

Risto Lepistö

ASUKKAIDEN YHTEISHALLINTOLAIN MUKAISET VAIKUTUSMAHDOLLISUU-
DET KIINTEISTÖ OY KAJAANIN PIETARISSA

Opinnäytetyö
Kajaanin ammattikorkeakoulu
Yhteiskuntatieteiden, liiketalouden ja hallinnon ala
Yrittäjyys ja liiketoimintaosaaminen
Yhteiskuntatieteiden ja liiketoimintaosaamisen koulutusohjelma
2014 -2016



Koulutusala Yhteiskuntatieteiden, liiketalouden ja hallinnon ala	Koulutusohjelma Yrittäjyyden ja liiketoimintaosaamisen koulutusohjelma Ylempi AMK
Tekijä(t) Risto Lepistö	
Työn nimi Asukkaiden yhteishallintolain mukaiset vaikutusmahdollisuudet Kiinteistö oy Kajaanin Pietarissa	
Vaihtoehtoiset ammattiopinnot	Toimeksiantaja Kiinteistöyhtiö Kajaanin Pietari Oy
Aika 30.5.2016	Sivumäärä ja liitteet 64 + 11
<p>Vuoden 1991 maaliskuussa Suomessa astui voimaan laki yhteishallinnosta vuokraloissa. Yhteishallintolain tarkoituksena on antaa vuokralojen asukkaille päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuuksia omaa asumistaan koskevissa asioissa sekä lisätä asumisviihtyvyyttä ja edistää vuokralojen kunnossapitoa ja hoitoa. Kuitenkin se, miten yhteishallintolakia sovelletaan käytännössä, vaihtelee vuokraloyhtiöittäin. Tämän tutkimuksen kohteena on Kiinteistö Oy Kajaanin Pietarin tapa toteuttaa yhteishallintolakia. Tutkimuksen tavoitteena on tutkia asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien ja päätäntävällän rajoja eli asukasdemokratian toimivuutta vuokra-asumisessa sen keskeisten toimijoiden eli asukasedustajien näkökulmasta. Missä asioissa he käyttävät päätäntävallaa ja missä asioissa sitä ei käytetä, vaikka yhteishallintolaki antaa siihen mahdollisuudet.</p> <p>Tutkimuksessa selvitetään asukasdemokratian eli asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien ja päätäntävällän rajat, joita toiminnassa kohdataan. Tutkimuksen tulosten pohjalta tarkastellaan ja kehitetään myös asukasdemokratian eli asukkaiden päätäntävällän rajoja ja mahdollisia kehittämisen tarpeita.</p> <p>Tutkimuksen aineisto kerättiin kyselylomakkeella ja haastatteluilla. Tutkimuksen kohderyhminä olivat asukasedustajat, jotka toimivat kaikissa Kajaanin kaupungin neljässä eri asukastoimikunnassa jäseninä. Kyselyt toteutettiin syksyllä 2015 ja asukasedustajien kyselyyn vastasi 18 henkilöä. Kyselyjen tulosten käsittelyn ja analysoinnin apuna käytettiin SPSS-ohjelmistoa</p> <p>Kyselyistä saatuja tuloksia esittelin 21.10.2015 I Mikko Palasteelle ja Eero Saloselle. Tapaamisesta keskusteltiin asukasdemokratian kehittämisestä Kajaanin Pietarissa. Mikko Palaste on Kajaanin Pietarin hallituksen jäsen.</p> <p>Tutkimus osoittaa, että asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien ja päätäntävällän toimivuuteen käytännössä vaikuttavat useat eri tekijät ja asiat. Vuokralaisia motivoi osallistumaan mahdollisuus vaikuttaa omaan asumiseen ja toimiminen asukkaiden edunvalvojana. Lisäksi asumisviihtyvyyden ja tyytyväisyyden edistäminen ja kiinnostus yhteisistä asioista on monen asukasedustajan tärkeimpiä syitä osallistumiseen. Asukasedustajien näkökulmasta vuokralaisdemokratian suurimpia vahvuuksia on sen asukkaille suomat vaikutusmahdollisuudet omaa asumista koskevissa asioissa sekä suoran vaikuttamisen kautta saatava joukkovoima asukkaiden yhteisten asioiden ajamisessa.</p> <p>Tämän tutkimuksen perusteella voidaan sanoa, että asukasdemokratian onnistumisen kannalta yksi suurimpia haasteita on saada asukkaat aktivoitumaan ja toimimaan. Yhteishallinnossa onnistumisen edellytyksinä ovat osapuolten keskinäinen luottamus, avoin ilmapiiri, rakentava keskusteluyhteys ja sovitusta asioista kiinni pitäminen. Vuokralojen yhteishallintolain mukaiset toimet ja niiden jäseninä toimivat aktiiviset asukkaat ovat myös potentiaalisia osallistujia asuinalueiden kehittämisessä. Kajaanin Pietarin tulisikin kiinnittää entistä enemmän huomiota ja resursseja yhteishallinnon sujuvuuteen ja kehittämiseen, jotta siitä saataisiin irti kaikki asukkaita, asuinyhteisöä ja koko Kajaanin kaupunkia hyödyttävät potentiaaliset edut.</p>	
Kieli	Suomi
Asiasanat	Yhteishallintolaki, asukasdemokratia
Säilytyspaikka	<input type="checkbox"/> Verkkokirjasto Theseus <input type="checkbox"/> Kajaanin ammattikorkeakoulun kirjasto



School Business	Degree Programme Entrepreneurship and Business Competence
Author(s) Risto Lepistö	
Title Tenant Democracy in Kajaanin Pietari Oy	
Optional Professional Studies	Commissioned by
Date 30.5.2016	Total Number of Pages and Appendices 64 + 11
<p>In March 1991, the Act on Joint Management of Rental Buildings came into force in Finland. The purpose of the law is to provide tenants of rental buildings with power of decisions and enable them to influence matters relating to their own housing as well to improve their living comfort and encourage maintenance and care of the rented accommodation. However, the way the law is applied in practice may vary from housing society to housing society. This research will focus on how the real estate company “Kajaanin Pietari” has implemented this law. The objective of this research is to examine the tenants’ possible influence and the limits of their power of decision, i.e. the tenant’s democracy, as it is functioning in rented housing, seen from its key players’ viewpoint, i.e. that of the tenant’s representatives. This includes the matters in which they utilize their power of decision and in which not, despite the fact that the law is provided with such possibilities.</p> <p>The research will clarify the limits of the tenants’ democracy, i.e. the extent of the tenants’ possible influence and the limits of their power of decision in the daily operations. Based on the outcome of this research, the tenants’ democracy is also examined and described in detail, i.e. the limits of the tenants’ power of decision and the potential need for further development.</p> <p>The study material was compiled through questionnaires and interviews. The target group has been tenants’ representatives, who have been active members in all four tenants’ committees in Kajaani. The surveys were carried out in the autumn of 2015 with 18 respondents completing the questionnaire. The results of the survey have been processed and analyzed using SPSS, which is statistical software developed for this purpose. The outcome of the questionnaires was presented to Mikko Palaste and Eero Salonen on 21 October 2015. During the meeting we discussed the development of tenants’ democracy in the real estate company. Mr. Palaste is a member of the board of directors in the company as the tenants’ representative.</p> <p>The research will show that in practice many different factors affect the functioning of the tenants’ possible influence and power of decision. What motivates the tenants to be active is their potential impact on their own housing and to function as an advocate on behalf of the tenants. Furthermore, increasing the living comfort and satisfaction as well as the interest in common issues is among the most important reasons for many tenants’ representatives to participate actively. Seen from the tenants’ representatives’ viewpoint, one of the greatest strengths of tenants’ democracy is the power of decision on matters concerning their own accommodation and the direct influence through collective efforts when they are advancing the tenants’ mutual interests. Based on this survey, it is obvious that if tenants’ democracy is to succeed, then one of the biggest challenges is to engage and activate the tenants so they will take action. A prerequisite for this is the mutual trust in the joint administration, a frank atmosphere, constructive dialogue among the tenants, and that mutual agreements are fulfilled. According to the law, the authorities of the rented housing and their tenants as active members are also potential participants in the development of the residential areas. Thus, the real estate company “Kajaanin Pietari” should focus more and allocate sufficient resources to the smooth running and development of the joint administration, in order to engage and activate the tenants and their community for the potential benefit of the entire city of Kajaani (as well as the owners the real estate company in question).</p>	
Language of Thesis Finnish	
Keywords	Tenant Democracy, Housing, Joint Management law
Deposited at	<input type="checkbox"/> Electronic library Theseus <input type="checkbox"/> Library of Kajaani University of Applied Sciences

EXTENDED ABSTRACT

In March 1991, the Act on Joint Management of Rental Buildings came into force in Finland. The purpose of the law is to provide tenants of rental buildings with power of decisions and enable them to influence matters relating to their own housing as well to improve their living comfort and encourage maintenance and care of the rented accommodation. However, the way the law is applied in practice may vary from housing society to housing society.

Democracy is in its simplest form defined as the people's power, but it is insignificant if the power is not utilized. While the biggest challenge for participation in the democratic process would be the individual's viewpoint on what is common sense and the existing tenants' democracy, its justification is more real inclusion: I am part of this community and its activities are meaningful.

Equally important for the process is that everyone's participation is necessary and it should always be on equal terms. Thus, any form of participation is strengthening the individuals' sense of belonging to a larger entity and their own ability to act and contribute to the promotion of democracy. Democracy may be briefly defined as a political power of a controlled system in which all citizens have, in principle, equal opportunities to influence the political solutions. The Finnish Act on Joint Management of Rental Buildings provides citizens with equal rights to exercise influence over their own housing.

This is a topic of particular interest to me, having worked as a superintendent since 2004. This job requires almost daily that information on the Finnish Limited Liability Housing Companies Act be checked. The law is familiar to many people and widely used, but most people know very little about the Finnish Act on Joint Management of Rental Buildings, and the tenants know very little about the impact of this law that they might use to bring influence on the decisions affecting them. This is reflected even in people's perceived status of the forms of housing.

The perceived status of different forms of housing is rather clear in this country. Rental housing is generally less appreciated than the owner-occupied housing. Why is that? This law on joint management has made the influence and rights of the tenants very similar to that of the owner-occupied housing.

This research will focus on how the real estate company “Kajaanin Pietari” has implemented this law. The objective of this research is to examine the tenants’ possible influence and the limits of their power of decision, i.e. the tenant’s democracy, as it is functioning in rented housing, seen from its key players’ viewpoint, i.e. that of the tenant’s representatives. This includes the matters in which they utilize their power of decision and in which not, despite the fact that the law is provided with such possibilities.

The research will clarify the limits of the tenants’ democracy, i.e. the extent of the tenants’ possible influence and the limits of their power of decision in the daily operations. Based on the outcome of this research, the tenants’ democracy is also examined and described in detail, i.e. the limits of the tenants’ power of decision and the potential need for further development.

The theory section of this thesis consists of theories of the empirical legal research. This empirical material utilizing the Law Faculty for this research has been divided into three phases. In this case, a necessary first step in the research is data procurement, collection and processing of the empirical materials. If the data is readily available, you can proceed directly to the second stage of the study, the research into the empirical material is used in the study of the problems and grievances relating to the subject-matter of locating.

The third phase of the study is to try to find a solution to the problems that the study has identified. Generally, the solution methods of the law school study are legal, or a different interpretation is provided for the options on the reforms in the legislation to further the presentation and argumentation. Empirical research is in fact a science of how to search for answers or solutions to the problems by examining legal materials.

Each chapter of the study will start with a tenant's complaint. The complaints have been collected from a readers’ column in the local weekly newspaper “Koti- Kajaani”, which people tend to prefer. However, the law on joint management itself already provides possibilities for exerting influence in the cases resulting in all these complaints that were mentioned in

the newspaper. I have wanted to show how reality and the law do not meet due to lack of information. This kind of public appealing will effectively lower the rental-housing image. By increasing awareness of the law and the instruments it provides, it should be possible to reduce the number of complaints and improve the image of rented housing.

This study constitutes a reference framework for rental housing and tenants' influence in their own housing, and what impact it has on these issues.

Adding to this, the General Declaration of the national participation in the Committee on Constitutional and Legal Matters presented a white paper in 1974, saying that the majority of the committee suggested that the principle should be included in the Finnish Constitution stating that a democratic system can also be implemented by direct democracy or by giving the individuals the opportunity to participate in the management and decisions of close to their own daily lives, or through the representatives of an elected body.

Tenants' democracy provided the proposed legislation of the tenants with empowerment. The presentation did not result in any legislative action, but noted that the action proposed in the report was already implemented in practice. Furthermore, the law commission on housing policy and the committee are made by a resident in a democracy. In 1980, the housing of the government memo was mentioning for the first time in the instructions for fixing the rent and the tenants participating in the fixing of the rent. Tenants were given the opportunity to be acquainted with the rent review and provide their own proposals in that connection.

The study material was compiled through questionnaires and interviews. The target group has been tenants' representatives, who have been active members in all four tenants' committees in Kajaani. The surveys were carried out in the autumn of 2015 with 18 respondents completing the questionnaire. The results of the survey have been processed and analyzed using SPSS, which is statistical software developed for this purpose.

On 16 June 2015, I also took part in the negotiating committee meeting in the conference room at the premises of the real estate company. The participants were all chairs and vice-chairs of the tenants' committees. The meeting was very informative for me for the purpose of the study to learn the details of how tenants' democracy works in the real estate company;

not least because of the participants' active engagement in the matter and above all everyone's motivation and hard efforts to contribute.

Later on 2 July 2015, the managing director Martti Böhm, social superintendent Olavi Westerinen, and long-term tenants' representative Eero Salonen and I met to outline the functions of the real estate company Kajaanin Pietari. The meeting also covered some guidelines for the research and good experience with joint management. I was provided with informative materials on successfully completed repair projects.

I also discussed with Mikko Palaste, a member of the board of directors in the company as the tenants' representatives, and with Eero Salonen. They provided some good advice for the development of tenants' democracy in "Kajaani Pietari". This meeting took place on 21 October 2015 at the residents' committee clubroom at the Lohtaja-Purola district.

The research will show that in practice many different factors affect the functioning of the tenants' possible influence and power of decision. What motivates the tenants to be active is their potential impact on their own housing and to function as an advocate on behalf of the tenants. Furthermore, increasing the living comfort and satisfaction as well as the interest in common issues is among the most important reasons for many tenants' representatives to participate actively. Seen from the tenants' representatives' viewpoint, one of the greatest strengths of tenants' democracy is the power of decision on matters concerning their own accommodation and the direct influence through collective efforts when they are advancing the tenants' mutual interests.

Based on this survey, it is obvious that if tenants' democracy is to succeed, then one of the biggest challenges is to engage and activate the tenants so they will take action. A prerequisite for this is the mutual trust in the joint administration, a frank atmosphere, constructive dialogue among the tenants, and that mutual agreements are fulfilled.

Apart from the influence of the inhabitants of a population, in a tenants' democracy it is important to improve the housing standard for the tenants' comfort. This may be achieved by encouraging the tenants' collaboration, which again will raise their self-esteem and the rental-housing image as well. At the same time, the residents will commit themselves more to their housing issues and take more responsibility for the maintenance of the property and its surrounding environment.

According to the law, the authorities of the rented housing and their tenants as active members are also potential participants in the development of the residential areas. Thus, the real estate company “Kajaanin Pietari” should focus more and allocate sufficient resources to the smooth running and development of the joint administration, in order to engage and activate the tenants and their community for the potential benefit of the entire city of Kajaani (as well as the owners the real estate company in question).

ALKUSANAT

Eikö Pietarilla ollut tärkeämpääkin rahan menoa, eikä lukkojen uusiminen. Pientä pintaremonttia kaipaisi -88 rakennetut kerrostalot, esim. kaapeista mennyt saranat, tippuut ovet pian päälle. Ymmärrän lukkojen vaihon, mutta mitä varten piti laittaa ne läpyskät laittaa. ei mitään järkeä! Vibaista vuokran-maksajaa suututtaa. Koti-Kajaani Kuuloluuri 27.7.2015

Koetaanko vuokralaisen vaikutusmahdollisuudet ja mahdollisuus vaikuttaa kiinteistöyhtiön päätöksentekoon todella toteutuvan? Missä asioissa asukkaat käyttävät yhteishallintolain 10 §:n mukaista mahdollisuutta vaikuttaa vuokratalon asioiden päätöksentekoon eli mitkä ovat vaikutusmahdollisuuksien ja päätäntövallan rajat asioittain? Miksi asukkaat eivät halua osallistua asumistaan koskevaan päätöksentekoon? Tässä tutkimuksessa edellä mainitulla tarkoitetaan asukasdemokratiaa eli asukkaiden yhteishallintolain 10 §:n mukaista oikeutta osallistua ja vaikuttaa vuokrataloyhtiön päätöksentekoon. Kajaanin Pietari on esimerkillisellä tavalla huolehtinut kiinteistöjen kunnossapidosta ja peruskorjauksista. Rakennuskannasta peräti 60 % on peruskorjattu, mikä on huomattavasti enemmän kuin Kajaanin asunto-osakeyhtiömuotoisissa kerros- ja rivitaloissa. Tähän tutkimukseen olen saanut merkittävää apua Kajaanin Pietarin sosiaali-isännöitsijä Olavi Westeriseltä ja Martti Böhmiltä, jotka suhtautuivat avuliaasti heille esittämäni tutkimusaiheeseen. Kirjoitustyön aikana olen tavannut Lohtaja-Purolan asukas-toimikunnan puheenjohtajaa Mikko Palastetta ja jäsen Eero Salosta useampaan kertaan ja sain heiltä käytännön tietoa asukasdemokratian toteutuksesta ja sen käytännön työstä Kajaanin Pietarissa. Kiitokset heille. Kiitokset myös opinnäytteeni ohjaajalle Sanna-Maria Klemetille, jonka avulla tämä työ ylipäättään mahdollistui ja vaimolleni Jaana Komulainen-Lepistölle, joka ystävällisesti aina patisteli minut työn ääreen.

Risto Lepistö 17.3.2016 Kajaanissa

SISÄLLYS

1 JOHDANTO	1
2 OPINNÄYTETYÖN KUVAUS	4
2.1 Työn tavoite, tutkimuskysymykset ja rajaukset	4
2.2 Tutkimusmenetelmät	5
2.3 Opinnäytetyön rakenne	6
2.4 Kohdeorganisaation esittely	6
3 ASUKASDEMOKRATIA KÄSITTEENÄ	11
3.1 Yhteishallintolain 10 § tehtävät asukastoimikunnalle	11
3.2 Yhteishallintolain historia	14
3.3 Yhteistoiminnalla saavutettavia etuja	17
3.4 Yhteishallintolain käytännön toteutus	19
3.5 Yhteishallintolain vaikuttavuus	27
4 ASUKASDEMOKRATIA KIINTEISTÖ OY KAJAANIN PIETARISSA	30
4.1 Asukasdemokratian toimintatavat ja toimielimet Kajaanin Pietarissa	30
4.2 Asukkaiden osallistuminen asukasdemokratia toimintaan	31
5 TUTKIMUS JA JOHTOPÄÄTÖKSET	34
5.1 Kyselytutkimus asukastoimikuntien jäsenille	35
5.2 Kohden ryhmän valinta ja perustelut valinnalle	36
5.3 Kyselyn toteutus	36
5.4 Kyselyn tulokset ja analysointi	37
5.5 Kajaanin Pietarin asukasdemokratian kehitystarpeet ja jatkotoimenpiteet	48
6 KEHITTÄMISTOIMENPITEET	55
7 POHDINTA	59
7.1 Tutkimuksen validiteetti reliabiliteetti ja eettisyys	62
7.2 Tutkimuksen hyöty toimeksiantajalle	63
7.3 Jatkotutkimusehdotukset	64
LÄHTEET	66
LIITTEET	

1 JOHDANTO

Miten paljon on Pietarilla veden hinta noussut? Olen tullut huomioimaan, kun yksin asijalle tulee yli kymmenen euron lisälasku vedestä kuukaudessa, onkohan tämä ihan kohdallaan? Kaikilla Pietarin asukkailla pitäisi olla samat oikeudet, eikä toisilta hypsetä rahaa Pietarin lukkojen uusimiseen ym. Purnaa punkke-riasukas. Koti-Kajaani Kuuloluuri 29.7.2015

Suomalaisen asumisen puitteet määritellään kahdessa laissa, jotka ovat asunto-osakeyhtiölaki ja yhteishallintolaki. Asunto-osakeyhtiölaki koskee omistusasumista ja yhteishallintolaki vuokra-asumista. Asunto-osakeyhtiölaki uudistui 1.7.2010, jolloin siitä siivottiin jäänteet pois osakeyhtiölaista, johon se perustui. Suomalainen asunto-osakeyhtiölaki on asukkaan kannalta hieman erikoinen ja aina sitä ei ole oivallettu oikein. Omistaja omistaa vain huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet, mutta itse rakennus ja rakenteet säilyvät aina taloyhtiön omistuksessa. Osakkeenomistajan oikeudet ovat asunto-osakeyhtiölaissa laajasti suojellut ja määritellyt. Asunto-osakeyhtiölaissa määrätään taloyhtiön päätöksenteosta, kunnossapidosta, muutoksista ja korjauksista, jotka ovat osakkaan tehtävissä sekä vastikkeiden maksuista ja yhtiörakenteesta. Lisäksi laissa määrätään jokaiselle taloyhtiölle pakollinen yhtiöjärjestys. Yhtiöjärjestyksen voidaan katsoa muodostavan talon sisäisen ohjeistuksen, jonka mukaan toimitaan ja eletään yhteisen katon alla. Osakkaan tärkein velvollisuus on vastikkeenmaksu. Hoito-vastikkeella hoidetaan talon ylläpidosta aiheutuvat kulut ja rahoitusvastikkeella taloyhtiön lainanhoitokulut. Taloyhtiön velvollisuus on talon rakenteiden ja taloyhtiön talouden hyvä kunnossapito.

Vuokra-asuntopuolella ei vastaavanlaista lakia ole ollut. Asukkaiden mahdollisuus vaikuttaa omaan asumiseensa on ollut hyvin rajallinen. Asukkailla on ollut velvollisuus vuokranmaksuun ja oikeus asumiseen yhden kuukauden irtisanomisajalla. Valtion korkotuella rakennetuissa asunnoissa asuu kuitenkin 650 000 ihmistä joten paineita heidän omaan päätöksentekoon asumisen suhteen on ollut olemassa. (Asunnot ja Asuinolot 2010.)

Laki yhteishallinnosta vuokrataloissa säädettiin 16.7.1990 ja laki astui voimaan 1.3.1991. Lain tarkoituksena oli antaa vuokratalojen asukkaille päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuus omaan asumistaan koskevissa asioissa ja lisätä asumisviihtyvyyttä sekä edistää vuokratalojen kunnossapitoa ja hoitoa. Laki koskee sekä vuokratalojen asukkaita että omistajia (Liite 1).

Yhteishallintolaki on lähentänyt omassa osakehuoneistossa asuvan omistaja-asujan ja yhteishallintolain tarkoittaman vuokrataloasujan mahdollisuutta osallistua omaa asumistaan koskevaan päätöksentekoon. Siinä missä asunto-osakeyhtiölaki määrittelee pikkutarkasti osakkaan ja yhtiön välistä vastuunjakoa wc-istuimen rakenteen tai pistorasian suojakannen tarkkuudella, käy yhteishallintolaki suoraan ja mutkattomasti kiinni taloyhtiön talouteen ja päätäntävaltaan. Tässä opinnäytetyössä tutkin, onko yhteishallintolain mahdollistama asukkaiden osallistuminen vuokrataloyhtiön päätöksentekoon eli asukasdemokratia lainsäätäjän tarkoittamalla tavalla toteutunut ja käyttävätkö asukkaat lain mahdollistamia keinoja vaikuttaa asumiskustannuksiin.

Opinnäytetyö tarkastelee erityisesti yhteishallintolain pykälää 10, joka määrittelee asukaskokouksen valitseman asukastoimikunnan tehtävät. Pykälässä 10 on kaksitoista erillistä kohtaa, jotka ammatti-isännöitsijän silmään näyttävät hyvin tutuilta asunto-osakeyhtiölain antamien osakkaan oikeuksien ja yhtiöjärjestyksen määräämien velvoitteiden hybridiltä.

Asunto-osakeyhtiölain kuudennen ja seitsemännen luvun yhtiökokoukselle ja hallitukselle antamat tehtävät ja oikeudet muistuttavat suuresti yhteishallintolain 10§ tehtäviä asukastoimikunnalle. Jokaisella asunto-osakeyhtiöllä oleva yhtiöjärjestys määrittää myös taloyhtiön hallituksen tehtävät, jotka ovat samansuuntaisia kuin yhteishallintolain asukastoimikunnille antamat. Mikäli talon yhtiöjärjestys määrää, on taloyhtiön hallitus valinnut myös isännöitsijän hoitamaan taloyhtiön kaikkia juoksevia asioita. Mikäli isännöitsijä on valittu, tulee taloyhtiön hallituksesta yhä enemmän asukastoimikunnan kaltainen elin, joka neuvottelee ja esittää isännöitsijän hallituksen ohjeiden mukaan valmistelemiin ratkaisuihin omia puumerkkejään. Asunto-osakeyhtiön hallitus antaa lausunnon isännöitsijän tekemästä tai teettämästä pitkän tähtäimen suunnitelmasta eli PTS:stä ja käsittelee ja hyväksyy isännöitsijän tekemän talousarvion ja esittelee sen yhtiökokoukselle.

Yhteishallintolaki on ollut voimassa piakkoin 25 vuotta. Onko laki nostanut vuokratalojen asukkaiden päätäntävaltaa omaa asumistaan koskevissa asioissa? Kuinka vuokratalojen asukkaat ja asukasdemokratiaa käytännössä kokevat asian? Opinnäytteen kehittämistehtävänä on kehittää uusia käytänteitä Kiinteistö Oy Kajaanin Pietarille, joilla se voi parantaa yhteishallintolain mukaista asukkaiden osallistumista taloyhtiön päätöksentekoon. Käytännössä toimet ovat asukkaiden aktiivisuuden lisäämiseen tähtäviä.

Lainsäätäjien alkuperäinen tarkoitus oli yhteishallintolain avulla lisätä kansalaisten yhdenvertaisuutta ja vaikutusmahdollisuuksia omaa asumistaan koskevissa asioissa. Yhteishallintolakia

ja asunto-osakeyhtiölakia vertailemalla näin onkin käynyt. Yhteishallintolain asukkaiden kokoukselle antama oikeus 14 §:ssä valita valvoja tai tilintarkastaja valvomaan yhtiön toimintaa on sama kuin asunto-osakeyhtiölain 9 luvun 5 §:ssä yhtiökokoukselle antama. Asukaskokouksen valitsemalla asukastoimikunnalla on vastaavia tehtäviä kuin asunto-osakeyhtiölain 7 luvun taloyhtiön hallitukselle antamat tehtävät ovat. Molemmat lait tähtäävät hyvän asumisen varmistamiseen.

