

Asia: VN/325/2021

Yhteishallintolain uudistuksen suuntaviivat

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Ympäristöministeriölle

LAUSUNTO YHTEISHALLINTOLAIN UUDISTUKSEN SUUNTAVIIVOISTA

Helsingin kaupungin asunnot Oy (jäljempänä Heka) kiittää mahdollisuudesta saada lausua yhteishallintolain uudistuksen suuntaviivoista.

Lausunnonantajasta

Heka on Suomen suurin asuntoja omistava yhtiö. Omistamme hieman yli 50 000 asuntoa, jotka kaikki sijaitsevat Helsingissä ja jotka kaikki ovat ns. ARA-vuokra-asuntoja.

Hekalla on varmasti Suomen mittavin oma vuokralaisdemokratiajärjestelmänsä, joka perustuu yhteishallintolakiin, mutta jossa on myös monia sen ulkopuolelle ulottuvia piirteitä. Asukkaiden omina eliminä Hekan lähes jokaisessa 500:ssa kohteessa on asukastoimikunta (Hekassa talotoimikunta), 21 alueellista vuokralaistoimikuntaa sekä asukkaiden ylimpänä elimenä vuokralaisneuvottelukunta. Vuokranantajan ja asuk-kaiden yhteistyöeliminä meillä on viisi alueellista yhteistyöelintä sekä yksi koko yhtiö-tason yhteistyöelin. Lisäksi Hekan hallituksessa on kaksi asukkaiden nimeämää halli-tuksen jäsentä.

Yleistä

Hekan mielestä yhteishallintolaki on luonut toimivan pohjan asukasdemokratialle se-kä asukkaiden ja vuokranantajan yhteistyölle. Kuitenkin, koska laki on laadittu sellaiseen vuokra-asuntojen omistamisen toimintaympäristöön, jossa jokainen vuokratalo-kohde oli oma kiinteistöyhtiönsä, on nyt tarkoituksenmukaista ja tarpeellista lähteä uudistamaan lakia. Kun lähes kaikki vuokratalo-yhtiöt ovat fuusioituneet isoiksi kokonaisuuksiksi, kuten Heka, ja kun uudenlaiset sähköisen osallistumisen järjestelmät on laajalti otettu käyttöön, on selvää, että laissa on paljon uudistamistarpeita.

Heka pitää uudistuksen tavoitteita oikeanlaisina ja kannatettavina.

Yhteishallintolain sopeuttaminen vastaamaan nykyistä moninaista toimintaympäristöä

Kun asioista päätetään nykyään isoissa yhtiöissä yhtiökohtaisesti eikä enää talokohtaisesti, on asukastoimikuntien tehtäviä syytä tarkastella tässä valossa.

Koska monissa yhtiöissä autopaikkojen, saunavuorojen ja pesutupien varaukset tehdään keskitetysti yhdessä yhtiössä ja usein digitaalisesti, on niiden jakoperusteiden oltava samanlaiset koko yhtiössä eli päätökset niistä tulee tehdä yhtiötasolla. Myöskään järjestyssäännöt eivät voi olla talokohtaiset, sillä ne vaikeuttaisivat isännöitsijöiden työtä merkittävästi ja johtaisivat hallitsemattomiin tilanteisiin. Myös niistä tulisi päättää yhtiötasolla.

Mutta asukkaille tulee tarjota mahdollisuus päästä vaikuttamaan tällaisiin käyttö- tai jakoperusteiden ja järjestyssäännön muutoksiin sekä muihinkin asukkaita koskeviin asioihin ja niiden muuttamiseen. Hekassa on ollut tapana, että järjestyssäännön muuttamista ja muitakin asukkaita koskevia asioita on valmisteltu työryhmissä, jossa on ollut yhtiön edustajien lisäksi mukana kaksi tai kolme asukasta. Lisäksi olemme usein myös pyytäneet vuokralaisneuvottelukunnalta lausuntoa muutettavista tai ko-konaan uusista asioista.

