

Oikaisuvaatimus, Hyvinvointialueen asumispalveluyksiköiden asukkaiden vuokrien yhtenäistäminen, Kuopion Hoiva ry

Ahall 17.06.2026 § 219
5318/02.07.00/2025

Valmistelija(t) Petri Pyy, puh 044 717 9715, petri.pyy(at)pshyvinvointialue.fi, Janne Niemeläinen, puh 044 717 9460, janne.niemelainen(at)pshyvinvointialue.fi

Päätös

Juha Pitkänen esitti, että:

Aluehallitus yhtyy oikaisuvaatimukseen ja kumoaa tekemänsä päätöksen.

Puheenjohtaja totesi, että esitystä ei ole kannatettu ja se raukeaa kannattamattomana.

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä hyvinvointialuejohtaja

Päätösehdotus

Aluehallitus päättää hylätä oikaisuvaatimuksen asiaselosteessa kuvatuin perustein.

Ennakkovaikutusten arviointi

Ei ennakkovaikutusten arvioinnin piirissä.

Toimivallan peruste Hallintosääntö § 36

Liitteet ja oheisaineisto

Esityslistan liitteenä:

Esityslistan oheisaineistona:

Valmistelu

Oikaisuvaatimus

Sirkku Lappalainen / Kuopion Hoiva ry ("oikaisuvaatimuksen tekijä ") on toimittanut Pohjois-Savon hyvinvointialueelle 3.6.2026 saapuneen oikaisuvaatimuksen, joka koskee aluehallituksen 18.5.2026 tekemää päätöstä asumispalveluyksiköiden asukkaiden vuokrien yhtenäistämistä.

Aluehallituksen 18.5.2026 § 162 tekemällä päätöksellä on päätetty:

1. Asukasvuokrien yhtenäistäminen toteutetaan kustannusperusteisella mallilla huomioiden asuntoihin liittyvät eroavaisuudet esittelytekstin mukaisesti

2. Olemassa olevien sopimusten yhtenäistäminen toteutetaan vuoden 2027 alusta lähtien. Vuokrankorotukset porrastetaan suurimpien korotustarpeiden (korotus on yli 50 %) osalta siten, että vuosittainen korotus voi maksimissaan olla 50 % kerrallaan, laskettuna kulloisenkin korotuksen hetkellä olevasta vuokrasta
3. Uusissa sopimuksissa käytetään uusia ehtoja heti päätöksenteon jälkeen

Oikaisuvaatimus on vastaanotettu oikaisuvaatimuksen tekemiselle säädetyn määräajan kuluessa.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on vaatinut aluehallituksen päätöksen kumoamista.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on perustellut vaatimuksiaan seuraavasti:

1. Puhtaasti kustannusperusteisella mallilla toteutettu asukasvuokrien yhtenäistäminen asettaa vammaiset henkilöt epäyhdenvertaiseen asemaan suhteessa alueen ja asuinkuntansa muihin asukkaisiin eikä ota huomioon alueen vuokratasoa ja kuntakohtaista keskineliöhintaa. Vuokranmäärityksessä tulisi todellisten kustannusten ohella huomioida myös saman alueen tavallisten vuokra-asuntojen vuokrien keskimääräinen taso (huomioiden myös asuin kohteiden kunto, kuten päätetyssä mallissa).
2. Päätös jättää paljon epäselvyyttä vuokranmäärityksen perusteisiin. Vuokran muodostumiseen vaikuttavat, henkilökohtaisen huoneiston pinta-alan lisäksi sisällytetyt pinta-alaosuudet yhteisistä tiloista pitää avata. Saamiemme tietojen mukaan vuokriin jyvitettyjen yhteisten tilojen osuus on merkittävä ja jopa moninkertainen asukkaan käytössä olevan huoneiston neliömäärään nähden. Vain näin paitsi asiakkaat myös päätöksentekijät voivat arvioida vuokrien muodostumista ja niiden kohtuullisuutta. Vaadimme myös, että hyvinvointialue avaa vuokrien korotusperusteet. Tämä on erityisen tärkeää ARA-rahoitteisten kohteiden osalta, jotta voidaan arvioida, ovatko kaikki kustannukset omakustannevuokraan omakustanneperiaatteen mukaisesti hyväksyttäviä kustannuksia. Vammaispalveluista saa periä vain todellisiin kustannuksiin perustuvia kohtuullisia asiakasmaksuja ja tätä periaatetta tulisi noudattaa myös määritettäessä asumisyksikössä sijaitsevan asunnon vuokraa, koska vuokra täytyy tosiasiallisesti maksaa, jotta asukas voi saada välttämättä tarvitsemansa asumisen tuen palvelun.
3. Päätöksen mukainen vuosittaisten korotusten enimmäismäärä on merkittävästi hyvän vuokratavan ohjeen mukaista suositusta suurempi (<https://vuokranantajat.fi/wpcontent/uploads/2019/11/Hyv%C3%A4-4-vuokratapa-2018.pdf>). Pääsääntöisesti on katsottu, että

