



2

Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrien määräytymisen periaatteet, vuokrien tarkistus, vuokrien tasokorotus ja vuokrankorotuksista sopiminen

HEL 2017-000140 T 10 01 03

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää määrittää, tarkistaa ja korottaa kiinteistöviraston tilakeskuksen hallinnoimien vapaarahoitteisten asuntojen vuokria. Päätökset koskevat niitä vapaille markkinoille vuokrattavia asuntoja, joiden asukkaat kiinteistöviraston asunto-osasto valitsee. Päätökset eivät koske Keskinäinen kiinteistöosaakeyhtiö Helsingin Korkotukiasuntojen ja tilakeskuksen välivuokrauksessa olevia vuokrasuhteita.

Vuokran määräytymisen periaatteet

Kiinteistölautakunta päättää, että vuokrat määräytyvät jatkossa yleisesti saatavissa olevan alueellisen, vapaarahoitteisten asuntojen vuokratilaston, mediaanivuokran perusteella. Asunnon neliömetrivuokra määräytyy sen vuositilaston mukaan, mikä on vuokrasopimuksen tekohetkenä viimeksi julkaistu.

Vuokrien tarkastaminen

Kiinteistölautakunta päättää, että vuokrat tarkistetaan jatkossa kerran vuodessa, vuodesta 2018 alkaen kunkin vuoden alusta lukien, lokaan elinkustannusindeksin (1951:10=100) muutosta vastaavalla määrällä, kuitenkin siten että korotus on vähintään kaksi prosenttia, silloin kun indeksin muutos on alle kaksi prosenttia. Vuokria ei lasketa indeksin laskiessa. Mikäli indeksi nousee yli kaksi prosenttia, korotetaan vuokria vastaavasti.

Vuokrien tasokorotus

Kiinteistölautakunta päättää, että vuotuisen vuokrantarkistuksen lisäksi kiinteistöviraston tilakeskus korottaa vuokrien tasoa. Toistaiseksi voimassa olevien vapaarahoitteisten asuntojen vuokrasopimukseen tehdään tasokorotus mahdollisimman pian, kuitenkin viimeistään 1.1.2018 lukien, vastaamaan edellä mainitun tilaston mukaista mediaanivuokraa kuitenkin siten, että korotus on enintään 15 prosenttia vuodessa. Vuokrien vuosittaiset indeksitarkistukset sisällytetään vuosittaiseen tasokorotukseen. Tasokorotuksia tehdään kunkin vuoden alusta lukien joka vuosi, niin kauan kunnes saavutetaan kulloinkin edellä mainitun tilaston mukainen, voimassa oleva mediaanivuokra.



Vuokrankorotuksista sopiminen

Vuokralaisille ilmoitetaan vuokran määräytymisen periaatteista, vuokrien tarkastuksesta ja tulevasta tasokorotuksesta. Vuoden 2017 aikana vuokralaisilta pyydetään suostumusta sopimusehtojen muuttamiseksi, siten että vuotuisen indeksitarkistuksen lisäksi, vuokranantaja voi tarkistaa vuokratasoa vastaamaan edellä mainitun tilaston mukaista medianivuokraa. Mikäli vuokralainen ei hyväksy vuokrasopimuksen muuttamista näiltä osin, vuokrasopimukset irtisanotaan noudattaen hyvää vuokratapaa.

Esittelijän perustelut

Helsingin kaupungin kiinteistötoimen johtosäännön (8.10.2010) 4 §:n 3 kohdan mukaisesti kiinteistölautakunnan tehtävä on päättää hinnoista, maksuista, vuokrasta ja korvauksista sekä hyväksyä perusteet, joiden mukaan viranhaltija päättää mainituista asioista. Kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön tehtävänä on johtosäännön 12 § 5 mom. 1 kohdan mukaan antaa vuokralle osaston hallinnassa olevia asuinhuoneistoja. Tilakeskuksen päällikkö on delegoinut tehtävän tilakeskuksen asiakkuudet-yksikön asuntovuokrauksen vuokrauspäällikölle (9.4.2015, § 20).

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskus hallinnoi osaa kaupungin omistamasta asuntokannasta. Asuntokanta koostuu kaupungin omistamista hitas-osakkeista, yksittäisistä asunto-osakkeista sekä pien- ja erillistaloista. Vapaarahoitteisia asuntoja on yhteensä 1635 kappaletta. Vuokrat ovat keskimääräistä alhaisemmat ja vuokrat ovat jääneet jälkeen kiinteistöjen ylläpidon kustannuksista. Syynä alijäämään ovat aikoinaan asetettu alhainen lähtövuokrataso sekä vuokrankorotusperusteena ollut elinkustannusindeksi.

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 27 §:n mukaan vuokranantaja ei voi tarkistaa yksipuolisesti ehtoja sopimuksen voimassaoloaikana, vaan niistä tulee sopia vuokralaisen kanssa. Vuokranantaja voi kuitenkin irtisanoa sopimuksen ehtojen tarkistamiseksi, mikäli niistä ei päästä yhteisymmärrykseen.

Vuokraustoiminnassa noudatettavan hyvän vuokratavan mukaan, jos vuokraa joudutaan vapaarahoitteisissa vuokrasuhteissa korottamaan muutoin kuin sopimuksessa mainitulla menettelyllä, on neuvottelut aloitettava vähintään kuusi kuukautta ennen aiottua korotusta. Korotusten tulee olla kohtuullisia ja korotetun vuokran tulee vastata huoneiston vuokra-arvoa. Korotukset eivät saa vuosittain ylittää 15 prosenttia muutoin kuin tilanteissa, joissa kiinteistössä tehdään merkittäviä kiinteistön ja huoneiston vuokra-arvoa korottavia korjauksia.



Mikäli neuvottelut vuokrakorottamisessa eivät tuota tulosta, on vuokranantajalla viime kädessä lain mukaan mahdollisuus irtisanoa vuokrasopimus. Irtisanomisen yhteydessä on tapana ilmoittaa, millä vuokralla sopimus voisi jatkua, sekä missä ajassa vuokraa koskeva muutos on hyväksyttävä, jotta irtisanominen raukeaisi. Tämän hyväksymisajan on tapana päättyä vasta kuukausi ennen irtisanomisajan päättymistä.

Asuntokannan epäyhtenäisyys ja asuntojen suuri määrä huomioon ottaen, vuokrien määräytyminen on tarkoituksenmukaista olla edellä mainittuun tilastoon pohjautuvaa. Mahdollisista puutteistaan huolimatta mediaaniperusteinen vuokranmääritys myötävaikuttaa myös siihen, että tasokorotukset ovat kohtuullisia, niin kuin hyvä vuokratapa edellyttää. Tällä määräytymistavalla myös varmistetaan tilakeskuksen hallinnollisten resurssien riittävyys päätösten toteuttamiseksi. Mediaaniperusteisessa vuokranmäärityksessä vältetään eri vuosikymmeninä valmistuneiden kohteiden hankintahintojen, ja yksittäisten asunto- ja kiinteistöyhtiöiden päätösten vaikutus vapaarahoitteisten asuntojen vuokranmääritykseen. Tilakeskus omistaa usein vain yhden tai muutaman asunnon eri taloyhtiöissä.

Vuokrantarkistusehtona elinkustannusindeksi, kuitenkin vähintään 2 %, on vuokraustoiminnassa yleisesti käytetty maltillinen vuokrantarkistusehto.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Teemu Suominen, lakimies, puhelin: 310 27382
teemu.suominen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Tilakeskus