

ASUMINEN

Asukasdemokratia tavaksi taloon

Opas asukkaille



Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

ara Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Kannen kuva: Kuvakori Oy
Taitto: Viestintätoimisto Luova Ratkaisu Oy

ISSN 1238-7312

Esipuhe 2. painokseen

Asukasdemokratia Tavaksi taloon -opas julkaistiin vuonna 1991 asuntohallituksen julkaisusarjassa. Opaskirjan toivottiin antavan asukkaille käyttökelpoista tietoa asukasdemokratian toteuttamiseksi parhaalla mahdollisella tavalla.

Opaskirja on nyt päivitetty ja sitä voi edelleen käyttää. Oppaassa esitetään tietoja yhteishallinnon aloittamiseksi ja jatkamiseksi.

Yhteishallinto tarkoittaa asukkaiden osallistumista talon hallintoon.

Yhteishallinto antaa asukkaille tilaisuuden saada tietoa talon taloudenpidosta, kunnosta ja hoidosta. Se antaa asukkaille mahdollisuuden vaikuttaa ja valtaa päättää omaa asumista koskevista asioista. Tarkoituksena on lisätä viihtyvyyttä ja edistää vuokratalojen kunnossapitoa ja hoitoa.

Yhteishallinnosta säädetään vuokratalojen yhteishallintoa koskevassa laissa (649/1990), joka tuli voimaan 1.3.1991. Laissa on annettu asukkaille keinot, miten osallistua talon hallintoon. Osallistuminen on asukkaille vapaaehtoista. Vuokratalon omistajan on sallittava asukkaiden osallistuminen. Omistajalle laissa määrätään myös joitakin velvollisuuksia.

Asukkaiden osallistuminen on mahdollista kaikissa aravavuokrataloissa ja 1.1.2002 jälkeen rahoitetuissa ja rakennetuissa korkotukivuokrataloissa. Myös muissa vuokrataloissa, jos omistaja niin haluaa, voidaan asukkaiden osallistuminen järjestää yhteishallintolain mukaisesti.

Sisältö

Esipuhe

| | |
|---|----|
| 1 Toiminta aloitetaan asukkaiden kokouksessa | 6 |
| 2 Ensimmäinen kokous | 7 |
| 3 Ensimmäisen kokouksen kulku | 9 |
| Kokouksen valmistelu | 9 |
| Kokouksen avaus | 9 |
| Kokouksen järjestäytyminen | 9 |
| Laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen | 10 |
| Työjärjestyksen vahvistaminen kokoukselle | 11 |
| Omistajayhteisön ja hoito-organisaation esittely | 11 |
| Vuokrien määrittämisen periaatteet | 11 |
| Yhteishallintolain esittely | 11 |
| Asukkaiden yhteistoiminnan järjestäminen..... | 11 |
| Henkilövalinnat yhteistyöelimiin | 13 |
| Muut asukkaiden esittämät asiat | 13 |
| Kokouksen päättäminen | 14 |
| 4 Yhteishallinnon toimintatavat | 15 |
| 5 Tietojen antaminen | 16 |
| 6 Asukkaiden valitsemat toimielimet | 17 |
| 6.1 Asukastoimikunta | 17 |
| 6.2 Luottamushenkilö | 18 |
| 6.3 Valvoja | 19 |
| Valvojan oikeudet, velvollisuudet ja tehtävät | 19 |
| Asukkaiden valitsema tilintarkastaja toimii valvojana | 19 |
| Monen talon yhteinen tilintarkastaja ja talokohtaiset valvojat | 19 |
| 7 Asukasedustajat vuokratalon hallintoon | 20 |
| Talon omistaja on kiinteistöosaakeyhtiö tai asunto-osaakeyhtiö | 21 |
| Talon omistaa muu yhtiö, osuuskunta, säätiö tai yhdistys | 21 |
| Talon omistajan päätoiminta ei ole vuokratalon omistaminen | 22 |
| Talon omistaa kunta | 22 |
| 8 Asukkaiden valitsemien toimielimien yhteistoiminta | 23 |
| 8.1 Yhteistyöelin | 23 |
| 9 Mihin asioihin voidaan vaikuttaa | 25 |
| 9.1 Vaikuttaminen vuokriin | 25 |
| Periaatteet joilla vuokra määritellään arava- ja korkotukitaloissa | 25 |
| Asukkaiden osallistuminen vuokrien määrittämiseen | 26 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 9.2 | Talon korjaukset ja niiden rahoittaminen | 26 |
| | Vuosittaiset korjaukset | 26 |
| | Kun korjaussuunnitelmat ulotetaan useammalle vuodelle | 27 |
| | Pitkänajan korjausten rahoittaminen..... | 27 |
| 9.3 | Talon huolto, hoito ja isännöinti | 28 |
| | Huoltosopimuksen sisältö, hoitojärjestelmä sekä isännöinnin ja huoltotehtävien järjestäminen | 28 |
| | Hoito, huolto ja korjaaminen | 28 |
| 9.4 | Asukkaat päättävät itse talon sisäisistä asioista | 29 |
| | Järjestyssäännöt | 29 |
| | Autopaikat, saunavuorot yms | 29 |
| | Yhteistilat, talkoot, yhteiset tilaisuudet | 29 |
| 9.5 | Asukkaat hoitavat itse muitakin asioita | 30 |
| | Erimielisyyksien ratkaisu ja sovittelu | 30 |
| | Asioita voidaan siirtää asukkaille | 30 |
| | Kaikki asumiseen vaikuttavat asiat esille | 30 |
| 10 | Asukasdemokratian vähimmäistaso | 31 |
| | Mitä omistajan vähintään tulee tehdä? | 31 |
| | Mitä asukkaiden vähintään tulee tehdä? | 31 |
| 11 | Asukasdemokratia jatkuu | 33 |
| 11.1 | Asukaskokoukset vuosittain | 33 |
| 11.2 | Asukkaiden valitsemien toimielinten toiminta | 34 |
| | Asukastoimikunta ja luottamushenkilö | 34 |
| | Yhteistoiminta | 35 |
| | Asukas hallituksen jäsenenä | 35 |
| | Kustannukset | 36 |
| 11.3 | Valvojan toiminta | 36 |
| 11.4 | Tiedottaminen jatkuva | 37 |
| 11.5 | Talon tärkeimpien asioiden vuosirytmä | 38 |

1 Toiminta aloitetaan asukkaiden kokouksessa

Yhteishallintolakia sovelletaan kaikkiin ns. aravavuokrataloihin ja 1.1.2002 jälkeen rahoitettuihin ja rakennettuihin korkotukivuokrataloihin. Näiden talojen rakentamiseen tai korjaamiseen on käytetty valtion asuntorahoitusta. Asukkaiden valinnassa otetaan huomioon muun muassa asunnon tarve. Yhteishallinto voidaan ottaa käyttöön myös muissa vuokrataloissa, jos omistaja haluaa.

Aravavuokratalot ovat aravarajoituslaissa ja korkotukivuokratalot vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa tarkoitettujen käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia vuokrataloja.

Valtion lainoittamilla vuokrataloilla on monenlaisia omistajia ja hallintatapoja. Tämä on otettu huomioon yhteishallintolain sisällössä.

Asukkaiden osallistuminen merkitsee tiivistä yhteyttä vuokratalon hallintoon. Yhteishallinto muodostuu yhteisistä asioista, niiden valmistelusta ja päätöksistä.

Yhteishallintolain mukainen osallistuminen tarjoaa asukkaille laajat mahdollisuudet vaikuttaa. Talon hyvä hoito ja pysyminen kunnossa sekä asukkaiden viihtyminen ovat asukkaiden ja omistajan yhteinen etu. Tähän yhteishallinnolla pyritään.

Yhteishallinto - ja asukasdemokratia - alkaa asukkaiden kokouksesta. Asukkaiden kokous kutsutaan koolle myöhemminkin vähintään kerran vuodessa. Kokoukseen voivat osallistua talon kaikki asukkaat ja muut huoneistojen haltijat. Jos useamman talon vuokra määritellään yhteisesti, pidetään asukkaiden kokous yhteisenä kaikille näille taloille.

Vuokranmääritysyksikkö tarkoittaa vuokrataloa tai -taloryhmää, jolle vuokra määritellään yhteisesti. Yleensä vuokranmääritysyksikön eri talojen rakentamiseen on myönnetty yhteinen laina, ja talot sijaitsevat samassa pihapiirissä. Myöhemmin tässä oppaassa puhutaan yleensä vain talosta.

Asukasdemokratian kannalta asukkaiden kokous on kaiken ydin. Siinä asukkaat päättävät, millä tavalla asukasdemokratia talossa toimii.

2 Ensimmäinen kokous

Vuokratalon omistaja kutsuu koolle ensimmäisen asukkaiden kokouksen. Ensimmäinen asukkaiden kokous pidetään vuoden kuluessa talon valmistumisesta.

Kokouskutsut toimitetaan vähintään viikkoa ennen kokousta. Omistajan edustaja jakaa kutsun jokaiseen huoneistoon sekä asettaa ilmoituksen talon ilmoitustaululle. Kutsussa on mainittava kokouksessa käsiteltävät asiat.

Esimerkki kutsusta

Kokouskutsu asukkaiden kokoukseen

Tämän talon ensimmäinen asukkaiden kokous pidetään ____ päivänä _____kuuta
20 __ kello ____
_____ (paikka).

Kokouksessa käsiteltävät asiat:

1. Kokouksen avaus
2. Kokouksen järjestäytyminen:
 - kokouksen puheenjohtajan
 - kokouksen sihteerin
 - kahden pöytäkirjantarkastajan ja ääntenlaskijan valitseminen
3. Laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen
4. Työjärjestyksen vahvistaminen kokoukselle
5. Omistajayhteisön ja hoito-organisaation esittely
6. Vuokrien määrittämisen periaatteet
7. Yhteishallintolain esittely
8. Asukkaiden yhteistoiminnan järjestäminen
9. Henkilövalinnat yhteistoimintaelimiin
10. Muut asukkaiden esittämät asiat
11. Kokouksen päättäminen

Kokoonkutsujan allekirjoitus: _____
(omistaja tai hänen edustajansa)

Tässä ensimmäisessä asukkaiden kokouksessa asukkailla on mahdollisuus päättää, että talossa aloitetaan asukasdemokratiatoiminta. Asukkailla on myös mahdollisuus päättää, millä tavalla toimitaan.

3 Ensimmäisen kokouksen kulku

Kokouksen valmistelu

Ensimmäisen asukkaiden kokouksen kutsuu siis koolle vuokralalon omistaja tai hänen edustajansa. Käytännössä ensimmäisen kokouksen valmistelu ja vetäminen jää omistajan edustajan vastuulle, jos asukkaat eivät ole innostuneet asiasta jo ennen kokousta. Ainakin muutamien talon asukkaiden kannattaa tutustua asiaan etukäteen kokouksen kulun vauhdittamiseksi. Ennen kaikkea tulee miettiä asukkaiden keskuudesta sopiva puheenjohtajaehdokas.

Kokouksen avaus

Kokouksen avaa kokoonkutsuja. Yleensä hän muutamalla sanalla toivottaa läsnäolijat tervetulleiksi ja kertoo lyhyesti, miksi kokous on kutsuttu koolle.

