



Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

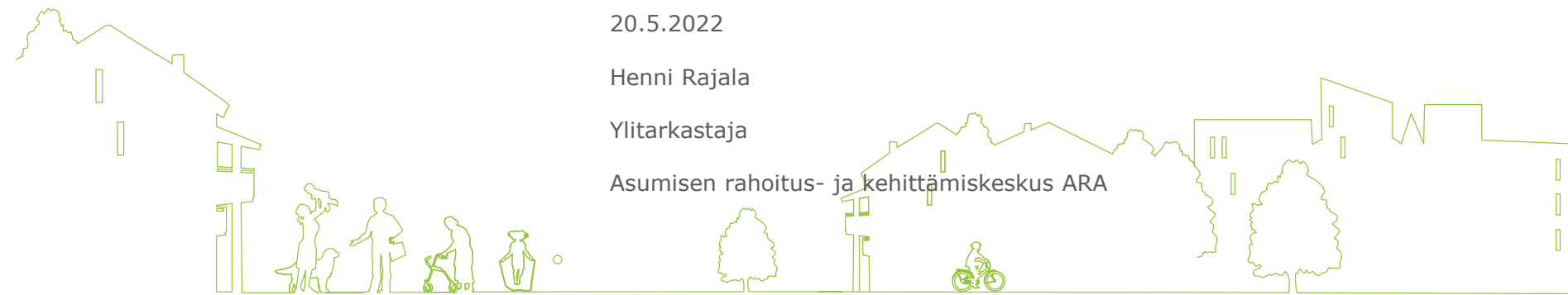
Asukasvalinnan perusteet ja asukasdemokratia

20.5.2022

Henni Rajala

Ylitarkastaja

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA



Aikataulu

Klo 12 – 12.50 Asukasvalinnan perusteet

Klo 12.50 – 13.00 Tauko

Klo 13 – 13.30 Asukasvalinnan perusteet jatkuu

Klo 13.30 – 13.50 Asukasdemokratia

Klo 13.50 – 14.00 Aikaa kysymyksille ja keskustelulle



Miksi asukkaiden valintaa rajoitetaan?

EU:n SGEI-sääntely sosiaalisessa
asuntotuotannossa

*(tuki yleistä taloudellista etua koskevien palveluiden
tuottamiseen – services of general economic
interest)*

- Korkotukilainoitus liitännäisine tukineen (esim. käynnistysavustukset)
- Erityisryhmien investointiavustus

Miksi asukkaiden valintaa rajoitetaan?

- Aravalainat liitännäisine tukineen (esim. tervehdyttämis- ja purkuavustukset)
- Lainojen ja avustusten saajina vain kunnat, muut julkisyhteisöt, yleishyödyllisiksi nimetyt yhteisöt sekä näiden omistamat yhtiöt
- Vain sellaisille yhteiskuntaryhmille, jotka eivät kykene hankkimaan asuntoa markkinaehdoin (asukasvalintasäännökset)

Asukasvalinnan tavoitteet

- Valtion tukemat arava- ja korkotukivuokra-asunnot vuokrataan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille
 - samalla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen (segregaation ehkäisy)
- Asukasvalinnassa noudatetaan yhdenvertaisuusperiaatetta.

Asukasvalintaa koskevat säädökset

- Aravalainat sekä korkotukilainat (pitkä 40 v, vanha 20 v ja lyhyt)
 - Aravarajoituslaki (1190/1993) 4 – 4 c §
 - Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001, *korkotukilaki*) 11 – 11 C §
 - Valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin (166/2008)
 - Lyhytaikainen korkotukilaki (574/2016)
 - Valtioneuvoston asetus vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (603/2016)

- ARAlla on asukasvalintojen yleinen ohjaustehtävä
- Yleisen ohjauksen tavoitteena on, että vuokratalojen omistajat soveltaisivat yhdenmukaisesti säädöksissä ilmoitettuja asukasvalintaperusteita
- ARA toteuttaa asukasvalintojen ohjaustehtäväänsä:
 1. Ylläpitämällä arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintaopasta (www.ara.fi/asukasvalinta)
 2. Osallistumalla koulutustilaisuuksiin
 3. Vastaamalla puhelin- ja sähköpostitiedusteluihin
 4. Suorittamalla ohjaus- ja tarkastuskäyntejä
 5. Käsittelemällä hallintokanteluita



