



Kehitysehdotus Hekalle: luottamushenkilön palkkionmaksuperusteiden tarkentaminen

Tiina Tynjälä

2023 Laurea



Laurea-ammattikorkeakoulu

Kehitysehdotus Hekalle: luottamushenkilön palkkionmaksu- rusteiden tarkentaminen

Tiina Tynjälä
Liiketalouden tradenomi
Opinnäytetyö
12/2023

Tiina Tynjälä

Kehitysehdotus Hekalle: luottamushenkilön palkkionmaksuperusteiden tarkentaminen

Vuosi

2023

Sivumäärä

31

Vuokra-asuminen on jatkuvassa kasvussa ja asukkaat haluavat pystyä vaikuttamaan omaan asumiseensa. Yhteishallintolaki määrää vuokra-asunnoissa toteutettavasta asukasdemokratiasta. Asukasdemokratia antaa asukkaille mahdollisuuden osallistua omaa asumistaan koskeviin asioihin, millä on todettu olevan positiivinen vaikutus sekä asumisviihtyvyyteen että kiinteistöjen huoltoon ja kunnossapitoon. Yleisimmät asukasdemokratian toimenkuvat ovat asukastoimikunta ja luottamushenkilö.

Opinnäytetyön tietoperusta koostui vuokra-asumisesta, yhteishallinnosta ja sen lainsäädännöstä sekä palkitsemisesta. Opinnäytetyössä keskityttiin Helsingin kaupungin asuntojen (Heka) asukasdemokratiaan, joka on palkkiomaksuperusteinen. Työ rajattiin koskemaan luottamushenkilön palkkionmaksua, jota verrattiin tasapuolisuuden nimissä samoja velvollisuuksia hoitamaan asukastoimikuntaan.

Opinnäytetyön tavoitteena oli kehittää toimivammat palkkionmaksuperusteet luottamushenkilölle. Perusteiden tuli olla selkeät ja yksinkertaiset sekä sidottuna konkreettiseen toimintaan, jotta toimenkuvasta on aidosti hyötyä sekä asukkaille että vuokranantajalle. Opinnäytetyössä tutustuttiin aiheeseen liittyvään teoriaan, jonka pohjalta pohdittiin maksuperusteiden kehittämistä.

Opinnäytetyön tuloksena kehitettiin luottamushenkilölle selkeät palkkionmaksuperusteet sekä tarkennetut palkkio-ohjeet. Uudet palkkionmaksuperusteet olivat suoritepohjaiset perustuen luottamushenkilön omaan aktiivisuuteen. Lisäksi suunniteltiin uusi raportointipohja, joka toimi sekä palkkionmaksuperusteena että viestintävälineenä. Raportointipohjaa pystyi muokkaamaan jokaiselle vuokrakohteelle paremmin heidän tarpeitaan vastaavaksi.

Suoriteperusteinen palkkionmaksu takaa paremmin asukasdemokratian toteutumisen käytännön tasolla. Kyseistä palkkionmaksujärjestelmää voidaan myös harkita asukastoimikunnan suhteen käyttöön otettavaksi.

Tiina Tynjälä

Development proposal for Heka: specification of the trustee's reward payment criteria

Year	2023	Pages	31
------	------	-------	----

Living on rent is steadily growing and people want to be able to influence their own housing. Joint Administration Act determines the resident democracy implemented in rental apartments. Resident democracy gives residents the chance to take part in their own housing matters. This has been found to have a positive impact on both living comfort and property maintenance and upkeep. The most common functions of resident democracy are a resident committee and a trustee which are subject to the same responsibilities.

The theory base of this thesis consisted of rental housing, joint administration and its legislation, and rewarding. The thesis focused on the resident democracy of Helsinki city apartments (Heka), which is reward based. The subject was narrowed down by focusing on the trustee's reward system and its equality was compared against the resident committee's rewards.

The aim of the thesis was to develop more effective reward payment criteria for the trustee. The criteria were to be clear and simple yet tied into actions at the practical level. This way resident democracy would happen in concrete level and the trustee would have genuinely benefit both the residents and the landlord. The new reward criteria were developed on the basis of studying the theory base of the topic.

As a result of the thesis, more exact instructions and new performance-based reward payment criteria were developed. In addition, a new reporting base was designed, which served as a basis for reward payment and as a communication tool towards residents. The reporting base was to be modified for each trustee to better meet their and resident's needs.

Keywords: resident democracy, resident activity, joint administration, rewarding

Sisällys

1	Johdanto.....	6
1.1	Opinnäytetyön tavoite ja rajaus	6
1.2	Opinnäytetyön rakenne	7
2	Vuokra-asuminen	8
2.1	Yleiset käsitteet	9
2.2	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA.....	11
3	Yhteishallinto	11
3.1	Yhteishallintolaki.....	13
3.2	Hekan asukasdemokratiajärjestelmä	15
4	Palkitseminen	17
4.1	Suoriteperusteinen palkitseminen	17
4.2	Hekan palkkiosääntö.....	18
5	Voiko luottamushenkilön palkkionmaksusta tehdä suoriteperusteisen?	18
5.1	Palkkionmaksuperusteiden tasavertaisuus.....	18
5.2	Suoriteperusteinen palkkionmaksu luottamushenkilölle.....	20
5.3	Konkreettista asukastoimintaa	21
6	Suoriteperusteisen palkkionmaksun työkalut.....	22
	Lähteet.....	25
	Kuviot	28
	Liitteet	29

1 Johdanto

Nykypäivänä hyvät ja tyytyväiset vuokralaiset ovat kilpailukohde vuokranantajille. Korkeat vuokra-asuntojen käyttöasteet ovat taloudellisesti kannattavia kiinteistöjen omistajille sekä toimiva kunnossapito voi näkyä edullisempina vuokrina ja parempikuntoisina asuntoina asukkaille. Vuokranantajien on panostettava asumisen laatuun huomioimalla asukkaiden toiveet, pelkkä asukkaan valinta vapaaseen vuokra-asuntoon ei enää riitä. Tärkeiksi asioiksi ovat nousseet asunnon ja asumisaluen viihtyisyys ja turvallisuus sekä varustelutaso. (Yhteishallinto ja toimiva vuokra-asuminen 2008, 10-12.)

Vuokranantajan toiminta on pitkäjänteistä, se tähtää kiinteistöjen kunnossa pitämiseen ja tätä kautta kohtuullisten vuokra-asuntojen tarjoamiseen. Vuokra-asukkaan toiminta on itsekeskeisempää, eikä välttämättä huomioi kiinteistön ylläpitoa. Asukas keskittyy yleensä lähinnä omaan asumiseen liittyviin seikkoihin, kuten vuokran suuruuteen ja oman huoneiston kuntoon. Toimiva yhteishallinto kiinteistön omistajan ja vuokra-asukkaiden kesken tuottaa konkreettisella tasolla molemmille osapuolille sekä taloudellisia että muita hyötyjä. Mitä aktiivisemmin molemmat osapuolet tekevät yhteistyötä keskenään, sitä suuremmalla todennäköisyydellä löytyy kumpaakin osapuolta tyydyttävät toimintatavat yhteisten asioiden hoitamiseen. (Yhteishallinto ja toimiva vuokra-asuminen 2008, 10-12.)

Yhteishallinto antaa vuokra-asukkaille mahdollisuuden vaikuttaa omaan asumiseensa liittyviin asioihin. Se on osa yhteistoimintaa kiinteistön omistajan ja vuokra-asukkaiden välillä keskittyen tarkemmin asumisen ja kiinteistönpidon toimintaan. Yhteishallinto koostuu yhteishallintolaissa määritellyistä toimielimistä ja tehtävistä. Käytännössä se ilmenee asukasdemokratiana, jonka tavoite on parantaa kiinteistöjen omistajien ja vuokra-asukkaiden keskeistä yhteistyötä ja tiedonkulkua sekä kasvattaa vastuuntuntoa koko taloa koskevissa asioissa. (Yhteishallinto ja toimiva vuokra-asuminen 2008, 10-11, 14.) Toimiva asukasdemokratia vaikuttaa myös yhteiskunnallisella tasolla, edesauttamalla kohtuuhintaisen vuokra-asumisen tukemisesta valtion osalta (Huotari, Törmä & Pentikäinen 2017, 9).

1.1 Opinnäytetyön tavoite ja rajaus

Opinnäytetyössä tutustutaan Helsingin kaupungin asuntojen (Heka) asukasdemokratiaan ja sen yleisimpiin toimielimiin sekä näihin liittyvään palkkionmaksujärjestelmään. Työ on rajattu keskittyen luottamushenkilön toimintaan ja siihen liittyen pohditaan, miten voidaan todentaa luottamushenkilön toimineen palkkioperusteisesti ja millaiset palkkionmaksuperusteet kyseisessä roolissa tulisi olla. Luottamushenkilön palkkioperusteita verrataan suhteessa asukastoimikuntaan tarkastellen niiden tasavertaisuutta. Asukastoimikunta on valittu vertailun kohteeksi, sillä se toimii samalla tasolla luottamushenkilön kanssa; molemmat ovat

vuokranmääritysyksikkönsä edustajia ja hoitavat samat tehtävät ja velvollisuudet, mutta vain toinen voi olla toiminnassa kerrallaan.

Opinnäytetyön tavoitteena on luoda kehitysehdotus, jonka avulla asukasdemokratian palkkioiden maksua tasavertaistetaan luottamushenkilön ja asukastoimikunnan kesken keskittyen luottamushenkilön palkkionmaksuperusteiden tarkentamiseen. Tämä tuottaa taloudellista hyötyä vuokranantajalle, sillä palkkion maksaminen tyhjästä jää tällöin pois. Ajatuksena on, että luottamushenkilön palkkio maksetaan hänen toimintansa aktiivisuuden perusteella eikä sitä saa enää pelkällä raportilla suorittamatta itse konkreettista toimintaa. Samalla tämä myös edesauttaa asukastoimintaa asukkaiden kannalta, koska asukasdemokratian toiminnan järjestäminen on varmempaa sen ollessa edellytys palkkiolle.

