VUOKRALAISNEUVOTTELUKUNNAN KOKOUS 1/2022

Aika maanantai 14.2.2022 kello 17.30

Paikka Pohjois-Haagan yhteiskoulu, Pietari Hannikaisen tie 6 ja teamsin välityksellä.

Läsnä 21 vuokralaisneuvottelukunnan jäsentä
Sebastian Franckenhaeuser, Hekan hallituksen jäsen
Marko Ekqvist, Hekan hallituksen varajäsen
Tuomas Anttila, talouden ja hallinnon valvoja
Kirsi Ikonen, Hekan asukastoiminnan koordinaattori

Poissa Susanna Svartsjö, Hekan hallituksen varajäsen

1. Kokouksen avaus

Esitys Vuokralaisneuvottelukunnan puheenjohtaja avaa kokouksen.

Päätös Puheenjohtaja Sami Auersalmi avasi kokouksen kello 17.30. Vuokralaistoimikunnan jäsenet esittäytyivät

2. Läsnäolijoiden toteaminen ja tarvittaessa läsnäolo- ja puheoikeuden myöntäminen toimikunnan ulkopuolisille henkilöille

Esitys Todetaan läsnä olevat äänivaltaiset neuvottelukunnan jäsenet sekä muut kokouksessa läsnä olevat henkilöt.

Myönnetään neuvottelukunnan ulkopuolisille henkilöille läsnäolo- ja puheoikeus kokouksessa.

Päätös Todettiin paikalla olevan 21 toimikunnan jäsentä, Hekan hallituksen asukasjäsen Sebastian Franckenhaeuser, talouden ja hallinnon valvoja Tuomas Anttila, tuleva hallituksen varajäsen Marko Ekqvist ja asukastoiminnan koordinaattori Kirsi Ikonen. Myönnettiin läsnäolo- ja puheoikeus Kirsi Ikoselle koko toimikauden ajaksi.

3. Kokouksen päätösvaltaisuus

Esitys Todetaan kokous vuokralaisdemokratiasäännön mukaisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös Todettiin kokous vuokralaisdemokratiasäännön mukaisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

4. Esityslistan hyväksyminen

Esitys Hyväksytään esityslista kokouksen työjärjestykseksi.

Päätös Hyväksytään esityslista kokouksen työjärjestykseksi.

5. Pöytäkirjantarkastajien valinta

Esitys Valitaan pöytäkirjantarkastajat kokouksessa. Pöytäkirjantarkastajat toimivat tarvittaessa äänten laskijoina.

Päätös Valittiin pöytäkirjantarkastajiksi Pirjo Salo ja Kati Sjöblom, jotka tarvittaessa toimivat ääntenlaskijoina.

6. Hekan asukastoiminnan koordinaattorin ajankohtaiset asiat

Esitys Hekan asukastoiminnan koordinaattori Kirsi Ikonen kertoo ajankohtaiset asiat.

Päätös Kuultiin Riitta Pulkan terveiset kokoukselle, syys -joulukuu 2021 vesilaskut ovat tulossa. Hekan asukassivut avattiin 2.2.2022, sivuille on jo rekisteröitynyt 2218 asukasta. Hima-lehteen on tulossa liite, jossa esitellään asukassivujen kokonaisuutta.

Kirsi Ikonen kertoi, että webinaareista on tullut hyvää palautetta.
S-business kortti ei toimi enää foodien palvelussa, tilalla on s-kauppat.fi, johon tulee kirjautua.

7. Vuokralaisneuvottelukunnan toimintaohjeet kaudelle 2022-2023

Esitys Käsitellään vuokralaisneuvottelukunnan toimintaohjeet kaudelle 2022-2023 (liite 1).

Päätös Hyväksyttiin vuokralaisneuvottelukunnan toimintaohjeet kaudelle 2022-2023.

8. Lausuntopyyntö vastuunjakotaulukosta

Esitys Heka on pyytänyt vuokralaisneuvottelukunnalta lausuntoa vastuunjakotaulukosta 28.2. mennessä. Käsitellään luonnos vastuunjakotaulukosta (liite 2) ja päätetään lausunnon tekemisestä.

Päätös Päätettiin, ettei tehdä erillistä lausuntoa vaan kirjataan esille tulleet kommentit pöytäkirjaan. Toivotaan tarkennusta lamppujen ja kiinteiden lamppujen vastuunjakoon. Vesikalusteiden tulpat, jos tulppa kuuluu vesikalusteeseen, tulee sen kuulua Hekan vastuulle. Ilmanvaihtokanavien siivoukseen tarvitaan tarkennus.

Käytiin keskustelua, voisiko Heka ottaa myyntiin sellaisia tavaroita, jotka kuuluu asukkaan vastuulle esim. vesikalusteiden tulpat.

9. Lausunto luonnoksesta yhteishallintolaiksi

Esitys Keskustellaan luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa (liite 3). Puheenjohtajisto yhdessä ilmoittautuneiden (kts. työvaliokunnan muistio) kanssa tekee ehdotuksen lausunnoksi, joka laitetaan tiedoksi vuokralaisneuvottelukunnalle.

Päätös Päätettiin perustaa työryhmä, puheenjohtajisto kutsuu työryhmän koolle ilmoittautuneista vuokralaisneuvottelukunnan jäsenistä. Lausunto tulee antaa 18.3.2022 lausuntopalvelu.fi palvelun kautta.

10. Työryhmät

Esitys Käydään läpi työryhmien kokoonpanot

Päätös Hyyryläispäivä työryhmä, vetäjänä puheenjohtaja. Työryhmän kokoonpano on työvaliokunta kokonaisuudessaan sekä Auli Rantanen ja Raija Manninen.

Viestintä työryhmä, vetäjänä sihteeri ja hänen vastuulla on uusittu uutiskirje ja pöytäkirjat. Hekalaiset -lehdet päätoimittajana jatkaa Sami Auersalmi. Lehden toimituskuntana toimii työvaliokunta ja muut ovat tervetulleita. Hekalaiset -sivujen päivityksestä vastaa Sami Auersalmi ja Anne Vuori.

Työvaliokunta esittää, että YTE:n jäsenet perustavat yhteisen työryhmän tiedonvaihtoon myös kokousten ulkopuolella. Esitetään, että työryhmän kulut korvataan VNK:n määrärahasta. Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

11. Tiedottaminen ja kotisivut

Esitys Kuullaan tiedottamisen ajankohtaiset asiat

Päätös Tampuurissa on kohta asukastoiminnan tiedot. Puheenjohtaja Sami Auersalmi lähettää tämän kokouksen jälkeen vuokralaistoimikunnille pyynnön, kenen yhteystiedot tässä osiossa näkyy.

Hekalaiset.fi sivustolle perustettu keskustelupalsta yhteishallintolain lausuntoa varten sekä linkki Hekan asukassivuille. Uusittu uutiskirje lähetetty kerran viikossa vuoden alusta alkaen. VNK järjestää koulutusta vuokralaistoimikunnille hekalaiset.fi sivujen ylläpitoon alueet osion osalta.

12. Hekan talouden ja hallinnon valvojan ajankohtaiset asiat

Esitys Kuullaan Hekan talouden ja hallinnon valvojan ajankohtaiset asiat.

Päätös Aluevalvojien tapaaminen 1.3.2022 vuokralaisneuvottelukunnan tilassa. Alkusyksystä kohdekohtaisten valvojien tapaaminen / koulutus.
Valvojatyöryhmä, vetäjänä talouden ja hallinnonvalvoja. Työryhmään kuuluu alueiden valvojat.

13. Vuokralaistoimikuntien ajankohtaiset asiat

Esitys Keskustellaan vuokralaistoimikuntien ajankohtaisista asioista.

Päätös Kuultiin vuokralaistoimikuntien ajankohtaisista asioista. Todetaan, että aluetoimisto ei saa luovuttaa talotoimikuntien jäsenten yhteystietoja vuokralaistoimikunnalle vaan uusien talotoimikuntien tulee toimittaa järjestäytymiskokouksen pöytäkirja sekä yhteystietolomake vuokralaistoimikunnan edellisen kauden puheenjohtajalle. (VD toiminnan käytännönohjeet)

Pihlajiston vuokralaistoimikunta järjestää asukastapahtuman, jonka järjestelyt toimintoineen dokumentoidaan vinkiksi myös muille.

Asiakkuuspäällikkö toimittaa allekirjoituslistat palkkioita varten vuokralaistoimikunnille.

14. Alueiden yhteistyöelinten ajankohtaiset asiat

Esitys Keskustellaan alueellisten yhteistyöelinten kokouskulttuureista ja käsitellyistä asioista.

Päätös Puheenjohtaja Sami Auersalmi toivoo, että yhteistyöelinten kokousten pöytäkirjat toimitetaan hänelle tiedoksi. Yhteistyöelinten pöytäkirjat ovat julkisia, ellei asiakohtaa erikseen määritellä salaiseksi.

15. Heka-tason yten ajankohtaiset asiat

Esitys Kuullaan Heka-tason yten ajankohtaiset asiat (liite 4)

Päätös Käytiin läpi Heka-yten 16.12.2021 pidetyn kokouksen muistio. Seuraava kokous ilmoitetaan myöhemmin.

16. Hekan hallituksen ajankohtaiset asiat

Esitys Kuullaan Hekan hallituksen ajankohtaiset asiat (liitteet 5 ja 6)

Päätös Käytiin läpi Heka hallituksen päätöstiedotteet kokouksista, jotka pidettiin 15.12.2021 ja 26.1.2022. Seuraava kokous 23.2.2022.

17. Työvaliokunnan toiminta

Esitys Merkitään tiedoksi ja käydään tarvittaessa keskustelua työvaliokunnan 27.12.2021 pidetyn kokouksen 11/2021 muistiosta ja 31.1.2022 pidetyn kokouksen 1/2022 muistiosta (liitteet 7 ja 8).

Päätös Käytiin läpi työvaliokunnan 27.12.2021 kokouksen 11/2021 ja kokouksen 31.1.2022 kokouksen 1/2022 muistiot.

Vuokralaistoimikunnille hankitaan maksullinen Teams Hekan kautta. Muilta osin office paketit vielä käsittelyssä monipuolisten vaihtoehtojen vuoksi.

18. Ilmoitusasiat

Esitys Merkitään tiedoksi

- vuokralaisneuvottelukunnan toimintakalenteri vuodelle 2022 (liite 9)
- vnk:n kokouksen 6/2021 pöytäkirja (lähetetty sähköpostilla 14.12.2021)
- vnk:n järjestäytymiskokouksen pöytäkirja (lähetetty sähköpostilla 11.1.2022)

Päätös Merkittiin tiedoksi vuokralaisneuvottelukunnan toimintakalenteri vuodelle 2022, vnk:n kokouksen 6/2021 pöytäkirja ja vnk:n järjestäytymiskokouksen pöytäkirja.

Heka järjestää turvallisuustiimien tiimivetäjien tapaamisen tiistaina 8.3.2022. Sitovat ilmoittautumiset 3.3.2022 aluetoimiston vastuuisännöitsijälle.

19. Muut esille tulevat asiat

Esitys Käsitellään ja kirjataan muut kokouksessa esille tulleet, tässä asiakohdassa käsiteltäväksi päätetyt asiat.

Päätös Osasta kohteista puuttuu Hekan ilmoitus, että lenkkisaunat ja kuntosalit on avattu sulun jälkeen.

Puheenjohtaja Sami Auersalmi tarvitsee mahdollisimman pikaisesti tiedot alue-yten tekemistä valinnoista Heka yteen ja aluevalvojiksi.

20. Seuraava kokous

Esitys Seuraava järjestetään maanantaina 11.4.2022 klo 17.30 osoitteessa Kontulankaari 12 L sijaitsevassa vuokralaisneuvottelukunnan tilassa.

Päätös Päätetään esityksen mukaan.

21. Kokouksen päättäminen

Esitys Kokouksen puheenjohtaja päättää kokouksen.

Päätös Puheenjohtaja Sami Auersalmi päätti kokouksen kello 19.56.

Sami Auersalmi
puheenjohtaja

Anne Vuori
sihteeri

Pöytäkirjan ovat tarkastaneet ja kokouksen kulun mukaiseksi todenneet

Pirjo Salo
pöytäkirjantarkastaja

Kati Sjöblom
pöytäkirjantarkastaja

HELSINGIN KAUPUNGIN ASUNNOT OY
VUOKRALAISNEUVOTTELUKUNTA

Osallistujat
L=Läsnä, E=Etänä

Kokous 1/2022 14.2.2022

Liite pöytäkirjaan 1 / 2022

Vuokrantasausalue	Jäsen	Allekirjoitus	Varajäsen	Allekirjoitus	Poistui
Haaga	Sami Auersalmi	L	Tuija Hakoniemi		
Jakomäki	Jenni Luoto	E	Jari Qvintus		
Kannelmäki	Tuula Jyrä		Simo Siren	E	
Kansanasunnot	Raisa Liakka	L	Sakari Otras		
Kantakaupunki	Tommy Dahlström	E	Peter Tammenheimo		
Kontula	Tiina Backtröm	E	Raija Alhainen		
Kumpula	Taina Paro	L	Hannu Leppänen		
Laajasalo	Kaija Hietanen	E	Reeta Nuutinen		
Malmi	Auli Niskanen	E	Risto Peltola		
Malminkartano	Sanna-Mari Oranen	E	Ari Luukinen		
Maunula	Anne Vuori	L	Harry Wikström		
Myllypuro	Mari Vasama	E	Leena Holmstedt		
Pihlajisto	Sami Kulju	E	Paula Beris		
Pikku Huopalahti	Marko Nyqvist	E	Sirkku Yel		
Puotila	Arja-Liisa Valonen	E	Tommi Koivuniemi		
Roihuvuori	Kati Sjöblom	L	Katja Svennevig-Tervo		
Siilitie	Minna Tuomi	E	Sebastian Franckenhaeuser		
Suutarila	Hannu Töyri	E	Ahti Kotisaari		
Vallila	Salla Kuvaja	E	Heini Huotari		
Vesala	Pirjo Salo	L	Tarja Tuisku		
Vuosaari	Hans Duncker		Laura Salecki	E	
Hallinnon ja talouden valvoja	Tuomas Anttila	L			
Hekan hallituksen asukasjäsen	Sebastian Frankenhauser	E			
Hekan hallituksen asukasvarajäsen	Susanna Svartsjö				
Hekan hallituksen asukasvarajäsen	Marko Ekqvist	E			
Hekan asukastoiminnan koordinaattori	Kirsi Ikonen	L			

PUHEENJOHTAJAN TEHTÄVÄNÄ ON

1. Johtaa vuokralaisneuvottelukunnan ja sen työvaliokunnan toimintaa sääntöjen ja vuokralaisneuvottelukunnan päätösten mukaisesti
2. Kutsua koolle vuokralaisneuvottelukunnan ja sen työvaliokunnan kokoukset
3. Toimia kokousten puheenjohtajana ja johtaa kokouksia sekä valvoa kokousten yleistä järjestystä ja puhekuria
4. Valmistella kokousasiakirjat yhdessä sihteerin ja työvaliokunnan kanssa
5. Valmistella lausunnot ja kannanotot sekä muut mahdolliset kirjeet yhdessä sihteerin ja/tai työvaliokunnan kanssa vuokralaisneuvottelukunnan hyväksyttäväksi
6. Vastata pöytäkirjojen, muistioiden, lausuntojen ja kokouspalkkiokoontien laatimisesta
7. Hyväksyä allekirjoittamalla sihteerin laatimat pöytäkirjat, muistiot sekä vuokralaisneuvottelukunnan nimissä laaditut lausunnot ja kannanotot
8. Huolehtia yhdessä muiden vastuullisten kanssa vuokralaisneuvottelukunnan päätösten toimeenpanosta ja valvomisesta
9. Vastata vuokralaisneuvottelukunnan toiminnasta ja päätöksistä tiedottamisesta vuokralaisneuvottelukunnan linjausten mukaisesti
10. Edustaa neuvottelukuntaa ja hoitaa suhteita sidosryhmiin vuokralaisneuvottelukunnan linjausten mukaisesti

VARAPUHEENJOHTAJAN TEHTÄVÄNÄ ON

1. Puheenjohtajan ollessa estynyt hoitamasta hänelle kuuluvia tehtäviään tai erikseen sovittaessa vastata puheenjohtajan tehtävistä
2. Tukea ja auttaa puheenjohtajaa hänen tehtävissään
3. Toimia työvaliokunnan jäsenenä

SIHTEERIN TEHTÄVÄNÄ ON

1. Valmistella yhteistoiminnassa puheenjohtajan kanssa vuokralaisneuvottelukunnan ja sen työvaliokunnan käsiteltävät asiat
2. Hoitaa puheenjohtajan ja/tai vuokralaisneuvottelukunnan antamat tehtävät
3. Laatia vuokralaisneuvottelukunnan ja sen työvaliokunnan kokousten pöytäkirjat.
4. Laatia tehtäväksi annetut lausunnot ja kannanotot sekä muut mahdolliset kirjeet yhdessä puheenjohtajan ja/tai työvaliokunnan kanssa
5. Toimittaa hyväksytyt vuokralaisneuvottelukunnan ja sen työvaliokunnan pöytäkirjat kiinteistöyhtiöön
6. Laatia vuokralaisneuvottelukunnan ja sen työvaliokunnan kokouksista palkkionmaksukoonnit

RAHASTONHOITAJAN TEHTÄVÄNÄ ON

1. Vuokralaisneuvottelukunnan toiminnasta aiheutuneet laskut ja muut maksut maksetaan Hekan toimesta puheenjohtajan tai hänen valtuuttamansa henkilön tarkistettua niiden oikeellisuus.
2. Säilyttää alkuperäiset kuitit huolellisuutta noudattaen
3. Seurata vuotuisen määrärahan käyttöä ja laatia siitä kirjanpito
4. Raportoida toimikauden aikana määrärahan käytöstä puheenjohtajalle, työvaliokunnalle heidän sitä pyytäessään ja vuokralaisneuvottelukunnalle vähintään loppuselvityksen yhteydessä.
5. Laatia tilikauden päätyttyä vuokralaisneuvottelukunnalle loppuselvityksen määrärahan käytöstä eriteltynä (vnk, tvk, työryhmät, kokous- ja asiantuntijapalkkiot jne).
6. Toimittaa kirjapidon tarkistettavaksi Hekaan vuosittain.

Vuokralaisneuvottelukunta valitsee keskuudestaan puheenjohtajan, varapuheenjohtajan, sihteerin ja rahastonhoitajan samaksi toimikaudeksi kuin vuokralaisneuvottelukunnan toimikausi on.

Tehtävistä ei makseta erillistä palkkiota, mutta tehtävän hoitamisesta aiheutuneet kustannukset korvataan puheenjohtajan hyväksynnällä vuokralaisneuvottelukunnan määrärahasta.

VUOKRALAISNEUVOTTELUKUNNAN TYÖVALIOKUNNAN TOIMINTAOHJE

1. **Työvaliokunnan kokoonpano**
   Työvaliokunnan jäseninä ovat vuokralaisneuvottelukunnan puheenjohtaja, varapuheenjohtaja ja sihteeri sekä kaksi (2) vuokralaisneuvottelukunnan keskuudestaan valitsemaa varsinaista jäsentä ja kaksi (2) varajäsentä.

2. **Työvaliokunnan toimikausi**
   Työvaliokunnan toimikausi on sama kuin vuokralaisneuvottelukunnan toimikausi.

3. **Työvaliokunnan kokouksen toimivaltaisuus**
   Kokous on toimivaltainen kun puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja sekä kaksi jäsentä ovat läsnä.

4. **Työvaliokunnan tehtäviä ovat mm**
   - valmistella ja esitellä vuokralaisneuvottelukunnan kokouksissa käsiteltävät asiat
   - huolehtia vuokralaisdemokratiasäännön periaatteiden noudattamisesta vuokralaisneuvottelukunnan kokouksissa
   - valmistella vuokralaisneuvottelukunnan sille antamat tehtävät ja toimeenpanna tehtäväksi annetut päätökset
   - seurata aktiivisesti asumiseen liittyviä ajankohtaisia asioita ja laatia esityksiä vuokralaisneuvottelukunnan käsiteltäväksi
   - pitää toiminnan tukemiseksi yhteyttä päättäjiin ja eri sidosryhmiin sekä raportoida niistä vuokralaisneuvottelukunnalle
   - työvaliokunta voi ottaa kantaa ja/tai antaa lausuntoja vuokralaisneuvottelukunnan nimissä vuokralaisten asiaa edistävissä kysymyksissä
   - mahdollisuuksien mukaan lähettää edellä mainitut laatimansa lausunnot ja/tai kannanotot vuokralaisneuvottelukunnan jäsenille kommentoitavaksi, ennen niiden toimittamista eteenpäin
   - tuoda kaikki vuokralaisneuvottelukunnan nimissä annetut lausunnot ja kannanotot tiedoksi vuokralaisneuvottelukunnalle seuraavassa mahdollisessa kokouksessa
   - laatia talousarvioesityksen ja toimintakalenterin vuokralaisneuvottelukunnan päätettäväksi
   - laatia vuokralaisneuvottelukunnan ja työvaliokunnan kokousaikataulu vähintään puoli vuotta kerrallaan huomioiden vuokralaisdemokratiasäännön mukaiset tehtävät
   - laatia kokouksistaan pöytäkirja ja toimittaa ne vuokralaisneuvottelukunnalle tiedoksi
   - yhteydenpito ja yhteistoiminta Hekan hallituksen jäsenten, yhteistyöelinten asukasjäsenten ja Hekan hallinnon ja taloudenvalvojan kanssa

Työvaliokunnalla on oikeus kuulla asiantuntijoita.

LUONNOS 17.1.2022

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi laki yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa, millä kumotaan yhteishallinnosta vuokrataloissa annettu laki. Laki ja yhteishallinnon rakenteet ajantasaistettaisiin vastaamaan nykyistä toimintaympäristöä ja vaatimuksia. Ehdotetulla lailla toteutettaisiin pääministeri Sanna Marinin hallituksen hallitusohjelman kirjausta, jonka mukaan yhteishallintolain uudistamisen kautta vahvistetaan vuokratalojen asukkaiden päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuuksia omaa asumistaan koskevissa asioissa.

Yhteishallintolain uudistamisen tavoitteena on, että lainsäädäntö tukee toimivaa yhteishallintoa ja vahvistaa asukkaiden osallistumis- ja vaikutusmahdollisuuksia. Toimiva yhteishallinto edistää vuokratalojen kestävää ja tehokasta taloudenpitoa sekä lisää viihtyisyyttä ja yhteisöllisyyttä. Lainsäädännöllä luotaisiin minimitaso yhteishallinnolle eli määriteltäisiin, mihin vuokralainen olisi oikeutettu osallistumaan ja toisaalta määriteltäisiin vuokrataloyhteisön velvollisuudet. Yhteishallinnon toimintatapoja ja palautteenantoa asukkaille kehitettäisiin, jotta asukkaita kuultaisiin aidosti.

Vuokrataloyhteisön ja asukkaiden yhteisen yhteistyöelimen roolia korostettaisiin vastaamaan nykyistä toimintaympäristöä, jossa aiemmat pienet kiinteistöyhtiöt on usein fuusioitu isoiksi vuokrataloyhtiöiksi. Yhteistyöelintä voitaisiin hyödyntää osana hallituksen asukasehdokkaan valintamenettelyä. Vuokratalokohteessa tapahtuvat asukkaiden kokoukset ja asukastoimikunnat säilytettäisiin tärkeänä yhteishallinnon perustasona ja niiden toimintatapoja kehitettäisiin. Ehdotettu laki sallisi tarpeellisen jouston erilaisille vuokrataloyhteisöille ja asukasrakenteille. Erityisryhmille tarkoitetuissa asuinkohteissa yhteishallinto voitaisiin järjestää erityisryhmien tarpeet huomioon ottaen. Digitalisaatio ja osallistumismahdollisuuksia parantavat sähköiset toimintatavat otettaisiin huomioon ehdotetussa laissa. Myös 15–17-vuotiaat voisivat osallistua äänioikeutettuina yhteishallintoon. Asukkailla olisi lakisääteinen mahdollisuus valita yhteisökohtainen talouden ja hallinnon valvoja.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle ehdotetaan valvontavaltuuden lisäksi valtuutta uhkasakolla tehostettavan hallinnollisen määräyksen antamiseen, jos vuokrataloyhteisö ei noudata ehdotettua lakia.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.1.2023.

