

Helsingin kaupungin asunnot Oy**ASUKASDEMOKRATIASÄÄNTÖ****I LUKU: YLEISTÄ****1 §****Asukasdemokratian tarkoitus**

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (jäljempänä Heka) asukasdemokratian tarkoituksena on yhteishallintolain mukaisesti antaa asukkaille päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuus omaa asumistaan koskevissa asioissa sekä lisätä asumisviihtyvyyttä ja edistää vuokralojen kunnossapitoa ja hoitoa, energiatehokkuutta sekä kestäväää asumista. Lisäksi asukasdemokratian tarkoituksena on turvata riittävä ja oikeanaikainen tiedonkulku asukkaiden ja Hekan välillä yhteishallinnossa.

2 §**Soveltamisala**

Tätä asukasdemokratiasääntöä noudatetaan Hekan omistamien vuokralojen hallinnossa. Erityisasunto-kohteissa tätä asukasdemokratiasääntöä sovelletaan vain soveltuvin osin.

Yhteishallinnon toimielimiä Hekassa ovat asukastoimikunta, aluetoimikunta, asukasneuvottelukunta ja yhteistyöelin (Heka-yte).

3 §**Toimintatavat ja yhteydenpito**

Heka järjestää ja luo puitteet yhteishallinnolle. Heka tukee asukkaita järjestäytymisessä ja kommunikoi asukkaiden ja asukkaiden edustajien kanssa vastavuoroisesti ja oikea-aikaisesti. Asukkaiden osallistuminen on vapaaehtoista. Heka toimii aktiivisesti Hekan ja asukkaiden yhteisen näkemyksen löytämiseksi ja käy vuoropuhelua asukkaiden kanssa eri näkemysten yhteensovittamiseksi. Heka toimittaa tiedot, esitykset ja lausuntopyyntöt aina oikea-aikaisesti yhteishallinnon toimielinten puheenjohtajille ja sihteeille.

Heka kuulee asukkaiden mielipiteitä asumiseen vaikuttavissa asioissa ja erittelee yhteishallinnossa, miten asukkaiden näkemys on otettu huomioon päätöksenteossa. Heka vastaa asukkaiden yhteydenottoihin kohtuullisessa ajassa ja ilmoittaa asioiden edistymisestä.

Heka vastaanottaa asukkaiden palautteita sähköisesti, puhelimitse, tapaamisissa ja kokouksissa sekä tiedottaa palautteen käsittelystä ja vaikutuksista. Heka tarjoaa tietoa toiminnastaan eri viestintäkanavissa.

Isännöitsijä toimii asukkaiden yhteyshenkilönä yhteishallintoon liittyvissä asioissa.

4 §**Äänioikeus ja vaalikelpoisuus**

Äänioikeutettuja ja vaalikelpoisia ovat kaikki vuokranmääritysyksikössä vakinaisesti asuvat 18 vuotta täyttäneet henkilöt sekä 15 vuotta täyttäneet henkilöt, jos ovat tehneet vuokrasopimuksen. Äänioikeutettuja ovat myös vuokranmääritysyksikössä olevat liike- tai toimitilojen välittömät haltijat siten, että heillä on kutakin huoneistoa kohden yksi ääni.

Väistössä asuva on vaalikelpoinen ja hänellä on äänioikeus siinä kohteessa, jossa hän asuu sillä hetkellä vakinaisesti.

Kaikkien yhteishallinnon luottamustehtäviin (mukaan lukien talouden ja hallinnon valvojat ja asukkaiden edustajat korjaushankkeissa) valittujen asukkaiden tulee olla luottamustehtävissä toimissaan Hekan asukkaita.

Kaikkien yhteishallinnon luottamustehtäviin valittujen asukkaiden tulee antaa yhteystietonsa Hekalle ja yhteishallinnon toimielimelle, johon on tullut valituksi.

Samaan toimielimeen ei saa valita useampia kuin yksi henkilö samasta huoneistosta.

