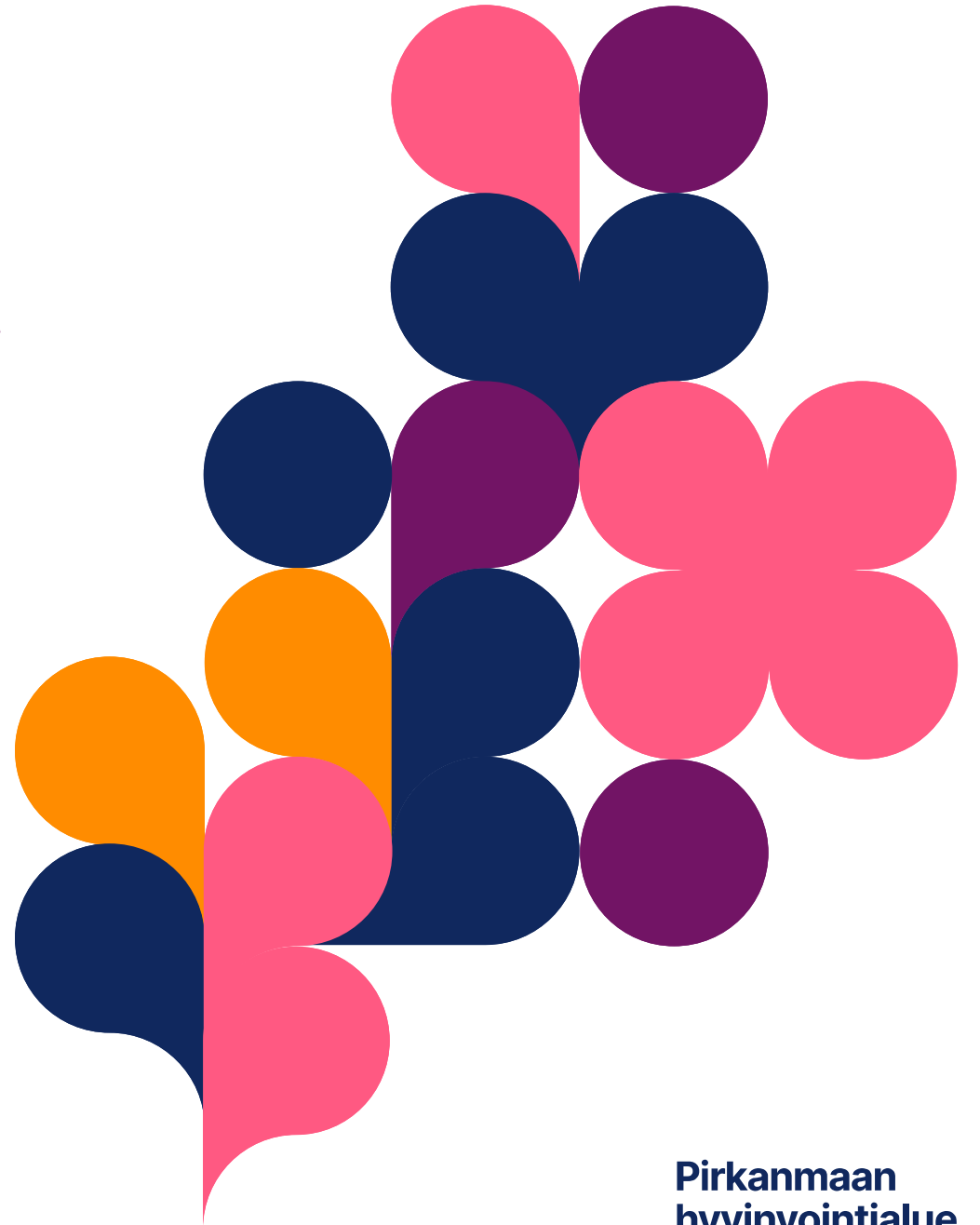


Erityisryhmien vuokrankorotusperiaatteet 18.11.2024 Asiakkuus- ja laatujaosto

Asuntopalvelupäällikkö Tuija Kanto-Hannula

Hallintopalvelujohtaja Miia Luukko

Johtava lakimies Tanja Welin



Asukasvuokrien nykytilanne

- Pirkanmaan hyvinvointialue on vastannut 1.1.2023 alkaen 23 kunnalta siirtyneiden asukasvuokrasopimusten hallinnasta. Vuokrasopimukset koskevat erilaisia tuetun asumisen, yhteisöllisen asumisen ja ympärivuorokautisen palveluasumisen vuokrasuhteita eri käyttäjäryhmille. Vuokrasopimuksista pääosa, noin 55 % koskee Ara-kohteissa olevia asuntoja ja noin 45 % vapaarahoitteisten kohteissa olevia asuntoja.
- Asukasvuokrasopimukset siirtyivät HVA:lle sellaisenaan kunnilta ja kiinteistönomistajilta, joten vuokrasopimusten ehdot vaihtelevat merkittävästi. Asukkaalta sopimuksen mukaan perittävän vuokran määrä vaihtelee merkittävästi, koska kunnat ovat subventoineet asukkaan vuokria eri tavoin eivätkä asukkailta perittävät vuokrat ole olleet kustannusvastaavia. Myös yhteisten tilojen neliöt on voitu jättää jyvittämättä asukasvuokriin tai vuokrankorotukset tekemättä.
- Hyvinvointialueen tekemissä uusissa vuokrasopimuksissa on puolestaan pyritty huomioimaan kiinteistönomistajan perimä vuokra.
- Edellä mainituista syistä jopa samassa oman palvelutuotannon kohteessa asukkaat maksavat samankokoisesta asunnosta erisuuruista vuokraa.

