

TYS 

Modell för hyresgästverksamhet



Innehåll

1. Hyresgästdemokrati	3
1.1 Hyresgästdemokratin och hur den fungerar	3
1.2 Hyresgästkommitténs organisation	4
2. Hyresgästaktivitet i objekten	5
2.1 Hyresgäststämma	5
2.2. Hyresgästkommitté	6
2.2.1. Uppdrag	6
2.2.2. Ledamöter	7
2.2.3. Arbetsfördelning	7
2.2.4. Beslutsprocess	7
2.2.5. Anslag för hyresgästaktivitet	8
2.2.6. Hyresgästkommittéernas kontaktuppgifter	8
2.2.7. Kommunikation till de hyresgästerna om hyresgästaktivitet	9
2.3. Hyresgästkommittéernas delegation	10
2.3.1. Uppdrag	10
2.3.2. Ledamöter	11
2.3.3. Arbetsfördelning	12
2.3.4. Beslutsprocess	12
3. Reparationsbudget	15
3.1 Budgetering	15
3.2 Reparationer	15
3.3 Avtal om underhåll och reparationer	15
4. Bilagor	16
BILAGA 1	16
BILAGA 2	19
BILAGA 3	21
BILAGA 4	22
BILAGA 5	23

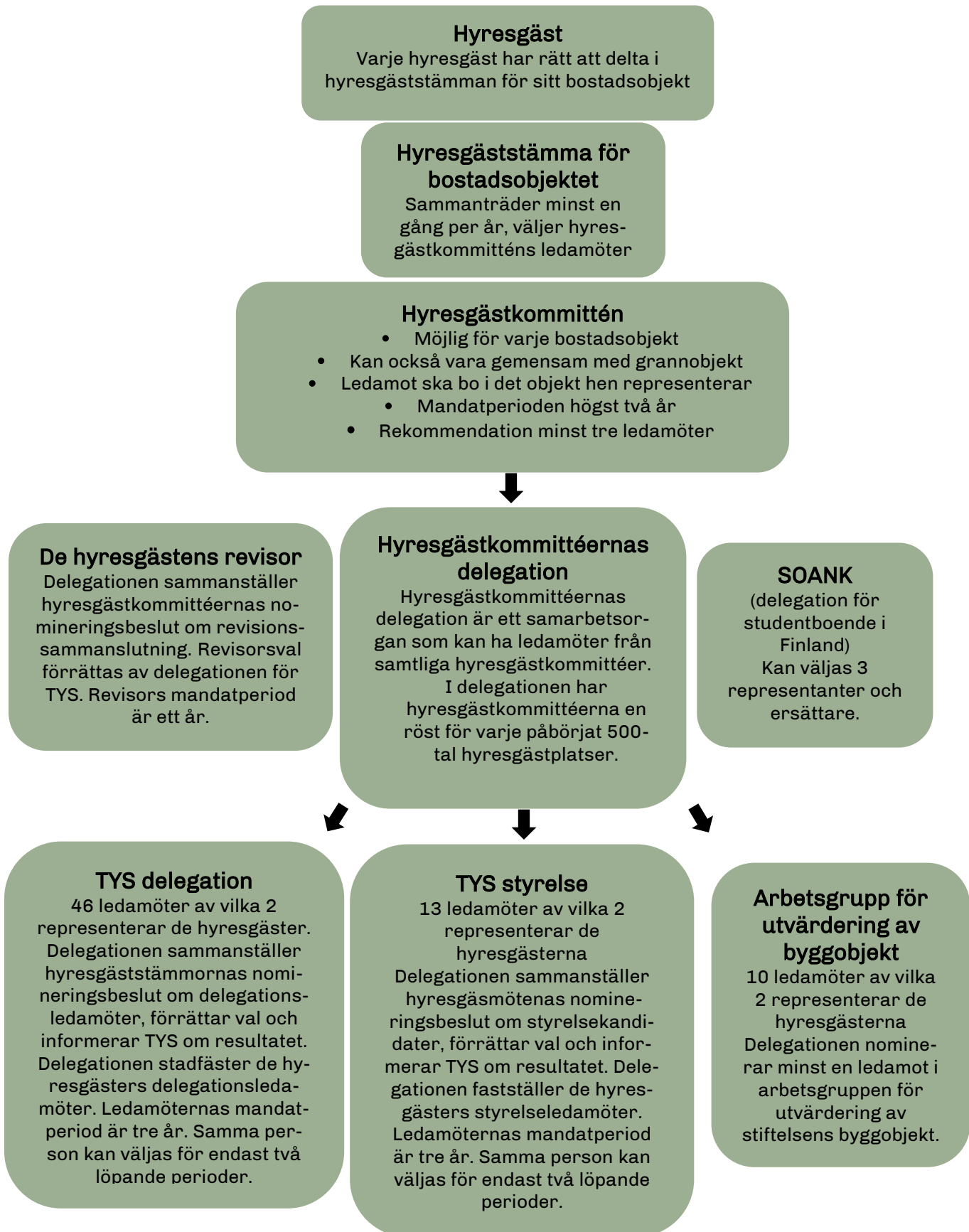
1. Hyresgästdemokrati

1.1 Hyresgästdemokratin och hur den fungerar

Hyresgästdemokratin möjliggör delaktighet för de hyresgästerna och ger dem möjlighet att påverka bostadshusets förvaltning. Hyresgästdemokratin ger den hyresgäst en chans hålla sig informerad om husets ekonomi, skick och skötsel. Den ger den hyresgäst möjlighet att påverka och att delta i beslut som gäller det egna boendet. Syftet är ökad trivsel och främjat underhåll och skötsel av hyresfastigheterna. Hyresgästdemokratin innebär att hyresgäst som deltar i hyresgästkommitténs verksamhet har rätt att:

- delta i beredningen av budget- och hyresbestämningsförslagen för de hus som hör till hyresbestämningseenheten samt förhandla och ge utlåtanden om förslagen,
- ta initiativ till och årligen förhandla om de reparationer som ska tas in i budgetförslaget,
- delta i beredningen av reparationsplanerna på lång sikt samt förhandla och ge utlåtanden om dem,
- delta i beredningen av finansieringsplanerna på lång sikt samt förhandla och ge utlåtanden om dem,
- göra framställningar, förhandla och ge utlåtanden om underhållsavtalets innehåll, de arrangemang som gäller skötseln samt anordnandet av disponentskapet och underhållsuppgifterna,
- för de hyresgästes och övriga lägenhetsinnehavarnas räkning övervaka skötseln, underhållet och reparationerna,
- besluta om innehållet i ordningsstadgarna,
- främja lösningen av tvister som gäller boendet och vid behov medla vid störningar,
- besluta om de principer för uthyrning och fördelning som gäller gemensamma bilplatser, bastur, tvättstugor och motsvarande lokaliteter samt övervaka att de följs,