Tällä hetkellä luottamushenkilön rooli on ainoa, jolle ei ole määritelty tarkkoja palkkionmaksuperusteita, minkä vuoksi luottamushenkilö ei välttämättä ole yhtä aktiivinen roolissaan kuin muut asukasaktiivit. Sekä vuokranantajan että asukkaiden on tällä hetkellä lähes mahdotonta seurata luottamushenkilön toimintaa reaaliaikaisesti, onko sitä ylipäättään ollut vai ei. Opinnäytetyön kehitysidea pohjautuu vahvasti kirjoittajan omassa työharjoittelussa saatuun kokemukseen kiinteistöalalta, jossa tutustuttiin asukastoimintaan sekä sen palkkionmaksuprosessiin.

Opinnäytetyössä keskitytään Hekan asukasdemokratiaan, sillä heillä on käytössään palkkionmaksuperusteinen järjestelmä. Opinnäytetyö tehdään kuitenkin ilman toimeksiantajaa ja se ei sisällä salattuja tietoja, joten kehitysehdotus tulee olemaan myös muiden vuokranantajien vapaassa käytössä.

1.2 Opinnäytetyön rakenne

Opinnäytetyössä sovelletaan konstruktivisen tutkimuksen lähestymistapaa. Konstruktivisen tutkimuksen tavoitteena on muuttaa organisaation toimintatapoja tai parantaa jo käytössä olevia prosesseja kehittämällä konkreettinen ratkaisu todelliseen ongelmaan. Tutkimus tapahtuu kehittämiseen tähtäävän ajattelun ja ongelmaan liittyvän teoriapohjan perusteella. (Ojasalo, Moilanen & Ritalahti 2015, 66.) Opinnäytetyössä tutustutaan ensin aiheeseen liittyvään tietoperustaan, jonka jälkeen keskitytään tarkemmin Hekan käytäntöihin. Näiden pohjalta pohditaan luottamushenkilön palkkionmaksuperusteiden kehittämistä.

Tutkimusongelmana on löytää toimintatapa, jolla voidaan selkeästi ja näkyvästi todeta luottamushenkilön toimineen palkkioperusteisesti.

Opinnäytetyön tietoperusta koostuu vuokra-asumisesta, yhteishallinnosta ja palkitsemisesta. Tietoperustan jälkeen tutustutaan tarkemmin yhteishallintolain mahdollistamaan Hekan asukasdemokratiajärjestelmään ja sen toimintaan, keskittyen asukastoimikunnan ja

luottamushenkilön toimikuviiin. Viimeiseksi käydään läpi Hekan asukasdemokratian palkkionmaksukäytäntöä ja verrataan ovatko palkkionmaksuperusteet tasavertaiset toimenkuvaan nähden ja pohditaan miten palkkionmaksuperusteita voi yhdenvertaistaa eri roolien kesken.

Työn tutkimuskysymyksenä toimii ”Miten voidaan todentaa luottamushenkilön toimineen palkkioperusteisesti?”. Johtopäätöksissä keskitytään vastaamaan kysymykseen ”Millaiset maksuperusteet luottamushenkilön palkkiolle tulee olla?”.



Kuvio 1: Opinnäytetyön rakenne

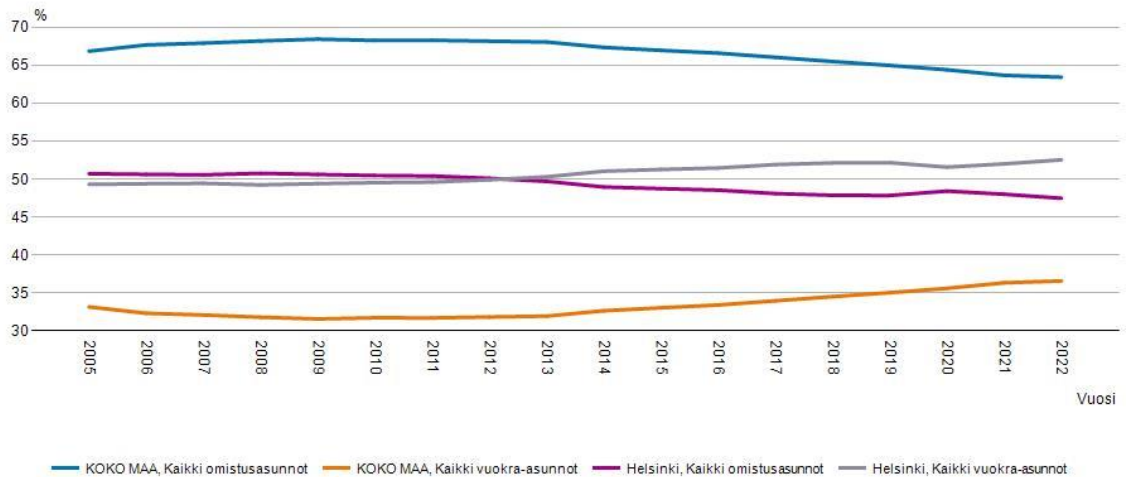
Opinnäytetyötä tehtäessä tuli tieto, että yhteishallintolaki uudistuu 1.1.2024 ja tämän myötä myös Heka tulee päivittämään heidän asukasdemokratiasääntönsä ja käytäntönsä. Heka ei ole vielä julkaissut uudistettua asukasdemokratiasääntöään, joten opinnäytetyö tehdään tämän hetkisen, syksyllä tarjolla olleen, tiedon pohjalta. Selvyyden vuoksi tulen kuitenkin käyttämään tässä opinnäytetyössä uudistettuja asukasdemokratian termejä, jotka ovat jo Hekalla käytössä.

2 Vuokra-asuminen

Vuokra-asuminen tarkoittaa asumista toisen omistamassa asunnossa, mistä maksetaan sopimuksen mukaisesti vuokra asunnon omistajalle. Kuten kuviosta 2 voi todeta, vuokralla asumisen suosio on kasvanut tasaisesti viimeisen vuosikymmenen aikana. Vuokra-asumisen yleistymiseen on vaikuttanut kaupungistuminen. Vuokra-asuminen on helppo ja joustava

vaihtoehto ja taloudellisesti monelle myös ainoa tapa saada asunto kasvukeskuksesta, jossa asuntojen hinnat ovat korkeat. (Pellervon taloustutkimus 2019; tiedot: Tilastokeskus 2023.)

Asuntokunnat ja asuntoväestö muuttujina Alue, Hallintaperuste ja Vuosi. Asuntokuntia.



Kuvio 2: Omistus- ja vuokra-asuntojen kehitys (tiedot: Tilastokeskus 2023)

2.1 Yleiset käsitteet

Seuraavaksi määritellään vuokra-asumiseen olennaisesti liittyvät roolit ja käsitteet. Myöhemmin kappaleessa 3.1 tutustutaan yhteishallintolakiin ja sen yleisimpiin toteutumismuotoihin, joista syvennyttään kappaleen 3.2 esittelemiin Hekan asukasdemokratian mukaisiin toimenkuviin.

Vuokranantaja

Vuokranantaja omistaa asunnon, jota hän vuokraa vuokrasopimuksen mukaisesti. Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995) määrää vuokrasopimuksen sisällöstä eikä sitä vastoin voida sopia (muun muassa sopimuksen irtisanomisesta), mutta vuokranantajalla ja vuokralaisella on myös vapaus sopia keskenään erinäisistä asioista, esimerkiksi vuokran määrästä. Vuokranantajalla on asunnon kunnossapitovelvollisuus, muua muassa huoltaa ja remontoida asunnossa ilmenevät isommat viat. Vuokranantajan tulee omalta osaltaan pitää huolta, että asunto on asumiskuntoinen. Vuokranantajalla ei ole oikeutta mennä vuokra-asuntoon ilman vuokralaisen lupaa, ellei kyseessä ole pakottava peruste. (Vuokraopas 2021.)

Vuokralainen

Vuokralainen asuu ja elää vuokraamassaan asunnossa, mutta ei omista sitä. Vuokralaisen velvollisuuksiin kuuluu maksaa sovittu vuokra käytössään olevasta asunnosta, pitää asunto

hyvässä kunnossa sekä ilmoittaa asunnossa ilmenevistä vioista ja puutteista vuokranantajalle, jotta tämä voi korjata ne tarvittaessa eikä asunnon kunto kärsi. Vuokralaisella ei ole oikeutta tehdä remontteja tai muutoksia asuntoon ilman vuokranantajan lupaa. (Kuluttajaliitto 2023.)

Asukas

Asukas tarkoittaa tietyssä paikassa asuvaa ihmistä (Kotimaisten kielten keskus 2023). Asukas ei siis ole sama asia kuin vuokralainen, sillä hän asuu pysyvästi asunnossa, mutta ei ole tehnyt vuokrasopimusta eikä välttämättä maksa vuokraa.

Hekan asukastoimintaan voi osallistua asukkaana, osallistujan ei tarvitse olla itse vuokralainen. Asukkaiden kokouksissa kaikki täysi-ikäiset, vakituisesti asunnossa asuvat henkilöt, ovat äänioikeutettuja, mutta asukastoimikuntaan voi osallistua vain yksi asukas per asunto (Hekalaiset 2023a).

Vuokranmääritysyksikkö

Kohde, joka muodostuu yhdestä tai useammasta vuokratalosta, joille on määritelty yhteinen neliövuokra, muodostaa vuokranmääritysyksikön. Usein yhden vuokranmääritysyksikön talot muodostavat oman pihipiirinsä. Vuokranmääritysyksiköiden koot voivat vaihdella paljonkin. (Asukasdemokratia 2008.)