Kunta valvoo

- Asukasvalintojen valvonta on kuntien lakisääteinen tehtävä
- Kunnilla on lakiin perustuva oikeus vaatia vuokratalon omistajilta asukasvalinnan perusteena olevia tietoja, joiden avulla se voi selvittää, täyttävätkö asukkaaksi valitut asunnontarpeelle, tuloille ja varallisuudelle asetetut edellytykset
- Mikäli valvonnassa havaittaisiin väärinmenettelyä, kunta voi ilmoittaa ARAan

Kunta valvoo

- Kunnalla oma valvontatapasuunnitelma
- Valvonta voi olla etukäteis- tai jälkivalvontaa tai sitä voidaan toteuttaa pistokokein
- Asukasvalinnoissa, jotka yhteisö esittää kunnalle, voi käyttää apuna ARAn julkaisemaa Asukasvalintapäätökset –asiakirjaa
- Tehdyistä asukasvalinnoista on käytävä ilmi:
 - asunnontarve, kiireellisyysluokitus, varallisuus, tulot, ruokakunnan koko ja haettavan asunnon koko

Omistaja valitsee asukkaat

- Vuokratalon omistajalla on oikeus valita asukkaat
- Omistaja voi myös antaa toimeksiannon asukasvalinnasta esimerkiksi:
 - kunnan asuntoviranomaiselle
 - kunnan sosiaaliviranomaiselle
 - yksityiselle yritykselle, vuokrataloyhtiölle, asunnonvälittäjälle tai hoivapalveluja tuottavalle yhteisölle.

Omistaja valitsee asukkaat

- Vuokratalon omistaja vastaa **aina** siitä, että asukasvalinnat tehdään säännösten mukaan, vaikka olisikin antanut sen ulkopuolisen hoidettavaksi



Jälleenvuokraus

- Osa vuokrataloyhteisöistä on keskittänyt toimintansa kiinteistöjen omistamiseen ja vuokraa osan tai koko asuntokantansa esimerkiksi hoiva-palveluyritykselle tai kunnan sosiaalitoimelle, jotka edelleen vuokraavat huoneistot asukkaille (jälleenvuokraus)

Jälleenvuokraus ja kunnan asukasvalinta

- Silloin kun vuokralaiset valitsee kunnan sosiaalitoimi tai muu kunnan viranomainen, on asukasvalinta ns. etukäteishyväksynnässä → Kun kunta ARA -säädännön tarkoittamana valvovana viranomaisena tekee asukasvalinnan, voidaan katsoa, että ne tehdään asiantuntemuksella säännösten ja ohjeiden mukaisesti

Kuka voi saada ARA-asunnon

- ARA-asuntoihin voidaan valita asukkaaksi Suomen kansalainen tai häneen rinnastettava henkilö ruokakuntineen

- ✓ rekisteröity oleskeluoikeus tai myönnetty oleskelukortti (ulkomaalaislaki 301/2004, 10. luku)
- ✓ vähintään vuoden mittainen oleskelulupa
 - ✓ oleskelulupa opiskelun perusteella

Asukasvalintaperusteet

- Asukasvalintaperusteet ovat:
 - 1. asunnon tarve**
 - 2. varallisuus**
 - 3. tulot**
- Asukkaiden valinta perustuu asukasvalintaperusteisiin sekä hakijoiden keskinäiseen vertailuun



EI JONOTUS-
JÄRJESTELMÄÄ

Etusijajärjestys

- Hakijoiden keskinäistä etusijajärjestystä arvioidaan kokonaisuutena hakijoiden asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella
- Etusijalle asetettava **asunnottomat** ja muut **kiireellisimmässä asunnontarpeessa** olevat, **vähävaraisimmat** ja **pienituloisimmat** hakijat
- Yksittäistapauksessa voidaan poiketa säädetystä etusijajärjestyksestä, jos se on perusteltua hakijan erityisolosuhteet, paikkakunnan vuokra-asuntotilanne tai vuokratalon/asuinalueen asukasrakenne huomioon ottaen (segregaation ehkäiseminen)

Asuntohakemus

- Kirjallinen tai sähköinen
- Ympäristöministeriön asetuksessa (904/2006) kerrotaan asuntohakemuksessa vähintään ilmoitettavat tiedot
- Hakemuslomakkeesta on ilmettävä sen voimassaoloaika (vähintään 3 kk) ja uusimistapa
- Hakemuksessa on aina ilmettävä asukasvalinnan vertailuperusteet (ympäristöministeriön asetus 904/2006)