Tässä tutkimuksessa yhteistoimintalain käytännön toteutumisen tutkiminen lähtee asukkaiden aktiivisuudesta, asukaskokouksesta ja siellä valittavan asukastoimikunnan jäsenten tiedoista ja taidoista. Aulis Aarnio on teoksessaan tutkinut lain sanamuodon mukaista tulkintaa. (Aarnio 1987, 83.) Tässä tutkimuksessa yhteistoimintalain käytännön toteutumista selvitetään empiirisen oikeustutkimuksen ja aarniolaisen lain sanamuodon mukaisen tulkinnan keinoin, mm. tekemällä kysely Kajaanin Pietarin kaikkien asukastoimikuntien puheenjohtajien ja varapuheenjohtajien keskuudessa. Lisäksi teen yhteishallintolain 10 §:n perustuvaa sanamuodon mukaista tulkintaa vertaamalla edellä mainitun säännöksen vaikutusta asumiseen. Tässä työssä lain sanamuodonmukaisen tulkinnan ymmärtämisen pohjana on Alexander Peczenikin luoma viitekehys sanamuodon mukaisesta tulkinnasta (Peczenik 1995, 338–341.) Tämän tutkimuksen viitekehyksen muodostavat vuokra-asuminen ja asukkaiden vaikutusmahdollisuudet omaan asumiseen sekä, mitkä ovat ne asiat, joihin vaikuttaminen kohdistuu.

2 OPINNÄYTETYÖN KUVAUS

Miksi Kajaanin Pietari on pistänyt yksityisen pysäköinninvalvonnan oikein käyttämään opiskelija-asuntojen parkkipaikkoja? Tässä hommassa on oikein riiston meininki! Mitähän mielihyvää kukaan saa siitä, kun sakottaa opiskelijoita, jotka laskevat rahojaan riittääkö se edes makaroniin. ”Riittääköhän opintotuki”, kysyy. (Koti-Kajaani. Kuuloluuri 17. -18.10.2015).

Tässä luvussa käsitellään opinnäytetyön tavoitteita, tuodaan esille tutkimusongelmat sekä tehdään raja- ja kehittämisselvitys. Luvussa 2.2 kuvataan käytetyt tutkimusmenetelmät, jotka ovat empiirinen oikeustutkimus ja sanamuodonmukainen tulkinta. Luvussa 2.3 käydään läpi opinnäytetyön rakenne ja luvussa 2.4 esitellään kohdeorganisaatio Kiinteistö Oy Kajaanin Pietari, jolle työ on tehty.

2.1 Työn tavoite, tutkimuskysymykset ja rajaukset

Opinnäytetyön kehittämisselvityksessä on uusia toimivia käytänteitä, joita käyttäen useammat Kajaanin Pietarin asukkaat saadaan mukaan asukasdemokratiatoimintaan ja oivaltamaan asukasdemokratiatyön merkitys omalle asumiselle. Opinnäytetyössä kuvataan Kajaanin Pietarin asukasdemokratia toimintaa sellaisena kuin se nyt 2016 on. Tutkimuksessa etsitään vastauksia tutkimusongelmaan:

Onko yhteishallintolain 10 §:n mahdollistama asukasdemokratia lainsäätäjän tarkoittamalla tavalla toteutunut Kiinteistö Oy Kajaanin Pietarin vuokra-asukkaiden keskuudessa?

Erityisen tarkastelun ja tutkimuksen kohteen on yhteishallintolain 10 §, joka määrittelee asukaskokouksen valitseman asukastoimikunnan tehtävät. Käyttävätkö asukkaat lain mahdollistamia keinoja vaikuttaa asumiseen ja sen kustannuksiin? Tutkimuksen kehittämistehtävänä on etsiä keinoja, kuinka asukkaat saadaan osallistumaan asukasdemokratiatoimintaan.

2.2 Tutkimusmenetelmät

Tutkimusmenetelmänä on empiirinen oikeustutkimus ja lain sanamuodonmukainen tulkinta. Empiirisen tutkimuksen tavoitteena on vastauksen saaminen tutkimusongelmasta johdettuihin kysymyksiin (Heikkilä 2004, 13.) Empiirinen tutkimus voidaan luokitella oikeustieteelliseksi siitä syystä, että sen kohteena ovat juridiset instituutiot, säännökset tai muut oikeustieteen alaan kuuluvat ilmiöt (Lindfors 2004, 80). Empiirisiä menetelmiä voidaan käyttää oikeudellisissa tutkimuksissa monin eri tavoin. (Määttä 2012, 23.) Tässä tutkimuksessa kohteena on yhteishallintolain säännön 10 § 1990/649. Kehittämistyön empiirinen osuus on toteutettu kyselyllä Kajaanin Pietarin asukastoimikuntien puheenjohtajien ja varapuheenjohtajien keskuudessa.

Empiirisen tutkimuksen tutkimusote voi olla joko kvalitatiivinen eli laadullinen tai kvantitatiivinen eli määrällinen. Kvantitatiivisen tutkimuksen avulla voidaan selvittää lukumääriin ja prosentteihin liittyviä kysymyksiä. Kvantitatiivinen tutkimus edellyttää riittävän suurta ja edustavaa otosta. Kvantitatiivisen tutkimuksen aineistonkeruumenetelmiä ovat kirjalliset kyselyt, strukturoidut haastattelut, systemaattinen havainnointi ja kokeelliset tutkimukset. Tutkimusongelma ja tutkimuksen tavoite ratkaisevat ensisijaisesti tutkimusotteen sekä tutkimusmenetelmät. (Heikkilä 2004, 14.) Tutkimusongelmana on selvittää, onko yhteishallintolain mahdollistama asukasdemokratia toteutunut Kajaanin Pietarissa? Tutkimusmenetelmä on empiirinen oikeustutkimus ja lain sanamuodon mukainen tulkinta

Empiriaa täydentää kunkin pääluvun alkuun lisätyt Koti-Kajaanin kuuloluurissa olleet Kajaanin Pietarin asukkaiden valitukset, jotka keräsin vuoden 2015 aikana. Empiirisessä tutkimuksessa kerätään tietoa jostakin reaalimaailman ilmiöstä. Tutkimustehtävänä voi olla ilmiön alustava tai teoreettinen kuvaaminen, perusteellinen kuvaus ilmiöstä, ilmiön selittäminen, tulevan kehityksen ennustaminen tai toiminnan arvioiminen ja kehittäminen (Uusitalo, 1996, 60.) Tämän tutkimuksen tutkimustehtävänä on kehittää uusia käytänteitä asukkaiden saamiseksi paremmin mukaan asukasdemokratiatoimintaan.

Tarkoituksena on myös etsiä vastausta siihen, minkälaisiksi vaikuttamismahdollisuudet koetaan osallistuessa yhteishallintolain mahdollistamien asukastoimielimien työskentelyyn. Kajaanin Pietarissa on pysyvinä asukastoimieliminä asukastoimikunnat, jotka valitaan asukaskouksissa ja asukastoimikuntien jäsenistä koostuva kahdeksan henkinen neuvotteleva valio-

kunta. Kajaanin Pietarin hallitukseen kuuluu myös kaksi asukasedustajaa, jotka asukaskokouksissa valitaan ehdolle. Yhtiökokous valitsee asukaskokouksien ehdokkaista kaksi yhtiön hallitukseen. Vaikuttamisen mahdollisuuksia on olemassa useita.

2.3 Opinnäytetyön rakenne

Opinnäytetyön toisessa luvussa kuvataan tutkimuksessa käytettyjä tutkimusmenetelmiä. Rajataan tutkimus ja sen tavoitteet ja esitellään tutkimuskysymykset. Lisäksi esitellään perusteellisesti kohdeorganisaatio Kiinteistö Oy Kajaanin Pietari

Kolmannessa luvussa käydään läpi ja esitellään tutkimuksen teoreettinen viitekehys. Mitä yhteishallintolain mahdollistamalla asukasdemokratialla on tarkoitettu ja kuinka sitä harjoitetaan. Tällä teoreettisella viitekehyksellä haetaan yhtymäkohta lain teorian ja todellisuuden välille.

Luvussa neljä esitellään Kajaanin Pietarissa käytössä oleva asukasdemokratiatoiminnan malli. Kajaanin Pietarin asukasdemokratian toteutusta ja asukkaiden halua osallistua sen toimintaan peilataan aikaisempaan Brian Conwayn ja David Hachen tutkimukseen asukkaita toimintaan motivoivista tekijöistä (Conway & Hachen 2005, 25 – 26.)

Luvussa viisi kuvataan määrällisen tutkimuksen toteutus ja kysymykset sekä saadut vastaukset, esitellään kohderyhmä ja perustelut sen valinnalle sekä esitellään kehittämissuhteet ja jatkotoimenpiteet Kajaanin Pietarille asukasdemokratiatoiminnan kehittämiseksi.

Luku kuusi sisältää pohdinnan ja siinä arvioidaan tutkimuksen reliabiliteettia ja validiteettia sekä tutkimuksen hyötyä toimeksiantajalle. Lisäksi siinä on jatkotutkimusehdotukset.

2.4 Kohdeorganisaation esittely

Samaa mieltä tästä lukkojen vaihdosta Kajaanin Pietarilla, ei varmaankaan kiireellisin asia, joka pitäis fiiksata -88 taloissa. Tarttis nyt maalaisjärkeä käyttää, sanoo Toimenkin ärsyyntynyt asukki. Koti-Kajaani kuuloluuri 25. -26.7.2015

Kajaanin Pietari on Kajaanin kaupungin konserniin kuuluva tytäryhtiö, josta Kajaanin kaupunki omistaa 100 prosenttia. Yhteishallintolain piirissä olevien aravavuokratiloiteiden lisäksi yhtiöllä on:

- vapaarahoitteisia asuntoja 118 kpl
- opiskelijanasuntoja 477 kpl
- erityisasuntoja 8 kpl.
- aravavuokra-asuntomäärä on 2350 kpl
- yhtiön koko vuokra-asuntomäärä 2990 kappaletta (Kajaanin Pietari, Asumisen onnea 2015)

Suurin osa Kajaanin Pietarin vuokralaisista asuu asunnoissa, joita yhteishallintolaki koskee.

- Kaikkien asuntojen vuokrausaste tilikautena 2014 oli 88,08 %. Asuntojen keskimääräinen neliövuokra oli vuoden 2014 lopussa 10.52€/m² /kk.
- Liikevaihto tilikauden 2014 lopussa oli 17 057 686,11€
- Henkilökuntaa 25 henkilöä.

Osa siivouksista tehdään ostopalveluina. Pihojen nurmialueiden ja istutusten hoitotyöt, talven lumityöt sekä asuntojen korjaukset hoidetaan ostopalveluina. (Kajaanin Pietari toimintakertomus 2014).

Kajaanin Pietarin rakennuksista on n. 60 prosenttia peruskorjattu ja loppukin asuntokanta on hyväkuntoista. (Meidän Pietari, 1/2015.)

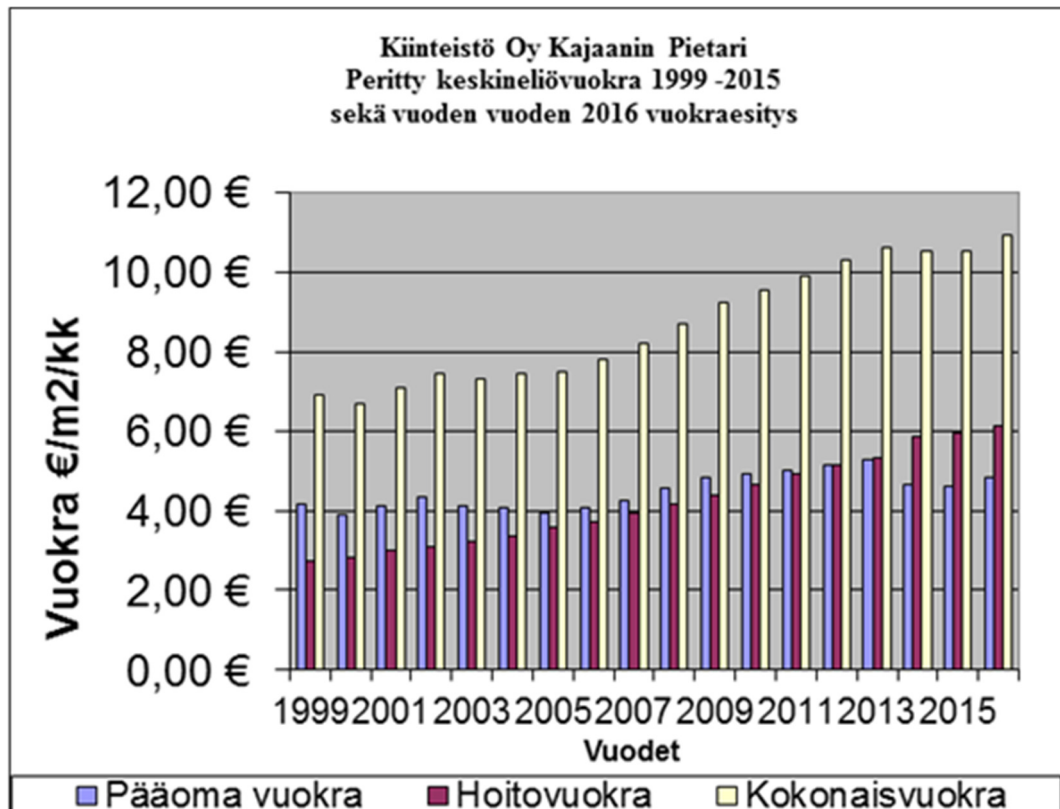
Yhtenä haasteena Kajaanin Pietarilla on Kajaanin vuokramarkkinoilla tapahtunut muutos, jonka seurauksena vuokra-asuntoja on tarjolla kysyntää enemmän. Yhtiö on myynyt ja pyrkii myymään pois ylimääräistä asuntokapasiteettiaan niistä kohteista, joissa asuntojen käyttöaste on alhainen. Vuoden 2014 yhtiökokouksessa hyväksytyn kiinteistöstrategian mukaisesti kiinteistökantaa on vähennetty seuraavasti:

	huoneistoja	asm ²
Katajarinteentie 1	7	364
Katajarinteentie 2	7	403

Katajarinteentie 3	6	327
Katajarinteentie 4	7	374
Katajarinteentie 5	8	384
Oksatie 50-51	29	2127
Lohtajankatu 16	5	164
Suomelanpolku 8	4	109
Yhteensä on realisoitu 2014-2015	73	4252
Myynnissä 2015:		
Lastaajantie 5	12	646,5
Lastaajantie 14	25	1454
Ratakatu 15 a	2	90

(Info Kajaanin Kaupunginhallitukselle 6.10.2015).

Myynnissä olevaan kiinteistökantaan vaikutti olennaisesti se, että kuntaliitokset kautta vuonna 2007 olivat Vuolijoen kunnan vuokra-asunnot tulleet lisäämään Kajaanin Pietarin kiinteistökantaa. Vuolijoella ei ollut kysyntää vuokra-asunnoille ja uudehkot 1980-luvulla rakennetut rivitalokohteet oli järkevää myydä. Kiinteistökannan vähentämisestä huolimatta on Pietarilla tilivuonna 2015 kaksisataa vuokraamatonta huoneistoa. Kiinteistöjen vähentäminen jatkuu tilivuosina 2015 – 2016.



Kuva 1. Kajaanin Pietarin keskineliövuokra 1999 - 2015. Osoittaa pääomavuokran ja hoitovuokran suhdetta. Pääomavuokralla hoidetaan yhtiön velkojen rahoitus ja hoitovuokralla katetaan asumisen kulut.

Kuvasta 1 havaitaan helposti, että pääomavastikkeen vaikutus kokonaisvuokraan on ollut aivan viime vuosiin asti suuri. Kyselyssä selvisi, etteivät asukastoimikuntien jäsenet nähneet vaikuttamista pitkänajan rahoitussuunnitelmaan tärkeäksi asukastoimikunnan tehtäväksi. Koska vuoteen 2011 asti on rahoitusvastikkeen osuus ollut yli puolet vuokran määrästä, on vastaus yllättävä. Vaikuttamalla asumisen rahoituksen hintaan saataisiin asumisen hintaa alaspäin nopeammin kuin millään muulla keinolla. ARAn toimivaltaan kuuluu rajoitusten alaisten ARA-asuntojen omakustannusvuokraa koskevien periaatteiden toteutumisen valvonta. Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995) 29 § edellyttää, että vuokrien tulee aina olla kohtuullisia. Toimivalta vuokran kohtuullisuuden selvittämiseen on tuomioistuimilla. (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2014.)

Vanhojen aravalainojen korot ovat keskimäärin kaksikertaa markkinakorkoja korkeammat ja aravalainoja on vaihdettu aina halvempiin markkinakorkoisiin lainoihin, kun aravasäännökset ovat sen mahdollistaneet. (Böhm 2015.) Lainojen vaihtaminen on edesauttanut rahoitusvastikkeen saamista pienemmäksi Kajaanin Pietarissa.

Toinen haaste on mittavien peruskorjausten aiheuttama velkaantuminen, jonka seurauksena Quick ratio on 0.56 ja omavaraisuusaste 17.22 %. (Kajaanin Pietari toimintakertomus 2014). Mikäli markkinakorot pysyvät nykyisellä alhaisella vuosien 2014 - 2015 tasolla, on velka hallittavissa ilman erityistoimenpiteitä ts. huomattavaa vuokrannostoa.

Peruskorjauksia varten otettu velka on ymmärrettävää, kun peruskorjattu rakennuskanta on pääosin 1970 - ja 1980 -luvulla rakennettua. Kerrostalokohteet ovat nykyaikaistettu rakentamalla niihin tulo- ja menoilmanvaihtokoneet ja ongelmalliset tasakatot on vaihdettu harjakattoihin. (Meidän Pietari, 1/2015, 4.) Kun vuokrakohteet ovat hyväkuntoisia ja nykyaikaisesti varustettuja, on niiden vuokraaminen helpompaa ja asumisviihtyvyyks korkeammalla tasolla.

Kajaanin Pietarin rakennuttajapäällikkö Risto Korhosen mukaan Kajaanin Pietarin rakennuskanta on vuonna 2015 hyvässä kunnossa. Rakennuksista noin 60 % on peruskorjattu ja lähivuosina ei suuria peruskunnostusprojekteja ole tulossa. Remontit keskittyvät lähivuosina vesikatto- ja vesijärjestelmien uusimiseen sekä rakennuksien välttämättömään korjausrakentamiseen. Lähivuosina Kajaanin Pietari pitää taukoa suurista peruskorjauksista ja keskittyy pitkän aikavälin suunnitteluun rakennuskannan hyvän ylläpidon varmistamiseksi. (Meidän Pietari 2015, 4.)

3 ASUKASDEMOKRATIA KÄSITTEENÄ

Pietarin teettämän kattoremontin takia Oksatien varren asukkailla ei ole edes lauantai-illan ja sunnuntai-aamun rauhaa. Joka päivä jysketään kello 7- 21. Eikö normaali työaika riitä? Kysyy nimimerkki Ei onnistuisi omistusasunnoissa. Koti-Kajaani 25.7.2015

Vuokratalojen asukasdemokratialla tarkoitetaan asukkaiden osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksia vuokratalon hallintoa ja hoitoa koskeviin päätöksiin. Asukkaiden kokouksen valitsema asukastoimikunta toteuttaa yhteishallintolain 10 §:n antamia tehtäviä. Asukasdemokratiaa tulee toteuttaa kaikissa käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisissa aravavuokrataloissa sekä 1.1.2002 jälkeen rahoitetuissa ja rakennetuissa korkotukivuokrataloissa.

Asuessaan aravavuokratalossa tai asumisoikeustalossa asukas kokee vuokra-asumisen pysyväksi ja turvalliseksi asumisratkaisuksi, jos hän kykenee vaikuttamaan talon asioiden hoitoon. (Viirkorpi 2007, 36.) Asukasdemokratian toimiessa hyvin asukkailla on mahdollisuus vaikuttaa kiinteistön ylläpitoa koskevaan päätöksentekoon ja näin vaikuttaa tulevien vuosien hoitomenojen suuruuteen. Erityisesti yhteishallintolain 10 § määräävät asukastoimikunnan tehtävät ovat asukasdemokratian toteuttamisen kannalta merkittävän tärkeitä.

3.1 Yhteishallintolain 10§ tehtävät asukastoimikunnalle

Asukasdemokratia alkaa ja päättyy asukkaiden kokouksessa. Mikäli asukaskokousta ei saada järjestettyä osallistujien puuttumisen takia, on myös toimivan asukastoimikunnan kokoon saaminen mahdotonta. Asukastoimikuntatyöskentely ja yhteishallintolain 10 § sille määräävät tehtävät konkretisoivat omaan asumiseen vaikuttamisen. Asukastoimikunnille määrätyt tehtävät ovat yhteishallintolain 1990/649 mukaan seuraavat:

- 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 tal- koiden 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
- tehdä esitys, neuvotella ja antaa lausunto muista vuokranmääritysyksikköön kuuluvia taloja koskevista asioista.

Asukastoimikunnalle määräytyistä tehtävistä, talousarvioon ja rahoitussuunnitelmaan sekä pitkänajan korjaussuunnitelman perehtyminen vaatii asukastoimikunnan jäseneltä perehtyneisyyttä tai ammattitaitoa. Tämän vuoksi on ehdottoman välttämätöntä, että asukaskokoukseen saadaan osanottajia mahdollisimman runsaasti, jotta taloyhtiön asukkaista löydettäisiin se asiantuntevin joukko asukastoimikuntaan valvomaan yhteisiä asumiseen liittyviä asioita.

Yhteishallintolaki antaa mahdollisuuden asukastoimikunnalle, jos sellainen on asukkaiden kokouksessa valittu, tutustua jo valmisteluvaiheessa tulevaan talousarvioon ja pitkän tähtäimen ylläpitosuunnitelmaan. Asukkaat ovat oman asumisensa asiantuntijoita ja on kohtuullista olettaa, että he tietävät kiireellisimmät korjauskohteet ja pystyvät antamaan niistä lausunnon. Mikäli asukkaat ovat tutustuneet talousarvioon jo sen valmisteluvaiheessa, on heidän helpompi ymmärtää pakolliset vuokrankorotukset, jos tulevan vuoden asumismenot sitä vaativat.

Asukkaiden näkökulmasta katsottuna on erityisen tärkeää, että he pääsevät osallistumaan päätöksentekoon ja asioiden hoitoon niiden kaikissa vaiheissa:

- suunnitteluvaiheessa; talon peruskorjaushankkeissa on ensiarvoisen tärkeää ottaa asukkaat mukaan jo suunnitteluvaiheessa. Hehän ovat oman taloyhtiönsä asioiden asiantuntijoita ja tietävät, missä korjaukset vaikuttavat parhaiten asukasmukavuuteen
- valmisteluvaiheessa; kaikkien korjaustoimenpiteiden ja muutosten ehdoton edellytys on hyvä tiedottaminen. Asukkaiden tulee tietää, mitä on tulossa. Vuokrankorotuspaineet tiedetään ennalta ja ne voidaan kertoa jo hyvissä ajoin ennen vuodenvaihdetta, koska tulevan vuoden talousarviota on alettu valmistella jo syys-lokakuussa
- päätöksentekovaiheessa; mikäli asukastoimikunnan jäsenet ovat olleet mukana jo suunnittelemassa ja valmistelemassa suurta peruskorjaushanketta, voivat he olla mukana myös sopimusten allekirjoitustilaisuudessa
- toteutusvaiheessa; hyvä ja riittävä tiedotus, jota ei ole koskaan liikaa, on jokaisen hyvän hankkeen kulmakivi. Tiedon jakaminen on nykyisin helppoa sähköisesti.
- toteutuksen valvontavaiheessa; asukastoimikunnalle on annettu valvontavastuu yhteishallintolain 10 §:n kuudennessa kohdassa. Tämän luulisi erityisesti ilahduttavan isännöitsijää, jolla voi olla näitä valvontavastuita useassa kymmenessä taloyhtiössä. (Asukasdemokratia 2008, 19.)

Demokratia määritellään yksinkertaisimmillaan kansanvallaksi, mutta sillä ei ole merkitystä, jos valtaa ei käytetä. Suurin haaste, jotta osallistumisella demokraattisiin prosesseihin olisi yksilön kannalta järkeä ja luodulla asukasdemokratialla oikeutuksensa, on lisätä aitoa osallisuutta:

”Olen osa yhteisöä ja toiminnallani on merkitys.” (Sirkanen & Jousilahti 2014, 10.)

Yhtä tärkeää on, että osallistuminen on kaikille tasa-arvoisesti mahdollista. Siten kaikenlainen osallistuminen, joka vahvistaa yksilön tunnetta johonkin suurempaan kuulumisesta ja omista kyvyistään toimia ja vaikuttaa, edistää demokratiaa. Demokratia voidaan määritellä hyvin lyhyesti sellaiseksi poliittisen vallan säätelyjärjestelmäksi, jossa kaikilla kansalaisilla on periaatteessa samat mahdollisuudet vaikuttaa poliittisiin ratkaisuihin. Tällainen demokratiakäsitys voidaan jakaa kuitenkin vielä ainakin kahteen osaan; elitistinen ja osallistuva demokratia. (Setälä 2003, 61; Berndtson 2000, 207.)

Elitistisessä katsannossa korostetaan sitä, että poliittinen valta ja päätöksenteko uskotaan määräjoihin valtaeliitille (Schumpeter 1987, 36.) Kansalaiset vaikuttavat äänestämällä ja demokraattisuus taataan sillä, että eliitti on vaaleilla vaihdettavissa. Yhteishallintolain alaisissa vuokratiloissa asukkaiden kokous valitsee edustajansa asukastoimikuntaan ja heidät on valittava uudelleen vähintään kahden vuoden välein toimitettavassa uudessa vaalissa

Yhteishallintolain 3 §:ää täydennettiin säädöksellä (29.6.2001/605) asukkaiden kokouksesta, jossa äänestetään asukastoimikuntien jäsenistä, jotka toimivat enintään kahden vuoden ajan tehtävässään. Asukastoimikunnan tehtävät ovat määrätty 10 §:ssa.

Osallistuvan demokratian mukaan yhteiskunnan demokraattisuutta osoittaa se, kuinka ihmiset voivat osallistua omista asioista päättämiseen eri tavoilla. Äänestäminen on näistä tavoista vain yksi. Osallistuvan demokratian mielestä demokratian piiriin tulee kuulua kaikki tärkeimmät päätökset, joilla on ihmisten elämään merkitystä ja joiden kautta he voivat pyrkiä hallitsemaan elinympäristöään ja elämäänsä. (Setälä 2003, 61; Berndtson 2000, 207.)

Yhteishallintolain 10 § antaa mahdollisuuden asukkaiden kokouksen valitseman asukastoimikunnan osallistua mm. talousarvion valmisteluun, antaa lausuntoja PTS:stä eli pitkänajan korjaussuunnitelmista ja huoltosopimuksen sisällöstä sekä isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämisestä sekä tehdä esityksiä ja neuvotella tulevaan talousarvioon sisältyvistä korjaussuunnitelmista ja valvoa asukkaiden lukuun hoito-, huolto- ja korjaustoimenpiteiden suorittamista.

Asukkaiden asettaman asukastoimikunnan tehtävät ja mahdollisuudet ovat hyvinkin tasavertaiset asunto-osakeomistustalojen hallituksien kanssa. Asukasdemokratia, jos se toteutetaan hyvin ja lain antamat mahdollisuudet hyväksi käyttäen, on selvästi antanut mahdollisuuden vuokra-asukkaille vaikuttaa paitsi oman asumisen kustannuksiin myös siihen, millainen yhteinen henki talossa vallitsee. (Viirikorpi 2007, 58.)

