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 kaupunginasiamies 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
kaupunginasiamies 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 kehotettiin 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.

Pyydettyjen 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 vuokralaisdemokratiasäännön sisältämän 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 vuokratalo-yhtiöissä 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 kursiivilla):*

> 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 vuokralaisdemokratiaorganisaation rakenne toimielimineen 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 merkittävinä 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 asukasvalvojien 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 vuokrataloille 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-vuokratalojen ainoa omistaja ja isona toimijana vuokralaisdemokratiakentässä tässä roolissaan selkeä yhteinen kokoava tekijä myös vuokralaisdemokratian hyvien käytäntöjen yhtenäistämisessä. 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 vuokrataloyhtiörakenteessa 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-ORGANISAATIOSTA

2.1 Vuokralaisdemokratiasäännön soveltaminen Helsingin kaupunkikonsernissa

Yhteishallintolain soveltamisalaan kuuluvat kaikki aravarajoituksen alaiset vuokratalot ja 1.1.2002 jälkeen korkotukilainoitetut vuokratalot. Yhteishallintolakia on sovellettava myös aravan kymmenen vuoden jatkorajoituskohteissa ja sitä voidaan soveltaa soveltuvin osin 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 soveltuvin osin 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 korkotukilainaaikana soveltuvin osin. 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 vuokranmääritysyksikköä (tiedot vuoden 2011 vuosikirjan mukaan), joista 413:ssa (96 %) on valittu talotoimikunta tai luottamushenkilö. 17 vuokranmääritysyksikössä 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 välivuokrattua 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 vuokralaisdemokratiaorganisaatiorakenteen 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 epäjohdonmukaisten 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 saamissa muutosehdotuksissa nousi esille vuokralaisdemokratiatoiminnan harjoittaminen yhdistysmuodossa sekä yhdistyslain soveltaminen vuokralaisdemokratiatoimintaan 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 vuokratalojen asukkaita voi velvoittaa kuulumaan automaattisesti tai liittymään yhdistykseen vain tietyssä vuokratalossa 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 sääntelevia 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 saamissa vastauksissa korostettiin nimenomaan vuokralaisdemokratiasääntelyn selkeyden tärkeyt-

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 hallituksiin valittavien asukasjäsenehdokkaiden nimittämistä koskevia säännöksiä. Erityisesti työryhmän tavoitteena oli sisällyttää vuokralaisdemokratiasääntöön mahdollisimman joustavat ja tarkoituksenmukaiset asukasjäsenehdokkaiden nimittämistä koskevat säännöt, jotta asukkaiden kokouksia ja muita vuokralaisdemokratiatoimielimiä ei tarvitsisi kutsua koolle vain uuden asukasjäsenehdokkaan 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 oikeuksia. 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 hallituksiin 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 hallitusjäsenehdokkaita, 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 säädetyt 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 jäsenehdokkaalla on lähtökohtaisesti ensisijainen velvollisuus huolehtia oman kelpoisuutensa riittävyydestä valittavaan tehtävään ja tultuaan valituksi velvollisuus ilmoittaa kelpoisuuden menetyksestä hallitukselle. Viimekädessä yhtiökokouksen eli omistajan on selvitettävä valittavaksi tulevien jäsenehdokkaiden 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 hoitamiselle 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 asukasjäsenehdokkaiden 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 koollekutsumista 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 hallituksiin 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. Kelpoisuuskysymys 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 konsernijaosto 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 kiinteistöyhtiötasoisen 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. Erityisen tärkeää se on korjaushankkeiden käsittelyn osalta, sillä kaikki korjaustoiminta on nimenomaisesti 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 alueyhtiötasoisen työmaatoimikunnan ja alueyhtiön hallituksen jäsenyyden kautta sekä lisäksi isoissa korjaus- ja rakentamishankkeissa myös Hekan hallituksen jäsenyyden kautta.

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

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 tarkoitetut tontit Att:lle eikä Hekalle. Hekan roolina uudistuotannossa on ainoastaan tiettyjen tavoitteiden (huoneisto-ohjelmatavoite sekä huollon ja talotekniikan tavoitteet) määritteleminen 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 yhteishallintolaissa tarkoitettua toimintaa, johon asukkaiden tulisi voida osallistua. Vuokralaisdemokratian lähtökohtana on nykyisten asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien lisääminen omaa 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, joille 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. Työmaatoimikunnille 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 asukasjäsenten ehdokasasettelun osalta edellä kohdassa 4.3 Kiinteistöyhtiön ja alueyhtiön hallituksen asukasjäsenet ja erityisesti sen alakohdassa 4.3.4. Varajäsenehdokkaita 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 asukasjäsenehdokkaiden 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 saamissa 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 määrätyissä 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 määrätyt 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 nimeämistä koskevia säännöksiä vuokralaisdemokratiasäännössä.