Kerhotilojen ja muiden vastaavien yhteisten tilojen, kuten esim. kuntosalien käytöstä päättäminen on tällä hetkellä joissakin tilanteissa hieman ongelmallista. Mielestämme asukastoimikunnat voisivat jatkossakin pääsääntöisesti itse päättää sellaisen kerhotilan tai vastaavan tilan käytöstä, joka sijaitsee kohteen tiloissa ja joka on tarkoitettu yksinomaan sen kohteen asukkaiden käyttöön. Mutta

tilanteissa, joissa koh-teessa sijaitsee esim. kuntosali, joka on suunniteltu esim. koko sen ko. kaupungin-osan Heka-asukkaiden käyttöön, ei tämän yksittäisen kohteen asukastoimikunnan pitäisi voida päättää sen tilan käytöstä, vaan siitä päättämisen pitäisi kuulua yhtiölle.

Helsingissä on myös nykyään hyvin yleistä, että asemakaavoituksessa tehdään rat-kaisuja, jotka pakottavat saman korttelin tontit toteuttamaan kaikille korttelin tonteille yhteisen kerhotilan jollekin korttelin tonteista. On selvää, että myöskään tällaisten ns. yhteiskerhotilojen käytön periaatteista ei voi päättää ko. asukastoimikunta, vaan siitä päättämisen pitää kuulua yhtiölle.

Mielestämme yksittäinen asukastoimikunta voisi hyvin, oman harkintansa mukaisesti, päättää rajatusti avata omaa kerhotilaansa esim. naapuritalonsa käytettäväksi, vaikkapa vastavuoroisuusperiaatteella tai vaikka järjestämällä esim. korttelin lapsille jonkin yhteisen tilaisuuden. Mutta emme pidä hyväksyttävänä sitä, että Hekan talojen yhteistiloja avattaisiin laajemmin alueen asukkaiden käyttöön, koska niiden tilojen rakentamiskustannukset ja hoito- ja huoltokustannukset maksetaan kuitenkin Hekan asukkaiden vuokrissa.

Pidämme hyvänä sitä, että asukastoimikuntien keskeisiksi tehtäviksi määriteltäisiin jatkossa yhteisöllisyyteen, turvallisuuteen ja viihtyvyyteen liittyvät asiat sekä talkoiden ja erilaisten muiden yhteisöllisyyttä lisäävien tilaisuuksien järjestäminen. Erilaiset valvonta- ja sovittelutehtävät tulevat poistaa asukastoimikuntien tehtävistä.

Olemme samaa mieltä siitä, että talousasiat kuten koko yhtiön budjetti, korjaus- ja rahoitussuunnitelmat sekä vuokrien tasauseriaatteet, ovat yhtiötason asioita eikä niistä tulisi jatkossa pyytää lausuntoja yksittäisiltä asukastoimikunnilta. Mutta niitä tulee käsitellä yhteistyöelimestä ja niistä tulee kertoa asukkaille.

Sen sijaan kaikkia asukkaita kiinnostava asia on sen oman talon korjaustoimenpiteet ja niiden aikatauluttaminen. Pidämme tärkeänä sitä, että asukastoimikunnat pääsevät vuosittain osallistumaan korjaustoiminnan suunnitteluun kertomalla toiveitaan siitä, mitä he toivovat omassa talossaan korjattavan tai muutettavan. Asukkaita tulee myös pitää ajan tasalla siitä, miten korjaustoiveet etenevät yhtiön suunnitelmissa.

Hekassa on pitkään ollut tapana, että asukkaat valitsevat kohteesta yhden asukas-edustajan kohteen laajan peruskorjauksen suunnitteluun ja toteutukseen. Tämä asukas osallistuu sekä suunnittelu- että työmaakokouksiin ja voi niissä välittää viestiä ja toiveita puolin ja toisin. Tämä Hekassa käytössä ollut hyvä menettely kannattaisi ottaa uuteen yhteishallintolakiinkin.