3.2 Yhteishallintolain historia

Pietari se vaan lukkoja vaihtaa. Olisiko viisaampi laittaa ovet ja karmit ensin kuntoon? Nimittäin oven ja karmien välissä on jopa sentin rako, josta meisselissä kääntämällä oven saa auki ilman atomiajan avaintakin.
Vuokralainen Koti-Kajaanin kuuloluuri 29.7.2015

Yleisen kannanoton kansallisen osallistumisen lisäämisestä esitti vuonna 1974 Valtiosääntökomitea välimietinnössään. Komitean enemmistön mielestä ”perustuslakiin olisi sisällytettävä periaate, jonka mukaan kansanvaltaista järjestelmää voidaan toteuttaa myös välittömän demokratian keinoin tai antamalla yksilöille mahdollisuus osallistua hänelle läheistä elämänpiiriä koskevien asioiden käsittelyyn ja ratkaisemiseen henkilökohtaisesti tai valitsemisiensa edustajien välityksellä” (Komiteamietintö 1974:27, 55.)

Vuokralaisdemokratiatoimikunta esitti lain säätämistä vuokralaisten vaikutusmahdollisuuksien lisäämiseksi. Esitys ei johtanut lainsäädäntötoimiin, mutta mietinnössä ehdotettuja toimintamalleja alettiin jo toteuttaa käytännössä. (Komiteamietintö 1976:79, 12.)

Myös asuntopolitiikan tavoitelakitoimikunta (Komiteamietintö 1981:26, 6.) ja asuntopolitiikan osallistumistoimikunta (Komiteamietintö 1981:54, 4.) olivat esittäneet lain säätämistä asukkaiden osallistumismahdollisuuksien lisäämisestä taloyhtiönsä asioiden hoitamiseen.

Vuonna 1980 asuntohallituksen yleiskirjeessä 2/2/80 mainittiin ensimmäisen kerran vuokranmääritysohjeissa vuokralaisten osallistuminen vuokranmääritykseen. Vuokralaisille annettiin mahdollisuus tutustua vuokrantarkistuksiin ja tehdä niihin ehdotuksia.

Ympäristöministeriö asetti huhtikuussa 1987 vuokralaisdemokratiatyöryhmän, jonka tehtävänä oli selvittää aravavuokra-asunnoissa asuvien vuokralaisten osallistumis- ja vaikutusmahdollisuuksia talon hallintoa ja hoitoa koskevissa päätöksentekotilanteissa sekä laatia ehdotus aravavuokralaisten osallistumis- ja vaikutusmahdollisuuksien järjestämisestä lakisääteiseksi. Työryhmän tuli laatia myös asiaa koskevat säädösehdotukset.

Toukokuussa 1987 jättämässään mietinnössä vuokralaisdemokratiatyöryhmä tarkasteli sekä teoriassa että käytännön kokemusten valossa vuokratalojen asukkaiden mahdollisuuksia osallistua ja vaikuttaa vuokratalon hallintoon, hoitoon ja talouteen. Työryhmä ehdotti säädettäväksi lain yhteishallinnosta aravavuokrataloissa. Lailla haluttiin luoda sellainen vuokratalojen yhteishallimalli, joka antaisi asukkaille vaikutus- ja päätäntävaltaa omaa asumistaan koskevissa asioissa (Vuokralaisdemokratiatyöryhmä 1987, 23).

Vuokralaisdemokratiatyöryhmän mietinnössä pyydettiin lausunnot kaikilta työryhmässä edustettuina olleilta viranomaisilta ja järjestöiltä sekä niiltä vuokrataloja omistavilta ja ylläpitäviltä tahoilta, joita työryhmä työnsä aikana kuuli ja joiden vuokralaisdemokratiatoimintaan se erityisesti tutustui. (VVO ja HOAS).

Lausunnoissa kerrottiin yleisesti, että asukasdemokratiatoiminnasta on aiheellista säätää väljä puitelaki. Asukkaille olisi lailla varmistettava vähimmäisoikeudet asumiensa aravavuokratalojen hallintoon. Omistajien suostumuksen ja asukkaiden kiinnostuksen myötä osallistumisoikeudet voisivat tästä laajeta.

Vuokralaisdemokratiatyöryhmän mietinnön ja siitä saatujen lausuntojen pohjalta ympäristöministeriössä suoritettiin ehdotuksen jatkovalmistelu. Näin syntynyt lakiesitys jätettiin eduskunnalle vuonna 1989. (HE 223/1989 vp.)

Esitys hyväksyttiin ja laki yhteishallinnosta vuokrataloissa tuli voimaan 1.3.1991. Lain myötä asukasdemokratia oli jokaisen aravavuokrataloissa asuvan ja siitä kiinnostuneen käden ulottuvilla.

Yhteishallinnon onnistumista voidaan tarkastella yhteistoiminnan kautta, joka voidaan käsittää toimintana, joka on laajempaa kuin pelkkä yhteishallinto. Yhteistoiminnan voidaan nähdä käsittävän kaiken omistajan ja asukkaiden välisen asumiseen ja kiinteistöpitoon liittyvän toiminnan. (Viirkorpi 2007, 22.)

Hyvä yhteistoiminta omistajan ja asukkaiden kesken palvelee erityisesti sellaista omistajaa, joka haluaa panostaa asumisen laatutekijöihin ja harjoittaa taloudellisesti vakaata vuokraustoimintaa. Tavoitteena hyvällä yhteistoiminnalla on turvata vuokra-asumisen asema ja houkuttelevuus ja löytää asukkaiden ja omistajien yhteisiä etuja. Yhteistoiminnan perimmäisenä tarkoituksena onkin sovittaa asukkaan ja omistajan intressit yhteen ja muodostaa toimintatapa yhteisten asumiseen liittyvien asioiden käsittelemiseksi. (Yhteishallinto ja toimiva vuokra-asuminen 2008, 13.)

Yhteistoiminnassa asukkaan ja omistajan näkökulmat ja intressit voivat törmätä. Omistajan näkökulma kiinteistönpitoon on pitkäjännitteinen ja toiminnan tarkoituksena on pitää rakennukset ja huoneistot teknisesti ja toiminnallisesti riittävän hyväkuntoisina. Asukkaan näkökulmasta asukas on itse oman asumisensa paras asiantuntija. Asukas kokee asumisensa yleensä henkilökohtaisena asiana ja on kiinnostunut lähinnä omaa asumistaan koskevista asioista, kuten huoneiston kunnosta ja vuokran määrästä. (Viirkorpi 2007, 34.)

Yhtiön pitkäjännitteistä toimintaa asukas ei miellä tärkeimmäksi omaa asumistaan koskevaksi asiaksi.

3.3 Yhteistoiminnalla saavutettavia etuja

Yhteistoiminnalla voidaan saavuttaa lukuisia etuja, joista hyötyvät niin omistaja kuin asukkaatkin (kuva 2). Yhteistoiminnalla voidaan lisätä asumisen ja ympäristön viihtyisyyttä. Positiivisella kanssakäymisellä naapurien kanssa on mahdollista saavuttaa yhteistä hyvää ja lisätä lähiympäristöstä välittämistä. Asukkaiden keskinäisen yhteydenpidon ja kanssakäymisen lisääntyminen on eduksi koko asukasyhteisölle sekä omistajalle. Asioiden hoitaminen vaatii molemmilta osapuolilta pitkäjännitteisyyttä sekä asiallisen palautteen antamista ja vastaanottamista. (Yhteishallinto ja toimiva vuokra-asuminen 2008, 13.)



Kuva 2. Yhteistoiminnalla saavutettavia etuja (Yhteishallinto ja toimiva vuokra-asuminen 2008, 13).

Yhteistoiminnalla viihtyisyys lisääntyy

Yhteishallinnon mahdollistama asukasdemokratia lisää viihtyisyyttä ja mukavuutta asumiseen ja ympäristöön. Kanssaihmisistä ja lähiympäristöstä välittäminen lisääntyy. Positiivisella kanssakäymisellä on mahdollista saavuttaa yhteistä hyvää. Asukkaiden keskinäisen yhteydenpidon ja kanssakäymisen lisääntyminen on eduksi koko asukaskunnalle. (Yhteishallinto ja toimiva vuokra-asuminen 2008, 13.)

Yhteistoiminnalla kaikille samat pelisäännöt

Yhteistoiminnalla pyritään yhteydenpitoa helpottaviin mutkattomiin pelisääntöihin. Asioiden hoitaminen vaatii molemmilta osapuolilta pitkäjänteisyyttä sekä asiallisen niin positiivisen kuin negatiivisenkin palautteen antamista ja vastaanottamista. Oikean asenteen löytäminen on tärkeää. (Yhteishallinto ja toimiva vuokra-asuminen 2008, 13.)

Yhteistoiminnalla saadaan taloudellisuutta

Myönteisen asukasyhteistoiminnan tulokset heijastuvat myös taloudellisina etuina molemmille osapuolille. Tavoitteena on yhteinen hyvä, aina yksittäiset asukkaat eivät voi ”voittaa”. Tyytyväisyys asumiseen vähentää asukasvaihtuvuutta. Tuttujen henkilöiden kesken asioiden hoitaminen on ennakoitavampaa ja toimivampaa, ja siten yhteistoiminnalle luodaan paremmat edellytykset onnistua. (Yhteishallinto ja toimiva vuokra-asuminen 2008, 13.)

Asukkaan näkökulmasta asuminen on mielekästä ja edullista. Vaikka asuminen ei olisi välttämättä halvinta, kuitenkin kokonaistaloudellisesti edullista laatutekijät huomioiden. Muutaman euron takia ei kannata luopua viihtyisästä kodista ja ympäristöstä. Kotiin totutaan ja siellä viihdytään. (Yhteishallinto ja toimiva vuokra-asuminen 2008, 13.)

Yhteistoiminnalla lisätään tietoa

Tietoa jaetaan kaikille, sillä voidaan saada asioiden toimiminen sujuvaksi. Tavoitteena on tiedon saaminen, salliva keskustelu ja muodoista vapaa ideointi. Kun tieto on tuoretta ja perusteltua, niin epämääräiset huhut vähenevät. (Yhteishallinto ja toimiva vuokra-asuminen 2008, 13.)

Yhteistoiminnalla lisätään turvallisuutta

Yhteistoiminnalla luodaan luottamusta ja turvallisuuden tunnetta sekä opitaan vaikuttamisen hyvä tapa ja tunnetaan naapurit. Hyvällä yhteistoiminnalla voidaan välttyä ongelmilta. Sankti-

oiden ja velvoitteiden liiallinen korostaminen voi helposti aiheuttaa riitoja ja vastakkainasettelua. Silloin asioiden sijasta käsitellään henkilöihin liittyviä asioita, jolloin ongelmat ”henkilöityvät” ja toiminta jumittuu. Se ei ole kenenkään etu. Olennaista on, että aika ja energia käytetään asiaan ja toimintaan eikä organisaation pyörittämiseen ja menettelytapoihin. (Yhteishallinto ja toimiva vuokra-asuminen 2008, 13.)

Yhteistoiminnalla kilpailukyky paranee

Kiinteistön omistajan tulee osoittaa, että asukkaiden asumiseen liittyvistä tarpeista välitetään. Laadukkaalla tuotteella pärjätään kilpailussa asukkaista vuokra-asuntomarkkinoilla. Kilpailu motivoituneista asukkaista ohjaa panostamaan asumisen laatutekijöihin. Tuloksena hyvä käytöstä, vähäinen asukasvaihtuvuus ja parempi taloudellinen tulos, joka hillitsee vuokrien korotuspaineita. (Yhteishallinto ja toimiva vuokra-asuminen 2008, 13.)

3.4 Yhteishallintolain käytännön toteutus

Yhteishallintolaki 1990/649 vuokrataloissa mahdollistaa asukasdemokratian. Yhteishallintolakia on sovellettava valtion asunto- tai aravalainalla tai korkotukilainalla lainoitettuihin vuokrataloihin, jotka ovat aravarajoituslaissa (1190/1993) tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001) tarkoitettujen käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia. (Yhteishallintolaki 2 §.)

Yhteishallinnon soveltamisalaan kuuluvat kaikki aravarajoituksen alaiset vuokratalot ja 1.1.2002 jälkeen korkotukilainoitettut vuokratalot. Yhteishallintolakia on sovellettava myös aravan kymmenen vuoden jatkorajoituskohteissa. (Yhteishallintolaki 2 § 1.)

Lisäksi vuokratalon omistaja voi päättää yhteishallintolain soveltamisesta kun asunnot ovat:

- 1) korkotukilainoitettu ennen 1.1.2002
- 2) vapautettu tai vapautuneet rajoituksista
- 3) vapaarahoitteisia.

Yhteishallintolakia voidaan soveltaa kaikkiin vuokrataloihin, mikäli omistaja niin haluaa. Aravavuokrataloissa laki on velvoittava ja siitä ei voida poiketa. Asukasdemokratiolla tarkoitetaan siis yhteishallintolain mahdollistamaa asukkaiden osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksia vuokratalon hoitoa ja hallintoa koskeviin päätösiin. Tavoitteena on edistää vuokranantajien ja vuokralaisten välistä tiedonvälitystä, yhteistyötä ja luottamusta sekä lisätä keskinäistä vastuuntuntoa taloa koskevissa kysymyksissä. (Yhteishallinto ja toimiva vuokra-asuminen 2008, 17.)

Yhteishallintolain mukaisesti vuokratalojen asukkaat käyttävät päätäntävaltaansa asukkaiden kokouksessa. Asukkaiden kokous muodostuu samassa vuokranmääritys yksikössä asuvista asukkaista. Äänioikeutettuja ja vaalikelpoisia ovat kaikki taloissa vakinaisesti asuvat 18 vuotta täyttäneet henkilöt. (Yhteishallintolaki 3 - 5 §:t.)

Vuokratalon omistajan on kutsuttava koolle ensimmäinen asukkaiden kokous. Jatkossa asukkaiden kokouksen kutsuu koolle asukastoimikunta ja toissijaisesti omistaja. Tällä halutaan taata asukasdemokratian jatkuvuus. (Yhteishallintolaki 3 §.)

Asukkaat voivat itse päättää, aloitetaanko taloissa asukasdemokratiatoiminta. Asukkaiden kokouksessa valitaan asukastoimikunta, joka edustaa saman vuokranmääritys alueen asukkaita. Asukastoimikunta voi olla myös talokohtainen, jolloin puhutaan talotoimikunnasta. (Yhteishallintolaki 15 §.)

Laissa säädetään vähimmäistaso sille, miten asukkaat voivat osallistua talon asioiden valmisteluun ja päätöksentekoon. Lain tavoitteena on luoda mahdollisuudet, joiden pohjalta sekä omistajia että asukkaita palveleva yhteishallintoa voidaan aikaansaada. Lakia sovelletaan vuokrataloihin, jotka ovat aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksi lunastamisesta annetussa laissa tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa tarkoitettujen käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia. Lisäksi yhteishallintolakia voidaan soveltaa soveltuvin osin myös muuhun asuntokantaan, jos omistaja niin päättää. (Yhteishallinto laki vuokrataloissa 1990, 1 - 2 §:t)

Laki määrittelee vähimmäisvaatimukset yhteishallinnon eri toimielimistä sekä niiden toimikuvista. Paikallisissa vuokrataloyhtiöissä voidaan mennä asukasdemokratian toteutuksessa lain vähimmäismääritelmää pidemmälle, mikäli tällä katsotaan olevan myönteisiä vaikutuksia. Seuraavan sivun kuvissa 3 ja 4 esitellään kaksi erilaista toteutusta.



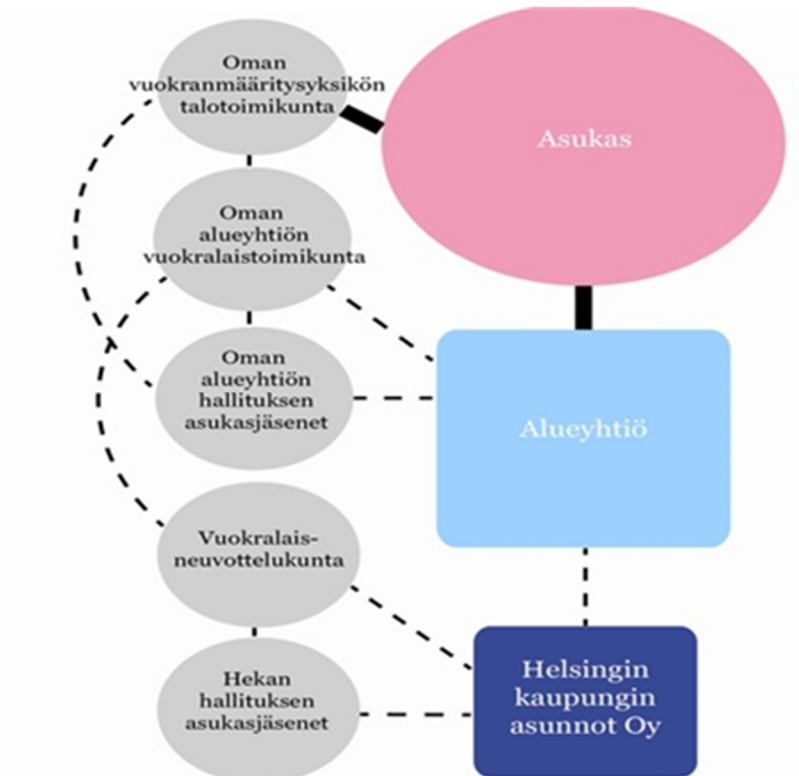
Kuva 3. Yhteishallinnon vähimmäistaso lisättyä yhteistyöelimellä. Kajaanin Pietarin käyttämä malli.

Kuvassa kolme osoitetaan, että Kajaanin Pietari toteuttaa asukasdemokratiaa yhteishallintolain kirjaimen mukaisesti. Pienin yhteishallintolain mukainen yksikkö on Kajaanin Pietarin 18 vuotta täyttänyt asukas, jolla on oikeus osallistua asukkaiden kokoukseen oman asukastoimikuntansa alueella ja käyttää siellä puhevaltaansa. (Yhteishallintolaki 3 §.)

Asukkaiden kokous valitsee keskuudestaan asukastoimikunnan jäsenet, jotka seuraavan kahden vuoden ajan hoitavat yhteishallintolain 10 § heille määrittämiä tehtäviä omalla alueellaan.

Kajaanin Pietarilla on yhteishallintolain 16 §:ssä mainittu yhteistyöelin, jonka toimenkuvasta sanotaan: Jos omistajalla on eri vuokranmääritysyksikköihin kuuluvia taloja, voidaan asettaa myös omistajan ja asukastoimikuntien välinen yhteistyöelin käsittelemään omistajan koko asuntokantaa koskevia tässä laissa tarkoitettuja yhteishallintoon liittyviä asioita. Yhteistyöelimen asettamisesta päättää omistaja kuultuaan asukastoimikuntia. (Yhteishallintolaki 16 §.)

Asukastoimikunnat voivat esittää omia ehdokkaitaan yhtiön hallitukseen, johon heitä pääsee kaksi kerrallaan. Kajaanin Pietarin hallituksessa on yhteensä viisi jäsentä, joista kolme on omistajan Kajaanin kaupungin nimeämiä. (Meidän Pietari 2015, 2.) Kajaanin Pietarin hallituksen asukasedustajien lukumäärä on yhteishallintolain 12 § 1 momentin määräämän minimin mukainen. Laki ei toisaalta kiellä nimeämästä hallitukseen enemmän asukasedustajia tai tekemästä hallituksen kokoonpanosta sellaista, että siellä on tasamäärä asukasedustajia ja omistajan edustajia.



Kuva 4. Helsingin kaupungin yhteishallintomalli

Kuvassa neljä on laajennettu lain vähimmäistasoa pidemmälle. Laajennetulla mallilla on pyritty varmistamaan asukkaiden vaikutusmahdollisuus. Lukuisat alueyhtiöt fuusioituivat Helsingin kaupungin asunnot Oy:hyn 2012 ja pelättiin vuokralaisten vaikutus-mahdollisuuksien katoavan (Helsingin kaupungin asunnot, 2015.)

Ennen vuoden 2012 fuusiota Helsingin kaupungin noin 43 000 aravavuokra-asunnon omistus oli jaettu alueellisesti 21 kiinteistöyhtiölle. Kiinteistöyhtiöiden fuusion yksi pääasiallinen tarkoitus oli muun muassa mahdollistaa valtion takaaminen aravalainojen pääomakustannusten tasaaminen kaupungin koko aravavuokrakantaan. (Helsingin kaupungin asunnot, 2015.)

Kuvassa 4 esitellään Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratian toimielimet, joita ovat talotoimikunnat, vuokralaistoimikunnat ja vuokralaisneuvottelukunta. Talotoimikunnan toimintatasona on vuokranmääritysyksikkö, joka koostuu yhdestä tai useammasta talosta. Talotoimikunnan tehtävänä on edustaa vuokranmääritysyksikkönsä asukkaita. Alueyhtiöissä on eri määrät vuokranmääritysyksiköitä, ja näin ollen myös talotoimikuntien määrät vaihtelevat riippuen alueyhtiöstä. Vuokralaistoimikunnan toimintatasona on koko alueyhtiö, sillä se toimii alueyhtiön talotoimikuntien yhteistyöelimenä ja edustaa näin ollen kaikkia alueyhtiön asukkaita.

Vuokralaisneuvottelukunta toimii kaikkien vuokralaistoimikuntien yhteistyöelimenä ja näin olen sen tehtävänä on edustaa kaikkia Helsingin kaupungin vuokralojen asukkaita. (Helsingin kaupungin asunnot, 2015.)

Yhteishallintoa käytännössä toteutettaessa voidaan kuitenkin edetä lain tarkoittamaan vähimmäistasoa pidemmälle. Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratiasäännössä, joka on kaupunginvaltuuston hyväksymä 29.5.2013, on peräti 43 §:ää. Helsingin kaupunki Suomen suurimpana vuokralojen omistajana on halunnut taata asukkailleen mahdollisimman laajat vaikutusmahdollisuudet. (Helsingin kaupungin asunnot, 2015.)

Ennen yhteishallintolakia ei vuokraloissa asujilla ollut mahdollisuutta vaikuttaa omaa asumistaan koskeviin asioihin, vaikka he maksoivat asumisensa kustannukset. Tällainen tilanne oli omiaan vieraannuttamaan talon hallinnon ts. omistajat ja asukkaat toisistaan. Tilanteen yksi seuraamus oli usein myös huono asumisviihtyvyys ja välinpitämättömyys yhteisestä omaisuudesta. (Viirkorpi 2007, 33.)

Yhteishallintolain voimaan tullessa 1990-luvun alussa asunto-olot olivat valtakunnassa hyvin erilaiset kuin tänä päivänä. Vuokra-asuntoihin kohdistui kova kysyntä, mutta tarjontaa oli liian vähän kysyntään nähden. Aravavuokra-asuntokanta oli tuolloin noin 280 000 asuntoa ja pääosa korkotukilainoitetuista vuokra-asunnoista oli kuntien työntekijöilleen työsuhdeasunnoiksi rakennuttamia ja hankkimia asuntoja. Vuokra-asumisen vaihtoehtona oli tuolloin lähinnä omistusasuminen. (Yhteishallinto ja toimiva vuokra-asuminen 2007, 8.)

Tänä päivänä vuokra-asuntoja on Suomessa noin 800 000, joista noin puolet on rahoitettu valtion arava- tai korkotukilainalla ja loput ovat vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. (Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskus 2016.)

Yhteishallintolain mukaan on vähintään kerran vuodessa kutsuttava koolle asukkaiden kokous jossa kaikki asukkaat ja muut huoneistojen haltijat käyttävät lain antamaa päätösvaltaansa. (Yhteishallintolaki 3 §.)

Asukkaiden kokouksella on oikeus valita asukastoimikunta. Asukastoimikunnan tehtävänä on tehdä esityksiä, osallistua valmisteluun, neuvotella tai antaa lausuntoja vuokranmäärityksikköä koskevista asioista, kuten talousarvioesityksistä, vuokranmäärityksistä, korjaus ja rahoitussuunnitelmista sekä isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämisestä. (Yhteishallintolain 7 - 10 §:t.)

Tämän lisäksi asukastoimikunta päättää mm. vuokranmäärityksikön järjestyssäännöistä, mahdollisten kerhohuoneiden käytöstä, talkoista, yhteisistä tilaisuuksista sekä autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien yhteisten tilojen vuokraus- ja jakamisperiaatteista. (Yhteishallintolaki 10 §.)

Asukkaiden kokouksella tai valitulla asukastoimikunnalla on tiedonsaantioikeus ja omistajalla on lain määrittelemä tiedonantamisvelvollisuus. Asukkailla on myös oikeus nimetä ehdokas tai ehdokkaita vuokranantajayhtiön hallitukseen. (Yhteishallintolaki 11 -12 §:t.)

Nykyisessä asuntomarkkinatilanteessa asukkailla on runsaasti erilaisia vaihtoehtoja asumismuotojen suhteen. Vuokratalojen omistajat ovat joutuneet kehittelemään uusia toimintatapoja eikä enää riitä pelkkä asunnon vuokralle tarjoaminen ja asukkaan valinta, vaan on panostettava myös asumisen laatutekijöihin ottamalla huomioon asukkaiden toiveet. Vuokranantajat joutuvatkin kilpailemaan hyvistä ja tyytyväisistä vuokralaisista. (Yhteishallinto ja toimiva vuokra-asuminen 2007, 10.)

Entistä tärkeämmiksi tekijöiksi vuokraustoiminnassa ovat nousseet asuntojen varustelutaso, talon ja alueen turvallisuus sekä viihtyisyys. Samalla kehitys on tuonut alalle lisää uusia ja jopa ulkomaisia ammattimaisia toimijoita, jotka ovat havainneet liiketoiminnallisia menestysmahdollisuuksia uudessa asuntomarkkinatilanteessa. (Yhteishallinto ja toimiva vuokra-asuminen 2007, 10.)

Tutkija Paavo Viirkorpi (2007) on tehnyt vuokratalojen yhteishallinnosta laajan selvityksen, jossa tarkastellaan hyviä esimerkkejä yhteishallinnon toteuttamisesta vuokrataloyhtiöissä ja kootaan yhteen tietoa yhteishallinnon onnistumiseen vaikuttavista tekijöistä ja sen kehittämisestä. Yhteishallinnon toimivuudelle ja onnistumiselle on Viirkorven yhteishallintoselvityksen mukaan olemassa edellytykset, jotka vahvistavat asukkaiden ja omistajien välistä yhteistyötä ja luottamusta.

Onnistumisen edellytyksinä on muun muassa sujuva ja avoin yhteistyö sekä luottamus eri osapuolien välillä. Yhtiön johdon asenne yhteishallintoa ja asukasyhteistyötä kohtaan ovat myös ratkaisevassa asemassa yhteishallinnon onnistumisessa. Hyvällä yhteistoiminnalla voidaan myös välttyä monenlaisilta ongelmilta, kun sen avulla lisätään luottamusta ja turvallisuuden tunnetta. (Viirkorpi 2007, 21.)

Sanktioiden ja velvoitteiden liiallinen korostaminen voi aiheuttaa riitoja ja vastakkainasettelua osapuolten välille. Tällöin asioiden sijasta käsitellään henkilöihin liittyviä asioita ja ongelmat ”henkilöityvät” ja toiminta jumittuu. Olennaista on se, että aika ja energia käytetään oikeisiin asioihin ja toimintaan, eikä organisaatioiden pyörittämiseen ja menettelytapoihin. (Viirkorpi 2007, 22.)

Laadukkaalla tuotteella pärjätään kilpailussa hyvistä asukkaista vuokra-asuntomarkkinoilla. Kilpailu motivoituneista asukkaista ohjaa omistajaa välittämään asukkaiden tarpeista ja panostamaan asumisen laatutekijöihin. Tuloksena on hyvä käyttöaste, vähäinen asukasvaihtuvuus ja parempi taloudellinen tulos, joka hillitsee vuokrien korotuspaineita. (Yhteishallinto ja toimiva vuokra-asuminen 2007, 13.)

