

Asukasdemokratia

ASUMINEN



Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

ara Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Kannen kuva: Kuvakori Oy
Taitto: Viestintätoimisto Luova Ratkaisu Oy

ISSN 1238-7312

Edita Prima Oy, Helsinki 2008

Esipuhe 2. painokseen

Asukasdemokratiaopaskirja julkaistiin vuonna 1991 asuntohallituksen julkaisusarjassa. Opaskirja on nyt päivitetty ja sitä voi edelleen käyttää.

Laki yhteishallinnosta vuokrataloissa (649/90) tuli voimaan 1.3.1991. Sitä sovelletaan kaikissa käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisissa aravavuokrataloissa ja 1.1.2002 jälkeen rahoitetuissa ja rakennetuissa korkotukivuokrataloissa. Yhteishallinto tarkoittaa sitä, että myös asukkaat pääsevät osallistumaan vuokratalon hallintoon.

Tämä opaskirja asukasdemokratiasta on tarkoitettu ensisijaisesti yhteishallinnosta kouluttaville henkilöille, vuokratalojen isännöitsijöille, kuntien asuntovirkamiehille ja muille, jotka haluavat selvitystä vuokratalojen yhteishallintoa koskevan lain sisällyksestä.

Opaskirjan ensimmäisessä luvussa on selvitystä asukasdemokratian tavoitteista ja käsitteistä. Toisessa luvussa käsitellään vuokratalojen yhteishallinnosta annetun lain sisältöä. Tekstissä käydään lävitse yhteishallintolaki kokonaisuudessaan. Opaskirjan liitteenä on ensimmäisen asukkaiden kokouksen esityslistamalli.

SISÄLLYS

I LUKU Vaikuttamisen taustaa	5
1 Miksi asukasdemokratiaa?	5
2 Mitä asukasdemokratia on?	6
3 Lain yhteishallinnosta vuokrataloissa säätäminen	8
II LUKU Laki yhteishallinnosta vuokrataloissa	9
1 Lain tarkoitus ja soveltamisala	9
2 Asukkaiden kokous	11
2.1 Perustasona vuokranmääritysyksikkö	11
2.2 Äänioikeus ja vaalikelpoisuus	11
2.3 Koolle kutsuminen	12
2.4 Tehtävät	13
2.4.1 Asukastoimikunnan valitseminen tai vaihtoehtoisista toimintamuodoista päättäminen	13
2.4.2 Ehdokkaiden asettaminen hallitukseen tai vastaavaan	14
2.4.3 Valvojan nimeäminen	15
2.5 Päätöksenteko	17
3 Asukastoimikunta	18
3.1 Toimikausi ja valintatapa	18
3.2 Tehtävät	19
3.3 Päätöksenteko	22
4 Tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus	23
5 Yhteistyöelin	24
6 Omistajalle asetetun velvoitteen laiminlyönti	26
7 Asetuksenantovaltuus ja ohjeidenantovaltuus	27
8 Voimaantulo	28
LIITE: Ensimmäisen asukkaiden kokouksen esityslistamalli	29

1 Miksi asukasdemokratiaa?

Asukasdemokratian tavoitteena on edistää vuokratalon omistajien ja vuokralaisten välistä tiedonvälitystä, yhteistyötä ja luottamusta ja lisätä keskinäistä vastuuntuntoa taloa koskevissa asioissa. Vuokrataloihin pyritään luomaan me-henki.

Saadessaan tietoja vuokratalon toiminnasta ja pystyessään vaikuttamaan talon asioihin asukkaiden on helpompi kokea aravavuokra-asunnossa asuminen turvalliseksi, pysyväksi asumisratkaisuksi, jossa kannattaa nähdä vaivaa asumisviihtyvyyden lisäämiseksi. Asukkaiden ja vuokratalon omistajan keskinäinen luottamus ja yhteistyö talon asioiden hoidossa on osoittautunut tärkeäksi tekijäksi vuokratalon kunnossapidon ja hoidon edistämisessä sekä asumisviihtyvyyden lisääntymisessä.

Asukasdemokratian avulla pyritään myös taloudellisiin tuloksiin. Asukasdemokratian toimiessa asukkailla tulee olla mahdollisuus osallistua talojen kiinteistönpitoa koskevaan päätöksentekoon kokonaisuudessaan ja erityisesti hoitomenoja koskeviin päätöksiin. Asukasdemokratialla voidaan saavuttaa jossain määrin kustannussäästöä vuokratalon hoitomenoissa. Esim. veden kulutuksessa ja puhtaanapitokustannuksissa voidaan asukkaiden toimin saavuttaa säästöjä.

2 Mitä asukasdemokratia on ?

Asukasdemokratialla tarkoitetaan asukkaiden osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksia talon hallintoa ja hoitoa koskeviin päätöksiin. Se, miten asukkaat todella pääsevät vaikuttamaan omaa asuintalooaan koskeviin päätöksiin voi vaihdella sen mukaan, missä vaiheessa asukkaita kuullaan, mikä on vaikuttamisen aste ja mihin asioihin päästään vaikuttamaan.

Missä vaiheessa vaikuttaa

Arvioitaessa asukkaiden todellisia mahdollisuuksia osallistua omaa asuintalooaan koskevaan päätöksentekoon on oleellista, missä suunnittelun ja päätöksenteon vaiheessa asioihin päästään vaikuttamaan. Eli pääsevätkö asukkaat vaikuttamaan asian

- suunnitteluvaiheessa
- valmisteluvaiheessa
- päätöksentekovaiheessa
- toteutusvaiheessa
- toteutuksen valvontavaiheessa.

Mitä pidemmälle asian valmistelussa on edetty, sitä vaikeampi sisältöön on vaikuttaa ja sitä enää muuttaa. Tästä syystä on tärkeää, että asukkaat pääsevät osallistumaan jo valmisteluun. Tällöin heillä on mahdollisuus perehtyä riittävästi käsiteltäviin asioihin, jolloin heillä on myös valmiudet kannanottoihin asioiden ratkaisuvaiheessa.

Vaikuttamisen aste

Jos asukkaat osallistuvat vain päätösten valmisteluun, voi kyseeseen tulla seuraavat osallistumisen asteet:

- tietojen saaminen
- aloiteoikeus

- kuulluksi tuleminen
- lausunnon antaminen
- neuvottelumahdollisuus.

Asukkaiden edustajana talon hallinnossa voi olla esim. seurantatilintarkastaja tai asukkaiden edustajalla voi olla läsnäolo- ja puheoikeus hallituksessa ja yhtiökokouksessa tai vastaavassa elimessä.

Varsinaiseen päätöksentekoon vaikuttamisesta on kyse silloin, kun asukkaat voivat edellä olevan lisäksi osallistua

- päätöksen tekemiseen
- päätöksen toteuttamiseen
- päätöksen toteutumisen valvontaan.

Tällöin asukkaiden edustaja on mukana päätösvaltaisena jäsenenä esim. kiinteistöosakeyhtiön hallituksessa.