- besluta om användningen av gemensamma hobby- och klubbrum och motsvarande lokaliteter samt om anordnande av s.k. talkoarbete och andra motsvarande gemensamma tillställningar,
- besluta om ärenden som har underställts kommittén eller utföra uppdrag som har anförtrotts den under förutsättning att kommittén är beredd att åta sig uppdraget, samt
- göra framställningar, förhandla och ge utlåtanden om andra ärenden som gäller husen inom hyresbestämningseenheten.

1.2 Hyresgästkommitténs organisation



2. Hyresgästaktivitet i objekten

2.1 Hyresgäststämma

Hyresgästkommittén sammankallar Hyresgäststämma årligen före utgången av oktober, vid behov i samarbete med TYS. Där det inte finns någon hyresgästkommitté sammankallas hyresgäststämman av TYS. För ett nytt objekt som inte har någon aktiv hyresgästkommitté strävar TYS efter att antingen sammankalla hyresgäststämma inom sex månader efter husets färdigblivande eller styra det nya objektets hyresgästaktivitet till samarbete med ett grannobjekt. Stämman måste också sammankallas om minst en tiondel av de röstberättigade kräver att ärende ska behandlas.

Kallelse till hyresgäststämma måste skickas minst en vecka före stämman. Kallelsen till hyresgäststämma skickas till varje hyresgäst per e-post, till den e-postadress som den hyresgästen har uppgett för TYS. I kallelsen ska nämnas tid och plats för stämman samt de ärenden som stämman ska behandla.

Röstberättigade och valbara är alla personer över 18 som stadigvarande bor i huset. Också övriga direkta innehavare av affärs- och andra uthyrda lokaler är röstberättigade så att de har en röst per lokal.

Hyresgäststämman väljer hyresgästkommitté (och andra behövliga kommittéer) och hyresgästkommitténs ordförande och andra ledamöter (rekommendation 3–8 personer). Till ordinarie medlem i kommittén får inte väljas fler än en person ur samma hushåll. Inom TYS betyder detta att endast en person per familjebostad kan väljas till kommittén, medan vid behov alla i en kollektivbostad (kompislägenhet) kan väljas eftersom var och en av de hyresgäster där har ett eget hyresavtal. Hyresgäst kan verka endast inom hyresgästkommittén för det egna bostadsobjektet. Det samma gäller för förtroendevalda. Hyresgäststämman beslutar också om hur många ledamöter kommittén ska ha och om valsättet.

Vidare har hyresgäststämman rätt att nominera kandidater till stiftelsens styrelse och fullmäktige samt att nominera en kandidat till revisor (+ revisorssuppleant) eller att välja en kandidat till uppdraget som övervakare för uppföljning och granskning av hyresbestämningens ekonomi och förvaltning.