Yhteistoiminnalla voidaan lisätä tietoa eri osapuolien välillä. Kun oikeaa ja perusteltua tietoa jaetaan kaikille, voidaan saada asioiden toimiminen sujuvammaksi sekä vähentää epämääräisiä huhuja ja väärin tietojen leviämistä. Yhteistoiminnan tulokset voivat heijastua myös taloudellisinä etuina, jolloin tyytyväisyys asumiseen näkyy asuntojen ja talojen kunnossa ja ylläpidossa. On luonnollista, että asukkaat haluavat vaikuttaa nimenomaan omaa taloaan koskeviin päätöksiin. Asukkaita eniten kiinnostavat asiat liittyvät vuokriin, korjauksiin, huoltoon, yhteisten tilojen käyttöön sekä yhteisten tilaisuuksien järjestämiseen. Oleellista asukasdemokratian toimivuudelle on se, että asukkaat pääsevät osallistumaan ja vaikuttamaan sekä taloudenhoitoon että arkipäiväisiin käytännön asioihin.

Yhteishallinnossa onnistumisen edellytykset	
Onnistumisen periaatteelliset edellytykset: <ul style="list-style-type: none"> - sovituista asioista kiinnipitäminen - osapuolten keskinäinen luottamus - asioiden esittäminen ymmärrettävästi - avoin ilmapiiri asioiden käsittelyssä - rakentava keskusteluyhteys 	Onnistumisen käytännölliset edellytykset: <ul style="list-style-type: none"> - isännöitsijän osallistumisaktiivisuus yhteistyötilanteisiin - yhtiön johdon suhtautuminen yhteishallintoon - henkilöstön paneutuminen asukkaiden esittämiin asioihin

Kuva 5. Yhteishallinnon onnistumisen edellytykset (Viirkorpi, 2007, 22 - 23.)

Kuvassa 5 on esitetty malli keinoista, joilla taataan, ettei yhteishallinto kaadu ensiaskeliinsa. Asukastoimikunnat otetaan mukaan vuokratalojen hoitoon ja hallintoon kumppaneina, joilla on oma tärkeä roolinsa. Tärkeintä on luottamus ja yhteistyö kaikilla toiminnan tasoilla.

Vähiten yhteishallinnon onnistumiseen vaikuttavat säännösten ja ohjeiden tarkka tunteminen ja noudattaminen sekä yksityiskohtaiset soveltamisohjeet. Yhteishallinnon onnistumista vaikeuttavia tekijöitä ovat Viirkorven mukaan yhteishallinnon vaatima työmäärä ja vuokrien korotuspaineet. (Viirkorpi, 2007, 22 - 23.)

Lisäksi vuokratalo-yhtiöiden näkökulmasta yhteishallinnollisen yksikön koko ja asukasaktiivien näkökulmasta isännöitsijän panostus yhteishallintoon omalta osaltaan vaikuttavat yhteishallinnon onnistumiseen. (Yhteishallinto ja toimiva vuokra-asuminen 2008, 12.)

Isännöitsijä näyttää olevan avainroolissa onnistumisen kannalta ja isännöitsijältä odotetaan tavoitettavuutta, aktiivisuutta, avointa vuorovaikutusta ja yhteistyökykyä. Yhtiön johdon roolissa tärkeintä onnistumisen kannalta on kiinnostunut suhtautuminen ja henkilöstön kannustaminen yhteishallintoon liittyvissä asioissa sekä resurssien turvaaminen. (Viirkorpi 2007, 23.)

Asukastoimikunnissa erityisesti puheenjohtajalla on tärkeä rooli yhteishallinnon onnistumisen kannalta, ja puheenjohtajalta odotetaan tehtävän hoidossa aktiivisuutta, innostavuutta, luotettavuutta, tasapuolisuutta ja yhteistyökykyä. Kaiken kaikkiaan yhteishallinnon onnistumisessa korostuu oikeiden toimintaroolien haltuunotto ja onnistunut toiminta roolin toteuttamisessa. (Viirkorpi 2007, 23.)

Ihmiset osallistuvat erilaisilla tavoilla erilaiseen toimintaan lukuisissa konteksteissa. Osallistumalla ihminen voi toteuttaa itseään ja vaikuttaa omaa elämäänsä ja elämänpiiriään koskeviin asioihin. Osallistuminen postmodernissa suomalaisessa yhteiskunnassa pitää nähdä laaja-alaisena asiana. (Kansalaisyhteiskunta 2006, 83.)

Vain näin tehdään oikeutta ihmisten monipuoliselle aktiivisuudelle henkilökohtaisessa elämässään ja yhteisöllisissä puitteissa. Osallistumisessa voidaan nähdä erilaisia asteita ja muotoja. Osallistuminen voi tapahtua suunnittelun eri vaiheissa ja sen merkitys voi vaihdella. Osallistumiseen sisältyy ajatus kansalaisesta aktiivisena subjektina, joka haluaa, osaa ja saa toimia välittömänä vaikuttajana itselleen tärkeissä yhteiskunnallisissa asioissa. (Kansalaisyhteiskunta 2006, 83.)

Yhteiskunnalliseen keskusteluun on tuotu viime aikoina tärkeä käsite, joka on vaikuttava osallistuminen. Käsite kuvaa osallistumiseen liittyvää mielekkyyden vaatimusta, jonka mukaan osallistumisen on oltava jollakin tavalla vaikuttavaa. Tutkimukset vahvistavat, että kansalaiset

eivät innostu näennäisosallistumisesta. Jos ihmisten halutaan osallistuvan, osallistumisen pitää olla todellista. Ihmiset aistivat herkästi, milloin osallistuminen on näennäistä ja milloin sillä on merkitystä ja vaikuttavuutta. (Kansalaisyhteiskunta 2006, 83.)

Osallistumismuotoja kehitettäessä on lähdettävä siitä, että osallistumisen pitää tuottaa hyötyä. Jos hyötyä ei ole, ihmisten osallistuminen jää vähäiseksi tai äänestämistä ei tapahdu. Osallistuvan demokratian teorit korostavat jokaisen ihmisen omaa kyvykkyyttä, oppimista ja halua osallistua itseään tai lähiyhteisöään koskevien päätösten tekemiseen. Ne edustavat yhteiskunnallisen muutoksen myötä kehittyneitä näkemyksiä kansalaisten omista osallistumisen taidoista. (Kansalaisyhteiskunta 2006, 84.)

3.5 Yhteishallintolain vaikuttavuus

Oikeudellisen toiminnan ja sen tulosten tutkiminen empiirisesti on aivan ilmeisesti tehokas tiedon hankintatapa (Kultalahti 2009, 56.) Laki yhteishallinnosta on varsin suppea käsittäen vain 21 pykälää ja siten helposti luettavissa. Onko se sitten helposti ymmärrettävissä ja tulkittavissa? Asukasliiton puheenjohtajan Pertti Villon mukaan:

Yhtiöt ovat tehneet omia tulkintojaan yhteishallintolaista ja joko tietämättään tai sitten ymmärtämättömyyttään heikentäneet sitä, mitä laki sanoo. (Villo 2011, 2.)

Koska lain tarkoittama ja mahdollistama asukasdemokratian käytännön toiminta jättää jälkeensä paljon empiirisesti tutkittavaa materiaalia, lienevät Pertti Villon tarkoittamat lain heikkennykset helposti paljastettavissa.

Tutkin lain vaikuttavuutta sen ensisijaisen kohteen, vuokralla asuvan henkilön näkökulmasta. (Kultalahti 2009, 57.) Etsin tietoa tässä tutkimuksessa sekä Kajaanin Pietarin asukastoimikuntien että neuvottelevan valiokunnan jäsenten keskuudesta. Neuvottelevaan valiokuntaan kuuluu kaksi jäsentä kustakin neljästä asukastoimikunnasta ja sen kokouksien sihteerinä toimii sosiaali-isännöitsijä Olavi Westerinen. Osallistuin neuvottelevan valiokunnan kokoukseen 16.6.2015 ja sen kaikki jäsenet osallistuivat myöhemmin tehtyyn kyselyhaastatteluun.

Empiirisen metodin käytölle voidaan esittää kolme keskeistä perustelua (Kultalahti 2009, 53.) Perustelut liittyvät oikeuden yhteiskunnalliseen tehtävään, oikeudellisen tiedonhankinnan tehokkuuteen ja oikeustutkimuksen metodiseen kehittämiseen. Tässä tutkimuksessa on mukana perusteluista kaksi, jotka ovat tehokkuus- ja kehittämisperustelu.

Tehokkuusperustelu

Jos tutkimuksessa käytetään empiiristä tietoa, sitä on myös syytä hankkia empiiriseen tiedonhankintaan soveltuvien metodein. Sormituntumaa ei läheskään aina voida pitää riittävänä. Empiirisissä yhteiskuntatieteissä on kehitetty tosiasiatiedon hankintaan tehokkaita menetelmiä, joita ei ole syytä jättää käyttämättä. Oikeustutkimukselle ominaisen tekstitulkinna ja empiirisen lähestymistavan yhdistäminen on myös mahdollista. Tällaisella vuorovaikutteisella otteella kyetään hankkimaan oikeusnormin merkityssisältöä koskevaa tietoa monipuolisemmin ja kattavammin kuin pitäytymällä pelkkään tekstitulkinnaan tai pelkkään empiiriseen otteeseen (Kultalahti 2009, 53.)

Toteuttamalla kyselyn kaikkien Kajaanin Pietarin asukastoimikuntien jäsenten keskuudessa saan tietoa ja läpileikkauksen siitä, miten he kokevat voivansa vaikuttaa asukasdemokratian toteutumiseen Kajaanin Pietarissa ja onko heidän toiminnallaan vaikutusta yhteisten asumista koskevien päätösten hoitamiseen.

Kehittämisperustelu

Tieteelliselle tutkimukselle voidaan esittää erilaisia tiedollisia ja metodisia vaatimuksia. Empiirisessä tutkimuksessa edellytetään Kultalahden (2009) mukaan, että tieteellisesti hyväksyttävän tiedon on oltava ainakin järjestelmällistä (ei satunnaista tms.), pätevää (paikkansa pitävä), yleistettävissä olevaa (oltava myös mahdollisuus ennustamiseen) ja objektiivista (yleisesti hyväksyttävissä olevaa). On ilmeistä, että empiirisen otteen merkitys vaihtelee mm. sen mukaan, onko kysymyksessä lainopillinen vai muu oikeustutkimus, esimerkiksi oikeudellisen sääntelyn vaikutustutkimus tai oikeuspoliittinen tutkimus (Kultalahti 2009, 53.)

Säädösteksti on empiirisesti olemassa oleva ilmiö ja siten myös tulkittavissa oleva. Tutkija joutuu toimimaan jonkinlaisen ennakkokäsityksen vallassa. Tutkimukseen on valittava vain relevantit havainnot. Raakaempirismi ei hyväksy etukäteisteoriasta käsin tapahtuvaa havaintojen tulkintaa. Se edellyttää ”yhtä ainoaa oikeaa” havainnon tulkintaa. Teoria on kuitenkin keskeinen selityksen kannalta. Empirismi voidaan ymmärtää myös teorian ja empirian vertailuun

perustuvana tutkimusotteena. Tieto tapahtumista ja ilmiöistä hankitaan kyllä havaintojen ja kokeilujen avulla mutta se tulkitaan teoreettisten periaatteiden pohjalta (Kultalahti 2009, 53.)

Ratkaisevaa on valitun tutkimusmenetelmän kyky tuottaa relevanttia ja luotettavaa tietoa tutkittavasta ilmiöstä (asukasdemokratiasta). Asukastoimikunnille tekemäni kyselyn ja kyselyn tuloksen perusteella tehtyjen kehitysehdotusten tarkoituksena on tuottaa uusia käytänteitä, joilla Kajaani Pietari voi parantaa asukkaiden osallistumismahdollisuuksia taloyhtiön asioiden hoitamisessa yhteistoiminnassa Kajaanin Pietarin kanssa.

Empiiristä aineistoa hyödyntävä oikeustieteellinen tutkimus jakaantuu kolmeen vaiheeseen. Tutkimuksen ensimmäisenä vaiheena on tällöin tarvittavan empiirisen aineiston hankinta, kerääminen ja käsittely. (Kultalahti 2009, 54.)

Tätä empiriaa peilaan yhteishallintolain 10 §:ään ja tutkin sen toteutumista Kajaanin Pietarissa. Mikäli asukasdemokratian toteutuksessa on puutteita tai yhteishallintolain kaikkia mahdollisuuksia ei käytetä hyväksi tai niitä ei tunnisteta sen enempää omistajan kuin asukkaidenkaan puolelta, voi tämä aiheuttaa selvän heikennyksen asukkaan mahdollisuuksiin osallistua demokraattiseen päätöksentekoprosessiin omaa asumistaan koskevissa asioissa.

Yhteishallintolain 10 § sisältää 12 eri kohtaa, joiden voitaisiin katsoa olevan koko lain ydin vuokra-asukkaan omaa asumistaan koskevien vaikutusmahdollisuuksien suhteen.

Jo ennen yhteishallintolakia ovat suuret vuokratalo-omistajayhteisöt mm. Helsingin kaupunki toteuttaneet eräänlaista asukasdemokratiaa ja tuoneet vuokralaisille jonkinlaisen mahdollisuuden vaikuttamiseen omaa asumista koskevissa asioissa. (Toljander 2012, 23.) Yhteishallintolain säätämisen taustalla ovat olleet ajatukset vuokralaisten saamisesta laajemmin ympäristönsä ylläpitoon ja siitä huolehtimiseen sekä toisaalta sosiaalisen kanssakäymisen lisäämiseen ja suurempaan yhteisöllisyyteen.

Isännöintitaustani takia minulla on varsin skeptinen suhtautuminen osakehuoneistotalojen asukkaiden ja omistajien haluun sitoutua yhteisen ympäristön ylläpitoon ja siitä huolehtimiseen. Ennakkokäsitykseni oli, ettei vuokralla-asujien ja omaa osakehuoneistoa asuvien yhteisöllisyys juuri poikkea toisistaan.

4 ASUKASDEMOKRATIA KIINTEISTÖ OY KAJAANIN PIETARISSA

Katkeran suloinen kiitos Kiinteistö Oy Kajaanin Pietarille siitä, että se ensinnäkin täällä Vuolijoella möi asunnot ja nyt täällä on monta omistajaa eikä kukaan oikein tiedä että mitä tekisi ja mille tekisi ja miksi tekisi. Ja nyt on kuulunut vielä, että se möisi Otanmäessä myöskin. Siellä on hätä ja huoli, että missä ne ihmiset sitten saavat olla. Minkä tähden tämmöistä tehdään meille entisille vuolijokelaisille? Minkä takia Kajaanin Pietari otti ne asunnot ylipäättään. Tämä on kiusaamista. Pitäkää huoli meistä, paubaa soittaja. Koti-Kajaani kuuloluuri 26. -27.9.2015.

4.1 Asukasdemokratian toimintatavat ja toimitukset Kajaanin Pietarissa

Yhteishallintolain voimaan astuessa vuonna 1991 Kajaanin kaupunginvaltuusto hyväksyi osaltaan lain tuomat muutokset vuokratalojensa hallintoon ja otti käyttöön yhteishallintolain mahdollistaman ja pakottavan asukasdemokratian.

Asukasdemokratian tarkoituksena on yhteishallintolain mukaisesti antaa asukkaille päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuuksia omaa asumistaan koskevissa asioissa sekä lisätä asumisviihtyvyyttä ja edistää vuokratalojen kunnossapitoa ja hoitoa. Asukasdemokratiasääntöä noudatetaan Kajaanin Pietarin omistamien valtion lainoittamien vuokratalojen ja vuoden 2002 alun jälkeen rahoitettujen ja rakennettujen kerkotukivuokra-asuntojen hallinnossa.

Kajaanin Pietarilla on yhteensä neljä asukkaiden kokouksien valitsemaa asukastoimikuntaa, jotka toteuttavat yhteishallintolain mukaisia tehtäviä kukin omalla alueellaan. Alueet ovat:

- Kuurna - Teppana - Nakertaja.
- Lohtaja - Purola.
- Huuhkajanvaara - Puistola - Pikku -Kettu
- Laajankangas - Lehtikangas – Variskangas

Asukastoimikunnat valitaan maaliskuussa pidettävissä asukkaiden kokouksissa joko yhdeksi tai kahdeksi vuodeksi kerrallaan ja kokouksissa valitaan asukastoimikuntaan yleensä 5 – 10 jäsentä. Asukkaiden kokouksissa valitaan myös ehdokkaat Kajaanin Pietarin hallitukseen.

Kunkin asukastoimikunnan alue on laaja ja siihen kuuluu useita hyvinkin erilaisia vuokrataloja erilaisine asukkaineen. Kajaanin Pietarissa asukasdemokratia on pyritty ottamaan käyttöön vähintään lain edellyttämässä puitteissa. Asukkaiden osallistumisen kannalta siitä tulee kuitenkin merkittävää sitten, jos myös asukkaat kokevat sen tarpeelliseksi ja hyödylliseksi.

Asukastoimikuntien lisäksi on perustettu neuvotteleva toimikunta, jossa on kaksi jäsentä jokaisesta asukastoimikunnasta. Neuvotteleva valiokunta toimii yhteishallintolain 16 § mukaisena yhteistyöelimenä eri asukastoimikuntien välillä ja hyvien käytänteiden levittäjänä asukastoimikuntien kesken. Sosiaali-isännöitsijä Olavi Westerinen toimii neuvottelevan toimikunnan kokousten sihteerinä. Neuvottelevan valiokunnan puheenjohtaja toimii kokouksien puheenjohtajana. Vuonna 2015 puheenjohtajana on Mikko Palaste, joka toimii myös Lohtaja-Purola asukastoimikunnan puheenjohtajana sekä Kajaanin Pietarin hallituksen toisena asukasedustajana Eira Pesosen ohella.

Kajaanin Pietarin toimitusjohtaja esittelee syksyisin asukastoimikunnille seuraavan vuoden vuokrantarkistukset, jotka asukastoimikunnat käsittelevät ja hyväksyvät allekirjoituksellaan. Neuvottelevan valiokunnan päätöksenteosta on määrätty 17 §:ssä siten, että enemmistö kokouksessa olevista äänistä päättää tai äänen mennessä tasan, ratkaisee vaalissa arpa ja muulloin se mielipide, jota puheenjohtaja ilmoittaa kannattavansa.

4.2 Asukkaiden osallistuminen asukasdemokratia toimintaan

Brian Conway ja David Hachen, Jr. ovat tutkineet vuokralaisten osallistumiseen motivoivia tekijöitä peilaten niitä aikaisempiin tutkimuksiin koskien sosiaalista asumista, kansalaisosallistumista ja kollektiivista toimintaa. He määrittelevät tutkimuksensa pohjalta neljä yhdistelmää tekijöistä, jotka voivat aiheuttaa vaihtelua kunnallisten vuokratalojen asukkaiden motivaatiossa osallistua vuokralaisyhdistyksiin ja yhteisölliseen toimintaan. Nämä ne viisi osa-alueita, jotka heidän mukaansa voivat vaikuttaa yksilötasolla osallistumiseen, ovat:

- Naapuruussuhteet
- Epäkohdat
- Valituksen aiheet

- Resurssit ja rajoitukset
- Toiminnan vaikuttavuus.

(Conway & Hachen 2005, 25 - 26.)

Kuten jo tutkimuksen alussa neuvottelevan valiokunnan kokouksessa tuli selväksi, asukkaiden aktivoiminen toimintaan oli asukastoimikuntien jäsenten mielestä kaikista vaikein ja haastavin tehtävä. Asukasdemokratiatoimintaan osallistuvilla vuokralaisilla on muita todennäköisemmin joitain kehittämisen ideoita, he tiedostavat oman asemansa asukastoimikunnan jäsenenä omalla asumisen vaikutusalueellaan ja synnyttävät toiminnallaan sosiaalisia suhteita alueella asuviin muihin vuokralaisiin.

Verrattaessa muuhun aktiiviseen kansalaisten osallistumiseen, vuokratalojen asukkaiden osallistumista ei kuitenkaan rajoita resurssien puute, vaan jokin muu syy. Merkittävin vuokralaisia osallistumaan motivoiva tekijä on tunne, että heidän toimintansa vaikuttaa. Vaikuttavuutta voidaan lisätä osoittamalla osallistujille, että heidän toiminnallaan on merkitystä ja vaikutusta.

Osallistumista voidaan lisätä myös käytännössä tiedottamalla aktiivisesti asukkaita heitä koskevista asioista sekä osallistumisen ja vaikuttamisen mahdollisuuksista. Tarkasteltaessa osallistumiseen motivoivia tekijöitä, olisi tärkeää kiinnittää huomiota myös asukkaiden osallistumattomuuteen ja siihen johtaneisiin syihin. Syyt asukkaiden osallistumattomuuteen on joku muukin kuin pelkkä kiinnostuksen puute. Asukkaiden osallistumattomuuden syy ei siis ole yksinkertaisesti vain välinpitämättömyys, vaan sen taustalla paljon monimuotoisemmat syyt (Toljander, 2012, 18 -19.)

Vuokralla-asujille yhteishallintolailta annettu valta on jakanut vuokralaiset osallistuvaan valtaa käyttävään vähemmistöön ja epäaktiiviseen enemmistöön. Tämän seurauksena ne asukkaat, jotka päättävät olla osallistumatta, määritellään välinpitämättömiksi, yhteisöstä vieraantuneiksi tai syrjäytetyiksi. Näitä osallistumattomia vuokralaisia voidaan tästä syystä perustellusti yrittää aktivoida eri toimenpiteillä.

Aktiivisissa asukkaissa taas aiheuttaa ärtymystä se, että muut asukkaat kyllä valittavat asioista mm. Koti-Kajaanin kuuloluurissa, mutta silti ovat passiivisia ja jättävät asiat muiden hoidattavaksi. Vaikka epäaktiiviset asukkaat nähtäisiinkin vuokratalojen hallinnossa ja ylläpidossa ongelmana, ei ole yksiselitteistä, miksi jotkut asukkaat päättävät olla osallistumatta. Asukkaat kyllä osallistuvat sellaisiin asioihin, jotka he kokevat itsellensä tärkeiksi. Tämä taas kertoo piilevästä

motivaatiosta osallistumiseen, joka aktivoituu vain silloin, kun aihe on tarpeeksi lähellä asukkaan omia kiinnostuksen kohteita. (Viirkorpi 2007, 58.)

Käytännönläheisempi näkökulma osallistumiseen on se, että asukkaiden itsensä mielestä vuokranantajan tulisi sitoutua tarjoamaan asukkaille erilaisia osallistumisen mahdollisuuksia niin eri asukastoimielimissä kuin niiden ulkopuolellakin. Vaikka asukkaita ei voida, eikä pidäkään pakottaa osallistumaan, voivat yhtiöiden edustajat innovatiivisilla ja inspiroivilla osallistumisen muodoilla rohkaista asukkaita ottamaan selvää vaikutusmahdollisuuksistaan ja osallistumaan vuokratalojen hallintoon. Loppujen lopuksi pitää kuitenkin muistaa, että osa asukkaista ei ole vaikutusmahdollisuuksista huolimatta kiinnostuneita osallistumaan ja heidän päätöstään pitää kunnioittaa.

5 TUTKIMUS JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Kyllähän se on sillä tavalla, että Pietarin taloissa on vielä vapaus polttaa parvekkeella. Ja kun ei pääse liikkumaan jalkavaivan takia, niin sen takia minä tupa-koin parvekkeella. ehkä sitten, jos jalat saadaan parempaan kuntoon, niin hilipasen muualle tupakalle. Tuumaa Pietarin asukas. Koti-Kajaani, Kuuloluuri 11.–12.7.2015

Tässä opinnäytetyön osana toteutetussa kyselytutkimuksessa on tavoitteena saada tietoa ja kuvailla asukasedustajatasen kokemuksia, mielipiteitä ja näkemyksiä asukasdemokratian toimivuudesta Kajaanin Pietarissa. Koska alkuperäisenä tavoitteena oli etsiä vastausta kysymykseen asukasdemokratian toimivuudesta ja toteutuksesta, oli kysely perusteltua esittää sille perusjoukolle, jonka voisi olettaa olevan tietoinen yhteishallintolaista ja erityisesti sen 10 §:n antamista mahdollisuuksista vaikuttaa asumisen laatuun ja hintaan sekä yhteistoiminnasta, jota myös asukasdemokratiaksi nimitetään.

Saadakseni asukasedustajilta mahdollisimman rehellisiä ja suoria vastauksia, oli aineisto kerättävä anonyymisti kyselylomakkeilla, sillä kysely on huomattavasti neutraalimpi aineistonkeruumenetelmä kuin esimerkiksi syvähaastattelu, jota alun perin suunnittelin keräysmenetelmäksi.

Aloitin aiheeseen tutustumisen 16.6.2015 neuvottelevan valiokunnan kokouksessa, johon osallistuin ja jossa käytin puheenvuoron, missä esittelin tutkimussuunnitelmaani ja aiheita. Kokouksessa sain ensi kerran tietoa Kajaanin Pietarin käytännön asukasdemokratiatyöstä sen toteuttajilta asukastoimikuntien puheenjohtajilta ja neuvottelevan toimikunnan jäseniltä. Kokouksessa minulle myös kerrottiin, että Eero Salonen Lohtaja-Purolan asukastoimikunnan jäsenen on ollut toiminnassa mukana koko yhteishallintolain olemassa olon ajan ja hänen tapaminen olisi tärkeää.

Tapaamiset olivat hyvin antoisia ja sain niistä alkusysäyksen tutkimuksen kysymyslomakkeen kysymysten sisällön miettimiseen. Lomakkeen kysymysten avulla etsin tietoa siitä, miksi asukkaat haluavat olla mukana asukasdemokratiatoiminnassa, mikä on heidän mielestä tärkeää lain toteutumisen kannalta ja mitkä ovat toiminnan vaikeudet ja kuinka tulevaisuudessa toimintaa tulee kehittää. Halusin, että kyselyyn vastaajat antaisivat suoria vastauksia esitettyihin ongelma-kohtiin. Lomakkeessa on kuusi avointa kysymystä, joihin sai kirjoittaa vastauksensa. Monivalintakysymykset ajoin lävitse SPSS - ohjelmalla ja otin niistä frekvenssijakaumat.

Minulle järjestyi tapaaminen pitkäaikaisen asukasaktiivi ja Lohtaja – Purola asukastoimikunnan jäsen Eero Salosen kanssa 2.7.2015 Kajaanin Pietarin tiloissa. Tapaamisessa oli mukana myös Kajaanin Pietarin toimitusjohtaja Martti Böhm ja sosiaali-isännöitsijä Olavi Westerinen. Sain kuulla hyviä esimerkkejä yhteisen toiminnan onnistumisista, kuten Kankurintie 2:n peruskorjauksesta, josta sain myös käytetyn tiedotusmateriaalin käyttööni.

Kyselyn tulokset kerättyäni ja tulosten ollessa selvillä tapasin vielä 21.10.2015 Eero Salosen ja Mikko Palasteen, joka on Kajaanin Pietarin hallituksen jäsen. Tapaamisessa kävimme lävitse saatuja tuloksia ja ilmenneitä kehityskohteita sekä asukasdemokratian toteuttamisen ongelmia. Keskustelujen tuloksena sain selkeän kuvan Kajaanin Pietarin asukasdemokratian kehittämistyön tarpeesta ja käytin sitä hyväkseni tutkimuksen kehittämisosiossa.

