

KÄYTÄNNÖN OHJEITA HEKAN
VUOKRALAISDEMOKRATIASÄÄNNÖN
SOVELTAMISESSA

Voimaan 1.1.2020 alkaen

I LUKU **Yleistä**

3 § **Käytännön ohjeet**

- Käytännön ohjeita valmistellaan yhdessä vuokralaisneuvottelukunnan nimeämien edustajien kanssa.

II LUKU **Asukkaiden kokous**

5 § **Koolle kutsuminen**

- Kun talotoimikuntaa/luottamushenkilöä ei ole valittu tai kyseessä on uusi vuokramääritysyksikkö, aluetoimisto kutsuu koolle asukaskokoukset.
- Aluetoimiston kutsuessa asukkaiden kokouksen koolle kutsuu aluetoimisto aina vuokrantasausalueen vuokralaistoimikunnan edustajan kokoukseen.
- Mikäli talotoimikunta tai luottamushenkilö ei ole kutsunut asukkaiden kokousta koolle määräaikaan mennessä, aluetoimisto kutsuu kokouksen koolle pidettäväksi 1 kuukauden kuluessa määräajan päättymisestä. Suositellaan, että talotoimikunta tai luottamushenkilö ilmoittaa lokakuun loppuun mennessä vuokralaistoimikunnalle, jos ei pysty pitämään kokousta.
- Muu perusteltu syy on esimerkiksi talotoimikunnan toimimattomuus tai talotoimikunnan ilmeinen lainvastainen toiminta tai toiminta selvästi vastoin Hekan vuokralaisdemokratiasääntöä.
- Kun kyseessä on tilanne, jossa useat asukkaat vaativat asukkaiden kokouksen koolle kutsumista, talotoimikunta on yhteydessä aluetoimistoon, josta talotoimikunta saa tiedon, onko kokousta vaatinut koolle riittävä määrä (1/10) äänioikeutettuja asukkaita.
- Talotoimikunnan jäsenen tai varajäsenen eroilmoitus ei edellytä välitöntä asukkaiden kokouksen koolle kutsumista, mikäli talotoimikunta on edelleen toimivaltainen. Viimeistään vuosittaisessa asukkaiden kokouksessa on tällöin täydennettävä pyritävä täydentämään talotoimikuntaa.

6 § **Kokouskutsu**

- Kokouskutsujen jakaminen on talotoimikunnan tehtävä, mutta asiasta voidaan sopia myös aluetoimiston kanssa.

Voimaan 1.1.2020 alkaen

7 §

Äänioikeus ja vaalikelpoisuus

- Vaalikelpoisuus tarkoittaa sitä, että henkilö voi asettua ehdolle ja tulla valituksi talotoimikuntaan.
- Väistössä asuvilla ei ole äänioikeutta, eivätkä he ole vaalikelpoisia siinä vuokramääritysyksikössä, josta he ovat muuttaneet väistöön.
- Asukkaiden kokous voi kuitenkin antaa väistössä asuville läsnäolo- ja puheoikeuden asukkaiden kokoukseen.
- Talotoimikuntien puheenjohtajille/luottamushenkilöille ei enää luovuteta ns. vaaliluetteloa.
- Jos asukkaiden kokoukseen osallistuu Hekan isännöitsijä tai muu Hekan työntekijä, ottaa hän mukaan kokoukseen asukasluettelon, josta hän voi tarkastaa henkilöiden äänioikeuden ja vaalikelpoisuuden. Luetteloa ei luovuteta tai näytetä kokouksessa.
- Jos isännöitsijä tai muu Hekan työntekijä ei osallistu asukkaiden kokoukseen ja kokouksessa tulee epäselvyyttä äänioikeudesta tai vaalikelpoisuudesta, tulee asia tarkistaa aluetoimistosta jälkikäteen. Tarvittaessa tulee järjestää uusi kokous.
- Asukkaiden kokoukseen osallistuvat kirjoittavat heti kokoushuoneistoon saavuttuaan nimensä ja huoneistonsa numeron kokouksessa esillä olevaan osallistujaluetteloon.
- Kokouksen läsnäolijat todetaan kokouksen asialistan ao. kohdassa.
- Osallistujaluettelo lisätään pöytäkirjan liitteeksi.
- Julkaistavaan pöytäkirjaan ei liitetä osallistujalista.
- Liikehuoneiston välitön haltija on liiketilassa toimiva vuokralainen.
- Liikehuoneistojen edustajat voivat käyttää äänioikeutta valtakirjalla.

