

Vuokralaisneuvottelukunta

vnk.helsinki@gmail.com**LAUSUNTO VUOKRALAISNEUVOTTELUKUNNALLE UUDISTETUSTA VD-SÄÄNNÖSTÄ SEKÄ PALKKIO- JA MÄÄRÄRAHAOHJEESTA**

Pikku Huopalahden vuokrantasausalueen Vuokralaistoimikunta on 15.8.2019 kokouksessaan käsitellyt uudistettua vuokralaisdemokratia sääntöä sekä uudistettua palkkio- ja määräraha ohjetta. Tämän kokouksen lisäksi näitä asioita on käsitelty Vuokralaistoimikunnan kevään kokouksissa, erityisesti 13.6.2019 kokouksessa pohjustuksena Talotoimikunnille, joiden kannanottoja Vuokralaistoimikunta uudistuksista pyysi ja sai.

Lausunnossaan Pikku Huopalahden Vuokralaistoimikunta toteaa seuraavaa:

Yleistä

Vuokralaisdemokratian tarkoitus on antaa asukkaille vaikutus- ja päätäntävaltaa asumisesta koskevista asioista. Hekan vd-säännön tulee erityisesti edistää talotoimikuntien tai vastaavasti luottamushenkilöiden toimintaedellytyksiä, kuten Laki yhteishallinnosta vuokralaloissa määrittää. Vuokranmääritysyksikkö -tasolle pitää saada nykyistä paremmat vaikutusmahdollisuudet. Päätösvaltaa yhteishallintolain määrittelemissä asioissa ei pidä siirtää vuokralaistoimikunnille ja vuokralaisneuvottelukunnalle tai muille elimille, jotka eivät ole yhteishallintolain tarkoittamia yhteistyöelimiä.

Kaikissa edustuksellisissa toimielimissä tulee parantaa toiminnan ja päätöksenteon läpinäkyvyyttä. Muun muassa asiakysymyksistä tehtävät äänestykset tulee olla avoimia. Toimielinten tiedottamista aina vuokranmääritysyksikkö -tasolle tulee parantaa.

Vuokralaisdemokratiasäännön sekä palkkio- ja määrärahaohjeiden osalta tulee olla mahdollista tehdä korjauksia ja päivityksiä ilman raskasta byrokratiaa. Alueelliset vuokralaistoimikunnat voivat viestiä mahdollisista korjaus-/tarkennustarpeista alue-ytelle, joka käsittelee asian ja tarvittaessa toimittaa sen edelleen Heka-yteen päätettäväksi.

Vuokralaisdemokratiasääntö

Vuokralaistoimikunta piti hyvänä suuntana toiminnan järjestämisen helpottumista ja eri vd-portaiden toimintojen selkeyttämistä. Sääntö on kirjoitettu aiempaa selkeämmin, mutta joissakin kohdissa tarvitaan vielä laajempaa tarkoituksen avaamista, joka hoitunee säännön käytännön ohjeilla. Tavoitteena tulee olla yksiselitteinen lopputulos, missä erilaisiin tulkintoihin ei päädytä. Hyvin toteutetun uudistuksen myötä saadaan uusia toimintamuotoja ja toimijoita, aiemmin kovin byrokraattiseen asukasdemokratiaan, ja sitä kautta laajennetaan asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia.

Toteutuessaan sääntömuutoksesta tulee tiedottaa hyvin kaikkia asukkaita, ei vain vuokralaisdemokratian parissa nyt työskenteleviä. Sääntöuudistus tulee käsitellä asukkaiden kokouksissa ja pitää olla varaus siihen, että mikäli säännössä huomataan käytännössä ongelmia tai virheitä, tai säännön tulkinnassa on vaikeuksia, epäkohdat korjataan välittömästi.

Seuraavassa listaus niistä korjaus- ja täydennystarpeista, joita sääntöä läpi käydessä on havaittu:

LUKU II ASUKKAIDEN KOKOUS

10 § Läsnaolo- ja puheoikeus

Läsnaolo- ja puheoikeus on toimikunnan jäsenillä tai varajäsenillä ja kokoukseen erikseen kutsutuilla henkilöillä.

Korjaus:

Läsnaolo- ja puheoikeus on kaikilla asukasluetteloon merkityillä vmy:n asukkailla ja liike- tai toimistotilojen välittömällä haltijoilla sekä kokoukseen erikseen kutsutuilla henkilöillä.

III LUKU: TALOTOIMIKUNTA

13 § Kokoonpano ja toimikausi

Tästä kohdasta puuttuu maininta: Talotoimikunnan puheenjohtajan, varapuheenjohtajan, sihteerin ja rahastonhoitajan toimikausi on enintään neljä peräkkäistä kalenterivuotta.

