

HELSINGIN ASUMISOIKEUS OY:N ASUKASHALLINNON TOIMINTAOHJE

Sisällys

1	YLEISTÄ	2
1.1	Ohjeen soveltaminen.....	2
2	ASUKASHALLINNON TASOT.....	2
3	KOHDETASOINEN ASUKASHALLINTO.....	2
3.1	Asukaskokous	2
3.2	Asukastoimikunta	3
3.3	Asukastoimikunnan puheenjohtaja	4
3.4	Asukaskokouksen valitsema valvoja.....	4
4	YHTIÖTASOINEN ASUKASHALLINTO.....	5
4.1	HASO-YTE eli yhtiötason yhteistyöelin	5
4.2	Yhteistyöelimen valitsema valvoja	6
4.3	Yhtiön hallituksen asukasjäsenet.....	7
5	VALTAKUNNALLINEN NEUVOTTELUKUNTA	7

1 YLEISTÄ

Helsingin Asumisoikeus Oy on Helsingin kaupungin omistama yhtiö, jonka toimintaa säätelee lakien ja asetusten ohella kaupungin konserniohjeet.

Toimintaa säätelee laki asumisoikeusasunnoista (393/2021) ja tämä toimintaohje astuu voimaan uuden asumisoikeuslain asukashallintoa koskevien säännösten astuessa voimaan 1.9.2022.

1.1 Ohjeen soveltaminen

Tätä toimintaohjetta noudatetaan Helsingin Asumisoikeus Oy:n omistuksessa olevien asumisoikeuskohteiden asukashallinnon toteuttamisessa.

Yhtiön asuntokanta jaetaan tätä toimintaohjetta sovellettaessa kohteisiin. Kohde on yhteistoiminnan perusyksikkö, jonka muodostaa yksi tai useampi lähekkäinen ja käyttövastikkeen määräytymisperusteiltaan yhtenäinen rakennus.

Asukashallinnon tarkoituksena on antaa asumisoikeuden haltijoille päätösvaltaa ja vaikuttamismahdollisuus omaa asumistaan koskevissa asioissa sekä lisätä asumisviihtyvyyttä ja edistää asumisoikeustalojen kunnossapitoa ja hoitoa.

2 ASUKASHALLINNON TASOT

Asukashallintoa toteutetaan kohdetasolla, yhteisötasolla sekä valtakunnallisella tasolla.

Kohdetason asukashallinto hoitaa yksittäisen asumisoikeuskohteen asukashallinnon tehtäviä.

Yhteisötason asioita hoidetaan yhtiön ja asumisoikeuden haltijoiden välisessä yhteistyöelämissä sekä asukasedustuksella Helsingin Asumisoikeus Oy:n hallituksessa.

Valtakunnallisella tasolla toimii valtakunnallinen neuvottelukunta, joka koostuu kaikkien asumisoikeustoimijoiden ja niiden asukkaiden edustajista.

3 KOHDE-TASOINEN ASUKASHALLINTO

Kohdekohtaista asukashallintoa toteutetaan asukaskokouksissa sekä mahdollisissa asukastoimikunnan kokouksissa. Asukaskokouksessa asumisoikeuden haltijat päättävät heille sopivimmasta tavasta järjestää kohdekohtainen asukashallinto.

3.1 Asukaskokous

Asumisoikeuden haltijoiden keskeisimpänä vaikuttamisen välineenä toimii asukaskokous.

Äänioikeutettuja ja vaalikelpoisia asukashallinnon kokouksessa ovat kohteen 18 vuotta täyttäneet asumisoikeuden haltijat. Täysi-ikäisillä asumisoikeuden haltijan kanssa samassa taloudessa asuvilla asukkailla ja vuokralaisilla on oikeus osallistua asukashallintoon, mutta ei äänioikeutta eikä vaalikelpoisuutta.

