

Asukasdemokratia Lohjan Vuokra- asunnot Oy:ssä (Lova)

Lovan asukasdemokratiatyöryhmä 6.6.2014

Lovan hallitus 9.6.2014

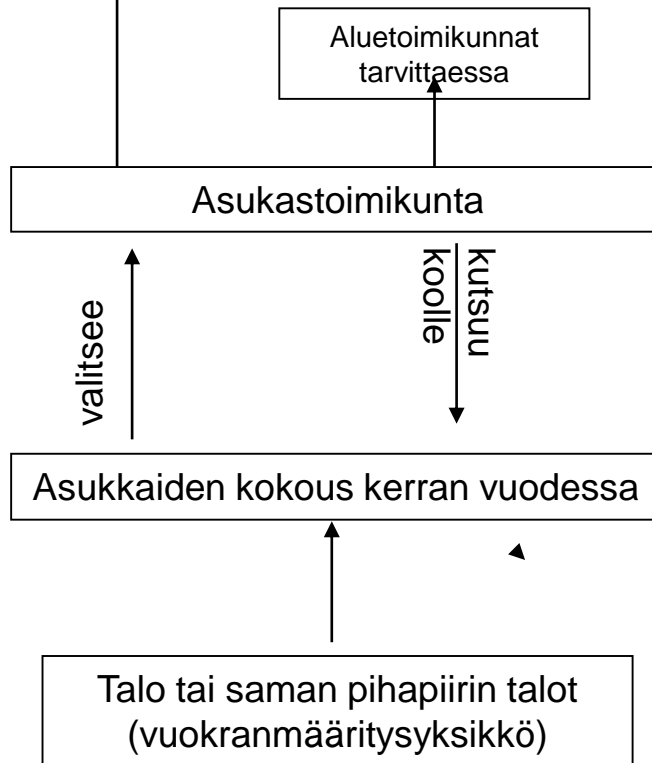
Lohjan Vuokra-asunnot Oy:n ylimääräinen yhtiökokous 4.3.2015

Lovan varsinainen yhtiökokous 23.6.2016

Mitä asukastoiminta on?

- Asukasdemokratia perustuu lakiin yhteishallinnosta vuokrataloissa (649/90)
 - Vuokratalojen asukkaiden ja omistajien yhteishallinnon (= asukasdemokratia) tarkoituksena on
 - antaa asukkaille päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuus omaa asumistaan koskevissa asioissa
 - lisätä asumisviihtyvyyttä sekä
 - edistää vuokratalojen kunnossapitoa ja hoitoa.
- Asukkaat päättävät, millä tavalla asukasdemokratia talossa tai taloissa (= vuokranmääritysyksikkö) toimii.

Asukasneuvosto, toimikausi: 1-2 vuotta
Yksi edustaja jokaisesta vuokranmääritysyksiköstä





1. Asukkaiden kokous

- ❑ Asukkaiden kokous on asukkaiden tärkein osallistumisen muoto.
- ❑ Asukkaiden kokous kutsutaan koolle vähintään kerran vuodessa.
- ❑ Asukastoimikunta kutsuu asukkaiden kokouksen koolle.
- ❑ Ellei talossa ole asukastoimintaa, yhtiö kutsuu kokouksen koolle.
- ❑ Kokouskutsu jaetaan jokaiseen huoneistoon ja ilmoitustaululle vähintään viikkoa ennen kokousta.
- ❑ Kutsussa on mainittava kokouksessa käsiteltävät asiat sekä kokouksen aika ja paikka.
- ❑ Asukkaiden kokouksessa äänioikeutettuja ovat kaikki talossa vakituisesti asuvat 18 vuotta täyttäneet talonkirjoilla olevat henkilöt ja liiketilojen välittömät haltijat.
- ❑ Päätökset tehdään kokoukseen osallistuvien enemmistöpäätöksinä.
- ❑ Ehdottaa ehdokkaita Lovan hallitukseen sekä valitsee jäsenen sekä henkilökohtaisen varajäsenen asukasneuvostoon. Ehdokkaina voi olla kuka tahansa Lovan talonkirjoilla oleva 18 vuotta täyttänyt asukas.

1. Asukkaiden kokous jatkuu..

□ Valitsee asukastoimikunnan

- valitut henkilöt kirjataan pöytäkirjaan, joka toimitetaan Lovan isännöitsijälle.
- päätöksenteko voi tapahtua
 - enemmistöpäätöksellä: valitaan ne henkilöt, jotka saavat eniten ääniä
 - määräenemmistöpäätöksellä: valintaan tarvitaan erikseen sovittava määrä äänistä
 - yksimielisellä päätöksellä tai siten, että kaikki äänioikeutetut sopivat yhteisesti asukastoimikunnan kokoonpanon.
- asukastoimikunnan kokoonpanosta voidaan sopia myös siten, että kukin talo tai porras saa edustajansa asukastoimikuntaan.

□ Vaihtoehtoiset toimintamuodot

Asukkaiden kokous voi päättää, että toistaiseksi tai seuraavaksi toimikaudeksi ei aseteta asukastoimikuntaa, vaan sille kuuluvat tehtävät hoitaa asukkaiden kokous, omistajayhteisön tai -säätiön hallitus tai Laki yhteishallinnosta vuokrataloissa 12 §:ssä mainittu vastaava toimielin taikka asukastoimikunnan sijaan valittava luottamushenkilö. Voidaan myös päättää, että asukastoimikunta tai luottamushenkilö hoitaa vain osan tämän lain mukaan asukastoimikunnalle kuuluvista tehtävistä

- Oikeus valita valvoja seuraamaan ja tarkastamaan vuokranmääritysyksikön talouden ja hallinnon hoitoa.
- Käsittelee asukastoimikunnan rahankäytön ja toimintasuunnitelman.