2.2. Hyresgästkommitté

2.2.1. Uppdrag

Hyresgästkommittén representerar de hyresgäster gentemot TYS. Hyresgästkommittén beslutar självständigt om hur det årliga verksamhetsanslaget i enlighet med givna direktiv ska användas och ordnar för respektive objekt sådan verksamhet som motsvarar de hyresgästers intressen. Hyresgästdemokrati innebär att hyresgäst som deltar i hyresgästkommitténs verksamhet har rätt att:

- delta i beredningen av budget- och hyresbestämmningsförslagen för de hus som hör till hyresbestämningseenheten samt förhandla och ge utlåtanden om förslagen,
- ta initiativ till och årligen förhandla om de reparationer som ska tas in i budgetförslaget,
- delta i beredningen av reparationsplanerna på lång sikt samt förhandla och ge utlåtanden om dem,
- delta i beredningen av finansieringsplanerna på lång sikt samt förhandla och ge utlåtanden om dem,
- göra framställningar, förhandla och ge utlåtanden om underhållsavtalets innehåll, de arrangemang som gäller skötseln samt anordnandet av disponentskapet och underhållsuppgifterna,
- för de hyresgästers och övriga lägenhetsinnehavarnas räkning övervaka skötseln, underhållet och reparationerna,
- besluta om innehållet i ordningsstadgorna,
- främja lösningen av tvister som gäller boendet och vid behov medla vid störningar,
- besluta om de principer för uthyrning och fördelning som gäller gemensamma bilplatser, bastur, tvättstugor och motsvarande lokaliteter samt övervaka att de följs,
- besluta om användningen av gemensamma hobby- och klubbrum och motsvarande lokaliteter samt om anordnande av s.k. talkoarbete och andra motsvarande gemensamma tillställningar,
- besluta om ärenden som har underställts av kommittén eller utföra uppdrag som har anförtrotts den under förutsättning att kommittén är beredd att åta sig uppdraget, samt
- göra framställningar, förhandla och ge utlåtanden om andra ärenden som gäller husen inom hyresbestämningseenheten.

Hyresgästdemokratin följer lagen om samförvaltning i hyreshus som trädde i kraft 1.3.1991 och de föreskrifter som har sammanställts på basis av lagen (BILAGA 1).

2.2.2. Ledamöter

Hyresgästkommittén består av objektets hyresgäster. Hyresgästkommittén väljs för högst två år, beroende på hyresgäststämmans beslut om mandatperiodens längd.

2.2.3. Arbetsfördelning

Hyresgästkommitténs ordförande sköter i första hand kommunikationen med TYS, sekreteraren fungerar som protokollförare och kassören svarar för penningtrafiken. Hyresgästkommittén kan om den så vill besluta om också andra lagenliga ansvarsområden.

Hyresgästkommitténs arbete underlättas om:

- Ledamöterna har bekantat sig med TYS organisation och personal.
- Ledamöterna upprätthåller kontakt och relationer till TYS.
- Hyresgästkommittén använder de anslagna medlen jämlikt till förmån för samtliga hyresgäster, meningsfull verksamhet attraherar nya aktiva ledamöter.
- Hyresgästkommittén protokollför sina möten, protokollen beskriver verksamheten och de förvaras på korrekt sätt.

2.2.4. Beslutsprocess

Hyresgästkommittén beslutför om minst en tredjedel av ledamöterna är närvarande, bland dem ordförande eller vice ordförande. Hyresgästkommitténs beslut blir den ståndpunkt som vinner understödd av merparten av de vid stämman avgivna rösterna. Om rösterna faller lika avgör lotten vid val och annars vinner den ståndpunkt som ordföranden uppger sig stödja.

Hyresgästkommitténs möten är öppna för objektets samtliga hyresgäster. Vem som helst av objektets hyresgäster kan komma till stämman för att lyssna och dela med sig av sina tankar. Hyresgästkommittén informerar om sina kommande möten genom informationskanalen för respektive bostadsobjekt. Informationskanalerna hittas på TYS webbsajt under [Hyresgästdemokrati](#).

2.2.5. Anslag för hyresgästaktivitet

För hyresgästkommittéerna reserveras penninganslag som kommittéerna ska använda för hyresgästaktivitet. Anslaget kan användas endast av en fungerande hyresgästkommitté. Anslag betalas inte ut retroaktivt.