Voimaan 1.1.2020 alkaen

9 § Tehtävät

- 1 valitsee talotoimikunnan puheenjohtajan talotoimikuntaan 2-4 varsinaista jäsentä sekä varasijajärjestykseen asetettuna enintään kaksi varajäsentä taikka vaihtoehtoisesti luottamushenkilön ja tälle varahenkilön;**
 - Vaalikelpoisia ovat ne asukkaat, jotka asuvat vakinaisesti kyseisessä vuokranmäärityksyksikössä.
 - Asukkaiden kokous voi päättää valita enemmän kuin vuokralaisdemokratiasäännössä mainitun lukumäärän jäseniä talotoimikuntaan. Heka maksaa kokouspalkkiot kuitenkin vuokralaisdemokratiasäännössä määritellylle jäsenmäärälle eli enintään viidelle (ml. puheenjohtaja, sihteeri).
- 2 esittää vuokralaistoimikunnalle Hekan vaalikelpoisista asukkaista kahta ehdokasta Hekan hallituksen varsinaiseksi jäseniksi ja yhtä ehdokasta varajäseneksi;**
- 3 esittää vuokralaistoimikunnalle ehdokkaan Hekan talouden ja hallinnon valvojaksi;**
 - Vaalikelpoinen Hekan hallituksen jäseneksi tai varajäseneksi sekä Hekan talouden ja hallinnon valvojaksi on asukas, joka asuu missä tahansa Hekan vuokranmäärityksyksikössä.
 - Asukkaiden kokouksen ei tarvitse nimetessään ehdokkaita Hekan hallituksen jäseniksi ottaa huomioon ehdokkaiden sukupuolta, mutta on suositeltavaa, että se ehdottaa tehtäviin kumpaakin sukupuolta olevia ehdokkaita.
 - Suostumuksen ehdokkaaksi asettumisesta voi antaa myös kirjallisesti. Jos ehdokas ei ole paikalla, pitää ehdokkaan antaa kirjallinen suostumus.
 - Ehdokkaiksi suostuneet ilmoittavat, ovatko he käytettävissä varsinaisen jäsenen ja varajäsenen tehtävään vai vain jompaankumpaan. Ehdokkaan ilmoitus merkitään pöytäkirjaan.
 - Hallituksen asukasjäsen ja varajäsen -ehdokkaiden nimeämisessä on otettava huomioon osakeyhtiölaissa mainitut kelpoisuusvaatimukset (vajaavaltainen, konkursissa tai liiketoimintakiellossa oleva ei voi olla hallituksen jäsenenä). Näitä seikkoja ei tarvitse selvittää, ellei siihen ilmene erityistä aihetta. Selvityksen tekee tarvittaessa Heka.

10 § ja 18 § ja 27 § ja 35 § Läsnäolo- ja puheoikeus

- Kokouksen koollekutsuja kutsuu mahdolliset asiantuntijat kokoukseen.

Voimaan 1.1.2020 alkaen

11 § ja 19 §

Järjestäytyminen ja pöytäkirja

- Puheenjohtaja ja sihteeri valitaan ensisijaisesti asukkaiden kokouksen keskuudesta, mutta tehtävään voidaan valita myös omistajan edustaja tai vuokralaistoimikunnan edustaja, jos vapaaehtoisia asukkaita ei löydy. Omistajan edustajalla tai vuokralaistoimikunnan edustajalla ei ole äänioikeutta.
- Asukkaiden kokouksen pöytäkirja on pidettävä nähtävillä kahden viikon ajan.
- Talotoimikunnan kokouksen pöytäkirja on pidettävä nähtävillä kahden viikon ajan.
- Esimerkkinä muusta kirjallisesta tiedoksi saattamisesta on pöytäkirjan jako postiluukkuihin, sähköposti, sähköiset ilmoitustaulut, asukkaiden muut mahdolliset sähköiset tiedotuskanavat, joihin kaikilla on pääsy.
- Talotoimikunta vastaa asukkaiden kokouksen pöytäkirjojen säilyttämisestä ja arkistoinnista.

