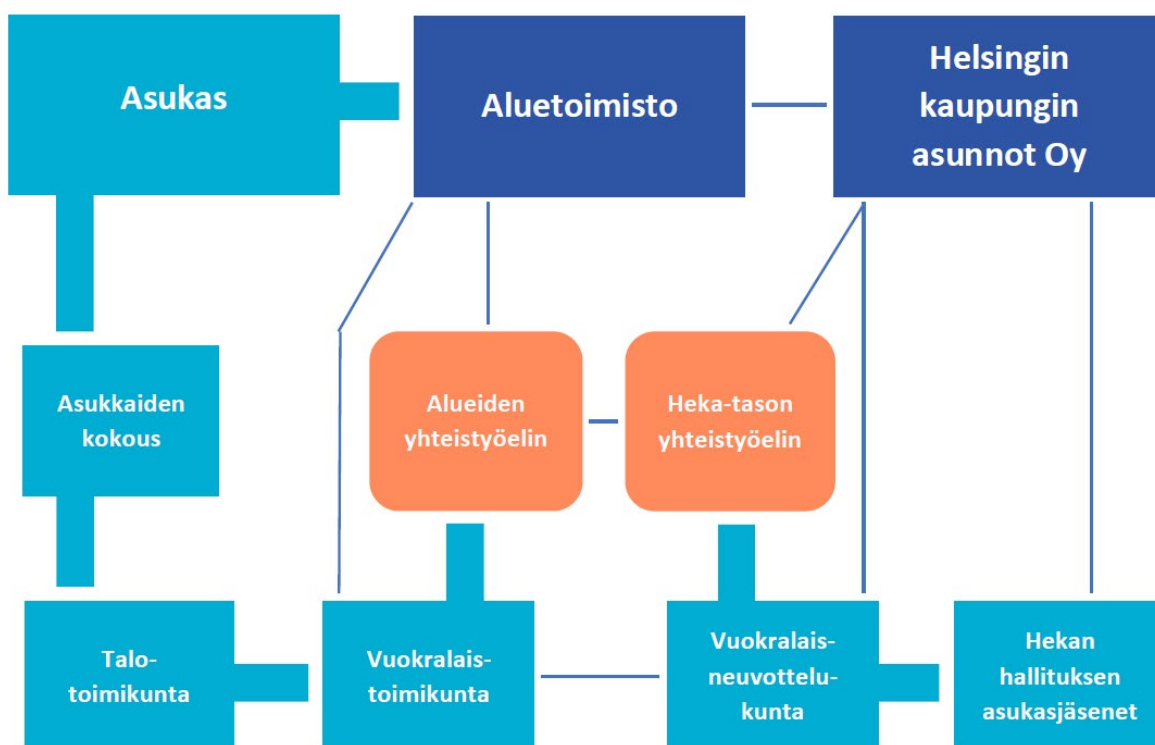


# UUDELLE TALOTOIMIKUNNAN TOIMIJALLE/LUOTTAMUSHENKILÖLLE

Tervetuloa mukaan Hekan asukasdemokratiatoimintaan. Tämän ohjeen avulla teemme ”opastetun kierroksen” Heka- maailmaan Tutustumme sen toimintoihin, käsitteisiin ja toimijoihin, joiden kanssa saatat uudessa tehtävässäsi olla enemmänkin tekemisissä.

## VD-TOIMINNAN RAKENNE



### Asukkaiden kokous

Pidetään vähintään kerran vuodessa, yleensä syyskuun lopusta alkaen – kuitenkin viimeistään 15.11.

### Talotoimikunta

Talotoimikunta on vmy:n (kohteen) talon tai talojen asukkaiden edustaja. Talotoimikunnan tehtäviä voi hoitaa myös talotoimikunnan sijasta valittu luottamushenkilö. Talotoimikunnassa on puheenjohtaja ja kahdesta neljään jäsentä sekä enintään kaksi varajäsentä. Talotoimikunta kokoontuu tarpeen mukaan. Niin sanotut palkkiokokoukset on rajattu viiteen kertaan vuodessa, mutta toimikunta voi pitää useampia päätösvaltaisia kokouksia, muun muassa järjestäytymiskokous on palkkioton. Hybridikokoukset tulevat olemaan mukana kuvassa. Yleensä riittää puhelin, joka on kovaäänisellä, kunhan siinä on ”rajaton” sopimus. WhatsApp-puhelut ovat käteviä, kun tekee talotoimikunnan WhatsApp-ryhmän.

