

## Hyvinvointialueen asumispalveluyksiköiden asukkaiden vuokrien tarkastus vuoden 2026 osalta

Ahall 20.10.2025  
5318/02.07.00/2025

Valmistelija(t) Hannu Lahti, puh. 044 711 3691 hannu.lahti(at)pshyvinvointialue.fi,  
Petri Pyy, puh. 044 717 9715, petri.pyy(at)pshyvinvointialue.fi, Janne  
Niemeläinen, puh. 044 717 9460,  
janne.niemelainen(at)pshyvinvointialue.fi

Päätös

Esittelijä hyvinvointialuejohtaja

Päätösehdotus

Aluehallitus päättää että: 1) asukasvuokrasopimusten vuokraa tarkastetaan omakustanneperiaatetta noudattaen vastaamaan asumisyksiköiden toimitilakustannuksia kuitenkin niin ettei vuokria alenneta; 2) asukkaiden vuokra on tarkistuksen jälkeen enintään Kelan määrittämän eläkkeensaajan asumistuen enimmäisasumismenon suuruinen; 3) valtuuttaa kiinteistöjohtajan yhtenäistämään vuokrat asiaselostuksessa kuvattujen periaatteiden mukaisesti

Ennakkovaikutusten arviointi

Päätöksellä on rajattua, ennalta tiedossa olevia ihmisryhmiä koskevia vaikutuksia. Hyvinvointialueen vuokralaisten vuokratulot nousevat vaihtelevasti ja vuokralasten taloudellinen rasitus kasvaa.

Vuokrien tarkastaminen vastaamaan paremmin asumisyksiköistä syntyviä kustannuksia parantaa hyvinvointialueen taloudellista tilannetta lisääntyneiden vuokratulojen muodossa.

Vuokrasopimusehtojen yhtenäistäminen selkeyttää vuokrasopimusten hallinnointia ja saattaa eri kohteissa asuvat vuokralaiset tasa-arvoiseen asemaan.

Toimivallan peruste Hallintosääntö § 36 ja § 93

Valmistelu Pohjois-Savon hyvinvointialue vastaanotti 1.1.2023 sosiaali- ja terveydenhoidon järjestämisvastuun siirtymisen yhteydessä Pohjois-Savon kunnilta ja kuntayhtymiltä noin 1600 asukasvuokrasopimusta. Siirtyneet asukasvuokrasopimukset ovat laadultaan, ehdoiltaan ja muodoltaan vaihtelevia. Siirtymävaiheessa hyvinvointialue ei uusinnut vuokrasopimuksia eikä korottanut vuokria. Vuokrat ovat jääneet

jälkeen kiinteistöjen kustannuskehityksestä.

Asukasvuokrasopimusten hallinnointi keskitettiin kiinteistöhallintoon alkuvuodesta 2025. Kiinteistöhallinto on yhtenäistänyt vuoden 2025 aikana tehtyjen vuokrasopimusten ehtoja, mutta vuokria ei ole kokonaisuutena korotettu omakustannevuokraksi.

Hyvinvointialue toimii asumisyksiköissä pääosin ns. ensivuokralaisena, joka jälleenvuokraa tilat asiakkailleen. Asumisyksiköiden toimitilakustannukset määräytyvät pitkälti kiinteistön omistajan kohteista perimän vuokran ja hyvinvointialueen vastuulla mahdollisesti olevien käyttökustannusten perusteella. Hyvinvointialueen ei ole tarkoitus tehdä voittoa asuntojen vuokraamisella. Kiinteistöhallinto on laskenut kaikille asumisyksiköiden asunnoille vuokrat vuodelle 2026 kohteille laadittujen budjettien pohjalta omakustanneperiaatetta noudattaen.

Vuoden 2025 perittävät vuokrat ovat noin 9 841 000 euroa vuodessa. Vuodelle 2026 lasketut omakustannevuokrat ovat yhteensä 14 951 000 euroa vuodessa. Useissa asumisyksiköissä vuodelle 2026 laskettu asukkaalta perittävä vuokra ylittäisi kuitenkin Kelan eläkkeensaajan asumistuen enimmäisasumismenon, joka Kuopiossa on 712 euroa kuukaudessa ja muissa Pohjois-Savon kunnissa 624 euroa kuukaudessa. Jotta asukailta perittävät vuokrat eivät olisi kohtuuttoman korkeita, on perusteltua käyttää Kelan eläkkeensaajan asumistuen enimmäisasumismenon vuokran maksimina. Tällä periaatteella laskettujen vuoden 2026 asukasvuokrien kokonaiskertymä on 11 205 000 €. Näin määriteltynä asukasvuokrat jäävät 3 746 000 euroa vuodessa omakustannevuokrasta. Keskimääräinen vuokrien korotus olisi tällöin 14%, mutta yksittäisissä tapauksissa vuokrat voivat nousta yli 100 %.

Valtion tukeman asuntorakentamisenkeskuksen avustamissa kohteissa (ent. ARA) muutokset toteutetaan voimassa olevan lainsäädännön mukaan.

Kunnilta siirtyneiden vuokrasopimusten sopimusehdot poikkeavat toisistaan. Hyvinvointialue on käyttänyt uusissa asukasvuokrasopimuksissa omia yhtenäisiä vuokrasopimusehtojaan. Eriarvoisuuden takia asukasvuokrasopimusten ehdot on syytä päivittää yhdenvertaiseksi koko hyvinvointialueella.

Muutoksen yhteydessä vanhoissa sopimuksissa ryhdytään noudattamaan seuraavia ehtoja:

- vuokra laskutetaan laskutuskuukauden 15. päivä ja laskujen eräpäivä on seuraavan kuukauden 5. päivä
- viivästyskorko määräytyy korkolain mukaan (1.1.2025 alkaen 10,5 %)
- sopimukset ovat voimassa toistaiseksi
- irtisanomisaika on Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) mukainen

- vuokraa tarkastetaan omakustannusperiaatteen mukaisesti, mutta vuokraa ei alenneta
- vuokraa tarkastetaan vuosittain 1. päivä tammikuuta alkaen
- vuokra sisältää kaikki asuinkohteen toimitilakustannukset lukuunottamatta asuinhuoneen siivousta sekä joissakin yksiköissä, joissa on toteutettu asuntokohtainen mittarointi, veden ja sähkön kulutusta.
- asuinhuoneistossa ei saa tupakoida
- asuinhuoneistossa ei saa pitää lemmikkieläimiä.

Muutoin sovelletaan asuinhuoneistojen vuokrauksesta annetun lain (481/1995) säännöksiä.

Vuokrien tarkastamisesta ja sopimusehtojen yhtenäistämisestä lähetetään asukkaille kirje aluehallituksen päätöksen jälkeen. Kirjeessä asukkaalle kuvataan selkeästi, että hyvinvointialueen tarkoituksena ei ole asumisoikeuden päättäminen, vaan ehtojen muuttaminen ja kerrotaan syy ehtojen muuttamiseen. Uudet ehdot astuvat voimaan 1.1.2026.