

ara

Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

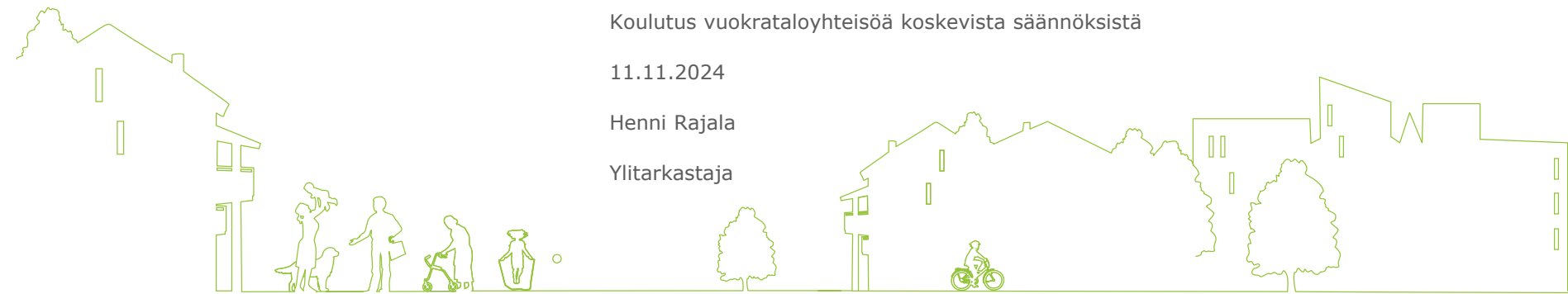
Yhteishallinto eli vuokratalojen asukasdemokratia

Koulutus vuokrataloyhteisöä koskevista säännöksistä

11.11.2024

Henni Rajala

Ylitarkastaja



Koulutuksen sisältö

- Yhteishallintolaki
 - käsitteet, soveltamisala, tavoitteet
- Yhteishallinnon toimielimet
 - Toimielinten oikeudet, toimintatavat, äänioikeus ja vaalikelpoisuus
- Yhteishallintolain ohjaus ja valvonta

Mitä yhteishallinnolla ja asukasdemokratialla tarkoitetaan?

- **Yhteishallinnolla** tarkoitetaan vuokratiloyhteisön ja asukkaiden välistä yhteistyötä. **Asukasdemokratialla** tarkoitetaan samaa asiaa, mutta termi on vakiintuneempi puhekielessä.
- Yhteishallinnon lisäksi vuokratiloyhteisöllä ja asukkailla voi olla vapaamuotoisempaa **yhteistoimintaa**. Yhteishallinnosta tai asukasdemokratiasta puhuttaessa viitataan kuitenkin yleensä nimenomaan *yhteishallintolain* edellyttämään toimintaan.

Soveltamisala

- Yhteishallintolaki koskee vuokrataloja, jotka ovat käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia joko aravarajoituslain (1990/1993) tai niin sanotun pitkän korkotukilain (604/2001) nojalla, myös erityisryhmäkohteita.
 - Asumisoikeusasuntojen asukashallinto omanaan
 - Laki ei koske lyhytaikaisia korkotukikohteita

Erityisryhmiä koskeva poikkeussäännös

- Erityisryhmäkohteissa lakia voidaan soveltaa asukkaiden osallistumismahdollisuudet ja asukasrakenteen erityispiirteet huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla
- Lakia sovelletaan tilanteeseen parhaiten sopivalla tavalla siten, että pyrkimyksenä on parantaa asukkaiden osallistumismahdollisuuksia, ei kaventaa niitä
- Jos asukkaat pystyvät osallistumaan yhteishallintoon, sitä tulee järjestää, ja jos taas eivät, esimerkiksi asukkaiden kokousta vastaava tilaisuus voidaan järjestää vuosittain omaisille ja edunvalvojille.