Hekalla asukas voi osallistua vain oman vuokranmääritysyksikkönsä asukasdemokratiaan. Pois-
muutettaessa loppuvat myös asukkaan oikeudet osallistua kohteen asukasdemokratiaan.

Isännöitsijä

Isännöitsijällä on merkittävä rooli talonyhtiön hoitamisessa. Hän vastaa esimerkiksi kiinteistön ylläpidosta ja päivittäisestä hallinnosta huolehtimisesta. Talonyhtiön luonne ja koko sekä alakohtaiset käytännöt määrittelevät pitkälti millaisia hallinnollisia asioita isännöitsijä tekee. (Ovaskainen 2017.)

Hekalla isännöitsijän vastuulla ovat asumisen palvelut, asukasyhteistyö ja monet vuokrasuhteen asiat. Isännöitsijän tavoitteena on tehdä asumisesta sujuvaa ja turvallista. Isännöitsijä hoitaa viestinnän asukkaille koskien heidän vuokranmääritysyksikköään, käsittelee asumishäiriöt ja muut ongelmat, koordinoi turvallisuusasioita, hoitaa osaltaan talousarvion ja vuokramäärityksen tekoa sekä toimii asukkaiden yhteyshenkilönä asukasdemokratiaan liittyen. Lisäksi hän auttaa asukkaita asukasdemokratian mukaisessa järjestäytymisessä ja osallistuu asukkaiden kokouksiin sekä vastaanottaa asukastoimikunnan pöytäkirjat tai luottamushenkilön raportit. (Heka 2023b.)

2.2 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA

Aravajärjestelmä syntyi jo vuonna 1949 silloisen asuntopulan ratkaisemiseksi. Aravalaina tarkoittaa valtion myöntämää edullista lainaa, joka on tarkoitettu asunnon ostamista tai rakentamista varten. Aravajärjestelmä on vuosien varrella kehittynyt ja vuodesta 2008 lähtien sitä on hoitanut Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA. Valtio ei enää nykyisin myönnä aravalainoja, vaan ne on korvattu korkotukilainoilla, joissa valtio on takaajana ja myöntää korkotukea, mutta rahoitus tulee erilliseltä rahoituslaitokselta. (ARA 2019a; 2019b.)

Valtion arava- tai korkotukilainalla on rakennettu melkein kolmasosa Suomen yli 3 miljoonasta asunnosta. Ara-asunnot koostuvat omistusasunnoista, vuokra-asunnoista sekä asumisoikeusasunnoista. Lähtökohtana aravarakentamisessa on ollut taata kohtuullisen hintainen ja turvallinen asuminen. (ARA 2017.)

Suomessa on noin 348 000 ara-vuokra-asuntoa kuntien, julkisyhteisöjen ja yleishyödyllisten yhteisöjen omistuksessa. Ara-asuntoja säätelevät tietyt rajoitukset esimerkiksi vuokrien määrityksen, asuntojen käytön ja asukasvalinnan suhteen. Kaikki ara-vuokra-asunnot kuuluvat näiden rajoitusten piiriin. ARA ohjaa ja valvoo ara-asuntoja koskevien säännösten noudattamista. Kunnat vastaavat itse asukasvalintojen hoitamisesta. (ARA 2013; 2017.)

Ara-vuokra-asunnot myönnetään niitä eniten tarvitseville; etusijalla ollen asunnottomat, muut kiireelliset asunnon tarvitsijat, vähävaraisimmat sekä pienituloisimmat. Hakijan/hakijoiden tulot, varallisuus ja asunnon tarve huomioidaan keskenään tasavertaisina tekijöinä aravuokra-asuntoa haettaessa. Vaikka asukkaiden valinta pohjautuu pitkälti taloudelliseen tarpeeseen, pyritään vuokratalon asukasrakenne pitämään monipuolisena ja asuinalue sosiaalisesti tasapainoisena. (ARA 2019C.)

Hekan omistamat vuokra-asunnot ovat valtion tuella rakennettuja eli ne ovat aravuokra-asuntoja ja kuuluvat täten ara-asuntojen säännösten piiriin (Helsingin kaupunki 2023).

Ara-vuokra-asunnoissa tulee noudattaa yhteishallintolakia, joka määrittää asukasdemokratian käytöstä (ARA 2019d). ARA ohjaa kuntia ja vuokratalojen omistajia yhteishallinnon toteuttamisen suhteen (ARA 2019c).

3 Yhteishallinto

"Turvallinen ja viihtyisä asuinyhteisö on kaikkien osapuolten, sekä asukkaiden että vuokratalon omistajan, yhteinen etu ja tavoite. Sen aikaansaaminen on kaikkien yhteisellä vastuulla." (Yhteishallinto ja toimiva vuokra-asuminen 2008, 5.)

Vuokratalojen asukasdemokratia on ollut toiminnassa 1970-luvulta lähtien. Toiminta on hiljalleen kasvanut ja monipuolistunut. Useat komiteat ja työryhmät pohtivat vuokralaisten vaikutusmahdollisuuksia ja niiden parantamista jo 1970- ja 1980-luvuilla. Asukkaiden osallistuminen vuokratalon hallinnollisiin asioihin oli täysin riippuvainen kiinteistön omistajan päätöksestä, kunnes vuokratalojen omistajia velvoittava yhteishallintolaki (649/1990) tuli voimaan vuonna 1991. (Huotari ym. 2017, 9.)

Yhteishallinnon tarkoituksena on lisätä viihtyvyyttä ja edistää vuokratalojen kunnossapitoa ja hoitoa. Yhteishallinnosta säädetään vuokratalojen yhteishallintoa koskevassa laissa (649/1990). Laissa on annettu asukkaille keinot, miten osallistua talon hallintoon. Osallistuminen on asukkaille vapaaehtoista. Vuokratalon omistajan on sallittava asukkaiden osallistuminen. Omistajalle laissa määrätään myös joitakin velvollisuuksia. Asukkaiden osallistuminen on mahdollista kaikissa aravavuokrataloissa ja 1.1.2002 jälkeen rahoitetuissa ja rakennetuissa korkotukivuokrataloissa. Laki mahdollistaa asukkaille kolme tärkeää yhteishallinnon keinoa osallistua talonsa asioihin;

1. Oikeus saada kaikki oleellinen tieto koskien omaa asuintalooaan. Omistajaa sitoo velvollisuus tarjota nämä tiedot.
2. Oikeus nimittää asukastoimikuntia tai luottamushenkilöitä hoitamaan asukkaiden tehtäviä sekä nimetä valvoja koskien talon hallintoa ja hoitoa.
3. Oikeus nimetä edustajaehdokkaita asuintalonsa tai sen omistavan yhteisön hallitukseen tai vastaavanlaiseen toimielimeen, ja täten vaikuttaa talon kokonaisvaltaiseen hallintoon. (Asukasdemokratia tavaksi taloon 2008, 3, 15.)

Yhteishallintotoiminta ja sen mahdollistama asukasdemokratia hyödyttää sekä vuokratalon omistajia että asukkaita (Yhteishallinto ja toimiva vuokra-asuminen 2008, 5). Asukasdemokratian tarkoitus on lisätä asumisviihtyvyyttä ja edistää rakennuksien kunnossapitämistä sekä hoitamista antamalla asukkaille päätösvaltaa ja mahdollisuuksia vaikuttaa omaan asumiseen liittyviin asioihin. Konkreettisella tasolla tämä tarkoittaa asukkaille muun muassa oikeuksia saada tietoa ja osallistua vuokra-asuntoa koskeviin hankkeisiin sekä valvoa ja tehdä päätöksiä jokapäiväiseen asumiseen liittyvistä asioista, esimerkiksi talon järjestyssäännöistä. (ARA 2019d.) Osallistuminen asumista koskeviin päätöksentekoihin, kuten vuokranmääritykseen, on asukkaiden etu. Parempi asumisviihtyvyys ja siitä seuraava vuokralaisten pieni vaihtuvuus ovat taas omistajan hyödyksi. Asukasdemokratiolla on huomattu olevan myös positiivisia vaikutuksia kiinteistöjen kunnossa pysymisen suhteen. (Yhteishallinto ja toimiva vuokra-asuminen 2008, 11-13.) Asukkaiden toiminta tapahtuu yhteishallintolaissa mainituissa toimielimissä tai toimenkuvissa (ARA 2019d).

Viirkorpi (2007, 24) kirjoittaa Yhteishallintoseivityksessään, että asukkaiden oma aktiivisuus on kriittinen edellytys toimivan asukasdemokratian kannalta ja yleensä asukasdemokratiaa

toteutetaankin melko pienten asukasaktiivijoukkojen voimin. Heikko osallistumisaktiivisuus asukkaiden osalta tekee asukasdemokratian toteuttamisesta ongelmaista ja pakollisista laissa määrätyistä omistajan velvollisuuksista, kuten asukkaiden kokouksien järjestämisestä, vain ylimääräisiä kuluja kun osanottajia ei ole eikä yhteishallinto tällöin toimi. Asukkaiden mielenkiinnon herättäminen asukasdemokratiaan on yleisesti haasteellista. Kokonaisuudessaan huomattu, että asuintaloa koskeva hyvä taloustilanne edesauttaa asukastoiminnan aktivoimista, kun rahallinen panostus on isompaa ja täten asukkaiden tekemiä esityksiä voidaan toteuttaa. Huono taloustilanne puolestaan vähentää asukastoimintaa kireän ilmapiirin ja asukkaiden esitysten toteuttamismahdollisuuksien pudotessa. (Viirkorpi 2007, 24-27.)

