Asiantuntijalausunto HE 182/2022 vp Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa sekä laiksi tupakkalain 2 §:n muuttamisesta

Y-Säätiö sr kiittää mahdollisuudesta antaa kirjallinen asiantuntijalausunto ja haluaa lausua kunnioittavasti seuraavaa:

Lausunnon antaja:

Y-Säätiö sr. on vuonna 1985 perustettu yleishyödyllinen säätiö, jonka perustajia ovat Espoo, Helsingin, Tampereen, Turun ja Vantaan kaupungit, Kuntaliitto, Kirkkohallitus, Rakennusteollisuus RT, Rakennusliitto ry., Suomen Punainen Risti sekä Suomen Mielenterveysseura ry. Säätiö hankkii ostamalla ja rakentamalla vuokra-asuntoja itsenäiseen tai lähes itsenäiseen asumiseen kykeneville ihmisille. Y-Säätiö on Suomen neljänneksi suurin vuokranantaja ja omistaa noin 18.500 vuokra-asuntoa 57 kaupungissa ja kunnassa. Säätiö konserniin kuuluu Kiinteistö Oy M2-Kodit nimisen ARA-yleishyödyllisen vuokrataloyhtiön, jolla on noin 11.000 vuokra-asuntoa 30 kaupungissa ja kunnassa.

Yleistä:

Y-Säätiö pitää tärkeänä vuokratalojen asukkaiden osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksia vuokrataloyhteisön hallintoon sekä asukkaiden ja vuokrataloyhteisön yhteistyön parantamista. Kuten lakiesityksen 3 §:ssä todetaan, asukkaiden osallistuminen yhteishallintoon ja yleensä asukastoimintaan on vapaaehtoista. Asukkailla ei ole, eikä voida olettaakaan olevan, sellaista osaamista tai tietämystä vuokrataloyhteisön johtamisesta, rahoituksesta, vuokraustoiminnasta, kiinteistönpidosta ja korjaustoiminnasta, joka mahdollistaisi heidän syvällisen osallistumisen näiden asioiden valmisteluun, mikä on kuitenkin aina yhteisön johdon ja hallituksen vastuulla. Tästä syystä säätiö pitää tärkeänä, että laissa asukastoimielimille tarkoitetut oikeudet ja tehtävät olisivat oikeassa suhteessa asukkaiden realistisiin mahdollisuuksiin niiden hoitamisessa. Vuokrataloyhteisöjen koko ja maantieteelliset toimialueet ovat hyvin erilaiset ja lain tulisi soveltua kaiken kokoisille yhteisöille ilman suuria tulkitsemisvaikeuksia.

Valtakunnallisessa toimivassa vuokrataloyhteisössä yksittäisen asukastoimikunnan rooli jää pakostakin koko yhteisön asioihin vaikuttamisessa vähäiseksi ja lain mahdollistamien yhteishallintoelimien rooli korostuu.

Y-Säätiö on tyytyväinen siihen, että uudistetussa laissa korostetaan yhteisön ja asukkaiden aktiivista vuoropuhelua, asukkaiden mielipiteiden ja palautteiden kuulemista, sekä nykyaikaista viestintää.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/fi/document-check/c9f41de5-fadf-4f57-a939-7ff89da24680
VISMA Sign
www.vismasign.com

Y-Säätiö on tyytyväinen, että jatkossa asukaskokouksien ja asukashallintoelimien kokouksia voidaan järjestää myös sähköisiä välineitä käyttäen etäyhteydellä, joka helpottaa kokousten järjestämistä ja saattaa lisätä esim. nuorien asukkaiden osallistumista toimintaan.

Y-Säätiön kokemus pitkän ja monipuolisen asukashallinnon ja asukastoiminnan järjestämisessä on, että asukkaat arvostavat ja haluavat mukavaa yhdessä tekemistä ja vapaamuotoisia koko perheen tapahtumia, mutta eivät jäykkää hallintoa ja muodollisia kokouksia.

Pykäläkohtaiset huomiot:

Seuraavassa on Y-Säätiön huomiota yksittäisistä lakiesityksen pykälistä, joihin esitämme muutosta. Muilta osin säätiö pitää lakiesitystä hyvänä ja perusteltuna (tämä koskee myös tupakkalain 2 § muuttamista).