ASUNNOT
OLTAVA
JULKISESTI JA
YLEISESTI
HAETTAVINA

Hakijaruokakunta ja liitteet

- Tulot ja varallisuus huomioidaan asuntoa hakevien 18-vuotta täyttäneiden henkilöiden osalta
- Hakija vakuuttaa antamansa tiedot oikeiksi
- Hakija on velvollinen toimittamaan tarvittavat liitteet viimeistään ennen vuokrasopimuksen solmimista
- Liitteiden ensisijainen toimitusvastuu on hakijalla.

Asunnontarve

- Asunnontarvetta arvioidessa otetaan huomioon hakijaruokakunnan nykyiset asunto-olot ja niiden parantamisen kiireellisyys. Huomioon on otettava myös ruokakunnan koko ja ikärakenne.
- Asunnon koon kohtuullisuutta määriteltäessä otetaan huomioon erityyppisten asuntojen kysyntä ja tarjonta paikkakunnalla.

Asunnontarve ja kiireellisyysluokitus

- Huomioidaan hakijoiden yhdenvertaisuus
- Asunnontarpeen kiireellisyyttä arvioitaessa voidaan käyttää ARAn Asukasvalintaoppaan kiireellisyysluokitusta:
 1. Erittäin kiireellinen asunnontarve
 2. Kiireellinen asunnontarve
 3. Asunnontarve

Varallisuus

- ARA suosittelee, että kunnat määrittävät vuosittain asukasvalinnassa huomioon otettavat varallisuuden enimmäisrajat ja tiedottavat niistä vuokratalojen omistajille
- Varallisuus arvioidaan käyvän arvon mukaisesti
- Varallisuuden käyvästä arvosta vähennetään yhteenlaskettujen velkojen määrä (esim. varallisuuden hankintaan otettu laina, opintolaina, kulutusluotot)

- Hakemuksen liitteet
 - Rahastosijoitukset, pörssiosakkeet, kiinteä omaisuus ja muu sijoitusomaisuus
 - Kiinteistöt ja asunto-osakkeet: Kiinteistövälittäjän arvio tai kauppakirja riippuen asuntokaupan ajankohdasta
 - Tilastokeskus: vanhojen huoneistojen hinnat

Tulot

- Hakijan tulot selvitetään sen arvioimiseksi, onko hakijalla riittävästi tuloja järjestää asumisensa ilman valtion tukea
- Tulot on otettava huomioon hakijoiden keskinäisessä vertailussa, vaikka ei tulo rajoja
- Hakijan tulot huomioidaan brutto/kk
- Tulojen liitteinä
 - Esim. palkkatodistus, todistus eläkkeen määrästä, tulorekisterin tiedot ja työttömyyskorvausote
 - Mikäli tulot epäsäännöllisiä, lasketaan 12 kk:n keskiarvo

EI TULORAJOJA
LUKUUN-
OTTAMATTA
LYHYTAIKAISEN
KORKOTUEN
KOhteita

Tulot

Yrittäjän tulojen selvittämiseksi voidaan pyytää esim.

- tilinpäätösasiakirjat, eli yrityksen tuloslaskelma ja tase
- kirjanpitäjän selvitys yksityisnostojen määrästä
- henkilökohtainen veroilmoitus
- elinkeinotoiminnan veroilmoitus tarvittavine liitteineen
- selvitys yrittäjäeläkemaksuista ja sen perusteista
- vuosi-ilmoitus maksetuista ja tilitetyistä sosiaaliturvamaksuista ja ennakonpidätyksistä
- yhtiösopimus, perustamisasiakirja, yhtiöjärjestys tai yhtiökokouksen pöytäkirja
- ennakkooverolippu.

Tuloiksi ei lasketa

- asumistukea
- eikä asumistuesta annetun lain (938/2019) 15 §:n mukaisia ns. etuoikeutettuja tuloja, esim. eläkettä saavan hoitotuki, rintamalisä, toimeentulotuki, tapaturmavakuutuksen perusteella suoritettava kulu, kuntoutusetuus, kulu- tai ylläpitokorvaus sekä apuraha
 - alivuokralaiselta saatuja vuokratuloja
 - osuutta kuolinpesän tuotosta
 - etuuksia tai tuloja vastaavia ulkomailta maksettavia etuuksia tai tuloja.