3.1 Yhteishallintolaki

Yhteishallintolaki, viralliselta nimeltä Laki yhteishallinnosta vuokrataloissa 649/1990, koostuu 21 pykälästä. Laki on kompakti kokonaisuus ja määrittää 1 §:n mukaan yhteishallinnon tarkoituksiksi antaa päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuus asukkaille koskien omaa asumistaan ja lisäksi parantaa asumisviihtyvyyttä sekä kiinteistöjen kunnossapitoa ja hoitoa. Lakia tulee noudattaa käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisissa aravaraohoitetuissa vuokrataloissa sekä 1.1.2002 jälkeen rakennetuissa, korkotukilainoitetuissa vuokrataloissa. Omistajan päätöksellä yhteishallintolakia voidaan soveltaa myös muissa asuntokannoissa. Lain 13 § määrää vielä erikseen yhteishallinnon noudattamisesta kunnan suorassa omistuksessa olevissa vuokrataloissa. (Laki yhteishallinnosta vuokrataloissa 649/1990.)

Yhteishallintolaki määrää asukkaille oikeutetut yhteishallinnon osallistumistavat. Yhteishallinnon oleellisimpina toteuttamismuotoina ovat asukkaiden kokous (3-6 §), asukastoimikunta (7-10 §) sekä asukkaiden edustaja omistajayhtiön hallituksessa tai vastaavanlaisessa toimielimessä (12 §). Asukastoimikunnan tilalle voidaan asukkaiden kokouksessa valita myös luottamushenkilö (15 §). Lisäksi on mahdollista perustaa yhteistyöelin eri vuokranmääritysyksiköiden asukastoimikuntien ja omistajan välille (16-17 §). Asukkaiden on mahdollista toimia eritasoisissa tehtävissä, joko vain omaa asuintaloa koskevissa asioissa, tai osallistumalla yhteistyöeliin tai yhtiön hallitukseen ja vaikuttamalla koko yhtiön laajuudella. (Yhteishallinto ja toimiva vuokra-asuminen 2008, 14; Huotari ym. 2017, 10-11.)

Asukkaiden kokous

Asukkaiden kokous tulee kutsua koolle vähintään kerran vuodessa asukastoimikunnan tai, sen puuttuessa, omistajan toimesta. Kutsut, sisältäen kokousajankohdan ja paikan sekä käsiteltävät asiat, tulee toimittaa kaikkiin huoneistoihin sekä ilmoitustauluille viikkoa ennen kokousta. Kaikki täysi-ikäiset vakituiset talon asukkaat ovat äänioikeutettuja ja vaalikelpoisia. Päätökseksi tulee enemmistön mielipide, jollei muusta ole sovittu. Asukkaiden kokouksissa asukkaat käyttävät yhteishallintolain oikeuttamaa päätösvaltaansa sekä tiedonsaantioikeuttaan.

Asukastoimikunnan tai vaihtoehtoisesti luottamushenkilön valitseminen tapahtuu asukkaiden kokouksessa. (Laki yhteishallinnosta vuokrataloissa 649/1990.)

Asukastoimikunta

Asukastoimikunnan toimeenpanosta, jäsenten lukumäärästä ja toimikauden pituudesta päättään asukkaiden kokouksessa. Toimikausi voi kestää kuitenkin enintään kaksi vuotta. Asukastoimikunnan päätöksissä enemmistön kanta ratkaisee, tasapelit ratkaistaan joko arvalla tai puheenjohtajan äänellä. (Laki yhteishallinnosta vuokrataloissa 649/1990.)

Asukastoimikunnan tehtävät yhteishallintolain (649/1990) 10 § mukaan ovat:

- 1) osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto vuokranmääritysyksikköön kuuluvien talojen talousarvioesityksestä sekä vuokranmääritysesityksestä;
- 2) tehdä esityksiä ja neuvotella vuosittain talousarvioon sisällytettävistä korjaustoimenpiteistä;
- 3) osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto pitkänajan korjaussuunnitelmista;
- 4) osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto pitkänajan rahoitus-suunnitelmista;
- 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.

Asukastoimikunnalle kuuluvista tehtävistä voidaan poiketa asukkaiden kokouksen päätöksellä. (Laki yhteishallinnosta vuokrataloissa 649/1990).

Asukastoimikunnan sijaan voidaan myös valita luottamushenkilö hoitamaan kyseisiä tehtäviä. (Laki yhteishallinnosta vuokrataloissa 649/1990).

Yhteishallintolaissa määrätään myös asukkaiden kokouksen tai asukastoimikunnan tiedonsaantioikeudesta sekä omistajan tiedottamisvelvollisuudesta koskien omaa vuokranmääritysyksikköään (11 §), asukkaiden oikeudesta valitsemaansa valvojaan koskien vuokratalonsa talouden ja hallinnon hoitoa (14 §) sekä omistajan lain mukaisten velvoitteiden laiminlyönnistä (18 §). Lain loppumääräykset käsittelevät tarkempien säännösten antamista (19 §), yleistä ohjausta (20 §) ja lain voimaantuloa (21 §). (Huotari ym. 2017, 10-11; Laki yhteishallinnosta vuokrataloissa 649/1990.)

3.2 Hekan asukasdemokratiajärjestelmä

Yhteishallintolain lisäksi Hekan vuokra-asunnoissa noudatetaan Hekan omaa asukasdemokratiasääntöä. Sen avulla pyritään tuottamaan viihtyisämpää asumista sekä parantamaan asukkaiden yhteisöllisyyttä että asumisturvallisuutta aktiivisen ja reaaliaikaisen tiedonkulun kautta. (Heka 2023a).

Hekan asukasdemokratiajärjestelmä on itsessään kolmetasoinen. Alin taso muodostuu vuokranmääritysyksiköissä toimivista asukastoimikunnista ja luottamushenkilöistä. Asukasdemokratian toinen taso koostuu vuokrantasausalueita edustavista aluetoimikunnista. Ylimmällä tasolla on asukasneuvottelukunta, jossa on jäsenenä kunkin aluetoimikunnan edustaja (Heka 2023a). Kuviossa 3 on havainnollistettu miten Hekan asukasdemokratiaprosessi toimii yhdessä vuokranmääritysyksikössä.

Asukkaiden kokous

Kohdetasolla asukkaiden kokous on yksi tärkeimpiä toimielimiä Hekan asukasdemokratiassa. (Heka 2023a.) Asukkaiden kokouksessa asukkaat voivat suorasti vaikuttaa oman vuokranmääritysyksikkönsä asioihin. Kokouksessa käydään läpi omaan taloon liittyviä asioita; mahdolliset remontit, järjestettävät talkoot, määrärahan käyttö sekä valitaan talon asukasdemokratian mukaiset edustajat, kuten asukastoimikunta tai luottamushenkilö (Heka 2023c).

Asukastoimikunta

Asukastoimikunnan tarkoitus on parantaa asumisen yhteisöllisyyttä, edustaa kohteen asukkaita ja viestiä Hekan kanssa (Heka 2023c). Hekalla asukastoimikunta koostuu puheenjohtajasta, kahdesta neljään varsinaisesta jäsenestä ja enintään kahdesta varajäsenestä (Hekan vuokralaisdemokratiasääntö 2019). Yhteishallintolain määrittelemien tehtävien lisäksi Hekalla toimiva asukastoimikunta valmistelee seuraavan vuoden määräraha- ja toimintasuunnitelmaesitykset asukkaiden kokoukselle; saa päättää asukkaille edustajan, joka on mukana oman vuokranmääritysyksikkönsä merkittävässä korjauksissa; saa valita keskuudestaan jäsenen sekä

varajäsenen aluetoimikuntaan; sekä saa järjestää erilaista toimintaa asukkaille vuokranmäärityksikkönsä määrärahan puitteissa. (Heka 2023a.)

Luottamushenkilö

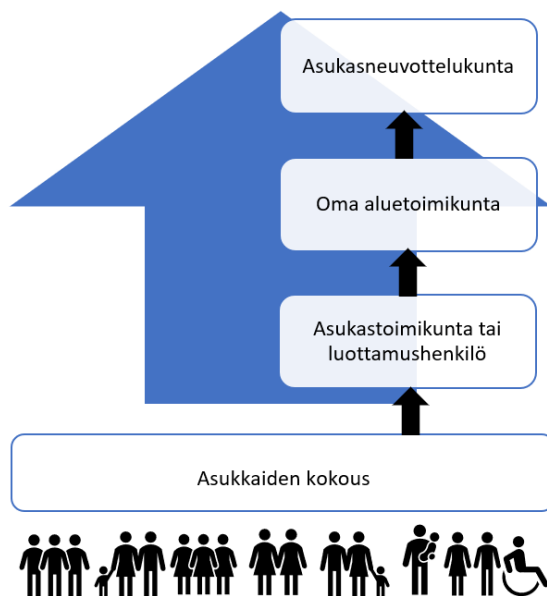
Luottamushenkilöä koskevat samat oikeudet ja velvollisuudet kuin asukastoimikuntaa (Heka 2023c). Vuokranmäärityksikkössä voi olla kerrallaan vain joko asukastoimikunta tai luottamushenkilö toiminnassa (Heka 2023a). Luottamushenkilön toimikausi päättyy, jos asukkaiden kokouksessa päätetään valita asukastoimikunta (Hekan vuokralaisdemokratiasääntö 2019).

Aluetoimikunta

Hekalla on 21 aluetoimikuntaa. Yksi aluetoimikunta muodostuu tietyn alueen asukastoimikuntien edustajajäsenistä tai vastaavasti luottamushenkilöistä. Aluetoimikunta toimii alueensa yhteenkokoajana sekä hoitaa alueen keskeisen viestinnän ja tarvittaessa tarjoaa koulutusta asukasdemokratian suhteen. (Heka 2023a.)