5 § Asukastoimikunta

Pykälässä todetaan, että asukkaiden kokous voi itse päättää asukastoimikunnan toimikauden pituudesta. Y-Säätiö pitää tätä ongelmallisena, koska vuokrataloyhteisössä voi olla yhteishallintoelimien valintaa ja niiden toimikausia koskevia yhteisesti sovittuja sääntöjä, joiden perusteella asukastoimikuntien toimikaudet tulisivat olla yhteneväiset. Pienissä taloissa tämä asukaskokouksen oikeus päättää toimikausista saattaa johtaa myös siihen, että sama asukastoimikunta jatkaa tehtävässä kohtuuttoman kauan.

6 § Asukastoimikunnan oikeudet

Valtakunnallisesti toimivassa vuokrataloyhtiössä, jossa asukkailta perittävät hoito- ja pääomavuokrat on tasattu alueellisesti tai valtakunnallisesti, 1. momentin mukainen oikeus osallistua vuokratalon talousarvioesityksen ja vuokranmääritysesityksen valmisteluun on käytännössä lähes mahdoton tehtävä ja voi johtaa tulkintaerimielisyyksiin.

5. momentin oikeus päättää järjestysäännöistä on ongelmallinen, koska se voi johtaa hyvin erilaisiin järjestyssääntöihin saman vuokrataloyhteisön eri vuokrataloissa. Y-Säätiö esittää pykälän muuttamista siten, että yhteisökohtaiset järjestyssäännöt ovat ensisijaiset.

6. momentin oikeus päättää yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen jakamisperusteista kohdekohtaisesti saattaa johtaa tulkintaerimielisyyksiin, koska suurissa vuokrataloyhteisöissä näissä asioissa toimitaan yleensä yhteisökohtaisilla ja yhteneväisillä pelisäännöillä. Tähän osittain viitataankin lain yksityiskohtaisissa perusteluissa, mutta vain sähköisten varausjärjestelmien investointien näkökulmasta.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/fi/document-check/c9f41de5-fadf-4f57-a939-7ff89da24680
VISMA Sign
www.vismasign.com

8 § Yhteistyöelimen oikeudet

Y-Säätiö pitää hyvänä, että lakiesityksessä on huomioitu suurien vuokrataloyhteisöjen toiminnan laajuus ja osa aiemmin talotasolla olleista asukashallintoelimille tarkoitetuista tehtävistä on nostettu yhteistyöelimien tasolla.

Suuressa esimerkiksi valtakunnallisesti toimivassa vuokrataloyhteisössä yhteishallintoelimen käytännön mahdollisuudet osallistua lakiesityksen kohtien 2-7 mukaiseen asioiden järjestämiseen ja valmisteluun ovat todellisuudessa rajalliset. Jos vuokrataloyhteisö valmistelee, kilpailuttaa ja solmii vuodessa kymmeniä tai jopa satoja eritasoisia kiinteistöjen hoitamiseen ja korjaamiseen liittyviä sopimuksia, ei yhteistyöelin voi käytännössä osallistua täysipainoisesti asioiden järjestämiseen ja valmisteluun.

Y-Säätiö käsityksen mukaan yhteistyöelimen rooli ko. asioissa tulisi olla osallistuminen yleisten periaatteiden ja pitkän aikavälin tavoitteiden laatimiseen, tarvittaessa lausunnon antamiseen ennen päätöksen tekemistä merkittävissä asioissa sekä tehtyjen päätösten toteutumisen seuranta. Näitä asioita käsitellään yhteishallintoelimen kanssa joka tapauksessa aina vuosittaisen talousarvioprosessin yhteydessä. Asukasedustaja (t) osallistuu myös aina päätöksentekoon yhteisön hallituksen jäsenenä.

Lisäksi kohdan 8 kohdassa oikeus osallistua neuvotteluihin on epätarkoituksenmukainen ja se tulisi poistaa.

Teija Ojankoski
Toimitusjohtaja
Y-Säätiö sr

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/fi/document-check/c9f41de5-fadf-4f57-a939-7ff89da24680
VISMA Sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 3 pages before this page
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side
Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

Teija Marita Ojankoski
af484528-6897-41ca-8ca8-e5f654741b93 - 2022-10-13 08:13:26 UTC +03:00
BankID / MobileID - 0b00c989-1169-477b-aeac-a025401d8192 - FI

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/fi/document-check/c9f41de5-fadf-4f57-a939-7ff89da24680
VISMA Sign
www.vismasign.com