

KÄYTÄNNÖN OHJEITA  
VUOKRALAISDEMOKRATIASÄÄNNÖN  
SOVELTAMISESSA

## **I LUKU** **Yleistä**

### **3 §** **Käytännön ohjeet**

- Käytännön ohjeita valmistellaan yhdessä asukkaiden edustajien kanssa.

## **II LUKU** **Asukkaiden kokous**

### **5 §** **Koolle kutsuminen**

- Kun talotoimikuntaa/luottamushenkilöä ei ole valittu tai on uusi vuokranmääritysyksikkö, alueyhtiö kutsuu koolle asukaskokoukset. Mikäli talotoimikunta/luottamushenkilö ei ole kutsunut asukaskokousta koolle määräaikaan mennessä, alueyhtiö kutsuu kokouksen koolle.
- Kokouskutsujen jakaminen on talotoimikunnan tehtävä, mutta asiasta voidaan sopia myös alueyhtiön kanssa.

### **7 §** **Äänioikeus ja vaalikelpoisuus**

- Talotoimikunnan puheenjohtaja/luottamushenkilö saa alueyhtiön toimistosta kokousta varten vaaliluettelon, joka on palautettava alueyhtiön toimistoon viipymättä, kun sitä ei enää tarkoitusta varten tarvita.
- Asukkaiden kokousta varten toimitettua vaaliluetteloa ei saa käyttää muihin tarkoituksiin eikä siitä tai sen osista saa ottaa jäljennöksiä.
- Kokouksen läsnäolijat todetaan kokouksen asialistan ao. kohdassa ja äänioikeutetut läsnäolijat merkitään vaaliluetteloon ja osallistujalistaan (nimikirjoitukset), joka liitetään pöytäkirjan liitteeksi. Julkaistavaan pöytäkirjaan ei kuitenkaan liitetä osallistujalista.
- Liikehuoneiston välitön haltija on liiketilassa toimiva vuokralainen.
- Liikehuoneistojen edustajat voivat käyttää äänioikeutta asiamiehen välityksellä.

### **9 §** **Tehtävät**

1.
  - Jäsenen tai varajäsenen eronpyyntö ei edellytä välitöntä asukkaiden kokouksen koolle kutsumista, mikäli talotoimikunta on edelleen toimivaltainen. Viimeistään vuosittaisessa asukkaiden kokouksessa on tällöin täydennettävä talotoimikuntaa.
2. ja 3.
  - Hekan vaalikelpoinen asukas voi asua missä tahansa Hekan vuokranmääritysyksikössä.

- Alueyhtiön toiminta-alueen vaalikelpoinen asukas voi asua missä tahansa alueyhtiön toiminta-alueen vuokranmääritysyksikössä. (Koskee alueyhtiön luottamustehtäviä).
  - Vuokralaistoimikunnan toiminta-alueen vaalikelpoinen asukas voi asua missä tahansa vuokralaistoimikunnan toiminta-alueen vuokranmääritysyksikössä.
  - Asukkaiden kokouksen ei tarvitse nimetessään ehdokkaita Hekan ja alueyhtiön hallituksen jäseniksi ottaa huomioon ehdokkaiden sukupuolta, mutta on suositeltavaa, että se ehdottaa tehtäviin kumpaakin sukupuolta olevia ehdokkaita.
  - Ehdokkaiksi suostuneet ilmoittavat, ovatko he käytettävissä varsinaisen jäsenen ja varajäsenen tehtävään vai vain jompaankumpaan. Ehdokkaan ilmoitus merkitään pöytäkirjaan.
  - Hallituksen asukasjäsen ja varajäsen -ehdokkaiden nimeämisessä on otettava huomioon osakeyhtiölaissa mainitut kelpoisuusvaatimukset (vajaavaltainen tai konkurssissa oleva ei voi olla hallituksen jäsenenä). Näitä seikkoja ei tarvitse selvittää, ellei siihen ilmene erityistä aihetta.
5. - Alueyhtiön vuokralaistoimikunnilla, kahdella tai useammalla, voi olla myös sama henkilö talouden ja hallinnon valvojana.
6. - Asukaskokous voi valita vmy:n oman talouden ja hallinnon valvojan, mikäli kokous ei katso riittäväksi vuokranmääritysyksiköiden yhteistä valvojaa.

### **10 § ja 18 § ja 27 § ja 37 § Läsnäolo- ja puheoikeus**

- Käytännössä yhtiön edustaja sopii kokouksiin osallistumisesta kyseisen kokouksen koollekutsujan kanssa.