Asukaskokouksessa äänioikeutta ei voi käyttää valtakirjalla. Liike- ja toimistotiloilla ei ole äänioikeutta asukaskokouksessa.

Asukaskokous päättää asukastoimikunnan jäsenten lukumäärästä (vähintään kolme jäsentä), valitsee asukastoimikunnan jäsenet ja tarvittavat varajäsenet sekä nimeää puheenjohtajan tai antaa puheenjohtajan nimeämisen asukastoimikunnan tehtäväksi keskuudestaan tai vaihtoehtoisesti ellei asukastoimikuntaa valita, nimeää kohteen luottamushenkilön. Luottamushenkilön tehtävä on toimia yhteyshenkilönä ja tarvittaessa saattaa päätöstä vaativat asiat asukaskokouksen käsiteltäviksi. Asukaskokous voi myös asettaa luottamushenkilön, jos hän on asumisoikeuden haltija, ehdolle yhteistoimintaelimeen. Luottamushenkilöllä ei ole yksin päätösvaltaa.

Samaan toimielimeen voidaan valita yhdestä huoneistosta ainoastaan yksi henkilö.

Asukaskokous on kutsuttava koolle vähintään kerran vuodessa. Asukaskokous on kutsuttava koolle viipymättä myös, mikäli yksi kymmenesosa äänioikeutetuista talon asumisoikeudenhaltijoista sitä vaatii käsittelemään ilmoittamaansa, kohdetta koskevaa asiaa.

Asukaskokouksen kutsuu koolle ensimmäisen kerran omistajan edustaja. Tämän jälkeen asukaskokouksen kutsuu koolle asukastoimikunta, luottamushenkilö tai tarvittaessa omistaja.

Kutsu asukaskokoukseen on toimitettava jokaiseen huoneistoon jaettavalla, tai asumisoikeuden haltijan sähköpostiin, jos asumisoikeuden haltija on sellaisen ilmoittanut, lähetettävällä sekä ilmoitustauluille asetettavalla ilmoituksella vähintään kahta viikkoa ennen kokousta. Kokouskutsu on toimitettava tiedoksi isännöitsijälle.

Kutsussa on mainittava kokouksessa käsiteltävät asiat sekä kokouksen aika ja paikka. Kokouksen voi järjestää lähi-, etä- tai hybriditoteutuksella. Kokouksesta on pidettävä pöytäkirjaa, joka tulee toimittaa tiedoksi kohteen isännöitsijälle.

Asukaskokous nimeää ehdokkaan yhtiön hallituksen asukasjäseneksi ja varajäseneksi tai antaa kokouksessaan nimeämisen asukastoimikunnan tehtäväksi. Nimettävän henkilön on oltava asumisoikeuden haltija.

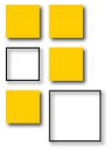
3.2 Asukastoimikunta

Asukaskokous voi valita asukastoimikunnan toimeenpanemaan asukaskokouksen päätöksiä. Valinta tehdään enintään kahdeksi vuodeksi kerrallaan.

Asukastoimikunnalle valitaan puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja. Puheenjohtajan voi valita asukaskokous tai asukastoimikunta keskuudestaan. Asukastoimikunnan jäsenten määrä voi vaihdella talon koon ja muiden tarpeiden mukaan, kuitenkin siten, että jäseniä on vähintään kolme.

Asukastoimikunta on päätösvaltainen, kun puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja ja vähintään puolet jäsenistä on paikalla. Asukastoimikunta kokoontuu puheenjohtajan kutsusta tai kun puolet jäsenistä sitä vaatii.

Asukastoimikunta pitää järjestäytymiskokouksen asukaskokouksen jälkeen ja valitsee



itselleen varapuheenjohtajan ja muut tarvittavat toimihenkilöt.

Asukastoimikunnan kokouksista on pidettävä pöytäkirjaa, jonka kopio on kohtuullisessa ajassa toimitettava isännöitsijälle ja saatettava tiedoksi asukkaille.