5 §**Kokoontuminen yhteishallinnon toimielimen kokoukseen**

Yhteishallinnon toimielin kokoontuu tarvittaessa puheenjohtajan kutsusta tai määrättyä asiaa varten, kun vähintään puolet toimielimen jäsenistä vaatii sitä kirjallisesti puheenjohtajalta.

6 §**Kokouskutsu yhteishallinnon toimielimen kokoukseen**

Kutsu yhteishallinnon toimielimen kokoukseen on toimitettava kirjallisesti tai toimielimen sopimalla tavalla jokaiselle toimielimen jäsenelle ja tiedoksi varajäsenille. Kutsussa on mainittava kokouksessa käsiteltävät asiat sekä kokouksen aika, paikka ja järjestämistapa.

7 §**Päätösvaltaisuus yhteishallinnon toimielimissä**

Kokous on päätösvaltainen, kun puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja sekä vähintään puolet jäsenistä on läsnä.

8 §**Päätöksenteko asukkaiden kokouksessa ja yhteishallinnon toimielimessä**

Asukkaiden kokouksen ja yhteishallinnon toimielimen kokouksen päätökseksi tulee se mielipide, jota enemmistö kokouksessa annetuista äänistä on kannattanut, jollei kokous ole päättänyt, että jonkin asian osalta päätös on tehtävä yksimielisesti, määräenemmistöllä tai kaikkien äänioikeutettujen kannattaessa sitä taikka että vaali on toimitettava tiettyä vaalitapaa noudattaen. Vaali voidaan päättää toimittaa myös erillisessä äänestystilaisuudessa. Äänen mennessä tasan ratkaisee vaalissa arpa ja muulloin se mielipide, jota puheenjohtaja on kannattanut.

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

Asukkaiden kokouksen ja yhteishallinnon toimielimen päätöksentekoon sovelletaan muutoin yhdistyslain (503/1989) 5 luvun säännöksiä.

9 §

Järjestäytyminen asukkaiden kokouksessa ja yhteishallinnon toimielimessä

Asukkaiden kokous valitsee puheenjohtajan ja sihteerin kokoukseen ja pöytäkirjan tarkastaja-/t ja ääntenlaskijat.

Aluetoimikunta ja asukasneuvottelukunta valitsevat keskuudestaan puheenjohtajan.

Kaikki yhteishallinnon toimielimet valitsevat keskuudestaan varapuheenjohtajan ja sihteerin sekä tarvittaessa taloudenhoitajan.

10 §

Pöytäkirja asukkaiden kokouksessa ja yhteishallinnon toimielimessä

Asukkaiden kokouksista ja yhteishallinnon toimielimen kokouksesta on pidettävä pöytäkirjaa, jonka allekirjoittavat puheenjohtaja ja sihteeri ja, mikäli kokouksessa näin on valittu, myös pöytäkirjantarkastaja(t).

II LUKU: ASUKKAIDEN KOKOUS

11 §

Asukkaiden kokous

Vuokranmääritysyksikön talon tai talojen asukkaat ja muut huoneistojen haltijat käyttävät yhteishallintolain ja tämän säännön mukaista päätösvaltaansa asukkaiden kokouksessa. Kokous voidaan järjestää myös hybridikokouksena.

12 §

Koolle kutsuminen

Asukkaiden kokous on kutsuttava koolle vähintään kerran kalenterivuodessa käsittelemään yhteishallintolaissa ja tässä asukasdemokratiasäännössä olevia asioita.

Asukkaiden kokouksen kutsuu koolle ensimmäisen kerran Hekan edustaja. Tämän jälkeen asukkaiden kokouksen kutsuu koolle asukastoimikunta tai luottamushenkilö, ja ellei näitä ole valittu tai muusta perustellusta syystä, Hekan edustaja. Hekan kutsuessa kokouksen koolle, pyydetään kokoukseen mukaan aina edustaja alueen aluetoimikunnasta.

Asukastoimikunnan tai luottamushenkilön on ilmoitettava alueen aluetoimikunnan puheenjohtajalle ja sihteerille sekä isännöitsijälle lokakuun loppuun mennessä, mikäli kokousta ei pystytä järjestämään, jolloin Heka järjestää kokouksen.