2. Asukastoimikunta

- Asukastoimikunta valitaan enintään kahdeksi vuodeksi sen mukaan, mitä toimikauden pituudesta päätetään asukkaiden kokouksessa.
- Asukastoimikunnan jäsenten lukumäärästä (esimerkiksi 2-10) ja valintatavasta päättää asukkaiden kokous.
- Asukastoimikuntaan voidaan valita vain yksi (18 vuotta täyttänyt, vakinaisesti talossa asuva talonkirjoilla oleva) henkilö samasta huoneistosta.
- Yhtiö osoittaa asukastoimikunnalle toimintarahaa, mikä on tarkoitettu kattamaan sen kohtuullisia toimintakuluja.

2. Asukastoimikunnan tehtävät

- osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto vuokranmääritysyksikköön kuuluvien talojen talousarvioesityksestä sekä vuokranmääritysesityksestä;
- tehdä esityksiä ja neuvotella vuosittain talousarvioon sisällytettävistä korjaustoimenpiteistä;
- osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto pitkänajan korjaussuunnitelmista;
- osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto pitkänajan rahoitussuunnitelmista;
- tehdä esityksiä, neuvotella ja antaa lausunto huoltosopimuksen sisällöstä, hoitojärjestelmästä sekä isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämisestä;
- valvoa asukkaiden ja muiden huoneistojen haltijoiden yhteiseen lukuun hoito-, huolto- ja korjaustoimenpiteiden suorittamista;
- päättää järjestyssääntöjen sisällöstä;
- edistää asumiseen liittyvien erimielisyyksien ratkaisemista ja tarvittaessa toimia sovittelijana häiriötapauksissa;
- päättää yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokraus- ja jakamisperiaatteista ja valvoa niiden noudattamista;
- päättää yhteisten askartelu- ja kerhohuoneiden ja vastaavien tilojen käytöstä sekä talkoiden ja muiden vastaavien yhteisten tilaisuuksien järjestämisestä;
- päättää toimikunnan päätettäväksi siirretystä asiasta tai toimeenpanna sen tehtäväksi annettu asia edellyttäen, että asukastoimikunta on valmis ottamaan sen vastaan; sekä
- tehdä esitys, neuvotella ja antaa lausunto muista vuokranmääritysyksikköön kuuluvia taloja koskevista asioista.



3. Alue-toimikunta

- Tietyn alueen asukaskokoukset voivat asettaa alue-toimikunnan.
- Asukastoimikuntien puheenjohtajat tai toimikuntien muut edustajat muodostavat alue-toimikunnan, joka kokoontuu tarpeen mukaan.
- Alue-toimikunta pyrkii kehittämään omaa asuin-alue-nsa, lisäämään vuorovaikutusta ja parantamaan asumisviihtyvyyttä.
- Alue-toimikunta ei tee varsinaisia päätöksiä, mutta voi antaa lausuntoja ja tehdä esityksiä.

4. Asukasneuvosto

- Jäsen ja henkilökohtainen varajäsen jokaisesta vuokranmääritysyksiköstä.
- Yhtiö kutsuu asukasneuvoston ensimmäisen kerran koolle.
- Toimikausi on 1-2 vuotta.
- Kokoontuu tarpeen mukaan.
- Tavoitteena on
 - välittää tietoa
 - parantaa yhteydenpitoa ja yhteistyötä
 - kehittää asukkaiden yhteistoimintaa ja aktiivisuutta yhtiö- ja talotasolla.
- Asukasneuvoston kokous on laillinen kun kokous on kutsuttu koolle 14 vuorokautta ennen kokousta.
- Asukasneuvoston kokous on päätösvaltainen kun paikalla on kymmenen asukasneuvostoon kuuluvaa jäsentä.

4. Asukasneuvosto jatkuu..

- Voi kouluttaa ja perehdyttää asukkaita yhdessä yhtiön kanssa.
- Voi tehdä toimintarahasta esityksen Lovan hallitukselle.
- Voi asettaa tarpeelliseksi katsomansa ryhmät:
 - pressiryhmä (tiedottaminen, asukaslehti)
 - turvallisuusryhmä, viherryhmä jne.
- Voi äänestäen esittää oman näkemyksensä asukasjäsenehdokkaiksi Lohjan Vuokra-asunnot Oy:n hallitukseen. Äänestyksessä ovat mukana kaikki asukaskokousten asettamat asukasedustajaehdokkaat ja äänestys toteutetaan suljettuna lippuäänestyksenä. Vaalikokouksen kutsuu koolle yhtiö. Vaalikokouksessa on yhtiön edustaja mukana läsnäolo- ja puheoikeudella.
- Ei voi kuitenkaan syrjäyttää asukkaiden kokouksen ja asukastoimikunnan lain mukaista toimivaltaa.
- Ei ole lain mukainen yhteistyöelin.

Kiinteistön omistaja luo puitteet

Asukas tekee asumisen