On myös tilanteita, jolloin asukkaat osallistuvat vain päätöksen toteuttamiseen ilman, että he olisivat osallistuneet varsinaiseen päätöksentekoon.

Itsehallinnosta puhutaan, jos vuokralaiset tekevät itsenäisesti päätöksiä talon hoidon ja kunnossapidon järjestämisestä sekä tehtävistä korjauksista ja perittävän vuokran määrästä. Jos esim. kiinteistöosakeyhtiön hallitus kokonaan tai sen enemmistö muodostuu vuokralaisista, on heillä käytännössä päätösvalta.

Tärkeää on, mitä vaikuttamiskeinoja käytetään. Pelkästään tietojen saamista ja mielipiteen ilmaisua ei voida pitää riittävänä osallistumisena tai vaikuttamisena, koska silloin ei ole mitään takeita siitä, että asukkaiden kanta tulee huomioon otetuksi. Todellisesta vaikuttamisesta on kyse silloin, kun voidaan osallistua myös päätöksentekoon.

Mihin vaikuttaa?

Yleensä asukkaat haluavat vaikuttaa omaa taloaan koskeviin päätöksiin. Päätökset vuokrasta, korjauksista, huollosta, yhteisten tilojen käytöstä, yhteisten tilaisuuksien järjestämisestä jne. ovat asukkaita lähinnä kiinnostavia asioita. Oleellista on, että asukkaat pääsevät vaikuttamaan sekä taloudenhoitoon että arkipäivän käytännön asioihin. Oman talon tai taloryhmän ulkopuolelle ei vuokralaisten osallistumismahdollisuus varsinaisesti ulotu, mutta asukkaat voivat yhteistoiminnallaan vaikuttaa myös lähiympäristön kehittämiseen.

3 Lain yhteishallinnosta vuokrataloissa säätäminen

Asukasdemokratian mahdollistaminen kaikissa valtion lainoittamissa vuokrataloissa katsottiin tärkeäksi. Saatujen kokemusten perusteella pidettiin tärkeänä luoda puitteet ja pelisäännöt, joiden mukaan asukasdemokratia toteutetaan käytännössä. Se ei perustu talon omistajan harkintaan, vaan vuokratalojen omistajia velvoittavaan lakiin. Laissa lähtökohtana on myös, että asukasdemokratiasta ei saa syntyä asukkaille painolastia, vaan osallistuminen on vapaaehtoista. Laki säädettiin vuonna 1991 ja nimettiin laiksi yhteishallinnosta vuokrataloissa. Nimen mukaisesti lain tavoitteena on luoda mahdollisuudet, joiden pohjalta hyvä ja molempien osapuolten edun mukainen yhteishallinto voidaan aikaansaada. Lain ajantasainen versio löytyy linkistä: [16.7.1990/649](#)

Laissa säädetään vähimmäistaso sille, miten asukkaat voivat osallistua talon asioiden valmisteluun ja päätöksentekoon. Yhteishallinnossa voidaan edetä lain edellyttämää vähimmäistasoa pidemmälle. Tämä koskee sekä asukkaiden oikeuksia, hallituspaikkojen lukumäärä että kaikkea muuta asukkaiden toimintaa talon asioiden hoidossa.

II LUKU Laki yhteishallinnosta vuokrataloissa

1 Lain tarkoitus ja soveltamisala

Vuokratalojen asukkaiden ja omistajien tässä laissa säädetyn yhteishallinnon tarkoituksena on antaa asukkaille päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuus omaa asumistaan koskevissa asioissa sekä lisätä asumisviihtyvyyttä ja edistää vuokratalojen kunnossapitoa ja hoitoa. (1 §)

Laissa säädetään vuokratalon omistajien ja vuokralaisten yhteistoiminnasta, jossa asukkaille annetaan myös päätösvaltaa eräissä asioissa.

Vuokra-asunnoissa asuvilla, päinvastoin kuin omistusasunnoissa asuvilla, ei ole yleensä ollut mahdollisuutta vaikuttaa omaan asumiseensa, vaikka he maksavat asumisensa kustannukset. Tällainen tilanne on usein vieraannuttanut asukkaat ja talon hallinnon toisistaan ja vähentänyt asumisviihtyvyyttä. Lain tarkoituksena on saattaa asukkaat ja omistajat päättämään yhteisesti yhteisistä asioistaan, luoda taloon mehenki. Lailla on myös taloudellisia tavoitteita, sillä aktiivisesti toimivan asukasdemokratian on havaittu vähentävän peruskorjaustarvetta ja vaikuttavan talon hoitomenoja alentavasti.

Tätä lakia sovelletaan niihin vuokrataloihin, jotka ovat aravarajoituslaissa (1190/1993) tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001) tarkoitettujen käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia.

Lisäksi tätä lakia sovelletaan soveltuvin osin muuhun asuntokantaan, jos omistaja niin päättää. (2 §)

Lakia on sovellettava kaikkiin aravavuokrataloihin, sekä jo olemassa oleviin että myöhemmin rakennettaviin. Lakia sovelletaan myös niihin aravavuokrataloihin, jotka ovat kymmenen vuoden jatkorajoitusten alaisia. Lisäksi lakia sovelletaan niihin korkotukivuokrataloihin, jotka on rahoitettu ja rakennettu 1.1.2002 jälkeen.

Arava- ja korkotukivuokratalot voivat olla mm. seuraavanlaisia

- kunnallisia vuokrataloja
 - sekä suoraan omistettuja taloja että yhtiömuotoisia vuokrataloja
- ns. yleishyödyllisten yhteisöjen omistamia vuokrataloja
 - esim. VVO ja Sato
- yritysten omistamia vuokrataloja
 - yleensä työsuhdeasuntoja
- pankkien ja vakuutuslaitosten omistamia vuokrataloja
 - asunnot voivat olla joko työsuhdeasuntokäytössä tai muille vuokrattuja
- opiskelija-asuntoloita
 - esim. HOAS ja vastaavat sekä osa ammattikoulujen oppilasasuntoloista
- vanhustentaloja
 - myös palvelutaloja
- asunto-osakeyhtiömuotoisia vuokrataloja
 - yhteishallintoa sovelletaan niin kauan kuin talossa on yksikin vuokra-asunto
- ns. erityisryhmien palvelutaloja.

Lisäksi on mm. säätiöiden, rahastojen, yhdistysten ja muiden yhteisöjen omistamia arava- ja korkotukivuokrataloja.

Perusparannuslainalla lainoitetuista vuokrataloista yhteishallintolain piiriin kuuluvat ne, jotka ovat saaneet ns. pitkäaikaista (n. 20 vuodeksi myönnettyä) perusparannuslainaa. Tämä koskee yhtäläillä niitä perusparannuslainalla lainoitettuja taloja, joiden rakentamiseen oli aikanaan saatu aravalainaa kuin sellaisia taloja, jotka olivat aikaisemmin ns. kovan rahan taloja.