Asukasneuvottelukunta

Asukasneuvottelukunta edustaa Hekan koko asukaskuntaa. Asukasneuvottelukunnan tehtävänä on tukea aluetoimikuntia sekä huolehtia asukasdemokratian ja yhteishallinnon toiminnasta ja kehittämisestä. Asukasneuvottelukunta opastaa asukkaita soveltamaan asukasdemokratiasääntöä käytännön tasolla ja huolehtii, että käytännön ohjeistus noudattaa sekä yhteishallintotolkia että Hekan asukasdemokratiasääntöä. (Heka 2023a.)



Kuvio 3: Hekan asukasdemokratiajärjestelmän toiminta yhdessä vuokranmäärityksikkössä

4 Palkitseminen

Yrityksen velvollisuuksiin kuuluu maksaa asianmukainen korvaus sille työskentelevien ihmisten antamasta työpanoksesta. Palkka on tehdystä työstä työntekijälle maksettu vastine. Palkitseminen tarkoittaa tehdystä työstä työntekijälle suoritettua korvausta, joka sisältää sekä palkan että muut taloudelliset edut. Palkitseminen voidaan jakaa kolmeen osioon; rahapalkkaan (peruspalkka ja erikoispalkkiot), etuihin (esimerkiksi lounasetu) sekä aineettomiin palkitsemis-
muotoihin (esimerkiksi ammatilliset kehittymismahdollisuudet ja joustavat työajat). Maksettavien palkkojen tulisi vastata niiden perusteena olevia velvollisuuksia sekä huomioida työnsuorituksen taso. Sidosryhmäteorian mukaan usko riittävästä korvauksesta saa kaikki yrityksen sidosryhmät antamaan panoksensa kyseiselle yritykselle. (Viitala 2014, 12-13.)

Palkitseminen tapahtuu palkitsemisjärjestelmän kautta, joka muodostuu valituista palkitsemistavoista ja niiden prosesseista. Palkitsemistavat määrittävät itse palkkiot; mitä palkkio on, maksuperusteet, palkkioiden suuruus, millainen ansaintakausi ja maksuaikataulu palkkioilla on ja kenelle palkkioita myönnetään. Prosessit käsittävät palkitsemisen käytännön toimenpiteet; tavoitteiden asettamisen ja suorituksen seuraamisen, kehityskeskustelut ja päätöksentekemisen. (Viitala 2014, 16.)

Yhtenä palkitsemisen tärkeimmistä arvoista voidaan pitää oikeudenmukaisuutta, etenkin tasa-arvoa. Tasa-arvon toteutumisen edellytyksenä on, että samasta työstä ja samantasoisesta suoriutumisesta, tulisi palkita samalla tavalla. Myös hyvistä suorituksista pitäisi pystyä palkitsemaan enemmän ja heikoista vähemmän. (Viitala 2014, 15-16.)

4.1 Suoriteperusteinen palkitseminen

Suoritusperusteisessa palkkauksessa työntekijän saama palkka pohjautuu hänen tekemäänsä työmäärään, esimerkiksi suoritteiden määrään tai suoritettuun urakkaan. Jotta rahapalkkio toimii hyvän työtuloksen aikaansaamiseksi, tulee sen täyttää kolme ehtoa: 1. työntekijän tulee olla rahalla motivoitavissa (tämä lisää työntekijän joustavuutta epämiellyttävien asioiden suhteen, esimerkiksi ylitöiden), 2. työntekijän on tiedostettava maksuperusteet (millä suorituksella palkkion saa) ja 3. työntekijä pystyy itse vaikuttamaan omaan suoritukseensa. (Viitala 2014, 23.)

Rahapalkkion tulee noudattaa suoritusten kehitystä; kasvaa kun suoritus kasvaa tai paranee ja vastaavasti vähentyä, jos suoritus on vähäinen tai huono. Työntekijän täytyy ymmärtää oman tekemisensä merkitys palkkion muodostumisen kannalta sekä mahdollisuutensa vaikuttaa siihen. Suoritukseen perustuva palkkaus voi parantaa aktiivisuutta tulosten aikaansaamiseksi. (Viitala 2014, 23-24.)

4.2 Hekan palkkiosääntö

Hekassa asukasdemokratiaan osallistumisesta maksetaan palkkio. Heka noudattaa hallituksen hyväksymää, 1.1.2020 käyttöönottamaansa, palkkiosääntöä (Hekalaiset 2023b).

Asukastoimikunnan puheenjohtajalle ja sihteerille maksetaan 70 euron palkkio yhdestä kokouksesta ja jäsenille 50 euron palkkio. Asukastoimikunta voi pitää enintään viisi palkkiollista kokousta vuodessa. (Palkkiosääntö 2020.) Hekan asukasdemokratiasäännön mukaisesti asukastoimikunnan kokouksista on aina tehtävä puheenjohtajan ja sihteerin allekirjoittama pöytäkirja. Pöytäkirja tulee toimittaa kahden viikon sisällä pidetystä kokouksesta kaikille asukastoimikunnan jäsenille ja vuokranmääritysyksikön asukkaiden nähtäville sekä kirjallisesti Hekalle. Pöytäkirja toimii maksuperusteena kokouspalkkioille. (Hekan vuokralaisdemokratiasääntö 2019.) Ilman Hekan hyväksymää pöytäkirjaa, ei kokouspalkkioita makseta. Mikäli puheenjohtajana ja sihteerinä toimii sama henkilö, maksetaan hänelle kokouspalkkio vain yhdestä toimenkuvasta (Palkkiosäännön täydentäviä ohjeita 2021). Varajäsenelle maksetaan palkkio vain, jos hän on sijaistanut varsinaista jäsentä. Mikäli varsinainen jäsen joutuu lähtemään kesken kokouksen ja varajäsen on paikalla alusta loppuun, tullaan palkkio tällöin maksamaan varajäsenelle varsinaisen jäsenen sijasta. (Hekan vuokralaisdemokratiasääntö 2019.)

Aluetoimikunnan kokouksista maksetaan puheenjohtajalle ja sihteerille 150 euron palkkio per kokous ja jäsenille 80 euroa. Palkkiollisten kokousten vuosimäärä on rajattu maksimissaan kuuteen. (Palkkiosääntö 2020.)

Luottamushenkilön vuosipalkkio on arvoltaan sama kuin asukastoimikunnan puheenjohtajan. Luottamushenkilö saa vuodessa palkkiota 350 euroa (eli 5 x 70 euroa) (Palkkiosääntö 2020).

Hekan johtoryhmä teki 15.2.2021 tarkemman linjauksen luottamushenkilön velvoitteista palkkion saamisen suhteen (Hekalaiset 2023b). Saadakseen täyden palkkion, täytyy luottamushenkilön tehdä toimistaan kirjallinen vuosiraportti joko asukkaiden kokoukseen tai asukkaille ja Hekalle marraskuuhun mennessä. (Luottamushenkilön velvoitteet kokouspalkkioiden saamiseksi 2021.)

5 Voiko luottamushenkilön palkkionmaksusta tehdä suoriteperusteisen?

5.1 Palkkionmaksuperusteiden tasavertaisuus

Luottamushenkilö ja asukastoimikunta vastaavat Hekan asukasdemokratiassa saman toimenkuvan hoitamisesta. Hekan asukasdemokratiasäännön mukaan molempia koskevat samat oikeudet ja vastuut. Hekan palkkiosäännön mukaisesti luottamushenkilö on oikeutettu samaan palkkioon kuin asukastoimikunnan puheenjohtaja, joka on vuodessa 5 x 70 euroa.

Asukastoimikunnan palkkiot ovat Hekan asukasdemokratiasäännön mukaisesti suoriteperusteisia; toimikunnan tulee järjestää kokous, jäsenten tulee olla läsnä kokouksessa, kokouksesta täytyy pitää pöytäkirja ja se tulee palauttaa Hekalle, jotta asianosaiset ovat oikeutettuja yhteen palkkioon. Kuitenkin luottamushenkilö saa koko palkkionsa (350 euroa) yhdellä kertaa palauttamalla yhden raportin. Luottamushenkilö ei voi kuitenkaan pitää kokouksia itsenäisesti, joten suoraan tätä samaa käytäntöä ei häneen voida soveltaa. Suoriteperusteinen palkkionmaksu voi kuitenkin olla hyvä toimintaperiaate koskien molempia toimenkuvia, sillä se takaa edes jonkintasoisen aktiivisuuden asukasaktiivien kesken.

Kuten Viitala (2014) kirjoitti toimivasta suoriteperusteisesta palkkauksesta, tulee sen osaltaan perustua suorituksen laatuun tai määrään, ns. paremmasta tuloksesta saa enemmän, sekä palkansaajalle tulee tehdä tiettäväksi oman työn merkitys ja vaikutusmahdollisuus palkkionsa suuruuteen nähden. Viitala (2014) nosti myös tasa-arvon esille palkitseminen tärkeimpinä arvoina, samasta työstä pitäisi maksaa sama palkkio. Tähän verrattuna tasa-vertaisuus ei tällä hetkellä toteudu Hekan asettamissa palkkionmaksuperusteissa. Kyseessä on kokonaisuudessaan yksi toimenkuva, jota koskevat samat oikeudet ja velvollisuudet, oli suorittajana sitten luottamushenkilö tai asukastoimikunta. Kuitenkin palkkionmaksu on määritelty tekijöiden perusteella, ei toimenkuvan suorittamisen.

