

# Keski-Suomen hyvinvointialueen vanhusten ja vammaisten sekä mielenterveys- ja päihdekuntoutujien vuokrasopimusten sekä sopimusehtojen yhtenäistäminen 1.4.2025 alkaen

Työikäisten ja ikääntyneiden lautakunta 23.10.2024 § 73

Valmistelija tilapalvelujohtaja Petteri Kontro, p. 014 269 4467  
toimitilavuokrauksen asiantuntija Anu Mäkelä, p. 014 269 4516  
asiakkuuspäällikkö Jaana Lehtoranta-Makkonen, p. 014 269 4410  
asiakasmaksupäällikkö Anna-Kaisa Mäkelä, p. 046 921 3376  
palvelujohtaja Ulla Kuittu, p. 050 353 8310  
palvelujohtaja Päivi Junnilainen, p. 040 533 5729  
vastuualuejohtaja Tuija Koivisto, p. 040 513 5821

Selostus asiasta

## **Yleistä**

Asukasvuokrasopimukset siirtyivät kunnilta Keski-Suomen hyvinvointialueelle 1.1.2023. Keski-Suomen hyvinvointialue vastaa 22 kunnalta siirtyneiden asiakkaiden vuokrasopimuksista.

Vanhusten ja vammaisten vuokrasopimuksia on tällä hetkellä yhteensä noin 2 200. Mukana tässä on mm. ympärivuorokautisen palveluasumisen vuokrasuhteita (n. 1600 kpl), yhteisöllisen asumisen vuokrasuhteita (n. 360 kpl), erilaisia tuetun asumisen vuokrasuhteita (n. 42 kpl) sekä aikuissosiaalityön välivuokraussopimuksia asumisen turvaamiseksi (n. 28 kpl).

Asiakkaat maksavat hyvinvointialueelle tällä hetkellä vuokraa n. 11,3 miljoonaa euroa vuodessa ja hyvinvointialueen vuokratustannukset samoista tiloista ovat n. 13,9 miljoonaa euroa vuodessa. Eroa muodostuu n. 2,6 miljoonaa euroa vuodessa.

Keski-Suomen hyvinvointialue tulee yhtenäistämään vanhusten ja vammaisten sekä mielenterveys- ja päihdekuntoutujien asukasvuokrasopimuksia. Tällä tuodaan asiakkaiden asukasvuokrasopimukseen ja sopimusehtoihin yhdenvertaisuutta.

Samassa kiinteistössä olevilla, samankokoisilla asunnoilla tulee olemaan sama vuokra. Tavoitteena on, että asiakkailta perittävien asumispalveluiden vuokratason määräytymisperusteet ovat yhdenmukaiset ja tasapuoliset koko alueella.

Osalle asukkaista tulee vuokriin korotuksia, mikäli asukasvuokra on jäänyt alle hyvinvointialueen omakustannustason. Vuokria tullaan tarvittaessa korottamaan enintään 15 %, maksimissaan 100 euroa kuukaudessa. Tätä tullaan jatkossa tarkastelemaan vuosittain.

Hyvinvointialue on palvelukuvauksessa ja puitesopimuksessa määrittänyt, että vuokra ei saa ylittää Kelan määrittämää enimmäisrajaa. Enimmäisrajaa on Jyväskylässä 712 €/kk ja muissa kunnissa 624 €/kk.

## **Vaikutukset asukkaisiin**

Sopimusten yhtenäistämisen myötä vuokrat korottuvat omakustannusperusteisesti noin 88 prosentilla asukkaista, säilyvät nykyisellään noin 9 prosentilla ja laskevat Kelan enimmäisrajojen mukaan noin 3 prosentilla, sillä olettamuksella, että kaikki huoneisot ovat käytössä.

Keskimäärin korotus per asiakas on n. 38 €. Korotus on 0–100 euron välillä per asiakas. Arvion mukaan ainoastaan yhdessä aikuisten sosiaalipalvelun asunnossa vuokra korottuu maksimimäärän, eli 100 euroa.

Vuokrien yhtenäistämisen vaikutus hyvinvointialueelle vuonna 2025 (aikavälillä 1.4.-31.12.2025) on yhteensä noin 820 000 €. Arvioidaan, että asukasvuokrat saavuttavat hyvinvointialueen maksaman vuokrien kustannustason reilun kahden vuoden kuluttua.

Liitteessä 1 on kuvattu vuokrien keskimääräiset muutokset kussakin kunnassa sekä vuokran yhtenäistämisestä johtuva vaikutus hyvinvointialueelle.

### **Asukasmaksujen määräytyminen**

Vanhusten- ja vammaisten sekä mielenterveys- ja päihdekuntoutujien ympärivuorokautisessa palveluasumisessa asukkaan asumiskulut vähennetään asiakasmaksulaskelmassa asiakasmaksulain määrittämällä tavalla.

