

Vuokrasopimusten yhtenäistäminen ja vuokranmääräytyminen Sata-alueella





Lainsäädäntötausta

- laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001, korkotukilaki)
- aravalaki (1189/1993)
- aravarajoituslaki (1190/1993)
- laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (574/2016)
- laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista (232/2002)
- laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995, huoneenvuokralaki)



Tausta, vapaarahoitteiset kiinteistöt

Vapaarahoitteisissa kohteissa vuokran uudelleen määrittely perustuu Satakunnan aluehallituksen 30.1.2024 tekemään päätökseen:

- § 29 Asukasvuokrasopimusten yhtenäistäminen
 - "Asukasvuokrasopimusten vuokria tullaan jatkossa tarkastamaan omakustannusperiaatteen mukaisesti. Omakustannusperiaatteella tarkoitetaan kiinteistön omistajalle maksettavaa vuokrakulua ja siitä laskettua neliöhintaa lisättynä 1 % hallintokustannuksella. 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."
- Asukkaille lähetetty kirjeet uusista vuokrasopimusehdoista helmikuussa 2024.
 - Liitteenä malli vuokrasopimuksesta uusilla ehdoilla sekä hyväksymislomake.
- Vuokrasopimuksen ehdot käyty läpi helmikuun aikana asumisyksiköissä pidetyissä asukaskokouksissa.
- Uudet ehdot astuivat voimaan 1.6.2024.



Tausta, vapaarahoitteiset jatkuu

- Asukasvuokrasopimusten harmonisoinnilla, ja sitä seuranneella asukasvuokrien uudelleen määrittelyllä halutaan taata hyvinvointialueen vuokralaisten yhdenvertainen ja tasapuolinen kohtelu.
 - Vapaarahoitteisissa kiinteistöissä asukasvuokrien vaihteluväli ennen uudelleen määrittelyä 190 – 803 euroa.
- Asukkaita tuetaan etuisuuksien hakemisessa palveluohjaajien toimesta.
 - Asumistuki
 - Toimeentulotuki



Tausta ara-kiinteistöt

- Ara-kohteissa lainsäädäntö määrittää vuokrantarkistusperiaatteen
 - Kiinteistön omistaja määrittää omakustannusvuokran vuosittain. Vuokrat määritellään vuokranmääritysyksiköittäin eli käytännössä yleensä kohdekohtaisesti.
 - Jos kohde on välivuokrattu, myös ensivuokralainen määrittelee perimänsä omakustannevuokran vuosittain.
 - Vuokranmäärityksen perustana oleva vuokranmäärityslaskelma laaditaan siten, että tulot vastaavat vuotuisia menoja. Kuluihin perustuva vuokranmäärityslaskelma osoittaa, miten paljon tarvitaan vuokratuottoja, jotta kohteen hoito- ja rahoituskulut sekä mahdollinen varautuminen saadaan katettua. Vuokrat määritellään 100 %:n käyttöasteelle.
- Vuokrantarkastukset toteutettu yhteistyössä Aran ylitarkastajan kanssa.



Vuokran määrittely Satakunnan hyvinvointialueella

- Omakustannusperiaate
 - Vuokra määritellään vuosittain todellisten, toteutuneiden kustannusten perusteella.
 - Ara-kiinteistöissä omakustannusperiaatteen vaatimus ehdoton, kiinteistön omistaja on vastuussa omakustannusperiaatteen toteutumisesta läpi koko vuokrausketjun.
 - Satakunnan hyvinvointialue on määritellyt vapaarahoitteisten kiinteistöjen asukasvuokrien enimmäismääräksi Kelan määrittämät eläkkeensaajan asumistuen enimmäisasumismenot.
 - Pori 712 €/kuukaudessa
 - Muu Satakunta 624 €/kuukaudessa
- Satakunnan hyvinvointialue huomioi omakustannuslaskelmassa 2024 vuoden toteutuneet
 - Hyvinvointialueen vuokratulot = vuokra jota Sata-alue maksaa kiinteistön omistajalle.
 - Hallinnolliset kulut = asukasvuokrien laskuttamisesta aiheutuneet kulut.
 - Vesi- ja sähkömaksut, mikäli eivät sisälly Sata-alueen kiinteistön omistajalle maksamaan vuokraan.
- Omakustannuslaskelmassa ei huomioida vuoden 2024 toteutuneita
 - Tilojen siivoamisesta aiheutuneita kuluja
 - Henkilöstökuluja



Vuokran määrittely Satakunnan hyvinvointialueella

- Erityisryhmäkohteissa ensivuokraajan (hyvinvointialue) vuokrakuluista asukasvuokralaskelmaan siirtyvät vain niiden tilojen vuokrat, jotka ovat suoraan asukkaiden käytössä.
 - Palvelutilojen, kuten lääkehuoneet, välinehuoltotilat ja kansliat, vuokrat on huomioitu palvelumaksuissa, eikä niitä sisällytetä asukasvuokralaskelmaan.
- Yhteiskäyttötiloista on laskettu jyvitetty osuus kullekin asukkaalle, ja näiden käyttöoikeus sisältyy asukkaiden maksamaan vuokraan.
 - Yhteiskäyttötiloina huomioidaan ne asuinhuoneiden ulkopuoliset tilat, joihin asukkaalla on suora käyttöoikeus, esimerkiksi käytävät, yhteiset sauna- ja ruokailutilat.
 - Mikäli yhteiskäyttötilat ovat ulkopuolisten, kuten päivätoiminnan käytössä, asia huomioidaan jyvitettyjen neliöiden määrässä ja siten asukasvuokrassa.
 - Jyvitettyt neliöt määritellään käyttöoikeuden, ei käyttöasteen mukaan.