Kokouksen järjestäytyminen

Avauksen jälkeen avaaja ehdottaa kokoukselle valittavaksi puheenjohtajan. Asukkaiden kokouksen puheenjohtaja on syytä valita asukkaiden keskuudesta, koska puheenjohtajan äänellä voi olla ratkaiseva merkitys äänestyksessä. Omistajan edustajalla ei ole äänioikeutta. Sopivan henkilön löytymistä voi helpottaa sen seikan esittäminen, että kokouksen varsinaisista asioista omistajan edustaja käyttää kuitenkin useita puheenvuoroja. Tällöin asukas puheenjohtajana hoitaa lähinnä kokouksen muodollisen kulun. Ääritapauksessa on mahdollista, että omistajan edustaja toimii kokouksen teknillisenä puheenjohtajana ilman äänioikeutta.

Jos puheenjohtajasta tehdään useita ehdotuksia ja valinnasta jouduttaisiin äänestämään, joutuu kokouksen avaaja ensin tässä vaiheessa toteamaan kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden ja sitten hoitamaan puheenjohtajan vaalin.

Puheenjohtajan tultua valituksi avaaja luovuttaa tälle paikkansa. Uusi puheenjohtaja kiittää tavallisesti luottamuksesta ja ryhtyy johtamaan kokousta.

Puheenjohtajan tehtävänä yleensä kokouksissa on vastata kokouksen kulusta ja pitää kokous järjestyksessä. Asiat käsitellään sovitussa järjestyksessä. Päätöksiä tehdään vain asialistalla mainituista asioista. Keskustella voidaan muistakin asioista

sitten, kun puheenjohtaja antaa luvan tällaiseen keskusteluun. Jos puheenjohtaja ei johda jäntevästi kokouksen kulkua, päädytään helposti sekavaan tilanteeseen, kokous venyy tarpeettomasti ja asiat jäävät puolitiehen.

Puheenjohtajan valinnan jälkeen uusi puheenjohtaja pyytää tekemään ehdotuksia kokouksen sihteeristä. Myös sihteeri valitaan asukkaiden joukosta, jos se vain on mahdollista. Sihteerillä ei ole kuitenkaan ratkaisuvallaa äänestyksessä, joten sihteeri voi myös olla esimerkiksi omistajan edustaja tai huoltoyhtiön palkattu työntekijä. Nämä ovat työnsä puolesta osanneet valmistautua sihteerin tehtävään.

Kokoukselle tarvitaan myös pöytäkirjan tarkastajiksi kaksi henkilöä. Nämä voivat tarvittaessa toimia äänentarkastajoina. Tämän puheenjohtaja toteaa pyytäessään ehdotuksia henkilöistä. Nämä kokouksen virkailijat on syytä valita asukkaiden keskuudesta.

Laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Yhteishallintolain mukaan asukkaiden kokous tulee kutsua kokoon vähintään viikkoa ennen kokousta jakamalla kutsu asuntoihin ja ilmoitustaululle. Laillisuuden toteamiseksi puheenjohtaja lukee kutsun ja selvittää, milloin se on jaettu.

Kokous on laillisesti kokoonkutsuttu, kun sen kutsumisessa kokoon on noudatettu asianomaista yhteisöä koskevassa laissa tai yhteisön säännöissä, yhtiöjärjestyksessä tms. olevia määräyksiä. Kokouksen päätösvaltaisuudella tarkoitetaan sitä, että kokouksessa on läsnä sellaisia henkilöitä ja niin monta, kuin ao. laissa, säännöissä tai vastaavassa on sanottu, jotta kokous voi tehdä päätöksiä.

Yhteishallintolaissa ei ole erikseen määräystä siitä, kuinka monta ja millaisia henkilöitä asukaskokouksessa tulee olla, jotta kokous voi tehdä laillisia päätöksiä. Näin ollen on asukkaiden kokouksella valta tehdä päätöksiä, kun yksikin äänioikeutettu asukas on noudattanut kutsua ja tullut kokoukseen. Tämän selvittämiseksi tulee todeta, keitä kokouksessa on läsnä ja selvittää heidän äänioikeutensa.

Kaikilla talossa vakinaisesti asuvilla 18 vuotta täyttäneillä henkilöillä on äänioikeus asukkaiden kokouksessa. Äänioikeus on siis myös perheen 18 vuotta täyttäneellä lapsella ja alivuokralaisella.

Äänioikeus on myös liike- tai toimistotilan haltijalla. Yhtä liike- tai toimistohuoneistoa kohti voidaan kuitenkin käyttää vain yksi ääni, kun siis kutakin asuinhuoneistoa kohti niitä voidaan – henkilöluvusta riippuen – käyttää useita.

Omistajalla ei ole äänioikeutta, vaikka omistajalla olisikin hallinnassaan liike- tai toimistohuoneisto talossa.

Äänioikeus tarkoittaa täydellistä osallistumista kokouksen kulkuun. Äänioikeutettu osallistuja voi käyttää ääntään äänestämällä päätettäessä asioista ja henkilövalinnoista. Kokouksessa voi olla mukana henkilöitä, joilla on vain läsnäolo-oikeus tai läsnäolo- ja puheoikeus.

Talon asukasluettelosta todetaan esimerkiksi nimenhuudossa läsnä olevien äänioikeus. Asukaskokouksessa voi olla läsnä jokainen talon asukas ja liiketilan haltija.

Jokaisella on myös oikeus käyttää puheenvuoroja – puheenjohtajan annettua siihen luvan – talon asioista, jotka häntä kiinnostavat.

Työjärjestyksen vahvistaminen kokoukselle

Kokouksutsussa mainitut asiat muodostavat kokouksen työjärjestyksen eli esityslistan. Puheenjohtaja vahvistaa työjärjestyksen, jollei kenelläkään ole siihen esitettävänä muutoksia.

Omistajayhteisön ja hoito-organisaation esittely

Puheenjohtaja antaa puheenvuoron omistajan edustajalle. Tämä tai joku asiantuntijaksi kutsuttu henkilö esittelee lyhyesti vuokratalon omistavan yhteisön, kertoo sen muodosta ja toimielimistä. Kysymyksessä on omistavan yhteisön esittely, eikä tässä yhteydessä ole syytä tehdä mitään päätöksiä.

Samoin omistajan edustaja kertoo, kuinka talon hoito on järjestetty. Tämän voi tehdä myös paikalle kutsuttu huoltoyhtiön edustaja. Samalla voidaan esitellä hoitoon ja huoltoon osallistuvaa henkilökuntaa, mikäli heitä on kutsuttu paikalle tai he ovat talon asukkaina läsnä kokouksessa. Tarkoituksena on kertoa talon asukkaille, miten talon hoito toimii ja kenen asiana on pitää huolta eri tehtävistä.

Vuokrien määrittämisen periaatteet

Omistajan edustaja tai joku muu asiantuntijaksi kutsuttu kertoo lyhyesti, mitkä asiat vaikuttavat vuokran määräytymiseen talossa. Yksityiskohtiin ei tässä yhteydessä ole tarkoituksenmukaista puuttua eikä vuokriin liittyvistä asioista ole syytä tehdä vielä päätöksiä ainakaan sellaisissa taloissa, joissa asukkaat nyt saavat ensimmäistä kertaa tietoa talonsa asioista.

On tietysti mahdollista - varsinkin jos asukkaat ovat jo aikaisemminkin osallistuneet vuokra-asioiden käsittelyyn - käsitellä vuokranmääritysesitys kokonaisuudessaan ja päättää saman tien siitä annettavasta lausunnosta.

Pienissä taloissa asukkaat saattavat olla valmiita päätöksentekoon lyhyenkin perehtymisen jälkeen.

Yhteishallintolain esittely

Edelleen omistajan edustaja tai joku muu asiantuntijaksi kutsuttu kertoo lyhyesti yhteishallintolain periaatteista ja asukasdemokratian toimintatavoista. Tässäkään yhteydessä ei ole tarkoituksenmukaista tehdä vielä päätöksiä.

Asukkaiden yhteistoiminnan järjestäminen

Jokaisen esittelypuheenvuoron jälkeen voidaan keskustella asiasta. Mutta puheenjohtaja voi hoitaa kokouksen kulkua myös niin, että hän antaa kaikki esittelypuheenvuorot peräkkäin ilman, että keskustellaan kustakin asiasta erikseen. Kaikkien esittelypuheenvuorojen jälkeen hän avaa keskustelun näistä asioista yhteisesti.

Jos samalla omistajalla on useita taloja - vuokranmääritysyksiköitä - on mahdollista, että omistajayhteisön ja yhteishallintolain esittely järjestetään kaikkien talojen asukkaille tarkoitetussa yhteisessä tilaisuudessa, esimerkiksi alueen asukasillassa. Tässä tilaisuudessa voidaan keskustella kaikille taloille yhteisistä asioista. Tilaisuuden jälkeen – välittömästi tai erikseen toisena ajankohtana – kunkin talon asukkaat pitävät oman varsinaisen asukaskokouksensa, jossa omistajan edustaja esittelee juuri sitä taloa yksinomaan koskevat asiat. Tämän jälkeen talon asukkaat jatkavat keskustelua oman talonsa asukasdemokratiatoiminnan järjestämisestä.

Keskustelun tarkoituksena on muodostaa päätösehdotus siitä, millä tavalla yhteishallintoa ryhdytään hoitamaan talossa. Keskustelussa ei ole syytä rajoittaa epäileviä tai arvostelevia puheenvuoroja, mutta yhteistoiminnalla saavutettavia etuja ja hyötyjä on myös syytä tuoda esille. Asiantuntijoille voidaan esittää kysymyksiä, ja he voivat täydentää puheenvuorojaan kysymyksistä ilmenevän kiinnostuksen mukaisesti.

Jos keskustelussa päädytään yhteen ratkaisuun, josta kaikki ovat samaa mieltä, syntyy tästä yksimielinen päätös. Jos sellaisia ratkaisuehdotuksia, joita joku on kannattanut, on useampia, tehdään päätös äänestämällä.

Päätökset asukkaiden kokouksessa tehdään yleensä enemmistöpäätöksinä. Puheenjohtaja äänestää yhdessä muiden kanssa. Jos äännet menevät tasan kahden tai useamman ehdotuksen kesken, puheenjohtajan velvollisuutena on ilmoittaa, mitä eniten ääniä saaneista ehdotuksista hän tässä tilanteessa kannattaa. Hän ei siis ilmoita, miten hän on äänestänyt. Puheenjohtajan kannattama mielipide tulee päätökseksi.

Enemmistöpäätöksellä tarkoitetaan sitä, että kokouksen päätökseksi tulee mielipide, jota enemmistö kokouksessa annetuista äänistä on kannattanut. Jos äännet menevät tasan, ratkaisee se mielipide, jota puheenjohtaja ilmoittaa kannattavansa. Jos henkilövaalissa äännet menevät tasan, ratkaistaan valinta kuitenkin arpomalla.

Asukkaiden kokous voi myös päättää sellaisista tilanteista, joissa päätökset tehdään muuten kuin enemmistöpäätöksinä. Asukkaiden kokous voi esimerkiksi nimetä jonkin asian tai vaalin johonkin luottamustoimeen, josta päätetään vain määränemmistöllä, esimerkiksi kolmella neljäsosalla annetuista äänistä. Jostakin toisesta asiasta voidaan vaatia yksimielinen päätös eli kaikkien kokoukseen osallistuvien äänioikeutettujen äännet. Voidaan vaatia myös kaikkien äänioikeutettujen kannatus, jolloin on kysyttävä myös niiden mielipidettä, jotka eivät ole mukana kokouksessa.

Asukkaiden kokous päättää toimintatavat. Asukkaiden kokous on asukasdemokratian kannalta tärkein yhteistoiminnan ja osallistumisen muoto. Mutta koska asia on monille asukkaille aivan uusi, on syytä varautua myös siihen mahdollisuuteen, että ensimmäisessä kokouksessa ei pystytä vielä tekemään päätöksiä siitä, millaisia toimintatapoja asukasdemokratiassa talossa ryhdytään noudattamaan. Tällöin on sovittava, milloin ja millä tavalla keskustelua ja valmistelua jatketaan.