Yhteishallintolain tavoitteet

- Asukkaiden vaikutus- ja osallistumismahdollisuudet sekä viihtyvyys
- Keskinäinen vastuuntunto taloa koskevista asioista
- Asukasdemokratia edistää tiedonvälitystä ja yhteistyötä, luo toimintatavat yhteistyölle
- Asukasosallistumisella myönteisiä vaikutuksia talojen kunnossapitoon ja talouteen → asukkaiden ja omistajan yhteinen intressi
- Valtion tuki kohdentuu paremmin asukkaille

ara

Yhteishallinnon toimielimet

Yhteishallinnon toimielimet

Asukkaiden kokous

Asukastoimikunta

Talon omistajan ja
asukkaiden
yhteistyöelin

Asukasedustaja
yhteisön
hallituksessa tai
vastaavassa
toimielimessä

Asukkaiden
valitsema valvoja

Asukkaiden kokous

- Asukasdemokratian ydin ja vähimmäisvaatimus yhteishallinnolle
- Kokous kutsutaan koolle vähintään kerran vuodessa vuokranmääritysyksiköittäin
 - Kokouksen kutsuu koolle asukastoimikunta, tai jos sitä ei ole, omistaja
- Kokouksessa käsitellään esim. vuokratalon hoitoon ja kunnossapitoon liittyviä asioita, vuokrien määräytymistä ja yhteishallinnon toimintatapoja, kuten henkilövalintoja luottamustoimiin

VUOKRAN-
MÄÄRITYSYKSIKKÖ
= TALO TAI TALOT,
JOILLE VUOKRA
MÄÄRITELLÄÄN
YHTEISESTI

Asukastoimikunta

- Asukastoimikunnat työskentelevät vuokranmääritysyksikön asumisviihtyvyyden, yhteisöllisyyden ja turvallisuuden edistämisen parissa
- Asukkaiden kokous voi valita asukastoimikunnan. Asukkaiden kokous päättää myös toimikauden pituudesta, jäsenten lukumäärästä ja valintatavasta
- Asukastoimikunnan sijaan voidaan valita myös luottamushenkilö, joka edustaa asukkaita asukastoimikunnan sijasta

Oikeus päättää esim.

- järjestysääntöjen sisällöstä tietyissä rajoissa
- autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen jakamisperiaatteista olemassa olevissa puitteissa
- yhteisten asukastilojen käytöstä tietyin rajoittein

Oikeus vaikuttaa esim.

- osallistumalla talousarvio- ja vuokranmääritysesityksen valmisteluun
- tekemällä esityksiä talousarvioon sisällytettävistä korjaustoimista, korjaussuunnitelmista ja tiedossa olevista korjauksista
- tekemällä esityksiä huoltosopimuksesta ja hoitojärjestelmästä sekä isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämisestä

Oikeus tehdä esityksiä

vuokramäärityksikköä koskevissa asioissa yhteistyöelimelle ja vuokratuloyhteisölle, jonka tulee vastata esityksiin kohtuullisessa ajassa ja ilmoittaa asioiden edistymisestä.

Yhteistyöelin



- Asukkaiden ja vuokrataloyhteisön välinen **yhteistyöelin käsittelee vuokrataloyhteisön koko asuntokantaa koskevia yhteishallintoasioita**, esim. asumiseen, asuntojen ylläpitoon tai korjauksiin liittyviä asioita
- Yhteistyöelimen tehtävänä on edustaa vuokrataloyhteisön kaikkia asukkaita suhteessa vuokrataloyhteisöön. Tarkoituksena on koota yhteen asukkaiden kokousten ja asukastoimikuntien näkemyksiä
- Yhteistyöelin on **neuvotteleva elin**. Varsinainen päätösvalta ja vastuu päätöksistä on vuokrataloyhteisöllä

Yhteistyöelimen oikeudet

- Yhteistyöelimellä on oikeus osallistua esimerkiksi
 - Vuokrataloyhteisön talousarvioesityksen, käyttövastikkeiden määräysoesityksen, tasaus- ja jyvitysperusteiden sekä korjaustoimien valmisteluun
 - Pitkän ajan korjaus- ja rahoitussuunnitelmien valmisteluun
 - Hoitojärjestelmän sekä isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämiseen sekä kiinteistöjen ylläpidosta ja hoidosta solmittavien sopimusten valmisteluun
 - Perusparannusten ja uudistusten valmisteluun
 - Asumiseen liittyvien palvelujen hankinnan valmisteluun

