

Asia: VN/325/2021

Yhteishallintolain uudistuksen suuntaviivat

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Setlementtiasunnot Oy

LAUSUNTO YHTEISHALLINTOLAIN UUDISTUKSEN SUUNTAVIIVOISTA

Kiitämme mahdollisuudesta saada lausua yhteishallintolain uudistuksen suuntaviivoista.

Yleiset kommentit muistiosta

Pidämme ehdottoman hyvänä, sekä tarpeellisena yhteishallintolain uudistusta. Yhteishallinto mahdollistaa asukkaiden ja omistajien toimivan vuoropuhelun, mitä pidämme erittäin tärkeänä. Nykyinen laki asettaa saman yhtiön eri talot pahimmillaan hyvinkin eriarvoisiin asemiin, sekä vuokrayhtiöt lähes ehdottoman eteen. Erilaisia asukastoimikuntien määrittelemiä sääntöjä voi olla yhtä monta kuin yhtiöllä taloja.

Uudistetun lain erilaisia vähimmäistasoja määriteltäessä tulee ottaa huomioon hyvinkin eri kokoiset talot saman yhtiön sisällä ja niiden keskinäinen tasavertaisuus.

Sähköiset tavat osallistua ja vaikuttaa tulee ilman muuta huomioida uudistetussa laissa, ovat nykypäivää. Uskomme, että sähköisiä osallistumisen mahdollisuuksia lisäämällä, asukasdemokratiaan olisi mahdollista saada yhä laajemman asukaskunnan näkemyksiä ja osallisuutta.

Yhteishallintolain sääntelyssä tulisi säilyttää joustavuus ja mahdollistaa hyvät paikalliset käytännöt, eikä se saisi lisätä vuokrataloyhtiöiden hallinnollisia velvoitteita nykyisestä.

Yhteishallintolain sopeuttaminen vastaamaan nykyistä moninaista toimintaympäristöä

Pidämme järkevänä, että linjaukset esimerkiksi järjestyssäännöistä, pysäköintipaikkojen jakamisperusteista ym. nykyisellään asukastoimikunnan tehtäviin luettavista määriteltäisiin jatkossa yhtiötasolla. Nykyinen malli, jossa asukastoimikunnat määrittelevät ko. asioita on yhtiön näkökulmasta hankala ja työläs sekä eri talojen asukkaita eriarvoistava.

Aloitteet esimerkiksi järjestyssääntöjen päivittämisestä, mahdolliset kilpailutukset, muutokset ym. käsiteltäisiin yhteistyöelimessä. Myös pitkän ajan korjaussuunnitelmia käsiteltäisiin jatkossa yhteistyöelimessä asukastoimikuntien sijaan. Huomioitavaa on myös, riittäisikö asukkaiden puolelta jatkossa vain lausunto nykyisen ”valmistelu, neuvottelu, lausunto”-mallin sijaan. Päätökset tehdään kuitenkin yhtiössä.

Nykyisen lain mukaan asukastoimikuntien tehtäväksi määritellyn sovittelun siirtäisimme myös toimikunnilta pois. Sovittelutilanteisiin on olemassa ammattilaisia. Asukastoimikunnan jäsenet ovat sovittelutilanteissa ristiriitaisessa roolissa, talon asukkaana ja sovittelijana. Tämä asettaa asukkaat usein epämiellyttäviin tilanteisiin.

Asukastoimikunnat toimisivat enemmän talotasolla yhteisöllisyyteen, turvallisuuteen ja viihtyvyyteen liittyvissä asioissa ja päättävät asukastilojen käytöstä ja käyttöperiaatteista.

Tilojen avaamista ulkopuolisille pidämme hyvänä ja asukkaille lisäarvoa tuovana, emmekä näe tarvetta rajata tätä ainakaan yhteishallintolain uudistuksen yhteydessä turhan tiukaksi. Ensisijaisesti tilojen käytön hyödyn saajan täytyy tulla talon asukkaat. Päätökset mahdollisesta ulkopuolisesta toiminnasta tulee tehdä yhteistyössä asukastoimikuntien kanssa. Avointa kerhotoimintaa voisi hyvin jatkossakin olla. Settlementiasunnoilla on hyviä kokemuksia erilaisista kerhoista rikastuttamassa talon toimintaa.

Talousoasioiden käsittely on hyvä olla yhtiötasolla eli esimerkiksi yhteistyöelimessä. On kuitenkin tärkeää, että asukkaille tärkeistä asioista on tarjolla riittävästi tietoa. Pidämme hyvänä, että muistiossa on nostettu esiin, että tietyt asiat kuuluvat yhtiön päätäntävaltaan.

Yhteishallinnon rakenteet

Näkisimme hyväksi tässä selkeän kolmiportaisen mallin, jossa yhteistyöelimen paikka nostettaisiin vakioksi yhteishallinnon rakenteeseen. Lakiuudistuksessa toivomme roolien ja tehtävien selkeytystä, mitkä asiat käsitellään asukastoimikunnissa, mitkä yhteistyöelimessä ja mitkä yhtiössä.