Laissa asiakasmaksuista säädetään, että asukkaan nettotuloista vähennetään ensin asumismenot ja otetaan vuokran osuudesta pois mahdollinen asumistuen osuus. Lisäksi vähennetään muut määritellyt maksut ja jäljelle jäävästä tulosta lasketaan asiakasmaksu. Käytännössä ympärivuorokautisen palveluasumisen asiakas maksaa vuokran osuuden kasvaessa vastaavasti vähemmän asiakasmaksua ja näin ollen vuokrien korotus ei vaikuta asukkaan maksamaan asiakasmaksuun. Vaikutus näkyy vähentävästi kyseisen palvelualueen maksutuotoissa.

Yhteisöllisen asumisen asiakkaiden asiakasmaksu lasketaan säännöllisen kotihoidon asiakasmaksun mukaisesti, samoin kuin vuokralla asuvan kotihoidon asukkaan, eikä vuokran osuus näy näissä kodeissa asuvien asiakasmaksua alentavana tekijänä, ja vuokran korotus kohdistuu asukkaan menoihin täysimääräisenä, mikäli asiakkaalla ei synny oikeutta mahdolliseen asumistuen korotukseen. Huomioitavaa on, että asiakasmaksulain mukaan asukkaan maksua on alennettava tai jätettävä perimättä sosiaalihuollon maksu kokonaan, jos maksun periminen vaarantaa asukkaan tai hänen perheensä toimeentulon.

Kehitysvammaisilta ja vaikeavammaisilta asukkailta peritään vuokran lisäksi sähkö- ja vesimaksut, jotka voivat myös sisältyä vuokraan. Vuokraan sisältyy kiinteistön huoltomenot ja asukkaiden käytössä olevien yhteisten tilojen jyvitetty osuus.

Asukkailla peritään vuokran lisäksi ylläpitomaksu, ateriat ja muut jokapäiväiseen elämään liittyvät kustannukset.

### **Asian eteneminen päätöksenteossa**

Vanhusten ja vammaisten sekä mielenterveys- ja päihdekuntoutujien asukasvuokrasopimuksien ja sopimusehtojen yhtenäistämistä käsitellään Keski-Suomen hyvinvointialueen

- vammaisneuvostossa 17.10.2024 ja
- vanhusneuvostossa 22.10.2024

Näiden jälkeen se käsitellään työikäisten ja ikääntyneiden lautakunnassa 23.10.2024.

Tämän jälkeen Keski-Suomen hyvinvointialueen hallintosäännön 79 § mukaan aluehallitus päättää hyvinvointialueen hallinnoimien rakennusten ja huoneistojen vuokralle antamisen periaatteista ja vuokrien hinnoitteluperiaatteista. Asia käsitellään aluehallituksessa 27.11.2024

### **Toimivalta**

Hallintosääntö § 18

Esittelijä	Vastuualuejohtaja, strateginen johtaminen ja järjestäminen Pihl Anu
Päätösehdotus	Työikäisten ja ikääntyneiden lautakunta merkitsee asian tiedokseen ja esittää edelleen sitä aluehallitukselle hyväksyttäväksi.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.  Asiaa kokouksessa oli esittelemässä Petteri Kontro ja Jaana Lehtoranta-Makkonen klo 17:15-17:29.

Aluehallitus 17.12.2024 § 332  
2431/02.03.00/2024

Selostus asiasta	Vanhusten ja vammaisten sekä mielenterveys- ja päihdekuntoutujien asukasvuokrasopimusten ja sopimusehtojen yhtenäistämistä on käsitelty Keski-Suomen hyvinvointialueen vammaisneuvostossa 17.10.2024 § 50 ja vanhusneuvostossa 22.10.2024 § 54. Toimielinten käsitellyt ovat oheisaineistona.
Esittelijä	Hyvinvointialuejohtaja Tollet Jan
Päätösehdotus	Aluehallitus hyväksyy Keski-Suomen hyvinvointialueen vanhusten ja vammaisten sekä mielenterveys- ja päihdekuntoutujien vuokrasopimusten sekä sopimusehtojen yhtenäistämisen 1.4.2025 alkaen edellä selostetun sekä liitteessä esitetyn mukaisesti.  <u>Asian kokouskäsitely:</u>  Jouko Nykänen ilmoitti olevansa esteellinen (peruste: hallintolaki 28.1 § kohta 4, palvelussuhdejäävi) ja poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 16.48–16.50.  Sari Hovila oli läsnä kokouksessa tämän pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajan Nykäsen sijasta klo 16.48–16.50.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.