III LUKU

12 §

Talotoimikunta

- Luottamushenkilöllä on samat tehtävät kuin talotoimikunnalla.

13 §

Kokoonpano ja toimikausi

- Talotoimikunnan puheenjohtajan, varapuheenjohtajan ja sihteerin toimikausi on enintään neljä peräkkäistä kalenterivuotta. Tämän ohjeistuksen tarkoituksena on, että tehtävissä olisi kiertoa. Jos näihin tehtäviin ei kuitenkaan löydy uusia ehdokkaita, aiemmat henkilöt voidaan edelleen valita näihin tehtäviin, vaikka neljän vuoden toimikausi olisi jo tullut täyteen.
- Tätä ohjeistusta neljän vuoden toimikaudesta ei sovelleta takautuvasti eli asia tulee ensimmäistä kertaa arvioitavaksi syksyllä 2023, kun silloin tehdään näitä valintoja.
- Peruskorjauksen vuoksi väistöön muuttava asukas menettää jäsenyytensä talotoimikunnassa.
- Jos talotoimikunnan jäsen muuttaa vuokralaistoimikunnan toiminta-alueen sisällä toiseen vuokranmääritysyksikköön, hän säilyttää edelleen kelpoisuutensa toimia niissä aluetoimistotason luottamustehtävissä (alue-yte), joihin hänet on valittu.
- Pysyvä este voi olla esim. pitkäaikainen sairaus, opinnot, työ toisella paikkakunnalla tai ilmoittamaton poissaolo kolmesta peräkkäisestä kokouksesta.
- Tehtävästä eroaminen: Erosta ilmoitetaan kirjallisesti talotoimikunnalle ja aluetoimistolle. Jos eroava jäsen on vuokralaistoimikunnan edustaja tai varaedustaja, erosta ilmoitetaan myös vuokralaistoimikunnalle

Voimaan 1.1.2020 alkaen

- Jos puheenjohtaja on pysyvästi estynyt, uusi asukkaiden kokous on järjestettävä mahdollisimman pian, mutta viimeistään neljän (4) kuukauden kuluessa siitä, kun pysyvistä esteistä on saatu tieto.
- Tehtävästä erottaminen. Kannattajien vaadittu lukumäärä lasketaan vuokranmääritysyksikön kaikkien äänioikeutettujen lukumäärän perusteella. Päätöksen syntyminen edellyttää, että päätöksen kannattajat ovat läsnä asukkaiden kokouksessa, koska asukkaiden kokouksessa ei voi käyttää äänioikeutta asiamiehen välityksellä.

14 § Kokoontuminen

- Tässä määräyksessä ”puolet talotoimikunnan jäsenistä” tarkoittaa talotoimikunnan varsinaisia jäseniä ilman puheenjohtajaa.

15 § ja 24 § ja 32 § Kokouskutsu

- Suositellaan, että kukin toimielin sopii, kuinka kokouskutsut jäsenille toimitetaan. Esimerkiksi sähköposti tai muut sähköiset viestimet voivat toimia välineenä.

17 § Tehtävät

- Heka tai aluetoimisto toimittaa tiedot, esitykset ja lausuntopyynnöt aina talotoimikunnan puheenjohtajalle, sihteerille tai luottamushenkilölle ja edustajalle vuokralais-toimikunnassa.

1 tehdä esityksiä ja neuvotella vuosittain talousarvioon sisällytettävistä vuokranmääritysyksikön talojen korjaustoimenpiteistä;

- Talotoimikunnalta tai luottamushenkilöltä pyydetään vuosittain keväällä talousarvioaikataulun mukaisesti esityksiä VMY-kohtaisista korjaustoimenpiteistä.