Det verksamhetsanslag som TYS årligen beviljar för kommitténs användning är beroende av objektets storlek. Hyresgästkommittéerna beslutar om anslagets användning för objektets interna verksamhet, riktad till de hyresgäster. Med anslaget kan kommittén ordna evenemang avsedda för objektets hyresgäster eller anskaffa spel, verktyg, symaskiner m.m. för de hyresgästers användning. Hyresgästkommittéerna redovisar för utgifterna enligt gällande direktiv. (BILAGA 2 OCH 3)

Hyresgästkommittén betalar för sina egna mötesarrangemang och utgifter ur sina anslag. För utgifter i samband med delegationens möten och hyresgästkommittéernas utbildningsarrangemang svarar TYS. Den del av verksamhetsanslagen som hyresgästkommittén inte har använt överförs till delegationen.

2.2.6. Hyresgästkommittéernas kontaktuppgifter

Hyresgästkommitténs kontaktuppgifter för de hyresgästerna

Hyresgäster hittar hyresgästkommittéernas kontaktuppgifter (e-post och/eller hemsida) på TYS webbsajt under Hyresgästaktivitet-sidan. Varje hyresgästkommitté kan också ha en egen Facebook-sida/grupp m.m., som objektets hyresgäster ska informeras om så att de kan hitta sidan. Dessutom kan hyresgästkommittén sätta upp sina kontaktuppgifter på anslagstavlorna i trapphusen där objektets alla hyresgäster kan se dem.

Anmälan till TYS om personändringar i hyresgästkommittén

Hyresgästkommittén informerar omedelbart TYS om personändringar i hyresgästkommitténs ledning (ordförande, sekreterare, kassör och ledamot i hyresgästkommittéernas delegation) så att TYS kan ta kontakt med personerna i fråga och ge dem den behörighet de ska ha i fråga om till exempel hyresgästkommittéernas kommunikation på hyresgästsidorna.

2.2.7. Kommunikation till de hyresgästerna om hyresgästaktivitet

Det är bra att effektivt rikta information om hyresgästaktiviteten till samtliga hyresgäster så att de är medvetna om vilka evenemang, möten osv. som ordnas och så att de vet var/vem de kan fråga till exempel om reservering av eventuella klubbrum och låneföremål. Eventuell begäran om kopiering och/eller postning ska riktas till hyresgästdisponenten minst 3 arbetsdagar innan utskriften behövs. Utskrift görs på vitt papper i A4- eller A3- format om inte hyresgästkommittén har lämnat in färgat papper för detta ändamål. TYS varken korrekturläser eller översätter hyresgästkommittéernas material

Hyresgästkommittéernas elektroniska anslagstavla på hyresgästsidorna

Namngivna personer kan i TYS hyresgästsysteem ges behörighet på så kallad hyresgästkommitténivå. Om de vill kan dessa personer via TYS hyresgästsysteem införa meddelanden på respektive bostadsobjekts hyresgästerna hyresgästsidor. Dessa meddelanden syns på hyresgästsidornas första sida, på hyresgästkommitténs elektroniska anslagstavla. På hyresgästsidorna, i uppgifterna om hyresgästkommittén, är det också möjligt att visa länkar till Facebook-sidor, hyresgästkommitténs blogg osv.

Nyhetsbrev till de hyresgästerna

Om den vill kan hyresgästkommittén informera om sina evenemang i TYS nyhetsbrev till de hyresgästerna. Nyhetsbrevet utkommer ungefär en gång per månad. För detta ändamål ska hyresgästkommittén kontakta TYS i god tid så att meddelandet hinner/ryms med.

Hyresgästkommitténs eget webbsajt

Hyresgästkommittén kan ha egna internetsidor för att vid sidan av kontaktuppgifter kunna ge mer information om hyresgästkommitténs verksamhet, till exempel om reservering av klubbrum och låneföremål osv. Hyresgästkommittén ansvarar själv för att konstruera och underhålla sajten.

Hyresgästkommitténs Facebook-sidor/grupp och andra kanaler i sociala medier

Hyresgästkommittén kan ha en egen Facebook-sida eller -grupp. Också andra kanaler i sociala medier, till exempel hyresgästkommitténs bloggar, kan utnyttjas för effektiv kommunikation om hyresgästaktivitet eller för distribution av till exempel mötesprotokoll. Exempelvis kan hyresgästkommittén informera om evenemang genom att skapa en händelse i Facebook och själv

dela händelsen på Facebook-sidan för TYS. För underhåll av dessa sidor/kanaler ansvarar hyresgästkommittén.

Hyresgästkommittén gör bäst i att informera objektets samtliga hyresgäster om vilka kanaler som existerar/ används så att alla intresserade säkert har fått informationen.

2.3. Hyresgästkommittéernas delegation

2.3.1. Uppdrag

Hyresgästkommittéernas delegation är ett samarbetsorgan för hyresgästkommittéerna i TYS alla bostadsobjekt. Delegationen behandlar frågor som är gemensamma för TYS. Dessutom har delegationen en viktig roll för informationsgången och samarbetet mellan de olika objektens hyresgästkommittéer och TYS personal.