Erityisryhmien investointiavustus



KUVA: JOHANNA KINNARI,
YHA-KUVAPANKKI

- ARA on vuodesta 2005 alkaen myöntänyt investointiavustusta erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi
- Voidaan myöntää hankkeille, jotka saavat **myös korkotukilainaa**
- Rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten
 - Avustus sitä suurempi mitä enemmän asumista tukevia erityisratkaisuja asunnossa tarvitaan (15 – 50 % hyväksytyistä investointikustannuksista)

Erityisryhmät

mm.

- muistisairaat ja huonokuntoiset ikääntyneet
- mielenterveyskuntoutujat
- vammaiset
- pitkäaikaisasunnottomat
- tukea tarvitsevat nuoret

Erityisryhmien asukasvalinta

- Henkilö voi saada kunnan järjestämisvastuuseen kuuluvia asumispalveluja tuloistaan ja varallisuudestaan riippumatta (sosiaalihuoltolainsäädäntö). Asuminen edellyttää tavanomaista enemmän tukipalveluja.
- ARA-tuettujen asuntojen asukasvalinnat on tehtävä ARAn tukia koskevan lainsäädännön perusteella.

Erityisryhmien asukasvalinta

- Asukasvalintakriteerit ovat:
 - asunnontarve
 - tulot ja varallisuus
 - hakijoiden keskinäinen vertailu
- **Hakijan on kuuluttava avustuspäätöksen mukaiseen erityisryhmään**
- Lisäksi selvitettävä **palvelu- tai tukiasumisen tarve.**

Pelkkä palveluseteli tai palveluntarve ei saa olla ainoa asukasvalintaperuste.

Erityisryhmien asukasvalinta

- Erityisryhmäkohteissa on selvitettävä palvelu- tai tukiasumisen tarve:
 - Lääkärin tai muun asiantuntijan, esimerkiksi sosiaalityöntekijän kirjallisella lausunnolla
 - Lausunnossa on todettava sairauksien ja/tai vammojen lisäksi hakijan fyysinen, psyykkinen ja kognitiivinen toimintakyky
 - Lausunnossa on ilmettävä alentuneen toimintakyvyn johdosta syntynyt palvelu- tai tukiasumisen tarve.

Poikkeukset (varallisuus)

Lähiinnä palvelutalojen asukasvalinnassa

- Voidaan valita asukkaaksi varallisuuden määrästä riippumatta, jos kysymyksessä on sellaisen asumisen tukeminen, joka sosiaalisista ja terveydellisistä syistä erityisen tarpeellista
- Ei saa valita, jos varallisuus on riittävä tarvetta vastaavan asunnon ja huolenpidon hankkimiseen (YM:n ohjauskirje)
- Varallisuudesta voidaan vähentää tavanomaisen asunnon arvo
 - ARA suosittelee, että kunnat määrittäisivät tavanomaisen asunnon arvon kyseisellä paikkakunnalla
- Arvioinnissa voidaan huomioida oletettavissa oleva asumisaika ja palveluasumisen kustannus

Poikkeukset (varallisuus)

- YM 28.1.2014
 - Jos paikkakunnalla ei kuitenkaan ole vapaarahoitteisia palvelutaloja eikä hakija alentuneen toimintakykynsä takia kykene selviytymään asumisestaan palvelujen turvin kotona, ympäristöministeriö katsoo, ettei hakijaa ole realistista velvoittaa järjestämään vapaarahoitteista palveluasuntoa ja siihen liittyviä palveluja vain itseään varten.
 - Koska jokaisella on oikeus valita vapaasti asuinpaikkansa, hakijan ei voida edellyttää muuttavan toiselle paikkakunnalle.