Oman talon korjaustoiminnan lisäksi asukkaita kiinnostaa sen oman asunnon vuokra. Kun valtaosassa yhtiöitä on siirrytty kohdekohtaisista omakustannusvuokrista järjestelyyn, jossa tasataan vähintään pääomakustannukset, mutta useissa myös hoitokustannukset, on mietittävä, miten asukkaiden osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuudet vuokranmäärityksessä kannattaa järjestää. Kun kohteen keskivuokra määräytyy pisteytyksen perusteella kokonaiskustannuksista, ei mielestämme kannata pyytää lausuntoa näin määräytyvän vuokran vuokraehdotuksesta. Sen sijaan kannattaisi se-kä yhteistyöelimessä että asukastoimikuntatasolla avata näitä kokonaiskustannuksia sekä pisteytyksiä.

Yhteishallinnon rakenteet

Pidämme tärkeänä sitä, että uudistuksen jälkeenkin voidaan eri yhtiöissä säilyttää niissä esim. yhtiön koosta tai alueellisesta toiminnasta johtuvat tarkoituksenmukaisiksi todetut yhteishallinnon rakenteet. Lakiin tulisi määritellä vain minimitaso.

Kannatamme joustavuutta yhteishallinnon järjestämisessä ja myös siinä, että tarvittaessa asioita voitaisiin siirtää yhteishallintoelimestä toiseen.

Yhteistyöelin

Heka pitää hyvänä sitä, että yhteistyöelimen roolia korostetaan lakiuudistuksessa. On selvää, että omistajan eli yhtiön edustajien tulee olla mukana yhteistyöelimessä. Kun asukastoimikunnat ja asukkaiden kokoukset ovat vain asukkaiden omia elimiä, on yhteistyöelin selkeästi sekä omistajan että asukkaiden yhteinen forum.

Yhteistyöelin ei saisi mielestämme kuitenkaan olla päättävä elin, vaan sen tulisi olla elin, jossa neuvotellaan ja valmistellaan asioita ja jossa puolin ja toisin vaihdettaisiin tietoa. Jos yhteistyöelimessä tehtäisiin päätöksiä, astuisivat heti kuvaan esim. äänestykset ja tarkat määräykset jäsenten määrästä.

Mielestämme yhteistyöelimen kokoa ei tule rajoittaa, vaan se tulee jättää yhtiöissä päätettäväksi niin, että yhteistyöstä saadaan toimivaa. Mahdollisuus esim. alueellisiin yhteistyöelimiin kannattaa myös ottaa lakiin. Hekan yhteistyöelimessä on tällä hetkellä viisi asukasta ja neljä yhtiön edustajaa ja alueellisissa yhteistyöelimissä on kussakin neljä yhtiön edustajaa ja 8-10 asukasjäsentä.

Muistiossa mainitaan, että asukkaiden tulisi voida olla mukana hankintaprosesseissa. Mielestämme itse hankintaprosessi on kuitenkin kokonaan yhtiön toimesta hoidettava eikä siihen voida ottaa asukkaita mukaan. Mutta yhtiön kannattaa kuulla asukkaiden toiveita ja palautetta sekä antaa asukkaille tietoa suunnitelluista hankinnoista ja niiden sisällöstä. Yhteistyöelimet ovat oivallinen paikka tällaisen informaation jakamiseen ja tietojen keräämiseen.

Asukastoimikunnan tehtävät

Heka kannattaa asukastoimikunnan tehtävien uudelleenmäärittelyä. Tehtävät tulisi määritellä niin, että niissä keskityttäisiin yhteisöllisyyden ja viihtyvyyden lisäämiseen sekä osallistumiseen korjaustoiminnan suunnitteluun. Vuokranmääritykseen, valvontaan ja sovitteluun liittyvät tehtävät tulisi poistaa.