Delegationens uppdrag är att (Lagen om samförvaltning i hyreshus 10 §):

- besluta om hyresutjämning och därvid gällande principer och informera hyresgästkommittéerna om detta
- sammanställa hyresgästkommittéernas utlåtanden om budgetförslag och hyresbestämning och informera TYS om dessa.
- delta i beredningen av budget- och hyresbestämningförslagen för de hus som hör till hyresbestämningseenheten samt förhandla och ge utlåtanden om förslagen,
- ta initiativ till och årligen förhandla om de reparationer som skall tas in i budgetförslaget,
- avge utlåtande om reparationsplanerna på lång sikt
- ge rekommendationer och direktiv om innehållet i ordningsstadgorna
- ge rekommendationer och direktiv om de principer för uthyrning och fördelning som gäller gemensamma bilplatser, bastur, tvättstugor och motsvarande lokaler samt övervaka att de följs,
- delegationen kan också ordna gemensamma tillställningar för de hyresgästerna

2.3.2. Ledamöter

Varje hyresgästkommitté väljer inom sig en röstberättigad ledamot i delegationen för varje påbörjat 500-tal hyresgästplatser eller minst 1 ledamot/bostadsobjekt. Vid delegationens möten har hyresgästkommittéernas samtliga ledamöter närvaro- och yttranderätt.

Rösterna fördelas enligt följande:

• Studentbyn öst	tot. 1991 hyresgäster	4
• Studentbyn väst	tot. 1558 hyresgäster	4
• Haliskylä	tot. 381 hyresgäster	1
• Nummenranta	tot. 552 hyresgäster	2
• Ikituuri	tot. 120 hyresgäster	1
• Tavasti	tot. 230 hyresgäster	1
• Studenthusen	tot. 287 hyresgäster	1
• Auranhelmi	tot. 56 hyresgäster	1
• Henrikki	tot. 36 hyresgäster	1
• Kuunsilta	tot. 224 hyresgäster	1
• Kotivalo	tot. 151 hyresgäster	1
• Pilvilinna	tot. 352 hyresgäster	1
• Auringonnousu	tot. 138 hyresgäster	1
• Ironside	tot. 133 hyresgäster	1
• Ispuri	tot. 199 hyresgäster	1
• Aitiopaikka	tot. 361 hyresgäster	1
• Iltakajo	tot. 145 hyresgäster	1
• Kiertotähti	tot. 71 hyresgäster	1

2.3.3. Arbetsfördelning

Delegationens konstituerande möte sammankallas av en representant för stiftelsens ledning senast den 31 januari.

Delegationen väljer inom sig ordförande och sekreterare. Delegationen har möjlighet att inrätta arbetsgrupper och kommittéer samt att kalla sakkunniga i särskilda ärenden.

Delegationen sammankallas av sin ordförande. Kallelsen (BILAGA 5) ska tillställas ledamöterna skriftligt eller per e-post, 1 vecka före mötesdatum. Delegationen ska sammankallas om minst två ledamöter till ordföranden riktar en skriftlig begäran om detta för behandling av en angiven fråga. Till delegationens möten kallas stiftelsens hyresgästansvariga personal och vid behov andra funktionärer. Reservering av möteslokal och andra arrangemang görs i samarbete med TYS.

2.3.4. Beslutsprocess

Delegationen är beslutförande när ordförande eller vice ordförande och ledamöter som representerar minst tre olika hyresgästkommittéer är närvarande. Vid stämman har varje medlem en röst. Besluten fattas med enkel majoritet, när rösterna faller lika avgör ordförandens röst, utom vid val då lotten avgör. Val ska på begäran förrättas som sluten omröstning med röstsedlar. Protokoll över delegationens möten förs av sekreteraren. Hyresgästkommittéerna och stiftelsens representanter ska få protokollet till sin kännedom.

Delegationen behandlar hyresgästaktiviteten och stiftelsens utvecklingsidéer eller eventuella problem i verksamheten. Ärendena som behandlas i delegationen initieras av TYS organisation och av hyresgästkommittéerna. Från delegationen förs behandlade ärenden vidare antingen till TYS personal, till förvaltningen eller till hyresgästkommittéerna. Delegationen får också ordna tillställningar.

Delegationens ordförande eller sekreterare översänder mötesprotokoll (BILAGA 5) till TYS kontaktperson som vidarebefordrar protokollet till delegationens e-postlista

Ordförande och ledningsgrupp för Studentbystiftelsen i Åbo deltar årligen i två möten för hyresgästkommittéernas delegation; ett på våren och ett på hösten. Det är önskvärt att frågor

som riktas till ordföranden eller ledningsgruppens medlemmar lämnas in på förhand, men det går också bra att ställa frågor och diskutera vid själva mötet.