Vuokrasopimukset

Asunnon vuokraus ja palvelutoiminta on pidettävä erillään
(kirjanpito, vuokranmääritys, jälkilaskelmat)

- Vuokra- ja palvelusopimuksia ei saa sitoa toisiinsa eikä palvelusopimuksen päättymisen saa johtaa vuokraoikeuden päättymiseen

Poikkeukset varallisuuden ja tulojen selvittämisessä

- Hakija voidaan valita varallisuuden ja tulojen määrästä riippumatta, jos kyseessä on:
 1. ruokakuntien keskinäinen asuntojen vaihtaminen vuokra-asunnosta toiseen
 2. asunnon vaihtaminen saman tosiasiallisen omistajan vuokra-asunnosta toiseen
 3. talonmiehen tai huoltomiehen asunto
 4. vuokrasuhteen jatkamiseen oikeutettu henkilö (AHVL 45, 46, 48 tai 88)
 5. ns. 10 vuoden jatkorajoitusajalla oleva arava-asunto (kuitenkin max 15 % kaikesta jatkorajoitusajalla olevasta asuntokannasta)

Muut poikkeukset

- **Asunnontarve**
jos hakijan käytössä oleva valtion tukema vuokra-asunto vapautuu
 - esim. pienessä kaksiossa asuva henkilö voidaan valita vähemmän haettuun kolmioon

- **Hakijoita ei ole**
voidaan valita muitakin, jos edellytykset täytttäviä ei ole
 - väestön väheneminen
 - tyhjät asunnot
 - markkinatilanteen huomioonottaminen
 - tyhjäkäytön ja vuokratappioiden estäminen

Asukasvalintaan vaikuttavista tekijöistä

- Jos asukasvalinnan perusteet täyttyvät, maksuhäiriömerkintä ei lähtökohtaisesti saa estää asunnon saantia
- EOA antanut useita ratkaisuja (mm. dnro 1354/4/07)
 - huomiota on kiinnitettävä maksuhäiriöiden ajankohtaan ja toistuvuuteen sekä niihin liittyvien velkasuhteiden perusteisiin
 - asunnon epääminen voi olla hyväksyttävää vain siinä tapauksessa, että vuokranmaksun laiminlyönnin vaaraa voidaan vuokrasaatavan turvaamiseen tähtäävät toimenpiteetkin huomioon ottaen pitää todellisena ja perusteltuna
 - esim. silloin, kun hakija on jo laiminlyönyt vuokranmaksuvelvollisuuttaan vuokratalon omistajalle ja vuokravelkaa on edelleen suorittamatta

Asukasvalintaan vaikuttavista tekijöistä

- Vuokrasaatavan voi pyrkiä turvaamaan:
 - vaatimalla AHVL:n mukaisen vakuuden
 - ohjaamalla hakija hankkimaan KELAn perustoimeentulotuen vuokravakuuden tai sosiaalitoimen myöntämän maksusitoumuksen
 - tekemällä vuokrasopimus aluksi määräajaksi
 - selvittämällä mahdollisuus ohjata asumistuki/toimeentulotuki suoraan vuokranantajan tilille
 - selvittämällä mahdollisuuden välivuokrata asunto jonkin tahon (esim. sosiaalitoimi, järjestöt) kautta

Asukasvalintaan vaikuttavista tekijöistä

- Järjestellyt vuokravelat eivät estä asunnon saantia, jos hakija toimittaa luotettavan tahon kanssa tehdyn tositteellisen maksusuunnitelman
- Kuntien, vuokrataloyhtiöiden ja järjestöjen **asumisneuvonta** on hyvä keino estää asumisen ongelmien ja häiriöiden pitkittyminen
- Jos asukasta valitessa jo tiedetään, että ongelmia saattaa tulla, kannattaa asumisneuvonta ottaa heti ensimetreiltä mukaan.

Hallintokantelu

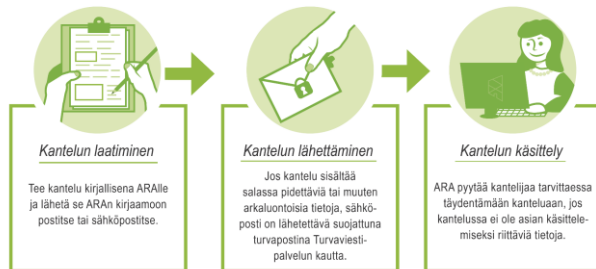
- ARA vastaanottaa ja käsittelee hallintokanteluja toiminnasta, jonka valvonta kuuluu ARAn lakisääteisiin tehtäviin
- Kantelulla tarkoitetaan valvovalle viranomaiselle tehtyä ilmoitusta tai ilmiäntoa virheellisestä menettelystä tai laiminlyönnistä
- ARA voi kanteluun perehdyttyään antaa hallinnollista ohjausta taholle, jonka toimintaa kantelu koskee
- Ei koskaan päätökseen kohdistuva muutoksenhakukeino

Hallintokantelu

- Voi tehdä korkeintaan 2 vuoden takaisesta asiasta
- Tehdään kirjallisena ARAn kirjaamoon postitse tai sähköpostitse
- Kantelua ei voi tehdä nimettömänä
- Kanteluratkaisu annetaan tiedoksi kantelijalle ja kantelun kohteelle sekä asukasvalintaa koskevissa asioissa myös kunnalle
- Tehdystä ratkaisusta ei ole valitusoikeutta.