Sähköisten toimintatapojen edistäminen

Hekan pitää hyvänä sitä, että sähköiset toimintatavat sisällytetään yhteishallintolaan. Sähköisillä toimintatavoilla saattaa olla merkitystä myös siihen, että asukastoiminta voitaisiin saada nykyistä enemmän myös nuorempia asukkaita kiinnostavaksi.

Sähköiset menettelytavat ja välineet kehittyvät koko ajan ja on selvää, että omistajalla tulee olla rooli riittävän sähköisen tiedonkulun mahdollistamisessa. Kuitenkaan ei voi olla niin, että omistaja veloitettaisiin hankkimaan kaikille asukasaktiiveille tietokoneet ohjelmistoinen.

Asumiseen liittyvät palvelut

Asumiseen liittyvät palvelut tulevat pian olemaan osa myös ARA-asumista. Esim. yhteiskäyttöautot ja erilaiset pakettien noutopisteet ovat jo tulleet osaksi normaalia asumista. Helsingissä on joissakin asemakaavoissa jopa edellytetty yhteiskäyttöauton hankkimista.

On tärkeää, että omakustannusvuokraan voidaan jatkossa sisällyttää tällaisten ta-vanomaisten asumisen palveluiden kustannukset. Omistajan kannattaa kysyä asuk-kaiden halukkuutta erilaisten palveluiden käyttämiseen ja hankkimiseen, mutta pää-tösvallan niissäkin asioissa tulee olla omistajalla. Tällaisten erilaisten palveluiden olemassaolo tai niiden puuttuminen voidaan vuokratasausjärjestelmässä huomioida pisteytyksessä, jolloin kustannukset niistä jakaantuvat oikeudenmukaisesti.

Asukasedustajien valinta hallitukseen

Heka pitää erittäin kannatettavana sitä, että lakia muutetaan niin, että ehdokkaat yh-tiön hallitukseen voidaan nimetä edustuksellisessa järjestelmässä, jossa asukkaiden kokoukset tekisivät ensimmäiset nimeämiset ja jossa lopulliset nimeämiset tekisi muu asukkaiden valitsema edustuksellinen elin.

Pienissä yhtiöissä em. menettely ei tietenkään olisi välttämätön, mutta ei ole mitenkään mahdollista, että esim. Hekassa, jossa on n. 500 vuokranmääritysyksikköä, jo-kainen asukkaiden kokous valitsisi kaksi ehdokastaan hallitukseen ja omistaja sitten valitsisi noin tuhannesta nimestä kaksi sopivinta ja pätevintä.

Sen sijaan pidämme tärkeänä, että yhtiön omistajalle esitetään useampia ehdokkaita, esim. valittavaan määrään nähden kaksinkertainen tai kolminkertainen määrä ehdok-kaita, joista yhtiön omistaja voi sitten, esim. haastatteleamalla, aidosti valita hallituk-seen ne sopivimmat ja pätevimmät henkilöt.

Mielestämme ei ole estettä sille, että hallituksen asukasedustaja voisi toimia saman-aikaisesti myös asukastoimikunnan puheenjohtajana tai ehkä ”ylempänä” yhtiökoh-taisessa asukkaiden omassa toimielimessä. Hallituksen asukasedustajat valikoituvat joka tapauksessa meritoituneista asukasaktiiveista eikä mielestämme varsinaista ris-tiriitaa näiden kahden roolin välillä ainakaan pitäisi olla. Sen sijaan emme pidä hyvä-nä sitä, jos hallituksen asukasedustaja olisi samanaikaisesti myös yhteistyöelimen jäsen, sillä yhteistyöelimessä tehdään usein valmistelevaa työtä hallituksessa päätet-täviä asioita varten sekä keskitytään yhtiön operatiiviseen toimintaan.