2 osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto vuokranmääritysyksikön taloja koskevasta pitkänajan korjaus- ja rahoitussuunnitelmasta;

- Talotoimikunnalle tai luottamushenkilölle toimitetaan kesällä talousarvioaikataulun mukaisesti VMY-kohtainen PTS ja Heka-tason rahoitussuunnitelma lausunnon antamista varten.

3 osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto vuokranmääritysyksikön taloja koskevasta talousarvioesityksestä, vuokrantasauksen suunnitelmasta sekä vuokranmääritysesityksestä;

- Talotoimikunnalle toimitetaan kesällä talousarvioaikataulun mukaisesti VMY-kohtainen talousarvioesitys, Heka-tason talousarvioesitys sekä vuokrantasaus- ja vuokranmääritysesitys lausunnon antamista varten.

7 nimetä asukkaiden edustaja vuokranmääritysyksikön talojen merkittävien korjausten suunnitteluun ja toteutukseen;

- Merkittävällä korjauksella tarkoitetaan kaikkia asukkaiden näkökulmasta asumiseen vaikuttavia korjauksia, esimerkiksi keittiö-, kylpyhuone-, parveke- tai ikkunaremontit.
- Aluetoimisto on velvollinen pyytämään talotoimikuntaa tai luottamushenkilöä nimeämään asukkaiden edustajan tällaisiin korjauksiin.
- Asukkaiden edustaja osallistuu hankesuunnitteluun, varsinaiseen suunnitteluun ja työmaakokouksiin. Asukkaiden edustaja voi osallistua myös vastaanotto, takuu- ja jälkitarkastuksiin, mutta asukkaiden edustaja ei saa koskaan osallistua katselmuksiin sellaisissa asunnoissa, joissa asutaan.

8 päättää vuokranmääritysyksikkökohtaisista omista järjestyssäännöistä siltä osin, kuin ne eivät ole ristiriidassa Hekan järjestyssäännön kanssa;

- Talotoimikunta tai luottamushenkilö voi perustelluista syistä päättää yhteistä järjestyssääntöä täydentävistä vuokranmääritysyksikkökohtaisista asumisohjeista, jotka eivät ole ristiriitaisia Hekan yhteisen järjestyssäännön kanssa, esim. tuuletusparvekkeiden käyttöajat.
- Asumisohjeet eivät saa asiattomasti rajoittaa muiden asukkaiden oikeuksia.

10 päättää yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokraus- ja jakamisperiaatteista ja valvoa niiden noudattamista;

- Heka päättää talotoimikuntaa tai luottamushenkilöä kuullen tilojen ym. hinnoittelusta talousarvion yhteydessä.
- Talotoimikunta tai luottamushenkilö voi tehdä esityksiä käyttötarkoituksen muutoksista ja hinnoittelusta. Aluetoimisto päättää tilojen käyttötarkoituksesta kuultuaan asukkaita ja luovuttaa tilat käyttäjille.
- Asukasluettelot ja autopaikkalistat ym. sisältävät henkilötietoja, joiden rekisterinpitäjä on Heka. Vuokranmääritysyksikön talouden ja hallinnon valvoja voi tarvittaessa tutustua henkilötietoja sisältäviin aineistoihin aluetoimistossa. Niistä ei anneta tietoja muille. Valvoja antaa talotoimikunnille näiden pyytämän tiedon päätettyjen periaatteiden noudattamisesta tai niiden noudattamatta jättämisestä ilmoittamatta yksityisiä henkilöitä tai talouksia koskevia henkilötietoja.

11 päättää yhteisten askartelu- ja kerhohuoneiden ja vastaavien tilojen käytöstä sekä talkoiden ja muiden vastaavien yhteisten tilaisuuksien järjestämisestä;

- Talotoimikunta tai luottamushenkilö voi tehdä esityksiä tilojen käyttötarkoituksen muutoksista. Aluetoimisto päättää tilojen käyttötarkoituksesta sekä käyttötarkoituksen muutoksista kuultuaan asukkaita ja luovuttaa tilat käyttäjille.

