

Asokotien asukashallinto 1.5.2015

Sisältö

1. Asukashallinnon tarkoitus
2. Asukkaiden kokous
 - a) Asukkaiden kokouksen tehtävät
 - b) Asukkaiden kokouksen koollekutsuminen
 - c) Asukkaiden kokouksen äänioikeus ja vaalikelpoisuus
 - d) Asukkaiden kokouksen päätöksenteko
3. Asukastoimikunta
 - a) Asukastoimikunnan toimikausi ja kokoonpano
 - b) Asukastoimikunnan päätöksenteko
 - c) Asukastoimikunnan tehtävät
4. Tiedoksisaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus
5. Asukkaiden edustus yhtiön hallituksessa
6. Asukkaiden oikeus valvoa asumisoikeustalon talouden ja hallinnon hoitoa, kohdekohtainen valvoja
7. Puheenjohtajien teemaseminaarit
8. Yhteistyöelin

1. Asukashallinnon tarkoitus

Asukashallinnon tarkoitus on edistää asumisoikeustalon omistajan (myöhemmin Asokodit) ja asumisoikeusasukkaan välistä tiedonvälitystä, yhteistyötä ja luottamusta sekä lisätä keskinäistä vastuuntuntoa taloa koskevissa asioissa. Lisäksi toiminnan tarkoitus on edesauttaa yhteisöllisyyden muodostumista taloissa siten, että asukkaat voivat omalla toiminnallaan vaikuttaa asumisviihtyisyyteen, kunnossapitoon, hoitoon ja talouteen.

Asukashallinnon avulla turvataan asukkaiden osallistuminen Asokotien hallintoon sen mukaan, mitä laissa yhteishallinnosta vuokrataloissa on säädetty.

2. Asukkaiden kokous

Asukkaiden kokouksen tehtävät (2a)

Käyttövastikkeen määrittystä varten muodostetun yksikön talon tai talojen asumisoikeusasukkaat ja muut huoneistojen haltijat (vuokralaiset ja liiketilojen haltijat) käyttävät yhteishallintolain ja tämän ohjeen mukaista päätösvaltaansa asukkaiden kokouksessa. Asukkaiden kokous valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja sihteerin. Asukkaiden kokouksessa käsitellään asukastoimikunnan, yhteyshenkilön, talon asukkaiden ja yhtiön käsiteltäväksi esittämät asiat.

Asukkaiden kokouksella on oikeus valita asukastoimikunta tai yhteyshenkilö sekä työryhmiä ja vastuuhenkilöt seuraaviin tehtäviin: suojanhoitaja, ympäristöekspertti, turvallisuuspäällikkö, kiinteistön hoidon ja siivouksen yhteyshenkilö sekä tarvittaessa muita toimijoita.

Asukkaiden kokous päättää asukastoimikunnan jäsenten lukumäärästä, valintatavasta ja toimikauden pituudesta.

Asukkaiden kokous valitsee asukastoimikunnan puheenjohtajan, sihteerin ja varapuheenjohtajan.

Asukkaiden kokouksella on oikeus nimetä ehdokkaita Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n hallitukseen sekä valita kohdekohtainen valvoja.

Asukkaiden kokouksen koollekutsuminen (2b)

Asukkaiden kokous on kutsuttava koolle vähintään kerran kalenterivuodessa käsittelemään yhteishallintolaissa tai tässä ohjeessa tarkoitettuja asioita.

Asukkaiden kokouksen kutsuu koolle asukastoimikunnan puheenjohtaja, yhteyshenkilö tai, jos niitä ei ole, yhtiön edustaja.

Kokous on viipymättä kutsuttava koolle käsittelemään yhteishallintolaissa tai tässä ohjeessa tarkoitettua asiaa, jos sitä vaatii vähintään yksi kymmenes-osa äänioikeutetuista.

Kutsu asukkaiden kokoukseen on toimitettava kirjallisena jokaiseen huoneistoon sekä kiinteistökohtaisille www-sivuille vähintään viikkoa ennen kokousta. Kutsussa on mainittava kokouksessa käsiteltävät asiat sekä kokouksen aika ja paikka.

Asukkaiden kokouksen äänioikeus ja vaalikelpoisuus (2c)

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

Talon omistaja ei kuitenkaan ole äänioikeutettu eikä vaalikelpoinen, vaikka hänellä olisi välittömässä hallinnassaan talon huoneisto.

Samaan toimielimeen saa valita vain yhden henkilön samasta huoneistosta.