_____

SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ 1
PERUSTELUT 3
1 Asian tausta ja valmistelu 3
2 Nykytila ja sen arviointi 3
2.1 Yleistä 3
2.2 Päätöksenteon muutokset 5
2.3 Määritelmistä 5
2.4 Yhteishallinnon toimivuus 6
2.5 Viranomaisten rooli 7
3 Tavoitteet 7
4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset 8
4.1 Keskeiset ehdotukset 8
4.2 Pääasialliset vaikutukset 9
4.2.1 Taloudelliset vaikutukset 9
Vaikutukset asukkaisiin 9
Vaikutukset vuokrataloyhteisöihin 10
Vaikutukset julkiseen talouteen 10
4.2.2 Yhteiskunnalliset vaikutukset 11
5 Muut toteuttamisvaihtoehdot 12
5.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset 12
5.2 Ulkomaiden lainsäädäntö ja muut ulkomailla käytetyt keinot 12
6 Lausuntopalaute 16
7 Säännöskohtaiset perustelut 17
8 Lakia alemman asteinen sääntely 26
9 Voimaantulo 26
10 Toimeenpano ja seuranta 26
11 Suhde muihin esityksiin 26
11.1 Esityksen riippuvuus muista esityksistä 26
11.2 Suhde talousarvioesitykseen 26
12 Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys 26
LAKIEHDOTUS 28
Laki yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa 28

PERUSTELUT

1 Asian tausta ja valmistelu

Pääministeri Sanna Marinin hallituksen hallitusohjelman (s. 55, kohta 3.1.1 Asuntopolitiikka) mukaan yhteishallintolain uudistamisen kautta vahvistetaan vuokratalojen asukkaiden päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuuksia omaa asumistaan koskevissa asioissa.

Ympäristöministeriö asetti syksyllä 2019 työryhmän laatimaan asuntopoliittista kehittämisohjelmaa. Työryhmässä olivat edustettuina asuntopolitiikasta vastaavat ministeriöt ja virastot. Lisäksi valtioneuvosto asetti työryhmälle parlamentaarisen seurantaryhmän, jonka tehtävänä oli tukea asuntopoliittisen kehittämisohjelman valmistelua. Parlamentaarisessa seurantaryhmässä oli jäsen kaikista eduskuntapuolueista. Seurantaryhmän puheenjohtajana toimi ympäristö- ja ilmastoministeri Krista Mikkonen. Työryhmän tehtävänä oli valmistella kokonaisvaltainen ja tavoitteellinen asuntopoliittinen kehittämisohjelma vuosille 2021–2028. Kehittämisohjelma valmisteltiin eduskunnan kirjelmän (EK 26/2018 vp; O 61/2016 vp) ja pääministeri Sanna Marinin hallituksen hallitusohjelman toimeksiannosta. Asuntopoliittinen kehittämisohjelma luovutettiin ministeri Mikkoselle joulukuussa 2020.

Hallitus antoi kehittämisohjelman selontekona eduskunnalle… [selonteon linjaukset tähän]

Ympäristöministeriön toimeksiannosta laadittiin yhteishallinnosta vuokrataloissa annetun lain (649/1990, jäljempänä yhteishallintolaki) toimivuutta koskeva selvitys (Asukasdemokratia ja yhteishallintolaki muuttuneessa toimintaympäristössä, ympäristöministeriön raportteja 8/2017, jäljempänä yhteishallintoselvitys), jota on hyödynnetty lainvalmistelussa.

Esitys on valmisteltu ympäristöministeriössä yhteistyössä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) kanssa. Lakiuudistuksesta järjestettiin ensimmäinen kuulemiskierros keväällä 2021 julkaisemalla lakiuudistuksen suuntaviivat sisältävä muistio, johon pyydettiin kannanottoja. Muistiosta antoi kannanoton yhteensä 29 tahoa. Hallituksen esityksen luonnoksesta pyydettiin kirjallisia lausuntoja tammi-maaliskuussa 2022. Luonnoksesta annettiin yhteensä ? lausuntoa. Kannanottoja ja lausuntoja pyydettiin vuokralaisia ja vuokrataloyhteisöjä edustavilta järjestöiltä, suurimmilta valtion tukemia vuokra-asuntoja omistavilta yhteisöiltä ja lausuntopyyntöä pyydettiin välittämään yhteishallintoelimille ja asukkaille. Esitys oli/ei ollut arvioitavana lainsäädännön arviointineuvostossa.

Hallituksen esityksen tausta-aineisto on saatavilla osoitteessa valtioneuvosto.fi/hankkeet tunnuksella YM003:00/2021.

2 Nykytila ja sen arviointi

2.1 Yleistä

Yhteishallintolaissa säädetään asukasdemokratiasta, jota toteutetaan valtion tukemissa vuokrataloissa. Yhteishallintolain tarkoituksena on parantaa asukkaiden vaikutus- ja osallistumismahdollisuuksia ja asukkaiden viihtyvyyttä. Asukasosallistumisella on myönteisiä vaikutuksia talojen kunnossapitoon ja talouteen, mikä on vuokralaisten ja vuokranantajan yhteinen intressi. Asukasdemokratia edistää vuokratalojen omistajien ja vuokralaisten välistä tiedonvälitystä, yhteistyötä ja luottamusta sekä lisää keskinäistä vastuuntuntoa taloa koskevissa asioissa. Perimmäisenä tarkoituksena on sovittaa asukkaan ja vuokrataloyhteisön intressit yhteen ja muodostaa toimintatapa yhteisten asumiseen liittyvien asioiden käsittelemiseksi. Asukasdemokratia vahvistaa valtion tukemien vuokra-asuntojen tarkoitusta eli valtion tuen kohdentumista asukkaille.

Yhteishallintolaki säädettiin vuonna 1990. Lain yli 30 vuoden voimassaoloaikana vuokrataloyhteisöjen rakenne on muuttunut huomattavasti. Laki on kirjoitettu ajankohtana, jolloin vuokratalojen omistajina olivat usein pienet kiinteistöyhtiöt. Nykyisin vuokrataloyhteisöt on useimmiten fuusioitu taloudellisesti tarkoituksenmukaisemmiksi suuremmiksi kokonaisuuksiksi. Yhteishallintolain soveltamisalaan kuuluvat arava- ja korkotukilainoilla rahoitetut vuokratalot, jotka ovat aravarajoituslaissa (1190/1993) sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001, jäljempänä korkotukilaki) säädettyjen käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia. Vuonna 2019 rajoitusten alaisia asuntoja oli 367 000, joissa asui vähän alle 600 000 asukasta. ARA-vuokra-asunnoissa asuu noin 10 prosenttia väestöstä. Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry:n vuonna 2021 tilaaman ARA-vuokra-asukkaiden asukastyytyväisyyskyselyn vastaajista 22 prosenttia ilmoitti osallistuneensa asukastoimintaan. Yhteishallintolain piiriin kuuluvat sekä niin sanotut tavalliset valtion tukemat vuokra-asunnot, jotka on tarkoitettu asukasvalintakriteerien mukaan valittaville, asunnon tarpeessa oleville asukkaille sekä erityisryhmille tarkoitetut valtion tukemat vuokra-asunnot, jotka ovat asukasvalintakriteerien soveltamisen lisäksi tarkoitettu erityisryhmiin kuuluville asukkaille, kuten esimerkiksi asunnottomille, opiskelijoille, vammaisille henkilöille tai ikääntyneille henkilöille. Vuokrataloyhteisöjen kirjo vaihtelee pienen kunnan muutaman talon yhteisöistä valtakunnallisiin suuriin yhtiöihin.

Yhteishallintolaki on joustava, jotta yhteishallinto vastaisi asukkaiden erilaisia toiveita ja tarpeita. Laki luo minimirakenteet yhteishallinnolle, ja yhteishallintoa on mahdollista viedä pidemmälle haluttaessa. Asukkaille osallistuminen on vapaaehtoista, joten onnistunut yhteishallinto vaatii yhteishallinnon houkuttelevuutta ja asukkaiden aktiivisuutta. Yhteishallintoa on vaivannut osallistumisen vähyys, sillä yhteishallinto kilpailee muiden vapaa-ajan aktiviteettien ja luottamustehtävien kanssa, perinteisiin kokouksiin on vaikeaa saada osallistujia ja tehtäviin sitoutumista vältetään.

Yhteishallintoselvityksen mukaan lainsäädännön tulisi jatkossakin luoda yhteishallinnon puitteet, jotka ovat tarpeeksi joustavat erilaisiin yhtiöihin ja asukasrakenteisiin nähden. Lakiin tulee tarkentaa osallistumisen ja vaikuttamisen muodot talotasolta vuokrataloyhteisön kokonaisuuteen asti, päivittää elinten tehtävät sekä määrittää niiden keskinäiset suhteet. Ajantasainen lainsäädäntö tekisi lain soveltamisen helpommaksi. Lain puite- ja minimiluonne tulisi säilyttää ja määritellä selkeästi asukkaiden oikeudet ja vuokrataloyhteisön velvollisuudet. Kansainväliset ihmisoikeusvelvoitteet korostavat osallistumis- ja vaikuttamisoikeuksia. Myös digitalisaatio vaatii lainsäädännön päivittämistä, jotta tehdään mahdolliseksi uudet sähköiset käytännöt, jotka ovat kustannustehokkaita ja tehostavat tiedon välitystä ja osallistumista.

Selkeään tiedon välitykseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Käytäntöjen tulisi kannustaa asukkaiden aitoon kuunteluun ja vuorovaikutukseen. Toimiva yhteishallinto edellyttää, että asukasaktiivisuutta voidaan lisätä: tarvitaan matalan kynnyksen osallistumistapoja, joita voitaisiin kehittää esimerkiksi digitaalisin välinein ja perinteistä kokousta vapaamuotoisemmin tilaisuuksin. Yhteishallinnon tulisi olla asukkaiden ja vuokrataloyhteisön edustajien välistä yhteistoimintaa, jossa pyrittäisiin tunnistamaan ja yhdistämään molempien osapuolten edut. Yhteistyön ja vuorovaikutuksen muotojen tulisi soveltua eri tilanteisiin. Riittävä viestintä ja vuokralaisen oikeuksien toteutumisen valvonta ovat tärkeitä.

Käytännössä lain pitäisi nykyisin pystyä vastaamaan voimassa olevan lain säätämisajankohtaa paljon monimuotoisemman vuokra-asumiskentän ja asukasprofiilin tarpeisiin. Lain tulisi mahdollistaa kuhunkin toimintaympäristöön mahdollisimman hyvin soveltuvan ja siinä tehokkaasti toimivan yhteishallinnon mallin toteuttamisen. Sen lisäksi, että laissa tulee määritellä asukasdemokratian toteuttamisen minimitaso, lain tulee samalla jättää riittävästi joustavuutta vuokra-

laisdemokratian mielekkääseen toteuttamiseen erilaisissa tilanteissa. Turhaa byrokratiaa purkamalla ja yhteishallinnon rakenteita ja toimintoja järkeistämällä tavoitellaan parempaa ja myös kustannustehokkaampaa asukasdemokratiaa. Asukkaita arvostavan, kuuntelevan ja osallistavan asenteen omaksumisella voidaan käytännössä merkittävästikin vaikuttaa yhteishallinnon onnistumiseen. Asukkaiden rooli vuokra-asuntojen omistajien asiakkaina, joilla on oikeus hyvään asiakaspalveluun, tulisi tunnistaa.

2.2 Päätöksenteon muutokset

Yhteishallintolaki vastaa 1990-luvun pienten kiinteistöyhtiöiden toimintaympäristöä, joten se tulee päivittää nykyiseen suurten ja keskenään erilaisten vuokrataloyhteisöjen kirjoon. Asukkaita kiinnostavat omaa asumistaan koskevat asiat. Asukkaat haluaisivat päästä vaikuttamaan remontti-, huolto- ja siivousasioihin sekä vaikuttamaan vuokraan ja erityisesti hoitovastikkeeseen, mutta päätökset tehdään kaukana asukkaista. Asukkaat kokevat myös, että he eivät saa riittävästi tietoa asumiseensa vaikuttavista asioista. Yhteishallinnolta odotetaan aitoa osallistumista ja vaikuttamista. Toiminnan tulisi olla asukaslähtöistä ja edistää asukkaiden asioita.

Yhteishallintolain 10 § sisältää luettelon asukastoimikunnan tehtävistä. Tehtäväluetteloa pidetään osittain vanhentuneena: osa asioista soveltuu paremmin yhteistyöelimen käsiteltäviksi ja osa ei sovellu enää lainkaan yhteishallinnon piiriin. Nykyisissä suurissa kokonaisuuksissa asioista ei enää päätetä talokohtaisesti. Asukastoimikunnan tehtävistä esimerkiksi pysäköintipaikkojen jakoperusteet ovat aluekohtaisesti päätettäviä asioita ja saunavuorojen jako on nykyisin usein toteutettu koko yhtiössä käytössä olevien digitaalisten järjestelmien avulla. Asukastoimikunnan ja yhteistyöelimen tehtäväkenttien välillä on otettava huomioon toisaalta lähidemokratia ja omaan asumiseen vaikuttaminen mahdollisimman lähellä asukasta, ja toisaalta käytännön seikat, jotka puoltavat keskitetympää päätöksentekoa ja asukkaiden osallistumista keskitettyyn päätöksentekoon yhteistyöelimen kautta. Kerhotilojen yhteinen käyttö voitaisiin mahdollistaa. Korttelikohtaisissa tiloissa asukastoimikunta ei voi päättää yksin asukastilojen käytöstä. Asukastoimikuntaa tulisi aina kuulla yhteisten tilojen käytöstä.

Yhteishallinnossa päätöksenteko voisi tapahtua demokraattisesti siten, että sovellusten, taloyhtiön verkkosivujen tai sosiaalisen median avulla voitaisiin kuulla suurta joukkoa ja demokraattisesti valitut asukkaiden edustajat osallistuisivat toimintaan ja päätöksentekoon. Kattavamman asukasjoukon toimintaa voisivat olla talokokousten ja etäosallistumisen lisäksi erilaiset talkoot ja vapaamuotoiset tilaisuudet. Asukastoimikuntien tehtäväkenttä voisi koostua nykyisen laissa säädetyn tehtävälistan sijasta yhteisöllisyyteen, turvallisuuteen ja viihtyvyyteen liittyvistä asioista.

Koska talousasioista päätetään yhtiökohtaisesti kaikkien talojen osalta, niiden tulisi olla yhteistyöelimessä tai vastaavasti käsiteltäviä asioita. Rahoitussuunnitelmat ja tasausperiaatteet ovat yhtiötasolla ratkaistavia asioita. Myös huoltosopimukset kilpailutetaan usein keskitetysti. Asukkaita kiinnostaa vuokranmääritys, joten asukkaiden kokouksessa tulisi käsitellä vuokranmäärityksen perusteita. Asukkaille tärkeitä asioita ovat korjaussuunnitelma ja korjausehdotusten tekeminen omasta kohteesta. Myös taloturvallisuustyö olisi tärkeää. Lain edellyttämien menettelytapojen tulisi olla joustavia ja vaikuttamista palvelevia, jotta turhilta menettelyiltä vältyttäisiin. Valvontaa ja sovittelua talotoimikunnan tehtävinä tulisi täsmentää muun muassa tietosuojan korostumisen takia.

2.3 Määritelmistä

Lakiin kirjattavat osallistumisen määritelmät ovat tärkeitä ja nykyisiä osallistumisen määritelmiä olisi syytä kehittää. Olisi mietittävä, missä tilanteissa sopiva tapa osallistua on lausunnon

antaminen, missä tilanteessa taas valmisteluun osallistuminen. Vuokrataloyhteisöt katsoisivat tarkoituksenmukaiseksi muuttaa osallistumisen määritelmiä ja pitävät esimerkiksi nykyisen lain ”osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto” -määritelmiä liian väljinä. Asukkaat taas haluaisivat osallistua päätöksentekoon talo- ja yhteisötasolla.

Yhteishallinnosta käytetään myös termiä asukasdemokratia ja uudessa asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (393/2021) termiä asukashallinto. Tässä esityksessä on valittu jatkaa yhteishallinto-termin käyttöä, jolloin asukasdemokratia-termi jää puhekieliseksi synonyymiksi yhteishallinnolle. Tässä esityksessä yhteishallinnolla tarkoitetaan vuokrataloyhteisön ja asukkaiden välistä yhteistyötä, joka on määrämuotoisempaa kuin asukkaiden kesken toteutettava tai vuokrataloyhteisön ja asukkaiden välinen vapaamuotoisempi yhteistoiminta. Yhteishallintolain määrittelemä ja edellyttämä yhteishallinto, jota kutsutaan myös asukasdemokratiaksi, on osa laajempaa yhteistoiminnan käsitettä.

2.4 Yhteishallinnon toimivuus

Yhteishallinnossa käsitellään asukkaiden ja vuokrataloyhteisön kesken tärkeät vuokrataloyhteisöjen asukkaita koskettavat asiat, kuten vuokrien määräytyminen, korjaukset, talojen huollon ja hoidon järjestäminen, yhteisten tilojen käyttö ja yhteisten tilaisuuksien järjestäminen. Asukkaat saavat osallistua päätettävien asioiden valmisteluun ja tehdä esityksiä. Järjestyssääntöjä, yhteisten tilojen käyttöä ja autopaikkoja koskevissa asioissa asukkailla on päätösvalta. Asukkaiden kokoukset asettavat ehdokkaat hallituksen asukasjäseniksi, ja vuokrataloyhteisö valitsee hallituksen jäsenet näistä ehdokkaista. Asukkailla on mahdollisuus valita valvoja tarkastamaan vuokranmääritysyksikön talouden ja hallinnon hoitoa.

Yhteistyöelimiä on laajalti vuokrataloyhteisöissä, mutta niiden kokoonpano ja toiminta vaihtelevat paljon. Koska yhtiöiden koot ovat kasvaneet, yhteistyöelimen rooli on muuttunut tärkeämmäksi. Yhteistyöelimestä säädetään voimassa olevassa laissa, mutta sille ei määritellä tehtäviä tai oikeuksia, ja yhteistyöelimen perustaminen on vapaaehtoista. Asukkaiden valitsemia talouden ja hallinnon valvojia on myös laajalti, mutta laissa säädetään nykyisin vain asukkaiden oikeudesta vuokranmääritysyksikön taloutta ja hallintoa tarkastavaan valvojaan. Tästä syystä valvojilla ei aina ole ollut pääsyä yhteisökohtaisiin taloustietoihin.

Lakiuudistuksessa tulisi ottaa huomioon, että nykyisiä toimivia yhteishallinnon rakenteita voidaan yhtiöissä säilyttää. Lain tulisi olla joustava, jotta kussakin yhteisössä voitaisiin ottaa huomioon sen erityispiirteet ja yhteishallinto olisi toimivaa. Yhteishallinnossa keskiössä eivät ole rakenteet, vaan rakenteiden tulisi palvella juuri tässä yhteisössä toimivaa yhteishallintoa. Jotta voidaan turvata asukkaiden vaikuttamismahdollisuudet, laissa tulisi määritellä asukkaiden osallistumisoikeudet eli se mihin asioihin asukkaat voisivat osallistua omassa vuokranmääritysyksikössään ja yhteisön tasolla.

Asukkaat haluavat lisää tietoa asumiseen vaikuttavista asioista ja koulutusta, jotta heillä olisi mahdollisuus ymmärtää vuokranmääritysyksikön ja vuokrataloyhteisön taloustietoja. Varsinkin asukasjäsenten perehdyttäminen hallitustyöskentelyyn korostuu, koska vuokrataloyhtiön hallituksessa vaikuttamiseen tarvitaan erityisasiantuntemusta ja vaativia taloudellisia taitoja. Asukkaat haluavat vaikuttaa vuokranmääritykseen ja oman talon huoltoon, korjaukseen ja kunnossapitoon. Päätökset tehdään kuitenkin suurempina kokonaisuuksina. Keskitetty päätöksenteko ja yhtenäiset käytännöt eri taloissa ovat tärkeitä ison vuokrataloyhtiön hallinnoinnissa. Voimassa olevan lain mukaisten lausuntojen käsitteleminen jokaisesta eri vuokranmääritysyksiköstä voi olla turhauttavaa sekä asukkaille että omistajille. Vuokrataloyhtiöiden fuusioituminen hyvinkin suuriksi yhtiöiksi on asukkaiden mukaan vähentänyt asukkaiden tiedonsaantia ja asukastoimikuntien esitysten toteutumista. Se, että vaikuttamismahdollisuuksia ei koeta olevan tai ne eivät

toteudu, vaikuttaa asukkaiden halukkuuteen osallistua yhteishallintoon. Yhteishallinnolta odotetaan tehokasta käytännön toimivuutta, ei niinkään huomion kiinnittämistä rakenteisiin, mihin voimassa olevan lain katsotaan ohjaavan.

Voimassa olevassa laissa asukastoimikunnan tehtäviksi on säädetty muun muassa järjestyssäännöistä, autopaikoista ja saunavuoroista päättäminen. Isoissa yhtiöissä esimerkiksi yhtenäisten huoltosopimusten vuoksi käytäntöjen on oltava samanlaiset koko yhtiössä ja talokohtainen päätöksenteko luo hankalasti hallittavia eroavaisuuksia. Myös rahoitussuunnitelma on yhtiökohtainen. Oman kohteen korjauksia ja korjaussuunnitelmaa sekä talous- ja vuokranmääritysarviota sen sijaan voidaan käsitellä talokohtaisesti. Tarvitaan toimivaa ja tarkoituksenmukaista lähidemokratiaa ja toisaalta laajemmin yhtiön asioita käsittelevää yhteistyörakennetta, jossa on mukana sekä vuokrataloyhteisön että asukkaiden edustus. Laki tulisi päivittää niin, että päätökset tehtäisiin oikealla tasolla.

Yhteishallinnon toimivuuteen vaikuttaa ratkaisevasti vuokrataloyhteisön ja sen edustajien myönteinen asenne ja halu kehittää yhteishallintoa sekä panostaminen yhteishallinnon kehittämiseen. Asukkaita motivoi aito mahdollisuus vaikuttaa asumista koskeviin asioihin, mikä edellyttää vuorovaikutusta ja palautetta asukkaiden ehdotuksista. Yhteishallintolaissa ei ole yksityiskohtaisia säännöksiä kokouskäytännöistä, joten kokouskäytännöissä on tukeuduttu yhdistyslain säännöksiin. Sähköisten menettelyjen yleistyminen ja hyödyntäminen voivat vähentää tarvetta kokousmenettelyistä säätämiseen.

Valtion tukemien asuntojen omakustannusvuokraan ja siihen sisällytettäviin menoihin liittyen on noussut keskusteluun palvelut, joita voitaisiin tarjota asukkaille asumisen ohessa. Esimerkiksi yhteiskäyttöauton avulla voitaisiin säästää autopaikkojen rakentamisessa. Palveluiden olisi liityttävä asumiseen, jotta niitä ylipäänsä voidaan sisällyttää omakustannusvuokraan. Palveluiden osalta voitaisiin noudattaa samaa linjaa kuin asunto-osakeyhtiöissä: se mikä on tavanomaista taloyhtiöissä, olisi sitä myös vuokrataloissa. Myös aravarajoituslain ja korkotukilain omakustannusvuokrasääntelyyn on ehdotettu muutoksia, jotta palvelut voitaisiin sisällyttää käyttövastikkeeseen. Jos omakustannusvuokrasääntelyyn tehdään muutoksia palveluiden tarjoamisen vuoksi, muutokset tulisi ottaa huomioon yhteishallintolaissa asukkaiden osallistumisen näkökulmasta.

