

Niemen asuntojen vuokrantarkistus 1.9.2023

Tekninen lautakunta 13.06.2023 § 74
494/02.05.00.00/2023

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

Niemen asunnot on kehitysvammaisten ohjattuun asumiseen tarkoitettu asumisyksikkö, jossa on 12 asuntoa. Kaikki A- ja B -talon asunnot ovat pientaloja (20-27,5 m²), joihin kuuluu runsaasti yhteistiloja (19,4 - 20,0 m²/asunto). Yhteiset tilat on jyvitetty vuokraan, jolloin asuntojen vuokramäärityksen perusteena on 45,0 - 46,9 m². C-talo on erillinen neljän asunnon rivitalo, jossa asuminen on A- ja B -taloa itsenäisempään. Nämä asunnot ovat kooltaan 40 -49,5 m² ja vuokraan on laskettu yhteistiloja 2,7 - 3,0 m².

Kehitysvammaisten asuntopalvelut siirtyivät vuoden 2023 alusta lähtien Keski-Suomen hyvinvointialueelle. Niemen 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 perittävillä omakustannusvuokrilla ei saa kattaa kuluja, jotka aiheutuvat asukkaille tarjottavista hoiva-, hoito-, ateriala- yms. palveluista. Asukkaille tarjottavista palvelut ja niistä asukkaille aiheutuvat kulut kuuluvat Keski-Suomen hyvinvointialueen vastuulle.

Asuntojen vuokra jakaantuu hoitovuokraan ja rahoitusvuokraan. Lähtökohtana on vuokramäärityskauden 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 Niemen asuntojen hoito- ja lainamenoja. Rakentamiseen otetun korkotukilainan korot on sidottu 6kk:n euriboriin ja korkojen nousu lähes kolminkertaistaa vuoden 2023 lainamenot viime vuoteen verrattuna.

Vuokran määräytymisestä ja vuokran korotusesityksestä lähetettiin asukkaiden läheisille/edunvalvojille kirjeet ja aiheesta järjestettiin Saran 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. Niemen asuntojen vuokrankorotukseksi esitetään 1,00 euroa/m²/kk. Niemen asunnoissa A ja B-talojen sähkömaksu nostetaan 12 eurosta 20 euroon/hlö. C-talossa asukkailla on omat sähkösopimukset. Sähkön hinta on nousut reilusti ja sähkömaksun korotuksella haetaan tasa-arvoista kohtelua kaikille kiinteistön asukkaille. Vesimaksu 18 euroa/hlö pidetään ennallaan.

Oheisaineistona Saran ja Niemen asuntojen vuokranmääritys.

Esittelijä

Tekninen johtaja Janne Laiho

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää tarkistaa Niemen asuntojen vuokria seuraavasti:

Vuokra 1.9.2023 13,08 e/m²/kk

Vesimaksu 18,00 e/kk

Sähkömaksu A- ja B- talo 1.9.2023 alkaen 20,00 e/kk

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.