2 Asukkaiden kokous

2.1

Perustasona vuokranmääritysyksikkö

Vuokranmääritystä varten muodostetun vuokranmääritysyksikön talon tai talojen asukkaat ja muut huoneistojen haltijat käyttävät tämän lain mukaista päätösvaltaansa asukkaiden kokouksessa. (3 §)

Vuokratalojen asukkaat käyttävät päätösvaltaansa asukkaiden kokouksessa. Kokoukseen ottavat osaa asukkaat niistä taloista, jotka vuokranmäärityksessä muodostavat yhden vuokranmääritysyksikön. Yhteen vuokranmääritysyksikköön kuuluville taloille on määritetty yhteinen vuokra. Yleensä vuokranmääritysyksikkö on sama kuin lainoituskohde.

Vuokranmääritysyksikön koko vaihtelee. Suurimmat ovat 400-500 asuinhuoneiston taloryhmiä, pienimmät muutaman huoneiston rivitaloja. Yleensä yhteen vuokranmääritysyksikköön kuuluvat talot ovat samassa pihapiirissä.

2.2

Äänioikeus ja vaalikelpoisuus

Äänioikeutettuja ja vaalikelpoisia ovat kaikki talossa vakinaisesti asuvat 18 vuotta täyttäneet henkilöt. Äänioikeutettuja ovat myös liike- tai toimistotilojen välittömät haltijat siten, että heillä on kullakin huoneistoa kohden yksi ääni. Talon omistaja ei kuitenkaan ole äänioikeutettu eikä vaalikelpoinen, vaikka hänellä olisi välittömässä hallinnassaan talon huoneisto.

Samaan toimielimeen ei saa valita useampia kuin yksi henkilö samasta huoneistosta. (5 §)

Äänioikeutettuja ovat taloon vakinaisesti asuviksi merkityt henkilöt. Äänioikeus on siis myös alivuokralaisella, joka on 18 vuotta täyttänyt. Asunto-osakeyhtiömuotoisessa vuokralalossa äänioikeutettuja ja vaalikelpoisia ovat yhtälailla vuokra-asunnoissa asuvat vuokralaiset kuin omaksilunastetuissa asunnoissa asuvat osakkeiden omistajat.

Äänioikeutta ei ole liike- ja toimitilojen haltijoilla yhtä laajasti kuin asukkailla. Liike- ja toimitilojen haltijoiden äänioikeutta on rajoitettu siten, että kullakin on huoneistoa kohden vain yksi ääni. Omistajan on katsottu tulevan riittävän hyvin huomiioon otetuksi ilman äänioikeutta asukkaiden kokouksessa, vaikka hänellä olisikin välittömässä hallinnassaan esim. toimistona tai liiketilana, jokin talon huoneistoista. Omistajalla ei siis ole äänioikeutta.

Liike- tai toimitilojen haltijoilla ei ole vaalikelpoisuutta. Valittaessa edustajia hallintoelimiin eli asukastoimikuntaan, hallitukseen tai luottamushenkilöksi ovat vain asukkaat vaalikelpoisia. Äänioikeus on siis laajemmalla joukolla kuin vaalikelpoisuus.

Asukkaiden tasavertaisen kohtelun edistämiseksi on rajoitettu useamman kuin yhden samassa huoneistossa asuvan henkilön valitsemista samaan toimielimeen.

2.3

Koolle kutsuminen

Asukkaiden kokous on kutsuttava koolle vähintään kerran kalenterivuodessa käsittelemään tässä laissa tarkoitettuja asioita.

Asukkaiden kokouksen kutsuu koolle asukastoimikunta tai, jos sitä ei ole, omistaja. Kokous on myös viipymättä kutsuttava koolle käsittelemään tässä laissa tarkoitettua asiaa, jos sitä vähintään yksi kymmenesosa äänioikeutetuista ilmoittamaansa asiaa varten vaatii.

Kutsu asukkaiden kokoukseen on toimitettava jokaiseen huoneistoon jaettava ja talon ilmoitustauluille asetettavalla ilmoituksella vähintään viikkoa ennen kokousta. Kutsussa on mainittava kokouksessa käsiteltävät asiat sekä kokouksen aika ja paikka. (4 §)

Asukkaiden kokous on siis kutsuttava koolle vähintään kerran kalenterivuodessa. Jos asukkaat esimerkiksi tänä vuonna päättävät, että yhteishallinto ei talossa ole tarpeen, saattavat he seuraavana vuonna olla eri mieltä. Taloon on myös vuoden aikana saattanut muuttua sellaisia asukkaita, jotka ovat kiinnostuneita yhteishallinnosta.

Kokouksen kutsuu koolle ensisijaisesti asukastoimikunta ja toissijaisesti omistaja. Asukkailla on mahdollisuus saada asukkaiden kokous koolle, jos 10 % asukkaista

sitä haluaa. Täten asukkaat saavat aina kokouksen koolle omistajan vastustuksesta huolimatta.

2.4

Tehtävät

2.4.1

Asukastoimikunnan valitseminen tai vaihtoehtoisista toimintamuodoista päättäminen

Asukkaiden kokouksella on oikeus valita asukastoimikunta tai useampia asukastoimikuntia. Jos kokous valitsee useampia asukastoimikuntia, tulee sen määrätä niiden toimialueista. (7 § 1 mom.)

Yhteishallinnon toteuttamisessa asukastoimikunta on keskeisessä asemassa. Jos vuokranmääritysyksikköön kuuluvissa taloissa on satoja huoneistoja ja useita piha-piirejä, saattaa olla tarkoituksenmukaista valita useita asukastoimikuntia. Asukastoimikuntia voidaan perustaa esim. taloittain tai eri asioita käsittelemään. Esimerkiksi talousarvion ja vuokranmääritysesityksen käsittelyyn voisi olla oma asukastoimikuntansa ja talkoiden järjestämiseen toinen jne. Asukastoimikuntien kesken saattaa syntyä erilaisia yhteistoimintamuotoja. Se, minkälaista yhteistoimintaa pidetään tarkoituksenmukaisena, vaihtelee kohteittain.

Asukkaiden kokous voi päättää, että toistaiseksi tai seuraavaksi toimikaudeksi ei aseteta asukastoimikuntaa, vaan sille kuuluvat tehtävät hoitaa asukkaiden kokous, omistajayhteisön tai säätiön hallitus tai 12 §:ssä mainittu vastaava toimielin taikka asukastoimikunnan sijaan valittava luottamushenkilö. Voidaan myös päättää, että asukastoimikunta tai luottamushenkilö hoitaa vain osan tämän lain mukaan asukastoimikunnalle kuuluvista tehtävistä. (15 §)

Useistakin syistä saatetaan päättää, että asukastoimikuntaa ei haluta valita, vaan

- asukkaiden kokous käsittelee asukastoimikunnan tehtävät tai
- hallitus, jossa on asukkaiden edustus, hoitaa nämä tehtävät tai
- valitaan vain yksi luottamushenkilö.