Henkilövalinnat yhteistoimintaelimiin

Jos kokouksessa on päätetty toimintatavoista, valitaan seuraavaksi henkilöt perustettuihin yhteishallintoelimiin.

Vaalikelpoisia asukkaiden kokouksessa ovat kaikki talossa vakinaisesti asuvat 18 vuotta täyttäneet asukkaat, myös alivuokralaiset ja perheen aikuiset lapset. Kustakin huoneistosta voidaan valita vain yksi henkilö kuhunkin toimielimeen.

Liike- tai toimistotilan haltija ei ole vaalikelpoinen eikä myöskään talon omistaja, vaikka hänellä olisikin hallinnassaan huoneisto talosta. Asukasdemokratiaa toteut-taviin hallintoelimiin voidaan valita asukkaiden edustajiksi vain asukkaita. Mitään erityisiä pätevyysvaatimuksia ei ole asetettu asukkaiden edustajille. Tietysti asukkai-den kannattaa valita sellaisia edustajia, joilla on käytännössä mahdollisuuksia hoitaa tehtävänsä.

Vaalikelpoisuudella tarkoitetaan yleisesti sitä, että henkilö voi tulla valituksi johonkin luottamustoimeen tai toimielimeen. Eri yhteyksissä asetetaan erilaisia yleisiä edellytyksiä tai erityisiä pätevyysvaatimuksia vaalikelpoisuudelle.

Henkilövalinnat tehdään yleensä enemmistöpäätöksinä. Jos äännet menevät tasan kahden tai useamman ehdokkaan kesken, ratkaistaan vaali kuitenkin arpomalla eikä puheenjohtajan kannatuksen turvin kuten muut päätökset.

Asukkaiden kokous voi päättää myös jostakin muusta vaalitavasta. Vaalista voidaan tehdä esimerkiksi suhteelliseen vaalitapaan perustuva samaan tapaan kuin valtiollisissa ja kunnallisissa vaaleissa. Voidaan myös sopia, että tietyn alueen, esimerkiksi talon tai porraskäytävän, asukkaat valitsevat omat edustajansa. Tällöin kunkin alueen edustajan vaaliin osallistuvat vain tämän alueen asukkaat. Asukkai-den kokous voi myös päättää järjestää myöhemmin erillisen äänestystilaisuuden, tai ilman mitään varsinaista vaalikokousta hoitaa valinnan kysymällä kirjallisesti kaik-kien asukkaiden mielipidettä.

Myös henkilövalinnat saattavat olla asia, josta ei vielä ensimmäisessä kokouksessa pystytä tekemään päätöksiä, vaikka toimintatavoista päätettäisiinkin. Tällöin on so-vittava, miten asian valmistelua jatketaan. Jos jo toimintatavoista päättäminen on lykätty myöhemmäksi, jäävät tietysti myös henkilövalinnat päätettäviksi myöhem-min.

Asioiden käsittelyä voidaan jatkaa uudessa asukkaiden kokouksessa, jonka pitä-misestä sovitaan tässä yhteydessä. Voidaan myös nimetä yksi tai useampia henkilöi-tä taikka varsinainen valmisteleva toimikunta, jonka tehtäväksi annetaan valmistel-la ehdotus yhteishallinnon toimintatavoista ja henkilövalinnoista uudelle asukkaiden kokoukselle. Myös valmistelun aikataulusta on syytä päättää.

Muut asukkaiden esittämät asiat

Asukkaiden kokouksen tässä vaiheessa saattaa tulla esille monia sellaisia asioita, joi-hin talon asukkaat haluavat parannusta. Jos tällaisten asioiden käsittelystä ei ole so-vittu jo toimintatavoista päättämisen yhteydessä, on jokaisen asian osalta syytä to-deta, missä yhteydessä ja missä toimielimessä asia otetaan esille ja selvitetään.

Viimeistään tässä vaiheessa on myös sovittava, miten yhteishallintoon liittyvistä asioista tiedotetaan. Jos toimintatavoista päättäminen on lykätty myöhemmäksi, on sovittava ainakin siitä, miten tämän ensimmäisen kokouksen kulusta ja päätöksistä kerrotaan niille asukkaille, jotka eivät ole olleet mukana kokouksessa.

Kaikki tehdyt päätökset on syytä kirjata pöytäkirjaan. Sen jakelusta tai nähtävillä pitämisestä voidaan sopia asukkaiden haluamalla tavalla. Puheenjohtajan ja pöytäkirjan tarkastajien tulee pitää huolta siitä, että pöytäkirja vastaa kokouksen kulkua ja että tiedottaminen tapahtuu sovitulla tavalla.

Kokouksen päättäminen

Kun kokous päätetään, loppuu puheenjohtajan vastuu kokouksen kulusta eikä pöytäkirjaa enää pidetä. Keskustelua voidaan jatkaa vapaamuotoisemmin. Tämä ensimmäinen asukkaiden kokous saattaa olla monelle asukkaalle myös ensimmäinen tilaisuus tutustua naapureihin ja muihin talon asukkaisiin.

4 Yhteishallinnon toimintatavat

Yhteishallintolaki antaa asukkaille mahdollisuuden osallistua - asukaskokouksen lisäksi - talon asioihin kolmella tärkeällä tavalla.

1. Asukkailla on oikeus saada ja talon omistajalla on velvollisuus antaa kaikki tarpeellinen omaa taloa koskeva tieto.
2. Yhteishallinnossa asukkaille kuuluu oma tehtäväpiirinsä. Asukkailla on oikeus asettaa pelkästään asukkaista koostuvia toimielimiä - asukastoimikuntia - tai asukkaiden keskuudesta valittuja henkilöitä - luottamushenkilöitä - hoitamaan asukkaille kuuluvia tehtäviä. Lisäksi asukkailla on oikeus valita valvoja tarkastamaan talon hallintoa ja hoitoa.
3. Asukkailla on oikeus nimetä omia ehdokkaitaan valittavaksi talonsa hallitukseen tai omistavan yhteisön hallitukseen tai vastaavaan elimeen. Tällöin asukkaat osallistuvat yhdessä omistajan edustajien kanssa talon koko hallintoon.

Toimintatavoista valitaan sopivimmat yhdistelmät asukkaiden kokouksessa. Riippumatta valitusta toimintatavasta on asukkailla asukaskokouksessa oikeus saada tietoa ja omistajalla velvollisuus antaa tietoa talon asioista.

5 Tietojen antaminen

Asukkaiden osallistuminen vuokratalon hallintoon edellyttää, että heillä on käytettävissään kaikki tarpeellinen omaa taloa koskeva tieto. Ilman tietoa eivät asukkaat voi toimia. Tietojen saaminen on näin ollen asukasdemokratian perusasioita. Asukkaiden yhteishallintoelimillä on oikeus saada talon omistajalta tällaisia tietoja. Tiedot voivat koskea esimerkiksi talon kuntoa, hoitoa ja taloutta.

Omistajalla on velvollisuus antaa nämä pyydetyt tiedot. Ei kuitenkaan tarvitse antaa sellaisia tietoja, jotka koskevat asukkaiden yksityisiä, henkilökohtaisia asioita ja ovat tietenkin luottamuksellisia. Arava- ja korkotukivuokratalossa ei juuri muita tietoja olekaan, joita ei voi antaa asukkaille.

Asukaskokous tai asukastoimikunta voi pyytää, että tilintarkastaja varmentaa omistajan antamat tiedot. Jos tietoja ei voi varmentaa oikeiksi, on tilintarkastajan ilmoitettava tästä asukaskokoukselle tai -toimikunnalle.

Omistajalla on velvollisuus tiedottaa jatkuvasti aktiivisesti kaikista taloa koskevista asioista, joilla voi olla merkitystä asukkaiden oikeuksien käyttämisessä. Tiedottamisen tapa voidaan valita asioiden mukaan. Tiedottaminen voi olla yleisluontoista, esimerkiksi ilmoitustauluille luettavaksi asetettua tai asuntoihin jaettavaa aineistoa jne.

6 Asukkaiden valitsemat toimielimet

Asukkaiden kokous voi päättää, että yhteishallinnossa asukkaille kuuluvat tehtävät hoidetaan:

- valitsemalla asukastoimikunta tai useita toimikuntia
- valitsemalla toimikunnan sijasta luottamushenkilö
- pelkästään omistajayhtiön hallituksessa olevien asukasedustajien avulla
- pelkästään asukkaiden kokouksessa
- jakamalla tehtäviä eri toimielinten kesken.

Lisäksi asukkaiden kokous voi valita valvojan, jonka tehtävänä on asukkaiden puolesta seurata talon hallintoa ja taloudenpitoa. Tätä tehtävää ei voi jakaa eikä yhdistää muihin asukkaiden toimielimille kuuluviin tehtäviin.

6.1

Asukastoimikunta

Asukkaiden kokous voi perustaa asukastoimikunnan ja antaa yhteishallinnossa asukkaille kuuluvat tehtävät sen hoidettavaksi. Asukastoimikunnan toimikauden pituudesta päättää myös asukkaiden kokous. Enintään se voi olla kaksi vuotta. Asukkaiden kokous päättää myös asukastoimikunnan jäsenten lukumäärästä ja valintatavasta.

Asukastoimikunnalla tarkoitetaan pelkästään asukkaista muodostettua toimielintä. Äänioikeutetut asukkaat valitsevat toimikunnan jäsenet vaalikelpoisten asukkaiden keskuudesta.

Asukkaiden kokous voi myös asettaa useampia asukastoimikuntia ja määrätä niiden toimialueista. Tehtäviä voidaan jakaa esimerkiksi alueittain: saman vuokranmääritysyksikön eri rakennusten kesken tai eri porraskäytävien kesken. Eri tehtäviä hoitamaan voidaan perustaa eri toimikunnat: esimerkiksi talousasioita hoitaa taloustoimikunta ja asukkaiden viihtyvyydestä, talkoista ja muista yhteisistä tapah-

tumista huolehtii vaikkapa huvitoimikunta. Jos on useampia asukastoimikuntia, päättävät ne itse keskinäisestä yhteistoiminnastaan.

Samalla kun asukastoimikunta päätetään perustaa, on syytä päättää myös joistakin sen toimintaan liittyvistä asioista. Tällaisia ovat esimerkiksi varajäsenien valitseminen ja siitä päättäminen, millaisissa tapauksissa ja miten varajäsen kutsutaan varsinaisen jäsenen tilalle. Samoin on syytä sopia, valitseeko toimikunta itse puheenjohtajansa vai nimetäänkö puheenjohtaja jo asukkaiden kokouksessa; miten toimikunnan päätökset kirjataan ja tiedotetaan muille asukkaille ja asukkaiden kokoukselle jne.

Asukastoimikunnassa päätökset tehdään aina enemmistöpäätöksinä. Tästä on laissa oma säännöksensä.

Asukastoimikunta toimii sille annetun toimikauden ajan, siis enintään kaksi vuotta. Aluksi saattaa olla hyvä sopia toimikausi lyhyemmäksi, esimerkiksi yhden vuoden pituiseksi. Tällöin on mahdollista tarkistaa myös toimikunnan kokoonpano, jäsenten lukumäärä, tehtävät jne., kun asukkaiden kokous kokoontuu vuoden kuluttua tarkastelemaan yhteishallinnon toimimista talossa. Asukastoimikunnan tai sen yksittäisen jäsenen erottamiselle kesken toimikauden on nimittäin laissa säädetty määränemmistövaatimus. Asukastoimikunta tai sen jäsen voidaan kesken kauden erottaa vain sellaisella asukkaiden kokouksen päätöksellä, jota on kannattanut vähintään puolet äänioikeutetuista asukkaista. Tällä vaatimuksella pyritään takaamaan asukastoimikunnalle kohtuullinen työrauha.