Viirkorven Ympäristöministeriölle vuonna 2007 tekemän Yhteishallintoselvityksen mukaan koettiin, että yleisesti aktiivisuus asukasdemokratian suhteen oli vähäistä ja vaihtelevaa ja että kokouksia pidettiin lähinnä palkkioiden vuoksi, jonka takia niiden tuotos oli laihaa eikä palvelut konkreettisesti asukkaita. Yhteishallintoselvitys perustui vuokrataloyhtiöiden asukasaktiiveilta ja yhtiöiden edustajilta vuonna 2007 kerättyihin kokemuksiin. (Viirkorpi 2007.) Vastavasti vuonna 2017 tehdyssä Ympäristöministeriön raportissa, Asukasdemokratia ja yhteishallintolaki muuttuneessa toimintaympäristössä, toteutettiin kyselyt sekä ARA-rahoitteisten vuokra- ja asumisoikeusyhtiöiden omistajille että kyseisten yhtiöiden asukasaktiiveille. Raportissa todettiin, että kyselyyn vastanneet kunnallisten vuokratalojen asukkaat kokivat ettei asukkailla ole konkreettista mahdollisuutta vaikuttaa haluamiinsa asioihin. Yleisesti asukkaiden osalta koettiin, ettei heitä kuunnella eikä osallistumisella ole mitään merkitystä. Asukastoiminta koettiin vaativaksi ja vastuu pelotti, eikä nuoria tai uusia asukkaita ollut helppo saada mukaan toimintaan. Esimerkiksi parin vastaajan mukaan asukkaiden kokouksien osallistumismäärät ovat kärsineet siitä, että pelätään pakottamista asukasdemokratian tehtäviin. Raportissa nousi myös esille, että kokouspalkkiot motivoivat asukastoimintaan osallistumista etenkin pientä eläkettä nostavien joukossa ja olivat heille tärkeä asia. (Huotari ym. 2017, 53-56, 58.)

Sekä Viirkorven että Huotarin yms. tekemien raporttien pohjalta huomaa, että asukasdemokratiasta ei ole yleisellä tasolla kovin positiivista käsitystä asukkaiden kesken. Kokouspalkkiot haetaan pois, eivätkä ne eivät sido tuottamaan kunnollisia tuloksia asukkaiden hyväksi. Kuitenkin palkkiot koetaan tärkeinä, etenkin pienituloisten osalta. Palkkionmaksu vaikuttaa

yleisellä tasolla siis motivaattorilta, mutta ei tulosten tuottajalta. Tässä kohtaa on myös huomautettava, että Hekan asukasdemokratia- ja palkkiosäännöissä ei ole luottamushenkilölle tai asukastoimikunnalle asetettu velvollisuudeksi toteuttaa konkreettisella tasolla mitään toimenkuvan mukaisia velvollisuuksia saadakseen palkkionsa. Molemmilla toimenkuvilla riittää pelkkä raportointi palkkionmaksuperusteeksi.

5.2 Suoriteperusteinen palkkionmaksu luottamushenkilölle

Suoriteperusteinen palkkionmaksu on toimiva kannustin asukasdemokratiajärjestelmään. Sekä Viirkorven selvityksessä että Huotar in yms. raportissa nousivat palkkiot jollain tapaa esille, mutta ongelmaksi muodostui niiden saaminen ilman tuloksia. Jotta palkkionmaksuperusteet ovat toimivat, tulee niiden noudattaa Viitalan (2014) esille nostamia suoriteperusteisen palkkauksen ehtoja; 1. motivoitavuus rahalla, 2. tiedostetut palkkionmaksuperusteet ja 3. oma vaikuttaminen palkkion suuruuteen.

Helsingin Sanomissa uutisoitiin 15.9.2019 kuinka eräs Hekan vuokra-asukas oli kerännyt 7 000 euron palkkion vuodessa asukastoimintaan osallistumisesta ja suurimmalla osalla asukasaktiiveista palkkio oli useamman satasen verran. Rahat palkkioihin katetaan perittävistä vuokrista. (Salmela 2019.) Artikkelissa ei käynyt ilmi mitä asukas tarkalleen teki ja mihin asukastoimintaan hän oli osallistunut. Tennberg (2019) oli vastannut Helsingin sanomien uutiseen mielipidekirjoituksella, jossa hän oli perustellut palkkioiden oikeutuksen. Tennberg itse toimii asukastoimikunnan puheenjohtajana Hekalla ja antoi käytännötason esimerkkejä kuinka iso vaikutus asukastoiminnalla on asumisviihtyvyyden kannalta. Hänestä palkkiot ovat toimintaan nähden pieniä, mutta edelleen tärkeä osa asukkaiden motivoinnissa. (Tennberg 2019.) Hekalla suoriteperusteisen palkkionmaksun ehdoista näyttää täyttyvän jo ensimmäinen ja kolmas kohta; asukasaktiivit vaikuttavat olevan rahalla motivoitavia ja palkkiot nähdään tärkeänä osana asukastoimintaa sekä vaikuttaminen oman palkkion suuruuteen ymmärretään ja se kannustaa toimimaan ahkerammin.

Viirkorven (2007, 30) tekemässä selvityksessä nousi esille tärkeimmiksi ja vähäpätöisimmiksi koetut asukkaiden kokouksen ja asukastoimikunnan tehtävät, joissa molempien suhteen sekä omistajayhtiöt että vuokra-asukkaat olivat samalla linjalla. Tärkeimmiksi tehtäviksi koettiin talkoiden ja muiden yhteisten tapahtumien järjestäminen, osanottaminen kiinteistöhuollon, hoidon ja isännöinnin sekä vuokranmääritysten järjestämiseen sekä kerhohuoneiden ja muiden yhteisten tilojen hallinnointi. Vähiten tärkeimpinä tehtävinä nähtiin osallistuminen asumerimielisyyksien ratkaisemiseen sekä osallistumiset vuokranmääritysyksikön pitkänajan rahoitus- ja korjaussuunnitelmiin ja talouden ja hallinnon seurantaan. (Viirkorpi 2007, 30.) Myös Tennberg (2019) listasi Helsingin Sanomien mielipidekirjoituksessaan tekemiään asukastoimikunnan tehtäviä; talkoiden järjestämiset, viikottaiset talon Facebook-sivuston päivittämiset,

rappujen ja kerhotilojen siivoamiset, suruliputuksen hoitaminen, huolehtiminen talon kaluste-hankinnoista ja lainauskäytännöistä sekä yhteydenpito Hekaan talon kunnossapitoon liittyen.

Jotta suoriteperusteisesta palkkionmaksusta saadaan toimiva, tulee myös palkkionmaksuperusteet olla selkeästi määritelty, jotta asukasaktiivit tiedostavat suoritteiden yhteyden palkkion saamiseen. Luottamushenkilöä ja talotoimikuntaa koskevat samat oikeudet ja velvollisuudet, jotka on lueteltu yhteishallintolaissa. Yhteishallintolain (649/1990) 15 §:n mukaan luottamushenkilölle tai asukastoimikunnalle kuuluvia velvollisuuksia voidaan rajata asukkaiden kokouksen päätöksellä. Jotta toimenkuvasta saa konkreettisesti toimivamman, on kenties aihetta rajata edellä mainitut Viirkorven selvityksessä esille tuodut epäolennaisimmat tehtävät pois kyseisestä toimenkuvasta.

Viirkorven listauksessa tärkeimmiksi koetuista tehtävistä ja Tennbergin suorittamista velvollisuuksista löytyi useampi samankaltaisuus; talkoiden järjestäminen, yhteisistä tiloista ja kerhohuoneista huolehtiminen sekä kannanottaminen huollon ja kunnossapidon hoitoon liittyen. Näiden perusteella voi ajatella käytännön tasolla määritettyjä palkkionmaksuperusteita luottamushenkilölle (tai asukastoimikunnalle). Yhden palkkion saa yhdestä suoritteesta raportin perusteella. Koska kyseessä on konkreettinen toiminta, näkyy se myös asukkaille ja tuottaa lisäarvoa asumisviihtyvyyden suhteen.

Huotarin yms. raportin (2019, 54) mukaan asukasaktiivien ongelmana koettiin myös se, että heillä ei ollut tarpeeksi tietotaitoa asioista joihin he halusivat vaikuttaa. Jotta luottamushenkilö voi toteuttaa kaikki yhteishallintolain mukaiset velvollisuutensa tulee hänen omata ymmärrys kiinteistöjen talous-, rahoitus- ja remonttiasioista. Jo luottamushenkilölle maksettavaan palkkioon nähden, tällaisen osaamisen ja työnteon vaatiminen on absurdia. Osallistuminen edellä mainittuihin pitkäaikaisiin suunnitteluihin vaatii syvällistä panostusta; tarkkaa valmistautumista ja pohjatyötä. Kirjoituksessaan Tennberg (2019) huomauttaa, asukastoimikunnalle maksetaan vain kokoustamisesta, mutta käytännön tasolla tapahtuvasta työstä, esimerkiksi kerhohuoneen siistimisestä, ei palkkioita makseta. Luottamushenkilön palkkionmaksuperusteena voi tästä johtuen olla käytännön tasolla tapahtuva, ns. jokapäiväinen, toiminta ja sen raportointi. Esimerkiksi talkoiden suunnittelu ja järjestäminen on kaikkia palvelevaa toimintaa sekä hyvin toteutettavissa asukasaktiiville, eikä se vaadi syvällistä osaamista milteen tietyltä alalta. Rahoitus- ja taloussuunnittelu vaatii, ilman kyseisen asian omaavaa ymmärrystä ei voi olettaa, että asukasaktiivin osallistumisesta on mitään hyötyä. Ei ole myöskään realistista olettaa, että asukas alkaa opiskelemaan kyseistä alaa pienellä korvauksella oman elämänsä lisäksi.

5.3 Konkreettista asukastoimintaa

Jotta suoriteperusteinen palkkionmaksu toimii Hekalla, tulee palkkionmaksuperusteiden olla selkeästi määritelty sekä helposti raportoitavissa. Luottamushenkilöltä kuluu aikaa

tehtäviensä suunnittelemiseen ja toteuttamiseen, joten raportoinnin on sujuttava nopeasti ja tehokkaasti, jotta siihen jaksaa vielä panostaa.

