

HEKAN VUOKRALAISDEMOKRATIASÄÄNTÖ

HEKAN VUOKRALAISDEMOKRATIASÄÄNTÖ	I
I LUKU: YLEISTÄ	1
1 § Vuokralaisdemokratian tarkoitus.....	1
2 § Soveltamisala	1
3 § Käytännön ohjeet.....	1
II LUKU: ASUKKAIDEN KOKOUS	1
4 § Asukkaiden kokous.....	1
5 § Koolle kutsuminen	1
6 § Kokouskutsu	1
7 § Äänioikeus ja vaalikelpoisuus	2
8 § Päätöksenteko	2
9 § Tehtävät.....	2
10 § Läsnäolo- ja puheoikeus.....	2
11 § Järjestäytyminen ja pöytäkirja.....	3
III LUKU: TALOTOIMIKUNTA	3
12 § Talotoimikunta	3
13 § Kokoonpano ja toimikausi.....	3
14 § Kokoontuminen.....	4
15 § Kokouskutsu	4
16 § Päätösvaltaisuus ja päätöksenteko	4
17 § Tehtävät.....	4
18 § Läsnäolo- ja puheoikeus.....	5
19 § Pöytäkirja	5
IV LUKU: VUOKRALAISTOIMIKUNTA	5
20 § Vuokralaistoimikunta.....	5
21 § Kokoonpano ja toimikausi.....	6
22 § Kokoontuminen.....	6
23 § Kokouskutsu	6
24 § Päätösvaltaisuus ja päätöksenteko	6
25 § Vaalikokous ja alueyhtiön yhteistyöelin	7

26 § Tehtävät.....	7
27 § Läsnäolo- ja puheoikeus.....	8
28 § Pöytäkirja.....	8
29 § Alueyhtiön vuokralaistoimikuntien yhteisen vaalikokouksen koolle kutsuminen ja tehtävät.....	8
V LUKU: VUOKRALAISNEUVOTTELUKUNTA.....	9
30 § Vuokralaisneuvottelukunta.....	9
31 § Kokoonpano ja toimikausi.....	9
32 § Kokoontuminen.....	9
33 § Kokouskutsu.....	9
34 § Päätösvaltaisuus ja päätöksenteko.....	9
35 § Heka-tason yhteistyöelin.....	10
36 § Tehtävät.....	10
37 § Läsnäolo- ja puheoikeus.....	10
38 § Pöytäkirja.....	10
39 § Vuokralaisneuvottelukunnan työvaliokunta.....	11
VI LUKU: TALOUDEN JA HALLINNON VALVONTA.....	11
40 § Vuokralaistoimikunnan toiminta-alueen talouden ja hallinnon valvoja.....	11
41 § Hekan talouden ja hallinnon valvoja.....	11
42 § Vuokranmäärityksikön talouden ja hallinnon valvoja.....	12
43 § Talouden ja hallinnon valvojen toimikausi.....	12
44 § Talouden ja hallinnon valvojen esteellisyys.....	12
45 § Talouden ja hallinnon valvoja koskevat tiedonsaanti-, salassapito- ja vahingonkorvaussäännökset.....	12
VII LUKU: TIEDONSAANTIOIKEUS JA TIEDOTTAMISVELVOLLISUUS.....	12
46 § Tiedonsaantioikeus.....	12
47 § Tiedottamisvelvollisuus.....	13
VIII LUKU: YHTEISTYÖELIMET.....	13
48 § Alueyhtiön yhteistyöelin.....	13
49 § Heka-tason yhteistyöelin.....	14
IX LUKU: YLEISET PERIAATTEET KOSKIEN TOIMIELINTEN PERUSTAMISTA, PALKKIOITA JA KULUJEN KORVAAMISTA.....	14
50 § Yleiset periaatteet.....	14

I LUKU: YLEISTÄ

1 § Vuokralaisdemokratian tarkoitus

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (jäljempänä Heka) vuokralaisdemokratian tarkoituksena on yhteishallinnosta vuokrataloissa annetun lain (jäljempänä yhteishallintolaki) mukaisesti antaa asukkaille päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuus omaa asumistaan koskevissa asioissa sekä lisätä asumisviihtyvyyttä ja edistää vuokratalojen kunnossapitoa ja hoitoa.

2 § Soveltamisala

Tätä sääntöä noudatetaan Hekan omistamien asuntojen hallinnossa.

Tässä säännössä käytetään jatkossa Hekan omistamista alueellisista isännöinti- ja huolto-yhtiöistä nimitystä alueyhtiö.

Tätä sääntöä noudatetaan myös alueyhtiöiden hallinnossa.

3 § Käytännön ohjeet

Tarkempia käytännön ohjeita tämän säännön soveltamisesta antaa Heka.

II LUKU: ASUKKAIDEN KOKOUS

4 § Asukkaiden kokous

Vuokranmääritystä varten muodostetun vuokranmääritysyksikön talon tai talojen asukkaat ja muut huoneistojen haltijat käyttävät yhteishallintolain ja tämän säännön mukaista päätösvaltaansa asukkaiden kokouksessa.