Asukasvuokrien nykytilanne

- Ostopalvelusopimuksissa palveluntuottajan ja asukkaan välistä vuokrasuhdetta ja vuokran määrää koskevat ehdot ovat sisällöltään hyvin erilaisia johtuen eri aikoina ja eri hankintayksiköiden toteuttamista kilpailutuksista ja niiden perusteella tehdyistä palvelusopimuksista.
- Joissakin palvelusopimuksissa edellytetään noudatettavan Kelan määrittelemiä enimmäiskustannuksia, mutta sopimuksissa on voitu myös sallia korkeampi vuokra, esimerkiksi viittaamalla alueen normaaliin vuokratason.
- Myös ostopalveluissa vuokrataso vaihtelee kohteittain ja myös samassa kohteessa neliövuokrissa on eroja riippuen siitä, mitä palvelusopimusta asiakkaan saamaan palveluun sovelletaan. Asukkaiden yhdenvertaisuus ei nykytilassa toteudu.

Asukasvuokrien nykytilanne

- Asukkaat maksavat hyvinvointialueelle tällä hetkellä vuokraa n. 1 580 000 € kuukaudessa, kun taas hyvinvointialueen vuokranantajille kohteista maksama samoista tiloista ja neliöistä HVA:n maksama vuokra on n. 2 331 655 € kuukaudessa. Pirha siis maksaa tiloista 751 665 € kuukaudessa enemmän kuin mitä se itse perii vuokrana asukkailta. Jos vähennetään luvuista palvelutuotannon tilojen osuus (keskimäärin vain 10-15 % tiloista), hyvinvointialueen kustannukseksi jää asuintilojen ja asukkaiden yhteiskäytössä olevien tilojen osalta noin 639 000 € joka kuukausi eli noin 7 668 000 € vuodessa.
- Ostopalveluissa asukkaiden vuokratasoa määrittelevien ehtojen erot voivat näkyä hyvinvointialueen saamissa asiakasmaksutuloissa, mutta myös hinnankorotusesityksissä, jos vuokratulot eivät kata palveluntuottajalle asiakkaiden asumisesta aiheutuneita kustannuksia.

Johtopäätökset



- Hyvinvointialueen tulee kohdella asiakkaitaan yhdenvertaisesti. Asiakkaita ei saa asettaa eri asemaan ilman hyväksyttävää perustetta.
- Nykytilassa asukkaiden yhdenvertaisuus ei toteudu, joten asia tulee korjata yhtenäistämällä asukkaiden vuokrasopimusten sisällöt.
- Jotta vuokrasopimusten yhtenäistäminen voidaan toteuttaa, on päätettävä niistä periaatteista, joita uusissa vuokrasopimuksissa noudatetaan.



Vuokrauksessa noudatettavat periaatteet

Esitys vuokrauksessa noudatettavista periaatteista

- Ara-avustusta saaneiden kohteiden osalta (sekä oman palvelutuotannon kohteet että ostopalvelukohteet) on huomioitava, että ara-vuokra-asuntojen vuokra pitää lakiin perustuen määrittää omakustannusperiaatteella. Se tarkoittaa, että vuokra lasketaan perustuen asuntojen ja niihin liittyvien tilojen rahoitusmenoihin ja kiinteistön hoitomenoihin.
- Ara-kohteissa samanlaisista (kooltaan, varustukseltaan ja kunnoltaan) asunnoista tulee periä samanlaista vuokraa.
- Ara valvoo sitä, että vuokra määritetään oikein.

Esitys vuokrauksessa noudatettavista periaatteista

- Myös vapaarahoitteisten kohteiden osalta on, hyvinvointialueen taloushuomioiden, tarkoituksenmukaista pyrkiä siihen, että kohteen asukkailta saatavat vuokratulot vastaavat mahdollisimman hyvin kohteen asumiseen käytettävistä ja yhteistiloista hyvinvointialueelle aiheutuvia kustannuksia.
- Kaikissa asumismuodoissa ja käyttäjäryhmissä vuokrat määräytyvät neliöperusteisesti. Vuokra määräytyy asukkaan käytössä olevan asunnon ja asuntokohtaisesti jyvitettyjen asukkaiden käytössä olevien yhteistilojen neliömäärän mukaisesti.
 - Asunnon tyyppi (kahden hengen huone, yksiö, kaksio) ei vaikuta vuokran määrään. Kaksiot ovat tällä hetkellä hyvin harvinaisia eikä niille tämän vuoksi ole laadittu omia periaatteita.