Hyvä yksittäinen esimerkki asukastoimikuntatoiminnasta, joka on ominaista Lohtaja-Purola asukastoimikunnalle, on syksyisin pidetyt tiedotustalkoot, johon pyydetään toimitusjohtaja Martti Böhmä ja asukkaita mukaan. Tilaisuuksissa asukkailla on mahdollisuus esittää korjaus-ehdotuksia seuraavan vuoden budjettiin. Toteutukseen tulevat maalaukset, pienimuotoiset rakentamiset ja istutukset.

5.1 Kyselytutkimus asukastoimikuntien jäsenille

Tutkimuksessa käytetty kyselylomake laadittiin sekä omien havaintojeni ja kokemusteni perusteella että osin P. Viirkorven vuoden 2007 yhteishallintonselvityksessä käytetyn laajan kyselylomakkeen pohjalta. Tavoitteena oli laatia kysely, johon mahdollisimman moni kohderyhmästä jaksaisi vastata, joten otin kyselylomakkeen rakenteessa ja sisällössä huomioon sen, että vastaaminen ei saa kestää liian pitkään eikä lomakkeen pituus saisi olla liian pitkä. (Heikkilä 2008, 48 – 49.)

Kyselyn toteutettiin käsin täytettävällä paperilomakkeella, sillä kaikilla asukastoimikuntien jäsenillä ei ollut nettiyhteyttä käytössään.

5.2 Kohden ryhmän valinta ja perustelut valinnalle

Asukasedustajien kyselyn kohdejoukoksi valitsin kaikki neljä Kajaanin Pietarin asukastoimikuntaa, jolloin kohdejoukon koko oli yhteensä 29 henkilöä. Asukastoimikuntien jäsenistö oli paras valinta kohderyhmäksi kyselylle tähän tutkimukseen käytettävissä olevan ajan ja resurssien puitteissa.

Aineisto olisi laajentunut liian laajaksi ja työlääksi käsiteltäväksi, jos tutkimuksen kohteena olisi ollut kaikki Kajaanin Pietarin 18 vuotta täyttäneet asukkaat, joita on useita tuhansia. Tällöin keräysmenetelmäksi olisi tullut nettikysely ja oletettavasti vastausprosentti hyvin pieneksi, koska minulla ei ollut mahdollisuutta tarjota mitään vastaamiseen innostavaa palkintoa.

Koska kyselytutkimuksen tarkoituksena oli tutkia asukasdemokratian eri toimielinten vahvuuksia, haasteita ja kehitysmahdollisuuksia kaikkien neljän alueen asukasedustajien näkökulmasta, olivat asukastoimikunnan jäsenet tutkimusongelmankin kannalta perusteltu kohdejoukko, sillä osa asukastoimikunnan jäsenistä työskentelevät kahdessa eri toimielimessä kahdella toimintatasolla: paikallisesti asukasedustajina erialueiden asukastoimikunnissa ja alueellisesti kaikkien Kajaanin Pietarin vuokra-asukkaiden edustajina neuvottelevassa valiokunnassa. Lisäksi kaksi eri alueiden asukastoimikunnan puheenjohtajaa toimii Kajaanin Pietarin hallituksessa. Siksi kysely tehtiin kaikille Kajaanin Pietarin 29:lle asukastoimikuntien jäsenille.

5.3 Kyselyn toteutus

Kysely toteutettiin elokuussa 2015 toimittamalla kaikille 29 asukastoimikuntien jäsenille kyselylomakkeet. Kohderyhmä tavoitettiin niin, että sosiaali-isännöitsijä Olavi Westerinen välitti tutkimuksen kyselylomakkeet. Lisäksi olin neuvottelevan valiokunnan kokouksessa 16.6.2015 kertonut, että tulen tekemään kyselyn asukasdemokratian toimivuudesta Kajaanin Pietarissa.

Kysymykset oli teemoitettu eri luokkiin: Asukkaiden edustaminen, asukastoimikuntien/luottamushenkilöiden toiminta, neuvottelukunnan toiminta ja asukasdemokratian kehittäminen. Yhteensä kyselyssä oli 10 monivalintakysymystä tai tärkeysjärjestyskysymystä sekä 6 avointa kysymystä. Monivalintakysymyksissä vastaajan piti valita sopiva vastausvaihtoehto tai määrittellä asian tärkeys itselle käyttäen annettua asteikkoa.

Hyvä puoli monivalintakysymyksissä oli se, että vastaajan oli helppo vastata jokaiseen kohtaan. Huono puoli oli taas se, että vastaajan oli pakko valita valmis vastausvaihtoehto, vaikka mikään vaihtoehtoista ei vastaisikaan omaa täysin mielipidettä.

Avoimiin kysymyksiin sai vastaaja vastaustilaa kolmesta viiteen riviin eikä tila ollut loppunut kuin yhdellä vastaajista, joten kukin vastaaja sai vapaasti tilan puolesta kirjoittaa haluamansa pituisen vastauksen. Lisäksi kyselyssä oli neljä taustakysymystä liittyen vastaajan toimenkuvaan ja toiminta-aikaan asukastoimikunnassa, asukastoimikuntatyöhön käytettyyn aikaan kuukausittain ja siihen, kuinka kauan on asunut Kajaanin Pietarin vuokra-asunnoissa.

Viimeiseksi vastaajalla oli mahdollisuus vapaasti kommentoida mitä tahansa asukasdemokratiaa liittyvää asiaa. Kyselyt jaettiin 9.9.2015 ja vastausaikaa annettiin 23.9.2015 saakka. Kysymyslomakkeita palautui hieman määrällistä venyttäen yhteensä 18 kappaletta, joten vastausprosentiksi muodostui 62 %. Tämä oli kohtuullisen hyvä tulos. Osasyynä hyvään tulokseen ajattelen vaikuttaneen, ettei taustakysymyksistä voitu päätellä vastaajaa. Vastaajat olivat asuneet Kajaanin Pietarin asunnoissa keskimäärin kahdeksantoista vuotta.

5.4 Kyselyn tulokset ja analysointi

Ensimmäinen kysymys oli, kuinka kauan on toiminut asukkaiden edustajana jossakin luottamustehtävässä yhteensä. Kysymyksessä saattoi olla toimiminen asukastoimikunnassa, kiinteistöyhtiön hallituksessa tai muussa vastaavassa tehtävässä. Tulokset ovat alla taulukossa.

Taulukko 1. Toimiminen asukkaiden edustajana

	Määrä	Prosenttia
alle 5 vuotta	9	50 %
5 – 10 vuotta	4	22.2 %
11 - 15 vuotta	3	16.7 %
16 -20 vuotta	1	5.6 %
yli 20 vuotta	1	5.6 %
Vastauksia	18	100 %

Taulukossa 1 voi havaita, että vaikka vastaajat ovat keskimäärin asuneet Kajaanin Pietarin asunnoissa jo pitkään, ovat he toimineet asukastoimikunnissa tai muussa yhteisessä luottamusvirassa vasta lyhyen aikaa. Tämä on hieman vastoin sitä näkemystä, että toimintaan on vaikea saada uusia jäseniä mukaan. Vapaissa kysymyksissäkin tuotiin ilmi vaikeus saada mukaan uusia jäseniä.

Toisena kysymyksenä kunkin vastaajan tuli valita kolme tärkeintä syytä toimimiselleen asukkaiden edustajana. Vastausvaihtoehtoja oli kymmenen, joista valittiin kolme tärkeintä merkittävälle ne numeroin 1 – 3 tärkeysjärjestyksessä.

Vastaajien keskuudessa tärkein syy toimimiseen asukkaiden edustajana oli halu vaikuttaa omaa asumista koskevaan päätöksentekoon.

Taulukosta 2 on nähtävissä, että peräti 66.7 % vastaajista oli valinnut tämän vaihtoehdon tärkeimmäksi syyksi toimimiselleen. Aivan kuin kaikki vastaajat olisivat lukeneet yhteishallintolakisäädöksen, jonka mukaan lain tarkoitus on lisätä omaa asumista koskevaa päätöksentekoa ja edistää asumismukavuutta.

Taulukko 2. Syyt toimimiseen asukkaiden edustajana

Syyt vaikuttamiseen	Vastauksia	Prosenttia vastanneista
Halu vaikuttaa omaan asumiseen	12	66.7 %
Asumisviihtyvyyden lisääminen	10	55.5 %
Kiinnostus yhteisiin asioihin	9	50.0 %
Oma sosiaalinen luonne	6	33.3 %
Yhteisöllisyyden kasvattaminen	4	22.2 %
Pietarin toimintaan vaikuttaminen	4	22.2 %
Toimia asukkaiden edunvalvojana	3	16.7 %
Vuokran määrään vaikuttaminen	3	16.7 %
Tarve puuttua asumisen epäkohtiin	2	11.1 %
Jokin muu syy, tupakoiminen	1	5.6 %
Vastauksia yhteensä	54	

Toiseksi suosituin syy oli asumisviihtyvyyden lisääminen 55.6 % vastaajille. Vapaissa vastauksissa korostui yhteisen piha-alueen viihtyvyyden lisääminen asukkaiden toimesta yhteisillä tal-

koilla ja vaikuttamalla enemmän suunnitteluun. Asumisviihtyvyyteen kuuluu myös asuinym-
päristön rauhallisuus ja hyvät naapurussuhteet. Tässä mielessä olikin mielenkiintoista, että
tarve puuttua asumisen epäkohtiin oli toiseksi vähiten merkitty syy 11.1 % vastanneista.

Kiinnostus yhteisiin asioihin vaikutti 50.0 %:lla kolmanneksi eniten. Luonnollisesti voi aja-
tella, että asukasdemokratia toimintaan ei lähdekään muut kuin ne asukkaat, jotka tuntevat
mielenkiintoa yhteisiin asioihin. Lainsäätäjien toive asukkaiden vaikutus- ja päätäntävällän sekä
asumisviihtyvyyden lisäämisestä näyttää olevan yhdenmukainen myös asukastoimikuntien jä-
senten keskuudessa.

Oma sosiaalinen luonne vaikutti osallistumiseen 33.3 %:lla vastaajista. Yhteisöllisyyden kas-
vattaminen ja Kajaanin Pietarin toimintaan vaikuttaminen oli 22.2 %:lla tärkein syy osallistua
toimintaan.

Vuokran määrää piti tärkeänä tai uskoi siihen vaikuttavansa vain 16.7 % vastaajista, ja se oli
kolmanneksi vähiten merkitty syy toimintaan. Tämä on aika merkillistä, koska vuokransuuruus
koskee omaa asumista mitä suuremmissa määrin. Ilmeisesti koetaan, etteivät asukastoimikun-
nat pysty vaikuttamaan vuokranmäärään omilla toimillaan mitenkään. Vapaissa vastauksissa
kerrottiin kuitenkin, kuinka tärkeää olisi, että kaikissa asunnoissa olisi vesimittarit ja roskien
lajittelu tehtäisiin tarkemmin ja siten säästettäisiin menoissa. Vastausvaihtoehto 10 oli joku
muu syy, jonka sai itse kirjoittaa ja tämän oli valinnut vain yksi vastaaja. Hän ilmoitti syyksi
tupakoinnin sisällä. Valitettavasti vastauksesta ei selviä, tarkoittaako hän omaa tupakointiaan
vai toisten asukkaiden.

Kysymys numero kolme koski asukastoimikuntatyöhön kuukaudessa käytettyä aikaa. Kysy-
mykseen vastasi 15 henkilöä ja keskiarvoksi tuli 5,6 tuntia kuukaudessa. Keskiarvoa nosti se,
että kaksi vastaajista ilmoitti käyttävänsä huomattavasti enemmän (15h - 20h) aikaa työskente-
lyyn. Olettaisin heidän olevan mukana myös Kajaanin Pietarin hallituksen työskentelyssä. Joka
tapauksessa ajan käyttö on huomattavaa ja jopa suurempaa kuin kokemuksen mukaan on
asunto-osakeyhtiötalon hallituksella.

Neljäs kysymys koski vastaajan asemaa asukastoimikunnassa. Peräti seitsemän jätti vastaamatta
tähän kysymykseen ja vahvisti näin ennakkokäsitystäni siitä, että liian tarkat taustakysymykset
pienentävät vastausprosenttia. Vastaajista 38.9 % oli jäseniä ja 22.2 % puheenjohtajia.

Viides kysymys oli kontrollikysymys kokonaistoiminta-ajalle asukastoimikunnassa. Halusin tietää vastaajan kokemuksen asukastoimikuntatyöstä ja vahvistusta sille tiedolle, että toimintaan on vaikea saada uusia jäseniä ja samat asukkaat pyörittävät koko asukasdemokratiatoimintaa vuodesta toiseen. Tulokset hieman vahvistivatkin tätä saamaani ennakkokäsitystä.

Vastaajista 27.8 % oli toiminut asukastoimikunnissa 10 vuotta tai enemmän. Kuitenkin 16.7 % oli ensimmäisellä toimikaudellaan ja vasta opetteli tehtäviä. Enemmistö vastaajista oli ensimmäisellä tai toisella toimikaudellaan eli toiminut tehtävässä enintään neljä vuotta. Uusia jäseniä on ollut siis mahdollista saada mukaan. Kysymykseen vastasi 17 henkilöä.

Kyselylomakkeen kuudes kysymys oli tutkimuksen kannalta kaikkein tärkein, koska siinä kysyttiin yhteishallintolain 10 § asukastoimikunnille annettujen tehtävien tärkeyttä lain kohdan varsinaisten toimijoiden eli asukastoimikuntien jäsenten mielestä. Kysymyslomakkeella oli kymmenen kohtaa, joihin jokaiseen tuli merkitä asteikolla:

- 1) erittäin tärkeä 2) melko tärkeä ja 3) ei juuri merkitystä oma mielipide kyseisestä kohdasta. Kts. kuva 5 alla

6) Miten tärkeiksi koet asukastoimikunnan tehtävät? (Merkitse numero ruutuun kuinka koet asian olevan)	
1)erittäin tärkeä 2) melko tärkeä 3)ei juuri merkitystä	
Osallistuminen valmisteluun, neuvottelemiseen ja lausuntoihin talousarvioon liittyvistä asioista	<input type="checkbox"/>
Osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto pitkänajan rahoitussuunnitelmista	<input type="checkbox"/>
Osallistuminen talon korjaustoimintaan ja sen suunnitteluun	<input type="checkbox"/>
Osallistuminen kiinteistöhuollon ja siivouksen järjestämiseen	<input type="checkbox"/>
Autopaikkojen, saunojen ja pesutupavuorojen jako ja vuokraus	<input type="checkbox"/>
Piha-alueen käyttö ja kehittäminen	<input type="checkbox"/>
Kerhotilojen käyttö ja kehittäminen	<input type="checkbox"/>
Asumiseen liittyvien erimielisyyksien sovittelu ja ratkaiseminen	<input type="checkbox"/>
Päättää järjestyssääntöjen sisällöstä	<input type="checkbox"/>
Vapaa-ajan toiminnan ja talkoiden järjestäminen	<input type="checkbox"/>

Kuva 6. Asukastoimikuntien tehtävät yhteishallintolain 10 § mukaan.

Taulukko 3. Aukastoimikunnan tehtävät ja niiden tärkeys.

Tehtävät	1)erittäin tärkeä	2)melko tärkeä	3)ei juuri merkitystä
Vapaa-ajan toiminnan ja talkoiden järjestäminen	38.9 %	44.4 %	5.6 %
Piha-alueen käyttö ja kehittäminen	38.9 %	44.4 %	16.7 %
Talousarvio	38.9 %	38.9 %	22.2 %
Talonkorjaustoiminnan suunnittelu	33.3 %	50 %	16.7
Kiinteistöhuolto, siivous	17.8 %	47.0 %	35.2 %
Autopaikkojen, saunojen pesutupavuorojen jako ja vuokraus	16.7 %	35.2 %	48.1 %
Rahoitussuunnitelmat	16.7 %	38.9 %	44.4 %
Kerhotilojen käyttö ja kehittäminen	11.1 %	38.9 %	50.0 %
Asumiseen liittyvien erimielisyyksien sovittelu ja ratkaiseminen	16.7 %	50.0 %	33,3 %
Päittää järjestyssääntöjen sisällöstä	16.7 %	44.4 %	38.9 %

Taulukosta 3. ilmenee, että tärkeimmiksi vaikuttamisen kohteiksi koettiin selkeästi kolme toiminnan muotoa; 1. Vapaa-ajantoiminta ja talkoiden järjestäminen. 2. Piha-alueiden käyttö ja kehittäminen. 3. Osallistuminen talousarvion valmisteleamiseen, neuvotteluun ja lausunnon antamiseen

1. Vapaa-ajantoiminta ja talkoiden järjestäminen

Tämä koettiin hyvin tärkeäksi asukastoimikuntien tehtäväksi. 38.9 % vastauksista piti sitä erittäin tärkeänä ja peräti 44.4 % melko tärkeänä. Vain 5.6 % vastauksista piti sitä merkityksettömänä. Vapaat kirjalliset vastaukset tukivat yhteisen toiminnan merkitystä yhteisöllisyyden kasvattajana. Yhteishallintolain 10. §:n kohta ei millään tavalla korosta tai nosta tärkeäksi asiaksi talkoiden ja yhteisten tilaisuuksien järjestämistä. Lain teksti kuuluu kokonaisuudessaan seuraavasti:

Päittää yhteisten askartelu- ja kerhohuoneiden ja vastaavien tilojen käytöstä sekä talkoiden ja muiden vastaavien yhteisten tilaisuuksien järjestämisestä.

Vaikuttaminen ja yhteisöllisyyden lisääminen, joka vapaissa vastauksissa nousi myös voimakkaasti esiin, koetaan lisääntyvän juuri yhteisen kaikkia asukkaita koskevan toiminnan kautta. Viirkorven tutkimus 2007 sai samanlaisen tuloksen. (Viirkorpi 2007, 36.)

2. Piha-alueen käyttö ja kehittäminen

Tätä kohtaa piti 38.9 % erittäin tärkeänä ja 44.4 % melko tärkeänä. 16.7 % ei nähnyt merkitystä tälle. Vapaissa vastauksissa tuli peräti viisi erillistä mainintaa piha-alueen kehittämisen tärkeydestä. Yhteinen piha-alue ja sen viihtyisyys ja tarkoituksen mukaisuus ovat seikkoja, joita ei voi väheksyä. Mikäli piha-alueelle on tekeillä jotain muutoksia tai uudistuksia, on tärkeää ottaa asukkaat mukaan jo suunnitteluvaiheessa.

3. Osallistuminen talousarvion valmisteluun, neuvotteluun ja lausunnon antamiseen

Talousarvion valmistelun koki 38.9 % vastaajista erittäin tärkeäksi, samaten 38.9 % piti sitä melko tärkeänä ja 22.2 % vastaajista ei merkittävänä vaikuttamisen kohteena. Edelleen mietittävää, miksi reilu viidennes asukastoimikuntien jäsenistä ei näkisi talousarvion valmistelua ja siitä neuvottelua sekä lausunnon antamista tärkeänä. Asunto-osakeyhtiössä talon hallitus koontuu yhtiöjärjestyksestä riippuen yksi tai kaksi kertaa vuodessa talousarviota varten. Tällöin mietitään tulevaa tilikautta. Tilinpäätöstä tehdessä suunnataan katse menneeseen tilikauteen ja ainakin ajatuksissa tulevaan tilikauteen. Tilinpäätöshän muodostaa pohjan tulevalle talousarviolle. Talousarvion tekeminen on isännöitsijän ja hallituksen tärkeimpiä, ellei tärkein tehtävä.

Yhteishallintolain 10 §:ssä on kohtia, jotka antavat suoran päätäntävällän asukastoimikunnille. Näitä ovat mm:

- autopaikkojen, saunojen ja pesutupavuorojen jako ja vuokraus.
- kerhotilojen käyttö ja kehittäminen,
- asumiseen liittyvien erimielisyyksien sovittelu, ratkaiseminen ja
- järjestyssääntöjen sisällöstä päättäminen.

Nämä lain kohdat, joissa asukkaille on annettu suoranaista päätäntävaltaa, ovat erikoisen kiinnostavia. Käytetäänkö annettua suoraa valtaa? Reagoidaanko häiriöihin ja sovitellaanko kon-

flikteja? Ainakaan kyselyn tulokset eivät näiltä osin vahvista sitä olettamusta, että valtaa käytettäisiin tai että näitä asioita pidettäisiin tärkeinä koska järjestyssäännöistä päättämistä piti erittäin tärkeänä vain 16.7 % vastanneista ja 38.9 % asialla ei ollut juuri merkitystä. Samaten asumiseen liittyvien erimielisyyksien ratkaisemista ja autopaikkojen, saunavuorojen yms. asioiden jakamista arvosti erittäin tärkeäksi 16.7 % vastanneista. Kerhotilojen käyttöä ja kehittämistä piti erittäin tärkeänä vain 11.1 % ja peräti 50 % ei nähnyt sille juurikaan merkitystä. Kenties tulokset heijastelevat sitä asumisen todellisuutta, jota on hankala käydä muuttamaan. Kajaanin Pietarin suuresta asukasmäärästä ja asukasrakenteesta johtuen häiriöitä asumisessa ilmaantuu.

Sosiaali-isännöitsijä puuttuu järjestyshäiriöihin lähettämällä häiriön aiheuttajille kirjallisia huomautuksia ja varoituksia. (Westerinen 27.11.2015.) Saunavuorojen jakamisesta pitää huolta Kajaanin Pietarin vuokralvalvojat. Kerhotilat ovat tärkeitä teini-ikäisille asukkaille ja heitä vastaajien keskuudessa ei ollut.

Pitkänajan rahoitussuunnitelmat ja niiden valmisteluun ja lausuntojen antamiseen eivät asukastoimikunnat Kajaanin Pietarissa kovinkaan aktiivisesti osallistu, sillä enemmistö vastaajista 44.4 % piti sitä merkityksettömänä ja ainoastaan 16.7 % erittäin tärkeänä. Kuitenkin aiemmasta Kajaanin Pietarin keskineliövuokrataulukosta (kuva 2) nähdään, että pääomavastikevuokra on ollut hoitovuokraa suurempi tai yhtä suuri vuoteen 2013 asti.

Miksei rahoituksesta olla kiinnostuneita? Koetaanko, ettei siihen pystytä vaikuttamaan? Hie-man tähän suuntaan viittäisi vastaukset kysymyksen korjaustoiminnasta ja sen suunnittelusta. 33.3 % piti osallistumista erittäin tärkeänä, 50 % melko tärkeänä ja 16.7 % ei merkityksellisenä. Tavalliset talojen vuosittaiset huoltokorjaukset eivät aiheuta rahoitustarvetta, joten tässä kohdassa olisi ollut aihetta tarkentaa kysymyksen koskevan vain pitkän tähtäimen suunnitelman mainitsemia peruskorjauksia

Seitsemäs kysymys koski asukastoimikunta työskentelyn vaikuttavuutta. Kaikki 18 lomakkeen palauttanutta vastasi tähän ja ainoastaan yhden vastaajan mielestä työllä ei ole vaikuttavuutta. Tätä voi pitää yhteishallintolain kannalta onnistumisena. Työtä tehdään, koska sen katsotaan vaikuttavan omaan ja muiden asumiseen

Kahdeksas kysymys koski yhteistyötä Kajaanin Pietarin eri tahojen ja asukas-toimikuntien välillä. Yhteistyötä sai arvottaa neljään eri kategoriaan 1) oli erinomaisesti 2) hyvin 3) kohtalaisesti ja 4) huonosti. Arviota pyydettiin hallituksesta, toimitusjohtajasta, isännöitsijästä, rakennutta-

japäälliköstä, kiinteistömasterista, toimistosta ja muusta henkilökunnasta, jolla tarkoitin lähinnä huoltohenkilöstöä. Tulosten perusteella Kajaanin Pietari voi huokaista helpotuksesta. Yksikään vastaaja ei arvioinut yhteistyötä huonoksi kenenkään Kajaanin Pietarin tahon kanssa ja 73.5 % vastanneista piti yhteistyötä kaiken kaikkiaan hyvänä ja 26.5 % kohtalaisena. Erinomaisena yhteistyötä ei myöskään pitänyt kukaan ja näinhän tulee ollakin, jotta kehittämisen varaa säilyy.

Seuraava yhdeksäs kysymys oli avoin ja siinä saattoi täydentää vastaustaan edelliseen kysymykseen ja kertoa, millaisia ongelmia on esiintynyt ja mitä niiden ratkaisemiseksi tulisi tehdä. Parannusta kaivattiin vain tiedottamiseen, mistä oli kolme mainintaa. Tiedotus ei voi koskaan olla aukotonta ja kaikkia hetkiä ja tarpeita tyydyttävää. NykYTEKniikka pystyy tuomaan tähän ongelmaan kuitenkin helpotusta mm. sähköisellä ilmoitustaululla, johon päivitettäisiin tärkeät asiat verkon kautta. Tiedotus on kuitenkin pysyväisluonteinen ongelma ja siihen ei ole keksitty ratkaisua mm. siksi, että tiedon vastaanottajissa on suuria eroja. Toiset pystyvät vaivatta omaksumaan kirjoitetun tiedotteen ja toisille puhuttukin asia pysyy mysteerinä.

Kymmenes kysymys koski asukastoimikunnan sisäistä yhteistyötä. Sillä jos toimikunnan yhteistyö ei toimi, ei ulkoinenkaan toiminta ja asioiden hoitaminen voi olla hyvällä tasolla. Kysymykseen vastanneista 44.4 % koki sisäisen yhteistyön erinomaiseksi ja 33.3 % hyväksi sekä 22 % kohtalaiseksi. Yksikään vastaajista ei kokenut sisäistä yhteistyötä huonoksi.

Seuraavalla yhdennellätoista kysymyksellä kartoitettiin asukastoimikuntien jäsenten käsityksiä siitä, mitkä ovat asukastoimikunta työn heikkouksia tai ongelmia. Katso kysymysvaihtoehdot kuvasta 6

11) Mitkä kolme asiaa koet olevan asukastoimikuntien toiminnan heikkouksia tai ongelmia?

- | | |
|---|--------------------------|
| 1) Rajalliset toimintamahdollisuudet | <input type="checkbox"/> |
| 2) Vaikutusvallan puute | <input type="checkbox"/> |
| 3) Asukkaiden osallistumattomuus | <input type="checkbox"/> |
| 4) Asukastoimikunnan jäsenten sitoutumattomuus toimintaan | <input type="checkbox"/> |
| 5) Liikaa tehtäviä muutamille henkilöille | <input type="checkbox"/> |
| 6) Riitely pikkuseikoista | <input type="checkbox"/> |

Kuva 7. Asukastoimikuntien työn heikkoudet

Taulukko 4. Asukastoimikuntatyön ongelmat ja heikkoudet

Asukastoimikuntatyön ongelma	prosenttia vastaajista
Asukkaiden osallistumattomuus	94 %
Liikaa tehtäviä muutamille henkilöille	72.2 %
Rajalliset toimintamahdollisuudet	38.9 %
Asukastoimikunnan jäsenten sitouttamattomuus toimintaan	27.8 %
Riitely pikkuseikoista	16.7 %
Vaikutusvallan puute	5.6 %

Taulukossa neljä käy ilmi, että vastaajista peräti 94.4 % näki ongelmaksi asukkaiden osallistumattomuuden. Tämä asia tuli ilmi jo ensimmäisessä tapaamisessa neuvottelevan valiokunnan kanssa 16.6.2015. Asukkaiden aktivointi omaan asumiseen vaikuttavaan toimintaan on vaikeaa. Kysymyslomakkeen avoimessa kysymyksessä 18 sai vastata omin sanoin, kuinka asukkaat saataisiin mukaan päätöksentekoon. Parempi tiedottaminen asioista ja pienet palkkiot ja houkuttimet voisi vastausten perusteella toimia.