5 § Koolle kutsuminen

Asukkaiden kokouksen kutsuu koolle ensimmäisen kerran omistajan edustaja. Tämän jälkeen asukkaiden kokouksen kutsuu koolle talotoimikunta tai luottamushenkilö, ja ellei näitä ole valittu tai muusta perustellusta syystä, omistajan edustaja.

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

Asukkaiden kokous on kutsuttava koolle vähintään kerran kalenterivuodessa.

6 § Kokouskutsu

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

7 § Äänioikeus ja vaalikelpoisuus

Äänioikeutettuja ja vaalikelpoisia ovat kaikki talossa vakinaisesti asuvat 18 vuotta täyttäneet henkilöt. Äänioikeutettuja ovat myös liike- tai toimitustilojen välittömät haltijat siten, että heillä on kullakin huoneistoa kohden yksi ääni.

Asukas ei voi käyttää äänioikeuttaan asiamiehen välityksellä.

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

8 § Päätöksenteko

Asukkaiden kokouksen päätökseksi tulee se mielipide, jota enemmistö kokouksessa annetuista äänistä on kannattanut, jollei asukkaiden kokous ole päättänyt, että jonkin asian osalta päätös on tehtävä yksimielisesti, määräenemmistöllä tai kaikkien äänioikeutettujen kannatessa 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.

9 § Tehtävät

Asukkaiden kokous

- 1 valitsee talotoimikunnan puheenjohtajan ja 2-6 talotoimikunnan varsinaista jäsentä sekä varasijajärjestykseen asetettuna kaksi varajäsentä taikka vaihtoehtoisesti luottamushenkilön ja tälle varahenkilön;
- 2 esittää vuokralaistoimikunnalle Hekan vaalikelpoisista asukkaista kahta ehdokasta Hekan hallituksen varsinaiseksi jäseniksi ja yhtä ehdokasta varajäseneksi;
- 3 esittää vuokralaistoimikunnalle sen toiminta-alueen vaalikelpoisista asukkaista kahta ehdokasta alueyhtiön hallituksen varsinaiseksi jäseniksi ja yhtä ehdokasta varajäseneksi;
- 4 esittää vuokralaistoimikunnalle ehdokkaan Hekan talouden ja hallinnon valvojaksi;
- 5 esittää vuokralaistoimikunnalle ehdokkaan vuokralaistoimikunnan toiminta-alueen talouden ja hallinnon valvojaksi; ja
- 6 valitsee valvojan seuraamaan ja tarkastamaan vuokranmääritysyksikön talon tai talojen talouden ja hallinnon hoitoa.

10 § Läsnäolo- ja puheoikeus

Alueyhtiön ja Hekan toimitusjohtajalla ja yhtiöiden nimeämällä muulla edustajalla on läsnäolo- ja puheoikeus asukkaiden kokouksessa.

Asukkaiden kokouksella on oikeus kuulla asiantuntijoita.

11 § Järjestäytyminen ja pöytäkirja

Asukkaiden kokous valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja sihteerin.

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

Pöytäkirja on asetettava nähtäville kahden viikon kuluessa kokouksesta talon ilmoitustauluille tai saatettava muutoin kirjallisesti asukkaiden tietoon sekä toimitettava tiedoksi alueyhtiölle.

III LUKU: TALOTOIMIKUNTA

12 § Talotoimikunta

Talotoimikunta toimii vuokranmääritysyksikön talon tai talojen asukkaiden ja muiden huoneistojen haltijoiden edustajana yhteishallintolain ja tämän säännön mukaisten oikeuksien käyttämisessä ja tehtävien hoitamisessa.

Mitä tässä säännössä säädetään talotoimikunnasta, sovelletaan soveltuvin osin myös talotoimikunnan sijaan valittuun luottamushenkilöön.

13 § Kokoonpano ja toimikausi

Talotoimikunnassa on puheenjohtaja ja kahdesta kuuteen jäsentä sekä kaksi varajäsentä asukkaiden kokouksen asettamassa varasijajärjestyksessä.

Talotoimikunta valitsee keskuudestaan varapuheenjohtajan ja sihteerin.

Talotoimikunnan toimikausi on kaksi kalenterivuotta.

Talotoimikunnan jäsen, joka muuttaa pois vuokranmääritysyksikköön kuuluvan talon asunnosta, menettää jäsenyytensä toimikunnassa. Poismuuttaneen tai talotoimikunnan toiminnasta muuten pysyvästi estyneen jäsenen tilalle tulee jäljellä olevaksi toimikaudeksi seuraavana vuorossa oleva varajäsen. Puheenjohtajan ollessa pysyvästi estynyt hänen tilalleen tulee varapuheenjohtaja seuraavaan asukaskokoukseen saakka.

Talotoimikunta tai sen jäsen voidaan erottaa kesken toimikauden asukkaiden kokouksen päätöksellä, jota on kannattanut vähintään puolet äänioikeutetuista.

Luottamushenkilön toimikausi päättyy, mikäli asukkaiden kokous päättää valita talotoimikunnan.