Modell till årskalender för Studentbystiftelsens i Åbo hyresgästkommittéers delegation

Januari

Delegationen ordnar i samarbete med TYS funktionärer utbildning för nya hyresgästkommittéer och delegationens ledamöter.

Hyresgästkommittéernas delegation håller konstituerande möte

- Val av ordförande, vice ordförande och sekreterare
- Val av högst 3 SOANK-ledamöter och ersättare
- Ovan nämnda val görs för ett år i taget

Februari

Mars

Bokslutet föredras för hyresgästkommittéernas delegation

April

De hyresgästernas revisors utlåtande om bokslutet

Fullmäktige/ bokslut och verksamhetsberättelse

Maj

Juni

Före midsommar ger hyresgästkommittén förslag i anslutning till TYS budget
tuula.kanervisto@tys.fi

Juli

Augusti

September

Oktober

Hyresgäststämman ska helst hållas inom oktober

Behandling av budgeten och utlåtande om budgeten till TYS styrelse.

Sammanställning av hyresgäststämornas nomineringsbeslut om kandidater till de hyresgästernas representanter i TYS fullmäktige och meddelande om dessa till Studentbystiftelsen i Åbo (vart tredje år).

Sammanställning av hyresgäststämornas nomineringsbeslut om kandidater till de hyresgästernas representanter i TYS styrelse och meddelande om dessa till Studentbystiftelsen i Åbo (vart tredje år).

Sammanställning av hyresgäststämornas nomineringsbeslut om kandidater till de hyresgästernas övervakare eller revisionssammanslutning. Mandatperioden för de hyresgästernas övervakare eller revisor är ett år.

Kandidaterna ska väljas före fullmäktiges höstmöte.

Fullmäktige stadfäster de hyresgästernas fullmäktigledamöter, styrelseledamöter och de hyresgästernas övervakare/förslag till revisionssammanslutning.

November

Fullmäktige sammanträder

December

3. Reparationsbudget

3.1 Budgetering

Hyresgästkommittén kan lämna in förslag till stiftelsens fastighetsserviceteam om hur trivsel och säkerhet kan förbättras. Fastighetsserviceteamet bereder en reparationsplan på basis av nämnda förslag och egna utredningar.

Reparationsplanen granskas i samband med att budgeten för TYS utarbetas. Hyresgästkommittéernas förslag i anslutning till TYS budget ska före midsommar lämnas in till TYS ekonomidirektör per e-post. Ekonomiserviceteamet sammanställer budgeten för behandling i styrelsen. Delegationen ger utlåtande om budgeten. Styrelsen presenterar budgeten för fullmäktiges kännedom.

3.2 Reparationer

När konstruktionernas skick eller de hyresgästernas användningsbehov och boendetrivsel ger behov av icke-budgeterade reparationer eller anskaffningar kan hyresgästkommittén när som helst lämna förslag om dessa till fastighetsserviceteamet. TYS funktionärer eller organ behandlar förslagen i den utsträckning som i varje enskilt fall behövs.

3.3 Avtal om underhåll och reparationer

Hyresgästkommittéerna kan på begäran få information om avtalen om underhåll och städning innehåller. Hyresgästkommittéerna kan kontrollera hur avtalet efterlevs och om intervallerna mellan insatserna är lämpliga. Om det finns något att anmärka på eller något måste repareras ska hyresgästkommittén informera fastighetsserviceteamet om detta.

4. Bilagor

BILAGA 1

Föreskrifter för samförvaltning

Allmänt

Dessa föreskrifter följer Lagen om samförvaltning i hyreshus som trädde i kraft den 1 mars 1991.

Samförvaltningens syfte:

Syftet med den lagstadgade samförvaltning som de hyresgästerna och ägarna i hyreshus utövar är att ge de hyresgästerna beslutanderätt och inflytande i ärenden som gäller deras boende samt att öka boendetrivseln och främja underhåll och skötsel av hyreshus.

- Dessa föreskrifter tillämpas i samförvaltningen inom Studentbystiftelsen i Åbo, TYS.

Som stiftelsens samförvaltningsorgan fungerar i vart och ett av stiftelsens objekt en hyresgäststämma och en hyresgästkommitté eller förtroendevald. Som samarbetsorgan för hyresgästkommittéerna fungerar hyresgästkommittéernas delegation.

- Till hyresgästkommittéernas delegation väljer var och en av hyresgästkommittéerna för ett kalenderår i taget en ledamot för varje påbörjat 500-tal hyresgäster eller minst en ledamot/bostadsobjekt.
- I samförvaltningssystemet ingår att delegationen sammanställer hyresgäststämmornas förslag till två ledamöter i stiftelsens fullmäktige och sammanställer hyresgäststämmornas förslag till två ledamöter i stiftelsens styrelse. Delegationen nominerar minst en ledamot i stiftelsens arbetsgrupp för utvärdering av byggobjekt. Delegationen sammanställer hyresgäststämmornas nomineringsbeslut om revisionsammanslutningar och informerar Studentbystiftelsen i Åbo om dessa.