### **11 § ja 19 § ja 28 § ja 38 § Järjestäytyminen ja pöytäkirja**

- Esimerkkinä muusta kirjallisesta tiedoksi saattamisesta on pöytäkirjan jako postiluukkuihin, sähköposti (jos sähköpostiosoitteet ovat tiedossa), sähköiset ilmoitustaulut, asukkaiden muut mahdolliset sähköiset tiedotuskanavat, joihin kaikilla on pääsy.

## **III LUKU**

### **12 §**

#### **Talotoimikunta**

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

**13 §****Kokoonpano ja toimikausi**

- Peruskorjauksen vuoksi ns. evakkoasunnossa asuva säilyttää toimielimen jäsenyytensä evakkoasumisen aikana. Asukas voi olla vain yhden talo-toimikunnan jäsen.
- Jos talotoimikunnan jäsen muuttaa vuokralaistoimikunnan alueen sisällä toiseen vuokranmääritysyksikköön, hän säilyttää edelleen kelpoisuutensa toimia niissä alueyhtiötason luottamustehtävissä (hallitus), joihin hänet on valittu.
- Pysyvä este voi olla esim. pitkäaikainen sairaus, opinnot, työ toisella paikkakunnalla tai ilmoittamaton poissaolo kolmesta peräkkäisestä kokouksesta.
- Tehtävästä eroaminen. Eron myöntää se, joka on tehnyt valinnan tehtävään (esim. talotoimikunnan puheenjohtajalle ja jäsenelle myöntää eron asukkaiden kokous). Erosta ilmoitetaan vapaamuotoisesti kirjallisesti.
- Tehtävästä erottaminen. Kannattajien vaadittu lukumäärä lasketaan vuokranmääritysyksikön kaikkien äänioikeutettujen lukumäärän perusteella. Päätöksen syntyminen edellyttää, että päätöksen kannattajat ovat läsnä asukkaiden kokouksessa, koska asukkaiden kokouksessa ei voi käyttää äänioikeutta asiamiehen välityksellä.

**15 § ja 23 § ja 33 §****Kokouskutsu**

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

**17 §****Tehtävät**

- Talotoimikunnalle toimitetaan tiedot aina talotoimikunnan puheenjohtajan kautta, joka ottaa jäsenille talotoimikunnan tehtävien suorittamista varten tarvittavat kopiot.

**1 tehdä esityksiä ja neuvotella vuosittain talousarvioon sisällytettävistä korjaustoimenpiteistä,**

**2 osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto vuokranmääritys-yksikön taloja koskevasta pitkänajan korjaus- ja rahoitussuunnitelmasta,**

- Talotoimikunnalta pyydetään vuosittain keväällä esityksiä seuraavan vuoden talousarvioon ja pitkän ajan korjaus- ja rahoitussuunnitelmaan (10-vuoden PTS) sisällytettävistä korjaustoimenpiteistä.

- Talotoimikunnalle toimitetaan lausunnon antamista varten ehdotus oman vuokranmääritysyksikön ja yhteenveto vuokralaistoimikunnan toiminta-alueen pitkänajan korjaus- ja rahoitussuunnitelmasta (10-vuoden PTS)

**3 osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto vuokranmääritys-yksikön taloja koskevasta talousarvioesityksestä, vuokratasauksen suunnitelmasta sekä vuokranmääritysesityksestä**

- Talotoimikunnalle toimitetaan lausunnon antamista varten oman vuokranmääritysyksikön talousarvioesitys/vuokralaskelma tiliryhmittäin ja esitys vuokrantasaukseksi sekä tiedoksi vuokralaistoimikunnan toiminta-alueen yhteinen talousarvio.
- Talotoimikunnalle toimitetaan vuosittain vuokralaistoimikunnan toiminta-alueen tilinpäätös/ tuloslaskelma, vuokranmääritysyksikön talousarviovertailu tiliryhmittäin, tuloslaskelma, hoitorahoituslaskelma ja kulutustiedot.

#### **6 nimetä asukkaiden edustaja vuokranmääritysyksikön talojen merkittävien korjausten suunnitteluun ja toteutukseen**

- Asukkaiden edustaja osallistuu hankesuunnitteluun, varsinaiseen suunnitteluun ja työmaakokouksiin.