Asukastoimikunnalla on yhtä asumisoikeuskohdetta koskevissa asioissa oikeus:

1. osallistua talousarvioesityksen sekä käyttövastikkeiden määritysesityksen valmisteluun;
2. tehdä esityksiä vuosittain käyttövastikkeilla katettavista talon korjaustoimenpiteistä;
3. osallistua kohteen pitkänajan korjaussuunnitelman valmisteluun;
4. osallistua kohteen pitkänajan rahoitussuunnitelman valmisteluun;
5. tehdä esityksiä kohteen huoltosopimuksen sisällöstä, hoitojärjestelmästä sekä isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämisestä;
6. valvoa asukkaiden ja muiden huoneiston haltijoiden yhteiseen lukuun hoito-, huolto- ja korjaustoimenpiteiden suorittamista yhteisissä tiloissa;
7. päättää yhteisten askartelu- ja kerhohuoneiden ja vastaavien tilojen käytöstä sekä talkoiden ja muiden vastaavien yhteisten tilaisuuksien järjestämisestä;
8. päättää asukashallinnon päätettäväksi siirretystä asiasta sekä toimeenpanna sen tehtäväksi annettu asia edellyttäen, että asukashallinto on valmis ottamaan tehtävän vastaan;
9. käsitellä kohdetta koskevia muita asioita;
10. tehdä esityksiä asumisoikeusyhteisön ja asumisoikeuden haltijoiden väliselle yhteistyöelimelle asumisoikeuskohteen asukashallinnossa esiin nousevista ja muista käsiteltävistä asioista.

3.3 Asukastoimikunnan puheenjohtaja

Asukastoimikunnan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan tehtävänä on edustaa asukkaita ja kohdetta sekä toimia yhteyshenkilönä Helsingin Asumisoikeus Oy:hyn päin.

Puheenjohtaja, varapuheenjohtaja tai muu asukastoimikunnan nimeämä henkilö järjestää tarkoituksenmukaisella tavalla tiedotuksen asukkaille ja asukastoimikunnalle kohteen asioista ja tapahtumista.

Vain asukastoimikunnan puheenjohtaja, joka on asumisoikeuden haltija tai asukastoimikunnan sijasta valittu luottamushenkilö, joka on asumisoikeuden haltija, voi edustaa asumisoikeuskohdetta yhteistyöelimessä. Talon edustajan on em. tehtävässä toimiessaan tarvittaessa esitettävä pöytäkirja tai sen ote, josta ilmenee kelpoisuus talon edustamiseen.

3.4 Asukaskokouksen valitsema valvoja

Asukaskokous voi valita valvojan seuraamaan ja tarkastamaan asumisoikeuskohteen talouden ja hallinnon hoitoa.

Valvojalla on sama oikeus saada tietoja kohteen taloudesta ja hallinnosta kuin yhtiön

tilintarkastajalla. Valvojalla on samanlainen salassapitovelvollisuus ja vahingonkorvausvastuu kuin yhtiön tilintarkastajalla.

Valvojalta edellytetään tehtävän vaatimaa ammatillista pätevyyttä. Valvojan on annettava kertomuksensa tehtävänsä suorittamisesta asukaskokoukselle. Kertomus on annettava tiedoksi myös Helsingin Asumisoikeus Oy:lle.

Valvojalle voidaan harkinnan mukaan maksaa kohtuullinen palkkio työstä ja kulukorvaus. Kohdekohtaisen valvojan kulut ovat kyseisen kohteen kuluja.

4 YHTIÖTASOINEN ASUKASHALLINTO

Yhtiötasoista asukashallintoa toteutetaan HASO-YTE yhteistyöelimessä sekä yhtiön hallituksessa asukasjäsenten toimesta.