Esitys vuokrauksessa noudatettavista periaatteista

- Kelan määrittelemät enimmäisasumismenot (vuonna 2024 Tampere 712€/kk, muut kunnat 624€/kk) ohjaavat vuokrien määrää, minkä lisäksi vuokrissa huomioidaan kohteen sijainti, valmistumisvuosi, kunto, varustelutaso ja käyttäjäryhmä sekä sen kohteelle asettamat toiminnallisuusvaatimukset.
- Yleisen asumistuen piirissä olevien asukkaiden vuokrien määrää ohjaa yleisen asumistuen ja toimeentulotuen rajat.

Esitys vuokrauksessa noudatettavista periaatteista

- Jottei vuokrankorotus muodostu asukkaalle kohtuuttomaksi, kuukausivuokraa korotetaan vuosittain enintään 15 % tai 100 euroa kerrallaan. Jälkimmäistä euromääräistä korotusehtoa noudatetaan niissä kohteissa, joissa vuokrataso on poikkeuksellisen alhainen.
 - Pääosassa vuokrasopimuksista riittää yksi korotus, jonka jälkeen vuokraa korotetaan ainoastaan elinkustannusindeksin noustessa.
 - Joissakin kohteissa vuokrat ovat kuitenkin poikkeuksellisen alhaiset, jolloin korotuksia voidaan tehdä 2–3 kertaa. Korotuksia tehdään kuitenkin vain kerran vuodessa.

Esitys vuokrauksessa noudatettavista periaatteista

- Vuokrankorotusehtona (edellä mainittujen korotusten jälkeen) käytetään elinkustannusindeksiä (1951:10 = 100) ja tarkistettua vuokraa laskutetaan kalenterivuoden alusta lukien. Mikäli elinkustannusindeksin pisteluku alenisi, ei vuokraa kuitenkaan alenneta.
- Vuokrasopimuksia ei yhtenäistetä kohteissa, jotka poistuvat hyvinvointialueen käytöstä viimeistään vuonna 2025.

Esitys asumispalvelujen tulevissa kilpailutuksissa noudatettavista periaatteista

- Kelan määrittelemät enimmäisasumismenot (vuonna 2024 Tampere 712€/kk, muut kunnat 624€/kk) ohjaavat vuokrien määrää, minkä lisäksi vuokrissa voidaan huomioida kohteen sijainti, valmistumisvuosi, kunto, varustelutaso ja käyttäjäryhmä sekä sen kohteelle asettamat toiminnallisuusvaatimukset. Näiden tekijöiden johdosta vuokran määrä voi ylittää 0-30% Kelan määrittelemät enimmäisasumismenot.



Päätöksen vaikutukset asiakkaisiin

Asukasvuokrien vaikutukset asukkaiden talouteen



- Ikääntyneiden sekä mielenterveys- ja päihdekuntoutujien ympärivuorokautisessa palveluasumisessa asukkaan asumiskulut vähennetään asumispalvelumaksusta asiakasmaksulain määrittämällä tavalla.
- Ympärivuorokautisen palveluasumisen asiakas voi hakea asumistukeen korotusta vuokran noustessa. Vuokran korotuksella on jonkin verran vaikutusta siihen, että asukas maksaa vuokran osuuden kasvaessa vastaavasti vähemmän asiakasmaksua.
- Yhteisöllisen asumisen asiakkaiden asiakasmaksu lasketaan säännöllisen kotihoidon asiakasmaksun mukaisesti eikä vuokran osuus näy näissä kodeissa asuvien asiakasmaksua alentavana tekijänä – asiakas voi hakea korotusta asumistukeen
- Kehitysvammaisilta ja vaikeavammaisilta asiakkailta peritään vuokran lisäksi sähkö- ja vesimaksut, jotka voivat myös sisältyä vuokraan. Vuokraan sisältyy kiinteistön huoltomenot ja asukkaiden käytössä olevien yhteisten tilojen jyvitetty osuus. Vuokra ei vaikuta asiakasmaksuun, koska asiakasmaksua ei peritä.

Vuokran korotusten vaikutus asukkaiden talouteen



	Asiakas 1, eläke nettona 2000 €/kk		Asiakas 2, eläke nettona 976,59 €/kk	
	Vuokra 1000 €/kk:	Vuokra 1050 €/kk:	Vuokra 1000 €/kk:	Vuokra 1050 €/kk:
Eläke	2000	2000	976,59	976,59
Hoitotuki	383,92	383,92	383,92	383,92
Asumistuki	102,68	102,68	514,65	514,65
Lääkekulut	52,25	52,25	52,25	52,25
Ei-korvattavat	30	30	30	30
Edunvalvonta	43,33	43,33	43,33	43,33
Vuokra	1000	1050	1000	1050
Muut vähennykset				
Nettotulot	1361,02	1311,02	749,58	699,58
Asiakasmaksu	1156,867	1114,367	567,58	517,58
Käyttövara	204,153	196,653	182	182

- Ikäihmisten keskieläke on 2000 €/kk ja minimieläke 976,59 €/kk.
- Asiakkaan maksu saa olla enintään palvelun tuottamisesta aiheutuvien kustannusten suuruinen.
- Asiakkaan käyttövaraksi on jätävä vähintään 182 €.