Asukkaiden kokouksen päätöksenteko (2d)

Asukkaiden kokouksen päätökseksi tulee se mielipide, mitä enemmistö kokouksessa annetuista äänistä on kannattanut, jollei asukkaiden kokous ole päättänyt, että jonkin asian osalta päätös on tehtävä yksimielisesti, määräenemmistöllä tai kaikkien äänioikeutettujen kannattaessa sitä taikka että vaali on toimitettava tiettyä vaalitapaa noudattaen.

Äänen mennessä tasan ratkaisee vaalissa arpa ja muulloin se mielipide, jota puheenjohtaja ilmoittaa kannattavansa.

3. Asukastoimikunta

Asukastoimikunta on asukkaiden kokouksen valitsema toimielin. Se käyttää yhteishallintolain ja tämän ohjeen mukaista päätösvaltaa sekä vaikutus- mahdollisuutta asumiseen sekä käyttövastikkeenmääritysyksikön talouteen ja kunnossapitoon liittyvissä asioissa.

Asukastoimikunnan toimikausi ja kokoonpano (3a)

Asukastoimikunta valitaan yhdeksi tai kahdeksi vuodeksi. Toimikauden pituudesta päätetään asukkaiden kokouksessa. Asukkaiden kokous päättää myös jäsenten lukumäärästä ja valintatavasta.

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

Asukastoimikunnan päätöksenteko (3b)

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

Asukastoimikunnan tehtävät (3c)

Asukastoimikunnan tehtävänä on:

1. osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto käyttövastikkeenmääritysyksikköön kuuluvien talojen talousarvioesityksestä sekä

- käyttövastikkeenmääritysesityksestä,
2. tehdä esityksiä ja neuvotella vuosittain talousarvioon sisällytettävistä korjaustoimenpiteistä,
 3. osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto pitkänajan korjaussuunnitelmista,
 4. osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto pitkänajan rahoitussuunnitelmista,
 5. tehdä esityksiä, neuvotella ja antaa lausunto huoltosopimuksen sisällöstä, hoitojärjestelmästä sekä isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämisestä,
 6. valvoa asukkaiden ja muiden huoneistojen haltijoiden yhteiseen lukuun hoito-, huolto- ja korjaustoimenpiteiden suorittamista,
 7. päättää järjestysääntöjen sisällöstä,
 8. edistää asumiseen liittyvien erimielisyyksien ratkaisemista ja tarvittaessa toimia sovittelijana häiriötapauksissa,
 9. päättää yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokraus- ja jakamisperiaatteista ja valvoa niiden noudattamista,
 10. päättää yhteisten askartelu- ja kerhuhuoneiden ja vastaavien tilojen käytöstä sekä talkoiden ja muiden vastaavien yhteisten tilaisuuksien järjestämisestä,
 11. päättää toimikunnan päätettäväksi siirretystä asiasta tai toimeenpanna sen tehtäväksi annettu asia edellyttäen, että asukastoimikunta on valmisottamaan sen vastaan; sekä
 12. tehdä esitys, neuvotella ja antaa lausunto muista käyttövastikkeen- määritysyksikköön kuuluvia taloja koskevista asioista

4. Tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus

Asukkaiden kokouksella tai asukastoimikunnalla on oikeus saada omistajalta tai tämän edustajalta yhteishallintolain mukaisten oikeuksien käyttämiseen tarpeelliset käyttövastikkeenmääritysyksikköä koskevat tiedot. Tiedot on annettava tilintarkastajan varmentamana, jos asukkaiden kokous tai asukastoimikunta ne sellaisena pyytää. Jos tietojen oikeellisuutta ei voida varmentaa, on tilintarkastajan todettava tämä.

Asokotien tulee myös tiedottaa käyttövastikkeenmääritysyksikön asukkaille ja muille huoneistojen haltijoille käyttövastikkeenmääritysyksikköä koskevista sellaisista asioista, joilla voi olla merkitystä heille tai yhteishallintolaissa tarkoitetuille toimielimille yhteishallintolain mukaisten oikeuksien käyttämiseksi.

5. Asukkaiden edustus Asokotien hallituksessa

Asukkaiden kokouksilla on oikeus nimetä ehdokkaita Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n hallitukseen. Ehdotetuista ehdokkaista yhtiökokous valitsee kaksi (2) hallituksen varsinaiseksi jäseneksi.

