

Saran asuntojen vuokrantarkistus 1.9.2023

Tekninen lautakunta 13.06.2023 § 73
491/02.05.00.00/2023

Valmistelija: hallinto- ja talouspäällikkö Hely Harju, puh. 040 848 4125

Saran asunnot on kehitysvammaisten tuettuun asumiseen tarkoitettu asumisyksikkö, jossa on 15 asuntoa. Kaikki asunnot ovat saman kokoisia pienasuntoja (28,5 m²), joihin kuuluu runsaasti yhteistiloja (17 m²/asunto). Yhteiset tilat on jyvitetty vuokraan. Kunkin asunnon vuokranmäärityksen perusteena on 45,5 m².

Kehitysvammaisten asuntopalvelut siirtyivät vuoden 2023 alusta lähtien Keski-Suomen hyvinvointialueelle. Saran asuntojen kiinteistö on edelleen Laukaan kunnan omistuksessa ja kiinteistöjen vuokrantarkistuksesta vastaa tekninen lautakunta.

Asuntojen rakentamiseen on myönnetty ARA:n investointiavustusta ja korkotukilainaa. Koska kyseessä on valtion tuella rakennettu kohde, tulee näiden asuntojen vuokra määritellä ns. omakustannusperiaatteella eli vuokralaisilta peritään vuokraa enintään se määrä, joka tarvitaan kattamaan asuntojen ja niihin liittyvien tilojen rahoitukseen liittyvät lyhennykset ja korot sekä hyvän kiinteistönpidon mukaiset menot. Erityisryhmäkohteiden asukkailta perittäville omakustannusvuokrilla ei saa kattaa kuluja, jotka aiheutuvat asukkaille tarjottavista hoiva-, hoito-, ateria- yms. palveluista. Asukkaille tarjottavista palvelut ja niistä asukkaille aiheutuvat kulut kuuluvat Keski-Suomen hyvinvointialueen vastuulle.

Asuntojen vuokra jakaantuu hoitovuokraan ja rahoitusvuokraan. Hoitovuokran lähtökohtana on vuokranmäärityskauden aikana toteutuvaksi arvioidut kohtuulliset kiinteistön ylläpito- ja hoitokulut.

Rahoitusvuokra muodostuu kohteelle myönnetyn korkotukilainan lyhennyksistä ja koroista. Vuokraan voidaan sisällyttää myös hankkeelle hyväksytyjen omien varojen osalta perittävä laskennallinen 4 %:n korko.

Asuntojen vuokria ei ole korotettu moneen vuoteen. Nykyinen vuokra on riittänyt kattamaan kiinteistön ylläpidosta ja lainamenoista aiheutuneet kustannukset, kun korkotaso on ollut hyvin matala. Yleinen hintatason ja korkojen nousu ovat nostaneet Saran asuntojen hoito- ja lainamenoja. Rakentamiseen otetun korkotukilainan korot on sidottu 6kk:n euriboriin ja korkojen nousu kaksinkertaistaa vuoden 2023 lainamenot viime vuoteen verrattuna.

Vuokran määräytymisestä ja vuokran korotusesityksestä lähetettiin asukkaiden läheisille/edunvalvojille kirjeet ja aiheesta järjestettiin Niemen asuntojen kanssa yhteinen asukaskokous 29.5.2023. Asukaskokoukseen osallistui edustaja vain kahdesta asunnosta. Lisäksi asiasta tuli muutama puhelinsoitto.

Ara ohjeistaa jaksottamaan vuokrien korotuksen usealle vuodelle, jotta vuokrankorotukset pysyisivät kohtuullisina. Tämän vuoksi lautakunnalle tuotava esitys vuokrankorotukseksi on hieman asukkaiden edustajille esitettyä pienempi. Mikäli lainamenot eivät laske, tulee vuokrankorotuksia tehdä jatkossa vuosittain. Saran asuntojen vuokrankorotukseksi esitetään 1,45 euroa/m²/kk. Samalla

luovutaan erillisestä sähkömaksusta, jota on tähän saakka peritty 12 euroa/kuukaudessa. Vesimaksu 18 euroa/hlö pidetään ennallaan.

Oheisaineistona Saran ja Niemen asuntojen vuokranmääritys.

Esittelijä	Tekninen johtaja Janne Laiho
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta päättää tarkistaa Saran asuntojen vuokria seuraavasti: Vuokra 1.9.2023 13,30 e/m ² /kk Vesimaksu 18,00 e/kk Erillistä sähkömaksua ei enää peritä 1.9.2023 lähtien.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.