2.5 Viranomaisten rooli

ARAlle kuuluu yhteishallintolain yleinen ohjaus ja neuvonta. Ohjausta ja neuvontaa annetaan yhteisöille, yhteishallintoelimille ja asukasaktiiveille puhelimitse, sähköpostitse sekä verkkoasioinnin kautta. Lisäksi ARA kouluttaa yhteishallintolain toteuttamiseen ja on julkaissut kolme yhteishallintoa koskevaa opasta.

Aluehallintovirasto voi antaa hallinnollisen määräyksen ja tehostaa sitä uhkasakolla vuokrataloyhteisön laiminlyödessä yhteishallintolain mukaisia velvoitteitaan. Aluehallintovirasto perii asian käsittelystä maksun. Aluehallintovirasto on antanut yhteensä 13 ratkaisua koskien yhteishallintoa vuokrataloissa sekä asumisoikeustaloihin liittyen vuosien 2016–2019 välisenä aikana. ARAlle tiedoksi on annettu viisi ratkaisua koskien yhteishallinnosta vuokrataloissa annettua lakia.

3 Tavoitteet

Uudistuksen tavoitteena on päivittää laki, jotta se vastaisi paremmin nykyistä toimintaympäristöä ja palvelisi nykyistä asukkaiden ja vuokrataloyhteisöjen kirjoa. Yhteishallintolaki takaa vuokralaisten osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuudet. Lain tulisi mahdollistaa digitalisaatio

ja sähköiset toimintatavat, joiden myötä asukkaiden laajempi osallistuminen yhteishallintoon on helpompaa ja kustannustehokkaampaa. Tavoitteena on myös parantaa asukkaiden palautteen saantia vuokrataloyhteisöltä, asukkaiden aitoa kuulemista ja asukkaiden kantojen huomioon ottamista päätöksenteossa.

Lain tavoitteena on säilyttää yhteishallintolain puitelain luonne yhteishallinnon minimitason säätävänä lakina. Liian yksityiskohtaista sääntelyä pyritään välttämään, ja samalla turvataan asukkaiden oikeudet ja määritellään yhtiön velvollisuudet. Minimitason ylittävä yhteishallinto on aina mahdollista. Lain tavoitteena on olla riittävän joustava vastaamaan entistä monimuotoisemman vuokrataloyhteisökentän ja asukaskunnan asettamiin vaatimuksiin.

Yhteishallinnon yksi keskeisimpiä sisältöjä on selkeä tiedon välitys asukkaiden ja vuokrataloyhteisön välillä. Yhteishallinnon käytäntöjen tulisi tukea asukkaiden aitoa kuuntelua ja vuorovaikutusta. Toimiva yhteishallinto edellyttää, että asukasaktiivisuutta voidaan lisätä sähköisiä viestintävälineitä hyödyntämällä. Yhteishallinnon tulisi olla asukkaiden ja vuokrataloyhteisön edustajien välistä yhteistoimintaa, jossa pyrittäisiin yhdistämään molempien osapuolten edut. Yhteistyön ja vuorovaikutuksen muotojen tulisi soveltua eri tilanteisiin. Riittävä viestintä ja valvonta ovat tärkeitä.

Yhteishallintolain uudistuksen tavoitteena on, että laki takaa vuokralaisten osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuudet nykyisissä erilaisissa vuokrataloyhteisöissä. Laki edistää osaltaan sähköisten menettelytapojen hyödyntämistä ja selkeää ja riittävää kommunikointia ja viestintää. Koska valtion tukemien vuokra-asuntojen tärkein tehtävä on tarjota kohtuuhintaista asumista, yhteishallintolain edellyttämien vaatimusten tulee olla tarkoituksenmukaisia ja toteuttaa asukkaiden tarpeelliset oikeudet kustannustehokkaasti.

4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset

4.1 Keskeiset ehdotukset

Lain uudistamisella päivitetään sen määrittelemän asukasdemokratian toteuttamisen vähimmäistaso vastaamaan tämän päivän tarpeita. Yhteishallintolaissa asukastoimikunnalle säädettyjä tehtäviä kehitetään vastaamaan nykyistä toimintaympäristöä, jossa päätöksenteko tapahtuu yhteisön tasolla. Vuokrataloyhteisöltä edellytettyjä toimintatapoja esitetään kirjattavaksi lakiin. Jotta yhteishallinto olisi vaikuttavaa, tarvitaan vastavuoroisuutta ja palautetta asukkaiden tarpeisiin ja toiveisiin. Kautta linjan edistetään sähköisiä kustannustehokkaita ja tavoittavia toimintatapoja. Jotta yhteishallinto voisi toteutua tehokkaasti, asukastoimikunnan ja yhteistyöelimen välinen tehtävänjako olisi kirjattu lakiin ja osallistuminen tapahtuisi oikealla tasolla: yhtiökohtaisista asioista päätetään yhteistyöelimessä ja yksittäistä taloa koskevia asioita käsitellään asukkaiden kokouksessa ja asukastoimikunnassa. Koska yhtiöt ovat erilaisia eikä kaikissa yhtiöissä välttämättä ole tarvetta yhteistyöelimelle, yhteistyöelimen perustaminen olisi asukkaiden päätettävissä.

Yhteishallinnon rakenteet säilytettäisiin samankaltaisina kuin voimassa olevassa laissa. Yhteishallinto muodostuu asukkaiden kokouksista, asukastoimikunnista, vuokrataloyhteisössä muodostettavasta yhteistyöelimestä tai koko yhteisön asioiden käsittelemisestä muutoin yhteishallinnossa sekä hallitusedustajien valinnasta. Elimet osallistuvat omalta osaltaan kokousjärjestelyihin, mutta vastuu yhteishallinnon toteuttamisesta on vuokrataloyhteisöllä. Lähellä asumista tapahtuvan osallistumisen merkitys on suuri ja sitä varten luodut yhteishallinnon rakenteet, kuten asukkaiden kokous ja asukastoimikunta, säilytettäisiin ja niiden roolia täsmennettäisiin käsittämään vuokranmääritysyksikköä koskevien yhteishallintoasioiden käsittelyn. Asukkaita

kiinnostavat etenkin talon korjaukset, huoltosopimuksen sisältö ja vuokranmääritys, mitkä sisältyisivät asukastoimikunnan osallistumisoikeuksiin. Asukkaiden kokouksen järjestämistapa jätettäisiin laissa avoimeksi erilaisten tilanteiden vaatiman joustavuuden vuoksi. Kokous voitaisiin järjestää myös hybridi- tai verkkokokouksena, jos pystytään varmistamaan kaikkien yhdenvertainen osallistuminen.

Monista vuokrataloja koskevista asioista päätetään kokonaisuutena vuokrataloyhteisön hallinnossa. Jotta asukkaat voisivat vaikuttaa omalta osaltaan näihin päätöksiin, tarvitaan yhteistyöelimen kaltaista kokoavaa, neuvottelevaa elintä. Yhteistyöelinten rooli ehdotetaan määriteltäväksi laissa. Yhteistyöelin osallistuisi yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokrausperiaatteiden laatimiseen. Yhteistyöelin osallistuisi myös yhteisötason talousasioiden ja keskeisten päätösten, kuten huoltojärjestelmien, korjaussuunnitelmien ja hankintojen kilpailutusten, käsittelyyn ja valmisteluun. Tavat valita yhteistyöelimen jäsenet vaihtelevat yhtiöittäin, mikä on syytä säilyttää, koska yhtiöt ovat erilaisia ja valitsemistapaa voitaisiin sopeuttaa juuri tähän yhtiöön. Vuokrataloyhteisö korvaisi yhteistyöelimen toimintaan osallistumisesta aiheutuvat kohtuulliset matkakulut asukkaalle.

Laissa säädettäisiin hallitusjäsenten ehdokasasettelusta ottaen huomioon yhteisöjen erilaisuus. Isoissa yhteisöissä olisi perusteltua sallia menettely, jossa yhteistyöelin voisi valita asukkaiden kokousten ehdottamista henkilöistä ne, joita ehdotetaan vuokrataloyhteisölle valittaviksi hallitukseen.

Valvojan asemaa selkiytettäisiin. Ehdotettu laki mahdollistaisi yhteisökohtaisen valvojan valinnan vuokranmääritysyksikkökohtaisen valvojan ohella. Valvojalla tulisi olla tehtävän edellyttämä ammatillinen pätevyys, mutta tarkoituksena silti on, että myös asukkaat voisivat jatkossakin halutessaan ja valinnan kohdistuessa heihin toimia valvojana.

Valvontavaltuuden säätämisen lisäksi nykyisin aluehallintovirastolle kuuluva toimivalta antaa hallinnollisia määräyksiä yhteishallintolain noudattamiseksi ja tehostaa niitä uhkasakolla ehdotetaan siirrettäväksi ARAlle. ARA on asiantuntijavirasto yhteishallintoasioissa.

Lain soveltamisessa otettaisiin poikkeuksena huomioon, että yhteishallintoa toteutetaan erityisryhmäkohteissa erityisryhmän tarpeet ja erityispiirteet huomioon ottavalla tavalla. Yhteishallinnossa tulisi pyrkiä parhaaseen mahdolliseen oikeuksien toteutumiseen erityisryhmälle ominaisella tavalla. Tämän tyyppinen räätälöinti edistäisi yhteishallintolain tarkoitusta.

4.2 Pääasialliset vaikutukset

4.2.1 Taloudelliset vaikutukset

Vaikutukset asukkaisiin

Asukkaat maksavat vuokrissa yhteishallinnon kulut. Yhteishallinnon tavoitteena on yhteisöllisyyden, viihtyisyyden ja osallistumisen parantamisen ohella myös kustannussäästöt, kun korjaukset voidaan tehdä oikea-aikaisesti ja toimiva tiedonkulku edesauttaa talojen huoltoa, ylläpitoa ja korjauksia. Viihtyisyyden, yhteisöllisyyden ja osallistumisen parantumisella voi olla positiivisia vaikutuksia vuokrataloyhteisön käyttöasteeseen, mikä parantaa yhteisön taloutta ja heijastuu vastaavasti vuokriin. Asukkaiden tietoisuuden kasvaminen oman toimintansa kustannusvaikutuksista ja mahdollisuus vaikuttaa vuokran muodostaviin kulueriin voi auttaa karsimaan kustannuksia ja vähentämään ympäristö- ja ilmastovaikutuksia esimerkiksi energian käytössä ja jätehuollossa. Sillä, että asukkaat saavat osallistua vuokrataloyhteisön hallintoon, voi olla kustannuksia karsiva vaikutus, kun talousasioita ja vuokranmääritykseen sisältyviä eriä käydään

yhdessä läpi. Kokonaisuudessaan yhteishallintolain uudistuksen ei arvioida vaikuttavan vuokriin havaittavalla tavalla. Yhteishallinnon ja sen kehittämisen hyödyt ilmenevät pitkän aikavälin kuluessa ja niitä on vaikea arvioida määrällisesti. Yhteishallinto on ollut jo toiminnassa, ja ehdotetulla lailla täsmennetään yhteishallinnon toimintatapoja, joten muutoksen vaikutukset eivät ole mittavia.

Riskinä yhteishallinnon edellyttämisessä ja lakisääteisyydessä on, että yhteishallinnon tavoitteet eivät toteudu, esimerkiksi yhteishallinnon elinten työskentely ei tuota toivottuja kustannussäästöjä tai yhteisöllisyyttä, jolloin taloudelliset panostukset eivät tuota toivottua tulosta. Kyse on kuitenkin perustavanlaatuisista omaan asumiseen liittyvistä vaikuttamis- ja osallistumisoikeuksista, joiden edistäminen kuuluu keskeisesti valtion tukea saavien vuokrataloyhteisöjen toimintaan ja oikeusvaltioon ylipäänsä.

Vaikutukset vuokrataloyhteisöihin

Yhteishallinnosta aiheutuu vuokrataloyhteisölle kustannuksia, jotka peritään asukkailta omakustannusperiaatteella määräytyvissä vuokrissa. Valtion tukemien vuokra-asuntojen tärkeimpiä tavoitteita on tarjota kohtuuhintaista asumista, joten kustannustehokkuus yhteishallinnossa on tärkeä tavoite. Tässä esityksessä on tästä syystä haettu joustavaa ja asukkaiden toiveiden mukaan muokkautuvaa järjestelmää, tinkimättä kuitenkaan asukkaiden kokouksen järjestämisestä tai tiedonantovelvollisuudesta. Sähköiset menettelytavat kokouksissa, niiden koollekutsumisessa ja yhteishallinnossa yleisemmin voivat vähentää yhteishallinnon järjestämisestä aiheutuvia kustannuksia. Esityksessä ehdotetut yhteishallinnon rakenteet ovat olleet jo tätä nykyä olemassa, joten uusia kustannuksia aiheuttavia portaita ei ehdoteta.

Yhteishallintolain kehittäminen on painottunut niihin yhteishallinnon rakenteisiin, jotka arvioidaan kustannustehokkaiksi eli niillä saavutettavat hyödyt arvioidaan kustannusten arvoisiksi eikä rakenteista aiheudu vuokrataloyhteisöille kohtuuttomia kustannuksia. Uutena rakenteena valvojan valitsemisen mahdollisuus ehdotetaan laajennettavaksi yhteisökohtaiseen valvojaan, mikä on perusteltua yhteisöjen koon kasvamisen takia. Yhteisökohtaista valvojaa on pidetty kustannustehokkaana ratkaisuna asukkaita kiinnostavien asioiden valvontaan, varsinkin jos se korvaa vuokranmääritysyksikkökohtaisia valvojia. Myös yhteistyöelimen osallistumisoikeudet tuotuna lakiin on uusi ehdotus, ja asioiden käsittelystä ehdotetussa yhteistyöelimen osallistumisoikeuksien laajuudessa voi aiheutua lisää kustannuksia vuokrataloyhteisöille, joilla ei ole ollut näin toimivaa yhteistyöelintä aiemmin. Useissa yhteisöissä yhteistyöelin on kuitenkin jo olemassa, ja ehdotetulla sääntelyllä asetetaan eri yhteisöjen asukkaat samalle viivalle sen suhteen, missä asioissa ja laajuudessa yhteistyöelimellä on vähintään oikeus osallistua asioiden käsittelyyn. Sääntelyn ei arvioida aiheuttavan kohtuuttomia kustannuksia yhteisöille, joissa sääntelyn mahdollistamana perustetaan yhteistyöelimiä tai laajennetaan yhteistyöelimessä käsiteltäviä asioita. Näin toimivia yhteistyöelimiä on vuokrataloyhteisöissä jo olemassa.

Lakiesitykseen sisältyvät vuokrataloyhteisön toimintatavat edellyttävät vuokrataloyhteisöiltä reagointia, palvelua, tiedottamista ja toiminnan kehittämistä. Toimintatavat ovat kuitenkin sellaisia, mitä vuokrataloyhteisöltä muutenkin odotetaan, eivätkä ne muodosta kohtuuttomia uusia velvoitteita. Asioiden selvittäminen varhaisessa vaiheessa voi myös säästää vuokrataloyhteisön resursseja, jos aikaa vieviltä kanteluilta vältytään.

Vaikutukset julkiseen talouteen

Esitys lisäisi ARAn työmäärää varsinkin lain toimeenpanon vuoksi siirtymäaikana uuden lain voimaantuloon saakka. Yhteishallinnosta on laadittava uusi ohjeistus. Aluehallintoviraston työmäärä vähentyisi kanteluiden käsittelyn osalta.

ARAlle siirtyy yhteishallintolain noudattamisen valvonta. ARA ei peri kantelun käsittelystä maksua, joten kanteluiden määrän arvioidaan lisääntyvän. ARA hoitaa tämänhetkistä ohjaustehtäväänsä sisältyen asukasvalinnan ohjaustehtävään (yksi henkilötyövuosi kokonaisuudessaan). Yhteishallintolain valvontatehtävän siirtyessä ARAn resurssin tarve kasvaa 0,5 henkilötyövuodella.

4.2.2 Yhteiskunnalliset vaikutukset

Yhteishallintolain uudistamisella tavoitellaan asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien parantamista. Selkeämpi ja nykyiseen toimintaympäristöön sopiva lainsäädäntö on helpommin luettava myös maallikolle ja asukkaat pystyvät paremmin vetoamaan oikeuksiinsa. ARA on asiantuntijaviranomainen yhteishallintoasioissa, joten sisällöllisesti ARA on oikea valinta kanteluiden käsittelijäksi. Yhteishallintolakiin liittyvien hakemusten käsittelyn siirto Aluehallintovirastolta ARAlle tehostaa niiden käsittelyä. Kantelun tekemisen kynnys laskee, koska niiden käsittelystä ei ARAssa peritä hallinnollista maksua, millä voi olla merkittävä asukkaiden oikeusturvaa parantava vaikutus.

Asukkaiden osallistumisella voidaan parantaa vuokrataloyhteisön toiminnan läpinäkyvyyttä. Vuokrataloyhteisö vastaa operatiivisesta toiminnasta ja tilintarkastuksen järjestämisestä, eikä yhteishallinnon ensisijaisena tarkoituksena ole valvonnan järjestäminen. Valvontaa hoitaa ehdotuksen mukaan ARA. Vuokrataloyhteisön toiminta edellyttää yleishyödyllisyyteen sitoutumista ja toiminnan tavoitteena on oltava asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin. Asukkaat voivat vaikuttaa valvontaan ja valtion tuen ohjautumiseen oikein osallistumalla yhteishallintoon ja valitsemalla valvojan. Yhteishallinnolla on siten tärkeä rooli osaltaan tiedon jakamisessa.

Sähköisten viestintävälineiden hyödyntäminen ja etäosallistuminen tehostavat tiedon kulkua ja niiden avulla voidaan vaivattomasti saada suurempi joukko ihmisiä osallistumaan yhteishallintoon. Sähköisten viestintävälineiden hyödyntämisen voidaan arvioida toteutuessaan vähentävän matkustustarvetta, jolloin myös ilmastopäästöt pienenevät. Laki on mahdollistaja, joten se ei suoraan velvoita sähköisten viestintävälineiden käyttöön. Sähköisiä viestintävälineitä on käytetty laajasti viime vuosien poikkeuksellisten olojen aikana, mikä luo valmiuksia käyttää niitä myös jatkossa.

Ihmisten mahdollisuudella vaikuttaa asumiseensa on pidemmälle ulottuvia vaikutuksia segregaation ehkäisyyn, yhteisöllisyyden kokemukseen, asumisviihtyvyyteen, asukasvaihtuvuuteen ja talojen kunnossapitoon. Ehdotetulla yhteishallintolailla arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia sekä vaikuttamiseen että osallistumiseen ja osallisuuden kokemukseen laajemmin vuokrataloyhteisöjen asukkaiden keskuudessa. Näitä vaikutuksia on vaikea arvioida määrällisesti, sillä ne ovat lähinnä laadullisia ja pitkällä aikavälillä syntyviä.

Ehdotetulla osallistumis- ja äänestämisikärajan laskemisella 15-vuoteen luodaan 15–17-vuotiaille nuorille mahdollisuus vaikuttaa omaan asumiseensa yhteishallinnon keinoin. Tämän voidaan arvioida parantavan nuorten osallisuuden kokemuksia ja antaa heille mahdollisuuden vaikuttaa jo nuorella iällä, mikä voi kannustaa heitä jatkossakin osallistumaan yhteishallintoon.

Lain soveltamisalaan ehdotettaisiin poikkeusta erityisryhmäkohteille, joissa asukkaina on erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (1281/2004) 3 §:ssä tarkoitettuja erityisryhmiä. Erityisryhmillä tarkoitetaan kyseisessä laissa lähinnä huonokuntoisia ja muistisairaita ikääntyneitä, vammaisia henkilöitä, asunnottomia, päihde- ja mielenterveyskuntoutujia, opiskelijoita, nuoria ja pakolaisia. Jotta yhteishallintolain tavoitteet toteutuisivat, voitaisiin poiketa

säädetyistä rakenteista eli yhteishallinto olisi räätälöitävä näille erityisryhmille parhaiten sopivalla tavalla. Opiskelijoiden osalta tämä voisi tarkoittaa korostuneempaa sähköisten viestintävälineiden käyttöä, jotta opiskelijoita saataisiin mukaan yhteishallintoon. Muiden erityisryhmien osalta poikkeus voisi tarkoittaa esimerkiksi kokousten järjestämistä omaisille tai edunvalvojille, jos erityisryhmään kuuluva henkilö ei itse pysty osallistumaan kokoukseen. Säännöksen tarkoituksena on parantaa yhteishallinnon toimivuutta ja lisätä yhdenvertaisuutta ottamalla laissa huomioon erityisryhmäkohteissa asuvien asukkaiden erityispiirteet.

Yhteishallintoon osallistumisessa tai asukasdemokratian toteutumisessa ei ole havaittu eroja naisten ja miesten välillä. Ehdotetulla yhteishallintolailla ei siten ole merkittäviä sukupuolivaikutuksia.

Esityksen perusteluissa korostetaan, että viestinnän tarpeellisuus eri kielillä tulisi aina arvioida. Kielivalintojen tarpeellisuuteen vaikuttaa asukasrakenne, viestinnän sisältö ja tarkoitus sekä viestinnän kiireellisyys. Kielen merkitys viestinnän onnistumisessa korostuu monikulttuurisissa yhteisöissä. Yhteishallintoon sovelletaan kielilakia (423/2003).

5 Muut toteuttamisvaihtoehdot

5.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Ehdotetussa yhteishallintolaissa säilytetään olemassa olevia yhteishallinnon rakenteita ja lain teknistä rakennetta. Lakiteknisesti uudistuksessa päädyttiin kuitenkin koko lain uudistamiseen, sillä lain kaikkiin pykäliin ehdotetaan muutoksia. Sisällöllisesti vaihtoehtoina ovat vuokrataloyhteisöjen osittain kannattama lakiin kirjattujen hallinnollisten velvoitteiden vähentäminen tai toisaalta pidemmälle menevät vaikuttamismahdollisuudet asukkaille yhteisöissä. Hallitusohjelman mukaisesti pyritään asukkaiden vaikuttamismahdollisuuksien parantamiseen lakia ja sen luomia yhteishallinnon rakenteita selkiyttämällä, säätämällä toimintatavoista, lain joustavuudella, valvontavaltuudella ja seuraamusten keskittämisellä yhdelle viranomaiselle. Yhteishallintolaissa säädettyjä osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksia pidetään tärkeinä. Päätöksentekovaltaa ei ehdoteta lisättäväksi. Päätöksentekovallan lisääminen edellyttäisi perustuslain omaisuudensuojaan liittyvää tarkastelua. Vaihtoehto vuokralaisen aseman parantamiseen olisi huoneenvuokralaissa säädettyjen vuokralaisen oikeuksien parantaminen, jolloin vaikutukset ulottuisivat valtion tukemien vuokra-asuntojen asukkaiden lisäksi myös muihin vuokralla asuviin.

5.2 Ulkomaiden lainsäädäntö ja muut ulkomailla käytetyt keinot

Euroopan maiden keinot suojella ja edistää sosiaalisen asumisen asukkaiden etuja vaihtelevat. Joissain maissa kaikkia vuokralaisia koskeva lainsäädäntö määrää asukkaiden vaikutusmahdollisuuksista, eikä juuri sosiaaliseen asumiseen liitettyä asukasdemokratiaa ole lainkaan. Tässä esityksessä nostetaan esiin neljä kolme erilaista asukasvaikuttamisen mallia Euroopan maista, joissa on Suomea laajempi sosiaalisen asumisen sektori. Alankomaiden ja Britannian järjestelmät eroavat lähtökohdiltaan keskeisesti Suomen järjestelmästä, kun taas Itävallan ja Tanskan järjestelmät perustuvat samankaltaiselle ennalta määriteltyjen toimijoiden hierarkialle kuin Suomessa. Varsinkin Tanskassa asukkaiden toimielimillä on julkisissa vuokrataloyhtiöissä päätöksenteon kannalta vahvempi asema kuin yhteishallintolain toimielimillä.