Yhteistoiminnan lisääminen eri asukastoimikuntien kesken ja yhteisten tapaamisten esim. retkien ja aktiviteettien muodossa oli ehdolla. 72.2 % vastaajista piti heikkoutena sitä, että tehtävät kasautuvat muutamille henkilöille, tarkoittaen ehkä puheenjohtajia ja muutamaa aktiivia.

Rajalliset toimintamahdollisuudet nähtiin heikkoutena 38.9 %:lla vastaajista. Jokainen asukastoimikunta saa Kajaanin Pietarilta 2500 € suuruisen toiminta-avustuksen, jonka voi käyttää asukastoimikunnan omaan toimintaan. Lisää rahoitusta voi saada mm. myyjäisillä, arpajaisilla.

Huuhkajanvaaran-Pikku-Ketun-Puistolan asukastoimikunnan talousarviosta vuodelle 2015 (Kajaanin Pietari, Asukastoimikunnat, talous-arvio 2015.) näkee, että toimintaan suunnitellaan käytettäväksi rahaa 5336,99 €.

Asukastoimikuntien jäsenten sitouttamattomuus toimintaan oli heikkoutena 27.8 % mielestä. Avoimessa vastauksissa toiminnan kehittämiseksi nähtiin tehtävien delegointi useammalle, joka tuki 72.2 % vastaajan näkemystä siitä, että tehtävät kasautuvat liikaa muutamille henkilöille. Riitely pikkuseikoista näyttäytyi ongelmana vain 16.7 % vastaajista ja vaikutusvallan puute vain 5.6 %.

Nämä vastaukset tukivat aiemmin saatuja tuloksia siitä, että asukastoimikuntien jäsenet kokevat toimintansa vaikuttavan asumiseen ja yhteistyö asukastoimikuntien sisällä on hyvällä tasolla. (Viirkorpi 2007, 58.)

Toisaalta avoimissa vastauksissa kaivattiin enemmän yhteistyötä eri asukastoimikuntien välille. Neuvotteleva valiokunta pyrkii tähän omalla toiminnallaan, mutta olisiko mahdollista järjestää jokin vielä kattavampi yhteinen foorumi?

Viimeisessä monivalintatehtävässä tuli arvioida, millä vaikutustasolla tulisi vuokra-asukkaan vaikutusmahdollisuuksia lisätä tai vähentää nykyhetkestä katsottuna. Tällä kysymyksellä pyrin etsimään vastausta siihen, kohdistuuko yhteishallintolaki juuri niihin seikkoihin, joka lain tarkoitus on.

Taulukko 5. Asukkaan vaikutusmahdollisuudet

VAIKUTUS- MAHDOLLISUUKSIA TULISI LISÄTÄ	PALJON	JONKIN VERRAN	EI TARVETTA MUUTOKSEEN
Omassa asunnossa	31.3 %	50 %	18.7 %
Omassa asukastoimikunnassa	6.3 %	68 %	25.7 %
Omassa talo-yhtiössä	7.1 %	64.3%	28.6 %
Kajaanin Pietarissa	20 %	50 %	30 %

Taulukosta 5 käy ilmi että, vaikutusmahdollisuuksia omassa asunnossa tulisi asukastoimikuntien jäsenten mielestä lisätä. 31.3 % vastaajista oli sitä mieltä, että vaikutusmahdollisuuksia tulisi lisätä paljon ja 50 %:n mielestä vaikutusmahdollisuuksia tulisi lisätä jonkin verran. Tämä ei ole mitenkään yllättävää. ”Kotini On Linnani” -huoneentaulu roikkuu olettavasti useimpien olohuoneiden seinällä ainakin mielikuvissa. Omaa asuntoa haluaa jokainen muokata mieleisekseen ja tehdä siitä omanäköisen.

Vapaissa vastauksissa on maininta, kuinka asunto tulisi saada tapetoida mieleisekseen ja maalata muullakin kuin valkoisella värillä. Kajaanin Pietarin asukasohjeissa ei määritellä tarkemmin tapettimalleja tai maalien värejä, mutta tarvikkeet tulevat Pietarilta ja ovat ilmeisesti standardeja ja samanlaisia kaikkiin huoneistoihin.

Viimeisimmässä asunto-osakeyhtiölain uudistuksessa tulivat osakkaille pakolliset muutostyöilmoitukset. Ilmoitukset on tehtävä taloyhtiön hallitukselle eli käytännössä isännöitsijälle, koska harvalla hallituksella on käytössä välineet ilmoitusten arkistointiin. Muutostyöilmoitukset on tehtävä kaikista huoneiston muutostöistä. Ainoastaan tapetointi ja maalaus ovat ilmoitusvelvollisuuden ulkopuolella. Voisiko tämän kaltainen järjestelmä toimia myös vuokrataloyhtiöissä?

Saksassa, missä vuokralla asuminen on Suomea yleisempää, ei vuokra-asunnoissa ole keittiötä tai wc-kalustoa lainkaan, vaan vuokralainen hankkii ne itse omien mieltymystensä ja kukkaron mukaan. Muuttaessaan ottaa ne mukaan tai mahdollisesti myy ne uudelle asukkaalle, jos tämä on valmis niistä maksamaan jotakin (Housing in Germany 2015).

Mielenkiintoisesti myös asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia Kajaanin Pietarissa haluaisi lisätä paljon 20 % ja jonkin verran 53.3 % vastaajista. Avoimien vastausten puolella katsottiin Kajaanin Pietarin hallituspaikkajäön olevan asukkaita syrjivä ja ehdotettiin, että paikat jaettaisiin tasan Kajaanin Pietarin ja asukkaiden kesken. Tämän kaltaista järjestelyä ei ole Suomessa käytössä vielä yhdessäkään vuokrakiinteistöyhtiössä (Asuminen & Yhteiskunta 2016.) Olisiko se mahdollista toteuttaa? En näe sille mitään periaatteellista estettä. Eivät asukkaat tekisi tahallaan huonoja päätöksiä omaa asumistaan koskevissa asioissa. Tosin Kajaanin Pietarin hallituksessa on viisi varsinaista jäsentä ja kaksi varajäsentä, joten tasajakoa on hankala hallituksen jäsenten nykymäärällä toteuttaa.

Yhteishallintolain 12 §:ssä sanotaan että, asukasjäseniä on valittava vähintään kaksi, mikäli vuokratyhtiön hallitukseen valitaan viisi tai enemmän jäseniä. Kajaanin Pietarin hallitus täyttää tämän vähimmäisehdon.

Tuoko asukasjäsenten määrän kasvattaminen hallituksessa lisäarvoa hallitustyöskentelyyn? Yhteishallintolain alkuperäisen ajatuksen tarkoittamassa hengessä kyllä tuo. Kunnallisten luottamushenkilöiden sijaan, joita nyt on enemmistö hallituksessa, asukkailla on suurempi intressi vaikuttaa päätöksentekoon.

Asukasjäsen hallituksessa on valvomassa omaa asumistaan koskevaa päätöksentekoa ja lisäämässä asumisen viihtyisyyttä sekä edistämässä oman vuokratalonsa kunnossapitoa ja hoitoa. Tämä on suoraan yhteishallintolain 1 § tekstistä ja hallitustyöskentelyssä näihin kaikkiin lainlaatijan tarkoittamiin kohtiin pääsee suoraan vaikuttamaan.

Omassa taloyhtiössä asukkaan vaikutusmahdollisuuksia tulisi lisätä paljon 7.1 % mielestä. 64.3 % katsoi, että vaikutusmahdollisuuksia tulisi lisätä jonkin verran. Aasukastoimikuntien vaikutusmahdollisuuksiin oltiin myös tyytyväisiä, koska vain 6.3 % vastaajista katsoi, että vaikutusmahdollisuuksia tulisi lisätä paljon ja 68 % halusi lisätä niitä jonkin verran.

5.5 Kajaanin Pietarin asukasdemokratian kehitystarpeet ja jatkotoimenpiteet

Ennen sain ainakin yhden joululahjan. Pietari laittoi vuokrankorotuslapun jouluksi. Lappu tulikin jo nyt.. ihan pahan mielen pukkasi..., Pettynyt purkaa mieltään. (Koti-Kajaani Kuuloluuri 3. – 4.10.2015)

Opinnäytteessä tehdyn kyselytutkimuksen mukaan Kajaanin Pietarin asukastoimikuntien jäseniä motivoi osallistumaan muun muassa halua vaikuttaa omaan asumiseen ja asumisviihtyvyyden lisääminen sekä kiinnostus yhteisiin asioihin. Lisäksi oma sosiaalinen luonne, yhteisöllisyyden kasvattaminen ja Kajaanin Pietarin toimintaan vaikuttaminen oli monen asukasedustajan tärkeimpiä syitä osallistumiseen.

Asukasdemokratiassa korostuu myös kollektiivisen toiminnan aspekti, sillä monet asukasedustajat kokivat tärkeiksi tekijöiksi myös toiminnan sosiaalisen puolen ja yhteisöllisyyden lisäämisen toiminnan avulla. Vapaa-ajan toiminnan mm. talkoiden järjestäminen koettiin hyvin tärkeäksi toiminnan muodoksi. Vapaissa vastauksissa korostettiin, kuinka yhteisen tekemisen avulla saataisiin asukkaita aktivoitumaan ja tiedostamaan asukastoimikuntien työn tärkeys ja siihen osallistuminen.

Kokonaisuudessaan asukasedustajat pitävät vuokralaisdemokratian toimielinten tehtäviä tärkeinä ja kokevat tekemänsä työn merkitykselliseksi ja vaikuttavaksi. Oman asunnon pihapiiri ja lähiympäristö sekä naapurusto ovatkin tärkeässä asemassa asukkaiden sitoutumisessa omaan asumiseensa.

Kyselyllä saatujen tulosten perusteella tällainen tyypillisen osallistuvan vuokralaisen kuvaus sopii valtaosaan asukasedustajista. Kyselyyn vastanneet olivat asuneet Kajaanin kaupungin vuokra-asunnoissa keskimäärin 18 vuotta, joka osaltaan vahvistaa väitteen pitkäaikaisen asumisen vaikutuksesta osallistumiseen asukastoimikuntien toimintaan.

Asukastoimikuntatyöhön osallistuminen

Tunne toiminnan vaikuttavuudesta onkin vahva peruste osallistumiseen asukastoimikunta-työhön. Yhtä vastaajaa lukuun ottamatta kaikki tunsivat työllä olevan vaikutusta. Asukastoimikunta työskentelyssä on kaikki tyypillisen osallistuvan toiminnan hankaluudet. On jako aktiiviseen vähemmistöön ja passiiviseen enemmistöön. Vaikka vaikuttamisen välineet ja keinot on kaikille asukkaille annettu, ei niitä haluta tai osata käyttää.

Vaikuttamisen keinoksi valitaan hedelmätön valitus helpoimman kanavan kautta. Tämä taas turhauttaa niitä asukkaita, jotka ovat oivaltaneet asukasedemokratian mahdollisuudet vaikuttamisen keinona. Erityisesti asukasedustajien kyselyn tuloksista oli luettavissa kautta linjan, että yksi asukasedemokratiatoimintaa hankaloittava asia on asukkaiden osallistumattomuus. Asukaskokouksien osallistujamäärät ovat alhaiset suhteessa asukasmäärään kaikissa vuokranmääritysyksiköissä, joka tarkoittaa myös haasteita vuokralaisdemokratian perustasolla eli asukastoimikuntien jäsenistön kokoon saamisessa. Neuvottelevan valiokunnan jäsen Pekka Juntunen sanoi 16.6.2015 kokouksessa:

”jos yksikin uusi asukas tulee asukaskokoukseen niin äkkiä ovi kiinni ja pönkkä ovelle ettei pääse karkuun”.

Vaikeudet kuulostavat samoilta kuin useimmissa asunto-osakeyhtiöissä, joissa hallituksen kaasaaminen on maanittelujen ja monien esitysten ja kieltämyksien lopputulos. Samoin jos asuntoyhtiöiden hallitukseen on joskus lupautunut, on siitä irti pääseminen hankalaa.

Tekemäni kyselyn perusteella on Kajaanin Pietarin asukastoimikuntien jäsenet perillä vaikuttamisen mahdollisuuksista ja keinoista. Kajaanin Pietarin halu toteuttaa yhteishallintolakia on myös hyvää. Onko lain käytännön toteutus kuitenkin urautunut samojen kaavojen vuosittaiseksi toistamiseksi? Kuten eräs vastaaja asian ilmaisi:

Olen ollut vuosia toiminnassa mukana. Uudistuksia kaivattaisiin, useimmiten ajatus on - näin on aina tehty ja tehdään nytkin. Tuntuu turhautavalta. Samat joukkueet määräävät muut tulevat perässä. Muillekin ideoiden toteutus mahdollisuus, eikä vain ideointi aikaa. Sama kaava aina saisi muuttaa nyt suuntaa, sitä odotellessa...

Kajaanin Pietarilla omistajana näkökulma kiinteistönpitoon on pitkäjänteinen ja toiminnan tarkoituksena on taata asukkaille mahdollisimman kohtuuhintaista asumista pitämällä rakennukset ja huoneistot teknisesti ja toiminnallisesti nykyaikaisella tasolla.

Kajaanin Pietaria velvoittaa luonnollisesti myös voimassa olevat lait ja asetukset, joissa määritellään minimi- tai tavoitetasoja mm. rakennusten, tilojen ja ympäristön terveellisyydelle, turvallisuudelle, viihtyvyydelle jne. Näiden tavoitteiden saavuttamiseksi tulee omistajan ammattitaitonsa turvin hoitaa rakennuksiaan systemaattisesti sekä kehittää aktiivisesti omaa toimintaansa. Kajaanin Pietari on pitänyt hyvää huolta rakennuskannastaan ja niistä on 60 % peruskorjattu nykyaikaiselle tasolle.

Asukas on itse oman asumisensa paras asiantuntija ja kokee asumisensa yleensä henkilökohtaisena asiana. Tällöin hän on yleensä kiinnostunut lähinnä omista asumisensa liittyvistä asioista, kuten oman huoneiston kunnosta, vuokran määrästä jne. Yhtiön pitkäjänteistä toimintaa ei yleensä mielletä tärkeimmäksi omaa asumista koskettavaksi asiaksi. Yleisesti ajatellaan, että asukastoiminta on vain oman talon asioiden hoitamiseen osallistumista.

Asukastoimikuntatyö yhteiskunnallisen vaikuttamisen välineenä

Jos asukkailla riittää kiinnostusta ja innostusta, voisi hän halutessaan osallistua aktiivisesti myös laajemminkin asioiden hoitamiseen. Näkökulmaa voi laajentaa oman talonsa ulkopuolelle käsittämään myös koko asumisympäristön ja esimerkiksi Kajaanin seutukunnan asumisasiota. Asukas voi toimia aktiivisesti usealla eri tasolla. Kiinnostuessaan em. asioista asukas voi toimia yhteishallintolain mukaisissa elimissä, kuten asukastoimikunnassa ja jopa kiinteistöyhtiön hallituksessa. Yhteistyöelimiä voi olla erilaisia riippuen yhtiön koosta tai alueellisesta laajuudesta.

Asukaskokous joka vuokratalossa

Kajaanin Pietarilla on neljä yhteishallintolain mukaista asukastoimikuntaa ja niiden toiminta-alueet käsittävät satoja asuntoja ja asukkaita. Kaikki asukkaiden kokoukseen osallistumisoikeuden omaavat asukkaat eivät edes sopisi asukkaiden kokoukseen, koska niin suurta yhteistä koontumistilaa ei ole käytössä. Olisiko siten helpompi saada asukkaita osallistumaan asukkaiden kokoukseen, mikäli se järjestettäisiin vain omassa talossa ja siellä voisi äänestää uusia jäseniä oman alueen vuokranmääritysyksikön asukastoimikuntaan?

Kuvassa 4 on esitetty Helsingin kaupungin asukasdemokratiamalli. Olisiko samansuuntaisesta mallista hyötyä myös Kajaanin Pietarin asukkaille? Samanlaiset vaikeudet voivat tosin olla

edessä houkuteltaessa asukkaita oman talon asukaskokoukseen. Talokohtaisista asukaskokouksista onkin luovuttu Kajaanin Pietarissa ko. syystä.

Kajaanin Pietarilla on toimivimmaksi nähty malli, jossa on asukkaiden kokouksen valitsevat asukastoimikunnat ja asukastoimikuntien kahdeksasta jäsenestä muodostuva neuvotteleva valiokunta. Yhteistoimintaa harjoitetaan hyvin monilla eri tavoilla ja yhtä ainoaa toimivaa ideaalista mallia ei voida määritellä. Toimiva tapa määräytyy aina paikallisten olosuhteiden mukaan.

Kajaanin Pietarin tapa hoitaa asukasdemokratiaa täyttää yhteishallintolain vaatimukset. Asukkaat on otettu mukaan päätöksentekoon ja toimivia käytänteitä on jo olemassa. Toimintaa on kehitetty ja muutettu paremmin toimivaan suuntaan. Talotoimikunnista on luovuttu, koska havaittiin, että suuremmista vuokranmääritysyksiköistä koostuvat asukastoimikunnat ovat toimivat paremmin. Lisäksi jokaisessa talossa oli hankala ylläpitää aktiivista toimintaa yllä. Tämä on havaittu esimerkiksi Kuopion kaupungin vuokrataloyhtiö Niiralan kulmassa, joka on muuttanut toimintansa Kajaania vastaavaksi samasta syystä. (Salonen, 21.10.2015.)

Yhteistyöelin neuvotteleva valiokunta

Asukastoimikuntien jäsenistä koostuva neuvotteleva valiokunta on havaittu myös hyväksi käytänteiden levittäjäksi. Vuosittainen Kajaanin Pietarin toimitusjohtajan valmisteleva talousarvio tuodaan syksyllä neuvottelevan valiokunnan vuokranmäärityskokoukseen, johon on tarkoitus osallistua kaikki asukastoimikuntien jäsenet. Talousarvio käsitellään ja hyväksytään kunkin asukastoimikunnan kokouksessa.

Asukastoimikuntien tulee miettiä ja kehittää välineitä, millä keinoilla kokouksissa tehdyt päätökset voidaan tuoda julki asukkaille tehokkaasti. Asukkaille saatava tietoisuus vaikuttamisen mahdollisuuksista ja keinoista on tehokkaan asukasdemokratia toiminnan jatkoon kannalta ensiarvoisen tärkeää.

Tapasin 21.10.2015 kaksi asukastoimikuntatyössä pitkään vaikuttaneet Eero Salosen ja Mikko Palasteen. Eero Salonen on ollut myös pitkäaikainen asukasjäsen Kajaanin Pietarin hallituksessa ja Mikko Palaste on hallituksessa parhaillaan. Molemmat kertoivat, että asukkaiden mukaan saaminen asukaskokouksiin ja vaikuttamisesta tietoisiksi on ehdottomasti tärkeysjärjestykseltään ykkösasia.

Yhteishallintolaki ja sen antamat mahdollisuudet tulee kirjoittaa auki mahdollisimman yksinkertaisesti ja selkeästi.

Asukaskansio, joka on jo kaikissa uusissa ja peruskorjatuissa asunnoissa, voisi Eero Salosen mukaan sisältää kaikki keskeiset asumiseen liittyvät asiapaperit. Nykyisellään siinä on enemmänkin tietoa asukkaiden velvollisuuksista. Asukaskansio luovutettaisiin aina uudelle vuokralaiselle vuokrasopimusta solmittaessa. Asukaskansioon tulisi kerätä sellaiset asiapaperit, joista asukas saisi kaikki tarvitsemansa tiedot osallistuakseen aktiivisen toimintaan omalla asuinalueellaan. Siihen kerättäisiin esim. Kajaanin Pietarin lähettämät tiedotteet ja asumisohjeet. Kansion asiapapereissa olisi selkeästi esiteltyä asukasdemokratiatoiminta ja asukastoimikuntien tehtävät. Kansioon tulisi päivitettyä tietoa Kajaanin Pietarin toiminnasta ja siihen voisi kerätä myös Kajaanin Pietarin kahdesti vuodessa ilmestyvän Meidän Pietari -asukaslehden.

Asumismuodon imago

Puhuttaessa Kajaanin Pietarin imagosta sekä Eero Salonen että Mikko Palaste näkivät, ettei se vastaa nykyisellään todellisuutta. Pahiten heidän mielestään imagoa vahingoittaa juuri asukkaiden itse mm. Koti-Kajaanin kuuloluurissa olevat valitukset. Harmistuttavinta on, että valituksen aiheena ovat juuri ne asiat, joihin yhteishallintolaki on antanut asukkaille valtaa. Valituksen aiheina ovat mm. remontit ja pihankäyttö, pysäköinninvalvonta sekä asumisen hinta.

Opinnäytteessä kurssiivilla esitetyt lainaukset Koti-Kajaanin kuuloluurin purkauksista ovat vain jäävuoren huippu tästä piilovaikuttamisesta, joka vaikuttaa vain negatiivisesti asumismuodon imagoon. Asukastoimikuntien aktiivit näkevät harmittavana ongelmana sen, että nurkan takana purnataan, mutta itse asioille ei haluta tehdä mitään ja käyttää apuna virallisia osallistumiskanavia. Asukkaiden osallistumista voi rajoittaa myös asukastoimikuntien laajat alueet, jolloin valittamisen kanava ei konkretisoidu asukastoimikunnan suuntaan, jonka kautta voisi vaikuttaa asiantilan korjaamiseksi.

Asunto-osakeasukkaiden piiristä ei Kajaanissa nouse julkisuuteen samanlaista valitusten virtaa, vaikka yksittäisen osakkeenomistajan vaikutusmahdollisuudet ovat samalla tasolla yksittäisen vuokralla-asujan kanssa. Tämä luulo vuokra-asukkaan vaikutusvallattomuudesta on vanhaa kansantarustoa, joka näyttää periytyvän sukupolvelta toiselle. Miksi yhteishallintolaki on sitten

niin huonosti tunnettu? Vuokralaisten keskusliiton sivuilta www.vuokralaiset.fi saa turhaan etsiä mainintaa yhteishallintolaista tai asukasdemokratiasta.

Kajaanin Pietarissa toimitusjohtaja kiertää syksyisin pyynnöstä asukastoimikuntien alueella kuunnellen asukkaiden toiveita seuraavan vuoden budjettiin liittyen. Asukkaat voivat tapaamisissa esittää myös ehdotuksiaan pidemmän aikavälin pihankunnostussuunnitelmista yms. heille tärkeistä asioista. (Böhm 16.6.2015.)

Tapaamiset ovat suosittuja ja Lohtaja-Purolan alueella oli syksyllä 2015 paikalla n. 30 asukasta ja keskustelu oli vilkasta ja rakentavaa. (Salonen 21.10.2015). Asukkaiden kokivat, että heidän mielipiteillään on merkitystä ja että ne vaikuttavat konkreettisesti. Tällä toimintatavalla on helppo saada asukkaita mukaan oman alueen toimintaan.

Asukaskokous on paikka, johon osallistutaan tai ei osallistuta. Asukaskokouksessa ratkeaa aina kunkin asukastoimikunnan toiminnan jatkuminen. Kokoukseen on saatava paikalle asukkaita keinolla millä hyvänsä. Koska yhteishallintolaki ei millään tavalla rajoita asukaskokouksessa käsiteltäviä asioita, olisi luontevaa sisällyttää kokouksen esityslistaan etukäteistietoja tulevan vuoden talousarviosta. Samoin ehdotukset pitkäntähtäimen suunnitelmaan kuuluvista korjauskohteista olisi hyvä julkistaa mahdollisimman laajalle asukasmäärälle. Tämä osaltaan vähentäisi hedelmätöntä valitusta paikallislehden kuuloluurissa ja muissa medioissa, joissa niistä ei ole mitään hyötyä.

Asukaskokouksen esityslistan tulisi sisältää muutakin kuin talouteen liittyviä asioita, jolloin saataisiin asukkaita osallistumaan paremmin vuosittaiseen maaliskuussa pidettävään asukaskokoukseen. Kokouksen esityslistaan käsiteltäviksi asioiksi voitaisiin koota pitkin vuotta asukkaiden keskuudesta. Jokaisessa Kajaanin Pietarin vuokratalossa on ns. huoltomiehen laatikko, minne voisi jättää ei-kiireelliset huoltopyynnöt. Samaan laatikkoon voitaisiin koota myös asukkaiden esitykset asukastoimikunnalle niistä asioista, jotka käsitellään virallisesti asukkaiden kokouksessa

Kajaanin Pietari on osallistunut valtakunnalliseen energiansäästöviikkoon viikolla 41 vuodesta 1996 lähtien. Vuonna 2014 tapahtumaan osallistui runsaasti ihmisiä ja tilaisuus oli avoin kaikille kajaanilaisille. Vuokrantarkestuskokouksen ja energiansäästöviikon tapahtumat voisi yhdistää yhdeksi suuremmaksi tapahtumaksi samalle viikolle nimellä ”Kajaanin Pietarin Asukaspäivät”. Päivien sisältönä olisi koko vuokra-asumisen problematiikka ja pohditut ratkaisut sii-

hen luentojen ja esitysten muodossa. Tapahtumaan saisi helposti luennoitsijoita esim. yhteistyökumppaneista ja vuokralaisten etujärjestöiltä. Ihmisten vapaa-aika on lisääntynyt ja järjestettyjen tapahtumien suosio on kasvanut

6 KEHITTÄMISTOIMENPITEET

Alla olevassa taulukossa 6 on muutamia kehitystoimenpide-ehdotuksia, jotka ovat helppo toteuttaa ja jotka eivät kohtuuttomasta lisää kenenkään työmäärää. Taulukon toimenpide-ehdotukset ovat vain alku. Toimenpiteitä on helppo lisätä, kun ideoijia saadaan lisää.

Taulukko 6. Asukasdemokratian kehittämistoimenpiteet Kajaanin Pietarissa

TOIMENPIDE	VASTUUTAHO	AIKATAULU	MITTARIT
Kilpailu kuka keksii uuden keinon tuoda lisää osallistujia asukaskokouksiin	Kiinteistöyhtiö/asukastoimikunnat	Tammikuusta huhtikuuhun	jätetyt ehdotukset
Kartoitetaan asukkaiden käsitykset asukasdemokratiasta ja vaikuttamisen mahdollisuuksista kyselyllä	sosiaali-isännöitsijä	Syyskuu	Kyselyn tulokset asukasdemokratian toteutumisesta
Asukastoimintaa tuetaan koulutuksin, tapahtumin, retkin ja kilpailuin	sosiaali-isännöitsijä	Jatkuva	asukastoimikunnille järjestetyt tapahtumat ja koulutukset
Luodaan yhteinen asiakaspalauttejärjestelmä	toimitusjohtaja	Kesäkuuhun mennessä	saatujen palautteiden määrä
Kannustetaan asukkaita omatoimiremontteihin	Kiinteistömestari	Kampanja sovittuna aikana	omatoimiremontit/ vuokrasopimus
Aloitetaan asukas aktiivi rekrytointi ja koulutukset	Asukastoimikunnat	Tammikuu	Asukasaktiivi/ talo
Tiedotus toiminnasta Facebookiin, Twitteriin ja Instagram käyttöön	Asukastoimikunnat	Jatkuva	Päivitysten määrä kullekin foorumille

Ehdotetuista toimenpiteistä ensimmäinen ottaa kantaa kyselyssäkin esille tulleeseen asukkaiden osallistumattomuuteen, jota vastaajista 94 % piti asukastoimikuntatyön suurimpana heikkoutena. Mikäli asukkaat eivät osallistu yhteishallintolain 3 § määrittämään asukkaiden kokoukseen, jossa valitaan asukastoimikunta, alkaa koko asukasdemokratian toteutuminen ontua jo ensi askeleissaan. Kyselyssä ei saatu vastausta siihen, kuinka saataisiin lisää osallistujia asukkaiden kokouksiin. Mikäli siihen olisi olemassa helppo yksittäinen keino, se olisi otettu jo käyttöön. Laaja-alaista ideointia tarvitaan jatkossa kysymyksen ratkaisemiseksi.