Ohjaus ja uhkasakkomahdollisuus

Hekan mielestä olisi tarkoituksenmukaista, että kaikki yhteishallintolain ohjaukseen ja valvontaan liittyvät tehtävät olisivat ARAlla, sillä aluehallintovirastot, tai käytännössä yksi aluehallintovirasto, on kovin kaukana yhteishallintolaista ja ARA-asumisen asi-oista, kun puolestaan ARAssa on paras mahdollinen asiantuntemus niiden asioiden ohjaamiseen ja valvomiseen.

Sen sijaan emme ole varmoja siitä, onko tarkoituksenmukaista, että sama viranomai-nen sekä ohjaa että valvoo, mutta myös asettaa sanktioita.

Muut huomiot

Pidämme tärkeänä, että laissa olisi kokouskäytäntöjen osalta vähintään minimimääräykset, sillä käytännön elämässä juuri niistä asioista on usein epäselvyyttä. Toisaal-ta ohjeistus ei saisi olla liian byrokraattistakaan, jotta se ei karkottaisi muusta asukastoiminnasta kiinnostuneita.

Emme kannata lakiin otettavaksi määräyksiä matkakulujen, kokouspalkkioiden tai muiden määrärahojen tai vastaavien maksamisesta asukastoiminnassa. Eri yhtiöillä on asiassa omat, toimivat käytäntönsä.

Lain soveltaminen erityisryhmäkohteissa on ollut haasteellista. Helsingissä tällaiset erityisryhmäkohteet välivuokrataan Helsingin kaupungille, joka puolestaan vuokraa asunnot asukkaille. Helsingin kaupunki myös järjestää kaikki palvelut tällaisissa eri-tyisryhmäkohteissa. Meillä ei ole sopimussuhdetta asukkaisiin eikä oikeastaan juuri-kaan kontakteja heihin. Sen vuoksi ehdotamme, että muistiossa mainitun asukasko-kousta vastaavan vuosittaisen kokouksen omaisille/edunvalvojille voisi omistajan si-jaan kutsua koolle ja järjestää talossa palveluita tuottava taho.

Kannatamme sitä, että talouden ja hallinnon valvontaa selkiytetään. Sitä tulee myös muuttaa.

Koska kaikki vuokrataloyhtiön talousasiat ovat yhtiökohtaisia ja valtaosa hankinnoista ja sopimuksista on yhtiökohtaisia, ei mielestämme ole enää perusteltua eikä tarpeel-lista ylläpitää järjestelmää, jossa jokainen vuokranmääritysyksikkö voi valita oman valvojansa. Hekassa tämä tarkoittaa n. 500 valvojaa, joilla yhteishallintolain mukaan on tilintarkastajan oikeudet, mutta toisaalta oikeus tarkastaa vain sen oman vuok-ranmääritysyksikkönsä asioita, mikä on osittain mahdotonta, kun asiat hoidetaan yh-tiökohtaisesti.

Mielestämme olisi riittävää, että järjestelmässä olisi vain yksi asukkaiden nimeämä yhtiökohtainen valvoja, jolta tulisi edellyttää riittävää ammattitaitoa. Myös tilintarkastaja voisi mielestämme toimia oman tehtävänsä lisäksi myös asukkaiden edustajana, mutta pidämme silti parempana sitä, että asukas toimisi valvojana, yhdessä ja yhteistyössä yhtiön tilintarkastajan kanssa. Tällä asukkaiden nimeämällä valvojalla ei saisi mielestämme olla tilintarkastajan valtuuksia, sillä emme pidä tarkoituksenmukaisena, että asukasvalvojalla on pääsy esim. kaikkiin henkilöstöä koskeviin tietoihin kuten mm. palkkatietoihin. Kahden ammattitilintarkastajan valitsemista emme pidä tarkoituksenmukaisena.

Helsingissä 21.4.2021

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Jaana Närö

toimitusjohtaja

Närö Jaana
Helsingin kaupungin asunnot Oy