Voimaan 1.1.2020 alkaen

- Talotoimikunta päättää sen käyttöön osoitettujen asukkaiden yhteistilojen käyttöperiaatteista, laatii järjestyssäännöt, päättää avaintenhallintamenettelyistä ja vastuuhenkilöjärjestelyistä sekä tiedottaa näistä päätöksistään asukkaille.
- Avaintenhallinta perustuu aina kirjalliseen allekirjoitettuun asiakirjaan.
- Talotoimikunta tai luottamushenkilö ei voi toimia tilojen vuokranantajana.
- Talkoojärjestelyistä sovitaan hyvissä ajoin (pääsääntöisesti vähintään 2 viikkoa) etukäteen aluetoimiston edustajan kanssa.
- Suositellaan, että yhteisten askartelu- ja kerhohuoneiden ja vastaavien tilojen säännöt käsitellään asukkaiden kokouksessa.
- Kerhohuoneissa voidaan järjestää esimerkiksi myyntikutsuja, uskonnollisia tai poliittisia tilaisuuksia, jos talotoimikunta niin päättää.

18 §

Läsnäolo- ja puheoikeus

- Suositellaan varajäsenten kutsumista ja osallistumista talotoimikunnan kokouksiin. Kokouspalkkio maksetaan varajäsenelle kuitenkin vain silloin, kun varsinainen jäsen on estynyt osallistumaan kokoukseen.
- Talotoimikunta voi halutessaan päättää, että talotoimikunnan kokoukset ovat avoimia kaikille vuokranmääritysyksikön asukkaille.

19 §

Pöytäkirja

- Talotoimikunta vastaa talotoimikunnan pöytäkirjojen säilyttämisestä ja arkistoinnista.
- Talotoimikunnan pöytäkirja ei ole ensisijainen paikka vikailmoitusten tekemiselle tai asumishäiriöistä ilmoittamiselle.
- Pöytäkirjamerkinnoissa tulee noudattaa aina selkeitä ja asiallisia menettelyjä sekä hyviä tapoja.
- Pöytäkirjassa ei saa julkaista yksittäisen talon asukkaan henkilötietoja tai häntä koskevia asioita.

IV LUKU

Vuokralaistoimikunta

20 §

Vuokralaistoimikunta

Voimaan 1.1.2020 alkaen

- Talotoimikuntien keskuudestaan valitsemien vuokralaistoimikunnan jäsenten tehtävänä on huolehtia tiedon välittämisestä talotoimikuntien ja vuokralaistoimikunnan välillä.
- Jos vuokralaistoimikunnat päättävät yhdistyä, kyseessä on yksi vuokralaistokunta.

23 § Kokoontuminen

- Suositellaan, että vuokralaistoimikunnan järjestäytymiskokouksen kutsuu koolle edellisen kauden puheenjohtaja.

24 § Kokouskutsu

- Suositellaan, että vuokralaistokunta laatii vuosikellon, josta kokousajankohdat ovat nähtävillä.

26 § Tehtävät

- Heka tai aluetoimisto toimittaa tiedot, esitykset ja lausuntopyynnöt aina vuokralaistokunnan puheenjohtajalle ja sihteerille.

Lisäksi vuokralaistokunnan tehtävänä on

7 esittää vuokralaisneuvottelukunnalle asukkaiden kokousten esittämistä ehdokkaista kahta ehdokasta Hekan hallituksen varsinaiseksi jäseniksi ja yhtä ehdokasta varajäseneksi. Varsinaiseksi jäseniksi esitettävistä toisen tulee olla mies ja toisen nainen.

8 esittää vuokralaisneuvottelukunnalle asukkaiden kokousten esittämistä ehdokkaista ehdokasta Hekan talouden ja hallinnon valvojaksi;

- Esityksestä päättävässä kokouksessa tulee kokouksella olla käytettävissään luotettava selvitys asukkaiden kokousten ao. päätöksistä. Luotettava selvitys on esimerkiksi aluetoimiston laatima yhteenveto tai vuokranmääritysyksikköjen asukkaiden kokouksen pöytäkirjan jäljennökset).

9 valita aluetoimiston yhteistyöelimeen keskuudestaan kaksi varsinaista jäsentä ja kaksi varajäsentä sen toimikaudeksi;

- Varajäsenet asetetaan varasijajärjestykseen.