6.2

Luottamushenkilö

Asukastoimikunnan sijasta voi asukkaiden kokous päättää valita luottamushenkilön. Tämän toimikautta koskee sama, mitä edellä on sanottu asukastoimikunnan toimikaudesta. Toimikausi voi olla siis enintään kaksi vuotta. Luottamushenkilö hoitaa kaikki asukastoimikunnalle kuuluvat tehtävät tai vain osan niistä sen mukaan, mitä asukkaiden kokous päättää.

Luottamushenkilöllä tarkoitetaan asukkaiden edustajaksi nimettyä henkilöä. Äänioikeutetut asukkaat valitsevat luottamushenkilön vaalikelpoisten asukkaiden keskuudesta.

Asukaskokous voi myös päättää jakaa tehtäviä asukastoimikunnan, luottamushenkilön, omistajayhteisön hallitukseen valittujen asukasedustajien ja itse asukaskokouksen kesken. On siis mahdollista perustaa asukastoimikunta ja sen lisäksi nimetä luottamushenkilö. Eri taloissa voidaan menetellä eri tavoin, ja samassakin talossa voidaan eri aikoina vaihdella toimintatapoja. Näin voidaan joustavasti sopia toimintatavat sen mukaan, millaisia tehtäviä on odotettavissa ja millaisia henkilöitä on tarjolla valittavaksi eri tehtäviin sekä millaista kiinnostusta yhteiset asiat talossa herättävät.

Valvoja

Asukkaiden kokouksella on oikeus valita valvoja, joka seuraa ja tarkastaa, miten talon taloutta ja hallintoa hoidetaan. Valvojaksi voidaan valita talon asukas, mutta hän voi olla myös ulkopuolinen.

Valvojalla tarkoitetaan asukkaiden valitsemaa henkilöä, jonka tehtävänä on vuokranmääritysyksikön osalta sen asukkaiden puolesta seurata talouden ja hallinnon hoitoa. Valvojan tehtävät ovat lähellä varsinaista tilintarkastustoimintaa.

Valvojan tehtävät voidaan antaa myös jollekin yhteisölle, esimerkiksi tilintarkastustoimistolle. Tällainen valvoja kuitenkin yleensä aina velottaa tekemästään työstä. Valvojan palkkio ja kulut ovat vuokratalon tavanomaisia kuluja, jotka maksetaan vuokrissa.

Useat eri talot voivat käyttää samaa henkilöä tai tilintarkastustoimistoa valvojanaan.

Valvojan oikeudet, velvollisuudet ja tehtävät

Valvojalla on samat oikeudet saada tietoja kuin tilintarkastajalla. Myös toimikausi on sama kuin tilintarkastajalla eli siis tilikausi. Myös salassapitovelvollisuus ja vahingonkorvausvastuu ovat samanlaisia. Asukkaiden kokouksen nimeämän valvojan on annettava kertomus tehtävänsä hoitamisesta asukkaiden kokoukselle. Kertomus tulee antaa tiedoksi myös omistajalle.

Asukkaiden valitsema tilintarkastaja toimii valvojana

On mahdollista, että asukkaiden kokous tai asukastoimikunta saa valita omistajayhteisön tilintarkastajan. Hänet voidaan valita myös asukkaiden ehdottamista henkilöistä.

Jos asukkaat ovat näin mukana valitsemassa tilintarkastajaa, hoitaa tilintarkastaja myös valvojan tehtävät. Jos omistaja suostuu, voidaan valita erikseen myös valvoja, joka tällöin hoitaa yksin kaikki valvojan tehtävät. Valvojan valitsee tässäkin tapauksessa asukkaiden kokous.

Monen talon yhteinen tilintarkastaja ja talokohtaiset valvojat

Samalla omistajalla voi olla useita taloja eli vuokranmääritysyksiköitä, joiden yhteinen tilintarkastaja on asukkaiden valitsema tai nimeämä. Tämä tilintarkastaja voi hoitaa myös valvojan tehtävät kaikkien yksiköiden osalta. Tässäkin tilanteessa voidaan valita talokohtaiset valvojat, jos omistaja suostuu siihen.

Kussakin talossa - vuokranmääritysyksikössä - tehdään erikseen päätös yhteisen tilintarkastajan valinnasta tai nimeämisestä. Talon asukkailla on mahdollisuus olla osallistumatta kaikkien talojen yhteisen tilintarkastajan valintaan. Tällöin heillä on oikeus asukkaiden kokouksessa valita oma valvoja omaan taloonsa. Valvojan tehtävänä on seurata nimenomaan sen vuokranmääritysyksikön hallintoa ja taloutta

7 Asukasedustajat vuokratalon hallintoon

Asukkaiden kokouksella on oikeus nimetä ehdokkaita valittavaksi oman vuokratalonsa hallituksen tai sitä vastaavan elimen jäseniksi. Kun nämä asukkaiden edustajat toimivat hallituksessa yhdessä muiden hallituksen jäsenten kanssa, he osallistuvat tasaveroisina päättäjinä kaikkeen vuokratalon hallintoon, eivät vain asukkaiden tehtäväpiiriin kuuluvien asioiden hoitoon.

Jos samalla omistajalla on useita eri taloja, joiden vuokrat määritellään erikseen, on kunkin talon asukkaiden kokouksella tämä oikeus. Kukin talo voi nimetä omia ehdokkaitaan.

Asukaskokouksessa voi tulla esille useita mahdollisia ehdokkaita. Näistä voidaan nimetä tarvittava määrä ehdokkaita taikka nämä voidaan asettaa keskinäiseen etusijajärjestykseen äänestämällä. Voidaan myös päättää, että kaikki nimet esitetään omistajalle. Ehdokkaiden nimeämisessä ei ole kysymys vaalista.

Kun hallituksen tai muun toimielimen paikkoja täytetään, tulee asukkaiden nimeämisestä ehdokkaista valita tähän elimeen vähintään yksi, jos jäseniä on enintään neljä. Jos jäseniä on viisi tai useampia, tulee asukkaiden ehdokkaista valita vähintään kaksi. Mikään ei estä valitsemasta useampiakin asukkaiden edustajia tai vaikkapa koko hallitus asukasedustajista.

Yhtiökokous tai vastaava voi myös antaa hallituksen valinnan kokonaisuudessaan asukkaiden päätettäväksi. Tällainen järjestely voi myös olla olemassa jo yhtiöjärjestyksessä tai vastaavassa.

Jotta asukkaiden edustus hallituksessa säilyisi jatkuvasti, on useimmiten syytä valita asukasedustajalle yksi tai useampia henkilökohtaisia varajäseniä. Näin välttytään siltä, että aina poismuuton tai muun muutoksen tapahtuessa on kutsuttava koolle ylimääräinen kokous.

Tästä asukkaiden osallistumisesta suoraan hallitustasolla kaikkeen talonsa hallintoon on yhteishallintolaissa erilaisia säännöksiä. Järjestely riippuu siitä, minkälainen organisaatio on omistavalla yhteisöllä. Tarkoituksena on, että asukkaiden omaa asumistaan koskevat odotukset otetaan huomioon jo asioiden valmistelussa, itse päätöksenteossa ja päätösten toteuttamisessa.

Talon omistaja on kiinteistöosakeyhtiö tai asunto-osakeyhtiö

Asukkaiden kokous voi nimetä ehdokkaita valittavaksi asukkaiden edustajina kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiön hallitukseen. Yleensä yhtiön seuraava yhtiökokous valitsee uuden hallituksen jäsenet. Edellinen hallitus istuu toimikautensa loppuun.

Yhtiöjärjestyksen mukaan voi olla myös mahdollista järjestää ylimääräinen yhtiökokous, jossa muutetaan istuvan hallituksen kokoonpanoa.

Asukkaita edustavalla hallituksen jäsenellä on samat oikeudet ja velvollisuudet kuin muillakin hallituksen jäsenillä. Hallituksen jäsenenä toimiessaan asukkaiden edustaja on muiden hallituksen jäsenten tavoin vastuussa yhtiölle, vaikka ajaakin mahdollisuuksiensa mukaan asukkaiden etuja.

Asukasjäsenen tai -jäsenten valinta ei tarkoita sitä, että hallitusta pitäisi suurentaa. Muutenkaan ei ole tarpeen muuttaa yhtiöjärjestyksiä kiireellisesti yhteishallinnon takia. Muutoksia voidaan kyllä tehdä sikäli kun tulee tarvetta muutoksiin. Jotkin asiat saattavat vaatia yhtiöjärjestyksen muuttamista. Jos yhtiökokouksessa esimerkiksi päätetään, että asukkaat saavat suoraan valita asukasedustajat hallitukseen eivätkä vain nimetä ehdokkaita, vaatii se muutoksen yhtiöjärjestykseen. Samoin henkilökohtaisten varajäsenten käyttäminen, jos se ei ole ollut tapana aikaisemmin, vaatii yhtiöjärjestyksen muuttamista.

Asukkaiden kokous voi päättää, että kaikki asukkaille kuuluvat tehtävät yhteishallinnossa hoidetaan taloyhtiön hallituksessa sinne valittujen asukasedustajien avulla. Tämä voi olla joustava ratkaisu silloin, kun asukasedustajat ovat enemmistönä hallituksessa taikka kun kaikki hallituksen jäsenet ovat asukkaiden edustajia.

Suurissa kiinteistöosakeyhtiöissä voidaan perustaa eri talojen asukastoimikuntien välistä yhteistoimintaa varten yhteistyöelin. Voi olla paikallaan, että tällainen yhteistyöelin käy läpi asukaskokousten nimeämät ehdokkaat ja antaa heidän valinnastaan lausunnon yhtiökokoukselle. Yksittäisen talon asukaskokoukselle kuuluvaa oikeutta nimetä omia ehdokkaita ei voida kuitenkaan siirtää talon asukastoimikunnalle eikä yhteistyöelimelle.

Talon omistaa muu yhtiö, osuuskunta, säätiö tai yhdistys

Arava- ja korkotukivuokratalon voi omistaa myös muunlainen osakeyhtiö kuin asunto- tai kiinteistöosakeyhtiö, osuuskunta, säätiö tai yhdistys. Näissäkin taloissa voi asukkaiden kokous nimetä ehdokkaita hallituksen tai vastaavan toimielimen jäseniksi. Ehdokkaiden nimeäminen ja jäsenten valitseminen tapahtuu samojen periaatteiden mukaisesti kuin kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiössä.

Valinta tehdään yhtiökokouksessa, osuuskunnan tai yhdistyksen kokouksessa taikka - säätiön ollessa kysymyksessä - siinä tilaisuudessa, jossa säätiön hallituksen jäsenet asetetaan sääntöjen mukaan. Yhteisön korkein päättävä elin – yhtiökokous tai vastaava – voi myös näissä yhteisöissä antaa päätäntävällän hallituksen valinnasta kokonaan asukkaille. Tätä tarkoittava muutos voidaan tehdä yhtiöjärjestykseen tai sääntöihin.

Vuokratalon hoitoa ja kunnossapitoa sekä talousarvion valmistelua ja täytäntöönpanoa koskevat asiat saattavat tällaisissa yhteisöissä kuulua jollekin toimielimelle kuin hallitukselle tai vastaavalle. Tällöin asukkaiden edustajat valitaan tähän toimielimeen. Valinta tehdään siinä tilaisuudessa, jossa henkilöt valitaan tällaiseen toimielimeen yhtiöjärjestyksen taikka osuuskunnan, säätiön tai yhdistyksen sääntöjen mukaan.