Alankomaat

Alankomaissa on suhteellisesti Euroopan suurin sosiaalisen asumisen sektori ja sen asukasvaikuttamisen keinot perustuvat sekä lakiin että sopimuksiin. Laissa vuokralaisten ja vuokranantajan välisestä neuvottelusta (Wet op het overleg huurders verhuurder) säädetään vuokranantajan tiedonantovelvollisuuksista ja vuokralaisjärjestöjen mahdollisuudesta neuvotella tai antaa kirjallinen lausunto vuokranantajan suunnittelemiin hankkeisiin. Vuokranantajan tulee vastata näihin lausuntoihin, eikä se saa ryhtyä toimiin ennen vuokralaisten lausunnolle varattua määräaikaa. Lain säännösten lisäksi sosiaalisia asuntoja tarjoavat asunto-organisaatiot ja vuokralaisjärjestöt ovat tehneet omia sopimuksiaan asukkaiden vaikuttamiskeinoista.

Yksi esimerkki tällaisesta sääntelyyn perustumattomasta asukasvaikuttamisesta on Amsterdamin nuoriso- ja pakolaisasuntoja yhdistävä Startblok-hanke. Taloyhtiössä asuu 18–28-vuotiaita alankomaalaisia nuoria aikuisia sekä saman ikäisiä pakolaisia. Asukkailla on eräänlainen itsehallinto: osa-aikaisiin työsuhteisiin palkatut asukkaat huolehtivat vuokranalennusta vastaan talossa sosiaalisista tapahtumista, tilojen ylläpidosta, hallinnosta ja viestinnästä. Jokaisessa rapussa on kaksi vastuuhenkilöä, yksi kummastakin asukasryhmästä. Itsehallinnon työntekijät vastaavat myös asukasvalinnasta ja uusien työsuhteiden solmimisesta. Itsehallinnon asukashenkilökuntaa koulutetaan vuokranantajan toimesta muun muassa kulttuurisesta monimuotoisuudesta ja psykologiasta osana työhön perehdytystä. Paikallinen nuorisoasuntoja tarjoava järjestö valvoo ja koordinoi itsehallintoa ja järjestää asukkaiden kanssa kokouksia, joissa käsitellään hallinnon toimintaa ja muita talon asioita.

Britannia

Britanniassa vuokralaisten asemaa sääntelevät muun muassa Housing and Regeneration Act sekä Tenant Involment and Empowerment Standard. Britanniassa yhteishallinto perustuu yleisluontoisille vuokranantajalle velvollisuuksia asettaville säännöksille, joissa ei kuitenkaan määritellä tiettyjä toteuttamistapoja. Lisäksi keskeisessä asemassa ovat vuokralaisen korostuneet valitusmahdollisuudet vuokranantajan toiminnasta.

Vuokranantajan velvollisuuksiin kuuluu muun muassa velvollisuus tukea vuokralaisia järjestäytymisessä ja kommunikoida asukasjärjestöjen kanssa rakentavasti ja oikea-aikaisesti. Vuokranantajan tulee kuulla asukkaiden mielipiteitä palvelutilauksissa ja hallinnollisissa muutoksissa, ja myös eritellä miten asukkaiden näkemys lopulta huomioitiin päätöksenteossa. Vuokranantajan tulee muutenkin tarjota asianmukaista tietoa toiminnastaan ja huomioida viestintätavoissaan asukkaiden vaihtelevat erityisolosuhteet. Lisäksi vuokralaisille tulee tarjota laajasti mahdollisuuksia vaikuttaa ja osallistua vuokranantajan käytäntöjen ja strategian muodostamiseen, asumiseen liittyvistä palveluista päättämiseen ja asuntojen ja niiden korjaustoimien hallinnointiin. Vuokranantajan tulee tarjota selkeä järjestelmä vuokranantajalle kohdistuvan palautteen keräämiseksi ja tarjota tietoa palautteen käsittelystä ja lopputulemasta.

Sosiaalisen asumisen piirissä olevan vuokralaisen keskeisenä vaikuttamiskeinona on oikeus tehdä valitus esimerkiksi vuokrasuhteeseen, asumiseen ja asuntoon liittyvistä asioista. Ongelmat tulee ensisijaisesti ratkoa vuokranantajan kanssa, mutta jos tämä ei onnistu, valituksen voi tehdä tietyille nimetyille tahoille, joita ovat tunnustetut asukasjärjestöt, kaupunginvaltuutetut ja parlamentin jäsenet. Nämä tahot voivat ratkaista kiistan parhaaksi katsomallaan tavalla, tai jos ne eivät siihen kykene, asia voidaan lähettää eteenpäin asumisasiamiehen ratkaistavaksi. Asumisasiamiehen virasto on toimeenpaneva julkinen elin, joka voi suorittaa tapauksessa tutkinnan tai ohjata vuokranantajan ja vuokralaisen välisiä neuvotteluja, ehdottaa hyväksi kokemiaan ratkaisukeinoja ja varmistaa että sovitut toimet toteutetaan.

Britannian yleisluontoinen lainsäädäntö eroaa selkeästi yhteishallintolain toimielinkohtaisista säännöksistä, mutta valitusmahdollisuuksien osalta Suomessa tutkitaan samansuuntaisen sääntelyn mahdollisuutta. Valtioneuvoston asuntopoliittisessa kehittämisohjelmassa vuosille 2021–2028 on esitetty selvitettäväksi tarpeet ja edellytykset taloyhtiöille, osakkaille ja vuokralaisille suunnatulle tuomioistuinkäsittelyä täydentävälle neuvonta- ja sovitteluelimelle.

Itävalta – Wien: alueelliset ratkaisut

Itävallassa on Euroopan maista toiseksi eniten sosiaalista asumista: 24 % asuntokannasta. Koko liittovaltiota koskevia säännöksiä asukasdemokratiasta tai vuokralaisten vaikuttamismahdollisuuksista ei ole, vaan sääntely on osavaltio- tai kaupunkikohtaista. Esimerkiksi maan pääkaupungissa Wienissä yhteishallinto on jaettu neljälle toimielimelle, joita ovat kaikille asukkaille avoimet talokokoukset ja vaalikokoukset sekä vuokralaisten neuvosto ja vuokralaisten keskusneuvosto.

Talokokous on asukkaiden kokous, jonka tehtävänä on tiedottaa talon asioista asukkaille, käsitellä vuokralaisten neuvoston raportteja ja tehdä niihin liittyviä päätöksiä. Lisäksi talokokous voi suunnitella ja toteuttaa yhteisiä tapahtumia. Päätökset tehdään yksinkertaisella enemmistöllä, ja äänioikeutettuja ovat kaikki 16-vuotta täyttäneet asukkaat, paitsi asumiskustannuksiin vaikuttavissa kysymyksissä äänioikeuksia on vain yksi jokaista asuntoa kohden. Isojen korjaustöiden lähestyessä vuokrataloyhtiön edustajat voivat kutsua talokokouksen koolle, ja tietyin edellytyksin myös vuokralaisten neuvosto voi toimia koollekutsujana.

Vaalikokouksen tehtävänä on puolestaan valita vuokralaisten neuvosto. Vaalikokoukseen saavat osallistua kaikki asukkaat, mutta vain päävuokralaiset ovat äänioikeutettuja. Ehdokkaat esittäytyvät kokouksessa, ja valinta tehdään salatussa äänestyksessä, jossa äänestyslomakkeesta viivataan yli niiden ehdokkaiden nimet, joiden äänestäjä ei toivo pääsevän vuokralaisten neuvostoon. Tullakseen valituksi ehdokkaan tulee saada ääniä vähintään puolilta vuokrataloyhtiön äänioikeutetuista äänestäjistä.

Vuokralaisten neuvosto koostuu vaalikokouksessa valitusta yhdestä tai useammasta asukkaiden edustajasta. Jos edustajia on useampia, he valitsevat keskuudestaan puheenjohtajan sekä päättävät mahdollisista vastuujaoista. Päätökset tehdään yksinkertaisella enemmistöllä ja tasatilanteissa puheenjohtajan ääni ratkaisee. Neuvoston toimikauden pituus on enintään neljä vuotta, ja yksittäisen edustajan toimikausi päättyy hänen muuttaessaan pois talosta tai jos talokokous päättää erottaa edustajan. Vuokralaisten edustajat työskentelevät vapaaehtoisina.

Vuokralaisten neuvoston tehtävänä on ajaa kaikkien asukkaiden etuja ja edustaa asukkaita suhteessa vuokrataloyhtiöön. Neuvosto kutsuu talokokouksen koolle vähintään kerran vuodessa, toteuttaa talokokouksen päätökset ja raportoi asukkaille toiminnan edistymisestä. Neuvoston tulee kuulla asukkaiden mielipiteitä säännöllisesti, vastata asukkaiden yhteydenottoihin kohtuullisessa ajassa ja tiedottaa asioiden edistymisestä. Vuokrataloyhtiön tulee antaa neuvostolle ja asukkaille ajoissa tietoa hallinnollisista asioista, jollei tälle ole oikeudellisia esteitä. Vuokrataloyhtiö ja neuvosto voivat työskennellä yhdessä asuntojen ylläpitoon ja parantamiseen liittyvissä kysymyksissä: neuvosto voi mm. ehdottaa huolto- ja parannustöitä ja vaatia niissä ilmenneiden virheiden oikaisua. Vuokrataloyhtiö puolestaan toimittaa tietoja merkittävistä kunnossapitotöistä.

Vuokralaisten neuvostolla voi myös muita kuin vaalikokouksessa valittuja jäseniä. Vuokralaisten neuvosto voi valita neuvoa antavan kirjanpitäjän, joka tukee neuvostoa sen tehtävissä. Jos vähintään kolme nuorta niin vaatii, 12–18-vuotiaat asukkaat voivat myös valita keskuudestaan

edustajan, joka voi toimia osana vuokralaisten neuvostoa. Nuorten edustajalla on osallistumis- ja äänioikeus vuokralaisten neuvostossa.

Jos vuokra-asuntoyhtiö on niin suuri, että se sisältää useampia taloudellisia yksiköitä, voidaan perustaa vuokralaisten keskusneuvosto. Sen tehtävänä on käsitellä asiat, jotka ovat yhteisiä kaikille yksiköille ja joiden yhdessä käsitteleminen on tarkoituksenmukaista. Vuokralaisten neuvostot valitsevat yksinkertaisella enemmistöllä joukostaan edustajan keskusneuvostoon.

Tanska

Tanskassa sekä sosiaalisella asumisella että asukasdemokratialla on vahva asema. Asukkaiden demokratiaa koskevat säännökset ilmenevät julkisesta asumisesta annetusta laista (lov om almene boliger). Asukasdemokratian säännökset vaihtelevat asuntoja tarjoavan organisaation omistuksen ja rakenteen mukaan. Pääpiirteissään asukasdemokratiassa on kuitenkin neljä keskeistä toimielintä: osastojen kokoukset, osastojen hallitukset, asunto-organisaation hallitus sekä asunto-organisaation ylin päättävä taho.

Tanskan asunto-organisaatiot vastaavat suurin piirtein Suomen vuokrataloyhtiöitä, ja ne voivat olla omistukseltaan joko julkisia tai yksityisiä. Vain julkisissa asunto-organisaatioissa voi olla osastoja. Osastot ovat taloudellisesti itsenäisiä yksiköitä, joiden vuosittaiseen kokoukseen saavat osallistua asukkaiden lisäksi myös asunto-organisaation hallitus. Osastonkokouksessa keskustellaan ja päätetään osaston toimintaan vaikuttavista asioista ja nämä päätökset muodostavat perustan seuraavan vuoden budjetille.

Osastonkokous voi päättää vuokrakohteeseen liittyvien parannusten tekemisestä vuokralaisten pyynnöstä. Kokous voi päättää myös asuinalueeseen kohdistettavista suunnitelmista, edellyttäen että se myös hyväksyy hankkeesta seuraavan vuokrankorotuksen. Jos ehdotetun hankkeen vuokrankorotus olisi yli 15 % vuokrasta, on määräosan asukkaista niin vaatiessa asiasta järjestettävä äänestys, jossa vain yksimielinen tulos mahdollistaa hankkeen etenemisen. Jos osastonkokous torjuu jonkin hankkeen, voi asunto-organisaation ylin päättävä taho ilman osastonkokouksen suostumustakin päättää esimerkiksi välttämättömistä suurista korjaustöistä, tärkeistä energiansäästötoimista, rakennusten turvallisuuteen liittyvistä kysymyksistä ja aloitteista, jotka estävät haavoittuvien alueiden muodostumisen tai säilymisen.

Julkisen asunto-organisaation asukkaat voivat osaston kokouksessa valita osastonhallituksen. Osastonhallitus suunnittelee yleiset suuntaviivat osaston toiminnalle, laatii osaston toimintatalousarvion ja tilinpäätöksen ja vie nämä suunnitelmat osastonkokouksen päätettäväksi. Osastonhallitus voidaan osaston kokouksen päätöksellä myös korvata asukasyhdistyksen hallituksella. Näitä asukasyhdistyksiä ei kuitenkaan tarkemmin säädellä julkisesta asumisesta annetussa laissa. Osastonhallitukselle ei saa maksaa palkkiota sen toiminnasta.

Tanskan asukasdemokratiassa ylimpänä päättävänä elimenä on julkisessa organisaatiossa joko erikseen valittu edustajisto tai asunto-organisaation yhtiökokous. Yksityisessä asunto-organisaatiossa puolestaan organisaation hallitus on ylin päättävä taho. Osastoja sisältävän julkisen asunto-organisaation edustajistoon kuuluu organisaation hallitus, sekä vähintään yksi asukkaiden edustaja jokaisesta organisaation osastosta. Osastojen valitsemien edustajien tulee muodostaa enemmistö edustajistoon. Osastoja sisältämättömissä julkisissa organisaatioissa edustajistossa on osastojen edustajien sijaan vuokralaisyhdistysten hallitusten edustajia.

Yhtiökokoukseen puolestaan saavat osallistua asunto-organisaation hallituksen lisäksi osastollisissa organisaatioissa vuokralaiset, heidän kanssaan samassa kotitaloudessa asuvat täysi-ikäi-

set henkilöt sekä kyseiseen organisaatioon jonossa olevat asukkaat. Vain vuokralaisilla ja heidän täysi-ikäisillä asuinkumppaneillaan on äänestysoikeus kokouksessa. Osastottomissa organisaatioissa yhtiökokoukseen pääsevät organisaation hallituksen lisäksi asukasyhdistysten hallitukset.

Ylin päättävä taho hoitaa asunto-organisaation yleiset asiat, kuten päätökset kiinteistöpolitiikasta, asunto-organisaation kiinteistöjen ostamisesta tai myynnistä, asunto-organisaation ja tarvittaessa myös osaston tilinpäätöksen hyväksymisen ja asunto-organisaation yhtiöjärjestyksen hyväksymisen. Ylin päättävä taho myös valitsee asunto-organisaation hallituksen vuosikokouksessaan. Ylimmän päättävän tahon tulee valita kaikki tai ainakin enemmistö hallituksen jäsenistä, joista ainakin puolten on oltava asunto-organisaation asukkaita tai asukasyhdistyksen edustajia. Nuorten asumiskohteissa paikallisilla oppilaitoksilla on tietyin edellytyksin oikeus valita kolmannes hallituksen jäsenistä.

Asunto-organisaation hallitus on vastuussa koko asunto-organisaatiosta ja sen osastoista. Hallitus on vastuussa muun muassa vuokran määrittämisestä ja päivittäisestä hallinnosta, yhtiön ja sen osastojen tehokkaasta toiminnasta, rakennusten ylläpidosta ja varojen kohentamisesta osastojen talousarvioihin. Hallituksen jäsenten toimikausi kestää enimmillään kaksi vuotta ja hallitukselle voidaan myöntää korvaus työstään.

6 Lausuntopalaute

Keväällä 2021 järjestetyllä, lakiuudistuksen suuntaviivamuistioon perustuneella kommenttikierroksella lausujat kannattivat pääsääntöisesti yhteishallintolain päivitystä ja sen tavoitteita. Tavoitteiden saavuttamistavoista esitettiin kuitenkin eriäviä mielipiteitä. Vuokrataloyhteisöt kannattivat hallinnollisten velvoitteiden minimoimista ja asukkaat painottivat todellisten vaikutusmahdollisuuksien kehittämistä.

Vuokrataloyhteisöjen kannan mukaan lain joustavuus ja puiteluonne ovat tärkeitä asukkaille koituvien hallinnollisten kustannusten minimoimiseksi. Nykyiset toimivat rakenteet olisi voitava säilyttää ja rakenteiden on sovittava eri kokoisiin yhteisöihin ja erilaisiin asukasrakenteisiin. Toisaalta tärkeänä nähtiin, että laki määrittelisi selkeästi yhteistoiminnan perusperiaatteet ja minimitason sekä asukkaiden osallistumisoikeuden tavat, rajat ja kelpoisuuden. Asukkaiden toiveiden mukaan tehtäviä voitaisiin siirtää asukkaiden päätöksellä tasolta toiselle, kun taas vuokrataloyhteisöt suhtautuivat varauksella tehtävien siirtoon.

Sekä asukkaat että vuokrataloyhteisöt suhtautuivat myönteisesti yhteistyöelimen roolin kehittämiseen ja selkiyttämiseen. Vuokrataloyhteisöt korostivat, että yhteistyöelimen tulisi olla neuvotteleva ja neuvoa-antava elin. Lain tulisi selkeästi erotella yhteisölle ja yhteistyöelimelle kuuluvat asiat. Yhteistyöelimen tehtävänä olisi tiedottaa yhteisön päätäntävallassa olevien asioiden valmistelusta ja kuulla asukkaiden näkemyksiä. Yhteistyöelimen kokoa ei tulisi rajoittaa tai asettaa minimivaatimuksia, vaan yhteisöjen tulisi itse voida päättää yhteishallinnon rakenteista ja koosta. Joidenkin lausujien mielestä vuokrataloyhteisön tulisi voida päättää myös koko toimielimen tarpeellisuudesta kyseisessä yhtiössä. Asukkaat puolestaan korostivat, että yhteistyöelimen tulisi olla päättävä elin. Asukkaiden ja vuokrataloyhteisöjen välille toivottiin aitoa vuorovaikutusta ja vaikutusmahdollisuuksia.

Vuokrataloyhteisöt kannattivat asukastoimikunnan tehtävien uudelleenmäärittelyä. Uudelleenmäärittely voisi selkeyttää tehtäviä ja näin myös madaltaa kynnystä osallistua asukastoimikunnan toimintaan. Vuokrataloyhteisöjen mukaan olisi johdonmukaista, että uudistuksessa asukastoimikuntien vastuulta siirrettäisiin pois tehtävät, jotka jo nykyisellään ovat käytännössä koko yhteisön tasolla päätettäviä. Tällaisiksi mainittiin esimerkiksi autopaikkojen ja saunavuorojen

jakamisjärjestelmät sekä järjestyssäännöt. Myös yhteistilojen käytöstä päättäminen haluttiin siirtää joko yhteisön tasolle tai vähintään yhteistyöelimelle. Yhteistilojen avaamisesta muiden käyttöön esitettiin eri suuntiin meneviä mielipiteitä. Asukastoimikunnan uudet tehtävät voisivat vuokrataloyhteisöjen mukaan liittyä muihin asukkaille merkityksellisiin asioihin, kuten yhteisöllisyyteen, turvallisuuteen ja asumisviihtyvyyteen.

Asukkaat ovat kiinnostuneita oman talonsa talouteen liittyvistä asioista, kuten vuokran määräytymisestä ja korjauksista. Korjaus- ja huoltotoimintojen valvonta haluttiin säilyttää yhä asukastoimikuntien vastuulla, kuten myös oikeus päättää tai vähintäänkin lausua saunavuorojen ja autopaikkojen jakamisen periaatteista ja yhteistilojen käytöstä. Huoltosopimusten sisältö olisi avattava asukastoimijoille. Turvallisuuteen liittyvien tehtävien taas koettiin kuuluvan vuokrataloyhteisölle ja sovittelutehtävien ammattisovittelijalle.

Sähköisten toimintatapojen edistämistä lausunnonantajat pitivät yhteishallintolain tavoitteita edistävinä ja kehittävinä. Etenkin opiskelija-asuntojen osalta ilmaistiin tarve järjestää yhteishallinto sähköisiin järjestelmiin perustuen, koska opiskelijoilla on kattavasti sähköiset viestintävälineet käytössään ja heitä on muutoin vaikea saada osallistumaan laajemmin yhteishallintoon. Sen sijaan muissa asukasryhmissä korostettiin kaikkien mahdollisuutta yhdenvertaisesti osallistua yhteishallintoon riippumatta siitä, käyttääkö tai onko henkilöllä mahdollisuus käyttää sähköisiä viestintävälineitä. Asukkaat näkivät myös vuokrataloyhteisön tehtäväksi tarjota asukasaktiiveille sähköiset työskentelyvälineet.

Tiedonantovelvollisuutta ja tiedonsaantioikeutta pidettiin yhteishallintolain keskeisenä sisältönä, minkä vuoksi ne tulisi määritellä selkeästi laissa. Asumiseen liittyvistä palveluista päätäntävallan tulisi vuokrataloyhteisöjen mukaan olla yhteisöllä, kun taas asukkaiden mukaan asukkailla. Lausujat korostivat myös valtion tukeman asumisen kohtuuhintaisuutta, toisaalta palvelujen tarjoamisen nähtiin tulevan kokonaistaloudellisesti asukkaalle halvemmaksi. Esitettiin myös näkemys, jonka mukaan vain palveluja käyttävien tulisi maksaa palveluista. Hallituksen asukasjäsenen valinnan joustavuuden lisäämistä pidettiin hyödyllisenä. Vuokrataloyhteisöt korostivat hallituksen jäsenten kelpoisuusvaatimuksia sekä ehdokkaiden riittävää määrää. Asukkaat korostivat asukkaiden kokousten oikeutta valita edustajansa.

Vuokrataloyhteisöt toivat esille ARA-lainsäädännön aiheuttaman hallinnollisen taakan esimerkiksi jälkilaskelmien ja tasausryhmien muodossa, mistä syystä yhteishallinnossa toimisi huomattavasti nykyistä kevyempi lainsäädännöllinen hallintovelvoite, joka mahdollistaisi toimijakohtaisesti parhaan toimintamallin rakentamisen asukkaiden ja vuokrataloyhteisön yhteistyönä. ARA valvoo omakustannusperiaatteen toteutumista ja muun muassa tilintarkastusta koskevat yleiset säännökset varmistavat hyvien hallinnollisten ja taloudellisten periaatteiden noudattamista. Vuokrataloyhteisö edustaa pitkäjänteistä, ammattimaista kiinteistönpitoa, kun taas asukkaiden intressissä korostuu asumiskustannusten minimointi. Tästä syystä vuokrataloyhteisön tulee voida tehdä taloudelliset päätökset.