Asukkaiden kokous voi myös päättää, että tehtävät jaetaan asukkaiden kokouksen, asukastoimikunnan tai luottamushenkilön kesken. Järjestelmä on tehty joustavaksi, jotta yhteishallinto toimisi asukkaiden toivomusten ja tarpeiden mukaisesti.

2.4.2

Ehdokkaiden asettaminen hallitukseen tai vastaavaan

Asukkaiden kokouksella tai, jos samalle omistajalle kuuluu useampia vuokramääritysyksiköitä, asukkaiden kokouksilla on oikeus nimetä ehdokkaita:

- 1) asunto-osakeyhtiön tai sellaisen kiinteistöosakeyhtiön, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita yhtä tai useampaa tässä laissa tarkoitettua taloa, hallitukseen,
- 2) muun kuin 1 kohdassa tarkoitetun omistajayhteisön tai -säätiön, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita yhtä tai useampaa tässä laissa tarkoitettua taloa, hallitukseen tai vastaavaan toimielimeen taikka, jos vuokratalon hoitoa, kunnossapitoa tai talousarvion valmistelua ja täytöntöönpanoa koskevat asiat pääosin kuuluvat omistajayhteisön tai -säätiön muulle toimielimelle, tähän toimielimeen, sekä
- 3) omistajayhteisön tai -säätiön, jonka tarkoituksena on pääosin muu kuin tässä laissa tarkoitetun yhden tai useamman talon omistaminen ja hallinta, siihen toimielimeen, jonka tehtävänä on erityisesti vuokratalon hoitoa, kunnossapitoa tai talousarvion valmistelua ja täytöntöönpanoa koskevat asiat.

Edellä 1 momentissa tarkoitetuista ehdokkaista on siinä tarkoitettuun hallitukseen, sitä vastaavaan tai muuhun toimielimeen valittava toimielintä täytettäessä vähintään yksi jäsen, jos jäseniä valitaan enintään neljä, ja vähintään kaksi jäsentä, jos jäseniä valitaan viisi tai enemmän.

Jos 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettua toimielintä ei ole, on henkilön, jonka tehtäviin tässä laissa tarkoitetun vuokratalon hoitoa, kunnossapitoa tai talousarvion valmistelua ja täytöntöönpanoa koskevat asiat kuuluvat, hoidettava nämä asiat yhteistyössä tässä laissa tarkoitettujen yhteishallintoelinten kanssa. (12 §)

Kun on kyse asunto-osakeyhtiöstä tai kiinteistöosakeyhtiöstä, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita valtion lainoittamia vuokrataloja, on asukkaiden edustus hallituksessa eräs mahdollisuus toteuttaa jo varsin tehokasta yhteishallintoa. Lain mukaan yhtiökokous valitsee asukkaiden kokouksen nimeämistä ehdokkaista vähintään yhden hallituksen jäsenen, jos hallitukseen valitaan enintään neljä jäsentä ja vähintään kaksi jäsentä, jos hallitukseen valitaan viisi tai useampia jäseniä. Molemmissa tapauksissa voitaisiin valita asukkaiden nimeämistä ehdokkaista myös hallituksen enemmistö tai koko hallitus.

Jos vuokratalon omistaja on muu kuin edellä mainittu asunto- tai kiinteistöasake-yhtiö, valitaan asukkaiden edustajat tämän hallitukseen tai johtokuntaan pääsääntöisesti vastaavasti kuin edellä on sanottu. Jos kuitenkin vuokratalon hoitoa, kunnossapitoa tai talousarvion valmistelua ja täytäntöönpanoa koskevat asiat kuuluvat jollekin muulle toimielimelle kuin hallitukselle tai vastaavalle, valitaan asukkaiden edustajat tähän toimielimeen.

Jos yhteisön tai säätiön päätarkoitus on muu kuin arava- tai korkotukivuokratalon omistaminen ja hallinta, valitaan asukkaiden edustajat siihen toimielimeen, jonka tehtävänä erityisesti on vuokratalon hoitoa, kunnossapitoa tai talousarvion valmistelua ja täytäntöönpanoa koskevat asiat. Jos tällaista toimielintä ei ole, sitä ei tarvitsi perustaa. Näissä tapauksissa henkilö, jonka tehtäviin vuokratalon asiat kuuluvat, olisi yhteydessä suoraan asukkaiden edustajiin ja yhteishallinto toteutettaisiin tällä tavoin. Vastaavanlainen tilanne olisi myös silloin, kun vuokratalon omistaja on luonnollinen henkilö. Näitä on tosin hyvin vähän.

Kunnan välittömässä omistuksessa olevan tässä laissa tarkoitettun vuokratalon hoitoa, kunnossapitoa tai talousarvion valmistelua ja täytäntöönpanoa koskevat asiat on hoidettava yhteistyössä tässä laissa tarkoitettujen yhteishallintielinten kanssa. (13 §)

Kuntien suoraan omistamista vuokrataloista ei löydy sellaista samaa toimielintä, jossa em. asioita hoidettaisiin kaikissa kunnissa. Kuntien suoraan omistamia vuokrataloja koskevat asiat ratkaistaan kunnasta riippuen joko kuntien lautakunnissa, johtokunnissa tai kunnanhallituksessa.

Erilaisista päätöksentekoelementeistä johtuen ei ole nähty tarkoituksenmukaiseksi laisaa nimetä sitä kunnan toimielintä, johon asukkaiden edustus olisi lailla mahdollistettu. Tärkeintä on, että asukkaiden asumistaan koskevat perustellut odotukset otetaan päätöksenteon eri vaiheissa huomioon. Tämän vuoksi pykälässä on asetettu tehostettu yhteistyövelvollisuus käsiteltäessä kunnallishallinnossa vuokratalon hoitoa, kunnossapitoa ja talousarvion valmistelua sekä täytäntöönpanoa koskevia asioita. Asioita valmisteltaessa tulee vuokratalon asioita hoitavan henkilön olla yhteistyössä asukkaiden edustajien kanssa.

2.4.3

Valvojan nimeäminen

Asukkaiden kokouksella on oikeus valita valvoja seuraamaan ja tarkastamaan vuokranmääritysyksikön talouden ja hallinnon hoitoa. Asukkaiden kokouksen valitsemalla valvojalla on sama oikeus saada tietoja vuokranmääritysyksikön taloudesta ja hallinnosta, mitä on voimassa vuokratalon omistavan yhteisön tai säätiön tilintarkastajasta. Valvojan toimikausi on sama kuin yhteisön tai

säätiön tilintarkastajan toimikausi. Valvojan on annettava kertomuksensa tehtävänsä suorittamisesta asukkaiden kokoukselle. Kertomus on annettava tiedoksi myös omistajalle. Valvojan salassapitovelvollisuudesta ja vahingonkorvausvastuusta on voimassa, mitä yhteisön tai säätiön tilintarkastajan salassapitovelvollisuudesta ja vahingonkorvausvastuusta on säädetty.