Säätiössä voi hallituksen kokoonpano olla määrätty jo säädekirjassa, jota ei voi myöhemmin muuttaa. Tällöin voi olla hyvä perustaa tällainen muu toimielin hoitamaan vuokratalon asioita. Asukkaiden edustajat valitaan sitten tähän muuhun toimielimeen.

Talon omistajan päätoiminta ei ole vuokratalon omistaminen

Arava- ja korkotukivuokrataloja omistavat myös sellaiset yhteisöt, joiden päätoimintana on jokin muu kuin vuokratalon omistaminen. Esimerkiksi teollisuuslaitoksilla on arava- tai korkotukivuokrataloja. Oli omistavan yhteisön organisaatio millainen hyvänsä, ei vuokratalon asioita silloin useinkaan hoideta yhteisön hallituksessa tai vastaavassa. Näissä yhteisöissä on useimmiten erillinen toimielin, jonka tehtävänä on vuokratalon hoitoa ja kunnossapitoa sekä talousarvion valmistelua ja täytäntöönpanoa koskevat asiat. Asukkaiden edustajat valitaan tällöin tähän toimielimeen samojen periaatteiden mukaan kuin edellä on kerrottu.

Jos tällaista toimielintä ei ole, ei sitä tarvitse yhteishallintoa varten perustaa erikseen. Vuokratalon hoitoa ja kunnossapitoa sekä talousarvion valmistelua ja täytäntöönpanoa hoitava henkilö on velvollinen hoitamaan talon asiat yhteistyössä asukkaiden toimielinten kanssa. Vuokratalon asioita hoitavalle henkilölle on siis tällaisissa taloissa jo laissa annettu tehostettu yhteistyövelvoite.

Talon omistaa kunta

Eri kunnissa on hyvin erilaisia tapoja hoitaa sellaisten vuokratalojen asioita, jotka kunta omistaa suoraan eli ilman kiinteistöosakeyhtiötä tai muuta yhteisöä omistusoikeutta välittämässä. Näissäkin taloissa on vuokratalon hoitoa ja kunnossapitoa sekä talousarvion valmistelua ja täytäntöönpanoa koskevat asiat hoidettava yhteistyössä asukkaiden edustajien kanssa. Kunnan toimielimelle tai yksittäiselle virkamiehelle on siis myös annettu tehostettu yhteistyövelvoite.

Kussakin kunnassa päätetään itsenäisesti, hoitaako yhteistyötä esimerkiksi kunnanhallitus, lautakunta vai yksittäinen virkamies ja miten asioita hoidetaan. On huomattava, että vaatimus vuokratalon yhteishallinnosta ei toteudu vielä sillä, että talon asiat hoidetaan kunnanhallituksessa tai lautakunnassa, jossa istuu kunnallisia luottamusmiehiä. Yhteishallinnossa on kysymys talon asukkaiden valitsemista luottamushenkilöistä, jotka hoitavat talon asioita sen asukkaiden puolesta.

8 Asukkaiden valitsemien toimielimien yhteistoiminta

Yhteishallinnossa asukkaille kuuluvat asiat ovat yhden talon tai pihapiirin - vuokranmääritysyksikön - asioita. Jos samaan vuokranmääritysyksikköön on perustettu useita asukastoimikuntia, joiden toimivalta on jaettu joko tehtävittäin tai alueittain, päättävät ne itse keskinäisestä yhteistoiminnastaan. Eri asukastoimikuntien kesken yhteisestikin hoidettavat asiat koskevat edelleen vain yhtä vuokranmääritysyksikköä.

Laajemmalla alueella asukkaiden yhteistoiminta kuuluu yleensä jonkin muun yhteiskunnallisen toiminnan piiriin. Yhteishallintolaissa on kuitenkin erikseen säännöksiä siitä, miten samalle omistajalle kuuluvissa erillisissä vuokranmääritysyksiköissä voidaan asukkaiden yhteistoimintaa järjestää laajemminkin.

8.1

Yhteistyöelin

Sama omistaja omistaa varsin usein moniin eri vuokranmääritysyksikköihin kuuluvia taloja. Silloin saattaa olla tarkoituksenmukaista perustaa omistajan ja eri talojen asukasdemokratiaelinten välinen yhteistyöelin. Se käsittelee yhteishallintoon liittyviä kysymyksiä, jotka ovat yhteisiä näille kaikille vuokranmääritysyksiköille.

Käsiteltäviä asioita voivat olla esimerkiksi vuokran tasaaminen eri vuokranmääritysyksiköiden välillä, tasaamisen periaatteet ja peruskorjauksen toteuttaminen alueella.

Yhteistyöelimen asettamisesta päättää omistava yhteisö. Ennen sitä on omistajan kysyttävä asukastoimikuntien kantaa asiaan. Jos jossakin talossa ei ole asukastoimikuntaa, omistajan on kuultava asukkaiden kokousta.

Joissakin yhteisöissä tämä yhteistyöelin voi olla osakeyhtiön hallintoneuvosto tai osuuskunnan edustajiston kokous, jos niissä on asukkailla riittävä edustus.

Yhteistyöelimen tehtävänä on antaa suosituksia ja ohjeita yhteishallinnon piiriin kuuluvissa asioissa. Yhteistyöelimelle voi kuulua myös päätösvaltaa joissakin asiois-

sa.

Omistajaa koskevassa lainsäädännössä on säädetty osakeyhtiön hallintoneuvoston ja osuuskunnan edustajiston päätöksenteosta. Jos nämä toimivat yhteistyöeliminä, noudatetaan päätöksenteossa tietenkin tätä yhteisöä koskevassa laissa sekä yhtiöjärjestyksessä tai säännöissä olevia määräyksiä. Muuten yhteistyöelimenkin päätökset tehdään enemmistöpäätöksinä.

9 Mihin asioihin voidaan vaikuttaa

Asukkaiden kannalta tärkeimpiä asioita vuokralalossa ovat vuokrat, korjaukset ja huolto. Yhteisten tilojen käyttö, yhteisten tilaisuuksien järjestäminen jne. kiinnostavat monia asukkaita. Asukasdemokratian avulla asukkaat voivat saada tietoa talonsa taloudesta, kunnosta ja hoidosta. He voivat myös vaikuttaa näihin asioihin osallistumalla valmisteluun ja päätöksentekoon sekä päättämällä itsenäisesti osasta asioita.

9.1

Vaikuttaminen vuokriin

Periaatteet joilla vuokra määritellään arava- ja korkotukitaloissa

Vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella vuokra-asuntojen ja niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tätä kutsutaan omakustannusperiaatteeksi. Arava- ja korkotukivuokratalon taloudenpidon tarkoituksena ei ole voiton tuottaminen.

Omakustannusperiaatteen mukaista vuokraa peritään vuokranmääritysyksiköittäin. Vuokranmääritysyksikkö on talo tai taloryhmä, jolle määritetään vuokra yhteisesti.

Kiinteistön kuluihin ei ole käytettävissä muuta rahaa kuin kiinteistön omat tuotot ja kiinteistön asumisaikana mahdollisesti ottamat lainat. Kaikkien lainojen - niin rakennusaikaisten kuin asumisaikaistenkin - kustannukset sekä talon hoitomenot on voitava hoitaa kiinteistön tuotoilla. Pääosa tuotoista tulee asuinhuoneistojen vuokrasta.

Liikehuoneistojen vuokrat määräytyvät pääasiassa kysynnän ja tarjonnan mukaan. Ne tulee määrätä siten, ettei asuinhuoneistojen vuokrilla tarvitse maksaa liikehuoneistojen osalle tulevia kustannuksia. Myös erilaiset käyttökorvaukset kuten sauna,

pesutupa- ja autopaikkamaksut pyritään määrittelemään siten, että näiden tilojen osalle tulevat kustannukset katetaan niiden käytöstä perittävillä maksuilla.

Asukkaiden osallistuminen vuokrien määrittämiseen

Vuokra määritetään kerran vuodessa. Vuokratalon omistajan edustaja – isännöitsijä – laatii vuosittain talon talousarvioesityksen ja vuokranmääritysesityksen. Isännöitsijän tulee toimittaa esitykset asukasdemokratiaelimen käsiteltäväksi.

Asukkailla on oikeus osallistua näiden esitysten valmisteluun, neuvotella niistä ja antaa niistä käsittelynsä jälkeen lausunto omistajalle. Asukasdemokratiaelimen lausunto toimitetaan sellaisenaan kunnan viranomaisille muiden vuokranmääritystä koskevien paperien mukana.

Viranomaiset valvovat vuokria. Kunnat valvovat vuokratalojen vuokran enimmäismäärää koskevien periaatteiden toteutumista. Valvonta voidaan toteuttaa etukäteis- tai jälkikäteisvalvontana ja valvontapäätökset on syytä tehdä kirjallisina. Kunnat hoitavat myös vuokratalojen omistajien yksityiskohtaisia ohjaus- ja neuvontatehtäviä.

ARA:lle kuuluu kuntien sekä arava- ja korkotukilainan saajien yleinen ohjaus vuokranmääritysasioissa. ARA on suosittanut kuntia tekemään ns. valvontatapapäätöksen kunnassa sovellettavista vuokrien valvonnan periaatteista, hoitamistavasta ja sisällöstä sekä antamaan siitä tiedon valtion tukemia vuokrataloja ja –asuntoja omistaville tahoille. Valvontatapapäätöksellä ohjataan vuokratalojen omistajia yhdenmukaiseen ja riittävän joustavaan päätöksentekokäytäntöön, joka vastaa parhaiten paikkakunnan asuntomarkkinaolosuhteita. Esimerkiksi taloudellisissa vaikeuksissa olevien vuokratalojen vuokranmäärityksen valvonnassa kiinnitetään huomiota oikeantasoiseen vuokraan sekä selvitetään vuokrantasauksen ja muiden taloudellisten tervehdyttämiskeinojen vaikutuksia ja mahdollisuuksia.

Vuokratalojen omistajilla on oikeus määrittää omakustannusvuokrat vuokra-asuntoihin. Omistajat vastaavat aina vuokrien oikeellisuudesta, vaikka ne olisivatkin antaneet tehtävän hoidon ulkopuolisille.

9.2

Talon korjaukset ja niiden rahoittaminen

Vuosittaiset korjaukset

Asumisviihtyvyys ja asumismukavuus riippuvat ratkaisevasti siitä, millaisessa kunnossa talo ja sen ympäristö sekä asunnot ovat. Asukkaat voivat olla mukana korjausten ja niiden rahoituksen suunnittelussa ja niitä koskevassa päätöksenteossa. Heillä on usein paras tieto talon asuntojen ja yhteisten tilojen korjaustarpeista.

Asukastoimikunnalla on oikeus tehdä omistajalle ehdotuksia korjauksista, jotka sisällytetään vuosittaiseen talousarvioon. Sillä on myös oikeus neuvotella näistä korjauksista omistajan kanssa. Tällöin voidaan keskustella korjausten ajoituksesta ja

kustannuksista sekä rahoituksen järjestämisestä.

Talon ja asuntojen korjausten kustannukset maksetaan vuokrissa. Rahoitus toteutetaan vuokratuloilla tai osittain lainoilla. Nämä otetaan huomioon seuraavassa vuokranmäärityksessä. Korjaus- ja hankintaesitysten huolellinen valmistelu on tärkeitä. Suurehkoja hankintoja ja korjauksia ei voi tehdä ilman, että syntyy alijäämää, jollei niitä ole otettu huomioon talousarviossa.

