



Asumisen rahoitus-  
ja kehittämiskeskus

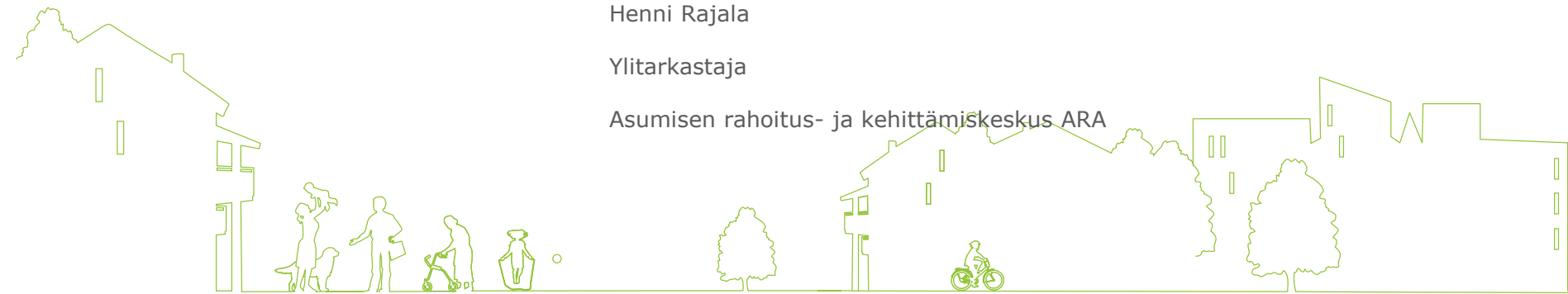
# Asukasvalinnan perusteet

28.3.2023

Henni Rajala

Ylitarkastaja

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA



## Aikataulu

Klo 12.00 – 13.00 Asukasvalinnan perusteet

Klo 13.00 – 13.15 Asukasdemokratia

Klo 13.15 – 13.30 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
  - 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](http://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

## Pitkän korkotukimallin uudistus ja asukasvalintojen valvonta

- 1.9.2023 asukasvalintojen valvonta siirtyy osittain hyvinvointialueiden vastuulle
  - hyvinvointialueet vastaavat niiden asuntojen asukasvalintojen valvonnasta, joiden asumispalveluiden järjestäminen on hyvinvointialueen tehtävä
  - esim. ikääntyneiden tai vammaisten asumispalvelut

## Omistaja valitsee asukkaat

- Vuokratalon omistajalla on oikeus valita asukkaat
- Omistaja voi myös antaa toimeksiannon asukasvalinnasta esimerkiksi:
  - kunnan viranomaiselle
  - hyvinvointialueelle
  - 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



## 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

## Ukrainalaisten majoittaminen ARA-asuntoon

**Ukrainalaisten** majoittamiseen ei lähtökohtaisesti tarvita enää hakemusta asunnon käyttötarkoituksen muutoksesta

- **Ukrainalaiset rinnastetaan asukasvalinnoissa nyt Suomen kansalaiseen.** Väliaikainen muutos ulkomaalaislakiin 19.1.2023 alkaen: Ukrainalaisten oleskeluluvat Suomessa jatkuvat automaattisesti niin kauan kuin tilapäinen suojelu EU:ssa jatkuu → normaali vuokrasopimus ARA-toimijan ja ukrainalaisen vuokralaisen välille.
- Jos majoittaminen perustuu muuhun kuin ARA-toimijan ja asukkaan väliseen vuokrasopimukseen (esim. SPR:n majoitussopimus) tarvitaan edelleen asunnon käyttötarkoituksen muutos. Asia käsitellään ARAssa kuitenkin kevennetyssä ilmoitusmenettelyssä → ilmoitus sähköpostilla osoitteeseen [valvonta@ara.fi](mailto:valvonta@ara.fi) riittää.

## 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 ilmentävä sen voimassaoloaika (vähintään 3 kk) ja uusimistapa
- Hakemuksessa on aina ilmentävä asukasvalinnan vertailuperusteet

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.