14 § Kokoontuminen

Talotoimikunta kokoontuu tarvittaessa puheenjohtajan kutsusta tai määrättyä asiaa varten, kun vähintään puolet talotoimikunnan jäsenistä vaatii sitä kirjallisesti puheenjohtajalta. Puheenjohtajan on tällöin kutsuttava toimikunta koolle kahden viikon kuluessa vaatimuksen esittämisestä.

Milloin varsinainen jäsen on estynyt saapumasta talotoimikunnan kokoukseen, hänen on ilmoitettava esteestään varasijajärjestyksessä seuraavana vuorossa olevalle varajäsenelle ja talotoimikunnan puheenjohtajalle.

15 § Kokouskutsu

Kutsu talotoimikunnan kokoukseen on toimitettava kirjallisesti jokaiselle talotoimikunnan jäsenelle ja tiedoksi varajäsenille vähintään kolme päivää ennen kokousta. Kutsussa on mainittava kokouksessa käsiteltävät asiat sekä kokouksen aika ja paikka.

16 § Päätösvaltaisuus ja päätöksenteko

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

Talotoimikunnan päätökseksi tulee se mielipide, jota enemmistö kokouksessa annetuista äänistä on kannattanut. Äänten mennessä tasan ratkaisee vaalissa arpa ja muulloin se mielipide, jota puheenjohtaja ilmoittaa kannattavansa.

17 § Tehtävät

Talotoimikunnan tai vaihtoehtoisesti luottamushenkilön tehtävänä on oman vuokranmääritysyksikkönsä osalta

- 1 tehdä esityksiä ja neuvotella vuosittain talousarvioon sisällytettävistä vuokranmääritysyksikön talojen korjaustoimenpiteistä;
- 2 osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto vuokranmääritysyksikön taloja koskevasta pitkänajan korjaus- ja rahoitussuunnitelmasta;
- 3 osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto vuokranmääritysyksikön taloja koskevasta talousarvioesityksestä, vuokrantasauksen suunnitelmasta sekä vuokranmääritysesityksestä;
- 4 tehdä esityksiä, neuvotella ja antaa lausunto vuokranmääritysyksikköä koskevasta huoltosopimuksen sisällöstä, hoitojärjestelmästä sekä isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämisestä;

- 5 tehdä esitys, neuvotella ja antaa lausunto muista vuokranmäärityksikköä koskevista asioista;
- 6 nimetä asukkaiden edustaja vuokranmäärityksikön talojen merkittävien korjausten suunnitteluun ja toteutukseen;
- 7 päättää vuokranmäärityksikkökohtaisista omista järjestyssäännöistä siltä osin, kun ne eivät ole ristiriidassa Hekan järjestyssäännön kanssa;
- 8 valvoa asukkaiden ja muiden huoneistojen haltijoiden yhteiseen lukuun hoito-, huolto- ja korjaustoimenpiteiden suorittamista sekä ilmoittaa alueyhtiöön havaitsemistaan hoito-, huolto- ja korjaustoimenpiteiden suorittamiseen liittyvistä epäkohdista;
- 9 päättää yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokraus- ja jakamisperiaatteista ja valvoa niiden noudattamista;
- 10 päättää yhteisten askartelu- ja kerhohuoneiden ja vastaavien tilojen käytöstä sekä talkoiden ja muiden vastaavien tilaisuuksien järjestämisestä;
- 11 päättää talotoimikunnan päätettäväksi siirretystä asiasta tai toimeenpanna sen tehtäväksi annettu asia edellyttäen, että talotoimikunta on valmis ottamaan sen vastaan; sekä
- 12 edistää asumiseen liittyvien erimielisyyksien ratkaisemista ja tarvittaessa toimia soveltajana häiriötapauksissa sekä edistää asumisviihtyvyyttä ja -turvallisuutta;

18 § Läsnäolo- ja puheoikeus

Alueyhtiön ja Hekan toimitusjohtajalla ja yhtiöiden nimeämällä muulla edustajalla on läsnäolo- ja puheoikeus talotoimikunnan kokouksessa.

Talotoimikunnalla on oikeus kuulla asiantuntijoita.

19 § Pöytäkirja

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

Pöytäkirja on toimitettava kirjallisesti kahden viikon kuluessa kokouksesta talotoimikunnan jäsenille, varajäsenille ja alueyhtiölle sekä asetettava nähtäville talon ilmoitustauluille tai saatettava muutoin kirjallisesti asukkaiden tietoon.

IV LUKU: VUOKRALAISTOIMIKUNTA

20 § Vuokralaistoimikunta

Vuokralaistoimikunnan toiminta-alueena on Hekan vastaava vuokrantasausalue. Vuokralaistoimikunta toimii vuokrantasausalueen talotoimikuntien yhteisenä edustajana.

Mikäli alueyhtiön toiminta-alueen vuokralaistoimikunnat haluavat, ne voivat yhdistyä tai tehdä muuten yhteistyötä keskenään.

21 § Kokoonpano ja toimikausi

Vuokralaistoimikunnassa on jäsenenä talotoimikunnan puheenjohtaja tai luottamushenkilö jokaisesta vuokranmääritysyksiköstä ja henkilökohtaisena varajäsenenä talotoimikunnan varapuheenjohtaja tai luottamushenkilön varajäsen.

