuudestaan puheenjohtajan ja sihteerin **sekä kokouksessa paikalla olevista sihteerin ja pöytäkirjantarkastajat.**

Terminologian ja käsitteiden selkeyttäminen. Kokouksella tulee olla oikeus valita sihteeri ja pöytäkirjantarkastajat muistakin kuin vaalikelpoisista kokoukseen osallistujista.

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.

Vaikka teksti tulee laista, voidaan se siirtää menettelyohjeeseen, jossa annetaan tarkempia ohjeita – lausunnon kohta 6

9 § Tehtävät

Asukkaiden kokousten ja Vuokralaistoimikunnan kokouksen tehtäväjärjestys nimeämisissä/valinnoissa tulisi olla sama, 1. VMY, 2. alueyhtiö, 3. kiinteistöyhtiö.

Asukkaiden kokous

- 1 valitsee talotoimikunnan puheenjohtajan, varapuheenjohtajan, yhdestä (1) viiteen (5) talotoimikunnan varsinaista jäsentä, sekä varasijajärjestykseen asetettuna yhdestä (1) viiteen (5) varajäsentä, **ja kokouksen päättämän määrän (enintään kahdeksan) talotoimikunnan varsinaisia jäseniä ja varajäseniä**, taikka vaihtoehtoisesti toissijaisesti luottamushenkilön ja tälle varahenkilön.

Kaupunkirakenteellisin perustein on tarvittaessa voitava perustaa kaksi talotoimikuntaa. Lisäksi asukkailla on yhteishallintolain suoma oikeus päättää miten tehtävät hoidetaan

Luottamushenkilön toimenkuva, oikeudet ja velvollisuudet tulee määrittellä tarkemmin menettelyohjeessa.

- 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 varsinaisiksi jäseniksi ja yhtä (1) ehdokasta varajäseneksi, sekä kahta (2) ehdokasta **ja yhtä (1) varaehdokasta** alueyhtiön hallituksen valiokunnan jäseneksi.

Miten voidaan nimetä ehdokkaita valiokuntaan, jonka roolia tai toimikautta ei ole missään määritetty, ei myöskään sitä, perustetaanko kyseinen valiokunta toimikausittain – valiokunnasta ja sen toiminnasta tulee olla selvitys menettelyohjeessa

- 4 esittää vuokralaistoimikunnalle ehdokkaan kiinteistöyhtiön talouden ja hallinnon valvojaksi
- 5 esittää vuokralaistoimikunnalle ehdokkaan alueyhtiön talouden ja hallinnon valvojaksi.

- 6 **on oikeutettu valitsemaan valvojan seuraamaan ja tarkastamaan vuokranmääritysyksikön talouden ja hallinnon hoitoa**

Selkeyden vuoksi vuokranmääritysyksikkökohtaisen valvojan valinta tulee olla mainittuna asukkaiden kokousten tehtävissä

- 7 **valitsee tarvittavan määrän vuokranmääritysyksikön turvallisuushenkilöitä**

Tämä on tärkeä asia, joka tulee ottaa mukaan vuokralaisdemokratiasääntöön, vaikka sivuhuomauksella, että liittyy Pelastuslakiin

Talotoimikunnan täydentäminen kesken toimikauden tulee määrittää menettelyohjeeseen

10 § Läsnäolo- ja puheoikeus

Alue- ja **tai** kiinteistöyhtiön toimitusjohtajalla ja **tai** yhtiön nimeämällä muulla edustajalla on **erikseen kutsuttaessa** läsnäolo- ja puheoikeus asukkaiden kokouksessa.

Kokouksella on oikeus kutsua asiantuntijoita.

Lausunnon kohta 3

11 § Pöytäkirja

Asukkaiden kokouksista on pidettävä pöytäkirjaa, jonka allekirjoittaa puheenjohtaja ja sihteeri ja, mikäli kokouksessa näin on valittu, myös pöytäkirjantarkastajat.

Pöytäkirja on asetettava nähtäville kahden (2) viikon kuluessa kokouksesta talon ilmoitustauluille tai saatettava muutoin kirjallisesti asukkaiden tietoon sekä toimitettava tiedoksi alueyhtiölle.