Milloin asukkaiden kokous tai asukastoimikunta on valinnut vuokratalon omistavan yhteisön tai säätiön tilintarkastajan tai tilintarkastaja on valittu asukkaiden kokouksen tai asukastoimikunnan ehdottamista henkilöistä, hoitaa tämä tilintarkastaja myös edellä 1 momentissa mainitut valvojan tehtävät, jollei omistajan suostumuksella ole valittu myös valvojaa.

Jos yhteisöllä tai säätiöllä on useita vuokranmääritysyksiköitä ja asukkaiden kokoukset tai asukastoimikunnat ovat valinneet yhteisön tai säätiön tilintarkastajan tai tilintarkastaja on valittu asukkaiden kokousten tai asukastoimikuntien ehdottamista henkilöistä, hoitaa tämä tilintarkastaja 1 momentissa tarkoitetut valvojan tehtävät kaikkien vuokranmääritysyksiköiden osalta, jollei omistajan suostumuksella ole valittu myös valvojaa tai useampia valvoja. (14 §)

Asukastoimikunnan tehtäviä lueteltaessa todetaan, että asukastoimikunnalle voitaisiin antaa päätösvaltaa muissakin asioissa kuin niissä, jotka on nimenomaan mainittu. Tilintarkastajan valinta on mahdollista tämän säännöksen nojalla. Joissakin tapauksissa yhteisöä koskeva laki edellyttää, että jos tilintarkastajaa ei valita ylimmän päättävän elimen toimesta, on asiasta otettava maininta yhteisön sääntöihin, yhtiöjärjestykseen tai vastaavaan. Jos asukkaiden kokoukselle tai asukastoimikunnalle annetaan oikeus valita tilintarkastaja, on asiassa luonnollisesti meneteltävä yhteisöä koskevan lain edellyttämällä tavalla.

Kaikissa vuokrataloissa ei todennäköisesti ole halukkuutta antaa asukkaille oikeutta valita tilintarkastaja tai osallistua tilintarkastajan valintaan. Myös näissä taloissa tulisi asukkailla olla mahdollisuus valvoa talon talouden ja hallinnon hoitoa. Tämän vuoksi on asukkaiden kokoukselle annettu oikeus valita henkilö valvomaan talon talouden ja hallinnon hoitoa.

Valvoja voi olla talon asukas tai ulkopuolinen. Valvojasta aiheutuvat kustannukset ovat vuokranmäärityksessä hyväksyttäviä menoja, jotka voidaan sisällyttää vuokriin.

Valvoja valitaan vuokranmääritysyksiköittäin. Jos omistajalla on omistuksessaan useita vuokranmääritysyksiköitä, voivat näiden asukkaat päättää kokouksessaan yhden yhteisen valvojan valitsemisesta kaikkiin taloihin. Päätöksen tällaisesta menettelystä tekevät kuitenkin asukkaiden kokoukset.

Päätöksenteko

Asukkaiden kokouksen päätökseksi tulee se mielipide, mitä enemmistö kokouksessa annetuista äänistä on kannattanut, jollei asukkaiden 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 tai postitse. Äänten mennessä tasan, ratkaisee vaalissa arpa ja muulloin se mielipide, jota puheenjohtaja ilmoittaa kannattavansa. (6 §)

Päätökset tehdään siis yleensä kokouksen osallistuvien enemmistöpäätöksinä. Joitakin asioita halutaan ehkä kuitenkin käsitellä siten, että niitä pitäisi kannattaa useamman kuin pelkän kokouksen enemmistön. Joidenkin asioiden osalta voidaan olla sitä mieltä, että hankkeeseen lähdetään vain, jos kaikki äänioikeutetut kannattavat sitä. Myös vaali voidaan haluta toimittaa esim. suhteellista vaalitapaa noudattaen. Missä tapauksissa poikettaisiin enemmistöpäätöslinjasta, jäisi asukkaiden kokouksen päätettäväksi. Määräenemmistövaatimus on kuitenkin olemassa silloin, kun asukastoimikunta tai sen jäsen halutaan erottaa kesken toimikauden. Tähän tarvitaan lain 8 §:n 2 momentin mukaan vähintään puolet äänioikeutettujen äänistä.

3 Asukastoimikunta

3.1

Toimikausi ja valintatapa

Asukastoimikunta valitaan kulloinkin enintään kahdeksi vuodeksi sen mukaan mitä toimikauden pituudesta päätetään asukkaiden kokouksessa. Asukkaiden kokous päättää myös jäsenten lukumäärästä ja valintatavasta.

Asukastoimikunta tai sen jäsen voidaan erottaa kesken toimikauden asukkaiden kokouksen päätöksellä, jota on kannattanut vähintään puolet äänioikeutetuista. (8 §)

Asukkaat siis määräävät asukastoimikunnan toimikauden. Asukkaiden kokous voi päättää toimikauden pituudesta joka kerta erikseen tai siten, että toimikausi olisi toistaiseksi tietyn pituinen. Toimikausi voi olla enintään kahden vuoden pituinen.

Kun asukastoimikunta valittaisiin enintään kahdeksi vuodeksi, olisi mahdollista määrääjain tarkistaa paitsi asukastoimikunnan kokoonpano myös se, minkälaista yhteishallintoa talossa on tarpeen kulloinkin soveltaa. Järjestelmähän on tehty joustavaksi ja joissakin tapauksissa asukkaat saattavat asukastoimikunnan sijaan päättää valita vain yhden luottamushenkilön tai päättää että asukkaille annetut tehtävät hoitaa asukkaiden kokous (kts. 15 §).

Asukkaiden kokous päättää asukastoimikunnan valintatavasta. Asukastoimikunta voidaan valita

- enemmistöpäätöksellä, eli valitaan ne henkilöt, jotka saavat eniten ääniä
- määräenemmistöpäätöksellä, eli valintaan tarvitaan erikseen sovittava määrä äänistä
- kaikkien äänioikeutettujen yhteisin äänin, eli esimerkiksi siten, että kaikille äänioikeutetuille toimitetaan äänestysliput ja tämän äänestyksen tuloksen mukaisesti valitaan asukastoimikunta, taikka siten, että kaikki äänioikeutetut sopivat yhteisesti asukastoimikunnan kokoonpanon.

Asukastoimikunnan kokoonpanosta voidaan myös sopia siten, että kukin talo tai porras saa edustajansa asukastoimikuntaan. Myös suhteellista vaalitapaa voidaan noudattaa.

Asukastoimikunta tai joku sen jäsenistä voidaan erottaa myös kesken toimikauden. Yleensä toimielimen erottaa se, joka on sen valinnut, jos erottaminen kesken kauden on tarpeen. Asukkailla saattaa olla varsin erilaisia käsityksiä asukastoimikunnan tehtävistä ja toimintatavoista. Jotta asukastoimikunnalle taattaisiin kohtuullinen työrauha, ei asukastoimikunnan erottaminen kesken kauden voi tapahtua enemmistöpäätöksin. Siihen tarvitaan vähintään puolet äänioikeutettujen kannatuksesta. Tällöin epäluottamus on jo niin suuri, ettei asukastoimikunnan työn jatkaminen ole tarkoituksenmukaista.