Vuokran korotusten vaikutus asukkaiden talouteen



	Asiakas 1, eläke nettona 2000 €/kk	
	Vuokra 712 €/kk:	Vuokra 762 €/kk:
Eläke	2000	2000
Hoitotuki	383,92	383,92
Asumistuki	102,68	102,68
Lääkekulut	52,25	52,25
Ei-korvattavat	30	30
Edunvalvonta	43,33	43,33
Vuokra	712	762
Muut vähennykset		
Nettotulot	1649,02	1599,02
Asiakasmaksu	1401,667	1359,167
Käyttövara	247,353	239,853

	Asiakas 2, eläke nettona 976,59 €/kk	
	Vuokra 712 €/kk:	Vuokra 762 €/kk:
Eläke	976,59	976,59
Hoitotuki	383,92	383,92
Asumistuki	514,65	514,65
Lääkekulut	52,25	52,25
Ei-korvattavat	30	30
Edunvalvonta	43,33	43,33
Vuokra	712	762
Muut vähennykset		
Nettotulot	1037,58	987,58
Asiakasmaksu	855,58	805,58
Käyttövara	182	182

Vuokran korotusten vaikutus asukkaiden talouteen



- Keskimääräistä eläkettä saavan kohdalla vuokran määrällä on jonkin verran vaikutusta käyttövaraan, mutta pienillä eläkkeillä ei (käyttövara IKI-puolella väh. 182 €/kk).
- **Yhteisöllisen asumisen** puolella vuokraa ei vähennetä asiakasmaksulaskelmassa, joten siellä vuokran määrä vaikuttaa edeltävää enemmän asiakkaan taloudelliseen asemaan.

Vuokrankorotuksen vaikutus vammaisten ihmisten talouteen

- Vuokra ollessa nyt 450 € ja se nousisi 550 €, niin asiakkaalle jäisi maksettavaa 15 € enemmän kuukaudessa. Tietysti tähän vaikuttaa asiakkaan muu varallisuus jota ei ole tässä huomioitu, toisilla sitä on ja toisilla ei ole. Asiakkaan varallisuudesta meillä ei ole tietoa
- Vammaiset asiakkaat eivät maksa asiakasmaksua vaan vain vuokran ja syömänsä ateriat sekä ylläpidon. Keskimäärin on muut kulut asiakkaalle, eli ylläpito 44 €/kk (tämä vuosi) ja sitten ateriat 472,20€/kk kokopäiväateriat.
- Esimerkki:
 - Matti Meikäläinen maksaa nyt vuokraa 350 euroa ja saa siihen asuntotukea 250 euroa, jolloin Matille on jäänyt itselle maksettavaksi 100 euroa vuokraa
 - Kun Matin vuokra nousee nyt 450 euroon niin hän saa asuntotukea 330 euroa ja hänelle jää maksettavaksi 120 euroa.
 - Matin kuukausimaksujen osalta kustannusten nousu on 20 euroa

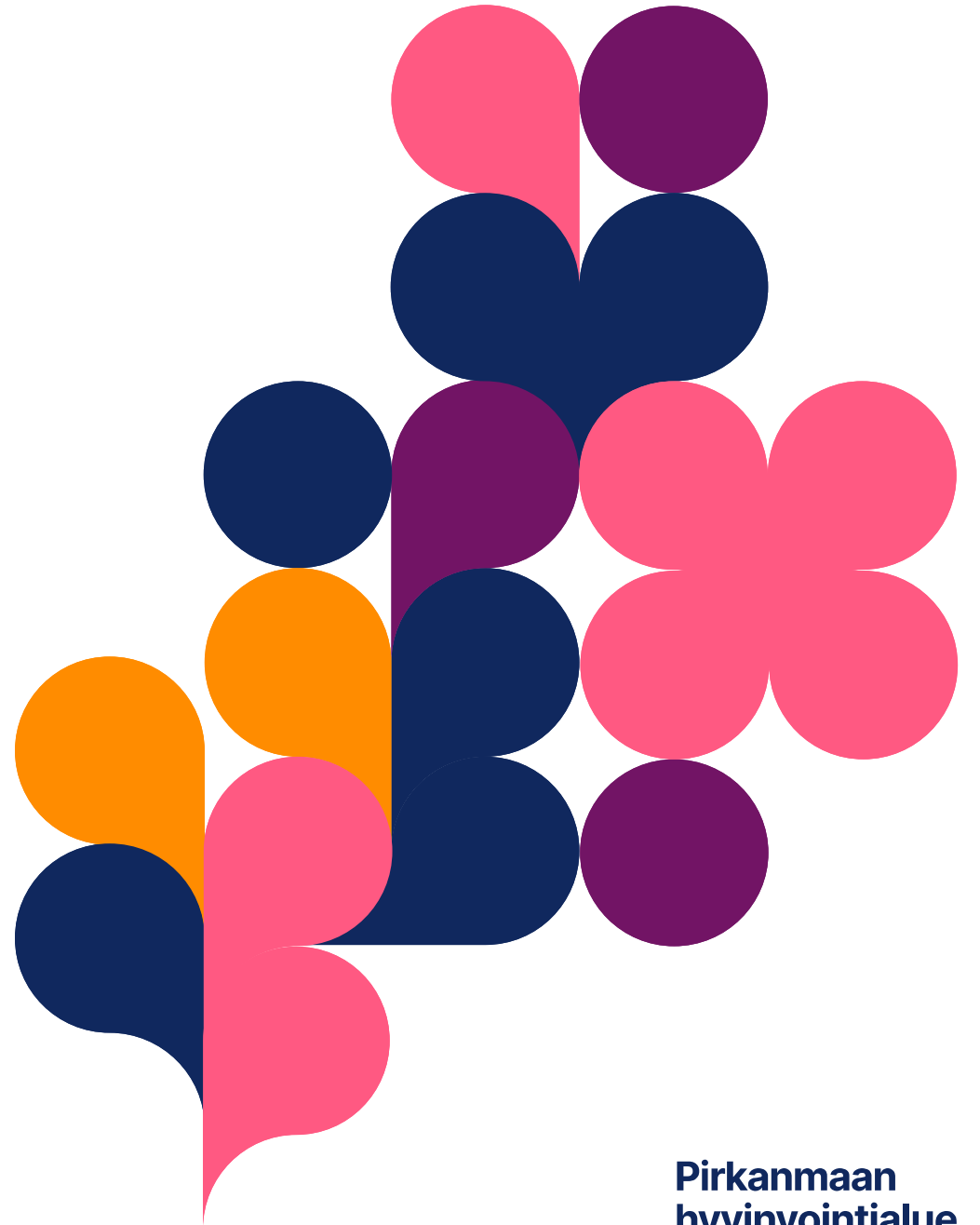
Mielenterveys- ja päihdeasiakkaan vuokran vaikutus asiakkaan talouteen