Asukkaiden kokous on kutsuttava viipymättä koolle myös, mikäli vähintään yksi kymmenesosa äänioikeutetuista ilmoittamaansa asiaa varten sitä vaatii.

13 §**Kokouskutsu**

Kutsu asukkaiden kokoukseen on toimitettava jokaiseen huoneistoon ja liikehuoneistoon jaettava talon ilmoitustauluille asetettavalla ilmoituksella vähintään kaksi viikkoa ennen kokousta. Kutsu on lähetettävä tiedoksi isännöitsijälle. Kutsussa on mainittava kokouksessa käsiteltävät asiat, kokouksen järjestämistapa sekä kokouksen aika ja paikka.

14 §**Asukkaiden kokouksen oikeudet ja tehtävät**

Asukkaiden kokous:

- 1) Päättää asukastoimikunnan toimikauden pituuden;
- 2) Valitsee keskuudestaan asukastoimikunnan puheenjohtajan ja asukastoimikuntaan haluamansa määrän jäseniä sekä varajäseniä. Vaihtoehtoisesti voidaan valita luottamushenkilö ja tälle varahenkilö;
- 3) Esittää asukasneuvottelukunnalle Hekan vaalikelpoisista asukkaista kahta ehdokasta Hekan hallituksen varsinaisiksi jäseniksi ja yhtä ehdokasta varajäseneksi;
- 4) Esittää asukasneuvottelukunnalle ehdokkaan Hekan talouden ja hallinnon valvojaksi;
- 5) Esittää asukasneuvottelukunnalle ehdokkaan Heka-yten jäseneksi;
- 6) Esittää aluetoimikunnalle ehdokkaan alueen talouden ja hallinnon valvojaksi;
- 7) Valitsee valvojan seuraamaan ja tarkastamaan oman vuokranmääritysyksikön talon tai talojen talouden ja hallinnon hoitoa;
- 8) Valitsee oman vuokranmääritysyksikön taloturvallisuushenkilön ja hänelle varahenkilön;
- 9) Päättää seuraavan kalenterivuoden määrärahan käytöstä.

Jos asukkaiden kokous päättää olla valitsematta asukastoimikuntaa tai luottamushenkilöä, kuuluvat 17§ pykälässä mainitut asukastoimikunnan tehtävät ja oikeudet asukkaiden kokoukselle.

III LUKU: ASUKASTOIMIKUNTA**15 §****Asukastoimikunnan toimiala**

Asukastoimikunnan toimialaan kuuluvat vuokranmääritysyksikön talon tai talojen asumisviihtyvyyden, yhteisöllisyyden ja turvallisuuden edistäminen.

Luottamushenkilöllä on samat oikeudet ja tehtävät kuin asukastoimikunnalla.

16 §**Kokoonpano**

Asukastoimikunnassa on puheenjohtaja ja asukkaiden kokouksen valitsevat jäsenet sekä varajäsenet asukkaiden kokouksen asettamassa varasijajärjestyksessä.

Asukastoimikunnan jäsen, joka muuttaa pois vuokranmääritysyksikköön kuuluvan talon asunnosta, menettää jäsenyytensä toimikunnassa. Poismuuttaneen tai asukastoimikunnan toiminnasta muuten pysyvästi estyneen jäsenen tilalle tulee jäljellä olevaksi toimikaudeksi seuraavana vuorossa oleva varajäsen. Peruskorjauksen vuoksi väistöön muuttava asukas menettää jäsenyytensä asukastoimikunnassa. Puheenjohtajan ollessa pysyvästi estynyt hänen tilalleen tulee varapuheenjohtaja seuraavaan asukkaiden kokoukseen saakka.

Luottamushenkilön toimikausi päättyy, mikäli asukkaiden kokous päättää valita asukastoimikunnan.

