

Asukasvuokrasopimuksen ja sopimusehtojen yhtenäistäminen 2025

Asukasvuokrien ja sopimusehtojen yhtenäistäminen v. 2025

- Vuokratasot ja sopimusehtojen muutos
 - Vuokrataso ajantasaiseksi vastaamaan hyvinvointialueen vuokranantajalle maksamia kokonaisvuokrakustannuksia (pääomavuokra + ylläpitovuokra sekä vesi ja sähkö)
 - Sopimuksien ehtoja yhtenäistetään
 - Yhteistilojen jyvitetävät kustannukset asukasvuokriin, joka ei toteudu kaikissa yksiköissä tällä hetkellä

Hallintosäännön 79 § mukaan aluehallitus päättää asukasvuokrien hinnoittelun periaatteista. Tarkoitus on, että mikäli aluevaltuusto hyväksyy talousarvion 10.12.2024, joka sisältää hinnoittelumuutoksen niin ko. päätös tuodaan aluehallituksen käsittelyyn talousarviopäätöksen jälkeen joulukuussa 2024.

Asukasvuokrien ja sopimusehtojen yhtenäistäminen v. 2025

- Keski-Suomen hyvinvointialue tulee esittämään vanhusten ja vammaisten sekä mielenterveys- ja päihdekuntoutujien asukasvuokrien yhtenäistämistä 1.4.2025 alkaen.
- Asukasvuokrasopimukset siirtyivät 22 kunnalta 1.1.2023. Keski-Suomen hyvinvointialue on vastannut n. 2200 asukasvuokrasopimusten hallinnasta. Mukana tässä on erilaisia tuetun asumisen, yhteisöllisen asumisen ja ympärivuorokautisen palveluasumisen vuokrasuhteita.
- Asukkaat maksavat hyvinvointialueelle tällä hetkellä vuokraa n. 11,3 miljoonaa € vuodessa ja samoista tiloista ja neliöistä HVA:n maksama vuokra on n. 13,9 milj. € vuodessa. Ero on n. 2,6 milj. € vuodessa.
- Asukkaille, jotka hyväksyvät sopimusehtojen muutokset tehdään uudet vuokrasopimukset 1.4.2025 alkaen ja muille viimeistään 3kk - 6 kk kuluttua, riippuen vuokrasopimusten irtisanomisajoista. Vuokratasoa korotettaisiin omakustannusperusteisesti vastaamaan hyvinvointialueen todellisia kustannuksia. Vuokria esitetään kuitenkin korotettavan sopimusten uudistamisproessin yhteydessä enintään 15 % ja maksimissaan 100 €/kk.
- Asukasvuokrien muutoksessa erityisesti vuokrankorotusehdot tullaan yhtenäistämään. Tämä tuo asukkaiden vuokriin yhdenvertaisuutta. Samassa kiinteistössä olevilla, samankokoisilla asunnoilla tulee olemaan sama vuokra.

Asukasvuokrien muutokset v. 2025

- **Asiakkaiden toimeentulon varmistus**

- Ikääntyneiden sekä mielenterveys- ja päihdekuntoutujien ympärivuorokautisessa palveluasumisessa asukkaan asumiskulut vähennetään asumispalvelumaksusta asiakasmaksulain määrittämällä tavalla.
- Ympärivuorokautisen palveluasumisen asiakas edellytetään haettavan asumistukeen korotusta vuokran noustessa vähintään 204 €/vuosi– jonkin verran kuitenkin vaikutusta siihen, että asukas maksaa vuokran osuuden kasvaessa vastaavasti vähemmän asiakasmaksua.
- Yhteisöllisen asumisen asiakkaiden asiakasmaksu lasketaan säännöllisen kotihoidon asiakasmaksun mukaisesti eikä vuokran osuus näy näissä kodeissa asuvien asiakasmaksua alentavana tekijänä – asiakas voi hakea korotusta asumistukeen
- Kehitysvammaisilta ja vaikeavammaisilta asiakkailta peritään vuokran lisäksi sähkö- ja vesimaksut, jotka voivat myös sisältyä vuokraan. Vuokraan sisältyy kiinteistön huoltomenot ja asukkaiden käytössä olevien yhteisten tilojen jyvitetty osuus.
- KELA-raja vuokralle max v. 2024 Jyväskylä 712 €/kk, muut kunnat 624 €/kk. Hyvinvointialue on palvelukuvauksessa ja puitesopimuksessa määrittänyt, että vuokra ei saa ylittää KELA rajaa. Tämä tarkoittaa sitä, että joidenkin asiakkaiden vuokria tullaan tarkistamaan alaspäin.