Yksin asuva työmarkkinatukea saava asiakas (tyypillisin asiakas)

- Työttömyysetuuden määrä on tällöin noin 800 euroa/kk (37,21 euroa/pv, 5 pv/vko). Työttömyysetuuden lapsikorotukset ja suojaosat ovat poistuneet 1.4.24 alkaen.
- Työttömyysetuudella oleva voi saada lisäksi yleistä asumistukea. Asumistuessa vuokran enimmäismäärä on 447 euroa/kk (1 henkilö), toimeentulotuessa hyväksytään asumismenoja 589 euroa/kk asti. Käytännössä siis asumistuen määrä ei kasva yhdelle henkilölle tuon 447 euron jälkeen, mutta asiakas saa toimeentulotukea asumismenoihin, mikäli ne eivät ylitä enimmäisrajaa 589 euroa/kk.
- Toimeentulotuen määrä yksinasuvalle on 587,71 euroa/kk. Asiakas maksaa siis työttömyysetuudestaan ja yleisestä asumistuesta vuokran ($800+229-589=440$), minkä jälkeen jää oikeus toimeentulotukeen. Tässä siis eroa jää ilman muiden menojen huomioimista ainakin noin 140 euroa/kk.
- Mikäli toimeentulotuessa huomioitu asumismenojen enimmäisraja ylittyy, niin ylittyvä osa tulee asiakkaan maksettavaksi eli se pienentää hänen käytettävissä olevia tulojaan

Vuokrasopimuksen korotukset vapaarahoitteisissa kohteissa

Asiakkuus- ja laatujaosto 18.11.2024



Vuokrankorotuksen vaikutukset vapaarahoitteisissa kohteissa

- Vapaarahoitteisia palveluasumisenkohteita on Pirhalla 52.
- Tällä hetkellä vuokrasopimuksia näihin kohteisiin on voimassa 1115.
- Vuokrissa on mukana palvelutuotannon tilat, jotka vaikuttavat tulokseen 10-15%.

Kohde	Asukaspaikat	€/kk Asukasvuokrat	€/kk Kohteen kulut	Netto	paikoista
Vapaarahoitteinen	1 115	490 064	1 030 051	-539 988	36 %
ARA	1 988	1 090 434	1 301 607	-211 173	64 %
Summa	3 103	1 580 498	2 331 658	-751 160	

Vuokrankorotusten vaikutus Pirhalle

- Jos korotus 7 % tai max 100 € → kuukaudessa vuokrankorotusten vaikutus **+36 549,14** € lisää nykyisiin vuokratuloihin.
- Jos korotus 15 % tai max 100 € → kuukaudessa vuokrankorotusten vaikutus **+71 599,37** € lisää nykyisiin vuokratuloihin.

Esimerkkejä

Kohteen nimi	Nykyinen vuokra €/kk	Jos korotus 7 % tai max 100 € €/kk	Korotus €/kk	Jos korotus 15 % tai max 100 € €/kk	Korotus €/kk
Koukkuniemi Männistö, palveluasuminen	631	675,17	44,17	712	81
Päijännekoti	220,5	235,94	15,44	253,54	33,08
Vihnuskoti	575,51	615,80	40,29	624	48,49
Nummikoti	579	619,53	40,53	624	45