Kun korjaussuunnitelmat ulotetaan useammalle vuodelle

Usein korjaukset on viisainta suunnitella monen vuoden tähtäimellä. Vuokralojen omistajat suunnittelevat useamman vuoden korjaukset kiinteistöissä tehtyjen kunto- tarkastusten perusteella. Korjaus- ja hankintaehdotukset asetetaan suunnitelmassa kiireellisyysjärjestykseen.

Asunnoissa tehtävien sisäkorjausten periaatteet on syytä selvittää pitkän ajan korjaussuunnitelmien kanssa yhdessä. Asukkaiden on hyvä olla mukana, kun sovitaan siitä, mitä ja milloin tehdään, kuinka usein ja missä järjestyksessä tehdään ja kuka varsinaisen työn tekee.

Asukastoimikunnalla on oikeus osallistua pitkänajan korjaussuunnitelmien valmisteluun, neuvotella niistä omistajan kanssa ja antaa niistä lausunto omistajalle. Näin asukkailla on mahdollisuus sanoa sanansa myös talon suuremmista korjaus- tarpeista ja korjausten ajoituksesta.

Pitkänajan korjausten rahoittaminen

Pitkänajan korjaussuunnitelmat edellyttävät rahoituksen suunnittelemista etukäteen. Asukastoimikunnalla on oikeus osallistua näiden rahoitussuunnitelmien valmisteluun, neuvotella niistä omistajan kanssa ja antaa niistä lausunto omistajalle.

Asukkaat ja omistaja voivat keskustella lyhyen ja pidemmän ajan rahoitustarpeesta ja rahoitusvaihtoehdoista ja neuvotella toteuttamistavasta. Lyhyellä tähtäyksellä korjauksien menot yleensä rahoitetaan perimällä seuraavalla vuokranmäärityskaudella korkeampaa vuokraa.

Myös pidemmällä tähtäimellä korjaukset loppujen lopuksi maksetaan vuokrissa. Pitempiäaikaisen rahoituksen hinta kuitenkin vaihtelee ja riippuu käytettävästä rahoitustavasta. Korjaukset voidaan rahoittaa pankkilainalla, jolle haetaan korkotukea ARA:lta. Kaikissa tapauksissa on syytä käyttää myös omaa rahoitusta eli kerätä varoja tekemällä asuintalovaraus.

Asuintalovaraus on kirjanpidossa tehtävä järjestely, jolla voidaan etukäteen kerätä varoja muun muassa tulevana vuosina tehtäviä korjauksia varten.

Asuintalovaraus on syytä tehdä ja ryhtyä keräämään varoja tulevia korjauksia varten ainakin silloin, kun muutaman vuoden kuluttua on odotettavissa esimerkiksi talon iästä tai rakenteista johtuvia suurehkoja korjauksia.

Suuret korjaukset edellyttävät yleensä lainanottoa. Korjausten laajuus ja korjaustöihin käytettävä aika samoin kuin maksamiseen käytettävä aika ovat sellaisia tekijöitä, jotka kannattaa ottaa huomioon jo silloin, kun suunnitelmia tehdään. Kustannusten rahoittamistapa vaikuttaa asumiskustannuksiin sekä lyhyellä että pidemmällä tähtäimellä.

9.3

Talon huolto, hoito ja isännöinti

Huoltosopimuksen sisältö, hoitojärjestelmä sekä isännöinnin ja huoltotehtävien järjestäminen

Asukastoimikunta voi tehdä esityksiä, neuvotella ja antaa omistajalle lausunnon huoltosopimuksen sisällöstä, hoitojärjestelmästä sekä isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämisestä. Tarkoituksena on, että talon erityispiirteet ja asukkaiden tarpeet otetaan huomioon, kun talon hoidosta ja huollosta päätetään.

Asukkaiden mielipide ja kohtuulliset odotukset otetaan huomioon myös silloin, kun on kyse päivittäisen huollon järjestämisestä ja toteuttamisesta. Asukkailla on mahdollisuus ottaa kantaa myös isännöinnistä ja huollosta käytännössä vastaavien henkilöiden valintaan.

Hoito, huolto ja korjaaminen

Asukastoimikunnalla on puhevaltaa talonsa päivittäisten huoltotoimenpiteiden toteuttamisessa. Tarkoituksena ei ole tehdä jokaisesta asukkaasta siivoojan ”pomoa”, vaan varmistaa, että säännölliset korjaus- ja huoltotoimet tehdään viivyttämättä ja kunnolla.

Asukkailla on mahdollisuus kiinnittää huomiota myös työn jälkeen eli tulokseen eikä ainoastaan työhön käytettyyn aikaan. Paikan päällä asukkailla on tähän jopa paremmat mahdollisuudet kuin ehkä pitkänkin matkan päässä huoltoyhtiön toimistossa työskentelevällä esimiehellä.

Hoito- ja huoltotyön jälkiä arvioidessaan asukastoimikunta voi kiinnittää huomiota esimerkiksi seuraavanlaisiin seikkoihin:

- onko sovitusta työstä olemassa myös tuloksen kuvaus eli onko sovittu myös siitä, mitä työllä on saatava aikaan - vastaako sovittu tulos asukkaiden tarpeita
- toteutuuko tulos jatkuvasti eli vastaako työn jälki sovittua myös pitemmällä tähtäimellä
- ovatko asuntojen lämpötilat ja ilman laatu hyväksyttävällä tasolla
- miten hoito- ja huoltotyöt kustannuksiltaan jakaantuvat esimerkiksi siivouksen, laitehuollon, lumitöiden, kasvitöiden ja puhtaanapidon kesken
- onko hoitomenoja mahdollista alentaa tehostamalla asukkaiden ja huoltohenkilökunnan yhteistoimintaa tai huoltotoimintaa.

Asukastoimikunta ilmoittaa omistajalle ja huoltoyhtiölle asukkaiden havaitsemista puutteista. Se voi vaatia näiltä jonkin korjaus- tai huoltotoimenpiteen suorittamista ja vauhdittaa töiden tekemistä jne. Yksittäisen työntekijän moittimisen hoitaa tarvittaessa sitten asianomaisen esimies.

Asukastoimikunnalla on oikeus valvoa asukkaiden puolesta, kun kiinteistöä hoidetaan, huolletaan ja korjataan. Asukastoimikuntaa tai yksittäistä asukasta ei voida kuitenkaan asettaa vastuuseen siitä, että se on hyväksynyt jonkin korjaus- tai huoltotoimenpiteen. Tällaisella asukkaiden valvonnalla ei voida myöskään korvata varsinaista rakennustöiden valvontaa.

Asukkaiden valvonnalla on sitä vastoin huomattavan paljon merkitystä monien korjaustöiden aiheen - varsinaisen vahingon ja ilkivallan - estämisessä. Vastuusuhteita ei tässä yhteydessä muuteta, vaan esimerkiksi rikosoikeudellinen vastuu ratkaistaan sitä koskevien säännösten ja periaatteiden mukaan. Mutta jo tieto toisten asukkaiden valvonnasta ja siitä seikasta, että tuntemattomankin ilkivallan tekijän aiheuttamat vahingot voivat tulla kaikkien asukkaiden maksettavaksi kohonneiden vuokrien muodossa, saattaa hillitä pahanteon aikeita.

9.4

Asukkaat päättävät itse talon sisäisistä asioista

Kun samalla omistajalla on useita taloja, voivat asukastoimikunnat pyrkiä noudattamaan kaikissa taloissa yhdenmukaisia sääntöjä, toimintaperiaatteita ja toimintatapoja sisäisissä asioissaan.

Järjestyssäännöt

Asukastoimikunnalla on oikeus päättää talon järjestyssääntöjen sisällöstä. Kaupungin tai kunnan järjestyssäännöt sekä lait on tällöin otettava huomioon. Talon järjestyssäännöissä ei voida sallia sellaista, mitä laissa – esimerkiksi asuinhuoneistojen vuokrauksesta annetussa laissa – tai kaupungin järjestyssäännöissä on kielletty, taikka kieltää sellaista, mitä on katsottava sallituksi.

Autopaikat, saunavuorot yms.

Asukastoimikunnalla on oikeus päättää periaatteet, joilla autopaikkoja, saunoja, pesutupia ja vastaavia tiloja vuokrataan ja jaetaan. Sillä on myös oikeus valvoa, että periaatteita noudatetaan. Käytännön työn eli itse jakamisen hoitaa edelleen isännöitsijä, talonmies tai huoltoyhtiö.

Yhteistilat, talkoot, yhteiset tilaisuudet

Asukastoimikunta voi päättää yhteisten askartelu- ja kerhohuoneiden ja vastaavien tilojen käytöstä sekä talkoiden yms. yhteisten tilaisuuksien järjestämisestä.

Asukkaat hoitavat itse muitakin asioita

Erimielisyyksien ratkaisu ja sovittelu

Asukkaat voivat edistää asumiseen liittyvien erimielisyyksien ratkaisemista. Tarvittaessa asukastoimikunta voi toimia sovittelijana häiriötapauksissa.

Rajanveto häiriön ja normaaliin elämään kuuluvien äänien, juhlien jne. välillä, joita naapurit ovat velvollisia sietämään, on usein vaikeaa. Häiriön sietokyky on kuitenkin henkilökohtainen ominaisuus ja hyvin yksilöllistä. Siksi näissä asioissa keskustelu ja sovittelu on useimmiten paras tapa säilyttää sopu talossa.

Sovittelua saatetaan tarvita myös pahanteon vähäisempien jälkien korjaamisessa tai korvaamisessa muulla tavalla kuin rahalla. Mitään kansantuomioistuimia ei ole tarkoitus perustaa, mutta hyviä neuvoja ja naapuriapua on mahdollisuus tarjota. Esimerkiksi yhteiskunnan palveluista kertominen tai vanhempien vastuusta keskusteleminen ja sen korostaminen sekä yhteisten pelisääntöjen sopiminen nuorison käyttäytymisen valvonnasta ovat keinoja, jotka saattavat edistää myös muita yhteiskunnallisesti tärkeitä asioita ilkeiden vähentämisen lisäksi.

Jokainen asukastoimikunta luo itse omat toimintatapansa näissä kysymyksissä yhdessä asukkaiden kanssa.

Asioita voidaan siirtää asukkaille

Omistava yhteisö voi siirtää päätösvaltaa ja toimeenpanovaltaa asukkaille yksittäistapauksissa paljon laajemminkin kuin edellä on kerrottu. Tietysti asukkaiden kanssa on yhteisesti sovittava tehtävän ottamisesta vastaan.

Kaikki asumiseen vaikuttavat asiat esille

Asukkaat voivat omasta aloitteestaan asukastoimikunnassa tehdä esityksiä, neuvotella ja antaa lausuntoja muistakin talon asioista. Näin asukastoimikunta voi ottaa kantaa kaikkiin asumiseen vaikuttaviin asioihin.

10 Asukasdemokratian vähimmäistaso

Yhteishallintolaissa on säädetty asukasdemokratiatoiminnan vähimmäistaso. Asukasdemokratiaa voidaan viedä pidemmällekin, kunhan omistaja ja asukkaat sopivat siitä keskenään. Asukasdemokratiassa pidemmällä olevat voivat kehittää edelleen asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia.

Mitä omistajan vähintään tulee tehdä?