Kajaanin Pietarissa on asukasdemokratiatyön keskiössä sosiaali-isännöitsijä Olavi Westerinen. Hän on asukastoimikuntien yhteistyöelimen neuvottelevan valiokunnan kokousten sihteeri ja koollekutsuja. Hänellä on työnsä puolesta näköalapaikka asukasdemokratiatyön käytännön toteutumiseen Kajaanin Pietarissa. Toteuttamalla kyselyn asukasdemokratian vaikutuskeinojen tunnettavuudesta asukkaiden keskuudessa voitaisiin saada myös keinoja asukkaiden aktivoimiseen tai herättää mielenkiintoa toimintaa kohtaan. Sosiaali-isännöitsijä voi toimia kokoavana voimana ja järjestää asukastoimikunnille tukea koulutusten ja opintomatkojen muodossa, mitä hän jo nykyiselläänkin tekee, mutta toiminta voisi sisältää myös kiinteistöalan rahoituksen koulutusta talousarvion tekemisestä sekä tilinpäätöksen ja taseen ymmärtämiseksi.

Asukkaiden kokouksen esityslistaa voisi muuttaa houkuttelevammaksi, jotta sinne saataisiin osallistujia. Esityslistalla voi olla korjaustoimenpiteitä, aktiivien palkitsemisia yms. ihmisiä kiinnostavia asioita. Kyselyssä kaikki vastaajat olivat yksimielisiä siitä, etteivät asukkaat tunne yhteishallintolakia ja vaikuttamisen keinoja. Asiaa tulee tutkia tarkemmin ja tehdä laki tunnetummaksi asukkaiden keskuudessa.

Asukasaktiivi, joka toimisi talon ja alueen asukastoimikuntien välisenä yhdyslenkinä, olisi hyödyllinen oikean tiedon ja asukkaiden tarpeiden levittäjä. Asukasaktiivitoiminnasta kuulin tapaamisessa Eero Salosen ja Mikko Palasteen kanssa 21.10.2015. Aktiivilla tarkoitetaan asukastoiminnassa henkilöä, joka ei välttämättä tarvitse olla asukastoimikunnan jäsen, mutta toimii asukastoimikunnan toiminta-alueella eräänlaisena hyvien käytänteiden levittäjänä ja linkkinä asukastoimikunnan ja asukkaiden välillä. Tämä kuulosti niin hyvältä, että se olisi saatava toimimaan jokaisella asukastoimikunnan alueella. Mainittuja asukasaktiiveja on palkittu asukaskokouksissa vuoden asukasvaikuttajina siten, että toiminnasta on saanut kunniakirjan sekä lahjakortin.

Asukastoimikunnat ja neuvotteleva valiokunta tekisivät toiminnastaan näkyvämpää ja helpommin lähestyttävää, mikäli he käyttäisivät nykYTEKNIKAN apuvälineitä. Facebook on ilmainen ja kouluttava media, jonne on helppo päivittää sisältöä. Luotuaan omat Facebook -sivut kukin asukastoimikunta pystyy valvomaan sen sisältöä ja käytyä keskustelua. Twitter soveltuisi nopeaan tiedottamiseen ja positiivisen julkisuuden esille tuomiseen. Instagram soveltuisi kuvaviestipalveluna tapahtumien, kiinteistönhoidon valvomisen ja tapahtumien julkistamiseen. Tärkeintä olisi, että toiminta on ulospäin näkyvää ja nuoremmatkin sukupolvet pääsisivät siihen nopeasti sisälle.

Yhteishallintolain 11 §:ssä määrätään asukkaiden tiedonsaantioikeus ja yhtiön tiedottamisvelvollisuus. Mikäli luotaisiin uudenlainen kanava kahdensuuntaiseen tiedottamiseen, voitaisiin välttää Koti-Kajaanin kuuloluurin kaltaiset purkaukset. Tiedottamiskanavan tulisi olla mahdollisimman helppokäyttöinen, kaikkien ulottuvilla oleva ja mahdollisimman julkinen. Nykyiset digitaaliset mediat antavat monta mahdollisuutta sen toteuttamiseen, joko kaapelitelevisiosta kautta tai internetin tarjoamien lukemattomien mahdollisuuksien kautta. Tärkeintä olisi, että oikea tieto saavuttaisi kohteensa. Yhtiön suorittama lukituksen uusimien ei tulisi näin yhdellekään asukkaalle yllätyksenä. Aukkaat ovat oman asumisensa asiantuntijoita ja heidän mielipiteensä ja ehdotuksensa kiireellisistä korjauskohteista tulisivat kirjatuksi oikealla tavalla muistiin. Yhteisellä asiakaspalautejärjestelmällä, joka on yhtä helppo käyttää kuin Koti-Kajaanin kuuloluuri, vähennetään imagon heikennystä julkisella valituksella. Kaikki valitukset olisivat samalla foorumilla ja niihin voisivat vastata sekä asukastoimikuntien jäsenet että Kajaanin Pietarin toimihenkilöt, mikäli ne kuuluvat heidän toimivaltansa alle. Asukaskansio voisi olla samalla foorumilla sähköinen asumisen käsikirja, johon kootaan kaikki asumiseen liittyvät keskeiset tiedotteet sekä tulostettavat ja täytettävät lomakkeet

Kyselyn 13. kysymys koski vuokra-asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien lisäämistä. Eniten vaikutusmahdollisuuksien lisäämisestä kaivattiin omaa asuntoa koskevissa asioissa. Koti tulisi voida muokata mieleisempään. Aukkaita voisi kannustaa tekemään enemmän omatoimiremontteja. Tapettien kuoseihin ja maalien värisävyihin tulisi voida vaikuttaa itse. Kajaanin Pietari antaa tarvittaessa asukkaalle huoneiston kunnostamista varten maalit ja tarvittavat työvälineet. Asunnon maalaus- ja kunnostustyöt lisäävät omalta osaltaan oman asunnon viihtyvyyttä. Asuntoa saisi remontoida ja kunnostaa pinnoiltaan itsensä näköiseksi. Aukkaan muuttaessa pois olisi asunto palautettava samaan kuntoon huoltomiehen suorittaman tarkastuksen jälkeen. Kyselyn kysymykseen 16, jossa kysyttiin asumisviihtyvyyden kohottamisesta, mainittiin yhdessä vastauksessa:

Eikö 10 vuoden vuokralla asumisesta samassa asunnossa voisi jo palkita laminaattilattialla?

Kajaanin Pietarin kiinteistöemestari Ari Karjalainen voisi pitää asukkaille talokohtaisia asukasilttoja, jotka olisivat varattu huoneistokohtaisten kunnostusten esittelyyn.

Yhteishallintolain 15 § antaa mahdollisuuden vaihtoehtoisille toimintamuodoille. Aukkaiden kokous voi päättää, että asukastoimikunnan tehtävistä voi hoitaa osan tai jopa sen tehtävät kokonaan erikseen valittu luottamushenkilö. Asukasaktiivin nimellä toimiva luottamushenkilö

voisi hoitaa hänelle erikseen määrättyjä tehtäviä ja näin helpottaa asukastoimikuntien työtä. Tehtävät määräytyisivät kulloisenkin asukasaktiivin kokemuksen ja ammattitaidon perusteella ja hänen tehtävänsä olisivat vahvistaa asukastoimikuntien asiantuntemusta sekä työn vaikuttavuutta.

Opinnäytetyön asukastoimikuntien jäsenille tehdyssä kyselyn kysymyksessä 11 kysyttiin asukastoimikuntatyön suurinta haastetta. Vastauksien perusteella suurin haaste on asukkaiden aktivointi toimintaan ja mukaan saaminen asukkaiden kokoukseen. Tämän vuoksi asukastoimikuntien työ ei saa olla näkymätöntä. Kokouksista ja niiden päätöksistä on tiedotettava mahdollisimman kattavasti ja mahdollisimman usealla foorumilla. Asukkailla tulee olla helppo ja kaikkien tiedossa oleva väylä saattaa oma äänensä kuuluville. Kajaanin Pietarissa, missä asukastoimikuntia on neljä, jotka hoitavat kukin useiden eri talojen asioita, voi oman alueen asukastoimikunta jäädä vieraaksi ja hankalasti lähestyttäväksi. Facebook on osoittautunut ylivoimaiseksi sosiaalisen median välineeksi, jonka kautta tavoittaa ihmiset nopeasti ja helposti. Oman talon asioiden esille tuominen omalle asukastoimikunnalle onnistuisi helpoiten Facebookin avulla. Kokouksissa tehdyt päätökset päivitettäisiin välittömästi koko ryhmän tietoon.

Asukkaiden vaikutusvallan lisäksi tärkeintä asukasdemokratiassa on asukasviihtyvyyden lisääminen ja parantaminen. Tämä tapahtuu siten, että asukkaiden yhteistoiminnan kautta vuokraasukkaiden itsetunto kasvaa ja asumismuodon arvostus nousee. Samalla asukkaat sitoutuvat tiukemmin asumiseensa ja tuntevat siten suurempaa vastuuta kiinteistöstä ja ympäristön ylläpidosta.

7 POHDINTA

Nykyään jos ja kun Pietarin pysäköintiä valvoo ulkoistettu vartiointi, niin ennen vanhaan kuntaliitoksia edeltävästi, pienemmillä seuduilla erikoisluvan laitto-maan pysäköintiin naapurin ikkunan alle sai jos vain kuulosti riittävän berkältä. Tietenkään tapana ei myöskään mitään lupalappuja ollut tarjota, myöskään ei tiedotusta muutenkaan. Siinähan on köyhillä hyvä asua obutseinäisessä murjussa, kun naapuri tykkää poistaa kelloista kuoret ja asentaa ne seinään kiinni hyömään väärään aikaan. Mikroaaltounnistakin saa kuoret irti, tiedoksi, sanoo Ohjaaja. (Koti-Kajaani kuuloluuuri 25. -26.7.2015.)

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää yhteishallintolain antamat mahdollisuudet vaikuttaa omaa asumistaan koskevaan päätöksentekoon. Erityisenä tarkastelun kohteena oli yhteishallintolain 10 § antamat vaikutus - ja päätäntävaltuudet. Opinnäytteessä asukastoimikuntien jäsenten keskuudessa tehdyllä kyselyllä saadut tulokset tukivat aikaisempia tutkimuksia asukasdemokratiatyön vaikuttavuudesta. (Viirkorpi 2007, 58; Toljander 2012, 68.)

Opinnäytetyön prosessin vaikutukset omaan ammatilliseen osaamiseen ovat vaikeasti mitattavissa tai arvioitavissa. Toimin työssäni yksityisen yrityksen isännöitsijänä ja en ole työsuhteessa Kajaanin Pietariin enkä toimi yhteishallintolain alaisten talojen parissa. En pysty seuraamaan toteutetaanko yhtään kehitysehdotustani. Opinnäytetyöprosessin aikana olen oppinut tehostamaan omaa kirjallista työtäni ja kehittämään työskentelytapojani niin, että vastaisuudessa toimintakertomusten kirjoittaminen tilinpäätösten yhteydessä helpottuu kovasti. Olen oppinut paljon myös tutkimuksellisen kehittämistyön tekemisestä. Ymmärrän nyt empiirisen oikeustutkimuksen tekemisen periaatteet ja kuinka sitä voitaisiin hyödyntää lainsäädännön tavoitteiden toteuttamiseksi tai niiden vaikutusten mittaamiseksi

Tämän opinnäytetyön kehittämis ehdotuksissa tutkimusaineistosta ilmenneet kehittämistarpeet ja kehittämistyön teoriaviitekehys kohtaavat. Tutkimusaineistosta nouseviin ongelmiin on löydetty yhteys teoriasta ja aikaisemmasta tutkimustyöstä. Kehittämis ehdotukset ovat näin ollen perusteltuja. Tämän tutkimuksen tuloksista kävi ilmi, että yhteishallinnossa ja sen mahdollistamassa asukasdemokratiassa on monenlaisia vahvuuksia, mutta myös haasteita. Näitä tutkimustuloksia tarkastellaan seuraavaksi tutkimuskysymyksiin vastamaalla.

Tämän tutkimuksen mukaan vuokralaisia motivoi osallistumaan muun muassa mahdollisuus vaikuttaa omaan asumiseen ja toimiminen asukkaiden edunvalvojana. Lisäksi asumisviihtyvyyden ja -tyytyväisyyden edistäminen ja kiinnostus yhteisistä asioista oli monen asukasedustajan

tärkeimpiä syitä osallistumiseen. Useita vastaajia motivoi toimintaan osallistumiseen myös mahdollisuus vaikuttaa talousarvioon.

Vuokralaisdemokratiassa korostuu myös kollektiivisen toiminnan aspekti, sillä monet asukastoimikuntien edustajat kokivat tärkeiksi tekijöiksi myös toiminnan sosiaalisen puolen ja yhteisöllisyyden lisäämisen toiminnan avulla. Kokonaisuudessaan asukasedustajat pitivät asukasedemokratian eri toimielinten tehtäviä tärkeinä ja kokevat tekemänsä työn merkitykselliseksi.

Erityisesti asukasedustajien kyselyn tuloksista oli luettavissa kautta linjan, että asukasedemokratian yksi toimintaa hankaloittava asia on asukkaiden osallistumattomuus. Asukaskokouksien osallistujamäärät ovat alhaiset suhteessa asukasmäärään kaikkien asukastoimikuntien alueella.

Tämän tutkimuksen perusteella asukastoimikuntien jäsenet kokevat tekemänsä työn asukasedemokratian toimielimissä tärkeäksi. Asukasedustajat edustavat asukkaita hyvin erilaisista lähtökohdista, mutta päämääränä kaikella toiminnalla on vuokra-asumisen parantamien sekä asumiskustannusten pitäminen kohtuullisena. Yhteishallintolain määrittelemä asukkaiden vaikutusvalta eri toimielimissä on Kajaanin Pietarissa toteutunut, joten lähtökohdat asukkaiden vaikutusmahdollisuuksille ovat periaatteessa hyvät. Eri asia onkin se, miten asukkaat itse kokevat vaikutusmahdollisuuksiensa toteutuvan.

Kun asukastoimikuntien ja Kajaanin Pietarin harjoittama viestintä ja tiedottaminen onnistuu, ovat asukkaatkin paremmin selvillä omaa asumistaan koskevissa kysymyksissä ja todennäköisesti aktiivisemmin osallistumassa asuntonsa ja lähiympäristönsä ylläpitoon.

Kehittämistyön kyselyn tulokset koottuani huomiota kiinnitti, kuinka pieni osa asukkaista loppujen lopuksi on kiinnostunut asukasedemokratiasta ja yhteishallintolain tarjoamista osallistumismahdollisuuksista. Kaikista vastauspapereista löytyi toivomus asukkaiden laajemmasta ja aktiivisemmasta osallistumisesta oman talon hoitoon ja asukasedemokratiaan osallistumiseen. Toiminta on hyvin avointa ja kaikki halukkaat pääsevät varmasti mukaan.

Asukkaiden alhaisesta osallistumisesta huolimatta ei pidä tehdä sitä johtopäätöstä, että Kajaanin Pietarin asukkaat olisivat keskimääräistä kajaanilaista asujaa passiivisempaa. Omat havainnot omistusasunnoissa asujista ovat samansuuntaiset. Osaketaloyhtiön yhtiökokouksiin ei ole tunkua kuin poikkeustapauksissa. Yhteiset asumista koskevat asiat eivät kiinnosta, vaikka kyse olisi omasta omaisuudesta. Molemmissa asumismuodoissa asukkaat pelkäävät liiaksi sitoutu-

mista toimintaan ja sen vaatimiin ajallisiin uhrauksiin. Luottamustehtäviä ei koeta kunnia-asioiksi. Kajaanin Pietarin asukkaat ovat selvästi kiinnostuneita omaa asumistaan koskevista asioista, mutta niiden hoitaminen ei kanavoitu yhteisissä kokouksissa tapahtuvaksi toiminnaksi. Kyselyn tuloksistakaan ei suoraa vastausta saa, kuinka asukkaat aktivoitaisiin toimintaan mukaan.

Asukasdemokratiatoiminta on vielä varsin nuorta. Yhteishallintolain säätämisestä on kulunut vasta 25 vuotta. Lailla saavutetut tulokset voivat olla vaikeasti havaittavissa. Asukkaiden passiivisuus voi johtua myös siitä, ettei yhteishallinnolla ole havaittu saavutettavan konkreettisia etuja ja ratkaisuja omaa asumista koskeviin ongelmiin. Asukasdemokratia toiminta on kuitenkin kehittynyt ja kehitty edelleen jatkuvasti. Asukastoimikunnan puheenjohtajalla on oman alueensa toimintaan hyvin keskeinen merkitys. Asiansa innostuneesti ottava puheenjohtaja yrittää aktiivisesti saada asukkaita mukaan ja kehittelee heidän kanssaan erilaisia ja uusiakin toimintamuotoja.

Asukkaiden vaikutusvallan lisäksi tärkeintä asukasdemokratiassa näyttäisi olevan asukasviihtyvyyden lisääminen ja parantaminen. Tämä tapahtuu siten, että asukkaiden yhteistoiminnan kautta vuokra-asukkaiden itsetunto kasvaa ja asumismuodon arvostus nousee. Samalla asukkaat sitoutuvat tiukemmin asumiseensa ja tuntevat siten suurempaa vastuuta kiinteistöstä ja ympäristön ylläpidosta.

Yhteishallintolaki tarjoaa jo nykyisellään riittävästi osallistumis- ja vaikutusmahdollisuuksia. Tärkeintä onkin tiedostaa nämä kaikki mahdollisuudet ja ottaa ne mahdollisimman laajamittaisesti käyttöön. Asukkaiden passiivisuus on asukasdemokratian suurin este ja heikkous. Paras keino asukkaiden aktivoimiseksi on toiminnan konkreettisten hyötyjen esittäminen. Olivat hyödyt sitten taloudellisia tai sosiaalisia, asumisviihtyvyyttä parantavia. Vapaaehtoisuuteen perustava työ tulee aidosti kiinnostavaksi vasta sitten, kun siinä on jotakin itselle mielenkiintoista ja tavoittelemisen arvoista.

7.1 Tutkimuksen validiteetti reliabiliteetti ja eettisyys

Kun tarkastellaan tutkimusta kokonaisuudessaan, on tarpeellista arvioida myös tutkimuksen validiteettia ja reliabiliteettia. Tutkimuksen reliabiliteetti tarkoittaa tutkimuksen tulosten toistettavuutta ja pysyvyyttä. Reliabiliteetti voidaan todeta esimerkiksi usean eri tutkijan päästessä samasta aiheesta samaan tulokseen. Tutkimuksen validiteetilla eli pätevyydellä taas tarkoitetaan tutkimusmenetelmän tai valittujen mittareiden kykyä mitata niitä asioita, mitä niiden on tarkoituskin mitata. (Hirsjärvi & Remes & Sajavaara 2007, 71.) Määrällisen tutkimuksen yhteydessä puhutaan reliabiliteetista ja validiteetista. Reliabiliteetti eli luotettavuus tarkoittaa tulosten tarkkuutta ja validiteetti eli pätevyys tarkoittaa tutkimus-menetelmän kykyä mitata sitä, mitä tutkimuksessa on tarkoitus mitata. (Vilkkä 2005, 149 - 152.)

Tätä tutkimusta voidaan pitää reliabiliteetin näkökulmasta varsin luotettavana, sillä tutkimus on helposti toistettavissa. Tutkimustulosten reliabiliteettiä tukee muun myös kyselylomakkeen käyttö, joiden avulla kysymykset on esitetty kaikille tutkittaville samassa muodossa. Tämän tutkimuksen tulokset saavat myös vahvistusta samasta aiheesta tehdyistä aikaisemmista tutkimuksista, joissa on päästy samantyyppisiin tuloksiin liittyen vuokralaisten osallistumismotivaatioihin sekä yhteishallinnon toimivuuteen. (Viirkorpi 2007, 58; Toljander 2012, 68.)

Tutkimuksen tavoitteena oli tutkia asukasdemokratian toimivuutta käytännössä, joten tutkimuksen kohderyhmä valittiin otoksena vuokralaisdemokratian parissa toimivien henkilöiden perusjoukosta. Tutkimuksen kohderyhmänä olleet asukasedustajat ovat keskeisiä toimijoita Kajaanin Pietarin asukasdemokratiassa. Koska tutkimuksen tavoitteena oli tutkia asukasdemokratian toimivuutta kaikilla toimintatasoilla, on tutkimuksen valittu otos asukasedustajista eli asukastoimikuntien jäsenistä täysin perusteltu tutkimuksen kohderyhmä. Kyseiset asukastoimikuntien jäsenet ovat mukana Kajaanin Pietarin asukasdemokratian kaikissa eri toimielimissä, joten heidän kokonaisnäkemyksensä kartoittaminen asukasdemokratian toimivuudesta oli tutkimuksen tulosten kannalta merkittävää.

Hyvään tieteelliseen käytäntöön kuuluvia menettelyjä ovat muun muassa tiedeyhteisön tunnustamien toimintatapojen noudattaminen, yleinen huolellisuus ja tarkkuus tutkimustyössä (mittaus, tulosten kirjaaminen, tallentaminen, arviointi ja esittäminen) sekä rehellisyys. Tutkijan tulee soveltaa tiedonhankinnassa, tutkimuksessa ja arvioinneissa tieteellisen tiedonhankinnan mukaisia menetelmiä samoin kuin hyvää tutkijan ammattietiikka. Tieteellisen tiedon tulee

olla avointa ja muiden tutkijoiden tutkimusta tulee arvostaa. Tutkimus on suunniteltava, toteutettava ja raportoitava tieteelliselle tiedolle asetettujen edellytysten mukaisesti. Tutkimusraportoinnin tulee olla yksityiskohtaista (Tutkimuseettinen neuvottelukunta 2012.)

7.2 Tutkimuksen hyöty toimeksiantajalle

Kajaanin Pietari voi hyödyntää tutkimusta kehittäessään tapoja asukkaiden aktivoimiseen. Vuokralla asuvat ihmiset kokevat tärkeimmäksi seikaksi juuri omaan asuntoon ja asumiseen vaikuttamisen. On tärkeää löytää suoria reittejä vaikuttamiseen. Yhteishallintolaki tarjoaa käyttöön keinot ja kanavat, mutta ne tiedostetaan huonosti, kuten Koti-Kajaanin kuuloluurin kirjoituksista havaitaan. Kehittämissuunnitelman toimenpiteet ovat realistisesti toteutettavissa ilman valtavia työpanoksia tai kalliita investointeja. Toki suunnitelman toteuttaminen vaatii jonkin verran työtä, kuten kehittämistyössä aina. Hyötyensä nähden kehitysehdotusten toteuttamisen vaatima työpanos ja vaiva ovat kuitenkin pienet. Eniten tutkimuksen tuloksista ja esitetyistä toimenpiteistä hyötyy sosiaali-isännöitsijä Olavi Westerinen. Hän toimii työssään rajapinnassa asukkaiden ja Kajaanin Pietarin välillä. Esitettyjen toimenpiteiden vaikuttavuutta voidaan selvittää mahdollisessa jatkotutkimuksessa.

Kajaanin Pietari on varannut kullekin asukastoimikunnalle tilaa omilla kotisivuillaan joilla he voivat esitellä toimintaansa. Yhteisten tilaisuuksien ja asukkaille tarjottavien aktiviteettien valikoima on laaja. Harrastetoimintaa tuetaan elokuvalippujen ja keilavuorojen muodossa. Halukkaat saavat viljelypalstoja ja teatteri- sekä konserttiretkiä järjestetään. Asukastoimikuntien yhteisten koulutustapahtumien lisäksi asukkailla on mahdollisuus osallistua vuosittain valtakunnallisille vuokralaispäiville sekä Itä-Suomen vuokralaispäiville. Näkyvimpänä yleisö tapahtumana on Vimpelinlammen juhannusjuhla, jonka järjestää Huuhkajanvaara-Pikku-Kettu-Puistolän asukastoimikunta yhdessä muiden toimijoiden kanssa. Tapahtuma kerää sadoittain osallistujia, joista läheskään kaikki eivät ole Kajaanin Pietarin asukkaita. Asukastoimikunnat voivat saada toimintansa näkyväksi varsin pienin panostuksin.

Asukasdemokratiatoiminta asettuu konsensusnäkökulman mukaiseksi siinä mielessä, että se on ylhäältä annettu osallistumisen väline. Yhteishallintolaki on virkamiesten valmisteleva ja eduskunnan hyväksymä. Laki velvoittaa aravavuokratulojen omistajat ottamaan sen käyttöön. Toiminta ei siis saanut alkuaan alhaalta päin asukkaiden aloitteesta, vaan ylhäältä hallinnon ja omistajan ajamana. Konsensusnäkökulmaa puoltaa se, että Kajaanin Pietari on hyväksynyt

asukasdemokratiatoiminnan osaksi omaa toimintaansa ja rahoittaa sitä kullekin asukastoimikunnalle annettavalla 2500 € toimintarahalla.

Asukkaiden osallistuminen on kuin järjestelmän tasapainottamista ja ylläpitämistä, sillä asukkaiden kuuleminen ennen päätöksentekoa legitimoit tehdyt ratkaisut. Myös konsensusnäkökulman mukainen informaationvaihto on asukasdemokratian kannalta keskeistä toimintaa. Puheenjohtajien kokoukset isännöitsijän kanssa ovat tilaisuus kahdensuuntaiseen informaatioon. Tällä tavalla pyritään ajoissa selvittämään ongelmakohtia ja estämään niiden kärjistymisen konflikteiksi.

Konfliktinäkökulmaa ei asukasdemokratiatoiminnasta juuri löytynyt. Vaikka asumisessa on ongelmia, asukkaat pyrkivät korjaamaan niitä. Enemmistö suhtautuu kuitenkin asukasdemokratiatoimintaa passiivisesti ja ei pyri sen avulla vaikuttamaan tai muuttamaan Kajaanin Pietarin rakenteita tai toimintaa. Asukkaista aktiivisimmat ovat ottaneet asukasdemokratian käyttöön keinona vaikuttaa omaan asumiseen. Asumisen laadussa ja kiinteistöissä havaittuja selkeitä puutteita on käsitelty asukastoimikuntien kokouksissa ja niistä on raportoitu eteenpäin Kajaanin Pietarille.

Yhteishallintolaki muodostaa ne yleisesti hyväksytyt pelisäännöt, jotka luovat mahdollisuuden konfliktien ratkaisuille. Perustelut tälle löytyvät kyselyn tuloksista, joissa enemmistö vastaajista näki toiminnalla olevan vaikuttavuutta, ja heidän oma näkemyksensä toiminnan tärkeimmistä osista osui yhteen lain alkuperäisen tarkoituksen kanssa.

