

Asukasvuokrasopimusten yhtenäistäminen

Aluehallitus 26.05.2025 § 133

3104/00.01.02.02/2025

Valmistelija

tila- ja tukipalvelujohtaja Velimatti Thure, palvelualuepäällikkö Päivi Kauppinen, tulosaluepäällikkö Satu Karvonen, palvelupäällikkö Kirsi Ruutala, puh. 040 509 3514

Etelä-Savon hyvinvointialue vastaanotti 1.1.2023 järjestämisvastuun siirtymisen yhteydessä Etelä-Savon kunnilta ja kuntayhtymiltä noin 1400 asukasvuokrasopimusta. Siirtyneet asukasvuokrasopimukset ovat laadultaan, ehdoiltaan ja muodoltaan vaihtelevia. Siirtymävaiheessa hyvinvointialue ei uusinnut vuokrasopimuksia eikä korottanut vuokria.

Hyvinvointialue toimii oman palvelutuotannon asumisyksiköissä ns. ensivuokralaisena, joka jälleenvuokraa tilat asiakkailleen. Vuokratason määrittää kiinteistön omistaja, suurimmassa osassa joko kunta tai kunnan omistama osakeyhtiö.

Hyvinvointialueen tehtävänä ei ole tehdä liiketoimintaa asuntojen vuokraamisella, eikä myöskään asumisyksikköjä hyvinvointialueelle pääasiassa vuokraavien kuntien, tai kuntaomisteisten yleishyödyllisten yhtiöiden, jolloin ohjaavana periaatteena vuokrien suhteen on julkisessa palvelutuotannossa oltava omakustannusperiaate.

Asukasvuokrasopimukset ovat toisiinsa nähden taloudellisten seikkojen lisäksi eriarvoisia myös sopimusten ehtojen osalta. Eriarvoisuuden takia asukasvuokrasopimusten ehdot on syytä päivittää yhdenvertaiseksi koko alueella.

Tila- ja tukipalvelut valmistelee asukasvuokrasopimusten yhtenäistämistä yhdessä ikääntyneiden sekä sosiaalipalveluiden palvelualueiden kanssa, ja ryhtyy laaditun suunnitelman mukaan yhtenäistämään sopimuksia yhdessä palvelualueiden kanssa sovitun aikataulun mukaan. Ennen vuokrasopimusten yhtenäistämistä tiedotetaan muutoksesta laajasti niin asukkaille, kuin muille sidosryhmille.

Yhtenäistämisen alkaa suunnitelman mukaan niin, että asukkaille lähetetään kirje, joka sisältää uudet vuokrasopimusehdot aluehallituksen päätöksen jälkeen. Uudet ehdot astuvat voimaan 1.1.2026.

Vuokrasopimuksen ehdot käydään läpi syksyn 2025 aikana asumisyksiköissä pidettävissä asukaskokouksissa. Kirjeessä asiakkaalle/asukkaalle kuvataan selkeästi, että hyvinvointialueen tarkoituksena ei ole asumisoikeuden päättäminen, vaan ehtojen muuttaminen ja kerrotaan syy ehtojen muuttamiseen ja tämän vaikutukset asukkaalle.

Asukasvuokrasopimuksien vuokria tullaan jatkossa tarkastamaan omakustannusperiaatteen mukaisesti. Omakustannusperiaatteella tarkoitetaan kiinteistön omistajalle maksettavaa vuokratulua. Asumispalvelun asiakkaan vuokra voi olla enintään Kelan määrittämän eläkkeensaajan asumistuen enimmäisasumismenon suuruinen korotettuna enintään 20 %:lla (sisältäen veden ja sähkön).

Hyvinvointialueen henkilökunnan käytössä olevien tilojen osuus vuokrasta ei siirry asukkaiden maksettavaksi, vain asukkaiden yhteiskäytössä olevat tilat jyvitetään osaksi vuokraa. Käytännössä asukkaiden vuokran siis määrittää kiinteistön omistaja.

Lähtökohtana on, että vuokrasopimuksiin tehtävät muutokset eivät vaaranna asiakkaan toimeentulon edellytyksiä. Asukasta tuetaan myös etuisuuksien hakemisessa palveluohjaajien toimesta sopimusten yhtenäistämisen yhteydessä.

ARA-kohteiden muutokset toteutetaan voimassa olevan lainsäädännön mukaan.

Vaikutusten arviointi

Päätöksellä on tunnistettu olevan rajattuja, ennalta tiedossa olevia ihmisryhmiä koskevia taloudellisia vaikutuksia. Tämän vuoksi on katsottu tarpeelliseksi tehdä vaikutusten ennakoarviointi. Vaikutusten ennakoarviointi on tehty suppeana asiantuntija-arviointina, koska päätöksellä ei ole laajoja tai merkittäviä yleisiä vaikutuksia. Ihmisryhmille, joihin päätöksellä on tunnistettu olevan vaikutusta, vaikutusten arvioidaan jäävän vähäiseksi.

Vuokrasopimusten yhtenäistäminen ei aiheuta muutoksia kaikkien asukkaiden vuokriin. Mahdollisia vuokrankorotuksia asiakkaille aiheutuu vain niissä yksiköissä, joissa asukkaiden käytössä olevien yhteisten tilojen vuokraa ei ole aiemmin jyvitetty asukasvuokriin. Asukkaan vuokra on tarkistuksen jälkeenkin enintään Kelan määrittämän eläkkeensaajan asumistuen enimmäisasumismenon suuruinen korotettuna enintään 20 %:lla. Kun huomioidaan asumistuen muutos niillä asiakkailla, joiden vuokra

nousee, vuokrankorotuksen vaikutus asiakkaan talouteen on vähäinen.
Vuokratason muutos ei vaikuta vuokralaisen suojaosaan.

Toimivalta Hallintosääntö 9.2 §:n 16 kohta

Hyvinvointialuejohtajan esitys:

Aluehallitus päättää,

1. että asukasvuokrasopimusten yhtenäistämistä edellyttävät muutokset toteutetaan omakustannusperiaatetta noudattaen siten, että asukkaan vuokra on tarkistuksen jälkeenkin enintään Kelan määrittämän eläkkeensaajan asumistuen enimmäisasumismenon suuruinen korotettuna enintään 20 %:lla;
2. valtuuttaa tila- ja tukipalvelujohtajan määrittämään asuntokohtaiset vuokrat asiaselostuksessa kuvattujen periaatteiden mukaisesti.

Käsittely: Merkitään, että asiaa kokouksessa selostivat ikääntyneiden palvelujen toimialajohtaja ja hyvinvointialuejohtaja.

Päätös:

Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Tiedoksi