asuinhuoneiston vuokran maksimikorotus per vuosi on 15 % pois lukien tilanteet, joissa tehdään vuokrattavan kohteen vuokra-arvoa merkittävästi kohottavia korjauksia. Tietojemme mukaan osa hyvinvointialueista on hyväksynyt enimmäisvuosikorotukseksi 15 %. Katsommekin, että päätöksen mukainen, jopa 50 % vuosikorotus on kohtuuton, eikä vastaa alan ohjeistuksia ja vuokramarkkinoiden vakiintuneita käytäntöjä.

Päätös ja sen perustelut

Vaatimuksen perusteluista voidaan todeta seuraavaa:

1. Oikaisuvaatimuksen mukaan puhtaasti kustannusperusteinen malli asettaisi vammaiset henkilöt epäyhdenvertaiseen asemaan suhteessa alueen ja asuinkuntansa muihin asiakkaisiin.

Kustannusperusteinen malli huomioiden asuntokohtaiset eroavaisuudet on kaikille hyvinvointialueen asumisyksiköille ja asukkaile yhdenvertainen. Kustannusperusteinen malli perustuu todellisiin kiinteistökustannuksiin ja ottaa siten huomioon rakennuksen iän, kunnon, tehdyt investoinnit ja sijainnin. Kustannusperusteinen malli rajoittuu KELA:n eläkkeensaajan asumistuen enimmäismääriin, jotka ovat Kuopiossa 712 €/kk ja muualla Pohjois-Savossa 624 €/kk. Mikäli kiinteistökustannukset ovat suuremmat kuin KELA:n eläkkeensaajan asumistuen enimmäismäärät, jäävät kustannukset hyvinvointialueen katettaviksi.

2. Oikaisuvaatimuksen mukaan päätös jättää paljon epäselvyyttä vuokranmäärityisperusteisiin kuten esimerkiksi sen, millä perusteilla yhteisten tilojen kustannukset jyvitetään asukasvuokriin.

Vuokranmääritys perustuu sekä asunnon neliöihin sekä kaikille tasaisesti jaettuun osuuteen yhteisistä tiloista. Näiden perusteella muodostuu vuokra-ala ja sitä kautta vuokran määrä. Asumisyksiköissä yhteiset tilat jyvitetään tasaisesti samanlaajuisina kaikille asukkaille. Joissain asumisyksiköissä yhteisistä tiloista aiheutuva pinta-ala voi olla suurempi kuin asuinhuoneen pinta-ala. Jyvitettyjen yleisten tilojen neliökustannus on yhtä suuri kuin asuinhuoneistojen neliökustannus. ARA-rahoitteisissa kohteissa noudatetaan ARA-säädösten mukaista laskentaperustetta yleisten tilojen osalta.

3. Oikaisuvaatimuksen mukaan päätöksen mukainen vuosittaisten korotusten enimmäismäärä on merkittävästi hyvän vuokratavan ohjeen mukaista suositusta suurempi. Nykyisellään asiakkaiden vuokrat ja vuokrasopimusten ehdot eivät ole yhdenvertaisia, ja vuokrataso on jäänyt jälkeen kiinteistöjen kustannuskehityksestä. Joidenkin asiakkaiden kohdalla sopimuksen mukaiset vuokrankorotukset ovat jääneet tekemättä vuosien varrella, jonka johdosta peritty vuokra on jäänyt liian alhaiseksi. Tämän johdosta asumisyksiköiden asukkaiden vuokrat eivät ole tällä hetkellä

yhdenvertaiset. Yhtenäisten vuokraperusteiden johdosta kaikkien asukkaiden vuokrat eivät nouse ja voivat osalla jopa laskea. Kokonaisuutena vuokrat nousevat päätösten mukaisten korotusten jälkeen noin 10 %.

Yhteenveto

Oikaisuvaatimus tulee hylätä perustettomana.