Ikäihmisten kohteita, esimerkkejä tämänhetkisistä vuokrasta

Kunta	Asumisyksikkö	Vuokra/kk	Vuokra €/m2	Valmistumisvuosi	Kuntoluokka
Tampere	Pohjolan kotilinna	616,85 - 719,66	14,20	1943	KL 4 Hyvä
Tampere	Koukkuniemi Toukola	483,19	9,31	2017	KL 5 Erinomainen
Lempäälä	Himminkoto	454,71 - 646,38	23,94 (jyvitettävät puuttuu)	1988	KL 3 Tyydyttävä
Pirkkala	Pihlajmäki	538,79	12,53	2014	KL 4 Hyvä
Kuhmoinen	Päijännekoti	189 - 283,50	10,50	1992	KL 3 Tyydyttävä
Hämeenkyrö	Kurjenmäkikoti	426 - 540	10,51	1986	KL 3 Tyydyttävä
Ylöjärvi	Pehtoori	438,75	16,25	2009	KL 4 Hyvä

Kehitysvammaisten kohteita, esimerkkejä tämänhetkisistä vuokrasta

Kunta	Asumisyksikkö	Vuokra/kk	Vuokra €/m ²	Valmistumisvuosi	Kuntoluokka
Tampere	Kaarilan ryhmäkoti	299,57 - 449,23	8,37 - 10,72	1986	KL 2 Välttävä
Tampere	Tammenlehväkeskus Rantaraitti	515,66 - 610,65	13,57	?	KL 4 Hyvä
Sastamala	Sepänkodit	577,81	9,80	2018	KL 5 Erinomainen
Ylöjärvi	Juuritien ryhmäkoti	579,00	9,65	2013	KL 4 Hyvä

Mielenterveys- ja päihdekuntoutujien kohteita, esimerkkejä tämänhetkisistä vuokrista

Kunta	Asumisyksikkö	Vuokra/kk	Vuokra €/m ²	Valmistumisvuosi	Kuntoluokka
Tampere	Martinuskoti (Tastu)	550,00	13,10	2011	KL 4 Hyvä
Luopioinen	Haaparinteen kuntoutumiskodit	368,15	13,15	?	KL 3 Tyydyttävä (Mikkolakodin rakennus)



Vuokrasopimusohjelmat

Vuokrasopimusohjat

- Vuokrasopimusohjat on Maakuntien tilakeskuksen ylläpitämässä Modulo/Lease-järjestelmässä.
- Pohjia muokataan valtakunnallisessa yhteistyössä.
- Vuokrasopimusten liitteenä olevat ehdot ovat hyvinvointialuekohtaisia.

Yhteyshenkilö
AsuntopalvelutiimiPuhelin
03 311 59422Sähköposti
asuntopalvelutiimi@pirha.fi

Vuokranantaja	Nimi Pirkanmaan hyvinvointialue (Pirha)	Y-tunnus 3221308-6				
	Osoite Biokatu 12 33520 TAMPERE Suomi	Vuokranmaksutili F176 5000 0120 4882 82 OKOYFIHH				
Vuokralainen	Nimi	Henkilötunnus	Puhelin			
	Laskutusosoite	Postiosoite				
	Yhteyshenkilö	Puhelin	Sähköposti			
Vuokrauskohde, vuokra ja viivästyskorko	Vuokrauskohde					
	Osoite					
	Käyttötarkoitus Asunto					
	Vuokrattavat tilat	Voimassa	Määrä	Alv %	Yksikköhinta	Hinta EUR/ kk
	Osasto ja asunto	3.7.2023 -	52,00 jyv.htm²	0,00	10,30	535,60
	Vuokra yhteensä (ALV 0%)					535,60
	Vuokratat neliöt yhteensä	52,00	Maksettava määrä yhteensä		535,60 (535,60 ALV 0%)	
	Vuokra ei ole pinta-alaperusteinen. Viivästyskorko on Korkolain mukaan, yksityisille sopimuksille (11,5 % 1.1.2024 alkaen). Vuokra ja siihen mahdollisesti liittyvät maksut on suoritettava kuukauden välein viimeistään kuukauden 7. päivänä.					
Vuokra-aika	Toistaiseksi voimassa oleva sopimus.		Alkamispäivä 3.7.2023			
Laskutuksen aloitus	Laskutus alkaa samaan aikaan kuin sopimus: 3.7.2023					
Irtisanomisaika	Vuokralaisen irtisanomisaika on 1 kuukausi. Vuokranantajan irtisanomisaika on 3 kuukautta.					
Vuokrantarkistus	Asumisyksikkö ja asunto Vuokraa tarkistetaan sopimuskauden aikana erikseen sovittavalla määrällä.					
	Vuokrantarkistuskauudet:		1	Ensimmäinen tarkistuskuukausi ja - vuosi: 1/2024		
Vakuus	Tämän sopimuksen kaikkien velotteiden täyttämisen vakuudeksi vuokralainen toimittaa vuokranantajalle tämän hyväksymän vakuuden. Vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus, jos vakuutta ei toimiteta sovittulla tavoin.					
	Vakuuden muoto	Vakuuden arvo EUR		Viimeinen toimituspäivä		
	Käteistakaus	500,00				
Liitteet	ARA-asunnon vuokrasopimuksen ehdot					