Vuokralaistoimikunta valitsee keskuudestaan puheenjohtajan, varapuheenjohtajan, sihteerin ja rahastonhoitajan.

Vuokralaistoimikunnalla voi olla enintään viisijäseninen työvaliokunta. Kokouspalkkioita näistä työvaliokunnan kokouksista maksetaan vain, mikäli vuokranmääritysyksiköiden lukumäärä on vähintään 20.

Vuokralaistoimikunnan toimikausi on kaksi kalenterivuotta.

22 § Kokoontuminen

Vuokralaistoimikunta kokoontuu ensimmäisen kerran alueyhtiön edustajan kutsusta ja muulloin puheenjohtajansa kutsusta tarvittaessa tai määrättyä asiaa varten, kun vähintään yksi kolmasosa toimikunnan jäsenistä sitä kirjallisesti puheenjohtajalta vaatii. Puheenjohtajan on tällöin kutsuttava vuokralaistoimikunta koolle kahden viikon kuluessa vaatimuksen esittämisestä.

Jos vuokralaistoimikunnan jäsen on estynyt saapumasta kokoukseen, hänen on ilmoitettava siitä varajäsenelleen ja vuokralaistoimikunnan puheenjohtajalle.

23 § Kokouskutsu

Kutsu vuokralaistoimikunnan kokoukseen on toimitettava kirjallisesti jokaiselle vuokralaistoimikunnan jäsenelle sekä tiedoksi jokaiselle vuokralaistoimikunnan varajäsenelle, alueyhtiölle, alueyhtiön hallituksen asukasjäsenille ja näiden varajäsenelle, alueyhtiön talouden ja hallinnon valvojalle vähintään viikkoa ennen kokousta. Kutsussa on mainittava kokouksessa käsiteltävät asiat sekä kokouksen aika ja paikka.

24 § Päätösvaltaisuus ja päätöksenteko

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

Vuokralaistoimikunnan päätökseksi tulee se mielipide, jota enemmistö kokouksessa annetuista äänistä on kannattanut. Äänten mennessä tasan ratkaisee vaalissa arpa ja muulloin se mielipide, jota puheenjohtaja ilmoittaa kannattavansa.

Asetettaessa ehdokkaita asukasjäseniksi alueyhtiön hallitukseen toimikunnassa on noudatettava suhteellista vaalitapaa vähintään yhden kolmasosan jäsenistä niin vaatiessa.

25 § Vaalikokous ja alueyhtiön yhteistyöelin

Alueyhtiön vuokralaistoimikunnat pitävät yhteisen vaalikokouksen alueyhtiön hallituksen asukasjäsenien valitsemiseksi.

Alueyhtiön yhteistyöelin on yhteishallintolain tarkoittama yhteistyöelin.

26 § Tehtävät

Vuokralaistoimikunnan tehtävänä on toimia toiminta-alueensa talotoimikuntien yhteistyöelimenä, edistää ja tukea talotoimikuntien toimintaa sekä osallistua alueyhtiön kiinteistönhoidon kehittämiseen.

Lisäksi vuokralaistoimikunnan tehtävänä on

- 1 osallistua valmisteluun, tehdä esityksiä, neuvotella ja antaa lausunto toiminta-alueensa vuokranmäärityksikköjen pitkänajan korjaus- ja rahoitussuunnitelmasta;
- 2 osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto toiminta-alueensa vuokranmäärityksikköjen vuokrantasauksen suunnitelmasta sekä vuokranmääritysesityksestä;
- 3 osallistua valmisteluun, tehdä esityksiä, neuvotella ja antaa lausunto alueyhtiön yhteisestä hoitojärjestelmästä, isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämisestä sekä toiminta-alueensa yhteisistä tiloista ja asukkaiden käyttöön tarkoitetuista hankinnoista;
- 4 käsitellä asukkaiden ja talotoimikuntien tekemät aloitteet sekä vuokralaisneuvottelukunnan, alueyhtiön ja kiinteistöyhtiön vuokralaistoimikunnan käsiteltäväksi antamat asiat;
- 5 esittää vuokralaisneuvottelukunnalle asukkaiden kokousten esittämistä ehdokkaista kahta ehdokasta Hekan hallituksen varsinaiseksi jäseniksi ja yhtä ehdokasta varajäseneksi. Varsinaiseksi jäseniksi esitettävistä toisen tulee olla mies ja toisen nainen;
- 6 esittää alueyhtiön vuokralaistoimikuntien yhteiselle vaalikokoukselle asukkaiden kokousten esittämistä ehdokkaista kahta ehdokasta alueyhtiön hallituksen varsinaiseksi jäseniksi ja yhtä ehdokasta varajäseneksi. Varsinaiseksi jäseniksi esitettävistä toisen tulee olla mies ja toisen nainen;
- 7 esittää vuokralaisneuvottelukunnalle asukkaiden kokousten esittämistä ehdokkaista ehdokasta Hekan talouden ja hallinnon valvojaksi;
- 8 valita asukkaiden kokousten esittämistä ehdokkaista yksi toiminta-alueensa talouden ja hallinnon valvoja;
- 9 valita alueyhtiön yhteistyöelimeen keskuudestaan yksi jäsen. Vuokralaistoimikunnan toisena edustajana yhteistyöelimessä on vuokralaistoimikunnan puheenjohtaja;