17 §**Asukastoimikunnan oikeudet ja tehtävät**

Asukastoimikunnalla on vuokranmääritysyksikköön kuuluvia taloja koskevissa asioissa oikeus:

- 1) Osallistua Hekan 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 huolto-
tehtävien järjestämisestä;
- 4) Tarkkailla 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 vuokratiloyhteisön olemassa olevissa puitteissa;
- 7) Päättää yhteisten asukastilojen käytöstä silloin kun yhteinen tila on pelkästään kyseessä olevan vuokranmääritysyksikön käytössä ja osallistua päätöksentekoon, jos yhteinen tila on korttelikohtainen; sekä
- 8) Päättää toimikunnan päätettäväksi siirretystä asiasta tai toimeenpanna sen tehtäväksi annettu asia edellyttäen, että asukastoimikunta on valmis ottamaan sen vastaan.
- 9) Valita jäsen ja varajäsen alueensa aluetoimikuntaan.
- 10) Nimetä asukkaiden edustaja vuokranmääritysyksikön talojen merkittävien korjausten suunnitteluun ja toteutukseen.
- 11) Valmistella esitys asukkaiden kokoukselle seuraavan kalenterivuoden määrärahan käytöstä ja toimintasuunnitelmasta.
- 12) Järjestää erilaisia tilaisuuksia, tapahtumia ja koulutuksia määrärahan puitteissa.

Asukastoimikunta voi tehdä esityksiä 1 pykälässä tarkoitetuissa asioissa ja muissa vuokranmääritysyksikön taloja koskevissa asioissa aluetoimikunnalle ja Hekalle

IV LUKU: ALUETOIMIKUNTA

18 §**Aluetoimikunnan määrittely**

Hekassa on vanhaan aluejakoon perustuen 21 maantieteellistä aluetta sekä seniorikohteiden oma alueensa. Näiden kunkin alueen asukastoimikuntien kulloinkin valitsemat edustajat muodostavat alueelliset aluetoimikunnat.

19 §**Aluetoimikunnan tehtävät**

Aluetoimikunnat toimivat alueensa asukastoimikuntien yhteen kokoajina, tiedonvälittäjinä ja kouluttajina.

Aluetoimikunnan tehtävänä on:

- 1) Valita asukasneuvottelukuntaan yhden jäsenen ja tälle varajäsenen;
- 2) Valita alueen talouden ja hallinnon valvoja;
- 3) Kouluttaa asukastoimikuntien jäseniä ja valita edustajia ulkopuolisten järjestämiin koulutustilaisuuksiin määrärahan puitteissa;
- 4) Järjestää tarvittaessa erilaisia alueellisia tilaisuuksia ja tapahtumia määrärahan puitteissa; sekä
- 5) Päättää järjestäytymiskokouksessa seuraavan kalenterivuoden määrärahan käytöstä ja toimintasuunnitelmasta;
- 6) Järjestää yhteydenpitoryhmän kokouksia Hekan edustajien kanssa tarpeen mukaan.

V LUKU: ASUKASNEUVOTTELUKUNTA**20 §****Asukasneuvottelukunnan määritelmä**

Asukasneuvottelukunta toimii aluetoimikuntien yhteisenä edustajana. Kunkin aluetoimikunnan kulloinkin valitut edustajat muodostavat asukasneuvottelukunnan.

21 §**Asukasneuvottelukunnan tehtävät**

Asukasneuvottelukunnan tehtävänä on:

- 1) Edistää ja kehittää asukasdemokratiaa ja yhteishallintoa sekä tukea aluetoimikuntien toimintaa;
- 2) Käsitellä aluetoimikuntien sille tekemät aloitteet ja esitykset;
- 3) Käsitellä Hekan asukasneuvottelukunnalle käsiteltäväksi antamat asiat;

- 4) Tehdä aloitteita, esityksiä ja antaa lausuntoja muista asioista niistä päättävälle taholle;
- 5) Esittää Helsingin kaupungille asukkaiden kokousten esittämistä ehdokkaista neljää ehdokasta Hekan hallituksen varsinaiseksi jäseniksi ja kahta ehdokasta varajäseniksi.
- 6) Valita asukkaiden kokousten asettamista ehdokkaista yksi Hekan talouden ja hallinnon valvoja;
- 7) Järjestää erilaisia tilaisuuksia, tapahtumia ja koulutuksia määrärahan puitteissa;
- 8) Valita viisi jäsentä Hekan yhteistyöelimeen;
- 9) Antaa tämän asukasdemokratiasäännön käytännön soveltamisessa asukkaille sellaisia ohjeita ja tulkintaohjeita, jotka eivät ole ristiriidassa tämän asukasdemokratiasäännön tai yhteishallintolain kanssa.