Hallintokantelu

KANTELUN TEKEMINEN



<https://www.ara.fi/fi-FI/ARAasuntokanta/Hallintokantelu>

KANTELUITA VOI TEHDÄ ARAN TOIMOIVALTAAN KUULUVISTA ASIOISTA

ARAN VALVONTAVALTAAN KUULUVA TOIMINTA



TOIMINNAT, JOTKA EIVÄT KUULU ARAN TOIMOIVALTAAN:



Asukasvalintaopas ja muita ohjeita



- ARAn verkkosivuilta löytyy asukasvalintaopas, ohjeita ja erilaisia mallipohjia
- ara.fi → ARA-asuntokanta → ARA-vuokra-asunnot

Jokaisella on oikeus hyvään asumiseen.

ara

Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Aasukasdemokratia

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)



Asukasdemokratia

- Perustuu lakiin yhteishallinnosta vuokrataloissa (649/1990)
- Yhteishallintolain tarkoituksena
 - parantaa asukkaiden vaikutus- ja osallistumismahdollisuuksia ja asukkaiden viihtyvyyttä
 - edistää vuokrataloyhteisön ja asukkaiden välistä yhteistyötä ja muodostaa toimintatapa yhteisten asumiseen liittyvien asioiden käsittelemiseksi.



Asukasdemokratia

- Yhteishallintolakia sovelletaan kaikissa **käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisissa aravavuokrataloissa ja 1.1.2002 jälkeen rahoitetuissa ja rakennetuissa korkotukivuokrataloissa**
- Myös **asumisoikeustaloissa** 31.8.2022 saakka. 1.9.2022 alkaen asukashallinto siirretty asumisoikeuslakiin (393/2021)
- Lisäksi niissä **osaomistustaloissa**, joissa vähemmistöosuuden omistajat eivät ole vielä lunastaneet asuntonsa hallintaan oikeuttavia osakkeita kokonaan omakseen.

LAKIA EI
SOVELLETA
LYHYTAIKAISEN
KORKOTUEN
KOhteissa

Yhteishallintolain tavoitteet

- Antaa asukkaille päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuuksia omaa asumista koskevissa asioissa
- Antaa asukkaille mahdollisuus osallistua oman talonsa taloudenpitoon (vuokranmääritys sekä käyttövastike- ja jälkilaskelmat)
- Tiivistää asukkaiden yhteyttä vuokratalojen hallintoon
- Parantaa asumisviihtyvyyttä
- Edistää talojen kunnossapitoa ja hoitoa.



Asukkaiden oikeudet

- Asukkailla on oikeus osallistua valmisteluun ja antaa lausuntoja mm. vuokranmääritysyksikköön kuuluvien talojen
 - talousarvioesityksestä
 - vuokranmääritysesityksestä
 - talousarvioon sisällytettävistä korjaustoimenpiteistä ja pitkänajan korjaussuunnitelmista sekä niiden rahoitussuunnitelmista
 - huoltosopimuksen sisällöstä sekä isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämisestä.

**VUOKRAN-
MÄÄRITYSYKSIKKÖ**
TARKOITTA
VUOKRATALOA TAI
TALORYHMÄÄ, JOLLE
VUOKRA MÄÄRITELLÄÄN
YHTEISESTI

- Asukkailla on oikeus
 - valvoa hoito-, huolto- ja korjaustoimenpiteiden toteutusta
 - päättää talon järjestyssääntöjen sisällöstä
 - päättää yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokraus- ja jakamisperiaatteista sekä valvoa niiden noudattamista
 - päättää askartelu- ja kerhohuoneiden ja vastaavien tilojen käytöstä
 - päättää talkoiden ja muiden vastaavien yhteisten tilaisuuksien järjestämisestä.