3.2

Tehtävät

Asukastoimikunnan tehtävät muodostavat tietyn vähimmäistason vaikuttamiselle. Tehtäviä voidaan vuokratalon omistajan ja asukkaiden näin sopiessa lisätä ja eri aikoina muuttaa.

Asukastoimikunnan tehtävänä (10 §) on:

- 1) Osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto vuokranmääritysyksikköön kuuluvien talojen talousarvioesityksestä sekä vuokranmääritysesityksestä.

Talousarvioesityksestä asukkaat saavat tärkeää tietoa siitä, mitä talossa aiotaan lähitulevaisuudessa tehdä. Sekä talousarvioesityksestä että vuokranmääritysesityksestä näkyy myös käytännössä, miten asukkaiden mielipiteet talon taloudenhoidosta ja hallinnosta aiotaan ottaa huomioon. Tästä syystä mukanaolo talousarvioesityksen ja vuokranmääritysesityksen laatimisessa on eräs tärkeimpiä vaikuttamiskeinoja.

- 2) Tehdä esityksiä ja neuvotella vuosittain talousarvioon sisällytettävistä korjaustoimenpiteistä.

Asukkaat huomaavat yleensä talossa korjausta vaativat paikat. Omistajalla ja isännöitsijällä voi olla hyvinkin erilainen mielikuva talon kunnosta kuin asukkailla. Asukkaiden korjausesitykset antavat hyvän lähtökohdan keskusteltaessa siitä, mitä korjaustoimenpiteitä on ajankohtaista tehdä nyt ja mitä siirtää myöhemmäksi.

- 3) Osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto pitkänajan korjaussuunnitelmista.
- 4) Osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto pitkänajan rahoitussuunnitelmista.

Nämä kohdat liittyvät läheisesti kohtaan 2 ja mahdollistavat tarpeellista keskustelua ja vuorovaikutusta talon korjaustarpeesta, korjausten ajoituksesta sekä lyhyen ja pidemmän ajan rahoitustarpeesta ja -vaihtoehdoista.

Edellä mainitut tehtävät, ottaen huomioon myös myöhemmin kohdassa 12 mainitut oikeudet, tarkoittavat sitä, että asukastoimikunnalla on oikeus ottaa kantaa myös suurien ja suurehkojen korjausten suunnitteluun ja korjaustoimenpiteiden hankintaja urakkasopimuksiin. Koska asukkaat maksavat vuokrissaan korjauskustannukset, heillä on mielenkiintoa huolehtia siitä, että käytettävän rahan ja tehtävän työn hintalaatu-suhde on mahdollisimman hyvä.

- 5) Tehdä esityksiä, neuvotella ja antaa lausunto huoltosopimuksen sisällöstä, hoitojärjestelmästä sekä isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämisestä.

Talon erityispiirteet ja asukkaiden tarpeet olisi luonnollisesti otettava huomioon talon hoidosta ja huollosta päätettäessä. Puutteet tuntuvat asumisessa ja näkyvät talon huononevana kuntona.

Huoltosopimuksen sisältö, hoitojärjestelmä sinänsä sekä isännöinnin ja huoltotehtävien järjestäminen ovat asioita, joissa asukkaiden mielipiteet ja kohtuulliset odotukset on syytä ottaa huomioon. Tämä koskee järjestelmän valinnan lisäksi päivittäistä huollon järjestämistä ja toteutusta. Laki antaa mahdollisuuden ottaa kantaa myös isännöinnistä ja huollosta käytännössä vastaavien henkilöiden valintaan.

Tarkoitus ei kuitenkaan ole, että jokainen asukas olisi siivoajan pomo. Huoltotehtävien hoitoon liittyvät parannusehdotukset tulisi saattaa asukastoimikunnan, luottamushenkilön tai asukkaiden kokouksen välityksellä isännöitsijän tietoon.

- 6) Valvoa asukkaiden ja muiden huoneistojen haltijoiden yhteiseen lukuun hoito-, huolto- ja korjaustoimenpiteiden suorittamista.

Korjaus- ja huoltotoimenpiteiden valvonta asukkaiden lukuun merkitsisi havaittujen puutteiden ilmoittamista, korjaus- ja huoltotoimien vaatimista, tarvittavien toimenpiteiden vauhdittamista jne. Asukkaiden viihtyvyyteen keskeisellä tavalla vaikuttaa se, että päivittäiset ja säännölliset korjaus- ja huoltotoimet suoritetaan joutuisasti ja ammattitaidolla.

Asukastoimikuntaa ei kuitenkaan asetettaisi vastuuseen korjaus- ja huoltotoimenpiteiden suorittamisen hyväksymisestä, ei yksittäisen asukkaan eikä kaikkien asuk-

kaiden puolesta. Tarkoituksena ei siis ole rakennustöiden teknisen valvonnan suorittaminen taikka vastuun siirtäminen näistä asioista asukkaille.

7) Päättää järjestyssääntöjen sisällöstä.

Asukastoimikunnalla on siis oikeus päättää talon järjestyssäännöistä. Järjestyssääntöjä vahvistaessaan asukastoimikunnan on kuitenkin otettava huomioon kunnan järjestyssäännöt samoin kuin muun lainsäädännön, esim. asuinhuoneistojen vuokrauksesta annetun lain, vuokralaiselle suomat oikeudet ja velvollisuudet. Talon järjestyssäännöt eivät voi olla ristiriidassa näiden kanssa. Järjestyssäännöillä ei voi esimerkiksi rajoittaa asukkaiden itsenäistä elämää talossa, kuten tavanomaisten kotieläinten pitämistä jne. Asukastoimikunnan toimivalta ei siten ole sen laajempi kuin talon omistajalla on ollut.

8) Edistää asumiseen liittyvien erimielisyyksien ratkaisemista ja tarvittaessa toimia sovittelijana häiriötapauksissa.

Tämä asia liittyy läheisesti oikeuteen päättää järjestyssääntöjen sisällöstä. Tehtävä on varsin arkaluontoinen ja sujuu eri ihmisiltä eri tavalla. Tarkoitus lakia säädettäessä on ollut, että ei perustettaisi mitään kansantuomioistuimia. Häiriöitten ilmetessä tulisi selvittää, mistä ne aiheutuvat ja tulisi pyrkiä korjaamaan tilanne ennen kuin se johtaa esim. vuokrasuhteen purkamiseen.

Asukastoimikunnan ennalta ehkäisevä työ voi olla hyvin monipuolista ja voisi ulottua joissakin tapauksissa myös neuvon antamiseen vuokranmaksuvaikeuksien hoitamisessa ja yleisestikin yhteiskunnan tarjoamista tukipalveluista tiedottamiseen yhdessä isännöitsijän kanssa.