10 valita vuokralaisneuvottelukuntaan vuokralaistoimikunnan puheenjohtajan tai varapuheenjohtajan lisäksi toinen varsinainen jäsen ja etusijajärjestykseen asetettuna kaksi varajäsentä; sekä

11 valita keskuudestaan kolme jäsentä alueyhtiön toiminta-alueen yhteiseen vaalikokoukseen tekemään ehdotuksen alueyhtiön hallituksen asukasjäseniksi.

27 § Läsnäolo- ja puheoikeus

Alueyhtiön ja Hekan toimitusjohtajalla ja yhtiöiden nimeämällä muulla edustajalla, alueyhtiön hallituksen asukasjäsenillä ja näiden varajäsenellä sekä alueyhtiön talouden ja hallinnon valvoijalla on läsnäolo- ja puheoikeus vuokralaistoimikunnan kokouksessa.

Vuokralaistoimikunnalla on oikeus kuulla asiantuntijoita.

28 § Pöytäkirja

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

Pöytäkirja on toimitettava kirjallisesti kahden viikon kuluessa kokouksesta vuokralaistoimikunnan jäsenille, varajäsenille ja alueyhtiölle.

29 § Alueyhtiön vuokralaistoimikuntien yhteisen vaalikokouksen koolle kutsuminen ja tehtävät

Alueyhtiön vuokralaistoimikuntien yhteinen vaalikokous pidetään joka toinen vuosi tammi-kuussa. Ensimmäisen kerran vaalikokous pidetään kuitenkin joulukuussa 2017.

Alueyhtiön toimialueen vuokralaistoimikuntien puheenjohtajat sopivat keskenään, kuka puheenjohtajista kutsuu yhteisen vaalikokouksen koolle. Vuokralaistoimikuntien pyynnöstä vaalikokouksen voi kutsua koolle myös alueyhtiön toimitusjohtaja.

Kokouskutsu vuokralaistoimikuntien vaalikokoukseen on toimitettava kirjallisesti jokaiselle vaalikokoukseen valitulle edustajalle vähintään viikkoa ennen kokousta.

Vaalikokous valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja sihteerin.

Vaalikokouksessa kullakin edustajalla on yksi ääni. Asetettaessa ehdokkaita asukasjäseniksi alueyhtiön hallitukseen vaalikokouksessa on noudatettava suhteellista vaalitapaa vähintään yhden kolmasosan jäsenistä niin vaatiessa.

Vaalikokous esittää alueyhtiön yhtiökokoukselle vuokralaistoimikuntien esittämistä ehdokkaista kahta ehdokasta alueyhtiön hallituksen varsinaisiksi jäseniksi ja yhtä ehdokasta varajäseneksi. Varsinaisiksi jäseniksi esitettävistä toisen tulee olla mies ja toisen nainen.

Vaalikokoukseen osallistumisesta ei makseta kokouspalkkiota.

V LUKU: VUOKRALAISNEUVOTTELUKUNTA

30 § Vuokralaisneuvottelukunta

Vuokralaisneuvottelukunta toimii vuokralaistoimikuntien ja Hekan asukkaiden yhteisenä edustajana.

31 § Kokoonpano ja toimikausi

Vuokralaisneuvottelukunnassa ovat varsinaisina jäseninä kunkin vuokralaistoimikunnan puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja sekä yksi kunkin vuokralaistoimikunnan keskuudestaan valitsema jäsen. Varsinaisille jäsenille vuokralaistoimikunta valitsee keskuudestaan kaksi varajäsentä.

Vuokralaisneuvottelukunta valitsee keskuudestaan puheenjohtajan, kaksi varapuheenjohtajaa ja sihteerin. Vuokralaisneuvottelukunnan toimikausi on kaksi kalenterivuotta.

32 § Kokoontuminen

Vuokralaisneuvottelukunta kokoontuu ensimmäisen kerran edellisen vuokralaisneuvottelukunnan puheenjohtajan kutsusta ja muulloin puheenjohtajansa kutsusta tarvittaessa, kuitenkin vähintään kaksi kertaa vuodessa, sekä milloin vähintään yksi kolmasosa vuokralaisneuvottelukunnan jäsenistä sitä kirjallisesti puheenjohtajalta vaatii.

33 § Kokouskutsu

Kutsu vuokralaisneuvottelukunnan kokoukseen on toimitettava kirjallisesti jokaiselle vuokralaisneuvottelukunnan jäsenelle sekä tiedoksi jokaiselle vuokralaisneuvottelukunnan varajäsenelle, Hekalle, Hekan hallituksen asukasjäsenille ja näiden varajäsenelle sekä Hekan talouden ja hallinnon valvojalle vähintään viikko ennen kokousta. Kutsussa on mainittava kokouksessa käsiteltävät asiat sekä kokouksen aika ja paikka.