Jotta luottamushenkilön toiminnasta on oikeasti hyötyä asukkaille, tulee palkkionmaksun perustua jollain tapaa myös tehtyihin tehtäviin, ei pelkkään raportointiin ilman mitään oikeasti järjestettyä toimintaa. Luottamushenkilö on oikeutettu samaan palkkioon kuin asukastoimikunnan puheenjohtaja, mikä on 5 x 70 euroa vuodessa. Puheenjohtaja saa palkkionsa osissa, suoritettujen kokouksien perusteella. On tasa-arvoista, että luottamushenkilöltä vaaditaan myös konkreettisia suoritteita palkkionmaksuperusteeksi ja että palkkio maksetaan samanlaisissa osissa perustuen suoritteiden määrään. Kaikki luottamushenkilölle yhteishallintolaissa määritellyt tehtävät eivät myöskään ole loogisia kyseisen henkilön hoidettavaksi, skaala on laaja tehtäviin tarvittavaa tietotaitoa ajatellen. Koska luottamushenkilön toiminnan tulee olla asukkaita hyödyttävää, on hyvä keskittyä käytännön toimintaan.

Hekalla suoriteperusteinen palkkionmaksu toimiikin jo osittain. Asukasaktiivit arvostavat palkkioitaan, joten he ovat rahalla motivoitavissa. Myös oman tekemisen vaikutus palkkioiden suuruuteen näytetään tiedostettavan. Tärkeintä on määrittää selkeät ja tarkat palkkionmaksuperusteet (vaatimukset palkkion saamiseksi) sekä niiden seurantatapa, jotta asukastoiminnasta hyödytään yhteishallintolain määrittämällä tavalla. Asukkaille annettujen oikeuksien ja velvollisuuksien tarkoituksena on kuitenkin parantaa asukkaiden omaa asumisviihtyvyyttä. Kaikista parhaiten tämä tapahtuu käytännön tasolla toteutettujen toimien kautta, kun toiminta on näkyvää ja asukkaita osallistavaa.

6 Suoriteperusteisen palkkionmaksun työkalut

Palkkionmaksuperusteina voi toimia luottamushenkilölle suunnitellut toiminnot ja niistä tehtävät raportit, joita hän voi toteuttaa pitkin vuotta. Näitä voi olla esimerkiksi:

- pihatalkoot (esimerkiksi kevättalkoot ja syystalkoot)
- yhteisten tilojen ylläpito ja hallinnointi (esimerkiksi kerhohuoneen koordinointi ja siisteyden seuraaminen, tarvittaessa siivouspyynnön lähettäminen Hekalle)
- yhteisen toiminnan järjestäminen (esimerkiksi juhannussauna tai pikkujoulut)
- osallistuminen kiinteistön huollon ja ylläpidon toimintaan (esimerkiksi asukkaiden antaman palautteen perusteella)
- asukkaiden kokouksen järjestäminen
- vuokranmäärityksen suunnitteluun osallistuminen (esimerkiksi asukkaille voi tehdä tästä kyselyn)
- talon omien some-sivujen luominen ja päivittäminen

Jokaisesta toiminnasta, jonka luottamushenkilön toteuttaa, tulee hänen tehdä lyhyt ja selkeä toimintaraportti. Raportilla todennetaan Hekalle toteutettu toiminta ja yksi raportti oikeuttaa yhteen suoritepalkkioon. Raporttipohjan tulee olla Hekan valmiiksi tuottama, jotta se on mahdollisimman selkeä, kattaa vaaditut tiedot ja sitä voidaan käyttää suoraan myös asukasviestintään julkaisemalla se asukkaiden luettavaksi. Kuten Tennberg (2019) mielipidekirjoituksessaan toi ilmi, iso osa asukasaktiivin tekemisistä perustuu omaan aktiivisuuteen, josta palkkiona on vain hyvä mieli. Julkaistavalla raportilla luottamushenkilön toiminta on näkyvämpää kaikille, sekä Hekalle että oman vuokranmääritysyksikön asukkaille. Parhaimmillaan viestintä luottamushenkilön, asukkaiden ja Hekan kanssa vahvistuu ja tieto asukasdemokratian toiminnasta ja sen vaikutuksesta kasvaa.

Liitteessä 1 luottamushenkilön palkkionmaksuperusteita ja raportointiohjeita on selkeytetty sekä tarkennettu olemassa olevien Hekan palkkiosääntöjen pohjalta. Isoimpana muutoksena uusiin ohjeisiin on tuotu tarkennus koskien konkreettisesti tuotettavaa toimintaa, joka toimii raportoinnin perustana. Pelkkä raportointi, ja palkkion lunastaminen sen perusteella, on rajattu sellaisenaan pois palkkionmaksuperusteista. Jotta luottamushenkilö saa yhden palkkion, tulee hänen järjestää asukasdemokratian mukaista toimintaa, jota raporttikin koskee. Raporttia tullaan käyttämään myös viestintään sekä asukkaiden että Hekan suuntaan, jonka takia luottamushenkilön tulee käyttää virallista raportointipohjaa. Näin luottamushenkilön toiminnasta saadaan näkyvämpää ja viestintää asukkaiden ja vuokranantajan välillä tehostettua.

Liitteessä 2 on alustava raporttipohja, jolla luottamushenkilö voi raportoida tuottamastaan toiminnasta suoraan Hekalle sekä asukkaille. Yhtenäinen, virallinen raportointipohja tehostaa viestintää; tiedot ovat nopeasti julkaistavissa kaikille osapuolille. Raportti on lyhyt ja ytimekäs, sisältäen raportointiohjeiden (liite 1) vaatimat tiedot. Etenkin tieto osallistujamäärästä ja tunnelmasta on olennainen osa raporttia, sillä tämä kertoo paljon asukkaiden aktiivisuudesta ja suhtautumisesta asukasdemokratian suhteen. Vuokranmääritysyksiköt, joissa tämän suhteen ilmenee ongelmia, tulee huomioida erikseen ja ottaa pohdintaan miten tilannetta voidaan parantaa. Yleisesti asukastoiminnasta on kuitenkin todettu olevan hyötyä kaikille osapuolille.

On kuitenkin huomioitava, että monet vuokratalot muodostavat oman yhteisönsä ja on alueellisia eroja. Jotta toimintaraportista saadaan parhaiten toimiva versio sen käyttäjille, on hyvä huomioida vuokranmääritysyksikön omat toimintatavat sekä mielenkiinnon kohteet. Nämä kannattaa ensimmäiseksi kartoittaa ja niiden pohjalta muokata jokaiselle vuokranmääritysyksikölle ja tämän luottamushenkilölle omanlaisensa listaus luottamushenkilön suorittamista toimista. Yleisilme raportointipohjalla, sekä raportointiohjeet, säilyvät kaikille Hekan kohteille samana, mutta toteutettavat toiminnot voidaan muokata asukkaiden toiveiden mukaisesti, jotta asukastoiminta on miellyttävää ja vastaa oman vuokranmääritysyksikön kysyntään.

Samanlaista suoriteperusteista raportointipohjaa voidaan myös harkita asukastoimikunnalle. Heille palkkiot maksetaan pidettyjen kokousten mukaan, mutta takaako se kuitenkin sen varmemmin aidosti toteutettua asukasdemokratian toimintaa?

Lähteet

ARA 2013. Ara-asuntokanta. Ara-vuokra-asunnot. Viitattu 10.11.2023. <https://www.ara.fi/fi-FI/ARAasuntokanta/ARAvuokraasunnot>

ARA 2017. Ara-asuntokanta. Viitattu 10.11.2023. <https://www.ara.fi/fi-FI/ARAasuntokanta>

ARA 2019a. Ara 70. Viitattu 10.11.2023. https://www.ara.fi/fi-FI/ARA/ARA_70

ARA 2019b. Ara. Ara 70. Mikä aravalaina?. Viitattu 10.11.2023. [https://www.ara.fi/fi-FI/ARA/ARA_70/Mika_aravalaina\(49733\)](https://www.ara.fi/fi-FI/ARA/ARA_70/Mika_aravalaina(49733))

ARA 2019c. Ara-asuntokanta. Ara-vuokra-asunnot. Asukasvalinta. Viitattu 10.11.2023. <https://www.ara.fi/fi-FI/ARAasuntokanta/ARAvuokraasunnot/Asukasvalinta>

ARA 2019d. ARA-asuntokanta. ARA-vuokra-asunnot. Asukasdemokratia. Viitattu 15.10.2023. <https://www.ara.fi/fi-FI/ARAasuntokanta/ARAvuokraasunnot/Asukasdemokratia>

Asukasdemokratia tavaksi taloon 2008. Opas asukkaille. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen julkaisuja - 2008:1. Viitattu 10.11.2023. [https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Op-paat/Asukasdemokratia_tavaksi_taloon\(34131\)](https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Op-paat/Asukasdemokratia_tavaksi_taloon(34131))

Asukasdemokratia 2008. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen julkaisuja 2008:1. Viitattu 17.10.2023. [https://www.ara.fi/fi-FI/ARAasuntokanta/ARAvuokraasunnot/Asukasdemokratia/Asukasdemokratia\(34130\)](https://www.ara.fi/fi-FI/ARAasuntokanta/ARAvuokraasunnot/Asukasdemokratia/Asukasdemokratia(34130))

Luottamushenkilön veloitteet kokouspalkkioiden saamiseksi 2021. Hekalaiset.fi julkaisuja - 2021:2. Viitattu 18.10.2023. https://bin.yhdistysavain.fi/1582467/QfWfizOb3UviT-gEPUHOd0VAgTE/Luottamushenkil%C3%B6n_veloitteet_palkkion_saamiseksi_2021.pdf

Heka 2023a. Asumisen aikana. Asukastoiminta. Asukasdemokratia. Viitattu 16.10.2023. <https://www.hekaoy.fi/asumisen-aikana/asukastoiminta/asukasdemokratia/>

Heka 2023b. Tietoa Hekasta. Heka vuokranantajana. Isännöinti, kiinteistönhoito ja siivous. Viitattu 16.10.2023. <https://www.hekaoy.fi/tietoa-hekasta/heka-vuokranantajana/isannointi-kiinteistonhoito-ja-siivous/>

Heka 2023c. Asumisen aikana. Asukastoiminta. Asukastoimikunta. Viitattu 17.10.2023. <https://www.hekaoy.fi/asumisen-aikana/asukastoiminta/asukastoimikunta/>

Heka 2023d. Asumisen aikana. Asukastoiminta. Tietosuoja asukastoiminnassa. Viitattu 31.10.2023. <https://www.hekaoy.fi/asumisen-aikana/asukastoiminta/tietosuoja-asukastoiminnassa/>

Hekalaiset 2023a. Aukastoiminta. Aukkkaiden kokoukset 2023. Viitattu 16.10.2023.