6. Asukkaiden oikeus valvoa asumisoikeustalon talouden ja hallinnon hoitoa Kohdekohtainen valvoja

Asukkaiden kokouksella on oikeus valita valvoja seuraamaan ja tarkastamaan käyttövastikkeenmääritysyksikön talouden ja hallinnon hoitoa. Asukkaiden kokouksen valitsemalla valvojalla on sama oikeus saada tietoja käyttövastikkeenmääritysyksikön taloudesta ja hallinnosta, mitä on voimassa asumisoikeustalon omistavan yhteisön tilintarkastajasta. Valvojan toimikausi on sama kuin yhteisön tilintarkastajan toimikausi. Valvojan on annettava kertomuksensa tehtävänsä suorittamisesta asukkaiden kokoukselle. Kertomus on annettava tiedoksi myös omistajalle. Valvojan salassapitovelvollisuudesta ja vahingonkorvausvastuusta on voimassa mitä yhteisön tilintarkastajan salassapitovelvollisuudesta ja vahingonkorvausvastuusta on säädetty.

Milloin asukkaiden kokous tai asukastoimikunta on valinnut asumisoikeustalon omistavan yhteisön tilintarkastajan tai tilintarkastaja on valittu asukkaiden kokouksen tai asukastoimikunnan ehdottamista henkilöistä, hoitaa tämä tilintarkastaja myös edellä ensimmäisessä kappaleessa mainitut valvojan tehtävät, jollei omistajan suostumuksella ole valittu myös valvojaa.

Jos yhteisöllä on useita käyttövastikkeenmääritysyksiköitä ja asukkaiden kokoukset tai asukastoimikunnat ovat valinneet yhteisön tilintarkastajan tai tilintarkastaja on valittu asukkaiden kokousten tai asukastoimikuntien ehdottamista henkilöistä, hoitaa tämä tilintarkastaja ensimmäisessä kappaleessa tarkoitetut valvojan tehtävät kaikkien käyttövastikkeenmääritysyksiköiden osalta, jollei Asokotien suostumuksella ole valittu myös valvojaa tai useampia valvojia

7. Puheenjohtajien teemaseminaarit

Asukastoimikuntien puheenjohtajat kokoontuvat alueellisesti kerran vuodessa Asokotien määräämänä päivänä teemaseminaariin, jossa käsitellään ajankohtaisia asioita. Teemaseminaareissa valitaan kustakin kunnasta yksi jäsen valtakunnalliseen yhteistyöelimeen (31 jäsentä). Aluejako on seuraava

Alue 1	Helsinki
Alue 2	Espoo
Alue 3	Vantaa, Porvoo, Sipoo
Alue 4	Kirkkonummi, Lohja, Vihti, Raisio, Salo
Alue 5	Järvenpää, Kerava, Nurmijärvi, Tuusula
Alue 6	Hämeenlinna, Hyvinkää, Riihimäki
Alue 7	Tampere
Alue 8	Jyväskylä
Alue 9	Lahti, Mäntsälä, Kouvola
Alue 10	Lappeenranta, Hamina, Imatra, Kotka
Alue 11	Kuopio, Joensuu, Siilinjärvi
Alue 12	Oulu, Rovaniemi

Teemaseminaarin kutsuu koolle Asokodit kahta (2) viikkoa ennen seminaaria. Ennakkotietoa seminaareista ilmoitetaan Kotikulman sivuilla ja Kotimaisema -lehdessä.

8. Yhteistyöelimen kokous

Yhteistyöelimen kokous on yhteishallintolain 16 §:n tarkoittama asukkaiden ja yhtiön välinen toimielin, jossa voidaan käsitellä koko asuntokantaa koskevia asukasdemokratiaan liittyviä asioita.

Yhteistyöelimen kokoontuu vähintään kerran vuodessa.

Yhteistyöelimen kokouksen kutsuu koolle Asokodit vähintään viikkoa ennen kokousta. Kokouskutsu toimitetaan puheenjohtajien teemaseminaareissa valituille yhteistyöelimen jäsenille.

Yhteistyöelimen voi käsitellä omistajan koko asuntokantaa koskevia yhteishallintolaissa tarkoitettuja yhteishallintoon liittyviä asioita.

Yhteistyöelimen voi antaa suosituksia ja ohjeita yhteishallinnon piiriin kuuluvissa asioissa, jos yhteistyöelimelle ei kuulu päätösvalta asiassa.

Yhteistyöelimen päätökseksi tulee se mielipide, mitä enemmistö kokouksessa annetuista äänistä on kannattanut.

Asokotien edustaja toimii yhteistyöelimen puheenjohtajana ja sihteerinä.