Pöytäkirja on nähtävillä alueyhtiön toimistolla. Alueyhtiö säilyttää kokousten pöytäkirjat arkistointilakien mukaisen ajan.

Lausunnon kohta 5
Asiakirjojen säilyttäminen voi myös olla menettelyohjeessa

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. **sekä asukkaiden kokouksen päättämä määrä varsinaisia jäseniä ja varajäseniä.**

Lausunnon kohta 1

Talotoimikunta valitsee keskuudestaan **varapuheenjohtajan**, sihteerin ja **muut tarvittavat toimihenkilöt.**

Lausunnon kohta 5

Menettelyohjeeseen tulee määrittää rahastonhoitajan valinta ja tehtävät

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 **seuraavaan asukaskokoukseen asti** varapuheenjohtaja, jonka tilalle toimikunnan jäseneksi tulee jäljellä olevaksi toimikaudeksi seuraavana vuorossa oleva varajäsen.

Lausunnon kohdat 5 + 6

Jos puheenjohtajaksi valittu ei voi hoitaa tehtävää, varapuheenjohtaja hoitaa tehtävää ja kutsuu määrääjässä (max 3kk) asukkaiden kokouksen koolle uuden puheenjohtajan valitsemiseksi. Mikäli varapuheenjohtaja valitaan uudeksi puheenjohtajaksi ylimääräisessä asukkaiden kokouksessa, valitsee Talotoimikunta keskuudestaan uuden varapuheenjohtajan, joka toimii myös Vuokralaistoimikunnan varajäsenenä. Toimiminen tällaisessa poikkeustilanteessa tulee selventää menettelyohjeeseen.

Talotoimikunta tai sen jäsen voidaan erottaa kesken toimikauden asukkaiden kokouksen päätöksellä, jota on kannattanut vähintään puolet äänioikeutetuista. **Luottamushenkilön toimikausi päättyy mikäli asukkaiden kokous päättää perustaa talotoimikunnan.**

Lausunnon kohta 5

Yleisesti luottamustehtävissä toimivien eroamiseen ja erottamiseen liittyvät asiat tulee selvittää menettelyohjeessa.

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 esittämisestä.

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

Lausunnon kohta 5

15 § Kokouskutsu

Kutsu talotoimikunnan kokoukseen on toimitettava kirjallisesti jokaiselle talotoimikunnan jäsenelle ja tiedoksi varajäsenille vähintään viikkoa **kolme päivää** ennen kokousta **ellei talotoimikunta ole sopinut muuta.** Kutsussa on mainittava kokouksessa käsiteltävät asiat sekä kokouksen aika ja paikka

Lausunnon kohta 5

Yhtiöiden hallitusten kokousten kutsut toimitetaan 3 päivää ennen, miksi menettely pitäisi olla toinen vuokralaisdemokratiatoimielinten kohdalla. Määritelmä "kirjallinen" tulee avata menettelyohjeeseen, mikäli sitä säännössä käytetään.

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 tasauksen~~ **vuokran tasauksen ja pisteytyksen** suunnitelmaista sekä vuokranmääritysesityksestä

Vuokranmääritysyksiköiden alueellinen pisteytys ja tasaus ovat merkittävässä roolissa vuokran määrityksessä ja ne tulee mainita erikseen Talotoimikunnan tehtävissä

- 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~~
Miten tasavertaisuus toteutuu alueen sisällä, jos ryhdytään laatimaan jokaiselle omia järjestysääntöjä?
- 8 valvoa asukkaiden ja muiden huoneistojen haltijoiden yhteiseen lukuun hoito-, huolto- ja korjaustoimenpiteiden suorittamista sekä ilmoittaa alueyhtiöön havaitsemistaan hoito-, huolto- ja korjaustoimenpiteiden suorittamiseen liittyvistä epäkohdista
- 9 päättää yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokraus- ja jakamisperiaatteista ja valvoa niiden noudattamista
- 10 päättää yhteisten askartelu- ja 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 § Läsnaolo- ja puheoikeus

Vuokranmääritysyksikön valvojalla on läsnäolo- ja puheoikeus talotoimikunnan kokouksessa.