## Hakemusten ja liitteiden tietosuoja

- Hakemukset ja niiden liitteet ovat salassa pidettäviä, koska ne sisältävät tietoja hakijan taloudellisesta asemasta, mahdollisesti myös terveydentilasta tai muista henkilöön liittyvistä arkaluonteisista tiedoista
- Hakemusten ja liitteiden säilytysajat löytyvät Asukasvalintaoppaasta (luku 5.5)

TURVA-  
SÄHKÖPOSTIN  
KÄYTTÖ  
TARVITTAESSA

## 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

- Asunnon hakijan varallisuus selvitetään ja arvioidaan, onko hänellä mahdollisuus järjestää asumisensa ilman valtion tukea
- ARAn suositus: kunnat määrittävät vuosittain asukasvalinnassa huomioon otettavat varallisuuden enimmäisrajat ja tiedottavat niistä vuokratalojen omistajille

## Varallisuus

- Varallisuus arvioidaan käyvän arvon mukaisesti
  - Käyvästä arvosta vähennetään yhteenlaskettujen velkojen määrä (esim. varallisuuden hankintaan otettu laina, opintolaina, kulutusluotot)
- Arviointi tehdään hyväksymishetken tilanteen mukaisena ja arvioinnissa huomioidaan myös varallisuuden realisointimahdollisuudet

## Varallisuusselvitykset

- Hakemuksen liitteeksi selvitykset
  - rahastosijoituksista, pörssiosakkeista, kiinteästä omaisuudesta ja muusta sijoitusomaisuudesta
  - kiinteistöistä ja asunto-osakkeista: kiinteistövälittäjän arvio tai kauppakirja riippuen asuntokaupan ajankohdasta
  - säästöistä ja muista talletuksista
- Hakija vastaa ensisijaisesti tietojen toimittamisesta, tarvittaessa muut tietolähteet
  - Tilastokeskus: vanhojen osakeasuntojen hinnat

## Tulot

- Tulot on otettava huomioon hakijoiden keskinäisessä vertailussa, vaikka ei tulorajoja
- Huomioidaan ansio- ja pääomatulot
- Hakijan tulot huomioidaan brutto/kk
- Tulojen liitteinä
  - Esim. palkkatodistus, todistus eläkkeen määrästä, tulorekisterin tiedot ja työttömyyskorvaustositte
  - 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, 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

- Ikääntyneet
- Kehitysvammaiset
- Vaikeavammaiset
- Mielenterveyskuntoutujat
- Päihdekuntoutujat
- Asunnottomat/pitkäaikaisasunnottomat
- Autismikirjon henkilöt
- Erityistä tukea tarvitsevat nuoret/nuoret
- Opiskelijat

## Erityisryhmien asukasvalinta

- Asukasvalintakriteerit ovat:
  - asunnontarve
  - tulot ja varallisuus
  - hakijoiden keskinäinen vertailu
  
- Hakijan on kuuluttava avustuspäätöksen mukaiseen erityisryhmään

## 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.

## Erityisryhmien asukasvalinta

- Sosiaalihuoltolainsäädännön mukaan asumispalveluja voi saada tuloista ja varallisuudesta riippumatta, jos asuminen edellyttää tavanomaista enemmän tukipalveluja.
- ARA-tuettujen asuntojen asukasvalinnat on kuitenkin tehtävä ensisijaisesti ARAn tukia koskevan lainsäädännön perusteella.
  - asukasvalinta ei voi perustua pelkkään palveluntarpeeseen, maksusitoumukseen tai palveluseteliin!

## 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

## 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. kiinteistönhoitajan 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
  - 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

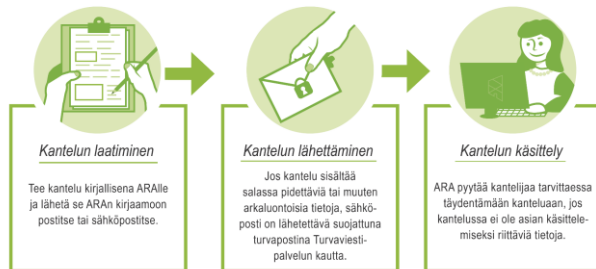
- Voi tehdä korkeintaan 2 vuoden takaisesta asiasta
- Tehdään kirjallisena ARAn kirjaamoon postitse tai sähköpostitse
- Kantelua ei voi tehdä nimettömänä
- Kanteluratkaisu annetaan tiedoksi kantelijalle ja kantelun kohteelle sekä asukasvalintaa koskevissa asioissa myös kunnalle
- Tehdystä ratkaisusta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

## Pitkän korkotukimallin uudistus: kantelut

- 1.9.2023 alkaen asukasvalintoja koskevat kantelut osoitetaan asunnon sijaintikuntaan
  - Myös hyvinvointialueelle voi kannella, jos asunto on osoitettu erityisryhmälle, jonka asumispalveluiden järjestäminen on hyvinvointialueen vastuulla