Luonnos hallituksen esitykseksi oli lausunnoilla ajalla xx.xx.-xx.xx…

7 Säännöskohtaiset perustelut

1 §. *Lain tarkoitus.* Voimassa oleva yhteishallintolaki alkaa tarkoituspykälällä. Tarkoituspykälä ehdotetaan säilytettäväksi, koska se kuvaa ytimekkäästi yhteishallinnon ja yhteishallintolain taustalla olevan tarkoituksen eikä kuvaus ole lainkaan vanhentunut. Tarkoituspykälän mukaan vuokratalojen asukkaiden ja omistajien yhteishallinnon tarkoituksena on antaa asukkaille päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuus omaa asumistaan koskevissa asioissa sekä lisätä asumisviihtyvyyttä ja edistää vuokratalojen kunnossapitoa ja hoitoa. Nämä tavoitteet ovat edelleen lain

päätavoitteita. Erityisesti valtion tukemissa vuokrataloissa on tärkeää, että asukkaat pystyvät vaikuttamaan asumiseen ja lähiympäristöönsä liittyviin asioihin, ja samalla tämä osallistuminen tukee vuokratalojen taloudenhoitoa ja oikea-aikaisia korjauksia sekä viihtyisyyttä. Lisäksi asukkaiden osallistuminen edistää yhteisöllisyyttä, yhteistyötä ja tiedonvälitystä. Ottamalla käyttöön uusia sähköisiä menettelytapoja voidaan merkittävästi tehostaa toimintaa ja sen tarkoitusten saavuttamista sekä parantaa tiedonvälitystä. Sähköisillä menettelytavoilla tavoitellaan myös osallistumisaktiivisuuden kasvattamista.

Lain tarkoituksen saavuttamiseksi lain tulee sisältää joustonvaraa yhteishallinnon rakenteissa ja sen toteuttamisessa eikä se voi olla liian yksityiskohtainen. Liian lukkoon lyödyt toimintatavat jäykistävät toimintaa ja korostavat toiminnan tarkoituksen sijasta rakenteita. Toisaalta asukkaiden vaikutus- ja osallistumismahdollisuuksien turvaaminen on keskeisintä lain uudistamisessa. Lain fokuksen tulisi olla tavoitteiden toteutumisessa, ei rakenteissa tai niiden toteuttamisessa.

2 §. *Soveltaminen.* Ehdotetussa pykälässä säädettäisiin lain soveltamisalasta. Soveltamisala pysyisi samana eli *1 momentin* mukaisesti se olisi rajattu aravarajoituslaissa tai korkotukilaissa tarkoitettuihin käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisiin valtion tukemiin vuokra-asuntoihin. Myös osaomistusasunnot ovat vuokra-asuntokäyttöaikanaan rajoitusten alaisia, jos ne on lainoitettu valtion tukemalla korkotukilainalla.

Lakia ei sovellettaisi jatkossakaan niin sanottuihin lyhyen korkotuen vuokratalokohteisiin, jotka on lainoitettu vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain (574/2016) nojalla. Kyseessä olevia kohteita koskee rajoitetut käyttö- ja luovutusrajoitukset, esimerkiksi vuokran määräytymistä koskevaa omakustannusperiaatetta ei ole säädetty, vaan vuokra määräytyy edellä mainitussa laissa säädetysti alkuvuokran ja sen sallittujen tarkistusten perusteella. Näistä syistä lyhyen korkotuen kohteisiin ei ole säädetty yhteishallintolain noudattamisvelvollisuutta, mutta lakia voidaan luonnollisesti omistajan päätöksellä noudattaa ja yhteishallintoa järjestää vapaaehtoiselta pohjalta, ja näin onkin toimittu.

Uutena säännöksenä soveltamisalaa koskevan pykälän *2 momenttiin* ehdotetaan oikeustilan selvennykseksi rajausta, jonka mukaan erityisryhmäkohteissa olisi mahdollista sopeuttaa yhteishallinnon toteuttamistapoja kunkin erityisryhmän erityispiirteet huomioon ottaen. Tämän lain soveltamisesta voidaan poiketa siltä osin, kun sen soveltaminen ei ole tarkoituksenmukaista asukkaiden osallistumismahdollisuudet ja asukasrakenteen erityispiirteet huomioon ottaen taloissa, joissa asukkaina on erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (1281/2004) 3 §:ssä tarkoitettuja erityisryhmiä. Tällöinkin on pyrittävä erityisjärjestelyin toteuttamaan lain tarkoitusta. Erityisjärjestelyjen tavoitteena tulee olla, että asukkaiden osallistumis- ja vaikutusmahdollisuudet toteutuvat parhaimmalla mahdollisella tavalla ottaen huomioon asukasryhmän erityispiirteet. Lakia voidaan soveltaa asukkaiden osallistumismahdollisuudet ja asukasrakenteen erityispiirteet huomioon ottavassa laajuudessa ja heidän tilanteeseensa parhaiten sopivalla tavalla. Jos asukkaat pystyvät osallistumaan yhteishallintoon, sitä tulee järjestää, ja jos taas eivät, esimerkiksi asukkaiden kokousta vastaava tilaisuus voidaan järjestää vuosittain omaisille ja edunvalvojille.

Myös opiskelija-asunnot kuuluisivat erityisryhmäpoikkeuksen piiriin. Opiskelija-asunnoissa vaihtuvuus on suurta ja kaikilla asukkailla on käytössään sähköiset viestintävälineet, koska niitä tarvitaan opintojen suorittamisessa, joten opiskelija-asunnoissa voivat toimia esimerkiksi kokonaan sähköiset käytänteet. Esimerkiksi kutsujen lähettäminen kokouksiin ja asukkaiden kokoukset pienellä osallistujamäärällä sitovat turhaan opiskelija-asuntoyhteisöjen resursseja, kun niitä voitaisiin käyttää osallistumismahdollisuuksien toteuttamiseen paremmilla tavoilla. Esimerkiksi hallituksen asukasjäsenehdokkaat voi olla tarkoituksenmukaisempaa valita sähköisellä äänestyksellä asukkaiden kokouksen sijasta, jotta äänestys olisi edustavampi. Samoin voidaan

hyödyntää esimerkiksi sähköistä asukasraatia ja asukaskyselyjä, jotta asukkaat tavoitettaisiin laajemmin. Opiskelijat eivät ole Suomen opiskelija-asunnot SOA ry:n teettämän selvityksen mukaan kiinnostuneita sitoutumaan asukastoimintaan, sen sijaan matalan kynnyksen satunnaisosallistuminen kiinnostaa opiskelijoita. Yhteishallintolain muille asukasryhmille tarpeelliset velvoitteet saattavat haitata toimivaa, omaehtoista asukastoimintaa ja aiheuttaa ylimääräisiä kustannuksia opiskelija-asuntoyhteisöille.

Ehdotetun pykälän *3 momentin* mukaisesti ehdotetussa laissa vuokratalon tai vuokrataloja omistavaa yhteisöä, vuokrataloyhteisöä, koskien säädettyä sovelletaan myös vuokratalon tai vuokrataloja omistavaan säätiöön. Tätä säännöstä ehdotetaan, jotta vältyttäisiin ”yhteisö tai säätiö” – sanaparin toistamiselta myöhemmin laissa. Vuokratalojen omistajat ovat joko yhteisö- tai säätiömuotoisia, ja lakia sovellettaisiin kaikkiin edellä mainittuihin käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisiin vuokra-asuntoihin. Jos tilat on välivuokrattu, vuokrataloyhteisön on huolehdittava sopimusperusteisesti, että välivuokraaja noudattaa yhteishallintolakia. Omistaja vastaa yhteishallintolain noudattamisesta myös näissä tilanteissa.

Kuntien tytäryhteisöjen osalta palvelujen käyttäjien osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksista säädetään myös kuntalain (410/2015) 22 §:ssä.

3 §. *Vuokrataloyhteisön toimintatavat asumiseen liittyvissä asioissa.* Ehdotettu pykälä olisi sisällöltään uusi ja siinä säädettäisiin vuokrataloyhteisön yleisistä toimintatavoista asukkaita kohtaan asumiseen liittyvissä asioissa. Asukkaat ovat kokeneet vaikutusmahdollisuutensa yhteishallinnossa osittain rajoitetuksi, ja yhteishallinnolta odotetaan etenkin aitoa vuorovaikutusta, asukkaiden kuulemista ja vaikuttamista asioihin. Ehdotetussa pykälässä säädettäisiin toimintatavoista, jotka olivat luomassa vaikuttavaa yhteishallintoa ja vastavuoroisuutta.

Yhteishallinnon tehtävien sisällön lisäksi olisi tarpeen säätää toimintatavoista, joita asukkaat odottavat vuokrataloyhteisöltä ja sen edustajilta. Vuokrataloyhteisön rooli on järjestää yhteishallinnon puitteet toimiviksi ja saada yhteishallinto käynnistymään. Asukkaiden osallistuminen yhteishallintoon on aina vapaaehtoista ja erittäin toivottavaa. Vuokrataloyhteisön ja asukkaiden yhteinen etu on, että asukkaat osallistuvat, muodostuu yhteisöllisyyttä ja taloista pidetään hyvää huolta. Yhteishallinnon avulla ajankohtaiset asiat tuodaan asukkaiden tietoon oikea-aikaisesti ja asukkaiden kannalta oikealla ja ymmärrettävällä tavalla. Vuokrataloyhteisön vastuulla on kouluttaa luottamustehtäviin, kuten hallitusjäsenyyteen, sekä jakaa tietoa yhteishallinnosta. Vuokrataloyhteisön talousasioihin tarvittaisiin myös perehdytystä, jotta asukkaat pääsevät osallistumaan talouden seurantaan.

Asukkailla olisi oikeus edustajansa kautta osallistua peruskorjaushankkeiden suunnitteluun ja toteutuksen valvontaan. Talojen korjaustarpeet ja peruskorjaushankkeet ovat kasvussa, ja asukkaiden edustajan osallistuminen varmistaisi asukasnäkökulman huomioon ottamisen hankkeiden suunnittelussa ja toteutuksessa, samoin kuin voisi vahvistaa hankkeen toteutuksen valvontaa. Tällainen käytäntö on jo olemassa joissakin vuokrataloyhteisöissä, ja se on koettu toimivaksi.

4 §. *Yhteydenpito*. Asukkaita olisi kuultava heidän asumiseensa liittyvissä asioissa. Asukkaiden kuulemisen tulisi vaikuttaa päätöksentekoon ja asukkaat olisi pidettävä ajan tasalla asian etenemisestä. Asukkailta tuleva palaute tulisi käsitellä asianmukaisesti ja siihen tulisi antaa vastaus kohtuullisessa ajassa. Kohtuullinen aika tarkoittaa reagoimista asian kiireellisyyden edellyttämällä tavalla. Kiireellisiin asioihin olisi vastattava mahdollisimman nopeasti, kun taas kiireettömissä asioissa vastauksen saamiseen voisi kulua pidempi aika, asian luonteen mukaisesti.

Asukkaille on tärkeää, että heillä olisi tiedossaan yhteyshenkilö vuokrataloyhteisössä, joka voisi vastata heidän kysymyksiinsä yhteishallintoa koskevissa asioissa. Pykälän *3 momentiksi* ehdotetaan säännöstä, jonka mukaan asukkailla tulisi olla nimetty yhteyshenkilö, johon he voisivat olla yhteydessä yhteishallintoasioissa.

5 §. *Asukkaiden kokous ja sen koolle kutsuminen*. Pykälässä säädettäisiin yhteishallinnossa pakollisen asukkaiden kokouksen koollekutsumiseen liittyvistä menettelytavoista. Asiasta säädetään pääsääntöisesti saman sisältöisesti voimassa olevassa laissa (4 §). Asukkaiden kokouksen kutsuisi koolle vuokrataloyhteisö, koska kutsujen välittämisessä voitaisiin käyttää myös digitaalisia välineitä ja tietosuojan vuoksi henkilötietoja voi olla vaikea jakaa asukastoimikunnille kutsua varten. Nykyisin kutsu on toimitettava viikkoa ennen kokousta, ehdotetussa säännöksessä kutsu olisi toimitettava kaksi viikkoa ennen kokousta. Kokouskutsun toimittaminen aiemmin voisi edesauttaa asukkaiden osallistumista kokoukseen.

Kutsussa on mainittava kokouksessa käsiteltävät asiat sekä kokouksen aika ja paikka, jos kokous järjestetään lähikokouksena, sekä mahdollisuudesta etäosallistumiseen kokoukseen. Verkkokokousta koskevassa kutsussa on mainittava käsiteltävien asioiden lisäksi kokouksen aika sekä osallistumisen edellytykset ja toteutus. Liitteenä tai verkkosivuilla tulee toimittaa kokouksen materiaalit saataville ennen kokousta ja kokouksen jälkeen. Kirjallinen kokouskutsu on toimitettava asunnon postiosoitteella tai sähköpostilla, jos asukas on ilmoittanut sähköpostiosoitteensa. Lisäksi kokouskutsu on oltava nähtävillä kiinteistön julkisessa tilassa. Kokouksessa saadaan päättää vain asiasta, joka on mainittu kokouskutsussa.

Asukkaiden kokoukset voitaisiin järjestää myös hybridi- tai verkkokokouksena. Kun järjestetään kokouksia tietoliikenneyhteyksien tai muun teknisen viestintävälineen avulla, asukkaille olisi tarjottava opastusta digitalisiin toimintatapoihin ja myös lähiosallistumisen mahdollistamista olisi pidettävä pääsääntönä. Tällöin kokouksiin voitaisiin osallistua sekä paikan päällä että etänä teknisen viestintävälineen avulla. Näin varmistettaisiin kaikille asukkaille yhdenvertaiset mahdollisuudet osallistua kokoukseen, ellei kaikilla ole mahdollisuutta osallistua teknisen viestintävälineen avulla kokoukseen ja tätä haluta asukkaiden taholta. Verkkokokousten järjestämisessä tulisi ottaa huomioon, että oman talon asioihin on pystyttävä vaikuttamaan myös ilman sähköisiä viestintävälineitä. Mahdollisuudesta osallistua kokoukseen postin välityksellä tai teknisen viestintävälineen avulla on mainittava kokouskutsussa.

Kun tietoa voidaan jakaa verkossa sähköisesti, voidaan tiedonkulkua tehostaa ja kokousmateriaalit voivat olla verkossa etukäteen tutustuttavissa. Viestinnän ja materiaalien tulisi olla selkeitä ja ymmärrettävässä muodossa. Sähköiset viestintävälineet voisivat mahdollistaa myös esimerkiksi äänestämisen (esimerkiksi hallitusedustajan valinta) ja asukkaiden mielipiteitä voitaisiin kartoittaa sähköisillä pikagallupeilla. Vuokrataloyhteisön tulisi edistää sähköisiä menettelytapoja ja tarjota välineitä sähköiseen työskentelyyn. Laki mahdollistaisi sähköisen äänestämisen, joten kokoukseen etäyhteydellä osallistuvalle voitaisiin järjestää sähköinen äänestämismahdollisuus.

Kokousmateriaalit tulisi jakaa ennakkoon joko kokouskutsun liitteenä tai verkkosivuilla. Verkkosivut voivat olla myös suojatut, jolloin ainoastaan kokoukseen kutsutuille järjestetään pääsy verkkosivuille. Kokouskutsu voitaisiin asunnon postiosoitteen lisäksi toimittaa myös sähköpostilla, jos asukas on ilmoittanut sähköpostiosoitteensa. Asukkaiden tulisi saada tieto kokouksessa tehdyistä päätöksistä, joten kokouksen materiaalit tulisi jakaa verkkosivuilla myös kokouksen jälkeen. Yhteishallinnossa tulisi ottaa huomioon asukkaiden moninaisuus ja eri kielet, joita asukkaat käyttävät. Kokousten tärkeimpien asioiden kääntämistarpeita voidaan harkita, kuten vuokrataloyhteisön muussakin viestinnässä.

6 §. *Asukastoimikunta*. Ehdotettu pykälä vastaisi pääpiirteiltään sisällöllisesti voimassa olevan lain 7, 8 ja 15 §:ää. Mahdollisuudesta valita useampi asukastoimikunta ei ehdoteta säädettäväksi erikseen. Asukastoimikuntia perustetaan yleensä käytännössä yksi. Jos tarvitaan erilaisia järjestely- tai muita toimikuntia, niitä voidaan perustaa vapaamuotoisesti. Asukastoimikunnan tai sen jäsenen erottamisesta säädettäisiin jäljempänä päätöksentekoa koskevassa ehdotetussa 13 §:ssä.

7 §. *Asukastoimikunnan osallistumisoikeudet*. Ehdotettu pykälä vastaisi osittain voimassa olevan lain 10 §:ää, jossa säädetään asukastoimikunnan tehtävistä. Pykälässä säädettäisiin vuokranmääritysyksikkökohtaisista yhteishallinnon oikeuksista. Vuokranmääritysyksiköllä tarkoitettaisiin yhden tai fyysisesti lähekkäin sijaitsevien muutaman talon muodostamaa kokonaisuutta, jonka vuokra muodostuu samalla tavalla ja joka on yleensä myös sama lainoituskohde eli samalla arava- tai korkotukilainalla lainoitettu kokonaisuus, joka on rakennettu samaan aikaan. Vuokranmääritysyksikkö voi kuitenkin muodostua myös useammasta lainoituskohteesta.

Keskiössä yhteishallinnossa olisivat vuokranmääritykseen ja korjaukseen liittyvien asioiden käsittely. Asukkailta tulee paras ja ajantasaisin tieto, jota voidaan hyödyntää korjauksien valmistelussa, toteutuksessa ja valvonnassa. Vuokranmääritykseen liittyvät asiat kiinnostavat asukkaita. Etenkin hoitovuokran toteutuneet menot ja hoitojäämä kiinnostavat asukkaita, koska näistä kuluista osa on sellaisia, joihin asukkaat voivat omalla toiminnallaan vaikuttaa ja siten vaikuttaa ainakin välillisesti niistä syntyvään vuokrarasitteeseen. Myös huoltojärjestelmä ja –sopimukset ovat keskeisiä talon ylläpidossa ja vaikuttavat keskeisesti asumiseen. Asukkaille tulisi avata huoltosopimuksen sisältö ja huollon tehtävät. Sopimuksiin liittyvät hinnat ja palkkiot kuuluvat usein liikesalaisuuden piiriin.

Asukastoimikunnilla olisi edelleen oikeus valvoa asukkaiden ja muiden huoneistojen haltijoiden yhteiseen lukuun hoito-, huolto- ja korjaustoimenpiteiden suorittamista. Tämä toimivalta rajattaisiin yhteisiin tiloihin. Kyseinen toimivalta ei voi ulottua kotirauhan piiriin kuuluviin tiloihin. Valvonta on yhteishallinnon periaatteiden mukaisesti asukkaiden vapaaehtoinen, omistajan velvollisuuksia täydentävä keino seurata ja parantaa vuokratalojen hoitoa, huoltoa ja korjausten toteuttamista. Vastuu valvonnasta on kaikissa tapauksissa vuokrataloyhteisöllä.

Asukastoimikunnan toimivallassa säilytettäisiin järjestyssäännöistä sekä yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen jakamisperiaatteista päättäminen olemassa olevissa puitteissa. Nämä päätöksenteko-oikeudet nähdään keskeisinä lähidemokratian piiriin kuuluvina oikeuksina, joten yhteistyöelimen aseman korostumisesta huolimatta näitä oikeuksia ei siirrettäisi yhteistyöelimelle. Järjestyssäännöistä päätettäisiin luonnollisesti olemassa olevan lainsäädännön puitteissa ja yhdenvertaisuusvaatimukset huomioon ottaen. Myös yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen jakamisperiaatteista päättämistä täsmennettäisiin siten, että päätöksiä voitaisiin tehdä vain olemassa olevissa puitteissa. Vuokraus- ja jakamisperiaatteisiin liittyy investointeja, kuten sähköisiä järjestelmiä, joita käytetään koko yhtiössä. Nämä järjestelmät ja muut tarkoituksenmukaisesti ja välttämättömästi yhtenäiset käytänteet luovat puitteet talokohtaiselle päätöksenteolle.

Yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokrausperiaatteista päättäminen siirrettäisiin osallistumisoikeudeksi yhteistyöelimelle. Vuokrausperiaatteet eli autopaikka-, sauna- ja pesutupamaksuista päättäminen kuuluisi vuokrataloyhteisöille ja yhteistyöelimellä olisi oikeus osallistua päätöksentekoon näistä asioista. Asioissa, joista päätetään yhtiötasolla, yhteistyöelin on oikea taso osallistua valmisteluun ja käydä neuvotteluja.

Asukastoimikunnan osallistumisoikeuksissa ehdotetaan säilytettäväksi sovittelijana toimiminen häiriötilanteissa. Asukastoimikunnan osallistuminen sovitteluun olisi mahdollista kuitenkin

vain, jos kaikki osapuolet siihen suostuvat. Useissa yhtiöissä on myös asumisneuvoja tai vastaava toimihenkilö, joka pystyy auttamaan asukkaita esimerkiksi vuokranmaksuhäiriöissä tai muiden asumishäiriöiden tilanteissa.

Yhteisten tilojen käytöstä asukastoimikunta voisi päättää siinä tapauksessa, että tilat on tarkoitettu vain kyseiseen vuokranmääritysyksikköön kuuluvien talojen asukkaiden käyttöön. Tämä varaus olisi syytä lisätä lakiin, sillä nykyisin on olemassa muun muassa korttelikohtaisia tiloja, joiden käytöstä sovitaan taloyhtiöiden välisillä sopimuksilla sekä laajemmin vuokrataloyhteisössä käytössä olevia yhteiskäyttötiloja kuten kuntosaleja.

Asukastoimikunnan tai muun yhteishallinnon toimielimen tehtäviin voi kuulua, jos elin niin päättää, vapaamuotoisesti monenlaista toimintaa, esimerkiksi yhteisöllisyyteen, turvallisuuden ja viihtyisyyden edistämiseen sekä talkoiden ja muiden yhteisten tilaisuuksien järjestämiseen liittyvää toimintaa. Näistä ei kuitenkaan ehdoteta säädettäväksi erikseen laissa, koska vapaamuotoisesti tällainen toiminta on aina mahdollista joko yhteishallinnon puitteissa tai muutoin.

8 §. *Yhteistyöelin.* Vuokrataloja koskevat asiat päätetään usein kokonaisuutena vuokrataloyhteisön hallinnossa. Jotta asukkaat voisivat vaikuttaa omalta osaltaan näihin päätöksiin, tarvitaan yhteistyöelimen kaltaista kokoavaa, neuvottelevaa elintä. Yhteistyöelintä ei kuitenkaan ehdoteta pakolliseksi, vaan se voitaisiin perustaa yhteisöön asukkaiden tarpeen mukaan. Jotta kyseessä olisi aidosti yhteistyöelin, omistajan tulisi olla mukana yhteistyöelimen toiminnassa. Yhteistyöelimen tulisi olla jäsenmäärältään riittävä, mutta ei kuitenkaan liian suuri. Yhteistyöelimen jäsenten kokoonpanon olisi hyvä olla alueellisesti, kiinteistötyypeittäin ja eri ikäisten talojen puolesta edustava.

Yhteistyöelimen tehtävänä olisi perehtyä yhteisöön ja sen toimintaan, toimia johdon keskustelukumppanina, auttaa valmistelussa ja tiedottaa asukkaille asioiden perusteista ja valmisteluprosesseista. Rooli olisi molemminpuoliseen viestintään painottuva. Yhteistyöelimessä käsiteltäisiin asukkaita koskevia asioita, jolloin sen rooli olisi myös neuvoa-antava ja siten yhteisö saisi arvokasta tietoa ja tuntumaa asukkaiden mielipiteistä. Vuokrataloyhteisön tulisi toiminnassaan ottaa huomioon yhteistyöelimen kanta. Varsinainen päätösvalta ja vastuu päätöksistä olisi kuitenkin vuokrataloyhteisöllä.

Vuokrataloyhteisö korvaisi asukastoimintaan osallistumisesta aiheutuvat kohtuulliset matkakulut asukkaalle. Myös pieniä palkkioita varsinkin suuren työmäärän tehtävistä voidaan toki maksaa ilman lain säännöstä.