34 § Päätösvaltaisuus ja päätöksenteko

Vuokralaisneuvottelukunta on päätösvaltainen, kun puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja ja vähintään puolet jäsenistä on läsnä.

Vuokralaisneuvottelukunnan päätökseksi tulee se mielipide, jota enemmistö kokouksessa annetuista äänistä on kannattanut. Äänten mennessä tasan ratkaisee vaalissa arpa ja muulloin se mielipide, jota puheenjohtaja ilmoittaa kannattavansa.

Asettaessa ehdokkaita asukasjäseniksi kiinteistöyhtiön hallitukseen vuokralaisneuvottelukunnassa on noudatettava suhteellista vaalitapaa vähintään yhden kolmasosan jäsenistä niin vaatiessa.

35 § Heka-tason yhteistyöelin

Heka-tason yhteistyöelin on yhteishallintolain tarkoittama yhteistyöelin.

36 § Tehtävät

Vuokralaisneuvottelukunnan tehtävänä on

- 1 tehdä esityksiä, neuvotella ja osallistua valmisteluun antamalla Hekalle lausunto Hekan pitkänajan korjaus- ja rahoitussuunnitelmasta sekä pääomavuokran tasaussuunnitelmasta;
- 2 tehdä esityksiä, neuvotella ja osallistua valmisteluun antamalla Hekalle lausunto Hekan yhteisestä hoitojärjestelmästä sekä isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämisestä;
- 3 osallistua valmisteluun ja antaa lausunto Hekalle sen järjestyssäännön sisällöstä;
- 4 käsitellä vuokralaistoimikuntien sille tekemät aloitteet ja esitykset sekä Hekan vuokralaisneuvottelukunnan käsiteltäväksi antamat asiat;
- 5 tehdä aloitteita, esityksiä ja antaa lausuntoja muista asioista niistä päättävälle taholle;
- 6 esittää Helsingin kaupungille vuokralaistoimikuntien esittämistä ehdokkaista kahta ehdokasta Hekan hallituksen varsinaisiksi jäseniksi ja yhtä ehdokasta varajäseneksi. Varsinaisiksi jäseniksi esitettävistä toisen tulee olla mies ja toisen nainen;
- 7 valita vuokralaistoimikuntien asettamista ehdokkaista yksi Hekan talouden ja hallinnon valvoja; sekä
- 8 valita kaksi varsinaista jäsentä ja kaksi varajäsentä Heka-tason yhteistyöelimeen vuokralaisneuvottelukunnan toimikaudeksi.

37 § Läsnäolo- ja puheoikeus

Hekan toimitusjohtajalla tai Hekan nimeämällä muulla edustajalla, Hekan hallituksen asukasjäsenillä ja näiden varajäsenellä sekä Hekan talouden ja hallinnon valvojalla on läsnäolo- ja puheoikeus vuokralaisneuvottelukunnan kokouksessa.

Vuokralaisneuvottelukunnalla on oikeus kuulla asiantuntijoita.

38 § Pöytäkirja

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

Pöytäkirja on toimitettava kirjallisesti kahden viikon kuluessa kokouksesta vuokralaisneuvottelukunnan jäsenille, varajäsenille, alueyhtiöille ja Hekalle.

39 § Vuokralaisneuvottelukunnan työvaliokunta

Vuokralaisneuvottelukunnalla on oikeus valita työvaliokunta. Työvaliokunta koostuu vuokralaisneuvottelukunnan puheenjohtajasta, varapuheenjohtajista ja sihteeristä sekä lisäksi vuokralaisneuvottelukunnan keskuudestaan valitsemista enintään kahdesta jäsenestä ja, varasijajärjestykseen asetettuna, kahdesta varajäsenestä.

Työvaliokunnan tehtävänä on valmistella vuokralaisneuvottelukunnalle tämän säännön mukaan kuuluvat asiat sekä vuokralaisneuvottelukunnan toimikausittain hyväksymän toimintaohjeen määrittelemät tehtävät.

Työvaliokunta kokoontuu vuokralaisneuvottelukunnan puheenjohtajan kutsusta.

Työvaliokunnalla on oikeus kuulla asiantuntijoita.

Kutsu työvaliokunnan kokoukseen on toimitettava kirjallisesti jokaiselle työvaliokunnan jäsenelle sekä tiedoksi jokaiselle työvaliokunnan varajäsenelle vähintään kolme päivää ennen kokousta. Kutsussa on mainittava kokouksessa käsiteltävät asiat sekä kokouksen aika ja paikka.

Työvaliokunnan kokouksista on pidettävä pöytäkirjaa, jonka allekirjoittavat vuokralaisneuvottelukunnan puheenjohtaja ja sihteeri ja, mikäli kokouksessa näin on valittu, myös pöytäkirjantarkastaja(t).

Työvaliokunnan kokouksen pöytäkirja on toimitettava kirjallisesti ennen seuraavaa vuokralaisneuvottelukunnan kokousta ja kuitenkin viimeistään kahden viikon kuluessa kokouksesta vuokralaisneuvottelukunnan jäsenille ja varajäsenille.