<https://www.hekalaiset.fi/asukastoiminta/asukkkaiden-kokoukset-2023/>

Hekalaiset 2023b. Aukastoiminta. Palkkiot. Viitattu 17.10.2023. <https://www.hekalaiset.fi/asukastoiminta/palkkiot/>

<https://www.hekalaiset.fi/asukastoiminta/palkkiot/>

Hekan vuokralaisdemokratiasääntö 2019. Hekalaiset.fi julkaisu - 2019:9. Viitattu

14.11.2023. https://bin.yhdistysavain.fi/1582467/XZFGA7CATM1PLtba42nr0ZyhnP/Hekan_vd-saanto_voimassa_31.12.2023%20asti.pdf

Helsingin kaupunki 2023. Asuminen. Vuokra-asunnot. Hekan vuokra-asunnot. Viitattu

15.7.2023. <https://www.hel.fi/fi/asuminen/vuokra-asunnot/hekan-vuokra-asunnot>

Huotari, K., Törmä, S. & Pentikäinen, M. 2017. Aukasdemokratia ja yhteishallintolaki muutuneessa toimintaympäristössä. Ympäristöministeriön raportteja - 2017:8. Viitattu

21.11.2023. https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/79349/YMra_8_2017.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Kotimaisten kielten keskus 2023. Suomen etymologinen sanakirja. Viitattu 16.10.2023.

https://kaino.kotus.fi/suomenetymologinensanakirja/?p=article&etym_id=ETYM_1f07d00b90727079f4019ab4b31fdd3e&word=asukas&list_id=2000

Kuluttajaliitto 2023. Vuokralaisen oikeudet ja velvollisuudet. Asuminen. Viitattu 9.10.2023.

<https://www.kuluttajaliitto.fi/fis/materiaalit/vuokralaisen-oikeudet-ja-velvollisuudet/>

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995.

Laki yhteishallinnosta vuokrataloissa 649/1990.

Ojasalo, K., Moilanen, T. & Ritalahti, J. 2015. Kehittämistyön menetelmät. Uudenlaista osaamista liiketoimintaan. E-kirja. Helsinki: Sanoma Pro Oy.

Ovaskainen, H. 2017. Isännöitsijä. Kiinteistölehti 5/2017. Viitattu 16.10.2023.

<https://www.kiinteistolehti.fi/isannoitsija>

Palkkiosäännön täydentäviä ohjeita 2021. Hekalaiset.fi julkaisu - 2021:9. Viitattu

14.11.2023. https://bin.yhdistysavain.fi/1582467/StF5E4ffD9tPzVdeJXkr0WK8Rz/Hekan_palkkiosaanto_taydentavat_ohjeet_2021_09_23.pdf

Palkkiosääntö 2020. Hekalaiset.fi julkaisu - 2019:9. Viitattu 17.10.2023. https://bin.yhdistysavain.fi/1582467/lIC2dn2nFZefli143p4b0SZBF5/Hekan_palkkiosaanto.pdf

https://bin.yhdistysavain.fi/1582467/lIC2dn2nFZefli143p4b0SZBF5/Hekan_palkkiosaanto.pdf

Pellervon taloustutkimus 2019. Alueellinen asuntomarkkinaennuste 2019: Teema. Jatkuuko vuokra-asumisen suosion kasvu? Viitattu 9.11.2023. <https://www.ptt.fi/ennusteet/asunto-markkinat-2019-erityisteema-jatkuuko-vuokra-asumisen-suosion-kasvu/>

Salmela, M. 2019. Helsingin kaupungin vuokra-talojen asukas keräsi vuodessa 7 000 euron kokous-palkkiot, mutta leikkaus-lista pöyristyttää talo-aktiiveja: ”Jos tämä loppuu, se on kallista”. Helsingin Sanomat 9/2019. Viitattu 23.11.2023. <https://www.hs.fi/kaupunki/art-2000006239036.html>

Tennberg, K. 2019. Mielipide. Lukijan mielipide. Talotoimikuntien palkkiot ovat tehtävään työhön nähden vaatimattomia. Helsingin Sanomat 9/2019. Viitattu 23.11.2023. <https://www.hs.fi/mielipide/art-2000006243112.html>

Tilastokeskus 2023. StatFin. Asunnot ja asuinolot. 115y - Asuntokunnat ja asuntoväestö hallintaperusteen, talotyyppin ja huoneluvun mukaan, 2005-2022. Viitattu 9.11.2023. https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_asas/stat-fin_asas_pxt_115y.px/chart/chartViewLine/

Vuokraopas 2021. Kuluttajaliitto. Neuvoja vuokralaiselle ja vuokranantajalle selkokielellä. Viitattu 9.10.2023. https://www.kuluttajaliitto.fi/uploads/2022/12/479c78e7-vuokraopas_selkosuomi_2021_saavutettava.pdf

Yhteishallinto ja toimiva vuokra-asuminen 2008. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen julkaisuja 2008:1. Viitattu 12.11.2023. [https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Oppaat/Yhteishallinto_ja_toimiva_vuokraasuminen\(34139\)](https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Oppaat/Yhteishallinto_ja_toimiva_vuokraasuminen(34139))

Ympäristöministeriö 2023. Vastuualueet. Asuminen. Vuokra-asuminen. Viitattu 9.10.2023. <https://ym.fi/vuokra-asuminen>

Viirkorpi, P. 2007. Yhteishallintaselvitys. Ympäristöministeriön raportteja 14/2007. Viitattu 13.11.2023. <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10138/41380/YMra14-2007.pdf?sequence=2&isAllowed=y>

Viitala, R. 2014. Henkilöstöjohtaminen. Strateginen kilpailutekijä. Henkilöstön suorituskyvyn perusta. E-kirja. Helsinki: Edita Publishing Oy.

Kuviot

Kuvio 1: Opinnäytetyön rakenne	8
Kuvio 2: Omistus- ja vuokra-asuntojen kehitys (tiedot: Tilastokeskus 2023)	9
Kuvio 3: Hekan asukasdemokratiajärjestelmän toiminta yhdessä vuokranmääritysyksikössä .	16

Liitteet

Liite 1: Luottamushenkilön palkkionmaksuperusteet ja raportointiohjeet	30
Liite 2: Luottamushenkilön toimintaraportin mallipohja	31

Liite 1: Luottamushenkilön palkkionmaksuperusteet ja raportointiohjeet

LUOTTAMUSHENKILÖN PALKKIONMAKSUPERUSTEET JA RAPORTOINTIOHJEET
<ol style="list-style-type: none">1. Luottamushenkilön palkkionmaksu tapahtuu suoriteperusteisesti. Saadakseen yhden palkkion (70 eur) tulee luottamushenkilön palauttaa yksi toimintaraportti isännöitsijälle sekä julkaista se luettavaksi vuokranmääritysyksikkönsä asukkaille.2. Palkkioon oikeuttavia toimintaraportteja voi palauttaa enintään viisi (5) vuodessa.3. Luottamushenkilön tulee käyttää toimintaraportissaan Hekan virallista raporttipohjaa.4. Toimintaraportin tulee sisältää kertomus luottamushenkilön suorittamasta Hekan asukasdemokratian mukaisesti toiminnasta sisältäen vähintään seuraavat tiedot;<ul style="list-style-type: none">▪ toiminnan ajankohta ja paikka▪ toiminnan tiedot (mitä tehty ja miten, miten tiedotettu asukkaille)▪ toiminnan toteutus (osallistujamäärä ja tunnelma)5. Toimintaraportti tulee palauttaa kahden viikon sisällä toteutetusta toiminnasta.6. Mikäli asukasdemokratian mukaista toimintaa ei ole pystytty järjestämään, voi toimintaraportti poikkeuksellisesti koostua vuokranmääritysyksikön ajankohtaisista kuulumisista. Tämä poikkeus on sallittu enintään kaksi (2) kertaa vuodessa.
<p>Luottamushenkilön toiminta määräytyy yhteishallintolain 649/1990 sekä Hekan asukasdemokratiasäännön mukaan.</p>

Liite 2: Luottamushenkilön toimintaraportin mallipohja

LUOTTAMUSHENKILÖN TOIMINTARAPORTTI		TOIMIKAUSI 2022-2023
RAPORTTI NRO:	PVM:	VUOKRANMÄÄRITYSYKSIKÖ:
<p>Luottamushenkilön suorittama toiminta (rasti oikea vaihtoehto):</p> <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> talkoot<input type="checkbox"/> yhteisten tilojen ylläpito ja hallinnointi<input type="checkbox"/> yhteisen toiminnan järjestäminen<input type="checkbox"/> osallistuminen kiinteistön huollon ja ylläpidon toimintaan<input type="checkbox"/> asukkaiden kokouksen järjestäminen<input type="checkbox"/> vuokranmäärityksen suunnitteluun osallistuminen<input type="checkbox"/> talon omien some-sivujen luominen ja päivittäminen<input type="checkbox"/> muu, mikä: <p>Raportti toiminnasta:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		
Luottamushenkilön nimi		Päivämäärä ja paikka