Hyresgästkommittéernas uppdrag

Hyresgästkommittén ska (Lagen om samförvaltning i hyreshus 10 §):

- delta i beredningen av budget- och hyresbestämningsförslagen för de hus som hör till hyresbestämningseenheten samt förhandla och ge utlåtanden om förslagen,
- ta initiativ till och årligen förhandla om de reparationer som ska tas in i budgetförslaget,
- delta i beredningen av reparationsplanerna på lång sikt samt förhandla och ge utlåtanden om dem,
- delta i beredningen av finansieringsplanerna på lång sikt samt förhandla och ge utlåtanden om dem,
- göra framställningar, förhandla och ge utlåtanden om underhållsavtalets innehåll, de arrangemang som gäller skötseln samt anordnandet av disponentskapet och underhållsuppgifterna,
- för de hyresgästerna och övriga lägenhetsinnehavarnas räkning övervaka skötseln, underhållet och reparationerna,
- besluta om innehållet i ordningsstadgarna,
- främja lösningen av tvister som gäller boendet och vid behov medla vid störningar,
- besluta om de principer för uthyrning och fördelning som gäller gemensamma bilplatser, bastur, tvättstugor och motsvarande lokaliteter samt övervaka att de följs,
- besluta om användningen av gemensamma hobby- och klubbtrum och motsvarande lokaliteter samt om anordnande av s.k. talkoarbete och andra motsvarande gemensamma tillställningar,
- besluta om ärenden som har underställts av kommittén eller utföra uppdrag som har anförtrotts den under förutsättning att kommittén är beredd att åta sig uppdraget, samt
- göra framställningar, förhandla och ge utlåtanden om andra ärenden som gäller husen inom hyresbestämningseenheten.

Hyresgästkommittéernas delegations uppdrag

Delegationen ska

- bestämma om hyresutjämnningen och principerna för denna samt informera hyresgästkommittéerna om dessa,
- sammanställa hyresgästkommittéernas utlåtanden om förslaget till budget och hyresbestämning samt informera TYS om dessa,

- delta i beredningen av budget- och hyresbestämmningsförslagen för de hus som hör till hyresbestämningseenheten samt förhandla och ge utlåtanden om förslagen,
- ta initiativ till och årligen förhandla om de reparationer som ska tas in i budgetförslaget,
- ge utlåtande om reparationsplanerna på lång sikt,
- ge rekommendationer och direktiv om innehållet i ordningsstadgarna, samt
- ge rekommendationer och direktiv om de principer för uthyrning och fördelning som gäller gemensamma bilplatser, bastur, tvättstugor och motsvarande lokaliteter samt övervaka att de följs.

Arbetsordning för hyresgästkommittéernas delegation

Delegationen väljer inom sig ordförande och sekreterare. Delegationen har möjlighet att inrätta arbetsgrupper och kommittéer samt inkalla sakkunniga i särskilda ärenden.

Datum för delegationens konstituerande möte bestäms vid föregående års sista möte. Vid behov sammankallas mötet senast den 31 januari av en representant för stiftelsens ledning.

Delegationen sammankallas av sin ordförande. Kallelsen ska gå till ledamöterna per e-post, 1 vecka före mötesdagen. Delegationen ska sammankallas om minst två ledamöter för behandling av en angiven fråga riktar en skriftlig begäran om detta till ordföranden.

Delegationen är beslutförbar när ordförande eller vice ordförande och minst en representant för var och en av tre olika hyresgästkommittéer är närvarande. Vid mötet har varje ledamot en röst. Besluten fattas med enkel majoritet, när rösterna faller lika avgör ordförandes röst utom vid val då lotten avgör. Val ska på begäran förrättas som slutna omröstning med röstsedlar. Sekreteraren för protokoll över delegationens möten. Protokollet ges till hyresgästkommittéernas och stiftelsens representanters kännedom.

Särskilda bestämmelser

Om närmare tillämpning och ändring av dessa föreskrifter beslutar stiftelsens styrelse efter att ha hört hyresgästkommittéernas delegation.

Till övriga delar ska stadgandena i lagen om samförvaltning i hyreshus följas.

Dessa föreskrifter är i kraft från och med 1.6.2019.

BILAGA 2

Användning av hyresgästkommitténs anslag

Hyresgästkommittén kan använda anslaget om det finns ett protokollfört mötesbeslut om saken. Mindre anskaffningar (c. 100 euro) kan godkännas i efterhand men också för sådana beslut ska det finnas en protokollsanteckning.