Sovellettava laki	Muutoin sovelletaan asuinhuoneistojen vuokrausta koskevan lain (481/1995) säännöksiä.	
Muut ehdot	Vuokrantarkistus: ARA-lainsäädännön mukainen omakustannusperiaate, josta tarkemmin liitteellä. Vesimaksu ja yhteistilojen jyvitetty neliövuokra sisältyvät vuokraan. Vuokralainen tekee itse sähkönsopimuksen sähköyhtiön kanssa.	
Paikka, aika ja allekirjoitukset	Vakuutamme tutustuneemme sopimukseen ja sen liitteisiin sekä sitoudumme noudattamaan niitä. Tätä sopimusta ja sen liitteitä on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta. Paikka ja aika 30.6.2023,	
	Vuokranantaja Pirkanmaan hyvinvointialue (Pirha)	Vuokralainen Nimi
	Kanto-Hannula Tuija	Nimenselvennys

Sopimuksen ehto ”Vuokra ei ole pinta-alaperusteinen.” tarkoittaa, ettei asunnon neliömäärää ole tarkistusmittauksin todennettu.

Liite: ARA-asunnon vuokrasopimuksen ehdot

Huoneiston käyttötarkoitus

Vuokrakohteen asuinhuoneistoja käytetään sosiaalihuoltolain (1301/2014) 21 § a-c tarkoittaman asumispalvelun järjestämiseen. Hyvinvointialueen järjestämisvastuulla olevaa asumispalvelua saavat sosiaaliviranomaisen päätöksellä henkilöt, jotka erityisestä syystä tarvitsevat apua tai tukea asumisessa tai asumisensa järjestämisessä. Huoneistoa saa käyttää vain asuintarkoitukseen. Omaisten vierailu on sallittua asukkaan asunnon lisäksi yhteisissä tiloissa.

Vuokralaisen velvollisuudet huoneistoa käytettäessä

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan kiinteistön järjestyssääntöjä. Vuokralaisen on hoidettava huoneistoa huolellisesti. Tupakointi rakennuksen sisätiloissa on kielletty. Vuokralaisen on viipymättä ilmoitettava vuokranantajalle huoneiston vahingoittumisesta tai sellaisesta puutteellisuudesta, jonka korjaamisesta vuokranantaja on vastuussa. Ilmoitus on tehtävä heti, jos korjaus on vahingon suurenemisen estämiseksi suoritettava viipymättä.

Vuokralainen ei saa suorittaa huoneistossa muutos- tai korjaustöitä ilman vuokranantajan kirjallista lupaa. Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vahingon, jonka vuokralainen tahallisesti, laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttaa. Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle myös vahingon, jonka huoneistossa vuokralaisen luvalla oleskeleva henkilö on tahallisesti taikka laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttanut huoneistolle. Vuokralaisen vastuu koskee myös vuokralaisen käytössä olevia kiinteistön tai rakennuksen yhteisiä tiloja ja laitteita.

Huoneiston vakuuttaminen

Vuokralaisen on otettava asuntoon kotivakuutus, jos vuokrasopimuksessa (esim kohdassa "Muut ehdot") vakuutus vaaditaan. Vaikka kotivakuutusta ei vaadittaisi, vuokranantaja suosittelee vuokralaista ottamaan huoneistoon kotivakuutuksen.

Vuokranantajan vastuu huoneiston kunnosta

Vuokranantaja vastaa siitä, että huoneisto on vuokrasuhteen alkaessa ja sen aikana sellaisessa kunnossa kuin vuokralainen huoneiston iän, alueen huoneistokannan ja muut paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia, jollei muusta kunnosta ole erikseen sovittu.

Vuokranantajalla on oikeus tehdä huoneistossa vuokrasuhteen alkaessa ja sen aikana tarvittavat huoneiston kunnostustoimenpiteet. Toimenpiteillä ei ole vaikutusta vuokralaisen vuokranmaksuvelvollisuuteen, koska ne tehdään vuokralaisen hyväksi, ellei asuinhuoneiston vuokrauksesta annetusta laista (481/1995) muuta johdu.

Vuokran määrääminen ja tarkistaminen

Vuokrantarkastusehto on määritelty sopimuksella (esim. kohdassa Vuokrantarkistus tai Muut ehdot). Mahdollisesta vuokran muutoksesta ilmoitetaan asukkaalle kirjallisesti viimeistään kaksi kuukautta ennen muutoksen voimaantuloa, ellei sopimuksella toisin ole sovittu.

Omakustannusvuokraan sidottu vuokrantarkistus:

Vuokran määrääytymisestä ja tarkistamisesta säädetään asuinhuoneistojen vuokralain pykälissä 27 ja 32. Lain mukaan sinä aikana, kun asuinhuoneistoon sovelletaan aravarajoituslakia (1190/1993) muutoksineen tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) ja sen muutosten säännöksiä vuokran määräyksestä, vuokralaiselta saa periä asuinhuoneistosta omakustannusperiaatteen mukaisesti vuokraa enintään

määrän, joka tarvitaan muiden tultojen ohella vuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin.

Pykälän 32 mukaan sinä aikana, kun asuinhuoneistoon sovelletaan aravavuokra-asuntojen ja aravavuokralatojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksi lunastamisesta annetun lain säännöksiä vuokran määräyksestä, vuokranantajan on halutessaan korottaa vuokraa ilmoitettava korotuksesta, sen perusteesta ja uudesta vuokrasta vuokralaiselle kirjallisesti.

