

KÄYTÄNNÖN OHJEITA HEKAN
VUOKRALAISDEMOKRATIASÄÄNNÖN
SOVELTAMISESSA

LUONNOS

I LUKU YLEISTÄ

3 § Käytännön ohjeet

- Käytännön ohjeita valmistellaan yhdessä asukkaiden edustajien kanssa.

II LUKU ASUKKAIDEN KOKOUS

5 § Koolle kutsuminen

- Kun talotoimikuntaa/luottamushenkilöä ei ole valittu tai kyseessä on uusi vuokramääritysyksikkö, aluetoimisto kutsuu koolle asukaskokouksen. Tällaiseen ensimmäiseen asukkaiden kokoukseen aluetoimisto kutsuu myös vuokralaistoimikunnan edustajan.
- Mikäli talotoimikunta tai luottamushenkilö ei ole kutsunut asukaskokousta koolle määräaikaan mennessä, aluetoimisto kutsuu kokouksen koolle 1 kuukauden kuluessa määräajan päättymisestä.
- 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 pyrittävä täydentämään talotoimikuntaa.

6 § Kokouskutsu

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

7 § Äänioikeus ja vaalikelpoisuus

- Talotoimikuntien puheenjohtajille/luottamushenkilöille ei enää luovuteta ns. vaaliluetteloita.

- Jos asukkaiden kokoukseen osallistuu Hekan isännöitsijä, ottaa isännöitsijä mukaan kokoukseen asukasluettelon, josta isännöitsijä voi tarkastaa henkilöiden äänioikeuden ja vaalikelpoisuuden. Luettelo ei luovuteta tai näytetä kokouksessa.
- Jos isännöitsijä 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.

9 § Tehtävät

- 1.
2. ja 3.

- Hekan vaalikelpoinen asukas voi asua missä tahansa Hekan vuokranmäärityksikössä.
- 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.
- 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, konkurssissa tai liiketoimintakiellossa oleva ei voi olla hallituksen jäsenenä). Näitä seikkoja ei tarvitse selvittää, ellei siihen ilmene erityistä aihetta.

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

- Kokouksen koollekutsuja kutsuu mahdolliset asiantuntijat kokoukseen.

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 *kuukauden* ajan.
- Talotoimikunnan kokouksen pöytäkirja on pidettävä nähtävillä *talotoimikunnan seuraavaan kokoukseen* asti.
- Esimerkkinä muusta kirjallisesta tiedoksi saattamisesta on pöytäkirjan jako posti-luukkuihin, sähköposti, sähköiset ilmoitustaulut, asukkaiden muut mahdolliset sähköiset tiedotuskanavat, joihin kaikilla on pääsy.

III LUKU TALOTOIMIKUNTA

12 § Talotoimikunta

- Luottamushenkilö voi tehdä esityksiä mm. korjauksista, antaa pyydytetyt lausunnot korjauksista ja vuokrasta, järjestää talkoita ja tiedottaa asukkaille.

13 § Kokoonpano ja toimikausi

- Toimikausi on neljä vuotta. Tämän määräyksen tarkoituksena on se, että puheenjohtajiston ja sihteerin 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 määräystä neljän vuoden toimikaudesta ei sovelleta takautuvasti eli asia tulee ensimmäistä kertaa arvioitavaksi syksyllä 2023, kun silloin tehdään näitä valintoja.
- Peruskorjauksen vuoksi väistöasunnossa asuva asukas voi halutessaan säilyttää jäsenyytensä peruskorjaukseen menneen kohteen talotoimikunnassa väistöasumisen aikana. Vaihtoehtoisesti asukas voidaan valita jäseneksi talotoimikuntaan siinä kohteessa, jossa hän asuu väistöissä. Asukas voi olla vain yhden talotoimikunnan jäsen kerrallaan.
- 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 puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja, erosta ilmoitetaan myös vuokralaistoimikunnalle
- 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 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.
- 1 tehdä esityksiä ja neuvotella vuosittain talousarvioon sisällytettävistä vuokranmääritysyksikön talojen korjaustoimenpiteistä;**
 - Talotoimikunnalta pyydetään vuosittain keväällä talousarvioaikataulun mukaisesti esityksiä VMY-kohtaisista korjaustoimenpiteistä.
 - 2 osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto vuokranmääritysyksikön taloja koskevasta pitkänajan korjaus- ja rahoitussuunnitelmasta,**
 - Talotoimikunnalle 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.
- Suositellaan, että aluetoimisto pyytää nimeämään asukkaiden edustajan tällaisiin korjauksiin.
- Asukkaiden edustaja osallistuu hankesuunnitteluun, varsinaiseen suunnitteluun ja työmaakokouksiin. Asukkaiden edustaja voi osallistua myös vastaanotto- ja jälkitarastuksiin, mutta asukkaiden edustaja ei saa koskaan käydä sellaisissa asunnoissa, joissa asutaan.