## **Vuokralaistoimikunta**

Vuokralaistoimikunnassa on jäsenenä talotoimikunnan keskuudestaan nimeämä jäsen tai luottamushenkilö tai luottamushenkilön varajäsen jokaisesta vuokranmääritysyksiköstä. Toimikunta kokoontuu tarpeen mukaan, palkkiokokouksia on kuusi vuodessa.

Vuokralaistoimikunnan tehtävänä on toimia toiminta-alueensa talotoimikuntien yhteenkokoavana, kouluttavana ja opastavana elimenä sekä toimia yhteistyössä aluetoimiston kanssa. Tehtävät ja toiminnan raamit on määritelty yksityiskohtaisesti vuokralaisdemokratiasäännössä ja sen käytännön ohjeissa.

Vuokralaistoimikunta voi valita työvaliokunnan, joka pitää tarvittavan määrän palkkiottomia kokouksia. Työvaliokunta valmistelelee asioita vuokralaistoimikunnalle.

## **Vuokralaisneuvottelukunta**

Kunkin vuokralaistoimikunnan keskuudestaan valitsema jäsen sekä yksi varajäsen muodostavat vuokralaisneuvottelukunnan, joka toimii vuokralaistoimikuntien ja Hekan asukkaiden yhteisenä edustajana. Neuvottelukunta kokoontuu myös tarpeen mukaan, palkkiokokouksia on kuusi vuodessa. Neuvottelukunnalla on työvaliokunta.

Vuokralaisneuvottelukunta edistää ja kehittää vuokralaisdemokratiaa ja yhteishallintoa sekä tukee alueellisten vuokralaistoimikuntien toimintaa. Vuokralaisneuvottelukunta myös nimeää ja valitsee vuokralaistoimikuntien esittämistä ehdokkaista kaksi asukasjäsentä Hekan hallitukseen sekä Hekan talouden ja hallinnon valvojan.

Voit lukea vuokralaisneuvottelukunnan tehtävistä ja toiminnasta yksityiskohtaisemmin vuokralaisdemokratiasäännöstä ja sen käytännön ohjeista.

Vuokralaisneuvottelukunnan yhteyshenkilöt:

- vuokralaisneuvottelukunnan puheenjohtaja Sami Auersalmi
- varapuheenjohtaja Hans Duncker
- sihteeri Anne Vuori
- rahastonhoitaja Pirjo Salo

## **Alueiden yhteistyöelimet**

Alue-yte on aluetoimiston toimivan johdon ja alueen vuokralaistoimikuntien yhteistyöelin. Sen tavoitteena on edistää yhdenmukaisia toimintatapoja sekä vuokralaisdemokratian toteutumista.

Yhteistyöelimen tehtävänä on käsitellä alueen vuokranmääritysyksiköiden PTS, talousarvio, vuokrantaus, 2-vaiheen pisteytys ja vuokranmääritys sekä vuokranmääritysyksiköiden lausunnot niistä. Alue-yte voi tarvittaessa antaa niistä lausunnon Hekalle.

Lisäksi alue-ytessä käydään läpi yhteiset hankinnat ja kilpailuttamissuunnitelmat sekä alueen korjaustoiminnan sisältö, aikataulutus ja toimintatavat.

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

Yhteistyöelimen jäseninä ovat aluetoimiston aluejohtaja, kiinteistöpäälliköt, asiakkuuspäällikkö ja kaksi asukasjäsentä per vuokralaistoimikunta.

## **Heka-tason yhteistyöelin (Heka-yte)**

Heka-yte on yhteishallintolain tarkoittama yhteistyöelin. Heka-yte voi antaa suosituksia ja ohjeita yhteishallinnon piiriin kuuluvissa asioissa.