4.1 HASO-YTE eli yhtiötason yhteistyöelin

Yhteistyöelin keskittyy yhtiötason asioiden käsittelyyn ja sen kaikkien asumisoikeuskohteiden tasapuolisen kohtelun tarkasteluun. Yhteistyöelin toimii johdon keskustelukumppanina, auttaa asioiden valmistelussa hallitukselle sekä tiedottaa asukkaita valmisteluprosesseista.

Asukastoimikuntien puheenjohtajat kokoontuvat omistajan edustajan koollekutsumaan tilaisuuteen joka toinen vuosi viimeistään elokuussa valitsemaan jäsenet yhteistyöelimeen. Viimeistään viikkoa ennen tilaisuutta lähetettävän kutsun liitteenä toimitetaan lista ehdokkaista. Valintatavassa tulee noudattaa tasa-arvolakia, jonka mukaisesti jäsenistä sekä naisia että miehiä tulee kumpiakin olla vähintään 40 prosenttia.

Asumisoikeustaloa voi yhteistyöelimessä edustaa kohdekohtaisen asukastoimikunnan puheenjohtaja, joka on asumisoikeuden haltija tai asukastoimikunnan sijasta valittu luottamushenkilö, joka on asumisoikeuden haltija.

Yhteistyöelimeen valitaan enintään 10 jäsentä ja viisi varajäsentä. Jos ehdokkaita on enemmän kuin 10, suoritetaan vaali.

Yhteistyöelimen jäsenten vaalissa äänioikeutettuja ovat asukastoimikuntien puheenjohtajat tai varapuheenjohtajat tai asukastoimikuntien sijaan valitut luottamushenkilöt. Mikäli ehdokkaista äänestetään, kukin äänioikeutettu voi antaa yhden äänen kokouksessa päätettävässä äänestysjärjestyksessä määritellylle määrälle ehdokkaita. Äänen tasatilanteessa arpa ratkaisee.

Yhteistyöelin kokoontuu vähintään kaksi kertaa vuodessa tai välittömästi, jos vähintään yksi kymmenesosa yhteistyöelimen jäsenistä sitä vaatii. Yhteistyöelimen kutsuu koolle sen puheenjohtaja, varapuheenjohtaja tai jos heitä ei ole valittu, Helsingin Asumisoikeus Oy. Kutsu kokoukseen on toimitettava viikkoa ennen kokousta. Yhteistyöelin on päätösvaltainen, jos kokouksessa on läsnä vähintään puolet sen jäsenistä. Vain päätösvaltaisista kokouksista voidaan maksaa kokouspalkkio.

Yhteistyöelimen toimikausi alkaa valintavuoden syyskuun ensimmäinen päivä. Yhteistyöelimen toimikausi on kaksi vuotta.

Yhteistyöelin valitsee puheenjohtajan keskuudestaan.

Yhteistyöelimellä on oikeus:

1. osallistua asumisoikeusyhteisön talousarvioesityksen, käyttövastikkeiden määritysesityksen, tasaus- ja jyvitysperusteiden ja korjaustoimenpiteiden valmisteluun sekä neuvotella ja antaa niistä lausunto;
2. osallistua pitkänajan korjaus- ja rahoitussuunnitelmien valmisteluun sekä neuvotella ja antaa niistä lausunto;
3. tehdä esityksiä ja osallistua hoitojärjestelmän sekä isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämiseen;
4. osallistua asumisoikeustalojen ja muiden rakennusten sekä kiinteistöjen ylläpidosta ja hoidosta solmittavien sopimusten valmisteluun;
5. osallistua sellaisten perusparannusten ja uudistusten valmisteluun, joilla kiinteistöt ja rakennukset saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia;
6. osallistua edellä mainittuja sopimuksia ja toimenpiteitä koskevien kilpailutusperiaatteiden laatimiseen ja kilpailutusten valmisteluun sekä seurata kilpailutuksia;
7. seurata uudiskohteiden suunnittelua ja toteuttamista;
8. osallistua asumisoikeustalojen luovutusta, purkamista tai rajoituksista vapauttamista koskevien asioiden valmisteluun ja neuvotteluihin;
9. päättää järjestyssääntöjen sisällöstä;
10. päättää yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokraus- ja jakamisperiaatteista;
11. tehdä esityksiä, neuvotella ja antaa lausuntoja muista yhteisötason asukashalintaan liittyvistä asioista ja asukastoimikuntien ehdottamista asioista;
12. siirtää yhteistyöelimelle kuuluva asia käsiteltäväksi talotason asukashallinnossa.