9 §. *Yhteistyöelimen osallistumisoikeudet.* Yhteistyöelin osallistuisi yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokrausperiaatteiden laatimiseen. Autopaikkoihin, saunoihin ja pesutupiin liittyvistä maksuista olisi tarkoituksenmukaista päättää yhtenäisesti yhteisötasolla ja yhteistyöelimen kautta asukkaat pääsisivät osallistumaan päätöksentekoon. Vastaavasti edellä ehdotetusti 7 §:n 6 kohdan mukaan asukastoimikunta päättäisi näiden tilojen jakamisperiaatteista olemassa olevissa puitteissa.

Ehdotetussa laissa listattaisiin yhteisön taloutta koskevat asiat, joiden käsittelyyn asukkailla olisi valitsemassaan muodossa oikeus osallistua. Yhteistyöelimellä olisi oikeus osallistua rahoitussuunnitelman, korjaussuunnitelman, korjausten, vuokranmäärityksen ja tasausperiaatteiden, talousarvion ja tilinpäätöksen, hankintojen ja investointien sekä taloista luopumisen valmisteluun.

Esimerkiksi huoltosopimukset ovat tärkeitä asumiselle ja seuraukset näkyvät asukkaiden arjessa. Siksi asukkaiden tulisi olla mukana hankintaprosessien valmistelussa ja asukkaiden toiveiden ja palautteen tulisi omalta osaltaan näkyä hankintojen toteuttamisessa. Asukkaat tarvitsevat tietoa kilpailutusten suunnittelusta ja prosessin etenemisestä, vaikka itse kilpailutuksesta ei voitaisi antaa tietoja liikesalaisuuden suojaamiseksi. Hankinnat ovat keskeinen vuokraan ja asumiseen vaikuttava tekijä.

Yhteistyöelin olisi sopiva paikka omistajien ja asukkaiden väliseen mielipiteiden vaihtoon, keskusteluun, yhteiseen pohdiskeluun ja asukkaiden kannan kuulemiseen, mutta yhteistyöelimen työ ei toisaalta voi olla päällekkäistä hallituksen työskentelyn kanssa. Siksi yhteistyöelin olisi suuntaa-antava neuvotteluelin, joka toisi laajojen ehdotettujen osallistumisoikeuksien mukaisesti asukkaat mukaan päätösten valmisteluun, mutta varsinaisista päätöksistä vastaisi yhteisön hallitus. Yhteistyöelimessä tulisi keskustella yhtenäisestä linjasta rakentavasti ja molemmat osapuolet huomioiden.

10 §. *Asukkaiden edustus hallituksessa tai vastaavassa toimielimessä.* Asukkaiden kokoukset valitsevat voimassa olevan lain mukaan ehdokkaansa vuokrataloyhteisön hallitukseen, ja vuokrataloyhteisö valitsee ehdokkaista hallitusjäsenet, jotka edustavat asukkaita. Asukkaiden ehdottamia hallitusjäseniä tulee olla yksi, jos kyse on enintään neljän henkilön muodostamasta hallituksesta, ja kaksi, jos hallitusjäseniä on viisi tai enemmän. Näihin säännöksiin ei ehdoteta muutoksia. Hallitusjäsenet ovat asukkaiden tärkeimpiä vaikuttamiskeinoja, vaikka asukasjäsenet ovat vähemmistönä hallituksessa ja asukasjäsenen asema voidaan kokea jossain määrin ristiriitaiseksi, koska asukas asuu tietyssä vuokranmääritysyksikössä, mutta vuokrataloyhteisön hallitus toimii kokonaisuutena ja osakeyhtiölain mukaisesti hallitus edistää vuokrataloyhteisön etua kokonaisuutena. Syvempää ristiriitaa ei kuitenkaan nähdä olevan, koska vuokrataloyhteisön ja asukkaan edut pitkällä aikavälillä ovat yhtenevät.

Yhteishallintolaki edellyttää, että asukkaiden kokoukset valitsevat asukkaiden ehdokkaat hallitusjäseniksi. Suurissa yhtiöissä asukasjäsenten valinta talokokousten valitsemista ehdokkaista suoraan on ehdokkaiden suuren lukumäärän vuoksi hankalasti toteutettavissa. Tästä syystä voitaisiin lakiehdotuksen mukaan joustaa asukkaiden kokousten suoraan vuokrataloyhteisölle esittämistä asukasehdokkaista. Koska luovutaan perusperiaatteesta, jonka mukaan asukkaiden kokoukset valitsevat ehdokkaat ja jokaisella talolla on tasavertaisesti mahdollisuus nimetä ehdokas, tulee varmistaa edustuksellisen järjestelmän selkeys ja tehokkuus, millä taataan suora yhteys asukkaiden kokousten ja hallituksen välillä asukasjäsenten nimeämisprosessissa. Sen vuoksi ehdotetaan, että yhteistyöelin tekisi tarvittaessa ehdokkaiden karsinnan. Asukkaiden kokous valitsisi ehdokkaat, joista yhteistyöelin tai vastaava asukkaiden elin voisi karsia ehdokkaita isoissa yhtiöissä, joissa ehdokkaita voi olla useita satoja. Jotta valittava hallituksen jäsen pystyy täysipainoisesti osallistumaan vaativaan hallitustyöskentelyyn ja antamaan oman panoksensa, tulee asettaa ehdolle riittävä määrä ehdokkaita, joista valita sopivin hallituksen jäseneksi. Vuokrataloyhteisö vastaa asukasjäsenten perehdyttämisestä hallituksen jäsenenä toimimiseen.

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

Kuntalain 47 §:ssä säädetään, että kunnan tytäryhteisön hallituksen kokoonpanossa on otettava huomioon yhteisön toimialan edellyttämä riittävä talouden ja liiketoiminnan asiantuntemus. Säännös ei ole ristiriidassa yhteishallintolain edellyttämän asukasjäsenen tai asukasjäsenten valinnan kanssa, vaan hallituksen kokoonpanossa pystytään ottamaan huomioon sekä talouden ja liiketoiminnan asiantuntemus että valitsemaan asukkaista hallituksen toimintaan asukasnäkökulmaa täydentävä edustaja.

11 §. *Asukkaiden oikeus valvoa vuokratalon ja vuokrataloyhteisön talouden ja hallinnon hoitoa.* Voimassa olevan lain mukaisesti asukkaat ovat voineet valita vuokranmääritysyksikkökohtaisen talouden ja hallinnon valvojan. Tämä mahdollisuus säilytettäisiin ja sen lisäksi ehdotettaisiin lakiin mahdollisuutta valita yhteisökohtainen valvoja, joka voisi tarkastaa taloutta ja hallintoa koko yhteisön tasolla. Ehdotetun pykälän *1 momentin* mukaan yhteistyöelimellä tai jos sitä ei ole, asukastoimikuntien puheenjohtajilla, on oikeus valita valvoja seuraamaan ja tarkastamaan vuokrataloyhteisön talouden ja hallinnon hoitoa.

Myös tilintarkastajaa voitaisiin hyödyntää valvonnassa. Yhtiön tilintarkastaja, joka tuntee yhtiön, voisi toimia myös asukastilintarkastajana, eli tarkastaa myös laajemmin valtion tukemia vuokrataloja koskevan lainsäädännön noudattamista tai muuta asukkaita kiinnostavaa asiaa. Ylimääräisen, asukkaiden valitseman tilintarkastajan valintamahdollisuutta ei ehdoteta, koska se lisäisi tilintarkastuksen kustannuksia ja mahdollisuus valita valvoja on kustannustehokkaampi tapa lisätä valvontaa. Sen sijaan, *3 momentin* mukaisesti, jos vuokrataloyhteisön tilintarkastaja on valittu yhteishallinnossa asukkaiden toimesta tai tilintarkastaja on valittu yhteishallinnossa asukkaiden ehdottamista henkilöistä, hoitaa kyseinen tilintarkastaja myös valvojan tehtävät, jollei ole valittu erikseen myös valvojaa.

Valvojalla olisi ehdotetun säännöksen mukaan oltava sellainen taloudellisten ja oikeudellisten asioiden tuntemus ja kokemus kuin tehtävän laatuun ja laajuuteen nähden on tarpeen sen hoitamiseksi. Tämä ehdotettu säännös on uusi. Pykälässä ei kuitenkaan ehdoteta määriteltäväksi pätevyyttä tarkemmin, vaan se oli arvioitava tapauskohtaisesti. Valvojalta ei edellytetä vastaavaa taloudellisten tai oikeudellisten asioiden, laskentatoimen ja tilintarkastuksen tuntemusta kuin lakisääteisen tilintarkastuksen suorittavalta KHT- tai HTM-tilintarkastajalta. Valvojalta voidaan kuitenkin edellyttää sellaista yhtiön taloudellisten ja oikeudellisten perusasioiden tuntemusta, että hän kykenee riittävän luotettavalla tavalla hoitamaan valvojan tehtävää. Jos valvojaksi valittavalla henkilöllä on erityinen ammatillinen osaaminen tarkastustoimintaan, yleisistä periaatteista voi seurata, että häneltä edellytetään korkeampaa osaamista tarkastustehtävän suorittamisessa kuin henkilöltä, jolla tällaista osaamista ei ole. Tarkoituksena on, että edelleen myös asukkaat voisivat halutessaan toimia valvojana. Valvonnasta aiheutuneista kustannuksista vastaa vuokrataloyhteisö.

12 §. *Äänioikeus ja vaalikelpoisuus*. Pykälä vastaisi osittain voimassa olevan lain 5 §:ää, jossa säädetään äänioikeudesta ja vaalikelpoisuudesta asukkaiden kokouksessa. Säännöksen soveltamisala laajennettaisiin koskemaan myös yhteistyöelintä. Lisäksi ehdotetaan, että yhteishallintoon äänioikeutettuina voisivat osallistua jo 15–17-vuotiaat vuokratalojen asukkaat. Olisi tärkeää innostaa nuoria mukaan vaikuttamaan ja osallistumaan yhteishallintoon. Vaalikelpoisuutta ei kuitenkaan ehdoteta, koska alaikäisen oikeustoimikelpoisuus on rajoitettua ja luottamustoimiin sisältyy huomattavasti vastuita. Pykälään lisättäisiin *2 momentiksi* säännös, jonka mukaan yhteishallinnon luottamustehtävään valitun tulee olla luottamustehtävässä toimiessaan yhteisön asukas. Tämä olisi perusteltua, koska kyseessä on asukkaiden ja vuokrataloyhteisön välinen yhteishallinto. Jos asukas muuttaa pois vuokrataloyhteisön asunnosta, hänen mandaattinsa asukkaiden edustamiseen ja luottamustehtävässä toimimiseen päättyisi.

13 §. *Päätöksenteko.* Pykälä vastaisi voimassa olevan lain 9 §:ää laajennettuna asukastoimikunnasta myös muihin yhteishallintoelimiin. Ehdotetussa *1 momentissa* säädettäisiin päätöksentekotavoista. Yhteishallinnossa voitaisiin päättää päätöksentekotavoista toisin. Myös menettelytavat voitaisiin päättää yhteishallinnossa. Esimerkiksi vaali voitaisiin toimittaa halutulla tavalla, kuten suljettuna lippuäänestyksenä, erillisessä äänestystilaisuudessa, postitse tai teknisen viestintävälineen avulla. Vaalin toteutuksessa tulisi ottaa huomioon yhdenvertaisuus, kuten aiemmin asukkaiden kokouksen järjestämisen yhteydessä on kuvattu.

Pykälän *2 momentissa* ehdotetaan säädettäväksi toimielimen tai sen jäsenen erottamisesta. Toimielin, joka on nimittänyt toimielimen, jonka erottaminen on kyseessä tai jossa toimivan jäsenen erottaminen on kyseessä, voisi myös päättää erottamisesta. Ehdotus sisältäisi sisällöllisen, asukastoimikunnan jäsenten erottamista koskevan muutoksen voimassa olevaan lakiin. Ehdotetun säännöksen mukaan asukastoimikunta tai sen jäsen, kuten muukin toimielin tai sen jäsen, voidaan erottaa kesken toimikauden asukkaiden kokouksen (tai muu toimielin tai jäsen sen nimittäneen toimielimen) päätöksellä, jota on kannattanut vähintään puolet kokouksessa läsnä olevista tai edustetuista äänioikeutetuista. Voimassa oleva laki on edellyttänyt äänten enemmistöä kaikista äänioikeutetuista, mikä on käytännössä osoittautunut mahdottomaksi toteuttaa, koska yhteishallintoon ja ylipäänsä asukastoimintaan osallistuu useimmiten vain vähemmistö asukkaista.

Pykälään lisättäisiin *3 momentiksi* viittaus yhdistyslain 5 lukuun kokouskäytäntöä koskevissa tarkemmissa säännöksissä. Yhdistyslakia on jo sovellettu analogisesti joihinkin kokouskäytäntöä koskeviin avoimiin kysymyksiin. Jotta yhteishallintolaki pysyisi kompaktina, ei lakia ole syytä laajentaa uusiin kokouskäytäntöihin. Sen sijaan voitaisiin soveltaa yhdistyslakia. Esimerkiksi yhdistyslain 31 §:ssä säädetään pöytäkirjan laatimisesta. Kokouksen puheenjohtajan tulee huolehtia siitä, että kokouksessa tehdyistä päätöksistä laaditaan pöytäkirja. Asukkailla, joilla olisi osallistumisoikeus kokoukseen, olisi oikeus saada pyynnöstä pöytäkirja nähtäväkseen. Pöytäkirjan toimittaminen saataville myös sähköisesti edistäisi tiedonkulkua.

14 §. *Tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus.* Ehdotettu säännös vastaisi voimassa olevan lain 11 §:ää. Säännöstä täsmennettäisiin mainitsemalla yhteishallinnon toimielimet, joilla olisi oikeus saada tietoja viittaamalla lain sijaan kyseisten toimielinten oikeuksia käsitteleviin 7 ja 9 §:ään. Yhteishallinnon toimielimillä olisi oikeus saada ajantasaiset, riittävät ja tarpeelliset tiedot, joita ne tarvitsevat oikeuksiensa käyttämiseen. Tiedot olisi annettava mahdollisimman selkeässä ja ymmärrettävässä muodossa ja visuaalisesti esitettynä, ja asukkaille on avattava tietojen merkitys päätöksenteolle. Erityisesti korjauksiin liittyvät ajankohtaiset tiedot ovat tärkeitä asukkaille, ja kuuluvat tiedottamisvelvollisuuden piiriin. Tiedottamisessa tulisi ottaa huomioon tarpeet viestintään eri kielillä sekä kielilaki.

15 §. *Valvonta, uhkasakkomenettely ja muutoksenhaku.* Nykyisen voimassa olevan lain yleisen ohjauksen sijaan ehdotetaan valvontasäännöstä. ARAn valvonnan myötä yhteishallintolain noudattamisen valvontaa olisi mahdollista ryhdistää, sillä nykyinen valvontajärjestelmä sisältää kahden eri viranomaisen, ARAn ja Aluehallintoviraston toimivaltuuksia. ARAlla on ollut yhteishallinnon asiantuntemus yleisen ohjauksen kautta, mutta ei valvontavaltuutta. Lakiin ehdotetaan myös selventävää säännöstä, jonka mukaan yhteishallintolain noudattamiseen liittyvistä virheistä ja laiminlyönneistä saa kannella ARAlle.

ARA on keskeinen asiantuntija yhteishallintoasioissa. Tästä syystä ehdotetaan luovuttavaksi Aluehallintoviraston ja ARAn kesken jaetusta toimivallasta. Aluehallintoviraston päätökset ovat pitkälti perustuneet ARAn asiantuntemukseen yhteishallintoasioissa jo nyt. Uhkasakkojärjestelmän katsotaan soveltuvan hyvin yhteishallintolain soveltamisen edistämiseen ja valvontaan.

16 §. *Voimaantulo.* Vuokrataloyhteisöille on varattava riittävä aika varautua uuden lain toimeenpanoon, sen vaatimaan perehtymiseen ja koulutukseen.

8 Lakia alemman asteinen sääntely

Koska yhteishallinnossa on pitkälti kyse yksilön oikeuksista tai vuokrataloyhteisön velvollisuuksista, laintasoinen sääntely on perusteltua. Ehdotettu laki ei sisällä asetuksenantovaltuuksia. Voimassa olevassa laissa on ollut yleisluonteiset asetuksenantovaltuudet, mutta niiden nojalla ei ole annettu asetusta eikä tiedossa ole tällä hetkellä tarkkaa ja täsmällistä sekä riittävästi yksilöitävissä olevaa asiaa, josta voitaisiin säätää lakia tarkentavasti asetuksella ja josta olisi tarpeen säätää asetuksenantovaltuus yhteishallintolakiin.

9 Voimaantulo

Laki ehdotetaan tulemaan voimaan 1.1.2023. Vuokrataloyhteisöille ja ARAlle jäisi hallituksen esityksen antamisesta laskien runsas puoli vuotta aikaa valmistautua lain voimaantuloon. Tässä ajassa ehdittäisiin valmistautua, koska ehdotettu laki ei sisällä perustavan laatuisia uusia rakenteita yhteishallintoon tai täysin uusia menettely- tai valintatapoja vaan kyseessä on nykyisten toimintatapojen kehittäminen ja täydentäminen.

10 Toimeenpano ja seuranta

Uudesta yhteishallintolaista tarvitaan uutta ohjeistusta, opastusta ja koulutusta vuokrataloyhteisöille ja asukkaille. ARAlla on keskeinen rooli toimeenpanossa.

11 Suhde muihin esityksiin

11.1 Esityksen riippuvuus muista esityksistä

11.2 Suhde talousarvioesitykseen

12 Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys

Perustuslain 19 §:n 4 momentissa on säädetty julkiselle vallalle tehtäväksi edistää jokaisen oikeutta asuntoon. Perustuslain 15 §:ssä säädetään omaisuuden suojasta. Ehdotettua lainsäädäntöä on tarkasteltava näiden perustuslain säännösten valossa. Lisäksi esitys on merkityksellinen perustuslain 2 §:n 2 momentissa ja 14 §:n 4 momentissa säädettyjen osallistumis- ja vaikuttamisoikeuksien kannalta. Yhteishallintolaki asettaa vuokrataloyhteisöjen omaisuuden käytölle rajoituksia. Yhteishallintolailla turvataan asukkaiden osallistumis- ja vaikuttamisoikeuksia, ja se on osa käyttö- ja luovutusrajoituksia, joiden avulla julkinen valta edistää perustuslain 19 §:n 4 momentissa säädetyllä tavalla oikeutta asuntoon.

Esityksen perustuslainmukaisuutta arvioidaan nykyisen vakiintuneen perustuslakivaliokunnan käytännön mukaan perusoikeuksien yleisten rajoitusedellytysten pohjalta. Perusoikeutta rajoittavan tai siihen puuttuvan sääntelyn tulee olla perusteiltaan hyväksyttävää ja painavan yhteiskunnallisen tarpeen vaatimaa sekä välttämätöntä hyväksyttävän tarkoituksen saavuttamiseksi. Lisäksi sääntelyn on oltava oikeasuhteista niin, että perusoikeuteen puuttuminen ei saa johtaa yksilön kannalta kohtuuttomiin lopputuloksiin (PeVM 25/1994 vp).

Perustuslakivaliokunnan tulkintakäytännössä on suhtauduttu lähtökohtaisesti kielteisesti taannehtivaan puuttumiseen varallisuusoikeudellisten oikeustoimien ja niiden ehtojen sisältöön. Perustuslakivaliokunta on kuitenkin todennut, että varallisuusmassaltaan huomattaviin oikeushen-

kilöihin kohdistuvien rajoitusten ja velvoitteiden osalta lainsäätäjän liikkumavara on omaisuudensuojaan puuttuvissa kysymyksissä suurempi kuin silloin, kun sääntelyn vaikutukset kohdistuisivat välittömästi oikeushenkilön taustalla olevien luonnollisten henkilöiden asemaan (PeVL 34/2000 vp, s. 2, PeVL 61/2002 vp, s. 3–4, PeVL 45/2005 vp, s. 3). Valtion tukemia vuokraasuntoja omistavat vuokrataloyhteisöt ovat voitonjakorajoitteisia, niiden tarkoituksena tulee olla kohtuuhintaisen asumisen tuottaminen ja niiden tulee sitoutua käyttö- ja luovutusrajoituksiin.

Valtion tukemassa asumisessa kysymyksessä on lailla määrätarkoitukseen luotu järjestelmä, jota koskevaa sääntelyä voidaan muuttaa omaisuuden perustuslainsuojaa koskevan tulkintakäytännön estämättä (PeVL 48/1998 vp, s. 2). Perustuslakivaliokunta on käytännössään katsonut, että valtion tukeman asumisen omistusoikeudelle säädetyille rajoituksille oli hyväksyttävä peruste, kun ne olivat yhteydessä asumisen perusoikeuteen (PeVL 17/1997 vp, s. 2).

Perustuslain 2 §:n 2 momentin mukaan kansanvaltaan sisältyy yksilön oikeus osallistua ja vaikuttaa yhteiskunnan ja elinympäristönsä kehittämiseen. Julkisen vallan tehtävänä on perustuslain 14 §:n 4 momentin mukaan edistää yksilön mahdollisuuksia osallistua yhteiskunnalliseen toimintaan ja vaikuttaa häntä itseään koskevaan päätöksentekoon. Perustuslain 2 §:n 2 momentissa kansanvaltaisuudella tarkoitetaan erilaisia ihmisten yhteistoiminnan muotoja, ei ainoastaan oikeutta vaikuttaa vaaleissa tai äänestyksissä. Osallistumis- ja vaikuttamiskeinot on ymmärrettävä laajasti sisältäen kansalaisyhteiskunnan omaehtoisen toiminnan ja yksilön vaikuttamisen omassa lähiympäristössään itseensä ja elinympäristöönsä vaikuttaviin päätöksiin (HE 1/1998 vp, s. 74.) Perustusvaliokunta on katsonut, että todelliset osallistumis- ja vaikutusmahdollisuudet tulee turvata muun muassa asuin- ja työyhteisöissä (PeVM 3/2014 vp, s. 7). Osallistumis- ja vaikuttamisoikeuksien merkitys ja julkiseen valtaan kohdistuvat vaatimukset niiden turvaamisesta ovat kasvaneet nykyisen yhteishallintolain säätämisen jälkeen perustuslakiuudistuksen ja kansainvälisten ihmisoikeussopimusten vaikutuksesta. Ehdotettu uusi yhteishallintolaki vahvistaisi asukkaiden osallistumis- ja vaikutusmahdollisuuksia heitä itseään koskevien päätösten tekemisessä ja edistäisi näin ollen perustuslaissa säädettyjä yksilön oikeuksia. Toimiva asukasdemokratia lisää asukkaiden yhteisöllisyyttä, turvallisuutta ja asumisviihtyvyyttä.

Ehdotetussa laissa ei aseteta uudenlaisia, aiempaa olennaisesti pidemmälle meneviä tai omistajan kannalta kohtuuttomia rajoituksia omaisuuden käyttövapaudelle. Ehdotettuja säännöksiä vastaavat rajoitukset sisältyvät jo nyt voimassa olevaan yhteishallintolakiin. Perustuslakivaliokunta on käytännössään katsonut, että rajoitukset ovat suhteellisuusvaatimuksen mukaisia, kun sääntely ei loukkaa omistajan oikeutta omaisuutensa normaaliin ja kohtuulliseen käyttöön, eikä kyse ollut uudentyyppisistä rajoituksista (PeVL 17/1997 vp s. 2). Ehdotetun lain mukaiset rajoitukset täyttävät näin ollen oikeasuhtaisuuden vaatimuksen. Lisäksi ehdotettu laki selkiyttää vuokrataloyhteisön ja asukkaiden rooleja ja jakaa tehtävät eri toimielinten kesken nykyistä lakia tarkoituksenmukaisemmin. Asukasosallistumisen myönteiset vaikutukset talojen kunnossapitoon ja talouteen sekä vuokralaisten pysyvyys ja sitoutuneisuus ovat sekä asukkaiden että vuokrataloyhteisön etu. Vuokrataloyhteisöjen saama valtion tuki kohdennetaan käyttö- ja luovutusrajoitusten avulla asukkaille. Yhteishallintolaki turvaa osaltaan valtion tuen kohdentumisen asukkaille.