Omistajan velvollisuus on yhteishallinnon käynnistämiseksi kutsua koolle ensimmäinen asukaskokous. Jatkuvasti tulevinakin vuosina on omistajan tehtävänä kutsua vuosittain asukaskokous koolle, jollei taloon ole perustettu asukastoimikuntaa. Myöhemmissä vaiheissa omistajan on toimittava yhteistyössä asukkaiden perustamien yhteishallintoelimien kanssa. Omistajan on myös tiedotettava jatkuvasti asukkaille talon asioista. Näiden tehtävien hoitamiseen voi lääninhallitus velvoittaa omistajan jopa uhkasakon voimalla.

Siitä eteenpäin asukasdemokratian toteuttaminen on asukkaiden asiana. Asukkaiden kokouksessa päätetään siis, millä tavalla asukasdemokratia toimii talossa. Asukkaiden päättämiä toimintatapoja sovelletaan sitten yhdessä omistajan kanssa.

Kerran valitut toimintatavat eivät kuitenkaan ole ikuisia. Asukkaiden innostus ja asiantuntemus vaihtelevat, ja asioittenkin tärkeysjärjestys vaihtelee. Kerran valitut toimintatavat voidaan ottaa aina uudestaan tarkasteltaviksi ja uudelleen harkittaviksi asukaskokouksessa. Voidaan kokeilla erilaisia toimintatapoja eri asioiden yhteydessä. Voidaan oikeastaan sanoa, että omistajan tulee sallia asukkaille myös tarpeiden, kykyjen ja kiinnostuksen muuttuminen ja sopeutua järjestelmän muutoksiin.

Mitä asukkaiden vähintään tulee tehdä?

Toimintatavat ovat siis asukkaiden päätettävissä. Vaikka asukkaat eivät päättäisikään perustaa omia toimielimiä tai osallistua talon hallintoon, voidaan asukkaiden osallistumisen vähimmäistasona pitää tärkeimpien taloa koskevien asioiden käsittelyä kerran vuodessa kokoontuvassa asukaskokouksessa.

Vuokratalon tärkeimmät päätökset koskevat

- vuokria
- korjauksia
- huoltoa ja hoitoa
- yhteisiä tiloja
- yhteisiä tilaisuuksia.

Seuraavassa kuviossa on tehtävät ryhmitelty sen mukaan, minkälaista osallistumista asukkaiden puolelta tehtävien hoitaminen vaatii.

Asukkaiden osallistumisen vähimmäistaso

Asukkailla on oikeus

| | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">• osallistua valmisteluun,• neuvotella• antaa lausunto | <ul style="list-style-type: none">- talousarvio- vuokranmääritys- talousarvioon otetut korjaukset- pitkänajan korjaussuunnitelmat- pitkänajan korjaussuunnitelmien rahoitus- huollon, hoidon ja isännöinnin järjestely |
| <ul style="list-style-type: none">• päättää itse | <ul style="list-style-type: none">- talon järjestyssäännöt- saunavuorojen, pesutupien, autopaikkojen käytön periaatteet- yhteisten tilojen käyttö- yhteiset tilaisuudet |
| <ul style="list-style-type: none">• valvoa,• seurata,• tarkastaa | <ul style="list-style-type: none">- päivittäisen huollon sujuminen- kiinteistön hoito, huolto, korjaus- talous ja hallinto (valvojan / tilintarkastajan välityksellä) |

11 Asukasdemokratia jatkuu

Kun yhteishallinto on kerran käynnistetty, on sen jatkaminen lähinnä asukkaiden huolena. Valitut toimintatavat voidaan ottaa aina uudestaan tarkasteltaviksi asukaskokouksessa. Toimintatapoja voidaan aina muuttaa asioiden mukaan tai asukkaiden innostuksen ja kykyjen mukaan.

11.1

Asukaskokoukset vuosittain

Jos yhteishallinto ei ole käynnistynyt eikä asukkaiden omia toimieliimiä ole perustettu, on omistajan velvollisuus kutsua asukaskokous koolle kerran vuodessa ja siis jälleen seuraavana vuonna. Voihan olla, että mielipiteet ovat muuttuneet tai että taloon on vuoden kuluessa muuttanut sellaisia asukkaita, joita yhteishallinto kiinnostaa ja joista saadaan aktiivisia asioiden hoitajia. Asukaskokous päättää sitten jälleen toimintatavoista. Se päättää siis, valitaanko nyt asukastoimikunta, nimetäänkö edustajia talon hallitukseen jne., vai hoidetaanko asiat edelleen asukkaiden kokouksessa.

Ensimmäisestä yhteishallintoa perustavasta kokouksesta nämä myöhemmät asukkaiden kokoukset poikkeavat jonkin verran. Jos edelleen päätetään, että yhteishallinnon piiriin kuuluvat asiat hoidetaan yhdessä asukaskokouksissa, on kokouksessa käsiteltävä varsinaisina asioina talousarvioon, vuokranmääritykseen ja korjauksiin liittyvät asiat. Näin näistä asioista, joiden käsittelyyn asukkailla on oikeus ottaa osaa jollakin tavalla, muodostuu juuri se asukasdemokratiatoiminnan vähimmäistaso.

Erityisesti korjauksista on syytä puhua asukaskokouksissa enemmänkin. Asukkaille on syytä selvittää talossa aikaisemmin tehdyt korjaukset ja esitellä uusia suunnitelmia. Korjaustyöt ovat tärkeitä talon taloudenhoidon ja vuokranmäärityksen kannalta, ja ne kiinnostavat kaikkia. Jos asukkailla tai heidän edustajillaan ei ole muuten tilaisuutta saada tietoa ja osallistua korjaussuunnitelmien valmisteluun, on se syytä tehdä vuosittaisessa asukaskokouksessa.

Jos jo on perustettu asukastoimikunta, on sen tehtävänä myöhemmin vuosittain kutsua asukaskokous koolle. Asukastoimikunta myös valmistelee kokouksen ja pyytää mukaan asiantuntijat kertomaan käsiteltävistä asioista jne.

Myös asukkailla on mahdollisuus saada asukaskokous koolle. Vähintään kymmenesosa äänioikeutetuista asukkaista voi vaatia, että asukaskokous on kutsuttava koolle käsittelemään jotakin yhteishallinnon piiriin kuuluvaa asiaa. Asukastoimikunnan tai omistajan on silloin kutsuttava viipymättä kokous koolle käsittelemään ilmoitettua asiaa. Lääninhallitus voi velvoittaa tähän omistajan uhkasakon voimalla. Lääninhallitus voi myös oikeuttaa jonkun asukkaan kutsumaan kokouksen koolle.

Kokouskutsussa on aina mainittava kaikki kokouksessa käsiteltävät asiat. Sellaisesta asiasta ei voi tehdä päätöksiä, jota ei ole mainittu kokouskutsussa. Myös on muistettava, että jos asukastoimikunta tai sen jäsen halutaan erottaa kesken toimikauden, on tällaisen päätöksen taakse saatava määränemmistö, vähintään puolet äänioikeutetuista. Sama koskee sovitun toimikauden lyhentämistä.

11.2

Asukkaiden valitsemien toimielimien toiminta

Asukkaiden toimielimet luovat ajan mittaan omat toimintatapansa. Kun vuosittain käsitellään toistuvasti talon asioita, muodostuu niiden käsittelystä toiminnalle runko.

Asukastoimikunta ja luottamushenkilö

Asukkaiden kokouksella on valta päättää asukastoimikunnan tai luottamushenkilön toimikauden pituudesta. Tämä seikka on syytä muistaa, kun vuosittain tarkastellaan yhteishallinnon kehittymistä. Jos aluksi on sovittu enimmäismäärää, kahta vuotta, lyhyemmästä toimikaudesta, on toiminnan vakiintuminen hyvä peruste sille, että toimikautta pidennetään myöhemmin.

Vakiintuminen ja jatkuminen voidaan turvata myös siten, että valitaan samoja henkilöitä toimikuntaan uudestaan uudeksi toimikaudeksi. Valitsemalla riittävä määrä varajäseniä ja pitämällä heidät mukana toiminnassa voidaan myös turvata asiantuntemuksen jatkuvuus esimerkiksi poismuuttojen varalta.

Merkittävin tehtävä, joka asukkaille tulee vuosittain toistuvasti eteen, on osallistuminen talousarvion käsittelyyn ja vuokranmääritykseen. Asukkaiden edustajille on varattava tilaisuus isännöitsijän tai vastaavan luona perehtyä näihin asioihin jo niiden valmisteluvaiheessa.

Kun asukasdemokratiaelin - toimikunta, luottamushenkilö tai asukaskokous - antaa sitten lausuntoa esityksistä, voi se kiinnittää huomiota esimerkiksi seuraavansiin asioihin:

- ovatko arvioidut lämmön, veden ym. kulutusmäärät aikaisempina vuosina toteutuneeseen kulutukseen verrattuna oikealla tasolla?

- vastaavatko aiotut korjaustyöt asukkaiden arviota korjausten tarpeellisuudesta, kiireellisyysjärjestyksestä ja kustannuksista?
- ovatko korjauksiin varatut rahamäärät riittäviä talon pitämiseen kunnossa?
- ovatko hallintomenot kohtuullisia ja oikeassa suhteessa toimintaan?
- onko asukasedemokratiatoimintaan varattu määräraha riittävä kattamaan sovitut maksulliset toiminnot?

Aktiivisesti toimiva asukastoimikunta tai luottamushenkilö voi vähitellen laajentaa toiminta-alaansa. Asukastoimikunnalla ja myös luottamushenkilöllä on itsenäinen aloitteenteko-oikeus eli oikeus tehdä esityksiä, neuvotella ja antaa lausuntoja mistä hyvänsä asiasta, joka liittyy asumiseen.

Omistaja voi siirtää asukastoimikunnalle myös päätösvaltaa tai toimeenpanovaltaa missä tahansa asumiseen liittyvässä asiassa. Edellytyksenä on, että asukastoimikunta on valmis ottamaan vastaan tällaisia tehtäviä. Näin asukkaiden osallistuminen voi laajentua koskemaan kaikkea mahdollista, joka liittyy asumiseen talossa. Osallistumisen mukana seuraa asiantuntemuksen ja vastuuntunteen lisääntyminen. Ne taas lisäävät molemminpuolista luottamusta.

Yhteistoiminta

Samassa talossa toimivien asukastoimikuntien keskinäinen yhteistoiminta on asukastoimikuntien itsensä päätettävissä. Saman omistajan eri talojen asukastoimikuntien ja omistajan välisen yhteistyöelimen asettamisesta päättää omistaja. Kaikki tällainen laajempi yhteistoiminta voidaan jättää muotoutumaan vasta ajan myötä tai tarpeen ilmaantuessa. Mikään ei tietenkään estä käynnistämästä tällaista yhteistoimintaa hetikin. Näin toiminta on jo vakiintunut, kun tarve, esimerkiksi laaja alueittainen peruskorjaushanke, tulee ajankohtaiseksi.

Yksi tapa hoitaa laajempaa yhteistoimintaa heti alusta alkaen on nimetä tähän tehtävään erikseen luottamushenkilö. Yhteistoimintaa hoitava luottamushenkilö voi olla joku asukastoimikunnan jäsenistä, hallitukseen valittu asukasedustaja tai henkilö, joka ei ole lainkaan muissa yhteishallintoelimissä mukana. Eri talojen valitsemat luottamushenkilöt muodostavat sitten yhdessä ”luottamusneuvoston” tai yhteistyöelimen, joka hoitaa yhteistoimintaa laajemmissa puitteissa tarvittaessa.