11 kouluttaa talotoimikuntien jäseniä ja valita edustajia ulkopuolisten järjestämiin koulutustilaisuuksiin määrärahan puitteissa;

Voimaan 1.1.2020 alkaen

- muun muassa kokoustekniikasta ja vuokralaisdemokratiasäännöstä

12 järjestää tarvittaessa erilaisia alueellisia tilaisuuksia ja tapahtumia määrärahan puitteissa;

- Toimielinten tulee palveluostoissa käyttää sellaisia yhteistyökumppaneita, jotka ovat ennakoperintärekisterissä.
- Vuokralaisdemokratiasäännön 47 §:ssä mainitaan, että alue-yte valitsee vuokralais-toimikunnan esittämistä ehdokkaista aluetoimiston toiminta-alueen talouden ja hallinnon valvojan. Tästä johtuen vuokralaistoimikunnan tulee valita ehdokas esitettäväksi alue-ytelle.

V LUKU

Vuokralaisneuvottelukunta

30 §

Kokoonpano ja toimikausi

- Vuokralaistoimikunta ilmoittaa vuokralaisneuvottelukuntaan valitun jäsenen ja varajäsenen edellisen vuokralaisneuvottelukunnan puheenjohtajalle.

VII LUKU

Tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus

44 §

- Osakeyhtiöitä ei koske laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta. Esimerkiksi osakeyhtiön hallituksen pöytäkirjat, sopimukset, henkilörekisterit ja kirjanpitoaineisto eivät ole julkisia.
- Talotoimikunnalle tai luottamushenkilölle ja vuokralaistoimikunnalle varataan aikaa pyydettyjen esitysten, lausuntojen ym. antamiseen vähintään yksi kuukausi.
- Vuokralaisneuvottelukunnalle varataan aikaa vastaaviin tarkoituksiin vähintään yksi kuukausi.

VIII LUKU

Yhteistyöelimet

47 §

Aluetoimiston toiminta-alueen yhteistyöelin (alue-yte)

- Alue-yte valitsee keskuudestaan jäsenen ja varajäsenen Heka-tason yhteistyöeliin sen toimikaudeksi sekä vuokralaistoimikunnan esittämistä ehdokkaista aluetoimiston toiminta-alueen talouden ja hallinnon valvojan.
- Alue-yten jäsenenä olevat aluetoimiston edustajat eivät osallistu näiden valintojen tekemiseen.

Voimaan 1.1.2020 alkaen

- Tässä määräyksessä ”keskuudestaan” tarkoittaa ko. kokoukseen osallistuvia henkilöitä. Jos varajäsen osallistuu kokoukseen, hänet voidaan valita Heka-tason yteen.

Yhteishallinnon pysyvät tavoitteajat

- **15.11.** mennessä asukkaiden kokoukset (joka vuosi)
- **Suositus:** talotoimikuntien järjestäytymiskokoukset pidetään heti talotoimikunnan valinnan jälkeen (pääsääntöisesti joka toinen vuosi)
- **1.12.** mennessä: asukkaiden kokouksen pöytäkirja ja talotoimikunnan järjestäytymiskokouksen pöytäkirja aluetoimistoon ja vuokralaistoimikunnan puheenjohtajalle
- **15.12.** mennessä vuokralaistoimikunnan järjestäytymiskokous, jossa valitaan alueyten edustajat (joka toinen vuosi).
- **31.12.** mennessä vuokralaistoimikunnan pöytäkirja aluetoimistoon ja pöytäkirja vuokralaisneuvottelukunnan puheenjohtajalle
- **15.1.** mennessä vuokralaisneuvottelukunnan järjestäytymiskokous (joka toinen vuosi).
- **31.1.** mennessä alue-ytejen ensimmäiset kokoukset ja valinnat Heka-tason yteen (joka toinen vuosi)
- **31.1.** mennessä vuokralaisneuvottelukunta toimittaa Hekalle tiedot Hekan hallituksen asukasjäsenehdokkaista suostumuksineen.