

VUOKRA-ASUNTOJEN JA TOIMITILOJEN VUOKRIEN KOROTUKSET VUONNA 2023

VAPAARAOITTEISTEN VUOKRA-ASUNTOJEN JA TOIMITILOJEN VUOKRIEN KOROTUKSET

TEKLA 10.02.2016 § 5 Kunnanhallitus on kokouksessaan 15.11.2004 päättänyt, että vapaarahoitteisten asuntojen vuokria korotetaan vuosittain enintään 4 %:lla. Korotuspäätös perustui edelleen voimassaolevan huoneenvuokralain (481/95) 27 §:ään, jonka mukaan vuokranantaja ja vuokralainen voivat sopia, että vuokraa tarkistetaan jollain tietyllä prosenttimäärällä tai euromäärällä. Vuokra voidaan sitoa periaatteessa mihin tahansa sellaiseen perusteeseen, joka ei ole vuokranantajan yksin määrättävissä ja joka ei johda vuokralaisen kannalta kohtuuttomaan lopputulokseen.

Mikäli vuokranantaja ja vuokralainen eivät vuokrasuhteen aikana pääse sopimukseen vuokran uudesta määrästä, vuokranantaja voi irtisanoa toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen (Hvl 27§).

Kaikki vapaarahoitteisten asuntojen vuokrasopimukset uusittiin vuokrankorotuspäätöstä vastaaviksi. Vuokralaiset hyväksyivät korotuksen allekirjoittamalla uuden vuokrasopimuksen. Korotuspäätöksen jälkeen tehtyihin uusiin vuokrasopimuksiin on sisällytetty em. korotusperuste.

Asuntoasioiden siirryttyä 1.1.2016 teknisten palvelujen alaisuuteen on perusteltua päivittää asuntojen sekä tuotanto- ja toimitilojen vuokrien korotusperusteet.

Tuotanto- ja toimitilojen osalta ei ole aiemmin tehty vuokrien korotuspäätöstä. Näissä vuokrasopimuksissa on maininta, että vuokranantaja pidättää oikeuden vuokrantarkistuksiin vuosittain.

Tuotanto- ja toimitilojen osalta on esitetty, että vuokrasopimuksiin lisättäisiin vuokran korotusperusteeksi enintään 4 %:n vuosittainen korotus.

Liite taulukko korotetuista vuokrista

Yritysvaikutusten arviointi (Kvalt 66 §, 20.12.2010):

Kysymys:	Kyllä	Ehkä	Ei
Vaikuttaako yritysten kilpailutilanteeseen ?			x
Onko päätöksellä vaikutuksia yritysten määrän kehittymiseen ?			x
Vaikuttaako päätös positiivisesti työpaikkojen muodostumiseen ?			x
Onko palvelu mahdollista ulkoistaa ?	x		

Valmistelija: Asumispalvelusihteeri Marjukka Kurkela, puh. 050 4007 461.

Päätösehdotus: Lautakunta päättää korottaa 1.3.2016 alkaen vapaarahoitteisten asuntojen sekä tuotanto- ja toimitilojen vuokria 4 %.

Käsittely kokouksessa: Asumispalvelusihteeri Marjukka Kurkela esitteli vapaa-rahoitteisten asuntojen sekä tuotanto- ja toimitilojen vuokran korotuksia kokouksessa klo 16.09-16.19. Hän poistui kokouksesta keskustelun jälkeen.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

TEKLA 06.10.2022 § 53

Tammelan kunnanhallitus on kokouksessaan 15.11.2004 päättänyt, että vapaarahoitteisten asuntojen vuokria korotetaan vuosittain enintään 4 %:lla.

Tekninen lautakunta on kokouksessaan 10.2.2016 tehnyt vuokrankorotukset asuntojen sekä toimitilojen vuokriin. Asuntojen sekä tuotanto- ja toimitilojen vuokria korotettiin 4 %.

Vuosittaisia vuokrankorotuksia on siirretty yhteiskuntaa ravistelleen koronapandemian johdosta, muutokset vuokrissa ovat olleet lähinnä näissä ilmenneiden epäkohtien oikaisua.

Koska vuokrataso on jäänyt osittain jälkeen muusta kustannusten kehityksestä, eikä nykyinen vuokrataso täysin kata korjausvelankaan tuomaa taloudellista vajetta, tulisi vuokrankorotukset nyt tehtäviksi. Lisäksi vuokrantarkastelua tukee se, että osassa kohteista vuokraan on jo suoraan sisällytetty vesimaksu ja osassa se on henkilöperusteinen erillinen maksu.

Koy Tammelan Vuokra-asunnot on kokouksessaan 4.10.2022 tehnyt asuntokantaan 3% korotukset. Koska Koy Tammelan Vuokra-asunnot on kunnassa toimiva kunnan omistama asuntoja vuokraava yhtiö, tulee toiminnan tavoitella yhdenmukaista menettelyä myös vuokrankorotuksia aikatauluineen, jotta vuokralaisten yhdenvertainen kohtelu toteutuu.

Lapsivaikutusten arviointi (Kvalt 60 §, 23.9.2019):
Päätöksen lapsivaikutukset: Ei

Yritysvaikutusten arviointi (Kvalt 66 §, 20.12.2010):
Vaikuttaako yritysten kilpailutilanteeseen: Ei
Onko päätöksellä vaikutuksia yritysten määrän kehittymiseen: Ei
Vaikuttaako päätös positiivisesti työpaikkojen muodostumiseen: Ei
Onko palvelu mahdollista ulkoistaa: Ei

Liite: Taulukko vuokrankorotuksista (oheismateriaalina kokouksessa)

Valmistelijat: Hallintosihteeri Anna Leena Hakala, puh. 040 573 8660

Talonrakennusmestari Mika Suontausta, puh. 050 0812 132
Tekninen johtaja Jari Kauppi, puh. 040 861 1788

Esittelijä: Tekninen johtaja Jari Kauppi

Päätösehdotus: Tekninen lautakunta päättää
1) korottaa 1.1.2023 alkaen kunnan vuokra-asuntojen vuokria 3%
2) sekä niin ikään korottaa toimitilojen vuokria 3%
3) ettei tuotantotilojen vuokria koroteta
4) eriyttää kaikista vuokrista hyödykekustannukset, mikäli nämä ovat sisällytetty vuokraan.

Vuokriin, vesimaksuihin, sähkömaksuihin sekä käyttökorvausmaksuihin (autopaikka, saunavuoro ja pesutupa) voidaan tehdä vielä pienimuotoisia teknisluonteisia tarkennuksia niissä ilmenneiden ja mahdollisesti vielä ilmenevien ristiriitaisuuksien vuoksi.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.