Salassapitovelvollisuus ja sen rikkomisesta seuraavat sanktiot tulisi määritellä lakiin entistä selkeämmin myös. Nämä ovat nykyisellään asukastoimikuntien kohdalla melko häilyvät. Tämä linjaus tukee tärkeällä tavalla yhtiön ja yhteistyöelimen/asukastoimikuntien välistä toimintaa. Tietyt asiat tulee ottaa käsittelyyn tietyllä vakavuudella ja ymmärtää niiden mahdollinen salassapitovelvollisuus.

Yhteistyöelin

Setlementtiasunnoilla tämä malli on ollut käytössä vuodesta 2019, josta meillä on hyvät kokemukset. Yhä useammat asiat käsitellään yhtiötasolla, joten oikea paikka asukkaille vaikuttaa niihin yhtiötasolla on yhteistyöelin. Yhteistyöelimessä keskustellaan asioista yhdessä ja he voivat antaa niistä lausunnon, yhtiö huomioi ja tekee päätökset kokonaisuus huomioiden. Yhteistyöelin ei siis ole päättävä elin, vaan sillä on neuvotteleva ja neuvoa-antava rooli.

Asukastoimikuntien tehtävät

Näemme järkevänä ja toimintaa yhdenmukaistavana, että lakiuudistuksen myötä yhtiötasolla päätettävät asiat käsiteltäisiin yhteistyöelimessä.

Asukastoimikunnat keskittyisivät talotaseiseen toimintaan ja sen edistämiseen. Asukastoimikuntien jäseniltä ei odoteta samankaltaista asiantuntemusta tai kiinnostusta yhtiön laajuisiin asioihin, kuin yhteistyöelimeen koottavalta edustukselta. Tämä myös madaltaisi osaltaan asukastoimikuntiin halukkaiden kynnystä osallistua.

Asukkaille tärkeitä asioita ovat vuokranmäärityksen lisäksi asukkaan oman talon korjaukset ja huoltosopimusten sisältö. Nämä ovat asioita, joilla on myös merkitystä asukkaan arjessa, joten asukkailla tulee olla näistä riittävästi tietoa saatavilla ja huoltosopimusten sisältöä tulee avata asukkaille. Muistion mukaan asukkaiden tulisi mahdollisuuksien mukaan olla mukana hankintaprosessissa. Katsomme, etteivät asukkaat voi olla suoraan mukana hankintaprosessissa, koska hankinnat kuuluvat vuokratiloyhteisön päätäntävaltaan. Asukkaiden toiveita ja palautetta tulee kuitenkin kuunnella. Nykyisin asukastoimikuntien tehtäviin kuuluu myös osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto muun muassa huoltosopimuksen sisällöstä, hoitojärjestelmästä sekä isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämisestä. Katsomme, että tässäkin asiassa tarkoituksenmukainen osallistumistapa voisi olla lausunnon antaminen.

Asumiseen liittyvät palvelut

Päättäenvalta asumiseen liittyvistä palveluista täytyy olla yhtiöllä. On hallitsematon kokonaisuus, jos joka talolla olisi asukastoimikuntien määrittelemät omat erilaiset palvelut ja niihin liittyvät palvelusopimukset, käytännöt ja kumppanit. Toki mahdollisten uusien asumiseen liittyvien palveluiden tuomisesta taloille on hyvä käydä vuoropuhelua asukaskunnan kanssa, esimerkiksi yhteistyöelimen tai asukastoimikunnan muodossa. Jo siksikin, että asumisen palvelut ovat aidosti asukkaita hyödyttäviä eivätkä jää vähälle käytölle.

Asukasedustajan valinta hallitukseen

Toivotaan lakiuudistuksessa otettavan selkeä linja mahdollisille kaksoisrooleille. Esimerkiksi hallituksen asukasedustaja- asukastoimikunnan puheenjohtaja tai valvoja-asukastoimikunnan puheenjohtaja -roolit.

Ohjaus ja uhkasakkomahdollisuus

Pidämme hyvänä ohjauksen siirtymistä AVI:lta ARA:aan. Koemme ARA:lla olevan enemmän asiantuntemusta nimenomaisesti asumisen asioiden ratkaisemiseen.

Muut huomiot

Kannatamme valvojan aseman selkiyttämistä ja ammattiosaamisen vaatimista. Aiheuttaa nykyisellään toisinaan väärinymmärryksiä ja eripuraa asukastoimikuntien ja yhtiön välille, kun taloustietoja annetaan luettavaksi henkilölle, jolla ei ole ammattiosaamista niitä tulkita. Valvoja jää kokemuksemme mukaan myös usein valitsematta. Rooliin ei uskalleta lähteä, sillä osaamista/kokemusta ei asukkaiden joukosta aina löydy.

Edellä mainittujen syiden vuoksi näemme ehdottoman hyväksi, että käyttöön olisi mahdollista ottaa yhtiötason valvoja, joka voisi olla sama kuin yhtiön tilintarkastaja. Tämän voisi yhteistyöelin valita. Talokohtaisista valvojista luovuttaisiin. Malli toisi tasavertaisuutta saman yhtiön talojen kesken, sekä rakentaisi luottamusta asukkaiden ja yhtiön välille.

Helsingissä 22.4.2021

Setlementtiasunnot Oy

Heli Kotilainen

toimitusjohtaja

Kolari Elina
Setlementtiasunnot Oy