VI LUKU: TALOUDEN JA HALLINNON VALVONTA

40 § Vuokralaistoimikunnan toiminta-alueen talouden ja hallinnon valvoja

Vuokralaistoimikunnalla on oikeus valita talouden ja hallinnon valvoja. Valvojan tehtävänä on seurata ja tarkastaa vuokralaistoimikunnan toiminta-alueen vuokranmääritysyksikköjen talouden ja hallinnon hoitoa.

Valvojan on annettava kirjallinen kertomus vuokralaistoimikunnalle ja tiedoksi Hekan talouden ja hallinnon valvojalle sekä alueyhtiölle ja sen hallitukselle.

41 § Hekan talouden ja hallinnon valvoja

Vuokralaisneuvottelukunnalla on oikeus valita talouden ja hallinnon valvoja. Valvojan tehtävänä on seurata ja tarkastaa Hekan vuokranmääritysyksikköjen talouden ja hallinnon hoitoa.

Hekan talouden ja hallinnon valvojan on annettava kirjallinen kertomus vuokralaisneuvottelukunnalle ja tiedoksi Hekalle ja sen hallitukselle.

42 § Vuokranmääritysyksikön talouden ja hallinnon valvoja

Asukkaiden kokouksella on mahdollisuus, mikäli kokous ei katso riittäväksi vuokralaistoimikunnan toiminta-alueen ja Hekan talouden ja hallinnon valvoja, valita vuokranmääritysyksikkökohtainen valvoja seuraamaan ja tarkastamaan vuokranmääritysyksikön talon tai talojen talouden ja hallinnon hoitoa.

Vuokranmääritysyksikön talouden ja hallinnon valvojan on annettava kertomus asukkaiden kokoukselle ja tiedoksi toiminta-alueen talouden ja hallinnon valvojalle.

43 § Talouden ja hallinnon valvojen toimikausi

Talouden ja hallinnon valvojen toimikausi on sama kuin Hekan tilintarkastajan toimikausi.

44 § Talouden ja hallinnon valvojen esteellisyys

Talouden ja hallinnon valvoja ei voi samanaikaisesti olla Hekan tai alueyhtiön hallituksen varsinainen jäsen tai varajäsen.

Talouden ja hallinnon valvoja ei saa olla alaikäinen, vajaavaltainen, konkurssissa eikä henkilö, jonka toimintakelpoisuutta on rajoitettu.

45 § Talouden ja hallinnon valvoja koskevat tiedonsaanti-, salassapito- ja vahingonkorvaussäännökset

Talouden ja hallinnon valvojalla on sama oikeus saada tietoja valvomansa vuokranmääritysyksikön tai -yksikköjen taloudesta ja hallinnosta kuin Hekan tilintarkastajalla.

Talouden ja hallinnon valvojan salassapitovelvollisuudesta ja vahingonkorvausvastuusta on voimassa, mitä Hekan tilintarkastajan salassapitovelvollisuudesta ja vahingonkorvausvastuusta on säädetty.

VII LUKU: TIEDONSAANTIOIKEUS JA TIEDOTTAMISVELVOLLISUUS

46 § Tiedonsaantioikeus

Asukkaiden kokouksella ja talotoimikunnalla tai sen tilalle valitulla luottamushenkilöllä on oikeus saada alueyhtiöltä ja Hekalta yhteishallintolain ja tämän vuokralaisdemokratiasäännön mukaisten oikeuksiensa käyttämiseksi ja velvollisuuksiensa hoitamiseksi tarpeelliset vuokranmääritysyksikköä koskevat tiedot.

Vuokralaistoimikunnalla on oikeus saada alueyhtiöltä ja Hekalta tämän vuokralaisdemokratiasäännön mukaisten oikeuksiensa käyttämiseksi ja velvollisuuksiensa hoitamiseksi tarpeelliset toiminta-alueensa vuokranmääritysyksikköä koskevat tiedot.

Vuokralaisneuvottelukunnalla on oikeus saada Hekalta tämän vuokralaisdemokratiasäännön mukaisten oikeuksiensa käyttämiseksi ja velvollisuuksiensa hoitamiseksi tarpeelliset tiedot.

Alueyhtiöllä ja Hekalla on oikeus saada tämän vuokralaisdemokratiasäännön mukaisilta asukkaiden toimitelmilta ja valvojilta tarpeelliset tiedot yhteishallintolain ja tämän vuokralaisdemokratiasäännön mukaisten oikeuksien käyttämiseksi ja velvollisuuksien hoitamiseksi.

47 § Tiedottamisvelvollisuus

Alueyhtiön on tiedotettava vuokralaistoimikunnalle, ja asian koskiessa tiettyä vuokranmääritysyksikköä, myös asianomaiselle talotoimikunnalle alueyhtiön toiminta-alueen vuokranmääritysyksikköä koskevista sellaisista asioista, joilla voi olla merkitystä asukkaille tai vuokralaisdemokratiatoimielimille yhteishallintolain ja tämän vuokralaisdemokratiasäännön mukaisten oikeuksien käyttämiseksi ja velvollisuuksien hoitamiseksi.