Lausunnon kohta 3

Alue- ja **tai** kiinteistöyhtiön toimitusjohtajalla ja **tai** yhtiön nimeämällä muulla edustajalla on **erikseen kutsuttaessa** läsnäolo- ja puheoikeus ~~talotoimikunnan~~ kokouksessa

Talotoimikunnalla on oikeus kuulla asiantuntijoita.

Lausunnon kohta 4

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.~~

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

Pöytäkirja on nähtävillä alueyhtiön toimistolla. Alueyhtiö säilyttää kokousten pöytäkirjat arkistointilakien mukaisen ajan.

*Lausunnon kohta 5
Asiakirjojen säilyttäminen voi myös olla menettelyohjeessa*

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 **ja muut tarvittavat toimihenkilöt.**

Vuokralaistoimikunnan toimikausi on kaksi (2) kalenterivuotta.

*Lausunnon kohta 2
Menettelyohjeeseen tulee määrittää rahastonhoitajan valinta ja tehtävät*

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 varajäsenelle **ja puheenjohtajalle.**

23 § Kokouskutsu

Kutsu vuokralaistoimikunnan kokoukseen on toimitettava kirjallisesti jokaiselle vuokralaistoimikunnan jäsenelle sekä tiedoksi jokaiselle vuokralaistoimikunnan varajäsenelle, alueyhtiölle, ja alueyhtiön talouden ja hallinnon valvojalle **ja alueyhtiön asukkaiden valitsemille hallituksen ja valiokunnan jäsenille ja heidän varajäsenilleen** vähintään viikkoa **kolme päivää** ennen kokousta **jos ei vuokralaistoimikunta ole sopinut toisin.** Kutsussa on mainittava kokouksessa käsiteltävät asiat sekä kokouksen aika ja paikka.

*Lausunnon kohta 5
Yhtiöiden hallitusten kokousten kutsut toimitetaan 3 päivää ennen, miksi menettely pitäisi olla toinen vuokralaisdemokratiatoimielinten kohdalla. Määritelmä "kirjallinen" tulee avata menettelyohjeeseen, mikäli sitä säännössä käytetään.*

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. Äänen 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

Asukkaiden kokousten ja Vuokralaistoimikunnan kokouksen tehtäväjärjestys nimeämisisä/valinnoissa tulisi olla sama, 1. VMY, 2. alueyhtiö, 3. kiinteistöyhtiö.

- 1 osallistua valmisteluun, tehdä esityksiä, neuvotella ja antaa alueyhtiölle lausunto alueyhtiön toiminta-alueen vuokranmääritysyksikköjen pitkänajan korjaus- ja rahoitussuunnitelmasta
- 2 osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa alueyhtiölle lausunto alueyhtiön toiminta-alueen vuokranmääritysyksikköjen vuokran tasauksen **vuokran tasauksen ja pisteytyksen** suunnitelmaista sekä vuokranmääritysesityksestä

Vuokranmääritysyksiköiden pisteytys ja tasaus ovat merkittävässä roolissa vuokran määrittämisessä ja ne tulee mainita erikseen Vuokralaistoimikunnan tehtävissä.

- 3 osallistua valmisteluun, tehdä esityksiä, neuvotella ja antaa alueyhtiölle lausunto alueyhtiön yhteisestä hoitojärjestelmästä, isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämisestä sekä alueyhtiön toiminta-alueen yhteisistä tiloista ja asukkaiden käyttöön tarkoitetuista hankinnoista
- 4 käsitellä asukkaiden ja talotoimikuntien tekemät aloitteet sekä **vuokralaisneuvottelukunnan**, alueyhtiön hallituksen ja **kiinteistöyhtiön** vuokralaistoimikunnan käsiteltäväksi antamat asiat

Alue- ja kiinteistöyhtiö sisältää hallituksen, valiokunnat ja toimivan johdon, sillä lausuntoja voi pyytää muutkin kuin alueyhtiön hallitus

- 5 esittää asukkaiden kokousten esittämistä ehdokkaista vuokralaisneuvottelukunnalle kahta (2) ehdokasta (**yhtä naista ja yhtä miestä**) kiinteistöyhtiön hallituksen asukasjäseniksi ja yhtä (1) ehdokasta varajäseneksi

Lausunnon kohta 2

Onko sukupuolijakauma pakollinen, kun käytännössä sitä ei kaikkien osalta kuitenkaan noudateta?