9) Päättää yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokraus- ja jakamisperiaatteista ja valvoa niiden noudattamista.

Nämä asiat soveltuvat erinomaisesti asukkaiden kesken selvitettäväksi ja sovittaviksi. Tilojen jakamiseen liittyvän käytännön työn hoitaisi edelleen isännöitsijä, talonmies tai huoltoyhtiö.

10) Päättää yhteisten askartelu- ja kerhohuoneiden ja vastaavien tilojen käytöstä sekä talkoiden ja muiden vastaavien yhteisten tilaisuuksien järjestämisestä.

Tämä samoin kuin edellinen kohta soveltuu luonnostaan asukkaiden itsensä päätettäväksi.

11) Päättää toimikunnan päätettäväksi siirretystä asiasta tai toimeenpanna sen

tehtäväksi annettu asia edellyttäen, että asukastoimikunta on valmis ottamaan sen vastaan.

Tämän kohdan nojalla asukkaille voidaan antaa mitä tahansa tehtäviä, kun asiasta yhteisesti asukkaiden ja omistajan kesken sovitaan. Näin asukastoimikunnalle voidaan antaa yksittäistapauksessa paljon laajemmin päätösvaltaa kuin mitä edellä on mainittu. Päätösvallan laajentaminen voi koskea joko edellä mainittuja asioita tai täysin muita asioita.

12) Tehdä esitys, neuvotella ja antaa lausunto muista vuokranmääritysyksikköön kuuluvia taloja koskevista asioista.

Edellä olevan mukaan asukastoimikunta voisi siis ottaa kantaa kaikkiin asumiseen vaikuttaviin asioihin, ovat ne mitä hyvänsä.

Edellä lueteltujen tehtävien lisäksi asukastoimikunnat päättävät keskinäisestä yhteistyöstään:

Samaan vuokranmääritysyksikköön kuuluvien asukastoimikuntien yhteistyöstä päättävät asukastoimikunnat keskenään. (7 § 2 mom.)

Jos samaan vuokranmääritysyksikköön on valittu useampia asukastoimikuntia, syntyy asukastoimikuntien välille myös helposti erilaisia yhteistoimintamuotoja. Tästä yhteistoiminnasta päättävät asukastoimikunnat itse.

Asukaskokous voi tietysti valitessaan useamman asukastoimikunnan antaa ohjeita siitä, millaista yhteistoimintaa asukastoimikuntien kesken odotetaan.

3.3

Päätöksenteko

Asukastoimikunnan päätökseksi tulee se mielipide, mitä enemmistö kokouksessa annetuista äänistä on kannattanut. Äänten mennessä tasan, ratkaisee vaalissa arpa ja muulloin se mielipide, jota puheenjohtaja ilmoittaa kannattavansa. (9 §)

Asukastoimikunnat ovat käytännössä yleensä muutaman jäsenen toimikuntia. Tällöin on luonnollista tehdä päätökset kokouksissa enemmistöpäätöksinä. Päätökseksi tulee siis se mielipide, mitä yli puolet annetuista äänistä kannattaa.

4 Tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus

Asukkaiden kokouksella tai asukastoimikunnalla on oikeus saada omistajalta tai tämän edustajalta tämän lain mukaisten oikeuksien käyttämiseen tarpeelliset vuokranmääritysyksikköä koskevat tiedot. Tiedot on annettava tilintarkastajan varmentamana, jos asukkaiden kokous tai asukastoimikunta ne sellaisena pyytää. Jos tietojen oikeellisuutta ei voida varmentaa, on tilintarkastajan todettava tämä.

Omistajan tulee myös tiedottaa vuokranmääritysyksikön asukkaille ja muille huoneistojen haltijoille vuokranmääritysyksikköä koskevista sellaisista asioista, joilla voi olla merkitystä heille tai tässä laissa tarkoitetuille toimielimille tämän lain mukaisten oikeuksien käyttämiseksi. (11 §)

Asukkaiden osallistuminen talon hallintoon edellyttää, että heillä on käytettävissä kaikki se tarpeellinen tieto, jota heille annettujen oikeuksien käyttäminen edellyttää. Näitä tietoja asukkaiden kokouksella tai asukastoimikunnalla on oikeus saada omistajalta tai tämän edustajalta. Yksittäisellä asukkaalla ei ole oikeutta saada näitä tietoja.

Tiedonsaantioikeudesta seuraa, että omistajan tai tämän edustajan on ne annettava. Tietoa, joka on lain mukaan salassapidettävä, ei kuitenkaan voi antaa. Tällaisia asioita ovat esim. yksityisen vuokralaisen henkilökohtaiset asiat, kuten asumistuen saaminen. Muita varsinaisesti taloa koskevia salassa pidettäviä tietoja arava- ja korkotukivuokrataloissa esiintyy hyvin harvoin. Näin ollen tarvittavien tietojen antaminen asukkaiden käyttöön on lähinnä järjestelykysymys, josta osapuolet voivat sopia. Tiedottamisesta aiheutuvat kustannukset ovat vuokranmäärityksessä hyväksyttäviä menoja, jotka voidaan siis sisällyttää vuokriin.

Pykälässä on vuokratalon omistajalle asetettu aktiivinen tiedottamisvelvollisuus taloa koskevissa asioissa. Eli, jos asialla on asukkaille merkitystä yhteishallintolain mukaisten oikeuksien käyttämiseksi, on asiasta tiedotettava.

Tiedottaminen voi olla yleisluonteista; tiedote ilmoitustaululla, huoneistoihin jaettu tiedote tai kullekin äänioikeutetulle osoitettu tiedote, asian luonteen mukaisesti.

5 Yhteistyöelin

Jos omistajalla on eri vuokranmääritysyksikköihin kuuluvia taloja, voidaan asettaa myös omistajan ja asukastoimikuntien välinen yhteistyöelin käsittelemään omistajan koko asuntokantaa koskevia tässä laissa tarkoitettuja yhteishallintoon liittyviä asioita.

Yhteistyöelimen asettamisesta päättää omistaja kuultuaan asukastoimikuntia tai, jos asukastoimikuntaa ei jossain vuokranmääritysyksikössä ole, asukkaiden kokousta.

Yhteistyöelin voi antaa suosituksia ja ohjeita yhteishallinnon piiriin kuuluvissa asioissa, jos yhteistyöelimelle ei kuulu päätösvalta asiassa. (16 §)

Samalla omistajalla voi olla eri aikoina lainoitettuja arava- ja korkotukivuokrataloja useilla eri paikkakunnilla. Nämä yleensä kuuluvat eri vuokranmääritysyksikköihin. Näissä tilanteissa saattaa olla kaikkien osapuolten kannalta tarkoituksenmukaista perustaa omistajan ja asukastoimikuntien välinen yhteistyöelin käsittelemään koko asuntokantaa koskevia yhteisiä kysymyksiä. Tällaisia asioita voisivat olla esim. eri vuokranmääritysyksiköiden välillä toteutettava vuokrien taseus ja siinä noudatettavat periaatteet, alueittainen peruskorjaustarve jne.