Yhteishallintolain mukaan asukkaiden kokous on ainoa pakollinen vuokralaisdemokratiatoimielin. 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 säädetystä 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 vuokratalojen kymmeniätuhansia asukkaita ja heidän vuokralaisdemokratiaoikeuksiensa toteutumista. Muiden kiinteistöyhtiöiden kuin Hekan kohdalla ei toisaalta vuokratalojen 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 vuokratalojen 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 asukaspohjan 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 kutsumisesta 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 saamissa 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 vuokranmääritysyksikön 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 *vuokranmääritysyksikön* valvojan seuraamaan ja tarkastamaan vuokranmääritysyksikön 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 esteellisyysnormina 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 valvontakohdetta. 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 selvyyden 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 toimintaalueen 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 saamissa 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. [1] 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 äänoikeutetuista 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 päätösvallan 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.

---

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

Henkilö- ja jäsenehdokasvalintojen 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 voidaankin 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 lukujen 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 välitön 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 houkutteleminen 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 asukasjäsenehdokasesitysten 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 saamissa muutosehdotuksissa tuotiin esille, että välitöntä asukasdemokratiaa edustavat parhaiten asukkaiden kokousten valitsemat talotoimikunnat, joiden tehtäviä esitettiin selkeytettäväksi ja tiedonsaantioikeuksia vahvistettaviksi. Muutosehdotuksissa todettiin, että vuokralaisdemokratian perusta on työ talotoimikunnissa ja vuokranmääritysyksiköissä. 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 määräenemmistöstä voida vuokralaisdemokratiasäännössä määrätä toisin johtuen yhteishallintolain pakottavasta sääntelystä. Koska asukkaiden kokouksiin vain harvoin jos koskaan osallistuu yhteishallintolain edellyttämä määräenemmistö 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 pyydettäisiin 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 perusperiaatteiltaan 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 jäseninä 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 toimiessa 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 pienemmillä alueyhtiöiden toiminta-alueilla, joiden vuokranmääritysyksiköiden 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 perusperiaatteiden 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 hoitofoorumina. Esille nousi myös ehdotus Heka-konsernin yleisten asioiden yhtenäistämisestä 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 selventäviä 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 vuokranmääritysyksikkötasolla niin, että vuokralaisneuvottelukunta osallistuu valmisteluun kiinteistöyhtiötasolla ja talotoimikunta vuokranmääritysyksikkötasolla.

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 toimielimen jäsenille ja varajäsenille sekä toimielintasosta 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 toimielinten pöytäkirjat on lähetettävä tiedoksi toimikunnan jäsenille sekä kiinteistöyhtiön ja alueyhtiön hallitukselle. Määräaikoja pöytäkirjojen toimittamiselle ei ole määrätty muiden toimielinten 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 säätää pakottavasti asukkaiden kokousten kokouskutsusta, sen toimittamisesta 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 toimielinten kokouspöytäkirjoja koskevat pykälät yhdenmukaistettaviksi ja täsmennettäviksi 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 lisättäväksi 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 asumisympäristöönsä 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 yhtiöiltä 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 saamissa 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 edesauttavan 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 pykäliä 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 liiketoimintakiellolla 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 täsmentämistä 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 vuokralaisdemokratiatyön 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 ratkaisuvaltaa olevan toimielimen palkkiosta. Myös vuokralaisneuvottelukunnan työvaliokunnan kokouksista on vuokralaisdemokratiasäännön perusteella maksettu palkkio. Myös muille kuin vuokralaisdemokratiasäännössä määrätyille toimielinten jäsenille on saatettu maksaa palkkioita muilla kuin vuokralaisdemokratiasäännössä määrätyillä perusteilla.

Helsingin kaupungin aravakiinteistöyhtiöiden palkkio-ohjeeseen 2009 sisältyy myös suosituksia vuokralaisdemokratiatoimielinten jäsenille sekä talouden ja hallinnon valvojille maksettavien palkkioiden määristä 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 ratkaisijatahosta 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 koskevina 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 vuokralaisdemokratiaorganisaation 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

Tuula Hänninen

Erkki Heinonen

Timo Härmälä

Tiia Lehikoinen

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 ylijohtajan 5.4.2006 asettaman työryhmän selvitys yhteishallintolain mukaisesta toiminnasta.

- Yhteishallintoselvitys, 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.