- 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 **nimeää asukkaiden kokousten asettamista ehdokkaista kaksi (2) varsinaista jäsentä (yhtä naista ja yhtä miestä) ja yhden varajäsenen alueyhtiön hallitukseen**

Lausunnon kohta 2

Onko sukupuolijakauma pakollinen, kun käytännössä sitä ei kaikkien osalta kuitenkaan noudateta?

- 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~~ **nimetä asukkaiden kokousten esittämistä ehdokkaista kaksi (2) jäsentä ja yksi (1) varajäsenen alueyhtiön hallituksen asettamaan valiokuntaan**

Lausunnon kohta 2

Miten voidaan nimetä ehdokkaita valiokuntaan, jonka roolia tai toimikautta ei ole missään määritetty, ei myöskään sitä, perustetaanko kyseinen valiokunta toimikausittain – valiokunnasta ja sen toiminnasta tulee olla selvitys menettelyohjeessa

- 10 valita vuokralaisneuvottelukuntaan vuokralaistoimikunnan puheenjohtajan lisäksi toinen varsinainen jäsen ja kaksi (2) varajäsentä.
- 14 ~~Antaa lausunto järjestys säännöistä ja päättää alueyhtiönsä vuokran määritys yksikkökohtaisista säännöistä.~~

Jos VMY-kohtaiset säännöt otetaan käyttöön, tulee vuokralaistoimikunnan käsitellä ja vahvistaa ne.

- 12 Vuokralaistoimikunnalla on oikeus valita työvaliokunta. Työvaliokunta koostuu vuokralaistoimikunnan puheenjohtajasta, varapuheenjohtajasta ja sihteeristä sekä lisäksi vuokralaistoimikunnan keskuudestaan valitsemista enintään kahdesta (2) jäsenestä ja kahdesta (2) varajäsenestä.**

Alueyhtiön valvojalla ja hallituksen asukkaiden nimeämillä jäsenillä ja varajäsenellä sekä alueyhtiön valiokunnan ja muiden työryhmien asukkaiden valitsemilla jäsenillä on erikseen kutsuttuina läsnäolo- ja puheoikeus työvaliokunnan kokouksissa.

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

Työvaliokunnalla on oikeus kuulla asiantuntijoita.

Lausunnon kohta 5

26 § Läsnäolo- ja puheoikeus

Alue- ja **tai** kiinteistöyhtiön toimitusjohtajalla ja **tai** yhtiön nimeämällä muulla edustajalla on **erikseen kutsuttaessa läsnäolo- ja puheoikeus kokouksessa.**

Lausunnon kohta 3

~~ja a~~ Alueyhtiön hallituksen **asukkaiden nimeämillä** ~~asukas~~ jäsenillä ja näiden varajäsenellä sekä alueyhtiön talouden ja hallinnon valvojalla ja, mikäli alueyhtiön hallituksella **valiokunnan** ~~en~~ valiokunta, valiokunnan ~~asukas~~ **asukkaiden valitsemilla** jäsenillä on läsnäolo- ja puheoikeus vuokralaistoimikunnan kokouksessa.

Vuokralaistoimikunnalla on oikeus kuulla asiantuntijoita.

Lausunnon kohta 4

27 § 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 ja alueyhtiölle.

Pöytäkirja on nähtävillä alueyhtiön toimistolla. Alueyhtiö säilyttää kokousten pöytäkirjat arkistointilakien mukaisen ajan.

Lausunnon kohta 5
Asiakirjojen säilyttäminen voi myös olla menettelyohjeessa

V LUKU VUOKRALAISNEUVOTTELUKUNTA

28 § Vuokralaisneuvottelukunta

Vuokralaisneuvottelukuntien yhteistyöelimenä ja kiinteistöyhtiön asukkaiden edustajana toimii vuokralaisneuvottelukunta.