Ehdotetulle sääntelylle on perusoikeusjärjestelmän kannalta hyväksyttävät, viime kädessä julkisen vallan tehtävään edistää oikeutta asuntoon sekä osallistumis- ja vaikuttamisoikeuksien edistämiseen nojautuvat perusteet.

Ponsi

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

Lakiehdotus

Laki

yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Lain tarkoitus

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

2 §

Soveltaminen

Tätä lakia sovelletaan vuokrataloihin, jotka ovat aravarajoituslaissa (1190/1993) tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001) tarkoitettujen käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia. Lain 3 ja 4 §:n mukaisia toimintatapoja sovelletaan vuokrataloyhteisön toiminnassa kaikissa asumiseen vaikuttavissa asioissa ja jäljempänä tarkemmin säädetyssä yhteishallinnossa.

Tämän lain soveltamisesta voidaan poiketa siltä osin, kun sen soveltaminen ei ole tarkoituksenmukaista asukkaiden osallistumismahdollisuudet ja asukasrakenteen erityispiirteet huomioon ottaen taloissa, joissa asukkaina on erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (1281/2004) 3 §:ssä tarkoitettuja erityisryhmiä. Tällöinkin on pyrittävä erityisjärjestelyin toteuttamaan lain tarkoitusta. Erityisjärjestelyjen tavoitteena tulee olla, että asukkaiden osallistumis- ja vaikutusmahdollisuudet toteutuvat mahdollisimman laajasti ottaen huomioon asukasryhmän erityispiirteet.

Mitä tässä laissa säädetään vuokratalon tai vuokrataloja omistavasta yhteisöstä *(vuokrataloyhteisö)*, sovelletaan myös vuokratalon tai vuokrataloja omistavaan säätiöön.

3 §

Vuokrataloyhteisön toimintatavat asumiseen liittyvissä asioissa

Vuokrataloyhteisön tehtävänä vuokratalojen omistajana on järjestää ja luoda puitteet yhteishallinnolle. Asukkaiden osallistuminen on vapaaehtoista.

Vuokrataloyhteisön on tuettava asukkaita järjestäytymisessä ja kommunikoitava asukkaiden ja asukkaiden edustajien kanssa vastavuoroisesti ja oikea-aikaisesti. Asukkaille on tarjottava mahdollisuus vaikuttaa ja osallistua vuokranantajan käytäntöjen ja strategian muodostamiseen, asumiseen liittyvistä palveluista päättämiseen sekä asuntojen ja niiden korjausten hallinnointiin. Asukkaiden edustajalle on tarjottava mahdollisuus osallistua yksittäisen peruskorjaushankkeen suunnitteluun ja toteutuksen valvontaan.

4 §

Yhteydenpito

Vuokrataloyhteisön on kuultava asukkaiden mielipiteitä asumiseen vaikuttavissa asioissa ja eriteltävä, miten asukkaiden näkemys on otettu huomioon päätöksenteossa. Yhteisön on vastattava asukkaiden yhteydenottoihin kohtuullisessa ajassa ja ilmoitettava asioiden edistymisestä.

Yhteisöllä on oltava selkeä järjestelmä asukkaiden palautteelle ja asukkaille on tiedotettava palautteen käsittelystä ja vaikutuksista. Vuokrataloyhteisön on tarjottava asianmukaista tietoa toiminnastaan ottaen viestintätavoissaan huomioon asukkaiden vaihtelevat erityisolosuhteet.

Vuokrataloyhteisön on nimettävä henkilö, joka toimii asukkaiden yhteyshenkilönä yhteishallintoon liittyvissä asioissa.

5 §

Asukkaiden kokous ja sen koolle kutsuminen

Vuokranmääritystä varten muodostetun vuokranmääritysyksikön talon tai talojen asukkaiden kokous on kutsuttava koolle vähintään kerran vuodessa käsittelemään tässä laissa tarkoitettuja asioita. Asukkaiden kokouksen kutsuu koolle vuokrataloyhteisö. Kokous on myös viipymättä kutsuttava koolle käsittelemään tässä laissa tarkoitettua asiaa, jos sitä vähintään yksi kymmenesosa äänioikeutetuista ilmoittamaansa asiaa varten vaatii. Kutsu asukkaiden kokoukseen on toimitettava kaksi viikkoa ennen kokousta.

6 §

Asukastoimikunta

Asukkaiden kokous voi valita asukastoimikunnan. Asukastoimikunta valitaan enintään kahdeksi vuodeksi kerrallaan sen mukaan, mitä toimikauden pituudesta päätetään asukkaiden kokouksessa. Asukkaiden kokous päättää myös jäsenten lukumäärästä ja valintatavasta.

Asukkaiden kokous voi päättää, että toistaiseksi tai seuraavaksi toimikaudeksi ei aseteta asukastoimikuntaa, jolloin asukastoimikunnan osallistumisoikeudet ovat asukkaiden kokouksella tai asukastoimikunnan sijaan valittavalla luottamushenkilöllä.

7 §

Asukastoimikunnan osallistumisoikeudet

Asukastoimikunnalla tai 6 §:n 2 momentin mukaan sen tehtäviä hoitavalla taholla on vuokranmääritysyksikköön kuuluvia taloja koskien oikeus:

1) osallistua talousarvioesityksen ja vuokranmääritysesityksen valmisteluun;

2) tehdä esityksiä vuosittain talousarvioon sisällytettävistä korjaustoimista, pitkän ajan korjaussuunnitelmasta ja tiedossa olevista korjauksista;

3) tehdä esityksiä huoltosopimuksen sisällöstä, hoitojärjestelmästä sekä isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämisestä;

4) valvoa asukkaiden ja muiden huoneistojen haltijoiden yhteiseen lukuun hoito-, huolto- ja korjaustoimenpiteiden suorittamista yhteisissä tiloissa;

5) päättää järjestyssääntöjen sisällöstä;

6) päättää yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen jakamisperiaatteista olemassa olevissa puitteissa;
7) edistää asumiseen liittyvien erimielisyyksien ratkaisemista ja tarvittaessa toimia sovittelijana häiriötapauksissa, jos kaikki osapuolet tähän suostuvat;
8) päättää yhteisten asukastilojen käytöstä, ei kuitenkaan silloin, kun on kyse useamman vuokranmääritysyksikön käytössä olevista yhteisistä tiloista; sekä
9) päättää toimikunnan päätettäväksi siirretystä asiasta tai toimeenpanna sen tehtäväksi annettu asia edellyttäen, että asukastoimikunta on valmis ottamaan sen vastaan.

Asukkaiden kokous tai asukastoimikunta voi antaa lausunnon tai tehdä ehdotuksia edellä mainituissa asioissa ja muissa vuokranmääritysyksikön taloja koskevissa asioissa.

8 §

Yhteistyöelin

Asukkaiden ja vuokrataloyhteisön välinen yhteistyöelin käsittelee omistajayhteisön koko asuntokantaa koskevia asioita. Asukastoimikunnan puheenjohtaja tai asukastoimikunnan sijasta valittu luottamusmies edustaa vuokranmääritysyksikköä yhteistyöelimessä. Edustajat yhteistyöelimeen voidaan myös valita vaaleilla. Äänivaltaa yhteistyöelimessä käyttävät yhteistyöelimeen valitut asukkaat.

Yhteistyöelimen tehtävänä on edustaa vuokrataloyhteisön asukkaita suhteessa vuokrataloyhteisöön ja koota yhteen asukkaiden kokousten ja asukastoimikuntien näkökannat. Yhteistyöelin työskentelee yhdessä asumiseen, asuntojen ylläpitoon ja korjauksiin liittyvissä kysymyksissä.

Yhteistyöelin voi siirtää toimivaltaansa jäsenistään valittavalle toimikunnalle tai vuokrataloyhteisölle. Yhteistyöelin voi, tai jos yhteistyöelintä ei ole, asukastoimikunnat voivat päättää, että seuraavaksi toimikaudeksi ei aseteta yhteistyöelintä, jolloin sille kuuluvat tehtävät tai osan tehtävistä hoitaa vuokrataloyhteisö.

Vuokrataloyhteisö korvaa kohtuulliset kokoukseen osallistumisesta aiheutuneet matkakustannukset asukkaalle.

9 §

Yhteistyöelimen osallistumisoikeudet

Yhteistyöelin osallistuu:
1) yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokrausperiaatteiden laatimiseen;
2) vuokrataloyhteisön talousarvioesityksen, käyttövastikkeiden määritysesityksen, tasaus- ja jyvitysperusteiden sekä korjaustoimien valmisteluun;
3) pitkän ajan korjaus- ja rahoitussuunnitelmien valmisteluun;
4) hoitojärjestelmän sekä isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämiseen;
5) vuokratalojen ja muiden rakennusten sekä kiinteistöjen ylläpidosta ja hoidosta solmittavien sopimusten valmisteluun;
6) sellaisten perusparannusten ja uudistusten, joilla kiinteistöt ja rakennukset saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia, valmisteluun;
7) 5–6 kohdassa tarkoitettuja sopimuksia ja toimia koskevien kilpailutusperiaatteiden laatimiseen ja kilpailutusten valmisteluun; sekä
8) vuokratalojen luovutusta, purkamista tai rajoituksista vapauttamista koskevien asioiden valmisteluun ja neuvotteluihin.

Yhteistyöelin voi tehdä esityksiä, neuvotella ja antaa lausunnon edellä mainituissa ja muissa vuokrataloyhteisössä asumiseen liittyvissä asioissa. Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 13 c §:ssä tarkoitettu jälkilaskelma on annettava yhteistyöelimelle.

10 §

Asukkaiden edustus hallituksessa tai vastaavassa toimielimessä

Asukkaiden kokouksilla on oikeus nimetä ehdokkaita:

1) asunto-osakeyhtiön tai sellaisen kiinteistöosakeyhtiön, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita yhtä tai useampaa vuokrataloa, hallitukseen;

2) muun kuin 1 kohdassa tarkoitetun vuokrataloyhteisön, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita yhtä tai useampaa tässä laissa tarkoitettua taloa, hallitukseen tai vastaavaan toimielimeen taikka, jos vuokratalon hoitoa, kunnossapitoa tai talousarvion valmistelua ja täytäntöönpanoa koskevat asiat pääosin kuuluvat vuokrataloyhteisön muulle toimielimelle, tähän toimielimeen;

3) vuokrataloyhteisön, jonka tarkoituksena on pääosin muu kuin yhden tai useamman vuokratalon omistaminen ja hallinta, siihen toimielimeen, jonka tehtävänä on erityisesti vuokratalon hoitoa, kunnossapitoa tai talousarvion valmistelua ja täytäntöönpanoa koskevat asiat.

Yhteistyöelin tai vastaava voi tai vaaleilla voidaan valita lopulliset ehdokkaat asukkaiden kokousten valitsemista ehdokkaista, mutta tällöin on lopullisia ehdokkaita oltava riittävä määrä valintaa varten.

Edellä 1 momentissa tarkoitetuista ehdokkaista on valittava mainitussa momentissa tarkoitettuun hallitukseen, sitä vastaavaan toimielimeen tai muuhun toimielimeen sitä täytettäessä vähintään yksi jäsen, jos jäseniä valitaan enintään neljä, ja vähintään kaksi jäsentä, jos jäseniä valitaan viisi tai enemmän. Jos 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettua toimielintä ei ole, on henkilön, jonka tehtäviin tässä laissa tarkoitetun vuokratalon hoitoa, kunnossapitoa tai talousarvion valmistelua ja täytäntöönpanoa koskevat asiat kuuluvat, hoidettava nämä asiat yhteistyössä tässä laissa tarkoitettujen yhteishallintoelinten kanssa.

11 §

Asukkaiden oikeus valvoa vuokratalon ja vuokrataloyhteisön talouden ja hallinnon hoitoa

Yhteistyöelimellä tai jos sitä ei ole, asukastoimikuntien puheenjohtajilla, on oikeus valita valvoja seuraamaan ja tarkastamaan vuokrataloyhteisön talouden ja hallinnon hoitoa. Asukkaiden kokouksella on oikeus valita valvoja seuraamaan ja tarkastamaan vuokranmääritysyksikön talouden ja hallinnon hoitoa. Valvojalla on oltava sellainen taloudellisten ja oikeudellisten asioiden tuntemus ja kokemus kuin tehtävän laatuun ja laajuuteen nähden on tarpeen tehtävän hoitamiseksi. Valvojan toimikausi on sama kuin yhteisön tilintarkastajan toimikausi. Valvojan on annettava kertomuksensa tehtävänsä suorittamisesta valitsijalleen. Kertomus on annettava tiedoksi myös vuokrataloyhteisölle.

Valvojalla on sama oikeus saada tietoja vuokranmääritysyksikön tai vuokrataloyhteisön taloudesta ja hallinnosta kuin yhteisön tilintarkastajalla. Valvojan salassapitovelvollisuuteen ja vahingonkorvausvastuuseen sovelletaan, mitä yhteisön tilintarkastajan salassapitovelvollisuudesta ja vahingonkorvausvastuusta säädetään.

Jos vuokrataloyhteisön tilintarkastaja on valittu yhteishallinnossa asukkaiden toimesta tai tilintarkastaja on valittu yhteishallinnossa asukkaiden ehdottamista henkilöistä, hoitaa kyseinen tilintarkastaja myös 1 momentissa tarkoitetut valvojan tehtävät, jollei ole valittu erikseen myös valvojaa.

12 §

Äänioikeus ja vaalikelpoisuus

Äänioikeutettuja ja vaalikelpoisia ovat talossa vakinaisesti asuvat 18 vuotta täyttäneet henkilöt. Äänioikeutettuja ovat myös liike- tai toimistotilojen välittömät haltijat siten, että heillä on kullakin huoneistoa kohden yksi ääni sekä talossa vakinaisesti asuvat 15 vuotta täyttäneet henkilöt. Talon omistaja ei kuitenkaan ole äänioikeutettu eikä vaalikelpoinen, vaikka hänellä olisi välittömässä hallinnassaan talon huoneisto.

Yhteishallinnon luottamustehtävään valitun tulee olla luottamustehtävässä toimiessaan yhteisön asukas.

13 §

Päätöksenteko

Yhteishallinnon kokouksen päätökseksi tulee se mielipide, jota enemmistö kokouksessa annetuista äänistä on kannattanut. Äänten mennessä tasan ratkaisee vaalissa arpa ja muutoin se mielipide, jota puheenjohtaja on kannattanut. Kokous voi kuitenkin päättää, että määrättyä asiaa koskeva päätös on tehtävä yksimielisesti, määräenemmistöllä tai siten, että kaikki äänioikeutetut kannattavat sitä. Vaali voidaan toimittaa myös muuta vaalitapaa noudattaen.

Yhteishallinnon toimielin tai sen jäsen voidaan erottaa kesken toimikauden kyseisen toimielimen valinneen toimielimen päätöksellä, jota on kannattanut vähintään puolet kokouksessa läsnä olevista tai edustetuista äänioikeutetuista.

Kokouskäytäntöihin sovelletaan muutoin yhdistyslain (503/1989) 5 luvun säännöksiä.

14 §

Tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus

Asukkaiden kokouksella ja asukastoimikunnalla on oikeus saada omistajalta tai tämän edustajalta 7 §:ssä tarkoitettujen osallistumisoikeuksien käyttämiseen tarpeelliset vuokranmääritysyksikköä koskevat tiedot. Yhteistyöelimellä on oikeus saada 9 §:ssä tarkoitettujen osallistumisoikeuksien käyttämiseen tarpeelliset vuokrataloyhteisöä koskevat tiedot. Tiedot on annettava tilintarkastajan oikeiksi varmentamina, jos asukkaiden kokous, asukastoimikunta tai yhteistyöelin ne sellaisina pyytää. Jos tiedot on pyydetty tilintarkastajan varmentamina ja tietojen oikeellisuutta ei voida varmentaa, on tilintarkastajan todettava tämä.

Vuokrataloyhteisön on tiedotettava asukkaille ja muille huoneistojen haltijoille vuokranmääritysyksikköä koskevista ja yhteistyöelimelle vuokrataloyhteisöä koskevista sellaisista asioista, joilla voi olla merkitystä heille tai tässä laissa tarkoitetuille toimielimille 7 ja 9 §:n mukaisten oikeuksien käyttämiseksi.

15 §

Valvonta, uhkasakkomenettely ja muutoksenhaku

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus valvoo tämän lain noudattamista. Yhteishallintolain noudattamiseen liittyvistä virheistä ja laiminlyönneistä saa kannella Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle.

Jos vuokrataloyhteisö laiminlyö sille tässä laissa säädetyn tehtävän tai muutoin menettelee tämän lain vastaisesti, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi asettaa määräajan, jonka kuluessa tehtävä on suoritettava tai menettely oikaistava. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi asettaa tehtävän suorittamisen tai menettelyn oikaisemisen tehosteeksi uhkasakon. Uhkasakosta säädetään uhkasakkolaissa (1113/1990). Jos kyse on tässä laissa tarkoitetun kokouksen koolle kutsumisen laiminlyömisestä, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi myös oikeuttaa jonkun asukkaista kutsumaan kokouksen koolle käsittelemään tässä laissa tarkoitettua asiaa.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päätökseen saa vaatia oikaisua. Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa (434/2003). Muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019). Kanteluun annettuun vastaukseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

16 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 2023. Tällä lailla kumotaan yhteishallinnosta vuokrataloissa annettu laki (649/1990). Tätä lakia sovelletaan myös ennen sen voimaantuloa lainoitettuun 2 §:ssä tarkoitettuun vuokrataloon. Jos muualla lainsäädännössä viitataan kumottuun lakiin, katsotaan viittauksen koskevan tätä lakia.

Helsingissä x.x.20xx

Pääministeri

Sanna Marin

Ympäristö- ja ilmastoministeri

Aika Torstai 16.12.2021, klo 14.00

Paikka Teams- kokous
Nh Talli, Viipurinkatu 2, 3.kerros

Läsnä Jaana Närö (pj)
Pekka Aalto
Raija Anjala
Leena Holmstedt
Vesa Jurmu
Sami Kulju
Ari Luukinen
Riitta Pulkka (siht)
Pirjo Salo
Peter Tammenheimo

1. Kokouksen avaus
    a. Puheenjohtaja avasi kokouksen klo 14:06

2. Sihteerin valinta
    a. Sihteeriksi valittiin Riitta Pulkka

3. Edellisen kokouksen muistio
    a. SER-kierrätysjärjestelyt talkoiden osalta valmistelussa vielä ja palataan asiaan ensi vuoden kokouksissa.
    b. Tuholaiskäytännöistä mennyt muistutus henkilöstölle.
    c. Yhteistoimintamallin ehdotus käsittelyssä kp-kokouksessa 17.12.2021.

4. B-2023 Budjetointiprosessi
    a. Prosessin aikataulut käytiin läpi edellisessä kokouksessa
    b. Korjaustoiminnan kehys 1- ja 2-korin hankkeissa on alueittain määritelty €/m2. Vuonna 2022 tämä oli 2,10 €/m2. Vuodelle 2023 hahmotelma on 2,1–2,15 €/m2. Ylijäämän käytön vaikutusta vielä arvioidaan.
    c. Kyselyt korjaustarpeista lähtevät 17.1.2022. Vastausaikaa on helmikuun loppuun. Mukana menee yhdessä asukkaiden kanssa valmisteltua ohjeistusta mitä asioita omassa kohteessa kannattaa tarkastella korjaustarpeiden näkökulmasta.
    d. Vuonna 2022 tulossa senioriasuntojen oma tasausryhmä, jolla on oma korjaustoiminnan kehys jatkossa ja nämä kohteet poistuvat tavallisten asuntojen tasauksesta. Käydään vaikutuksia tarkemmin yhdessä läpi kevään kokouksissa.

e. Syksyllä 2022 Asuntohankinnalta Hekalle siirtyvät yksittäiset asunnot tulevat mukaan vuoden 2023 budjetointiin.
f. Tarkistetaan myös vesimaksun korotuksen vaikutus pisteytykseen vuoden 2023 budjetoinnissa. Muutenkin pisteytyksen kokonaistarkastelu simuloinnin kautta on paikallaan, kun on havaintoja muutostarpeista. Mietinnässä on myös vanhan +/-20 -säännön mahdollinen poistaminen.

5. Asukasaktiiveille osoitetun kyselyn tuloksia
   a. Riitta esitteli lyhyesti kyselyn päähavainnot. Tulokset olleet jo aiemmin VNK:n käsittelyssä.

6. Muut asiat
   a. Hekan taloturvallisuuskoordinaattorin valinta:
      i. Taloturvallisuustoiminnan järjestämisen ohjeissa on mainittu taloturvallisuuskoordinaattori.
      ii. Tenho Kellokangas valittu aktiivisena taloturvallisuushenkilönä tähän rooliin
   b. Vuoden 2022 kilpailutuskalenteri käydään läpi tammikuun yte-kokouksessa. Laivaristeilyistä tulossa Hanselin kautta sopimus keväällä. Siihen saakka voi tilata risteilyjä vanhan mallin mukaan.
   c. Talkootarvikkeet ja joulukuuset: talotoimikuntien määrärahoista on veloitettu talkootarvikkeita tai joulukuusia, jotka ovat ennen tulleet Hekan toimittamina.
      i. Ei ole ollut yhdenmukaisia käytäntöjä alueilla.
      ii. Talkoiden perustarvikkeet (jätesäkit, hanskat, haravat) ovat Hekan kustantamia, mutta katsotaan alueittain, miten kannattaa ratkaista esim. säilytyksen ja talkoiden aikataulutuksen näkökulmasta. Talotoimikunta voi luonnollisesti hankkia myös määrärahalla haluamiaan talkootarvikkeita, jos niin päättävät.
      iii. Määrärahoista maksetaan aina talkoissa tarjoilut yms.
      iv. Joulukuusen hankkiminen pihaan kuuluu talotoimikunnalle kausikasvihankintana.
   d. Huolto- ja reittiavaimet: talotoimikunnan puheenjohtajilla voi olla tarve päästä availemaan ovia pesulaan, häkkivarastoihin jne.
      i. Ei ole tullut Hekan tietoon, että tällainen käytäntö on ollut mm. kantakaupungissa. Avain on toki voinut olla väliaikaisesti lainassa esim. turvallisuuskävelyllä.
      ii. Päätetiin, että voidaan esim. pj:n kerhohuoneen avaimeen ohjelmoida kulkualueet talotoimikunnan tarpeisiin (esim. tiedotteiden jakelu) mahdollisuuksien mukaan. Vesa vie eteenpäin.

e. Tapahtumaorganisoinnin tukeminen
   i. Ehdotus: mittavan asukastapahtuman järjestämiseen projektikohtainen tuki esim. 1000 €.
   ii. Ehdotus sai kannatusta. Mietitään Hekassa voitaisiinko asiaa kokeilla, esim. pilottimielessä.
f. Keskusteltiin sähköpostiin vastaamiseen liittyvästä ongelmasta.

7. Seuraava kokous sovitaan myöhemmin.

8. Kokous päättyi klo 16:13.

HELSINGIN KAUPUNGIN ASUNNOT OY PÄÄTÖSTIEDOTE

HALLITUKSEN KOKOUS 15.12.2021

1. Korjauspolitiikka

Päätettiin hyväksyä päivitetty korjauspolitiikka.

2. Henkilöstökyselyn tulokset

Merkittiin tiedoksi henkilöstökyselyn tulokset.

3. Hallituksen vuosikello 2022

Merkittiin tiedoksi hallituksen vuosikello 2022.

Päätettiin pitää syksyn 2022 kokoukset 7.9.2022, 5.10.2022, 9.11.2022 ja 14.12.2022 klo 7.30 alkaen.