Anskaffningar kan göras på följande sätt:

- en ledamot i hyresgästkommittén betalar först själv för anskaffningen varefter pengarna, med protokoll och inlämnade kvitton som underlag, betalas in på denna persons konto inom c. en vecka från det att kvittona inlämnats (med beaktande av handläggarnas ledigheter)
- med faktura som riktas till TYS (www.tys.fi/laskutustiedot). Av fakturan ska framgå vilket objekts hyresgästkommitté den gäller för
- TYS gör anskaffningen på begäran av hyresgästkommittén (t.ex. näthandel) varvid betalningen görs med TYS företagskort

Verifikat på mindre summor (t.ex. småsaker eller möteskostnader) ska helst lämnas in flera i taget. Verifikat och protokoll över anskaffningar lämnas in till hyresgästdisponent Anita Nurmi. I fråga om större anskaffningar ska hyresgästkommittén helst ta kontakt med TYS. I alla oklara fall är det bra att på förhand fråga hur TYS ställer sig.

TYS linje är att ingenting köps från utlandet och inte heller från utländska nätshoppar eller på fartyg.

Stamkunds- och bonuskort får inte användas för hyresgästkommitténs inköp (skattemyndighetens anvisningar).

Hyresgästkommitténs utgifter är stiftelsens utgifter och betalning förutsätter protokollskopior och godtagbara verifikat (bokföringslag och -förordning, revision).

Hyresgästkommittén ska ha stiftelsens godkännande för sin anslagsanvändning. Kommittén kan inte utan stiftelsens uttryckliga skriftliga samtycke ingå avtal med utomstående part

Hyresgästkommittén ska föra bok över sin penninganvändning så att den för kommittén reserverade årsbudgeten inte överskrids. Som stöd för hyresgästkommitténs egen uppföljning kan kommittén under verksamhetsåret fråga TYS om användningen av hyresgästkommitténs anslag och om hur mycket som finns kvar.

En anskaffning som har gjorts i strid med ovanstående direktiv betalas av den som gjorde anskaffningen.

Förteckning över hyresgästkommitténs egna inventarieanskaffningar

Hyresgästkommittén inventerar i slutet av året bruksföremål (bormaskin, spel osv.) och annan lös egendom som den förvaltar. Trasiga och försvunna föremål antecknas i inventarieförteckningen som avskrivna. En "inventarieansvarig" för bostadsobjektet är att rekommendera. Hyresgästkommittén kan anskaffa ett skåp för objektets låneföremål.

BILAGA 3**Grunderna för hyresgästaktivitetsanslaget**

1. Anslaget består av en basdel på 350 € och en hyresgästplatsrelaterad del på 3,70 €/hyresgästplats. Oanvända anslag återgår till delegationen för följande kalenderår. Anslagets storlek avgörs årligen i samband med stiftelsens budget.
2. Bostadskommittén beviljas anslag i syfte att täcka kostnaderna för bostadsobjektets fester, talkon och andra tillställningar. Anslaget kan också användas utanför objektet, för t.ex. teater, karting, bowling, film. Information om tillställningarna ska minst en vecka före tillställningen gå till objektets alla hyresgäster och till stiftelsen. TYS har rätt att förkasta anslagsanvändningen om tillställningen inte fyller ovan nämnda kriterier för hyresgästaktivitet.

BILAGA 4

Kontakt i hyresgästkommittéärenden

asukastoimikunnat@tys.fi

Hyresgästdisponent Anita Nurmi anita.nurmi@tys.fi 02 275 0233

- Ansvarar för hyresgästkommittéernas verksamhet
- resursering för hyresgästaktivitet
- handledning och övervakning av hyresgästkommittéer
- inrättande av nya/sammanslagning av hyresgästkommittéer
- mottagande av verifikat och godkännande för utbetalning
- förvaring av hyresgästkommittéernas protokoll
- förvaring av delegationens protokoll
- delegationens mötesarrangemang

Fastighetsassistent Aila Kovanen aila.kovanen@tys.fi 02 275 0293

- fastighetsunderhåll
- uteområdesskötsel
- bastur och bastuturer
- parkering och parkeringsövervakning

BILAGA 5

TYS Hyresgästkommittéernas delegation**Möteskallelse****Möte 1/2019****Tid: Torsdag 14.10.2019 kl. 16.15****Plats: Studentbystiftelsens i Åbo lokaler, adr. Studentbyn 12 A, Åbo****Föredragningslista**

1 § Mötet öppnas

2 § De närvarande konstateras

3 § Föredragningslistan godkänns

4 §

5 § Anmälningsärenden

6 § Beslutsärende

7 § Hyresgästkommittéernas anmärkningar och förslag till förbättringar

8 § Gemensamma tillställningar

9 § Övriga aktuella ärenden

10 § Tidpunkt för följande möte

11 § Mötet avslutas

Åbo 7.10.2019

XX

Ordförande för hyresgästkommittéernas delegation