17 § Tehtävät

PISTEYTYS-lisäys tehtäviin

Koska pisteytyksestä pyydetään lausunto talotoimikunnilta, tulee siitä olla maininta Talotoimikunnan tehtävissä, aivan kuten Vuokralaistoimikunnallakin.

IV LUKU: VUOKRALAISTOIMIKUNTA

22 § Vuokralaistoimikunnan valiokunnat

Vuokralaistoimikunnalla voi olla asioita valmisteleva enintään viisijäseninen työvaliokunta.

Vuokralaistoimikunnan pitää voida itse määrittää tarpeen mukaan, kuinka monta henkilöä työvaliokunnassa on.

V LUKU: VUOKRALAISNEUVOTTELUKUNTA

37 § Vuokralaisneuvottelukunnan työvaliokunta

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

Erillistä toimintaohjetta ei ole eikä edellytetä talotoimikunnilta eikä vuokralaistoimikunnilta tai niiden työvaliokunnilta. Ei ole mitenkään perusteltua, että vuokralaisneuvottelukunnan työvaliokunnalla, jonka pitää toimia neuvottelukunnan kokousten ja neuvottelukunnan antamien tehtävien valmistelijana, olisi oma toimintaohje, joka ei ole osa vd-sääntöä.

33 § Päätösvaltaisuus ja päätöksenteko

Vuokralaisneuvottelukunta antaa Hekalle lausuntoja kaikkia asukkaita koskevista asioista, vaikka yhteishallintolain mukaan niistä pitäisi lausua vuokranmääritysyksikkö -tasolla.

Vuokralaisneuvottelukunnan päätöksentekoon tulee lisätä, että äänestyksissä kirjataan kunkin vuokrantasausalueen edustajan kanta esim. pöytäkirjaan liitettävällä luettelolla. Toiminnan avoimuus ja tiedottaminen tulee lisätä sääntöön.

VI LUKU: TALouden JA HALLINNON VALVONTA

42 § Talouden ja hallinnon valvojien esteellisyys

Talouden ja hallinnon valvoja ei voi samanaikaisesti olla Hekan tai alueyhtiön hallituksen varsinainen jäsen tai varajäsen.

VII LUKU: TIEDONSAANTIOIKEUS, TIEDOTTAMISVELVOLLISUUS JA TIETOSUOJA

45 § Tiedottamisvelvollisuus

Lisäys boldattuna

Hekan on tiedotettava talotoimikuntaa, **tai sen tilalle valitulla luottamushenkilöllä**, vuokralaistoimikuntaa ja vuokralaisneuvottelukuntaa sellaisista asioista, joilla voi olla merkitystä yhteishallintolain ja tämän vuokralaisdemokratiasäännön mukaisten oikeuksien käyttämisessä ja velvollisuuksien hoitamisessa. ...

VIII LUKU: YHTEISTYÖELIMET

47 § Alue toimiston toiminta-alueen yhteistyöelin (alue-yte)

Alue-yten tehtävänä on käsitellä alueen vuokranmääritysyksiköiden PTS, talousarvio, vuokrantasaus ja vuokranmääritys sekä vuokranmääritysyksiköiden lausunnot niistä. Alue-yte voi tarvittaessa antaa niistä lausunnon Hekalle. Lisäksi alue-yte käsittelee 2-vaiheen pisteytyksen.

Kun lausunnon antaminen on keskellä tekstiä, niin se rajaa pois mahdollisuuden 2-vaiheen pisteytyksestä lausumisen.

Lause tulee muuttaa seuraavanlaiseksi:

Alue-yten tehtävänä on käsitellä alueen vuokranmääritysyksiköiden PTS, talousarvio, vuokrantasaus, 2-vaiheen pisteytyksen ja vuokranmääritys sekä vuokranmääritysyksiköiden lausunnot niistä. Alue-yte antaa niistä oman lausuntonsa Heka-ytelle.

Yhteistyöelimen puheenjohtajana toimii Hekan toimitusjohtaja. Heka huolehtii sihteerin tehtävistä. Yhteistyöelimen kokouksista laaditaan muistio, **joka toimitetaan tiedoksi Heka-ytelle sekä vuokrantasausalueiden vuokralaistoimikunnille. Lisäys boldattuna**

HUOM! Vuokralaistoimikunta valitsee edustajan ja varaedustajan kalenterivuodeksi kerrallaan, jolloin myös alue-yten toimikausi pitää olla vuosi eikä kaksi vuotta.

48 § Heka-tason yhteistyöelin (Heka-yte)

Heka-ytessä käydään läpi pitkän tähtäimen korjaus- ja rahoitussuunnitelmaa sekä Heka-tason hankinnat ja kilpailuttamissuunnitelmat sekä niiden aikataulut ja vaikutukset. Lisäksi Heka-ytessä voidaan käsitellä kaikkia asukaspalveluihin, kiinteistöhoitoon, korjaustoimintaan ja asukas-yhteistyöhön liittyviä käytäntöjä ja toimintatapoja sekä niiden yhdenmukaistamista.