29 § Kokoonpano ja toimikausi

Vuokralaisneuvottelukunnassa ovat varsinaisina jäseninä kunkin vuokralaisneuvottelukunnan puheenjohtaja sekä yksi (1) kunkin vuokralaisneuvottelukunnan keskuudestaan valitsema jäsen. Varsinaisille jäsenille vuokralaisneuvottelukunta valitsee keskuudestaan kaksi (2) varajäsentä.

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

Lausunnon kohta 5

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, **kiinteistöyhtiön asukkaiden valitsemille hallituksen ja kiinteistöyhtiön hallituksen valiokunnan jäsenille ja heidän varajäsenilleen** ja kiinteistöyhtiön talouden ja hallinnon valvojalle vähintään kolme (3) päivää ennen kokousta. Kutsussa on mainittava kokouksessa käsiteltävät asiat sekä kokouksen aika ja paikka.

Lausunnon kohta 5
Yhtiöiden hallitusten kokousten kutsut toimitetaan 3 päivää ennen, miksi menettely pitäisi olla toinen vuokralaisdemokratiatoimielinten kohdalla. Määritelmä "kirjallinen" tulee avata menettelyohjeeseen, mikäli sitä säännössä käytetään.

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. Äänten mennessä tasan ratkaisee vaalissa arpa ja muulloin se mielipide, jota puheenjohtaja ilmoittaa kannattavansa.

~~Asettaessa~~ **Nimetessään** 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 tasaussuunnitelmasta
- 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

Kiinteistöyhtiö sisältää hallituksen, valiokunnat, jaostot ja toimivan johdon, sillä lausuntoja voi pyytää muutkin kuin kiinteistöyhtiön hallitus

- 5 tehdä aloitteita, esityksiä ja antaa lausuntoja muista asioista niistä päättävälle taholle
- 6 ~~esittää etusijajärjestykseen asetettuna kiinteistöyhtiön hallitukseen vuokralaistoimikuntien esittämistä ehdokkaista neljää (4) jäsen ehdokasta, joista puolet tulee olla miehiä ja puolet naisia, ja kahta (2) varajäsen ehdokasta nimetä kiinteistöyhtiön hallitukseen vuokralaistoimikuntien nimeämistä ehdokkaista kaksi (2) jäsentä (yksi nainen ja yksi mies) ja yhden (1) varajäsenen.~~

Lausunnon kohta 2

- 7 valita vuokralaistoimikuntien asettamista ehdokkaista yksi (1) kiinteistöyhtiön talouden ja hallinnon valvoja
- 8 **nimetä kiinteistöyhtiön hallituksen valiokuntaan kaksi (2) jäsen ehdokasta ja yksi (1) varajäsen ehdokas**
- 9 **valita edustajansa (kaksi jäsentä ja yksi varajäsen) kiinteistöyhtiön asettamiin yhteistyöelimiin, jaostoihin ja työryhmiin**

34 § Läsnäolo- ja puheoikeus

Kiinteistöyhtiön toimitusjohtajalla tai yhtiön nimeämällä muulla edustajalla on **erikseen kutsuttaessa läsnäolo- ja puheoikeus vuokralaisneuvottelukunnan kokouksessa.**

Lausunnon kohta 3

Kiinteistöyhtiön hallituksen asukkaiden valitsemilla asukasjäsenillä ja näiden varajäsenellä, kiinteistöyhtiön hallituksen valiokunnan ja muiden työryhmien asukkaiden valitsemilla jäsenillä sekä kiinteistöyhtiön talouden ja hallinnon valvojalla on läsnäolo- ja puheoikeus vuokralaisneuvottelukunnan kokouksessa.

Vuokralaisneuvottelukunnalla on oikeus kuulla asiantuntijoita.

Lausunnon kohta 4

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.

Pöytäkirja on nähtävillä alueyhtiöiden toimistoissa. Kiinteistöyhtiö säilyttää kokousten pöytäkirjat arkistointilakien mukaisen ajan.

