

Asokotien asukashallinto 8.8.2017

Tervetuloa mukaan asukastoimintaan.

Koti on turvasatama itselle ja läheisille. Suunnittelemme ja kehitämme uusia toimintatapoja ja sähköisiä palveluita yhteistyössä asukkaiden kanssa, jotta voimme parantaa viihtyvyyttä ja turvallisuutta. Haluamme kohdata asukkaita erilaisissa foorumeissa vuoden aikana. Olemme koonneet tähän yhteistyömme kanavat ja tapaamiset.

Kohdekohtainen toiminta on toiminnan ydin ja lähinnä jokaista asukasta. Vapaaehtoisen asukastoiminnan tukeminen on oleellinen osa toimintatapaamme. Jokaisessa kohteessa voi olla monipuolista toimintaa asukkaiden aktiivisuudesta riippuen, asukaskokouksista vapaamuotoiseen juhla- ja harrastustoimintaan. Tuemme toimintaa kustantamalla vuosittain erilaisia tilaisuuksia talkoista talojen syntymäpäiväjuhliin.

Alueatasolla kokoonnumme puheenjohtajien kanssa kaksi kertaa vuodessa, valtakunnallisella tasolla toimivat yhteistoimintaelin sekä kehitystyöryhmä ja Asokotien hallituksessa on kaksi asukasjäsentä.

Asukasviestinnässä käytämme Kotikulmaa ja Kotimaisema -lehteä.

Olet lämpimästi tervetullut mukaan!

Minna Saarni
Asukashallinnon koordinaattori

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 kokoukset
8. Yhteistyöelimen kokous
9. Kehitystyöryhmä

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 käsiteltäviksi 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.
- päättää asukastoimikunnan jäsenten lukumäärästä, valintatavasta ja toimikauden pituudesta.
- valita asukastoimikunnan puheenjohtaja, sihteeri ja varapuheenjohtaja.
- 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.

Äänten 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 käyttövastikkeen määräytyksikön 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. Äänten 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 käyttövastikkeen määräytyksikköön kuuluvien talojen talousarvioesityksestä sekä käyttövastikkeen määritysesityksestä,
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 järjestyssääntöjen 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 käyttövastikkeen määritysyksikköä 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 käyttövastikkeen määritysyksikön asukkaille ja muille huoneistojen haltijoille käyttövastikkeen määritysyksikköä 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 käyttövastikkeen määritysyksikön talouden ja hallinnon hoitoa. Asukkaiden kokouksen valitsemalla valvojalla on sama oikeus saada tietoja käyttövastikkeen määritysyksikön 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 vahingonkorvaus- vastuusta on säädetty.

Milloin asukkaiden kokous tai asukastoimikunta on valinnut asumisoikeus- talon 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 käyttövastikkeen määritysyksiköitä 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 käyttövastikkeen-
määritysyksiköiden osalta, jollei Asokotien suostumuksella ole valittu myös valvojaa tai useampia valvojia

7 Puheenjohtajien kokoukset

Asukastoimikuntien puheenjohtajat kokoontuvat alueellisesti kerran vuodessa Asokotien määräämänä päivänä kokouksiin, joissa käsitellään ajankohtaisia asioita. Kutsut lähtevät kuukausi ennen kokousta.

Aluejako on seuraava

Alue 1	Helsinki
Alue 2	Espoo
Alue 3	Vantaa, Porvoo, Sipoo
Alue 4	Kirkkonummi, Lohja, Vihti, Raisio,
Salon 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

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 kokoukset pidetään vähintään kerran vuodessa.

Yhteistyöelimen kokouksen kutsuu koolle Asokodit kuukausi ennen kokousta. Kokouskutsu toimitetaan puheenjohtajien asukaskokousten ehdottamista ehdokkaista kunnittain arvotuille osallistujille.

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.

9 Kehitystyöryhmä

Kehitystyöryhmä koostuu kymmenestä asukkaiden edustajasta. Jäsenet on arvottu keväällä 2017 asukastoimikuntien nimeämistä ehdokkaista ympäri Suomen. Kehitystyöryhmän tehtävänä on ideoida uutta ja kehittää asukastoimintaa monipuolisesti.

Työryhmälle voivat kaikki asukkaat ehdottaa kehityshankkeita lähettämällä ideoita toimikunnan puheenjohtajalle minna.saarni@asokodit.fi.