Hekan on tiedotettava vuokralaisneuvottelukunnalle sellaisista asioista, joilla voi olla merkitystä asukkaille tai vuokralaisdemokratiatoimielimille yhteishallintolain ja tämän vuokralaisdemokratiasäännön mukaisten oikeuksien käyttämiseksi ja velvollisuuksien hoitamiseksi.

Vuokralaisdemokratiatoimielinten on tiedotettava alueyhtiötä ja Hekaa sellaisista asioista, jotka ovat tarpeen yhtiön yhteishallintolain tai tämän vuokralaisdemokratiasäännön mukaisien oikeuksien käyttämiseksi ja velvollisuuksien hoitamiseksi.

VIII LUKU: YHTEISTYÖELIMET

48 § Alueyhtiön yhteistyöelin

Alueyhtiön yhteistyöelin on alueyhtiön toimivan johdon ja alueen vuokralaistoimikuntien yhteistyöelin. Yhteistyöelimen tavoitteena on edistää yhdenmukaisia toimintatapoja sekä vuokralaisdemokratian toteutumista.

Yhteistyöelimen tehtävänä on osallistua valmisteluun ja valmistella Hekalle esityksiä ja lausuntoja yhteishallintolain ja tämän vuokralaisdemokratiasäännön mukaisista seuraavista asioista:

- pitkän tähtäimen korjaus- ja rahoitussuunnitelmat;
- vuokrantasausalueiden vuokrantasausuunnitelmat;
- vuokrantasausalueiden hoitokustannusten talousarviot/vuokralaskelmat;
- yhteiset hankinnat/kilpailuttamissuunnitelmat; sekä
- taloturvallisuusasiat.

Lisäksi yhteistyöelin käsittelee talotoimikuntien ja vuokralaistoimikuntien lausunnot vuokrista ja korjaussuunnitelmista.

Yhteistyöelimelle esitellään Hekan ja alueyhtiön tilinpäätökset, Hekan jälkilaskelma sekä erilaisia raportteja ja tilastoja.

Yhteistyöelimen jäsenenä ovat alueyhtiön toimitusjohtaja, kiinteistöpäälliköt, asiakkuuspäällikkö ja kaksi asukasjäsentä per vuokralaistoimikunta.

Yhteistyöelimen kokouksiin voidaan tarvittaessa kutsua myös asiantuntijoita.

Yhteistyöelimen puheenjohtajana toimii alueyhtiön toimitusjohtaja. Alueyhtiö huolehtii sihteerin tehtävistä. Yhteistyöelimen kokouksista laaditaan pöytäkirja.

49 § Heka-tason yhteistyöelin

Heka-tason yhteistyöelimen tehtävänä on valmistella pitkän tähtäimen korjaus- ja rahoitussuunnitelmaa. Lisäksi yhteistyöelimessä valmistellaan Heka-tasolla kilpailutettavia alueiden yhteisiä hankintoja.

Yhteistyöelimen jäseninä ovat Hekan toimitusjohtaja, talousjohtaja ja kiinteistöjohtaja sekä vuokralaisneuvottelukunnan nimeämät kaksi asukasjäsentä. Asukasjäsenillä on kaksi varajäsentä.

Yhteistyöelimen kokouksiin voidaan tarvittaessa kutsua myös asiantuntijoita.

Yhteistyöelimen puheenjohtajana toimii Hekan toimitusjohtaja.

IX LUKU: YLEISET PERIAATTEET KOSKIEN TOIMIELINTEN PERUSTAMISTA, PALKKI-OITA JA KULUJEN KORVAAMISTA

50 § Yleiset periaatteet

Heka päättää palkkiosäännöstä, jossa määrätään palkkiot tämän vuokralaisdemokratiasäännön mukaisista seuraavista asioista:

- talotoimikuntien, vuokralaistoimikuntien, vuokralaistoimikuntien työvaliokuntien, vuokralaisneuvottelukunnan ja vuokralaisneuvottelukunnan työvaliokunnan kokouspalkkiot;
- talotoimikunnan sijaan valitun luottamushenkilön palkkio;
- talouden ja hallinnon valvojien palkkiot;
- yhteistyöelinten kokouspalkkiot;
- tämän vuokralaisdemokratiasäännön mukaisten vuokralaisdemokratiatoimielinten kuulemien asiantuntijoiden palkkiot; sekä
- tämän vuokralaisdemokratiasäännön mukaisten vuokralaisdemokratiatoimielinten toiminnasta aiheutuvien kulujen korvaaminen.

Tämän säännön mukaisten vuokralaisdemokratiaelinten puheenjohtajan ja jäsenten kokouspalkkio vastaa Helsingin kaupungin luottamushenkilöiden palkkiosäännössä määrättyä ilman hallinnollista ratkaisovaltaa olevan toimielimen palkkiota.

Edellä olevasta poikkeuksena talotoimikunnan puheenjohtajan (tai luottamushenkilön) ja jäsenten palkkio on enintään puolet Helsingin kaupungin luottamushenkilöiden palkkiosäännössä määrätystä ilman hallinnollista ratkaisovaltaa olevan toimielimen palkkiosta