Yhteistyöelimellä
on oikeus
osallistua
asioiden
valmisteluun

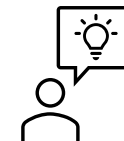
Yhteistyöelimen oikeudet jatkuu

- Yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokrausperiaatteiden laatimiseen ja laajemmin kuin korttelikohtaisessa käytössä olevien asukastilojen käytöstä päättämiseen
- Vuokratalojen luovutusta, purkamista tai käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamista koskevien toimien valmisteluun ja neuvotteluihin vuokrataloyhteisön päätöksenteon jälkeen

Asukkaiden valitsema valvoja



- **Asukkaiden kokouksella** on oikeus valita valvoja seuraamaan **vuokranmääritysyksikön** talouden ja hallinnon hoitoa
- **Yhteistyöelimellä**, tai jos sitä ei ole, asukastoimikuntien puheenjohtajilla, on oikeus valita valvoja seuraamaan ja tarkastamaan **vuokrataloyhteisön** talouden ja hallinnon hoitoa.
- Valvojalla on oltava sellainen taloudellisten ja oikeudellisten asioiden tuntemus ja kokemus kuin tehtävän laatuun ja laajuuteen nähden on tarpeen tehtävän hoitamiseksi. Valvojan toimikausi on sama kuin vuokrataloyhteisön tilintarkastajan toimikausi.



Asukkaiden edustaja yhteisön hallituksessa



Asukkaiden kokouksella on oikeus **nimetä ehdokkaita** omistajayhtiön tai – yhteisön hallitukseen tai vastaavaan toimielimeen



Se, mihin toimielimeen ehdokkaan voi nimetä, riippuu yhtiön tai yhteisön tarkoituksesta ja hallituksen ja toimielinten työnjaosta. Yhteisö valitsee jäsenen



Asukasjäsen on täysivaltainen hallituksen jäsen, jolla on samat oikeudet ja vastuut kuin muillakin jäsenillä

Valinta-
prosessin tulisi
olla
mahdollisimman
avoin ja selkeä

Ehdokkaita
oltava
enemmän kuin
valittavia
jäseniä

Asukas-
jäsenten
minimimäärä
riippuu
hallituksen
koosta

Vuokrataloyhteisön velvollisuudet

- Vuokrataloyhteisö käynnistää yhteishallinnon ja luo sille puitteet
 - Yhteishallinnon toimielimet osallistuvat omalta osaltaan kokousjärjestelyihin, mutta yhteisöllä on aktiivinen rooli yhteishallinnon käynnistämisessä ja ylläpitämisessä
- Vuokrataloyhteisön tulee
 - Nimetä yhteyshenkilö yhteishallintoasioissa
 - Jakaa tietoa yhteishallinnosta
 - Kouluttaa luottamustehtäviin, kuten hallitusjäsenyyteen

Vuokrataloyhteisön velvollisuudet

- Vuokrataloyhteisö
 - kommunikoi asukkaiden kanssa vastavuoroisesti ja oikea-aikaisesti
 - kuuntelee asukkaiden mielipiteitä ja vastaa yhteydenottoihin
 - ilmoittaa asioiden edistymisestä
- Pyrkimyksenä löytää yhteinen näkemys yhteisön ja asukkaiden välillä
- Myös luottamustoimeen valitulta asukkaalta odotetaan halua työskennellä yhteisen näkemyksen löytämiseksi

Äänioikeus ja vaalikelpoisuus

- Äänioikeutettuja ja vaalikelpoisia ovat vuokratalossa **vakinaisesti asuvat 18 vuotta täyttäneet henkilöt** sekä **15 vuotta täyttäneet henkilöt, jos he ovat tehneet vuokrasopimuksen**
- Liike- ja toimistotilojen välittömät haltijat ovat äänioikeutettuja siten, että jokaista liikehuoneistoa tai toimistotilaa kohden on yksi ääni. Vuokrataloyhteisö ei ole äänioikeutettu tai vaalikelpoinen, vaikka sillä olisi välittömässä hallinnassaan talon huoneisto
- Yhteishallinnon luottamustehtävään valitun tulee olla luottamustehtävässä toimiessaan yhteisön asukas
 - Poikkeuksena valvoja, joka voi olla myös ulkopuolinen