Lause tulee muuttaa seuraavanlaiseksi:

Heka-ytessä käsitellään pitkän tähtäimen korjaus- ja rahoitussuunnitelmat, Heka-tason hankinnat ja kilpailuttamissuunnitelmat sekä niiden aikataulut ja vaikutukset. Lisäksi Heka-ytessä käsitellään alueellisista yhteistyöelimistä tulleet lausunnot ja esitykset. Tarvittaessa Heka-yte antaa asukaspalveluun, kiinteistöhoitoon, korjaustoimintaan ja asukas-yhteistyöhön liittyviä käytännön ohjeita ja määrittelevät toimintatapoja sekä edistävät toiminnan yhdenmukaistamista.

Yhteistyöelimen puheenjohtajana toimii Hekan toimitusjohtaja. Heka huolehtii sihteerin tehtävistä. Yhteistyöelimen kokouksista laaditaan muistio, **joka toimitetaan tiedoksi Vuokralaisneuvottelukunnalle sekä alueellisille yhteistyöelimille. Lisäys boldattuna**

Alue-yte valitsee keskuudestaan jäsenen ja varajäsenen Heka-tason yhteistyöelimeen...

Heka-yten toimikaudeksi on myös määritetty kaksi vuotta, mutta sekin pitää olla kalenterivuosi kerrallaan, kun kerran Vuokralaistoimikunnat valitsevat alueyteen oman edustajansa aina kalenterivuodeksi kerrallaan.

IX LUKU: PALKKIOT

49 § Palkkiosääntö

Heka päättää palkkiosäännöstä, jossa määrätään palkkiot tämän vuokralaisdemokratiasäännön mukaisista tehtävistä.

Maininta määrärahoista on hyvä olla säännössä, samalla tavalla kuin palkkioistakin.

Palkkio-ohje

Vuokralaistoimikunta on pahoillaan siitä, että ainoan yhteishallintolain määrittelemän asukkaista muodostuvan toimielimen kokouspalkkioita pienennetään, myös palkkiollisten kokousten määrää vähennetään, toimikunnan jäsenmäärän vähentämisen lisäksi. Uudessa palkkiosäännössä jatketaan eri toimielimien eriarvoista kohtelua, kun talotoimikunnan palkkiot määritetään syrjivästi selvästi pienemmiksi.

Vuokralaistoimikunta katsoo, että Vuokralaistoimikunnan ja Vuokralaisneuvottelukunnan puheenjohtajan ja sihteerin palkkiot suhteessa jäsenten palkkioihin poikkeavat huomattavasti talotoimikunnan puheenjohtajan ja sihteerin palkkioista suhteessa talotoimikunnan jäsenen palkkioon. Voidaan myös kyseenalaistaa se, että sihteerin palkkio on sama kuin puheenjohtajan, kun vastuut tehtävissä ovat erilaiset, puheenjohtajalla vastuu on suurempi.

Palkkioiden määrittämisessä pitää noudattaa yhdenvertaisuutta ja huomioida, että vain talotoimikunta toimii yhteishallintolain määrittelemänä toimielimenä.

Talotoimikunnan puheenjohtajan ja sihteerin palkkio on 40% suurempi kuin jäsenen palkkio. Vuokralaistoimikunnan ja Vuokralaisneuvottelukunnan puheenjohtajan ja sihteerin palkkio on 87,5% suurempi kuin jäsenen palkkio. Talotoimikunnan jäsenen palkkio on myös selvästi pienempi kuin Vuokralaistoimikunnan ja Vuokralaisneuvottelukunnan jäsenen palkkio.

Kun kyse on kokouksen sihteerinä toimimisesta, pitää kokouskutsun, asia- ja tai esityslistan ja pöytäkirjan kirjoittamisesta, sekä muista sihteeritehtävistä maksaa sama korvaus toimielimestä riippumatta. Toimielimen tulee jakaa vastuuta ja tehtäviä, jolloin puheenjohtajan ja sihteerin työtaakka ei kasva liikaa. Se, että joku haalii itselleen paljon tehtäviä, ei ole peruste kollektiivisesti korottaa sihteerin palkkioita.

Talotoimikunnan palkkiollisten kokousten määrä on rajattu viiteen (5) kun Vuokralaistoimikunnan ja Vuokralaisneuvottelukunnan palkkiollisten kokousten määrä on kuusi kokousta. Tässäkin tulee muistaa, että talotoimikunnat toimivat yhteishallintolain määrittelemissä tehtävissä, joten vuotuisten palkkiollisten kokousten määrät eivät talotoimikunnilla saa olla pienemmät kuin ilman päätösvaltaa toimivilla toimielimillä.