Jos yhteisöllä on esim. hallintoneuvosto tai vastaava, sopisi se myös asukkaiden yhteistyöelimeksi, jos asukkaat saavat sinne riittävän edustuksen ja pitävät sitä riittävänä menettelynä. Yhteistyöelimen tehtävänä on antaa suosituksia ja ohjeita yhteishallinnon piiriin kuuluvissa asioissa. Jos yhteistyöelimelle kuuluu muun säännösten nojalla päätösvaltaa asiassa, esim. jos kyseessä on hallintoneuvosto, voi se tietysti suositusten ja ohjeiden sijaan tehdä myös päätöksiä.

Jos yhteistyöelimen päätöksenteosta ei ole toisin säädetty, yhteistyöelimen päätökseksi tulee se mielipide, mitä enemmistö kokouksessa annetuista äänis-

tä on kannattanut. Äänten mennessä tasan, ratkaisee vaalissa arpa ja muulloin se mielipide, jota puheenjohtaja ilmoittaa kannattavansa. (17 §)

Tässä säädetään yhteistyöelimen päätöksenteon muodoista edellyttäen, että siitä ei ole omistajaa koskevassa lainsäädännössä toisin säädetty. Jos yhteistyöelimenä on esim. osakeyhtiön hallintoneuvosto, noudatetaan tietysti niitä päätöksentekomuotoja, jotka ao. yhteisöä koskeva laki, yhtiöjärjestys tai säännöt asettavat.

6 Omistajalle asetetun velvoitteen laiminlyönti

Jos omistaja tai hänen edustajansa laiminlyö hänelle tässä laissa asetetun tehtävän, voi lääninhallitus asettaa määräajan, jonka kuluessa omistajan tai hänen edustajansa on tehtävä suoritettava. Tehtävän suorittamista asetetussa määräajassa lääninhallitus voi tehostaa asettamalla uhkasakon. Jos on kyse tässä laissa tarkoitetun kokouksen koolle kutsumisen laiminlyömisestä, lääninhallitus voi myös oikeuttaa jonkun asukkaista kutsumaan kokouksen koolle käsittelemään tässä laissa tarkoitettua asiaa.

Ennen 1 momentissa tarkoitetun määräyksen antamista on omistajalle tai hänen edustajalleen varattava tilaisuus tulla kuulluksi asiassa. Päätös uhkasakon asettamisesta on annettava tiedoksi haasteen tiedoksiantamisesta säädettyssä järjestyksessä. (18 §)

Edellä olevan mukaan lääninhallitus voi asettaa määräajan, jonka kuluessa omistajan tai hänen edustajansa on tehtävä suoritettava. Laiminlyönti saattaa johtua pelkästä huomaamattomuudesta. Laiminlyönti saattaa edellyttää myös toimenpiteitä, joten määräajan asettamiseen on syytä. Laiminlyöty velvoite voi olla varsin selkeä, esimerkiksi kokouksen koolle kutsuminen laissa asetetussa määräajassa. Lääninhallituksella on mahdollisuus asettaa myös uhkasakko. Toisaalta, jos on kyse kokouksen koolle kutsumisen laiminlyönnistä, lääninhallitus voi oikeuttaa jonkun asukkaista kutsumaan kokouksen koolle. Omistajan tai hänen edustajansa laiminlyönnistä ei siten seuraa kokouksen koolle kutsumatta jääminen.

Edellä mainittujen toimenpiteiden hakijana voi olla asukas tai muu huoneiston haltija, asukkaiden kokous tai luottamushenkilö.

7 Asetuksenantovaltuus ja ohjeidenantovaltuus

Tarkempia säännöksiä tämän lain täytäntöönpanosta ja soveltamisesta annetaan tarvittaessa asetuksella. (19 §)

Toistaiseksi ei ole annettu yhteishallinnosta asetusta. Asioita, joita voitaisiin ajatella säännettäväksi asetuksella ovat mm. asukkaiden kokousten ja asukastoimikuntien kokousten pöytäkirjaamiset, kokousten järjestäytymiset, päätösten tiedottaminen jne.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä tässä laissa tarkoitetun yhteistoiminnan järjestämisestä sekä muista tässä laissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä tarkoitetuista tehtävistä ja niiden suorittamisesta. [Valtion asuntorahastolle] kuuluu yleinen ohjaus, ja se voi antaa ohjeita tässä laissa tarkoitetuissa asioissa. (20 §)

Ympäristöministeriöllä on siis oikeus antaa asetuksella sitovia säännöksiä yhteistoiminnan järjestämisestä. Sen sijaan ARA voi antaa ohjeita. Lain mukaiset osallistumismuodot voivat suuresti vaihdella eri taloissa ja samassa talossakin eri aikoina. Siksi opastusta voitaisiin tarvita esimerkiksi siitä, miten yhteishallinto eri tilanteissa voidaan käytännössä hoitaa. ARA:n tehtävänä näin ollen on siis jakaa tietoa asumisesta yleensä ja erityisesti vuokratalon kunnossapidosta, hoidosta ja taloudesta.

8 Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä maaliskuuta 1991. Tätä lakia sovelletaan myös ennen sen voimaantuloa lainoitettuun 2 §:ssä tarkoitettuun vuokrataloon.

Vuokranmäärityksikköön kuuluvien talojen omistajan tulee viimeistään vuoden kuluessa lain voimaantulosta kutsua asukkaiden kokous koolle päättämään tämän lain mukaisen toiminnan aloittamisesta.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin. (21 §)

Yhteishallinnon käynnistämismisvelvollisuus on omistajalla. Hänen tulee kutsua viimeistään vuoden kuluessa uuden talon valmistumisesta asukkaiden kokous koolle päättämään yhteishallintolain mukaisen toiminnan aloittamisesta.

Liite: Ensimmäisen asukkaiden kokouksen esitysmalli.

Kiint. Oy _____

Asukaskokous

Aika _____

Esityslista

1. Kokouksen avaus
 - isännöitsijä tms.
2. Laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen
3. Esityslistan hyväksyminen
4. Kokouksen järjestäytyminen
 - puheenjohtaja
 - sihteeri
 - 2 pöytäkirjantarkastajaa, jotka tarvittaessa toimivat ääntenlaskijoina
5. Omistajayhteisön esittely / hoito-organisaation esittely
6. Vuokrien määrittäminen
7. Laki yhteishallinnosta vuokrataloissa
8. Asukkaiden yhteistoiminta
9. Asukastoimikunnan perustaminen ja edustajien esittäminen omistajayhteisön hallintoon
 - asukastoimikunnan jäseniksi
 - edustaja tai edustajat hallintoon

10. Muut asukkaiden esittämät asiat:
 -
 -
 -

11. Kokouksen päättäminen

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