Toimielimet

- Asukkaiden kokous
- Asukastoimikunta
- Talon omistajan ja asukkaiden yhteistyöelin
- Asukasedustaja yhtiön hallituksessa
- Asukkaiden valitsema valvoja



Asukkaiden kokous

- Asukasdemokratian ydin ja vähimmäisvaatimus yhteishallinnolle
- Talotoimikunta kutsuu koolle vähintään kerran vuodessa, tai jos talotoimikuntaa ei ole, omistaja

Asukastoimikunta

- Muodostuu ainoastaan asukkaista
- Toimikausi enintään 2 vuotta
- Voidaan valita useita toimikuntia tai toimikunnan sijaan voidaan valita luottamushenkilö.

Omistajan ja asukkaiden yhteistyöelin

- Asettamisesta päättää omistaja
- Käsiteltäviä asioita ovat kaikille vuokranmäärityksyksiköille yhteiset asiat, esim. vuokrien tasaus, peruskorjaukset
- Neuvotteleva elin, antaa suosituksia ja ohjeita



Asukkaiden nimeäminen yhtiön hallitukseen

- Asukkaiden kokouksella on oikeus nimetä ehdokkaita yhtiön hallitukseen
- Yhteisö kuitenkin päättää, kenet valitaan asukasjäseneksi.
- Asukasedustajalla samat oikeudet ja velvollisuudet kuin muillakin jäsenillä.

Asukkaiden valitsema valvoja

- Valvoja seuraa vuokranmääritysyksikön talouden ja hallinnon hoitoa
- Valvojalla oltava pätevyys tehtävään
- Oikeudet ovat samat kuin tilintarkastajalla.

➤ Asukasdemokratian kustannukset katetaan vuokrilla.

➤ ARA ohjaa ja AVI valvoo yhteishallintolain toteutumista.



Yhteishallintolaissa on säädetty asukasdemokratiatoiminnan vähimmäistaso:

- Omistajan velvollisuus on kutsua koolle ensimmäinen asukkaiden kokous yhteishallinnon käynnistämiseksi.
- **Asukkaiden kokous on kutsuttava koolle vähintään kerran vuodessa.** Kokouksen kutsuu koolle asukastoimikunta, tai jos sitä ei ole valittu, omistaja.
- Omistajan on toimittava yhteistyössä asukkaiden perustamien yhteishallintoelimien kanssa.
- Omistajan on tiedotettava jatkuvasti asukkaille talon asioista.
- Asukasdemokratian toteuttaminen on asukkaiden asia. **Asukkaiden kokouksessa päätetään, miten asukasdemokratia toimii ja sitä toteutetaan aina yhteistyössä talon omistajan kanssa.**

KERRAN
VALITTUJEN
TOIMINTA-
TAPOJEN EI
TARVITSE OLLA
IKUISIA

Yhteishallintolain laiminlyönti

- Kantelun yhteishallintolain laiminlyönnistä voi tehdä aluehallintovirastoon (AVI). Kantelut käsitellään keskitetysti Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirastossa Vaasassa.
- Kantelun ratkaisu on maksullinen.
- AVI voi asettaa määräajan, jonka kuluessa omistajan tai hänen edustajansa on tehtävä suoritettava.
- Tehtävän suorittamista asetetussa määräajassa aluehallintovirasto voi tehostaa asettamalla uhkasakon.



Ohjeita ja neuvontaa asukasdemokratian toteuttamiseen



- Opas asukasdemokratiasta, opas asukasdemokratian käynnistämiseen ja opas hyvistä käytännöistä ja toimintamalleista.
- ARA ohjaa asukasdemokratian toteuttamisessa [valvonta\(at\)ara.fi](mailto:valvonta(at)ara.fi)



Ajankohtaista: Yhteishallintolain uudistus

- Marinin hallituksen hallitusohjelmaan kirjattu yhteishallintolain uudistaminen
- Tavoitteena päivittää laki vastamaan nykyistä toimintaympäristöä. Järkeistetään rakenteita ja toimintoja sekä parannetaan asukasaktiivisuutta
- Puitelain luonne ja toimitelimet säilytetään
- Ehdotettu valvonnan siirtyminen AVI:ltä ARAlle
- Uusi laki voimaan 1.7.2023 / 1.1.2024?



Kiitos!

www.ara.fi

Sähköposti: [valvonta\(at\)ara.fi](mailto:valvonta(at)ara.fi)

Verkkoasiointi: <https://www.ara.fi/fi-FI/Verkkoasiointi>



www.ara.fi