Heka-tason yhteistyöelimen tavoitteena on edistää asukkaiden näkemysten käsittelyä ja yhdenmukaisia toimintatapoja.

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, kiinteistönhoitoon, korjaustoimintaan ja asukasyhteistyöhön liittyviä käytäntöjä ja toimintatapoja sekä niiden yhdenmukaistamista.

Yhteistyöelimen jäseninä ovat Hekan toimitusjohtaja, asiakkuusjohtaja, talousjohtaja ja kiinteistöjohtaja sekä viisi asukasjäsentä (yksi jokaiselta alueelta).

## **VALINNAT**

### **Asukkaiden kokous**

Asukkaiden kokouksessa valitaan joka toinen vuosi talotoimikunnan puheenjohtaja ja neljä varsinaista jäsentä. Lisäksi valitaan samaksi ajaksi vuokranmääritysyksikön talouden ja hallinnon valvoja.

Asukkaiden edustajaa tarvitaan, kun on tiedossa sarjatyönä (useampia asuntoja koskeva) tehtävä korjaus ja tietyt peruskorjauksen kohdalla. Tämä valinta voidaan tehdä myös talotoimikunnassa.

Jos päätösvaltaista talotoimikuntaa ei saada valituksi, valitaan luottamushenkilö ja tälle varahenkilö tai vain luottamushenkilö.

Vuokranmääritysyksikön talosuojeluhenkilöä esitetään, jos ehdokkaita on tarjolla. Haku on kuitenkin jatkuva ja talosuojeluhenkilöksi voi ilmoittautua aluetoimiston vastuusännöitsijälle.

Toimikausittain (joka toinen vuosi) esitetään ehdokkaita myös koko Hekaa koskeviin tehtäviin:

- alueen talouden ja hallinnon valvoja
- koko Hekan talouden ja hallinnon valvoja
- asukasedustajat Helsingin kaupungin asunnot Oy:n hallitukseen

### **Talotoimikunta**

Valitaan asukkaiden kokouksessa. Mahdollisimman pian tämän jälkeen talotoimikunta järjestäytyy ja valitsee keskuudestaan, varapuheenjohtajan, sihteerin ja rahastonhoitajan. Yhdellä jäsenellä voi olla kaksi tehtävää, Tehtävien keskittämistä pitäisi yrittää välttää. Lisäksi valitaan jäsen ja varajäsen vuokralaistoimikuntaan sekä S-Business-kortin pääkäyttäjäksi ja mobiilisovelluksen käyttäjäksi. Talotoimikunnan on hyvä sopia siitä, keitä sen vtk-edustaja äänestää vuokralaistoimikunnan järjestäytymiskokouksessa eri tehtäviin sekä alue-yten jäseneksi.

Talotoimikunta esittää vuosittaisessa asukkaiden kokouksessa laatimansa määrärahabudjetin asukkaiden kokouksen hyväksyttäväksi. Muut talotoimikunnan tehtävät on kerrottu vd-säännössä.

### **Vuokralaistoimikunta**

Valitsee keskuudestaan

- puheenjohtaja
- varapuheenjohtaja
- sihteeri
- rahastonhoitaja
- alue-yten edustajat
- kaksi työvaliokunnan jäsentä, jos valitaan työvaliokunta