Asukasvuokrasopimuksen ja sopimusehtojen yhtenäistäminen 2025

- **Asukkaiden tiedottaminen / suostumus**

- Hyvinvointialueen kanssa vuokrasuhteessa oleville asumisen palvelujen n. 2200 asiakkaalle lähetetään kirje 31.1.2025 mennessä 1.4.2025 voimaan tulevista uusista ehdoista, jotka pyydetään hyväksymään ja allekirjoittamaan.
- JOS ASIAKAS EI HYVÄKSY MUUTOSTA: Huoneenvuokralain 52 §:n mukaan vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen irtisanomisaika on kolme kuukautta, jos huoneiston vuokrasuhde on välittömästi ennen irtisanomista kestänyt yhtäjaksoisesti alle vuoden tai irtisanomisaika on kuusi kuukautta, jos vuokrasuhde on välittömästi ennen irtisanomista kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään yhden vuoden.
- Tämän mukaisesti kirje ja irtisanomisilmoitus on annettava vuokralaisille todisteellisesti tiedoksi. Kirjeessä ja irtisanomisilmoituksessa asiakkaalle kuvataan selkeästi, että hyvinvointialueen tarkoituksena ei ole asumisoikeuden päättäminen, vaan ehtojen muuttaminen.
- Vuokrankorotuksen ajankohdaksi esitetään 1.4.2025. Niiden osalta, jotka eivät hyväksy ehtomuutosta, menetellään siten, että vuokrasopimukset irtisanotaan ja vuokralaisille ehdotetaan uutta sopimusta muutetuilla ehdoilla.
- Vuokrasopimusten ehtoihin tehtävästä muutoksesta lähetetään tiedote kaikille asiakkaille. Korotus näillä asiakkailta on yksikön vuokratasosta riippuen korkeintaan 15 % ja enintään 100 €/kk. Joidenkin asiakkaiden kohdalla vuokra voi myös laskea.
- Lähtökohtana on, että vuokrasopimukseen tehtävät muutokset eivät vaaranna asiakkaan toimeentulon edellytyksiä.

Aikataulu

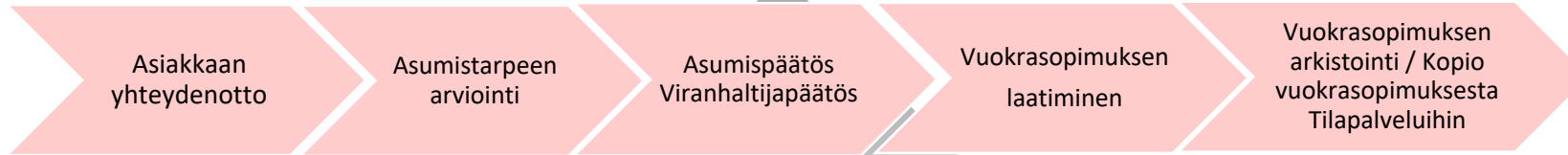
- Vanhusten ja vammaisten sekä mielenterveys- ja päihdekuntoutujien asukasvuokrien yhtenäistämistä viedään seuraavalla aikataululla esitettäväksi sekä päätöksentekoon:
- Vammaisten sekä mielenterveys- ja päihdekuntoutujien palveluvastaavat 25.9.
- HVA johtajan TA esitys julkistetaan 8.10.
- Viestintä 9.10.
- TA info lautakunnille 10.10.
- Vaikuttamistoimielimet vammaisneuvosto 17.10. ja vanhusneuvosto 22.10.
- Lautakunnat 23.10.
- Vanhusten palvelu palveluvastaavat 30.10.
- Aluehallitus 27.11.
- Aluevaltuusto 10.12.
- Aluehallitus 17.12.