Asukas hallituksen jäsenenä

Asukasedustajien toimikausi yhteisön hallituksessa tai vastaavassa elimessä ei ole asukaskokouksen päätettävissä. Asukasedustajilla on sama toimikausi kuin muillakin hallituksen jäsenillä. Muutenkin asukasedustajien toimintaa hallituksessa ohjaavat yhteisöä koskevat säännökset ja säännöt. Kuitenkin saattaa olla sekä asukkaiden että omistajan yhteiseksi eduksi, jos asukkaiden edustajien ehdottamisessa ja nimeämisessä käytetään hyväksi kokemuksen tuomaa asiantuntemusta. Tässäkin voivat olla avuksi varajäsenet, joita voidaan perehdyttää asioihin jo alusta alkaen.

Kustannukset

Asukasdemokratiatoiminnasta ei välttämättä aiheudu suuria kustannuksia. Yhteisten asioiden hoitamisesta ei tarvitse aina maksaa. Mutta asukkaiden omien toimieliemien jäsenille voidaan kyllä maksaa esimerkiksi korvausta matkakustannuksista ja kokouspalkkioita. Tavallisimmin kustannuksia aiheutuu esimerkiksi kokoustilan vuokraamisesta. Maksujen perusteista on syytä sopia yhteisesti asukaskokouksessa.

Kaikki asukasdemokratiatoiminnasta aiheutuvat kustannukset ovat talon kustannuksia, jotka hyväksytään mukaan vuokranmäärityksessä. Tällaisia menoja varten voidaan talousarvioon varata vuosittain määräraha esimerkiksi nimikkeellä ”asukasdemokratiatoiminnan menot”. On selvää, että näiden menojen on myös pysyttävä kohtuullisina.

11.3

Valvojan toiminta

Asukkaiden valitseman valvojan erityisenä tehtävänä on seurata ja tarkastaa talon hallintoa ja taloutta asukkaiden puolesta. Valvojan toimesta ja vastuusta on yhteishallintolaissa annettu säännöksiä, joissa valvojan toiminta rinnastetaan tilintarkastajan toimintaan.

Valvoja toimii ennen kaikkea talon asukkaiden eduksi. Useimmiten asukkaiden etu on samalla myös omistajan etu. Mutta joskus saattaa syntyä tilanteita, joissa edut eivät olekaan yhteisiä. Tällöin valvojan on syytä muistaa, että hänen tehtävänsä on toimia nimenomaan talon asukkaiden puolesta.

Asukkaiden kannattaa valvojaa valitessaan kiinnittää huomiota valvojan ammatitaitoon ja mahdollisuuksiin hoitaa tehtävä kunnolla. Käytännössä kannattaa valita sellainen, joka todella osaa ja pystyy hoitamaan valvojan tehtävän. Tilintarkastusalan tai kirjanpidon ammattilainen hoitaa valvojan tehtävänkin ammattiinsa kuuluvalla taidolla ja vastuuntunnolla.

Seuratessaan talon hallintoa ja taloutta valvoja voi kiinnittää huomiota esimerkiksi seuraavanlaisiin seikkoihin:

- vuokrien kantoon, vuokrasaataviin ja niiden perintään
- huomattaviin poikkeamiin talousarviosta ja niiden syihin
- maksuliikenteen hoitoon ja maksettuihin viivästyskorkoihin
- hallinnon oikeaan ja asialliseen hoitoon
- kuittien ja suoritusten vastaavuuteen.
- kustannusten jakaantumiseen eri huolto- ja hoitotöiden kesken
- kiinteistönhoidon, -huollon ja korjaustöiden kustannusten ja tulosten vastaavuuteen.

Valvoja antaa vuosittain asukaskokoukselle kertomuksen tehtävänsä hoidosta. Tässä kertomuksessa valvoja voi esittää huomautuksia sellaisista seikoista, jotka valvo-

jan mielestä eivät ole kunnossa talon hallinnossa ja taloudenpidossa. Valvoja voi kertomuksessaan kiinnittää huomiota myös asioihin, jotka ovat erittäin hyvin hoidettuja. Myös sellaiset asiat, jotka on korjattu valvojan aikaisemmin tekemän huomautuksen johdosta, voidaan mainita.

Kertomus annetaan myös omistajalle tiedoksi.

Asukaskokouksessa voidaan keskustella valvojan kertomuksesta ja huomautuksista, mutta mitään hyväksymismenettelyä tai vastuuvapauden myöntämistä ei asukaskokoukselta odoteta. Valvojan tekemistä huomautuksista voidaan erikseen kirjata pöytäkirjaan lausumia, joissa asukaskokous omana kantanaan esittää parannusehdotuksen asiaan. Näiden kannottojen sekä valvojan kertomuksen tiedoksiantamisella omistajalle pyritään tietenkin siihen, että huomautusten kohteena oleviin asioihin saadaan korjaus.

11.4

Tiedottaminen jatkuvaa

Vuokratalon omistajalla on pysyvä velvollisuus tiedottaa omasta aloitteestaan jatkuvasti kaikista taloa koskevista asioista asukkaille. Omistajan on tiedotettava kaikista sellaisista asioista, joilla voi olla merkitystä asukkaille tai yhteishallintoelimille näiden oikeuksien käyttämisessä.

Ainakaan aluksi asukkaiden edustajat eivät välttämättä tiedä ja tunne talonsa asioita. He eivät osaa pyytää erikseen niitä tietoja, joita omistajan on annettava pyynnöstä tilintarkastajan varmentamana. Näin vastuu jatkuvasta, avoimesta tiedonkultasta jää omistajalle. "Viidakkorummuilla" on oma osansa tiedon levittämisessä, mutta niiden välittämään sanomaan ei voi aina luottaa. Omistajan edustajaa voidaan tietenkin tarpeen tullen muistuttaa velvollisuudesta. Paremminkin tiedon kulku kuitenkin varmistuu, jos sille sovitaan säännöllisesti toistuvat muodot. Säännöllinen tiedottaminen lisää luottamusta.

Tiedottamisesta perusteellisesti hoidettuna saattaa kuitenkin muodostua huomattava kustannuserä. Nämä kuten muutkin asukasdemokratiatoiminnan kustannukset ovat vuokranmäärityksessä hyväksyttäviä talon kustannuksia, jotka katetaan vuokrilla. Näitä varten voidaan myös varata määräraha talousarviossa.

Tiedottamisen tapoja suunniteltaessa on kustannukset otettava huomioon. Yleisluontoinen tiedottaminen esimerkiksi yhteisellä ilmoitustaululla voi asiasta riippuen olla aivan riittävää.

On myös syytä muistaa - miten tiedottamista sitten hoidetaankin - että asukkaiden henkilökohtaisista, yksityisistä asioista ei anneta tietoja ulkopuolisille edes pyynnöstä.

Henkilökohtaisiin ja yksityisiin asioihin eivät kuitenkaan kuulu vuokratilittimet sellaisenaan. Vuokratiliteillä on mitä tärkein merkitys talon taloudelle. Lopullisesti räseistä syntyvä alijäämä maksetaan naapureilla korkeampien vuokrien muodossa.

Vuokrarästien määrä on siis talon taloudenhoitoon liittyvä, asukasdemokratian piiriin kuuluva asia, joka voidaan kertoa kaikille. Luottamushenkilöä tai yleistä arvostusta nauttivaa asukastoimikunnan jäsentä voidaan pyytää neuvottelemaan sen maksamisesta hienovaraisesti asianomaisen asukkaan kanssa. Vuokrarästin syntymisen taustana olevat perheen vaikeudet tai ongelmat ovat sitten taas yksityisiä, luottamuksellisia asioita.

11.5

Talon tärkeimpien asioiden vuosirytm

Vuokratalon keskeiset asiat ovat talousarvio ja vuokranmääritysesitys. Nämä molemmat tulevat eteen vuosittain toistuvina tehtävinä. Asukkaiden mukanaolo näiden valmistelussa on asukkaiden tärkein vaikuttamiskeino. Korjaussuunnitelmien ja niiden rahoituksen suunnittelussa mukana oleminen on myös asukkaiden kannalta tärkeää. Näillä suunnitelmilla on vaikutuksia myös vuosittaiseen taloudenhoitoon.

Arava- ja korkotukivuokratalon rahoitusrakenteen ja kulujen muodostumisen tunteminen on asukasdemokratiaelimissä mukana oleville asukkaille välttämätöntä.

Asukkaiden eri toimielimien kokoontumiset ja eri käsittelyvaiheet ovat tietysti soveltavissa kussakin talossa osallistujien oman aikataulun mukaan. ARA on suositellut ohjeissaan, että alustava talousarvioesitys tausta- ja perustietoineen toimitetaan asukastoimielimelle lausunnon antamista varten viimeistään kuukautta ennen kuin tieto uudesta vuokrasta ja sen voimaantuloajasta toimitetaan asukkaille ja kunnalle, jotta perehtymiseen varattaisiin riittävästi aikaa. Suositeltavaa olisi, että isännöitsijä tai muu omistajan edustaja esittelee seikkaperäisesti laadittavan vuokralaskelman ja korjaussuunnitelmat sekä niiden rahoituksen asukkaiden edustajille. Asuinhuoneistojen vuokrauksesta annetun lain mukaan tulee vuokran korotuksesta ilmoittaa vuokralaiselle vähintään kaksi kuukautta ennen korotuksen voimaantuloa. Tilikautta noudattavasta vuokranmäärityksestä ja talousarvion käsittelystä muodostuu itsestään vuosittainen rytmi myös yhteishallinnon toiminnalle. Tilikausi on arava- ja korkotukivuokratalossa tavallisimmin kalenterivuosi.

Lisää tietoja arava- ja korkotukivuokratalon taloudesta saa oman talon isännöitsijältä, kunnan asuntoviranomaisilta, vuokratalon omistavalta yhteisöltä, vuokralaisjärjestöiltä ja ARA:n kotisivuilta internetistä osoitteesta www.ara.fi.

Yhteishallinnon piirissä on myös runsaasti asioita, joiden käsittely on jatkuvaa eikä sidoksissa tilikauteen. On myös asioita, jotka käsitellään yleensä vain kerran, mutta voivat tulla esille milloin tahansa. Mutta tärkeimpien – vähimmäistason mukaisten – asukasdemokratian piiriin kuuluvien asioiden käsittely on hoidettava vuosittain asukkaiden valitsemissa elimissä loppuun, ennen kuin vuokrankorotusilmoitukset toimitetaan asukkaille.

Jos yhteishallinnon piiriin kuuluvia asioita halutaan hoitaa vain yhdessä asukkaiden kokouksessa, on kokous syytä ajoittaa siihen vaiheeseen, jolloin vuokranmääri-

tys- ja talousarvioesitykset ovat käsiteltävinä talossa. Samassa asukaskokouksessa voidaan sitten tarkastella yhteishallinnon toimimista talossa ja sopia sen jatkamisesta.

Asukkaiden osallistuminen talon hallintoon on asukkaille täysin vapaaehtoista. Asukkailla on tilaisuus puuttua asioihin mutta ei mitään pakkoa siihen. Asukasdemokratian ulkopuolelle jättäytyminen merkitsee kuitenkin luopumista mahdollisuuksista vaikuttaa omaan asumiseensa.

Monet ihmiset asuvat arava- tai korkotukivuokratalossa koko elämänsä ajan. Ei ole suinkaan yhdentekevää, millä lailla talossa ja sen ympäristössä eletään ja tullaan toimeen. Nykyaikaisessa kaupunkimaisessa ympäristössä hyvin toimiva asukasdemokratia on avain parempaan elämisen laatuun.

ara

Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

PL 100

00521 Helsinki

Käyntiosoite:

Asemapäällikönkatu 14

Puhelin: 020 490 101

Faksi: 020 490 3334

sähköposti:

kirjaamo.ara@ara.fi

etunimi.sukunimi@ara.fi

www.ara.fi

ISSN 1238-7312