#### **7 päättää vuokranmääritysyksikkökohtaisista omista järjestyssäännöistä siltä osin, kuin ne eivät ole ristiriidassa Hekan järjestyssäännön kanssa**

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

#### **9 päättää yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokraus- ja jakamisperiaatteista ja valvoa niiden noudattamista,**

- Alueyhtiö päättää tilojen käyttötarkoituksesta asukkaita kuullen ja luovuttaa tilat käyttäjille.
- Heka tai alueyhtiö päättää asukkaita kuullen tilojen ym. hinnoittelusta talousarvion yhteydessä.
- Talotoimikunta voi tehdä esityksiä käyttötarkoituksen muutoksista ja hinnoittelusta.
- Asukasluettelot ja autopaikkalistat ym. ovat henkilörekistereitä. Talouden ja hallinnon valvoja voi tarvittaessa tutustua rekistereihin alueyhtiön toimistossa. Niistä ei anneta tietoja muille. Valvoja antaa talotoimikunnille näiden pyytämän tiedon päätettyjen periaatteiden noudattamisesta tai niiden noudattamatta jättämisestä ilmoittamalla yksityisiä henkilöitä tai talouksia koskevia henkilörekisteritietoja.

#### **10 päättää yhteisten askartelu- ja kerhohuoneiden ja vastaavien tilojen käytöstä sekä talkoiden ja muiden vastaavien yhteisten tilaisuuksien järjestämisestä,**

- Alueyhtiö päättää tilojen käyttötarkoituksesta sekä käyttötarkoituksen muutoksista asukkaita kuulleen ja luovuttaa tilat käyttäjille.
- Talotoimikunta voi tehdä esityksiä tilojen käyttötarkoituksen muutoksista.

- Talotoimikunta päättää sen käyttöön osoitettujen asukkaiden yhteistilojen käyttöperiaatteista, laatii järjestyssäännöt, päättää avaintenhallintamenettelystä ja vastuuhenkilöjärjestelyistä sekä tiedottaa näistä päätöksistään asukkaille.
- Avaintenhallinta perustuu aina kirjalliseen allekirjoitettuun asiakirjaan.
- Talotoimikunta ei voi toimia tilojen vuokranantajana.
- Talkoojärjestelyistä sovitaan hyvissä ajoin (pääsääntöisesti vähintään 2 vkoa) etukäteen alueyhtiön edustajan kanssa.

## 19 §

### Pöytäkirja

**Suositus:** Talotoimikunnan pöytäkirjaan ei kirjata asioita, joiden hoitaminen on toimivampaa tai suositeltavampaa muulla tavalla (Esimerkkejä: vikailmoitukset tehdään suoraan alueyhtiölle, asumishäiriötilanteet käsitellään suoraan alueyhtiön kanssa ja pöytäkirjamerkinnöissä noudatetaan aina selkeitä ja asiallisia menettelyjä sekä hyviä tapoja).

## IV LUKU

### Vuokralaistoimikunta

- Talotoimikuntien puheenjohtajien tehtävänä on huolehtia tiedon välittämisestä talotoimikuntien ja vuokralaistoimikunnan välillä.

## 21 §

### Kokoonpano ja toimikausi

- Vuokralaistoimikunta, jossa on alle 20 vuokranmääritysyksikköä voi perustaa vapaaehtoisen työvaliokunnan, mutta sen jäsenille ei makseta Hekan palkkiosäännön mukaista kokouspalkkiota.

## 22 §

### Kokoontuminen

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

## 24 § ja 34 §

### Päätösvaltaisuus ja päätöksenteko

- Selkeyden vuoksi suositellaan käytettäväksi aina normaalia enemmistövaalitapaa.

## 26 §

### Tehtävät

Vuokralaistoimikunnan jäsenille toimitetaan tehtävien hoitamisessa tarvittavat tiedot vuokralaistoimikunnan puheenjohtajan kautta, joka huolehtii tarvittavien kopiointien järjestämisestä.

**Lisäksi toimikunnan tehtävänä on**

- 1 osallistua valmisteluun, tehdä esityksiä, neuvotella ja antaa lausunto toiminta-alueensa vuokranmääritysyksikköjen pitkänajan korjaus- ja rahoitus-suunnitelmasta,**
  - Vuokralaistoimikunnalle toimitetaan lausunnon antamista varten vuosittain ehdotus toiminta-alueensa pitkänajan korjaus- ja rahoitus-suunnitelmasta (10-vuoden PTS) ja alueella tasattavista korjauksista.
  - Vuokralaistoimikunnalle toimitetaan hyväksytty toiminta-alueen pitkänajan korjaus-suunnitelma.
  
- 2 osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto vuokranmääritys- yksikön taloja koskevasta vuokrantasauksen suunnitelmasta sekä vuokranmääritysesityksestä**
  - Vuokralaistoimikunnalle toimitetaan lausunnon antamista varten toiminta-alueen vuokrantasauksen suunnitelma (tai selvitys tasauksen periaatteista), esitys tasatuista vuokrista ja koko toiminta-alueen talousarvioesitys tiliryhmittäin.
  