Lisäksi yhteistyöelimellä on oikeus valita valvoja seuraamaan ja tarkastamaan talonmistajan talouden ja hallinnon hoitoa.

Yhteistyöelimellä on myös oikeus valita edustaja ja varajäsen valtakunnalliseen asumisoikeusasioiden neuvottelukuntaan.

4.2 Yhteistyöelimen valitsema valvoja

Yhteistyöelin voi valita valvojan seuraamaan ja tarkastamaan Helsingin Asumisoikeus Oy:n talouden ja hallinnon hoitoa.

Valvojalla on oikeus yhteisö- ja kohdekohtaisiin tietoihin. Valvojalla on samanlainen salassapitovelvollisuus ja vahingonkorvausvastuu kuin yhtiön tilintarkastajalla. Valvojalta edellytetään tehtävän vaatimaa ammatillista pätevyyttä. Yhteisötason valvojalla tulee olla osaaamista koko yhteisön taloudellisissa ja oikeudellisissa asioissa.

Valvojan on annettava kertomuksensa tehtävänsä suorittamisesta yhteistyöelimelle.

Kertomus on annettava tiedoksi myös Helsingin Asumisoikeus Oy:lle.
Valvojalle voidaan maksaa kohtuullinen palkkio työstä. Yhteistyöelimen valitseman valvojan kulut ovat kohteiden kesken tasattavia kuluja.

4.3 Yhtiön hallituksen asukasjäsenet

Asukastoimikuntien puheenjohtajat ja asukastoimikuntien sijaan valitut luottamushenkilöt kokoontuvat viimeistään parillisten vuosien tammikuussa omistajan edustajan koollekutsuun tilaisuuteen valitsemaan asukkaiden ehdokkaat yhtiön hallitukseen jäseniksi ja varajäseniksi. Viimeistään viikkoa ennen tilaisuutta lähetettävän kutsun liitteenä toimitetaan lista ehdokkaista.

Ehdokkaiksi voivat asettua vain asukaskokousten tai asukaskokousten valtuuttamien asukastoimikuntien valitsemat ehdokkaat. Ehdokkaan tulee olla HASOn kohteessa asuva asumisoikeuden haltija. Kohteen edustajan on esitettävä pöytäkirja tai sen ote, josta ilmenee kelpoisuus talon edustamiseen.

Mikäli ehdokkaista äänestetään, kukin äänioikeutettu eli tilaisuuteen osallistuva puheenjohtaja tai luottamushenkilö voi antaa yhden äänen kokouksessa päätettävässä äänestysjärjestyksessä määritellylle määrälle ehdokkaita. Äänen tasatilanteessa arpa ratkaisee. Valinnassa tulee noudattaa tasa-arvolakia, jonka mukaisesti jäsenistä sekä naisia että miehiä tulee kumpiakin olla vähintään 40 prosenttia.

5 VALTAKUNNALLINEN NEUVOTTELUKUNTA

Valtakunnallinen neuvottelukunta toimii asumisoikeushaltijoiden, yhteisöjen ja viranomaisien neuvottelu- ja yhteistyöelimenä yli yhteisörajojen.

Helsingin Asumisoikeus Oy:tä neuvottelukunnassa edustaa yhtiön edustaja sekä yksi asumisoikeuden haltijoiden edustaja, jonka valitsee yhteistyöelin kokouksessaan.

LIITE Helsingin Asumisoikeus Oy:n asukashallinnon vuosikello