4. Raportti tilikauden aikaisesta tarkastuksesta

Merkittiin tiedoksi raportti tilikauden aikaisesta tarkastuksesta

5. 2886 Jyrkännekuja 4, kylpyhuoneiden peruskorjaus, hankintapäätös

Päätettiin valita kohteen urakoitsijaksi Rakennus Nappula Oy.

Valintaperuste oli halvin hinta.

6. 2307 Siilitie 7, KVR-urakka (PILP), hankintapäätös

Päätettiin valita kohteen urakoitsijaksi Smart Heating Oy.

Valintaperuste oli halvin hinta.

7. Etelän ja kaakon alueet, LVV-tekniset korjaus- ja kunnossapitopalvelut, hankinta-päätös

Päätettiin valita etelän alueen puitesopimuskumppaneiksi

1. Helsingin Putkimies Oy
2. KRS-yhtiöt Oy
3. Ryhmittymä Sane-Rakennus Oy ja Helsingin Vesijohtoliike Oy

Päätettiin valita kaakon alueen puitesopimuskumppaneiksi
1. Ryhmittymä Sane-Rakennus Oy ja Helsingin Vesijohtoliike Oy
2. Helsingin Putkimies Oy

Valintaperuste on kustannuksiltaan edullisin.

8. Etelän ja kaakon alueet ja erityisasunnot, IV-tekniset korjaus- ja kunnossapitopalvelut, hankintapäätös

Päätettiin valita etelän alueen puitesopimuskumppaneiksi
1. Renovari Oy
2. Puhdas Ilma K & V Oy
3. Cervius Group Oy

Päätettiin valita kaakon alueen puitesopimuskumppaneiksi
1. Renovari Oy
2. Puhdas Ilma K & V Oy

Päätettiin valita erityisasuntojen puitesopimuskumppaneiksi
1. Renovari Oy
2. Puhdas Ilma K & V Oy

9. Hekan toimitusjohtajan tekemät hankinnat 11/2021

Merkittiin tiedoksi Hekan toimitusjohtajan tekemät hankintapäätökset ajanjaksolta 11/2021.

10. Investointipäätökset

Päätettiin aloittaa seuraavien kohteiden peruskorjaus
- Heka Jakomäki Jakomäentie 10 ABC
- Heka Ruskeasuo Tenholantie 3 ja Koroistentie 17

11. Hankesuunnitelmat

Päätettiin hyväksyä seuraavien kohteiden hankesuunnitelmat
- Heka Myllypuro Myllypurontie 22, peruskorjauskohde

12. Rahoituspäätökset

Päätettiin ottaa korkotukilaina ja pantata panttikirjoja korkotukilainan vakuudeksi seuraavissa kohteissa:

- Heka Kontula Kontulankaari 11, peruskorjauskohde
- Heka Kaarela Perhekunnantie 10, peruskorjauskohde
- Heka Tapanila Smoltinkaari 6, uudiskohde
- Heka Kuninkaantammi Asetelmankatu 1, uudiskohde
- Heka Kaarela Maununnevantie 3, uudiskohde

Päätettiin ottaa tertiäärilaina seuraavissa uudiskohteissa:
- Heka Tapanila Smoltinkaari 6
- Heka Kaarela Maununnevantie 3

13. Heka Kalasatama Capellan puistotie 24, uudiskohde, tertiäärilainapäätöksen korjaaminen

Päätettiin korjata aiemmin tehtyä tertiäärilainapäätöstä

14. Heka Jätkäsaari Länsisatamankatu 37, uudiskohde, primäärilainapäätöksen korjaaminen

Päätettiin korjata aiemmin tehtyä primäärilainapäätöstä

15. Lisä- ja muutostyöt

Päätettiin hyväksyä lisä- ja muutostyöt kohteessa
- Heka Kalasatama Capellan puistotie 24, uudiskohde

16. Loppulaskelmat ja lisärahoituspäätökset

Päätettiin hyväksyä loppulaskelma kohteessa
- Heka Kannelmäki Pelimannintie 15, peruskorjauskohde (2-vaihe)

17. Heka-tason yhteistyöelimen muistio

Merkittiin tiedoksi Heka-tason yhteistyöelimen muistio nro 7/2021.

18. Toimitusjohtajan ajankohtaisia asioita

Merkittiin tiedoksi seuraavat ajankohtaiset asiat:

- Tampuurin kolmas käyttöönotto 1.12. alkaen

- Ajankohtaista koronapandemian ajalta

19. Seuraava kokous

Päätettiin pitää seuraava kokous keskiviikkona 26.1.2021 klo 7.30

HELSINGIN KAUPUNGIN ASUNNOT OY PÄÄTÖSTIEDOTE

HALLITUKSEN KOKOUS 26.1.2022

1. Asukastutkimuksen tulokset

Merkittiin tiedoksi asukastutkimuksen tulokset.

2. Tulospalkkiokriteerit

Päätettiin hyväksyä aluetoimistojen henkilöstön tulospalkkiokriteerit vuodelle 2022.

Päätettiin hyväksyä pääkonttorin henkilöstön tulospalkkiokriteerit vuodelle 2022.

Päätettiin hyväksyä aluejohtajien tulospalkkiokriteerit vuodelle 2022.

Päätettiin hyväksyä johtoryhmän tulospalkkiokriteerit vuodelle 2022.

3. Alustava tilinpäätös 2021

Merkittiin tiedoksi alustava tilinpäätös vuodelta 2021.

4. Rahoituspolitiikka

Päätettiin hyväksyä rahoituspolitiikka.

5. Vuosikatsaus 2021

Merkittiin tiedoksi vuosikatsaus vuodelta 2021.

6. Vuokrasaatavat per 31.12.2021

Merkittiin tiedoksi vuokrasaatavat per 31.12.2021.

7. Sisäisen valvonnan selonteko vuodelta 2021

Merkittiin tiedoksi sisäisen valvonnan selonteko vuodelta 2021.

8. HR-raportti vuodelta 2021

Merkittiin tiedoksi HR-raportti vuodelta 2021.

9. Energiat vuodelta 2021

Merkittiin tiedoksi energiankulutusraportti vuodelta 2020.

10. Helsingin kaupungin asunnot Oy, tuholaistorjunta, päätös optiovuosien käytöstä

Päätettiin käyttää tuholaistorjuntapalveluiden puitesopimusten 1. optiovuosi, sekä myöntää toimitusjohtajalle valtuus päättää toisen optiovuoden käytöstä

11. Etelän ja kaakon alueet ja erityisasunnot, IV-tekniset korjaus- ja kunnossapitopalvelut, hankintaoikaisupäätös

Päätettiin oikaista 15.12.2021 tehtyä hankintapäätöstä

12. Pankkitilin käyttövaltuus

Päätettiin myöntää Pirjo Salolle tilinkäyttöoikeus yksin vuokralaisneuvottelukunnan pankkitilille Danske Bank Oyj:ssä.

Päätettiin perua Auli Rantaselle aiemmin myönnetty tilinkäyttöoikeus em. tilille.

13. Hekan toimitusjohtajan tekemät hankinnat 12/2022

Merkittiin tiedoksi Hekan toimitusjohtajan tekemät hankintapäätökset ajanjaksolta 12/2022.

14. Hallituksen toiminnan arviointi

Merkittiin tiedoksi hallituksen toiminnan arviointi.

15. Korkotukimalli, lausunto

Päätettiin antaa ympäristöministeriölle lausunto suuntaviivoista pitkän korkotukimallin kehittämiseksi.

16. Investointipäätökset

Päätettiin aloittaa kohteen Heka Maunula Töyrytie 3 peruskorjaus.

Päätettiin aloittaa kohteen Heka Tapanila Smoltinkaari 6 rakentaminen.

Päätettiin tehdä alustava investointipäätös hankkeen toteuttamiseksi. Varsinainen investointipäätös tehdään, kun ARA on hyväksynyt hankkeen lopulliset suunnitelmat ja kustannukset.

17. Hankesuunnitelmat

Päätettiin hyväksyä seuraavien kohteiden hankesuunnitelmat:

- Heka Koskela Kunnalliskodintie 6, peruskorjaus
- Heka Kalasatama Verkkosaarenkatu 6 er, uudiskohde

18. Jälkipanttauspäätökset

Päätettiin jälkipantata panttikirjoja korkotukilainan vakuudeksi seuraavissa kohteissa:

- Heka Kontula Kotikonnuntie 14 ER, uudiskohde
- Heka Käpylä Pohjolankatu 14, peruskorjauskohde
- Heka Maunula Metsäpurontie 12, peruskorjauskohde
- Heka Maunula Metsäpurontie 13, peruskorjauskohde

19. Lisäpanttauspäätös

Päätettiin pantata lisävakuus kohteessa Heka Kaljaasi Fortunan katu 6.

20. Panttikirjojen kuolettaminen

Päätettiin kuolettaa panttikirjat, jotka eivät ole enää minkään lainan vakuutena.

21. Vuokralaisneuvottelukunnan pöytäkirja

Merkittiin tiedoksi vuokralaisneuvottelukunnan pöytäkirjat nro 6/2021 ja 1/2022.

Keskusteltiin huoneistokohtaisten vesimaksujen vaikutuksesta vuokrantasauksessa. Toimitusjohtaja kertoi, että vuokrantasausmallin pisteytykseen valmistellaan tarkistusta mm. vesimaksuasian osalta.

22. Heka-tason yhteistyöelimen muistio

Merkittiin tiedoksi Heka-tason yhteistyöelimen muistio nro 8/2021.

23. Toimitusjohtajan ajankohtaisia asioita

Merkittiin tiedoksi seuraavat ajankohtaiset asiat:

- vuonna 2021 tehdyt investointipäätökset, vuonna 2021 valmistuneet korjaus- ja uudishankkeet, 31.12.2021 rakenteilla olleet korjaus- ja uudishankkeet,
- koonti investointisuunnitelmasta 2022, uudishankkeet ja korjaushankkeet,
- ajankohtaista koronapandemian ajalta,
- Hekassa on tehty Ekokompassi-auditointi, ja myönnetty Hekalle Ekokompassi-sertifikaatti seuraaville kolmelle vuodelle.

24. Muut mahdolliset asiat

- Keskusteltiin korona-aikaan käyttöön otetusta asukkaiden oikeudesta kieltää oman asunnon sisällä tehtävät korjaustyöt. Toimitusjohtaja kertoi, että asukkaan kieltäytymisoikeutta pidetään Hekassa edelleen oikeana toimintatapana. Jos asukas kieltää asunnon sisällä tehtävän remontin koronasyistä, jää ko. asunnon korjaus silloin pääsääntöisesti tekemättä.

25. Seuraava kokous

Päätettiin pitää seuraava kokous keskiviikkona 23.2.2022 klo 7.30

TYÖVALIOKUNNAN KOKOUS 11/2021

Aika maanantai 27.12.2021 kello 17.00

Paikka ravintola Zetor, Mannerheimintie 3

Läsnä Alexandros Binios, puheenjohtaja
Sami Auersalmi, sihteeri
Ari Luukinen, varapuheenjohtaja
Hans Duncker, jäsen
Kati Sjöblom, varajäsen
Pirjo Salo, Hekan talouden ja hallinnon valvoja
Auli Rantanen, vnk:n rahastonhoitaja
Anne Vuori, hallituksen jäsen

Poissa Anne Vartio, jäsen
Sebastian Franckenhaeuser, hallituksen jäsen
Susanna Svartsjö, hallituksen varajäsen

1. Kokouksen avaus ja asialistan hyväksyminen
   Puheenjohtaja avasi kokouksen ja hyväksyttiin asialista.

2. Vuokralaisneuvottelukunnan kokous 6/2021
   Keskusteltiin kokouksesta 6/2021.

3. Työryhmien tilanne
   Vastuujakotaulukkotyöryhmä kokoontui ke 15.12. Kokouksessa käytiin läpi vielä kerran koko taulukko. Seuraavaksi se käsitellään Hekan johtoryhmässä alustavasti, jonka jälkeen se tulee kommenteille vuokralaisneuvottelukuntaan ja Heka-yteen. Tämän jälkeen Hekan johtoryhmä hyväksyy sen käyttöön. Käytiin läpi alustava vastuunjakotaulukko.

   Lausuntotyöryhmä kokoontui ke 24.11. Kokouksessa käytiin läpi helmikuun kyselyä korjausehdotuksista ja kerhohuonehankinnoista. Sovittiin, että asukkaiden edustajat tekevät ehdotuksia ja neuvoja, jotka liitetään kyselyn saatteeksi.

4. Koronatilanne
   Etelä-Suomen aluehallintovirasto on kieltänyt ajalla 28.12.2021–17.1.2022 henkilömäärästä riippumatta kaikki sisätiloissa järjestettävät yleisötilaisuudet ja yleiset kokoukset. Tämä ei koske kuitenkaan sellaisia kokouksia, joihin osallistujat kutsutaan.

   Heka on päättänyt sulkea lenkkisaunat sekä taloissamme sijaitsevat kuntoilutilat tiistaista 28.12.2021 alkaen toistaiseksi koronarajoitusten vuoksi.

   Asukkaiden omat saunavuorot sen sijaan jatkuvat toistaiseksi.

   Muut yhteiset tilat kuten kerhohuoneet ja pesutuvat pysyvät käytössä toistaiseksi. Kerhohuoneissa ja muissa yhteisissä tiloissa on noudatettava kulloinkin voimassa olevia määräyksiä muun muassa kokoontumisrajoituksista, turvaväleistä ja hygieniasta.

   Talotoimikunnat voivat halutessaan rajoittaa kerhotilojen käyttöä.

5. Valvojan ajankohtaiset asiat
   Määrärahatilityskoulutus pidetään ke 5.1. klo 18.

6. Heka tason YTE:n ajankohtaiset asiat
   Käsiteltiin Heka yten to16.12. pidetyn kokouksen 8/2021 muistio. Seuraava kokous sovitaan myöhemmin, kun alueytet ovat valinnet kauden 2022-2023 jäsenet.

7. Hallituksen ajankohtaiset asiat
   Käytiin läpi Hekan hallituksen ke 15.11. pidetyn kokouksen 12/2021 päätöstiedote. Seuraava kokous on ke 26.1.

   Keskusteltiin vuokralaisneuvottelukunnan sähköpostiin tulleesta Hekan tekemästä päätöksestä, että sarjassa tehtävistä korjauksista saa koronan takia kieltäytyä asuntokohtaisesti. Työvaliokunnan mielestä tämä ei ole taloudellisesti järkevää. Eri asia on Avin tai Valtioneuvoston kieltäessä korjaukset. Työvaliokunta toivoo, että Hekan hallitus käsittelee asian.

8. Vuokralaisneuvottelukunnan järjestäytymiskokouksen valmistelu
   Valmisteltiin vuokralaisneuvottelukunnan ma 10.1. pidettävää kokouksen järjestäytymiskokousta.

9. Muut asiat
   Ei asioita.

10. Seuraava kokous
    Seuraava kokous pidetään maanantaina 31.1. klo 17.00.

11. Kokouksen päättäminen
    Puheenjohtaja päätti kokouksen 19.16.

Alexandros Binios
puheenjohtaja

Sami Auersalmi
sihteeri

TYÖVALIOKUNNAN KOKOUS 1/2022

Aika maanantai 31.1.2022 kello 17.00

Paikka Vuokralaisneuvottelukunnan kokoustila, Kontulankaari 12 L (erillinen sisäänkäynti L ja M rappujen välissä)

Läsnä Sami Auersalmi, puheenjohtaja
Anne Vuori, sihteeri
Hans Duncker, varapuheenjohtaja
Tiina Backström, jäsen
Kati Sjöblom, jäsen
Taina Paro, varajäsen
Hannu Töyri, varajäsen
Sebastian Franckenhaeuser, hallituksen jäsen
Pirjo Salo, Hekan talouden ja hallinnon valvoja
Marko Ekqvist, hallituksen varajäsen, saapui kokoukseen 17.50

Poissa Tuomas Anttila, Hekan talouden ja hallinnon valvoja
Susanna Svartsjö, hallituksen varajäsen

1. Kokouksen avaus ja asialistan hyväksyminen
   Puheenjohtaja avasi kokouksen ja hyväksyttiin asialista.

2. Työvaliokunnan toiminta
   Käytiin läpi työvaliokunnan toimintaa ja työskentelytapoja. Työvaliokunta kokoontuu kerran kuukaudessa sekä tarpeen mukaan. Sovitaan, että WhatsApp -ryhmässä on hiljaisuus klo 22-06.

3. Vuokralaisneuvottelukunnan toiminta
   Käytiin läpi vuokralaisneuvottelukunnan toimintaohjeistusta. Työvaliokunta esittää vuokralaisneuvottelukunnalle ohjeen hyväksymistä. Työvaliokunta laatii koulutusstrategian, jotta koulutus tavoittaa myös talotoimikunnat.

4. Vuokralaisneuvottelukunnan järjestäytymiskokous
   Järjestäytymiskokous pidettiin 10.1.2022. Todetaan, että kokous sujui hyvin.

5. Koronatilanne
   Koronatilanne on hyvä, lenkkisaunat ja kuntosalit aukeavat Hekan joryn päätöksellä 1.2.2022. Suositellaan, että hybridikokousten pitämistä jatketaan.

6. Lausunto luonnoksesta yhteishallintolaiksi
   Vuokralaisneuvottelukunnan lausunto tulee antaa 28.3.2022 mennessä. Käytiin läpi keskeisiä lakimuutoksia, joita on hyvä huomioida lausunnossa. Puheenjohtajisto on runkona ja muut halukkaat (max 5 henkilöä) voivat ilmoittautua mukaan lausuntotyöryhmään, sami@phyk.fi.

7. Vastuunjakotaulukko
   Vuokralaisneuvottelukunnan lausunto tulee antaa 28.2.2022 mennessä. Lausunnolle tuleva vastuunjakotaulukko on luottamuksellinen, eikä sitä saa jakaa vuokralaisneuvottelu-kunnan ulkopuolisille henkilöille.

8. Työryhmät

Hyyryläispäivä työryhmä, vetäjänä puheenjohtaja. Työryhmän kokoonpano on työvaliokunta kokonaisuudessaan, Auli Rantanen ja Raija Manninen.

Viestintä työryhmä, vetäjänä sihteeri ja hänen vastuulla on uusittu uutiskirje ja pöytäkirjat. Hekalaiset -lehdet päätoimittajana jatkaa Sami Auersalmi. Lehden toimituskuntana toimii työvaliokunta ja muut ovat tervetulleita. Hekalaiset -sivujen päivityksestä vastaa Sami Auersalmi ja Anne Vuori.

Valvoja työryhmä, vetäjänä talouden ja hallinnonvalvoja. Työryhmään kuuluu alueiden valvojat.

Työvaliokunta esittää, että YTE:n jäsenet perustavat yhteisen työryhmän tiedonvaihtoon myös kokousten ulkopuolella. Esitetään, että työryhmän kulut korvataan VNK:n määrärahasta.

9. Tiedottaminen, kotisivut

Uusittu uutiskirje julkaistu viikolla 4. Uutiskirjettä julkaistaan joka viikko.
Käytiin keskustelua Hekalaiset.fi sivuston sisällöstä alueiden osalta. VNK tarjoaa kiinnostuneille koulutusta, mikäli innostuneita ylläpitäjiä löytyy alueellisten sivujen ylläpitoon.

10. Valvojan ajankohtaiset asiat

Tuomas Anttila on ilmoittanut Pirjo Salolle, että hän ei osallistu VNK:n työvaliokunnan kokouksiin ajan puutteen vuoksi. Aluevalvojat kokontuvat helmikuun loppupuolella Heka valvojien kanssa. Kohteen valvojille järjestetään koulutusta keväällä 2022. Toiveena on, että koulutus sisältää myös hallinto-osan.

Vesilaskujen tasaus tulee mahdollisimman pian ja se sisältää vain syyskuu- joulukuu 2021.

11. Heka tason YTE:n ajankohtaiset asiat

Heka YTE:n jäsenet valitaan lähiviikkojen aikana, jolloin se voi kokoontua kauden ensimmäiseen kokoukseensa.

12. Hallituksen ajankohtaiset asiat

Käsiteltiin hallituksen päätöstiedote kokouksesta 1/2023.
Käytiin keskustelua tuholaistorjunnasta ja sen haasteista.

13. Vuokralaisneuvottelukunnan seuraava kokous

Seuraava kokous on 14.2.2022 klo 17.30. Valmisteltiin kokouksen esityslista.

14. Muut asiat

Vuoden vaihteessa on maksuton Teams muuttunut maksulliseksi 60 minuutin jälkeen ja Prisma on lopettanut Office paketin myymisen. Puheenjohtajalla on keskiviikkona palaveri Hekan talousjohtajan ja IT vastaavan kanssa, jossa ongelmaan etsitään ratkaisua.

15. Seuraava kokous

Työvaliokunnan seuraava kokous 28.2.2022 klo 17.

16. Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja Sami Auersalmi päätti kokouksen kello 20.16.

Sami Auersalmi puheenjohtaja	Anne Vuori sihteeri

Helsingin kaupungin asunnot Oy
Vuokralaisneuvottelukunta

TOIMINTAKALENTERI 2022
versio 15.11.2021

Tammikuu		
vnk ma 10.1. klo 17.30	järjestäytymiskokous, klo 16.30 alkaen tutustumista ehdokkaisiin ja toisiin vuokralaisneuvottelukunnan jäseniin	ma 31.1. mennessä selvitys vuoden 2021 määrärahan käytöstä omalle isännöitsijälle
tvk ma 31.1. klo 17.00		
Helmikuu		
vnk ma 14.2. klo 17.30		Ttk:t ma 28.2. mennessä antaa sähköisesti esityksen kohdekohtaisista korjaustoimenpiteistä sekä kerhohuoneiden hankinnoista.
tvk ma 28.2. klo 17.00		
Maaliskuu		
tvk ma 28.3. klo 17.00		Vtk saa tiedoksi (1.3. jälkeen) talotoimikuntien esitykset korjaustoimenpiteiksi. Käsittelee ne ja antaa tarvittaessa lausunnon alueen yhteisistä toiveista tai linjauksista sekä antaa tarvittaessa muutosesitykset vuokrantasauksen "alueen sisäisen sijainti" määrityksistä (vain uudet tai muuttuneet tiedot) sähköisesti ma 21.3. mennessä
Huhtikuu		
vnk ti 11.4. klo 17.30		
tvk ma 25.4. klo 17.00		Ilta Hekan kanssa -tilaisuus
Toukokuu		
tvk ma 23.5. klo 17.00		Ttk:t ti 31.5. mennessä saa tiedoksi kohdekohtaisen PTS:n sekä palautteet tekemistään korjausehdotuksista ja hankintaehdotuksista
Kesäkuu		
vnk ma 6.6. klo 17.30		
tvk ma 13.6. klo 17.00		
Heinäkuu		
Elokuu		
tvk ma 1.8. klo 17.00		ti 9.8.- ke 31.8. talotoimikunta antaa lausunnon rahoitussuunnitelmasta ja kohteen PTS:stä, talousarvioesityksestä, vuokrantasauksesta ja vuokranmäärityksestä.
vnk ma 15.8. klo 17.30		Hekan pitämät infotilaisuudet talousarviomateriaaleista viikoilla 32-33
		Vuokralaiset ry:n vuokralaispäivät pe 26.- su 28.8, Tukholma M/S Gabriella
		Syysseminaari
Syyskuu		
tvk ma 26.9. klo 17.00		Asukasliiton Asumisen seminaari la 24.9.- su 25.9., Pori
Lokakuu		
vnk ma 10.10. klo 17.30		Hyyryläispäivä, la 1.10. Koskenranta
tvk ma 24.10. klo 17.00		
Marraskuu		
tvk ma 21.11. klo 17.00		Pikkujoulut
Joulukuu		
vnk ma 12.12. klo 17.30		
tvk ti 27.12. klo 17.00		