- 5 esittää vuokralaisneuvottelukunnalle asukkaiden kokousten esittämistä ehdokkaista kahta ehdokasta Hekan hallituksen varsinaisiksi jäseniksi ja yhtä ehdokasta varajäseneksi. Varsinaisiksi jäseniksi esitettävistä toisen tulee olla mies ja toisen nainen.**
  - Esityksestä päättävässä kokouksessa tulee kokouksella olla käytettävissään luotettava selvitys asukkaiden kokousten ao. päätöksistä. (Esimerkki: Luotettava selvitys on alueyhtiön laatima yhteenveto tai vuokranmääritysyksikköjen asukkaiden kokouksen pöytäkirjan jäljennökset).

## **28 § Pöytäkirja**

- Pöytäkirjaa ei enää tarvitse pitää nähtävillä alueyhtiön toimistossa. Pöytäkirjaa ei toimiteta alueyhtiön hallitukselle vaan alueyhtiölle.

## **V LUKU Vuokralaisneuvottelukunta**

### **31 § Kokoonpano ja toimikausi**

- Vuokralaistoimikunta ilmoittaa vuokralaisneuvottelukuntaan valitut jäsenet ja varajäsenet edellisen vuokralaisneuvottelukunnan puheenjohtajalle.
- Selkeyden vuoksi suositellaan, että vuokralaistoimikunnan päätöksestä varajäsenen valinnasta käy ilmi, ovatko varajäsenet etusijajärjestykseen asetettuna vai henkilökohtaisia varajäseniä.

**36 §****Tehtävät****1**

- Vuokralaisneuvottelukunnalle esitellään Hekan pitkänajan korjaus- ja rahoitussuunnitelma (10-vuoden PTS) ja sen Heka-tasolla tasattavat peruskorjaushankkeet (3. kori).
- Vuokralaisneuvottelukunnalle jaetaan PTS:n esittelymateriaali ja tarkennettu kolmen vuoden korjauksien investointisuunnitelma.
- Vuokralaisneuvottelukunnalle esitellään Hekan pääomavuokran tasaussuunnitelma ja ehdotus alueellisiksi pääomavuokriksi sekä jaetaan tiedoksi esittelymateriaali.
- Vuokralaisneuvottelukunnalle esitellään Hekan tilinpäätös ja jaetaan tiedoksi esittelymateriaali.

**VII LUKU****Tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus****46 §**

- Osakeyhtiöitä ei koske laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta. Esimerkiksi osakeyhtiön hallituksen pöytäkirjat, sopimukset, henkilörekisterit ja kirjanpitoaineisto eivät ole julkisia.
- Talotoimikunnalle/luottamushenkilölle ja vuokralaistoimikunnalle varataan aikaa pyydettyjen esitysten, lausuntojen ym. antamiseen pääsääntöisesti 2 viikkoa.
- Vuokralaisneuvottelukunnalle varataan aikaa vastaaviin tarkoituksiin pääsääntöisesti 4 viikkoa.

**Yhteishallinnon pysyvät tavoiteajat**

- **15.11.** mennessä asukkaiden kokoukset (joka vuosi)
- **Suositus:** Uusien talotoimikuntien järjestäytymiskokoukset pidetään heti talotoimikunnan valinnan jälkeen (pääsääntöisesti joka toinen vuosi)
- **1.12.** mennessä: asukkaiden kokouksen pöytäkirja ja talotoimikunnan järjestäytymiskokouksen pöytäkirja alueyhtiön toimistoon ja vuokralaistoimikunnan puheenjohtajalle
- **15.12.** mennessä vuokralaistoimikunnan järjestäytymiskokous (joka toinen vuosi).
- **31.12.** mennessä vuokralaistoimikunnan pöytäkirja alueyhtiön toimistoon ja pöytäkirja vuokralaisneuvottelukunnan puheenjohtajalle
- alueyhtiön vuokralaistoimikuntien vaalikokous tammikuun aikana ja tiedot alueyhtiölle asukasjäsenehdokkaista alueyhtiön hallitukseen (joka toinen vuosi, ensimmäisen kerran joulukuussa 2017).
- **15.1.** mennessä vuokralaisneuvottelukunnan järjestäytymiskokous (joka toinen vuosi).
- **31.1.** mennessä vuokralaisneuvottelukunta toimittaa Hekalle tiedot Hekan hallituksen asukasjäsenehdokkaista suostumuksineen.



- Liitteet
- asukasvalvojan ohje
  - palkkio-ohje (päivitetään erikseen)
  - määrärahaohje (päivitetään erikseen)