- Yhteishallinnon toimielin päättää asioista äänestämällä
- Lähtökohtaisesti päätökset tehdään **enemmistöpäätöksinä**
- Toimielin voi myös päättää, että määrättyä asiaa koskeva päätös tehdään yksimielisesti, määräenemmistöllä, kaikkien äänioikeutettujen kannatuksella tai muulla vaalitavalla
- Päätöksenteossa voidaan hyödyntää sähköisiä menetelmiä, joiden avulla voidaan kuulla laajempaa joukkoa



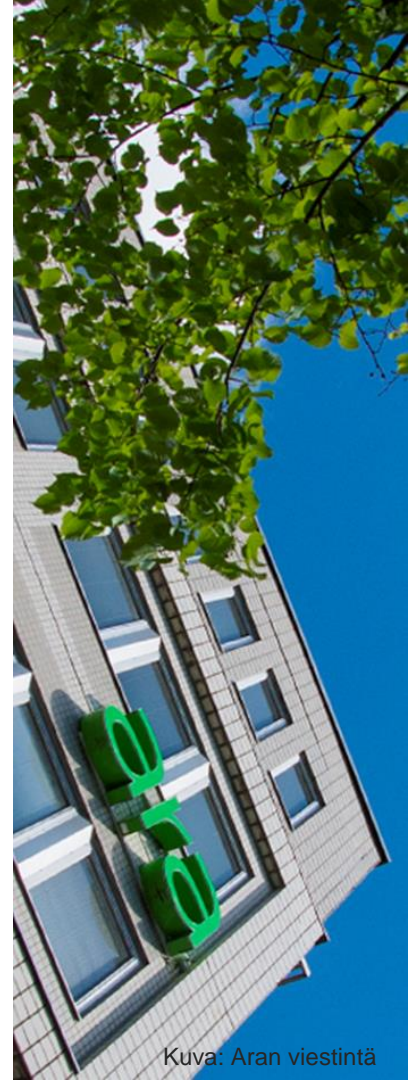
Tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus

Tiedottaminen
lisää
luottamusta

TIEDOTTAMISEN
TAPA VALITAAN
TIEDOTETTAVAN
ASIAN LUONTEEN
MUKAAN.
HUOMIOIDAAN MYÖS
KIELITARPEET

- Asukkaiden kokouksella ja asukastoimikunnalla on oikeus saada vuokrataloyhteisöltä tai tämän edustajalta oikeuksien käyttämiseen tarvittavat tiedot
- Yhteistyöelimellä on oikeus saada vuokrataloyhteisöltä vuokrataloyhteisöä koskevat tiedot, joita se tarvitsee oikeuksiensa käyttämiseen
- Lähtökohtana voidaan pitää, että asukkaille ja huoneistojen haltijoille tiedotetaan taloa koskevista asioista ja yhteistyöelimelle vuokrataloyhteisöä koskevista asioista

- Aralle kuuluu yhteishallintolain yleinen ohjaus ja valvonta
- Ohjausta ja neuvontaa annetaan yhteisöille, yhteishallintoelimille ja asukasaktiiveille puhelimitse, sähköpostitse ja verkkoasioinnin kautta
- Ara valvoo asukasdemokratian toteutumista osana muita yhteisöihin kohdistuvia tarkastuksia
- Ara käsittelee yhteishallintolain laiminlyöntiä koskevia kanteluita. Kantelu ei ole muutoksenhakukeino
- Asumisen ongelmatilanteissa auttavat eri tahot [Ongelmia vuokra-asumisessa? \(ara.fi\)](https://ara.fi)





Ohjeet asukasdemokratiaan

- Ohjeet asukasdemokratiaan eli vuokratalojen yhteishallintoon löytyvät Aran ohjesivustolta osoitteesta ohjeet.ara.fi/
- Ohjeita päivitetään tarpeiden mukaan
- Ohjeet saatavilla suomen- ja ruotsinkielellä
- Kysymyksiä asukasdemokratiasta? Ole yhteydessä: valvonta@ara.fi

ara Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Kiitos!



www.ara.fi