## LYHENTEET

ttk	talotoimikunta
vmy/kohde	vuokranmääritysyksikkö
pj	puheenjohtaja
vpj	varapuheenjohtaja
ptk, pk	pöytäkirja
VSS	väestösuojelu, taloturvallisuus
vtk	vuokralaistoimikunta
vnk	vuokralaisneuvottelukunta
tvk	työvaliokunta
valvoja	talouden ja hallinnon valvoja eri tasoilla
asukasedustaja	Hekan hallituksen asukasjäsen
asukkaiden edustaja	valittu valvomaan asumiseen vaikuttavia korjaushankkeita (sarjatyötasunnoissa, peruskorjaukset)
vta	vuokrantasausalue (esim. Haaga, Pikku Huopalahti, Kontula tai Vuosaari, yhteensä 21 kpl)
alue	aluetoimiston toiminta-alue (Etelä, Itä, Kaakko, Koillinen ja Länsi)
keskivuokra	kaikkien vuokrantasausalueen kohteiden keskivuokra tai kohteen keskivuokra
pisteytys	vuokrantasausalueen sisäinen vuokrien määritys
jyvitys	kohteen (vmy:n) sisällä tapahtuva kohdekohtainen vuokranmääritys, esim. kerros ja huoneistomäärä
PTS	pitkän tähtäimen korjaussuunnitelma, erikseen budjetoitavien korjausten 10- vuotissuunnitelma
Tampuuri	sähköinen asiakkuusjärjestelmä, jossa voidaan tehdä mm. vikailmoitus, löytyy Hekan kotisivuilla, työmääräyksestä käytetään nimeä tiketti
Aspa (asiakaspalvelu)	puheluiden vastaanotto ja toimiston palvelutiski
Asiakkuuspäällikkö	hallinnollisten isännöitsijöiden esihenkilö toimistolla
Kiinteistöpäällikkö, huolto	huoltohenkilökunnan esihenkilö
Työnjohtaja	kiinteistöhoitajan lähin esihenkilö
Kiinteistöpäällikkö, korjaus	korjaustoiminnan (keittiöiden, kylpyhuoneiden, vesivahinkojen ym.) esihenkilö, asunnontarkastajien esihenkilö
Hallinnolliset isännöitsijät	vuokra-, järjestys-, ja vd-asioista vastaavat
Tekniset isännöitsijät	korjaustoiminnasta vastaavat
Isännöitsijätiimi	kaikki hallinnolliset isännöitsijät, yhteinen tiimisähköposti ja – numero

Vastuuisännöitsijä	kohteesi hallinnollinen isännöitsijä
Asuntotarkastajat	tarkastavat asuntojen kunnan pois- ja sisään muutoissa sekä keskinäisissä vaihdoissa ja vastaavat yksittäisistä korjauksista, esim. vesivahingot tms.
Työnjohtajat	huolto, siivous, ym. työalueiden vastaava
RAU	rakennusautomaatiikka
RAU-valvoja	LVI-asiat, kiinteistöautomaatiikka (esim. lämmitys, ulkovalaistus, saunojen ajoitus ym.)
Kiinteistönhoitaja	käytännön kielessä huoltomies
Tiimit	ryhmät, isännöitsijä/työnjohtaja, asiakaspalvelu, vuokralvalvonta yms.

## **LAIT, SÄÄNNÖT JA OHJEET**

### **Varsinaiset lait**

Laki yhteishallinnosta vuokralalossa (yhteishallintolaki) 16.7.1990 (uusi laki lausunnolla)

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (asuinhuonevuokralaki) 31.3.1995

### **Usein mainitut lait**

Asunto-osakeyhtiölaki 2009

Yhdistyslaki 1889

### **Käytännön toiminnan asiakirjat**

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n:

- vuokralaisdemokratiasääntö ja sen käytännön ohjeet.
- määrärahasääntö ja sen täydentävät ohjeet
- palkkio-sääntö ja sen täydentävät ohjeet

Hyvä vuokratapa 2018, on saatavana painettuna suomenkielisenä ja sähköisesti lisäksi viidellä kielellä

### **Ohjeita ja tietoa**

Hekan eli omistajan sivut löytyvät osoitteesta hekaoy.fi. asukkaiden ylläpitämät sivut osoitteesta hekalaiset.fi. Vastaavasti kummallakin on oma facebook ryhmät. Kumpikin julkaisee myös uutiskirjettä, joka kannattaa käydä tilaamassa sivuilta.

### **Vmy:si tiedot**

Hekan kotisivuilta löydät myös perustiedot omasta kohteestasi (vmy:stäsi). Kiinteistötietojen tietojen lisäksi on hyvä tutustua ”Pelsuun” eli kiinteistösi pelastussuunnitelmaan. Siletä löytyy myös kohteen kulutusluvut ja jätetiedot.

## **TERVETULOA MUKAAN TOIMINTAAN!**

**Ohje perustuu Vuosaaren vuokralaistoimikunnan tekemään ohjeeseen**