## 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:





- ARAn Asukasvalintaopas löytyy ARAn verkkosivuilta [https://www.ara.fi/fi-FI/ARAasuntokanta/Osaomistusasunnot/Asukasvalintaopas\(34134\)](https://www.ara.fi/fi-FI/ARAasuntokanta/Osaomistusasunnot/Asukasvalintaopas(34134))

ara

Asumisen rahoitus-  
ja kehittämiskeskus

# Asukasdemokratia



## Asukasdemokratia

- Perustuu lakiin yhteishallinnosta vuokrataloissa (649/1990)
- Yhteishallintolain tarkoituksena
  - parantaa asukkaiden vaikutus- ja osallistumismahdollisuuksia ja asukkaiden viihtyvyyttä
  - edistää vuokratalojen kunnossapitoa ja hoitoa.

## Asukasdemokratia

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

LAKIA EI  
SOVELLETA  
LYHYTAIKAISEN  
KORKOTUEN  
KOhteissa

## Miksi asukasdemokratiaa?

- Asukkaiden vaikutus- ja osallistumismahdollisuudet sekä viihtyvyys
- Keskinäinen vastuuntunto taloa koskevista asioista
- Asukasdemokratia edistää tiedonvälitystä ja yhteistyötä, luo toimintatavat yhteistyölle
- Asukastosallistumisella myönteisiä vaikutuksia talojen kunnossapitoon ja talouteen → asukkaiden ja omistajan yhteinen intressi
- Valtion tuki kohdentuu paremmin asukkaille

## 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

## Asukkaiden oikeudet

- Asukkailla on oikeus
  - valvoa (jatkossa tarkkailla) hoito-, huolto- ja korjaustoimenpiteiden toteutusta (yhteisissä tiloissa)
  - päättää talon järjestyssääntöjen sisällöstä
  - päättää yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokraus- ja jakamisperiaatteista sekä valvoa niiden noudattamista
  - päättää (tai osallistua päätöksentekoon) 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.

Asukastoimikunta kutsuu koolle vähintään **kerran vuodessa**, tai jos toimikuntaa ei ole, omistaja.

### Asukastoimikunta

Asukkaiden kokous voi valita asukkaista koostuvan asukastoimikunnan.

Asukkaiden kokous päättää toimikauden pituudesta, jäsenten lukumäärästä ja valintatavasta.

### Omistajan ja asukkaiden yhteistyöelin

Asettamisesta päättää omistaja (1.1.2024 alkaen asukkaat).

Käsiteltäviä asioita ovat kaikille vuokranmäärityyksiköille 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.

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 antaa yleistä ohjausta asukasdemokratian toteuttamiseen



### **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
- Asukkaiden kokouksessa asukkaat päättävät, miten asukasdemokratia toimii ja sitä toteutetaan aina yhteistyössä talon omistajan kanssa

KERRAN  
VALITTUJEN  
TOIMINTA-  
TAPOJEN EI  
TARVITSE OLLA  
IKUISIA

## Yhteishallintolain laiminlyönti

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

AVI VALVOO  
31.12.2023  
SAAKKA

## Yhteishallintolain uudistus

- Uusi yhteishallintolaki astuu voimaan 1.1.2024
- Uudistuksen tavoitteena oli päivittää laki vastamaan nykyistä toimintaympäristöä ja järkeistää rakenteita ja toimintoja sekä parantaa asukasaktiivisuutta
- Tavoitteena taata lailla vuokralaisten osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuudet
- Puitelain luonne ja toimielimet säilyvät
- ARAlle ohjaustehtävän lisäksi lain valvontatehtävä 1.1.2024 alkaen.

## Yhteishallintolain uudistus

- Uudessa laissa määritellään tarkemmin asukkaiden oikeudet ja vuokrataloyhteisön velvollisuudet
  - omistaja luo puitteet asukasdemokratialle ja tukee asukkaiden järjestäytymistä
  - vuorovaikutuksen parantaminen asukkaiden ja yhteisön välillä (esim. yhteisöllä oltava nimetty yhteyshenkilö ja selkeä palautejärjestelmä)
  - tehtävälistasta oikeuksiin, myös yhteistyöelimen oikeudet määritelty
- Uudet ohjeet ja koulutusta tulossa lähempänä lain voimaantuloa



Sähköposti: [valvonta\(at\)ara.fi](mailto:valvonta(at)ara.fi)  
Verkkoasiointi: <https://www.ara.fi/fi-FI/Verkkoasiointi>

Jokaisella on oikeus hyvään asumiseen.  
Kiitos!



[www.ara.fi](http://www.ara.fi)