Alue- ja Heka-yten palkkioita ei ole pienennetty eikä kokousten määrää rajattu, joka on taas osoitus siitä, että omistaja laittaa eri toimielimet perusteettomasti eriarvoiseen asemaan.

Alueen yhteisen valvojan tulee jatkossakin saada kokouspalkkio hänen osallistuessaan oman alueensa vuokrantasausalueiden kokouksiin, ainakin kahdesta kokouksesta per vuosi ja vuokralaistoimikunta. Jotta valvoja voi tehdä tehtävänsä kunnolla, tulee hänen käydä ainakin kerran kuulemassa kutakin vuokrantasausalueen vuokralaistoimikuntaa, jotta voi kohdistaa tarkastustoimenpiteet tarvittaviin asioihin. Hänen tulee myös käydä esittelemässä kertomukset vuokralaistoimikunnille. Hekan valvojan palkkio on kaksikertainen, mutta hän asioi vain vuokralaisneuvottelukunnan kanssa.

Palkkioita määrittäessä fokus tulee olla varsinaisessa toiminnassa ja sen vaikuttavuudessa eikä omistajan pidä ylläpitää järjestelmää, jossa asukasdemokratiasta tulee puhtaasti rahan ansaintaväline. Toiminnassa aktiivisten palkitsemistapoja on muitakin kuin kokouspalkkiot ja Hekan tulee panostaa uusien palkitsemistapojen käyttöönottamiseen.

Määrärahaohje

Esitys määrärahaohjeeksi on pääsääntöisesti hyväksyttävästi. Ohjeessa on ehkä liiankin tarkasti määritelty mihin rahaa voi käyttää, ja silloin on pelkona se, että jos kohdetta ei ole mainittu listassa, niin se on kiellettyä.

Heka hankkii, uusii ja huoltaa kerhotilojen ja pihojen suuremmat ja kalliimmat kalusteet, varusteet ja laitteet vuosittaisen, tätä tarkoitusta varten olevan budjetin puitteissa Mikäli esitykset hankinnoille tehdään keväällä PTS-kierroksen yhteydessä, toteutumiseen voi kuluu hyvinkin puolitoista vuotta, joka on aivan liian pitkä aika.

Esitykset tulee tehdä loppuvuodesta, samalla kun asukkaiden kokouksissa ja järjestäytymiskokouksissa käsitellään määrärahan käyttö seuraavalle vuodelle. Tämä mahdollistaa sen, että tarvittavat hankinnat ja korjaustoimenpiteet voidaan tehdä jo seuraavana vuonna. Asukkaiden kokouksessa myös asukkaat voivat esittää toiveita hankinnoiksi. PTS käsittelyn yhteydessä annettavissa esityksissä asukkaiden vaikutusmahdollisuudet vähenevät ja häviävät kokonaan.

Käytännössä budjetointi ei aiheuta ongelmia, koska kokonaissumma palkkioista ja määrärahoista on jo tiedossa vuoden 2018 osalta ja laskelmat uudistuksen kustannuksista on tehty. Palkkioiden ja määrärahan erotus kokonaissummasta on käytettävissä jo seuraavana vuonna, eikä ole perusteltua odottaa yli vuotta toteutusta.

Yksi uudistuksen perustoja oli, että palkkioista säästettävät rahat käytetään määrärahoihin, jotka tulevat toimikuntien käyttöön ja loput kerhotilojen kunnostuksiin ja kaluste- muihin isompiin hankintoihin yms. Nämä toimet eivät kuitenkaan ole jokavuotisia, joten tulee seurata ja säännöllisesti raportoida siitä, miten määrärahan käyttö toteutuu. Avoimuutta ja selvitystä rahojen käytöstä vaaditaan myös Hekalta, jotta voidaan varmistaa, että palkkioista siirtyneet rahat tulevat aidosti asukasdemokratian ja -toiminnan käyttöön.

Ohjeistukseen tulee selkeästi lisätä, että kunkin toimielimen määrärahan käyttö tulee olla avointa ja toimintaan liittyvät kuitit ja käyttöselvitykset tulee olla kyseisen toimielinten jäsenten tarkastettavissa vähintään kaksi kertaa vuodessa.

Pikku Huopalahden Vuokralaistoimikunta edellyttää, että tässä lausunnossa olevat asiat tulevat huomioiduksi Vuokralaisneuvottelukunnan lausunnossa ja ne toimitetaan alkuperäisessä muodossa lausunnon liitteenä Hekaan määräaikaan mennessä.

Vuokralaistoimikunnan puolesta

Anne Siivonen, puheenjohtaja