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

- Talotoimikunta 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 asukkaita kuullen tilojen ym. hinnoittelusta talousarvion yhteydessä.
- Talotoimikunta 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. 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 voi tehdä esityksiä tilojen käyttötarkoituksen muutoksista. Aluetoimisto päättää tilojen käyttötarkoituksesta sekä käyttötarkoituksen muutoksista kuultuaan asukkaita ja luovuttaa tilat käyttäjille.
- Talotoimikunta päättää sen käyttöön osoitettujen asukkaiden yhteistilojen käyttöperiaatteista, laatii järjestyssäännöt, päättää avaintenhallintamenettelystä ja vastuuhenkilöjärjestelyistä sekä tiedottaa näistä päätöksistään asukkaille.
- Avaintenhallinta perustuu aina kirjalliseen allekirjoitettuun asiakirjaan.

- Talotoimikunta ei voi toimia tilojen vuokranantajana.
- Talkoojärjestelyistä sovitaan hyvissä ajoin (pääsääntöisesti vähintään 2 viikkoa) etukäteen aluetoimiston edustajan kanssa.
- Kerhohuoneissa voidaan järjestää esimerkiksi myyntikutsuja, uskonnollisia tai poliittisia tilaisuuksia, jos talotoimikunta niin päättää.

18 §

Läsnäolo- ja puheoikeus

- Suositellaan varajäsenten 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 kohteen asukkaille.

19 §

Pöytäkirja

- Talotoimikunnan pöytäkirjaan ei tule kirjata asioita, joiden hoitaminen on toimivampaa tai suositeltavampaa muulla tavalla (esimerkiksi: vikailmoitukset, asumishäiriötilanteet).
- 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

- Talotoimikuntien puheenjohtajien tehtävänä on huolehtia tiedon välittämisestä talotoimikuntien ja vuokralaistoimikunnan välillä.
- Jos vuokralaistoimikunnat päättävät yhdistyä, kyseessä on yksi vuokralaistoimikunta.

23 §

Kokoontuminen

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

24 §**Kokouskutsu**

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

26 §**Tehtävät**

- Heka tai aluetoimisto toimittaa tiedot, esitykset ja lausuntopyyntöet aina vuokralais-toimikunnan puheenjohtajalle.

Lisäksi vuokralaistoimikunnan 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.

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

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

12 järjestää tarvittaessa erilaisia alueellisia tilaisuuksia ja tapahtumia määrärahan puitteissa;

- Toimielinten tulee palveluostoissa käyttää sellaisia yhteistyökumppaneita, jotka ovat ennakoperintärekisterissä.

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/luottamushenkilölle ja vuokralaistoimikunnalle varataan aikaa pyydettyjen esitysten, lausuntojen ym. antamiseen vähintään 2 viikkoa.

- Vuokralaisneuvottelukunnalle varataan aikaa vastaaviin tarkoituksiin vähintään 4 viikkoa.

VIII LUKU: YHTEISTYÖELIMET

47 § Aluetoimiston toiminta-alueen yhteistyöelin (alue-yte)

Alue-yte valitsee keskuudestaan jäsenen ja varajäsenen Heka-tason yhteistyöelimeen sen toimikaudeksi sekä vuokralaistoimikunnan esittämistä ehdokkaista aluetoimiston toiminta-alueen talouden ja hallinnon valvojan.

- Alue-yten jäsenenä olevat aluetoimiston edustajat eivät osallistu näiden valintojen tekemiseen.
- Tässä määräyksessä "keskuudestaan" tarkoittaa ko. kokoukseen osallistuvia henkilöitä. Jos varajäsen osallistuu kokoukseen, hänet voidaan valita Heka-tason yteen.

Yhteishallinnon pysyvät tavoiteajat

- **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 alue-yten 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 asukasjäsen ehdokkaista suostumuksineen.