Asukasvuokrien muutoksessa erityisesti vuokrankorotusehdot tullaan yhtenäistämään. Tämä tuo asukkaiden vuokriin yhdenvertaisuutta. Samassa kiinteistössä olevilla, samankokoisilla asunnoilla tulee olemaan sama vuokra. Myös sopimus pohja tulee olemaan kaikille sama.

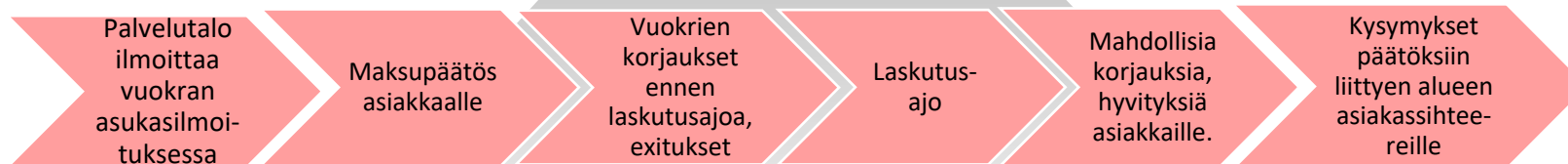


Asukasvuokrauksen prosessi

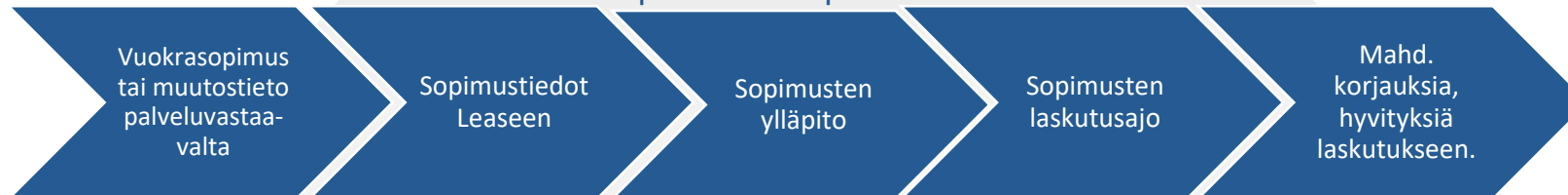
Palvelualueiden prosessi, asukas prosessi



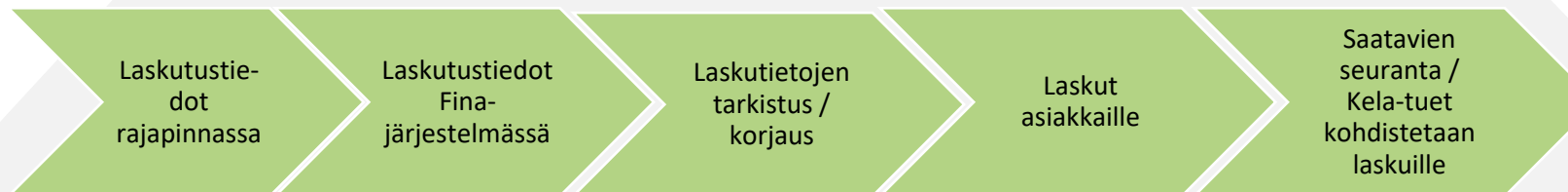
Palvelualueiden prosessi, palvelumaksujen prosessi



Tilapalveluiden prosessi



Laskituksen prosessi (Monetra)



Asukasvuokrasopimusten laskutus Keski-Suomen hyvinvointialueella