7.3 Jatkotutkimusehdotukset

Tämä tutkimus on ensimmäinen asukasdemokratian ja yhteishallintolain vaikuttavuutta tutkiva tutkimus Kajaanin Pietarissa. Tätä tutkimusta voi pitää asukasdemokratian nykytilan vuosia 2015 - 2016 kuvaavana ja pääpiirteittäin kartoittavana tutkimuksena. Jatkotutkimukselle olisi olemassa tilausta ja jatkotutkimus voisi kartoittaa tarkemmin mitkä ovat ne syyt, jotka johtavat asukkaiden osallistumattomuuteen toimintaan. Kuuloluurin kirjoitusten perusteella on havaittavissa, että pinnan alla olevaa tyytymättömyyttä on olemassa. Tärkeintä jatkotutkimuksessa olisi selvittää, kuinka tyytymättömyys voitaisiin kääntää asukkaiden aktiiviseksi toiminnaksi epäkohtien ja epäoikeudenmukaisuuksien ratkaisemiseksi.

Koko yhteishallintolain tunnettavuus on heikko ja sen antamat mahdollisuudet vaikuttaa vuokra-asumisen hintatasoon mm. yhteishallintolain 10 § 1 - 4 momenttien perusteella näytävät olevan tuntemattomia jopa ympäristöministeriöllekin.

Valtion aravalainoilla tai korkotukilainoilla rakennettujen vuokra- ja asumisoikeusasuntojen vuokrat ja käyttövastikkeet on määriteltävä omakustannusperiaatetta noudattaen. Sen mukaan vuokrilla ja käyttövastikkeilla saa kattaa lähinnä vain talon rakentamisesta aiheutuneet pääomakulut sekä kiinteistön hoito- ja korjauskulut. Omakustannusperiaatetta koskevat säännökset jättävät kuitenkin vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajille huomattavan paljon barkintavaltaa säännösten soveltamisessa. Tämä on johtanut paikoin merkittäviinkin eroihin eri omistajien asuntojen vuokra- ja käyttövastiketasoissa. (Ympäristöministeriö 2016.)

Yhteishallintolain alkuperäisenä tarkoituksena on antaa asukkaille vaikutusvaltaa asumisensa kustannuksiin. Mikäli asukastoimikunta käyttää annettua valtaa, ei ylläkuvaillua tilannetta pääse syntymään. Ei tarvita uutta lainsäädäntöä, vaan parempaa yhteishallintolain tiedostamista ja sen antamien mahdollisuuksien täysimääräistä totuttamista. Toisena jatkotutkimuksen kohteena voisi olla yhteishallintolain antamien vaikuttamiskeinojen tunnettavuus vuokra-asuntojen omistajien ja viranomaisten keskuudessa. Vaikka asukastoimikunnissa on hyvin pieni osa asukkaista ja toiminta on käytännönkin syistä keskittynyt toimikuntien puheenjohtajien ympärille, ei asukasdemokratiatoiminnasta ole muodostunut pienen eliitin toimintaa.

LÄHTEET

- Aarnio, A. 1987. Laintulkinnan teoria. Helsinki: Tammi
- Asuntohallitus. 2/2/1980. Yleiskirje.
- Asuntopolitiikan tavoitelakitoimikunta. Komiteamietintö 1981:26.
- Asuntopolitiikan osallistumistoimikunta. Komiteamietintö. 1981:54.
- Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. 2008. Asukasdemokratia. Helsinki: Edita Prima
- Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. 2014. Ohjeita kunnille. Helsinki: Valtion Painatuskeskus. Dnro 20140/631/2014
- Asuminen & Yhteiskunta –lehti. 2016. (1), 2. Asukasliitto ry:n tiedotuslehti
- Berndtson, E. 2000. Poliittika tieteenä. Johdatus valtio-opilliseen ajatteluun. Helsinki: Oy Edita Ab. Helsinki.
- Kansalaisyhteiskunta 2006. Toimikunnan raportti. Kohti aktiivista kansalaisuutta. Helsinki: Edita
- Kultalahti, J. 2009. Empiirinen metodi oikeudellisen tulkinnan apuvälineenä. Joensuu: Itä-Suomen Yliopisto.
- Hallituksen esitys nro 223 vuoden 1989 valtiopäiville. HE 223/1989 Lakiesitys yhteishallinnosta vuokrataloissa.
- Heikkilä, T. 2004. Tilastollinen tutkimus. Helsinki: Edita
- Hirsjärvi, S. & Remes, P & Sajavaara, P 2007. Tutki ja kirjoita. Helsinki: Tammi
- Laki yhteishallinnosta vuokrataloissa 1990/649.
- Lindfors, H. 2004. Empiirinen tutkimus oikeustieteissä. Helsinki: Oikeuspoliittinen tutkimuslaitos.
- Meidän Pietari. 2015 (1), 4. Kiinteistö Oy Kajaanin Pietarin tiedotuslehti.
- Määttä, T. (toim.) 2012. Oikeudellisen ajattelun perusteita. Joensuu: Oikeustieteiden laitos.
- Neuvottelevan valiokunnan kokous 16.1.2015 Kajaanin Pietarissa.
- Palaveri 2.7.2015 Kajaanin Pietarissa Eero Salonen Martti Böhm, Olavi Westerinen ja Risto Lepistö.
- Palaveri 21.10.2015 Lohtaja-Purolan asukastoimikunnan kerhuhuoneessa Eero Salonen Mikko Palaste ja Risto Lepistö.

- Peczenik, A. 1995. Vad är rätt? Om demokrati, rättsäkerhet, etik och juridisk argumentation. Stocholm: Fritzes Förlag.
- Schumpeter, J. 1987. Capitalism, Socialism and Democracy. Lontoo: Unwin Paperbacks.
- Setälä, M. 2003 Demokratian arvo. Teoriat, käytännöt ja mahdollisuudet. Helsinki: Gaudeamus.
- Toljander, W. 2012. Yhteishallinto ja asukasosallistuminen vuokraloissa Helsinki: Helsingin yliopistopaino.
- Uusitalo, H. 1996. Johdatus tutkielman maailmaan. Helsinki: WSOY.
- Valtiosääntökomitea (komiteamietintö 1974:27) Valtiosääntökomitean välimietintö
- Villo, P. 1/2011. Asuminen & yhteiskunta. Helsinki: Asukasliitto ry.
- Vilka, H. 2005. Tutki ja kehitä. Helsinki: Kustannusosakeyhtiö Tammi.
- Vuokralaisdemokratiatoimikunta. Komiteamietintö 1976:79.
- Vuokralaisdemokratiatyöryhmä. Komiteamietintö 1987:23.
- Vuurkorpi, P. Yhteishallintaselvitys, 2007. Helsinki: Ympäristöministeriö.
- Yhteishallinto ja toimiva vuokra-asuminen, 2008. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Helsinki: Edita Prima Oy.

Internet-lähteet:

- Conway, B. & D. Hachen, JR. 2005. Attachments, grievances, resources and efficacy: the determinants of tenant association participation among public housing tenants. Journal of urban affairs 27: 1, 25–52. <http://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/j.0735-2166.2005.00223.x/abstract> (Luettu 19.10.2015.)
- Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratiasääntö. http://www.hekaoy.fi/sites/hekaoy/files/vd_saanto_lopullinen.pdf. (Luettu 20.5.2016.)
- Housing in Germany 2015. <http://www.howtogermy.com/pages/housing.html>. (Luettu 27.11.2015.)
- Sirkkanen, H, & Jousilahti J. 2014. Uusi demokratia foorumi. <http://documents.tips/documents/uusi-demokratia-foorumin-yhteen veto.html> (Luettu 21.11.2015.)
- Tutkimuseettinen neuvottelukunta. 2015. <http://www.tenk.fi/fi>. (Luettu 27.11.2015.)
- Ympäristöministeriö 2015. [http://www.ym.fi/fi-FI/Kohtuullisemmat_vuokrat_valtion_tukemiin\(35920\)](http://www.ym.fi/fi-FI/Kohtuullisemmat_vuokrat_valtion_tukemiin(35920)) (Luettu 20.10.2015.)

LIITTEET

LIITE 1. YHTEISHALLINTOLAKI

Laki yhteishallinnosta vuokrataloissa 16.7.1990/649

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään: 1 § Yhteishallinnon tarkoitus Vuokratalojen asukkaiden ja omistajien tässä laissa säädetyn yhteishallinnon tarkoituksena on antaa asukkaille päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuus omaa asumistaan koskevissa asioissa sekä lisätä asumisviihtyvyyttä ja edistää vuokratalojen kunnossapitoa ja hoitoa.

2 § Soveltamisala Tätä lakia sovelletaan niihin vuokrataloihin, jotka ovat arava-vuokra-asuntojen ja arava vuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksi lunastamisesta annetussa laissa (1190/1993) tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001) tarkoitettujen käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia. (29.6.2001/605) Lisäksi tätä lakia sovelletaan soveltuvin osin muuhun asuntokantaan, jos omistaja niin päättää.

3 § (29.6.2001/605) Asukkaiden kokous Vuokranmääritystä varten muodostetun vuokranmäärityksikön talon tai talojen asukkaat ja muut huoneistojen haltijat käyttävät tämän lain mukaista päätösvaltaansa asukkaiden kokouksessa.

4 § Asukkaiden kokouksen koolle kutsuminen Asukkaiden kokous on kutsuttava koolle vähintään kerran kalenterivuodessa käsittelemään tässä laissa tarkoitettuja asioita. Asukkaiden kokouksen kutsuu koolle asukastoimikunta tai, jos sitä ei ole, omistaja. Kokous on myös viipymättä kutsuttava koolle käsittelemään tässä laissa tarkoitettua asiaa, jos sitä vähintään yksi kymmenesosa äänioikeutetuista ilmoittamaansa asiaa varten vaatii. Kutsu asukkaiden kokoukseen on toimitettava jokaiseen huoneistoon jaettavalla ja talon ilmoitustauluille asetettavalla ilmoituksella vähintään viikkoa ennen kokousta. Kutsussa on mainittava kokouksessa käsiteltävät asiat sekä kokouksen aika ja paikka.

5 § Äänioikeus ja vaalikelpoisuus asukkaiden kokouksessa 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 ei saa valita useampia kuin yksi henkilö samasta huoneistosta.

6§ Päätöksenteko asukkaiden kokouksessa 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. Vaali voidaan päättää toimittaa myös erillisessä äänestystilaisuudessa tai postitse. Äänten mennessä tasan ratkaisee vaalissa arpa ja muulloin se mielipide, jota puheenjohtaja ilmoittaa kannattavansa.

7§ Asukastoimikunta. Asukkaiden kokouksella on oikeus valita asukastoimikunta tai useampia asukas-toimikuntia. Jos kokous valitsee useampia asukastoimi-kuntia, tulee sen määrätä niiden toimialueista. Samaan vuokranmääritysyksikköön kuuluvien asukastoimikuntien yhteistyöstä päättävät asukastoimi-kunnat keskenään.

8 § Asukastoimikunnan toimikausi ja kokoonpano. Asukastoimikunta valitaan kulloinkin enintään kahdeksi vuodeksi sen mukaan mitä 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.

9 § Asukastoimikunnan päätöksenteko. 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.

10 § Asukastoimikunnan tehtävät. Asukastoimikunnan tehtävänä on: 1) osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto vuokranmääritysyksikköön kuuluvien talojen talousarvioesityksestä sekä vuokranmääritysesityksestä; 2) tehdä esityksiä ja neuvotella vuosittain talousarvioon sisällytettävistä korjaus-toimenpiteistä; 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 kerhohuoneiden 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 valmis ottamaan sen vastaan; sekä 12) tehdä esitys, neuvotella ja antaa lausunto muista vuokranmääritysyksikköön kuuluvia taloja koskevista asioista.

11 § Tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus. Asukkaiden kokouksella tai asukastoimikunnalla on oikeus saada omistajalta tai tämän edustajalta tämän lain mukaisten oikeuksien käyttämiseen tarpeelliset vuokranmääritysyksikköä 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. Omistajan tulee myös tiedottaa vuokranmääritysyksikön asukkaille ja muille huoneistojen haltijoille vuokranmääritysyksikköä koskevista sellaisista asioista, joilla voi olla merkitystä heille tai tässä laissa tarkoitetuille toimielimille tämän lain mukaisten oikeuksien käyttämiseksi.

12 § Asukkaiden edustus hallituksessa tai vastaavassa toimielimessä. Asukkaiden kokouksella tai, jos samalle omistajalle kuuluu useampia vuokranmääritys-yksiköitä, asukkaiden kokouksilla on oikeus nimetä ehdokkaita: 1) asunto-osakeyhtiön tai sellaisen kiinteistöosakeyhtiön, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita yhtä tai useampaa tässä laissa tarkoitettua taloa, hallitukseen; 2) muun kuin 1 kohdassa tarkoitettun omistajayhteisön tai -säätiön, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita yhtä tai useampaa tässä laissa tarkoitettua taloa, hallitukseen tai vastaavaan toimielimeen taikka, jos vuokratalon hoitoa, kunnossapitoa tai talousarvion valmistelua ja täytäntöönpanoa koskevat asiat pääosin kuuluvat omistajayhteisön tai säätiön muulle toimielimelle, tähän toimielimeen; sekä 3) omistajayhteisön tai -säätiön, jonka tarkoituksena on pääosin muu kuin tässä laissa tarkoitettun yhden tai useamman talon omistaminen ja hallinta, siihen toimielimeen, jonka tehtävänä on erityisesti vuokratalon hoitoa, kunnossapitoa tai talousarvion valmistelua ja täytäntöönpanoa koskevat asiat.

Edellä 1 momentissa tarkoitetuista ehdokkaista on siinä tarkoitettuun hallitukseen, sitä vastaavaan tai muuhun toimielimeen valittava toimielintä täytettäessä vähintään yksi jäsen, jos jäseniä valitaan enintään neljä, ja vähintään kaksi jäsentä, jos jäseniä valitaan viisi tai enemmän. Jos 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettua toimielintä ei ole, on henkilön, jonka tehtäviin tässä laissa tarkoitettun vuokratalon hoitoa, kunnossapitoa tai talousarvion valmistelua ja täytäntöönpanoa

koskevat asiat kuuluvat, hoidettava nämä asiat yhteistyössä tässä laissa tarkoitettujen yhteishallintoelinten kanssa.

13 § Kunnan välittömässä omistuksessa olevat vuokratalot. Kunnan välittömässä omistuksessa olevan tässä laissa tarkoitettun vuokratalon hoitoa, kunnossa-pittoa tai talousarvion valmistelua ja täytäntöönpanoa koskevat asiat on hoidettava yhteistyössä tässä laissa tarkoitettujen yhteishallintoelinten kanssa.

14 § Asukkaiden oikeus valvoa vuokratalon talouden ja hallinnon hoitoa. Asukkaiden kokouksella on oikeus valita valvoja seuraamaan ja tarkastamaan vuokranmääritysyksikön talouden ja hallinnon hoitoa. Asukkaiden kokouksen valitsemalla valvojalla on sama oikeus saada tietoja vuokranmääritysyksikön taloudesta ja hallinnosta, mitä on voimassa vuokratalon omistavan yhteisön tai säätiön tilintarkastajasta. Valvojan toimikausi on sama kuin yhteisön tai säätiön tilin-tarkastajan toimikausi. Valvojan on annettava kertomuksensa tehtävänsä suorittamisesta asukkaiden kokoukselle. Kertomus on annettava tiedoksi myös omistajalle. Valvojan salassapitovelvollisuudesta ja vahingonkorvausvastuusta on voimassa mitä yhteisön tai säätiön tilin-tarkastajan salassapitovelvollisuudesta ja vahingonkorvausvastuusta on säädetty. Milloin asukkaiden kokous tai asukastoimikunta on valinnut vuokratalon omistavan yhteisön tai säätiön tilintarkastajan tai tilintarkastaja on valittu asukkaiden kokouksen tai asukastoimikunnan ehdottamista henkilöistä, hoitaa tämä tilintarkastaja myös edellä 1 momentissa mainitut valvojan tehtävät, jollei omistajan suostumuksella ole valittu myös valvojaa. Jos yhteisöllä tai säätiöllä on useita vuokranmääritysyksiköitä ja asukkaiden kokoukset tai asukastoimikunnat ovat valinneet yhteisön tai säätiön tilin-tarkastajan tai tilintarkastaja on valittu asukkaiden kokousten tai asukastoimikuntien ehdottamista henkilöistä, hoitaa tämä tilintarkastaja 1 momentissa tarkoitettujen valvojan tehtävät kaikkien vuokranmääritysyksiköiden osalta, jollei omistajan suostumuksella ole valittu myös valvojaa tai useampia valvojia.

15 § 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 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.

16 § Yhteistyöelin. Jos omistajalla on eri vuokranmäärityksikköihin kuuluvia taloja, voidaan asettaa myös omistajan ja asukastoimikuntien välinen yhteistyöelin käsittelemään omistajan koko asuntokantaan koskevia tässä laissa tarkoitettuja yhteishallintoon liittyviä asioita. Yhteistyöelimen asettamisesta päättää omistaja kuultuaan asukastoimikuntaa tai, jos asukastoimikuntaa ei jossain vuokranmäärityksikössä ole, asukkaiden kokousta. Yhteistyöelin voi antaa suosituksia ja ohjeita yhteishallinnon piiriin kuuluvissa asioissa, jos yhteistyöelimelle ei kuulu päätösvalta asiassa.

17 § Yhteistyöelimen päätöksenteko. Jos yhteistyöelimen päätöksenteosta ei ole toisin säädetty, yhteistyöelimen 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. 18 § (22.12.2009/1581) Omistajalle asetetun veloitteen laiminlyönti Jos omistaja tai hänen edustajansa laiminlyö hänelle tässä laissa asetetun tehtävän, voi aluehallintovirasto asettaa määräajan, jonka kuluessa omistajan tai hänen edustajansa on tehtävä suoritettava. Tehtävän suorittamista asetetussa määräajassa aluehallintovirasto voi tehostaa asettamalla uhkasakon. Jos on kyse tässä laissa tarkoitettujen kokousten koolle kutsumisen laiminlyömisestä, aluehallintovirasto voi myös oikeuttaa jonkun asukkaista kutsu- maan kokouksen koolle käsittelemään tässä laissa tarkoitettua asiaa. Ennen 1 momentissa tarkoitettujen määräysten antamista on omistajalle tai hänen edustajalleen varattava tilaisuus tulla kuulluksi asiassa. Päätös uhkasakon asettamisesta on annettava tiedoksi haasteen tiedoksi antamisesta säädettyssä järjestyksessä.

19 § Tarkemmat säännökset. Tarkempia säännöksiä tämän lain täytäntöönpanosta ja soveltamisesta annetaan tarvittaessa asetuksella.

20 § (31.1.2003/85) Yleinen ohjaus. Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä tässä laissa tarkoitettujen yhteistoiminnan järjestämisestä sekä muista tässä laissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä tarkoitettujen tehtävistä ja niiden suorittamisesta. Valtion asuntorahastolle kuuluu yleinen ohjaus, ja se voi antaa ohjeita tässä laissa tarkoitetuissa asioissa.

21 § Voimaantulo. Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä maaliskuuta 1991. Tätä lakia sovelletaan myös ennen sen voimaantuloa lainoitettuun 2 §:ssä tarkoitettuun vuokrataloon. Vuokranmäärityksikköön kuuluvien talojen omistajan tulee viimeistään vuoden kuluessa lain voimaantu-

losta kutsua asukkaiden kokous koolle päättämään tämän lain mukaisen toiminnan aloittamisesta. Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin. HE 223/89, toisen lvk.miet. 2/90, svk.miet. 32/90 Muutossäädösten voimaantulo ja soveltaminen: 17.12.1993/1196: Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 1994. Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin. HE 177/93, YmVM 13/93 29.6.2001/605: Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 2002. HE 181/2000, YmVM 3/2001, EV 55/2001 31.1.2003/85: Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä maaliskuuta 2003. Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin. HE 232/2002, YmVM 17/2002 , EV 192/2002 22.12.2009/1581: Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 2010. Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanoon

LIITE 2 KYSELYLOMAKE

Kysely Kajaanin Pietarin asukastoimikuntien jäsenille

Tämän lomakekyselyn tarkoituksena on kerätä aineistoa vuokralaisdemokratiaa käsittelevään ylemmän ammattikorkeakoulu -tutkielmaan. Kaikki vastaukset käsitellään luottamuksellisesti ja nimettömästi eikä vastauksista ole tunnistettavissa yksittäisiä henkilöitä.

Risto Lepistö Kajaanin Ammattikorkeakoulu risto.lepisto@kajak.fi

ASUKKAIDEN EDUSTAMINEN

1) Kuinka monta vuotta olet yhteensä toiminut asukkaiden edustajana, esim. asukastoimikunnassa, Kiinteistöyhtiön hallituksessa, tai muussa luottamustehtävässä esim. turvallisuuspäällikkö.? Vuosien ei tarvitse olla peräkkäisiä merkitse rastilla. (vain yksi rasti)

alle 5 vuotta 5-10 vuotta. 11 -15 vuotta 16-20 vuotta yli 20 vuotta

2) Mitkä ovat kolme tärkeintä syytäsi toimia asukkaiden edustajana? Valitse kolme tärkeintä ja merkitse ne numeroilla tärkeysjärjestyksessä 1 - 3

- | | |
|---|--------------------------|
| 1) Halu vaikuttaa omaa asumista koskevaan päätöksentekoon | <input type="checkbox"/> |
| 2) Toimia kaikkien asukkaidenedunvalvojana | <input type="checkbox"/> |
| 3) Kiinnostus yhteisiin asioihin | <input type="checkbox"/> |
| 4) Yhteisöllisyyden kasvattaminen | <input type="checkbox"/> |
| 5) Vuokran määrään vaikuttaminen | <input type="checkbox"/> |
| 6) Kajaanin Pietarin toiminnan valvominen ja siihen vaikuttaminen | <input type="checkbox"/> |
| 7) Asumisviihtyvyyteen vaikuttaminen, asumisviihtyvyyden lisääminen | <input type="checkbox"/> |
| 8) Oma sosiaalinen luonne | <input type="checkbox"/> |

9) Tarve puuttua asumisen epäkohtiin

10) joku muu syy, mikä? _____

3) Kuinka monta tuntia kuukaudessa arvioisit käyttäväsi aikaa vuokralaisdemokratian ts. asukastoimikunta työn parissa. _____ tuntia

ASUKASTOIMIKUNTIEN/LUOTTAMUSHENKILÖIDEN TOIMINTA

4) Toimin omassa asukastoimikunnassani

a) toimikunnan puheenjohtajana b) luottamushenkilönä

5) Kuinka monta toimikautta yhteensä olet ollut jäsenenä asukastoimikunnassa? (mukaan lasketaan kaikki toimikaudet eri asukastoimikunnissa ja eri alueilla) Rasti ruutuun

tämä on ensimmäinen toimikauteni

1 toimikauden (= yhteensä 2 vuotta)

2 toimikautta (=yhteensä 4 vuotta)

3 toimikautta (= yhteensä 6 vuotta)

4 toimikautta (= yhteensä 8 vuotta)

5 toimikautta tai enemmän (= yhteensä 10 vuotta tai enemmän)

6) Miten tärkeiksi koet asukastoimikunnan tehtävät? (Merkitse numero ruutuun kuinka koet asian olevan)

1)erittäin tärkeä 2) melko tärkeä 3)ei juuri merkitystä

Osallistuminen valmisteluun, neuvottelemiseen ja lausuntoihin talousarvioon liittyvistä asioista

Osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto

pitkänajan rahoitussuunnitelmista

Osallistuminen talon korjaustoimintaan ja sen suunnitteluun

Osallistuminen kiinteistöhuollon ja siivouksen järjestämiseen

Autopaikkojen, saunojen ja pesutupavuorojen jako ja vuokraus

Piha-alueen käyttö ja kehittäminen

Kerhotilojen käyttö ja kehittäminen

Asumiseen liittyvien erimielisyyksien sovittelu ja ratkaiseminen

Päittää järjestyssääntöjen sisällöstä

Vapaa-ajan toiminnan ja talkoiden järjestäminen

7) Onko asukastoimikunnan työllä vaikutusta edellä mainittuihin asioihin?

On vaikutusta

Ei ole vaikutusta

8) Miten mielestäsi sujuu asukastoimikuntalaisten yhteistyö Kajaanin Pietarin eri tahojen kanssa? 1) erinomaisesti 2)hyvin 3)kohtalaisesti 4)huonosti Merkitse ruutuun se numero joka parhaiten kuvaa yhteistyötä.

hallitus toimitusjohtaja isännöitsijä rakennuttajapäällikkö kiinteistömes-

tari toimisto muu henkilökunta

9) Minkälaisia ongelmia yhteistyössä on esiintynyt ja mitä niiden ratkaisemiseksi pitäisi tehdä?

10) Miten mielestäsi sujuu asukastoimikuntasi sisäinen yhteistyö?

erinomaisesti hyvin kohtalaisesti huonosti

11) Mitkä kolme asiaa koet olevan asukastoimikuntien toiminnan heikkouksia tai ongelmia?

- 1) Rajalliset toimintamahdollisuudet
- 2) Vaikutusvallan puute
- 3) Asukkaiden osallistumattomuus
- 4) Asukastoimikunnan jäsenten sitoutumattomuus toimintaan
- 5) Liikaa tehtäviä muutamille henkilöille
- 6) Riitely pikkuseikoista

12) Miten asukastoimikuntien toimintaa tulisi mielestäsi kehittää?

ASUKASDEMOKRATIAN KEHITTÄMINEN

13) Millä tasoilla vuokra-asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia tulisi lisätä tai vähentää? (rasti ruutuun)

	vaikutusmahdollisuuksia tulisi lisätä paljon	vaikutusmahdollisuuksia tulisi lisätä jonkin verran	ei tarvetta muutokseen	vaikutusmahdollisuuksia voitaisiin vähentää
Omassa asunnossa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Omassa asukastoimikunnassa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Omassa taloyhtiössä	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kiinteistö Oy Kajaanin Pietarissa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

14) Mitkä kolme asiaa ovat mielestäsi vuokralaisdemokratian (asukastoimikuntatyön) suurimpia vahvuuksia?

15) Mitä asioita vuokralaisdemokratiassa pitäisi mielestäsi kehittää ja millä keinoilla?

16) Miten mielestäsi voitaisiin vuokralaisdemokratian avulla lisätä asumisviihtyvyyttä ja asukkaiden sitoutumista omaan asumiseensa?

17) Ovatko asukkaat tietoisia yhteishallintolain antamista mahdollisuuksista vaikuttaa omaa asumistaan koskevaan päätöksentekoon?

Eivät ole

Kyllä ovat

18) Millä keinoin asukkaat saataisiin mukaan päätöksentekoon?

TAUSTATIEDOT

Lopuksi kysytään taustatietoja joita tullaan käyttämään tulosten tilastollista ryhmittelyä varten. Kaikki tiedot käsitellään ehdottoman luottamuksellisesti, eikä yksittäisen vastaajan antamia tietoja voida erottaa.

19) Kuinka monta vuotta olet yhteensä asunut Kajaanin Pietarin vuokra-asunnossa/asunnoissa

Yhteensä _____ vuotta

OMAT KOMMENTIT

20) Vapaat kommentit asukasdemokratiasta ja sen toteutuksesta Kajaanin Pietarissa.