Lausunnon kohta 5

Asiakirjojen säilyttäminen voi myös olla menettelyohjeessa

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.

Kiinteistöyhtiön valvojalla ja kiinteistöyhtiön hallituksen asukkaiden nimeämällä jäsenillä ja varajäsenellä sekä kiinteistöyhtiön valiokunnan ja muiden työryhmien asukkaiden valitsemilla jäsenillä on erikseen kutsuttuina läsnäolo- ja puheoikeus työvaliokunnan kokouksissa.

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

Työvaliokunta kokoontuu vuokralaisneuvottelukunnan puheenjohtajan kutsusta.

Työvaliokunnalla on oikeus kuulla asiantuntijoita.

Kolme seuraavaa kappaletta sisältyvät vuokralaisneuvottelukunnan toimintaohjeeseen eikä niitä tarvitse erikseen määritellä sääntöön. Mikäli tarvitaan tarkempaa ohjeistusta, se tulee siirtää menettelyohjeeseen.

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.

Määritelmä "kirjallinen" tulee avata menettelyohjeeseen, mikäli sitä säännössä käytetään.

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

Työvaliokunnan kokouksen pöytäkirja **muistio** on toimitettava kirjallisesti ennen seuraavaa vuokralaisneuvottelukunnan kokousta ja kuitenkin viimeistään kahden (2) viikon kuluessa kokouksesta vuokralaisneuvottelukunnan jäsenille ja varajäsenille.

37 § Vuokranmääritysyksikön ja Alueyhtiön talouden ja hallinnon valvoja

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

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

38 § Kiinteistöyhtiön talouden ja hallinnon valvoja

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

Kiinteistöyhtiön talouden ja hallinnon valvojan on annettava kirjallinen kertomus vuokralaisneuvottelukunnalle ja tiedoksi kiinteistöyhtiölle ja sen hallitukselle. **Kiinteistöyhtiön toimittaa raportin tiedoksi alueyhtiöiden hallituksille.**

39 § Vuokranmääritysyksikön talouden ja hallinnon valvoja

Asukkaiden kokouksella on mahdollisuus, mikäli kokous ei katso riittäväksi alueyhtiön ja kiinteistöyhtiön talouden ja hallinnon valvojaa, **oikeus** 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. **antaa raportin alueyhtiön valvojalle.**

40 § Talouden ja hallinnon valvojan toimikausi

Talouden ja hallinnon valvojan toimikausi on **kaksi kautta** ~~sama kuin kiinteistöyhtiön tilintarkastajan toimikausi~~

Valvojan toimikausi tulee määrittää. Nyt vmy-kohtaisen valvojan voi valita kahdeksi kalenterivuodeksi, yhteisen valvojan toimikausi on sama kuin hallituksen.

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.~~

Alueyhtiön talouden ja hallinnon valvoja ei voi samanaikaisesti olla alueyhtiön hallituksen jäsen tai varajäsen, taikka alueyhtiön hallituksen valiokunnan jäsen tai varajäsen eikä vuokralaistoimikunnan puheenjohtaja, varapuheenjohtaja, sihteeri tai rahastonhoitaja.

Kiinteistöyhtiön talouden ja hallinnon valvoja ei voi samanaikaisesti olla kiinteistöyhtiön hallituksen jäsen tai varajäsen, taikka kiinteistöyhtiön työmaatoimikunnan/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 KULUJEN KORVAAMISTA

45 § Yleiset periaatteet

Kiinteistöyhtiö vahvistaa yleiset periaatteet koskien

- talotoimikuntien, vuokralaistoimikuntien, vuokralaisneuvottelukunnan ja vuokralaisneuvottelukunnan työvaliokunnan puheenjohtajalle, **sihteerille** 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 todellisesta toiminnasta aiheutuvien kulujen korvaamista, sekä
- muiden vuokralaisdemokratiatoimielinten kuin tässä säännössä määrättyjen toimielinten perustamista, niiden puheenjohtajille, **sihteereille** ja jäsenille maksettavia palkkioita sekä niiden toiminnasta aiheutuvien kulujen korvaamista yhteistyössä vuokralaisdemokratiaelinten kanssa.

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