VI LUKU: TALOUDEN JA HALLINNON VALVONTA HEKASSA

22 §

Talouden ja hallinnon valvonta

Hekassa asukkaat voivat valita vuokranmääritysyksikkökohtaisen talouden ja hallinnon valvojan, aluekohtaisen talouden ja hallinnon valvojan sekä Heka-tason talouden ja hallinnon valvojan.

Valvojien tehtävänä on seurata ja tarkastaa Hekan talouden ja hallinnon hoitoa valvomansa toiminta-alueen osalta. Lisäksi talouden ja hallinnon valvojan tulee seurata ja tarkastaa oman toiminta-alueensa yhteishallinnon toimielimen määrärahojen käyttöä ja tilitystä.

Valvojalla on oltava sellainen taloudellisten ja oikeudellisten asioiden tuntemus ja kokemus, kun tehtävän laatuun ja laajuuteen nähden on tarpeen tehtävän hoitamiseksi.

Valvojan toimikausi on sama kuin Hekan tilikausi.

Valvojan on annettava kertomuksensa tehtävänsä suorittamisesta valitsijalleen. Kertomus on annettava tiedoksi myös Hekalle.

Valvojalla on sama oikeus saada tietoja valvomansa toiminta-alueen taloudesta ja hallinnosta kuin Hekan tilintarkastajalla. Valvojan salassapitovelvollisuuteen ja vahingonkorvausvastuuseen sovelletaan, mitä Hekan tilintarkastajan salassapitovelvollisuudesta ja vahingonkorvausvastuusta säädetään.

VII LUKU: YHTEISTYÖELIN

23 §

Yhteistyöelin (Heka-yte)

Heka-yte on yhteishallintolain tarkoittama asukkaiden ja Hekan välinen yhteistyöelin. Se käsittelee Hekan koko asuntokantaa koskevia yhteishallintoasioita. Äänivaltaa yhteistyöelimessä käyttävät jäseninä olevat asukkaat. Heka-yten toimikausi on kaksi kalenterivuotta.

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

Hekan edustajina Heka-ytessä ovat toimitusjohtaja ja muita Hekan johtajia.

Heka-yten puheenjohtajana toimii Hekan toimitusjohtaja. Heka huolehtii sihteerin tehtävistä.

24§

Yhteistyöelimen tehtävät

Yhteistyöelimellä on oikeus osallistua:

- 1) Yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokrausperiaatteiden laatimiseen ja laajemmin kuin korttelikohtaisessa käytössä olevien asukastilojen käytöstä päättämiseen;
- 2) Hekan talousarvioesityksen, 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 peruseräparannusten ja uudistusten, joilla kiinteistöt ja rakennukset saatetaan vastamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia, valmisteluun;
- 7) Asumiseen liittyvien palvelujen hankinnan valmisteluun; sekä
- 8) Vuokratalojen luovutusta, purkamista tai käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamista koskevien toimien valmisteluun ja neuvotteluihin Hekan päätöksenteon jälkeen.

Hekan tulee tiedottaa yhteistyöelimelle tulevista vuokrataloihin ja asumiseen liittyvien hankintojen kilpailutuksista ja varata yhteistyöelimelle mahdollisuus esittää huomionsa niihin.

Yhteistyöelin voi tehdä esityksiä, neuvotella ja antaa lausunnon edellä mainituissa ja muissa Hekassa asumiseen liittyvissä asioissa. Yhteistyöelin voi tehdä esityksiä Hekalle, jonka tulee vastata esityksiin kohtuullisessa ajassa ja ilmoittaa asioiden edistymisestä.

Hekan on annettava vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 13 c §:ssä tarkoitettu jälkilaskelma yhteistyöelimelle.