Mahdolliset erilliskorvaukset tarkistetaan vuosittain vuokrantarkistuksen yhteydessä yleistä hintatasoa vastaavaksi.

Vuokrasopimuksen irtisanominen

Vuokralaisen puolelta toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen irtisanomisaika on yksi kalenterikuukausi. Irtisanomisaika alkaa sen kuukauden viimeisestä päivästä, jolloin irtisanominen on vuokranantajalle kirjallisesti toimitettu. Vuokranantajan puolelta irtisanomisaika on kolme kuukautta tai kuusi kuukautta, jos huoneiston vuokrasuhde on välittömästi ennen irtisanomista kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään yhden vuoden.

Vuokralaisen kuollessa, tai vuokralaisen ollessa terveydentilansa takia estynyt asumasta asunnossaan, myös hänen omaisensa ja edunvalvojansa ovat oikeutettuja irtisanomaan tämän vuokrasopimuksen ilman irtisanomisaikaa. Vuokranmaksuvelvoite päättyy välittömästi, kun huoneisto on tyhjennetty.

Kahden hengen huoneessa asuvan asukkaan asumisjärjestelyt arvioidaan uudelleen yhteistyössä asukkaan ja omaisten kanssa, kun toisen samassa huoneessa asuneen asukkaan asuminen on päättynyt. Asuminen voidaan järjestää seuraavasti:

1. Asukas siirretään yhden hengen huoneeseen, kun sellainen vapautuu.
2. Asukas voi jatkaa asumista kahden hengen huoneessa, ja vapautuneelle paikalle ohjataan uusi asukas palvelutuotannon /asiakasohjauksen linjausten mukaisesti.
3. Jos asukas haluaa jatkaa asumista kahden hengen huoneessa yksin omasta tahdostaan, vuokrasopimus tulee irtisanoa ja asukkaalle tehdään uusi vuokrasopimus yksin asuttavasta kahden hengen huoneesta asumisyksikön paikkatarve huomioiden.

Koska kaikkien palveluasumisen paikkojen tulee olla palvelua tarvitsevien asukkaiden käytössä, kahden hengen huoneessa ei voi asua yksin ja maksaa vain puolta asuinhuoneiston vuokrasta.

Vuokrasopimuksen purkaminen

Vuokranantajalla ja vuokralaisella on asuinhuoneiston vuokralain mukaisin perustein oikeus purkaa vuokrasopimus. Purkamisilmoitus on annettava tiedoksi todistettavasti. Siinä on mainittava purkamisperuste sekä vuokrasuhteen päättymisajankohta, jos sopimusta ei haluta purkaa päättymään heti.

Huoneiston luovutus vuokrasuhteen päättyttyä

Vuokra-ajan päättyttyä huoneisto on luovutettava vuokranantajalle siinä kunnossa kuin se oli vuokrattaessa normaalikäytöstä johtuvaa kulumista lukuun ottamatta. Vuokralainen ei saa jättää omia tavaroitaan huoneistoon ilman vuokranantajan lupaa. Muuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymispäivä. Muuttopäivänä vuokralainen tulee luovuttaa huoneisto kokonaan vuokranantajan käytettäväksi. Vuokralaisen tulee luovuttaa avaimet vuokranantajan hallintaan muuttopäivänä. Mahdolliset tilojen siivoamisesta ja tyhjentämisestä syntyvät kustannukset voidaan periä vuokralaiselta.

Yhteyshenkilö
AsutopalvelutiimiPuhelin
03 311 59422Sähköposti
asutopalvelutiimi@pirha.fi

Vuokranantaja	Nimi Pirkanmaan hyvinvointialue (Pirha)		Y-tunnus 3221308-6				
	Osoite Biokatu 12 33520 TAMPERE Suomi		Vuokranmaksutili FI76 5000 0120 4882 82 OKOYFIHH				
Vuokralainen	Nimi	Henkilötunnus	Puhelin				
	Laskutusosoite		Postiosoite				
	Yhteyshenkilö	Puhelin	Sähköposti				
Vuokrauskohde, vuokra ja viivästyskorko	Vuokrauskohde Asumisyksikkö						
	Osoite						
	Käyttötarkoitus Asunto						
	Vuokrattavat tilat		Voimassa	Määrä	Alv %	Yksikköhinta	Hinta EUR/ kk
	Osasto ja asunto		7.6.2024 -	51,98 jyv.htm²	0,00	10,66	554,11
	Vesimaksu		7.6.2024 -	1,00	0,00	15,00	15,00
	Vuokra yhteensä (ALV 0%) 569,11						
Vuokratut neliöt yhteensä 51,98		Maksettava määrä yhteensä		569,11 (569,11 ALV 0%)			
Vuokra ei ole pinta-alaperusteinen. Viivästyskorko on Korkolain mukaan, yksityisille sopimuksille (11,5 % 1.1.2024 alkaen). Vuokra ja siihen mahdollisesti liittyvät maksut on suoritettava kuukauden välein viimeistään kuukauden 7. päivänä.							
Vuokra-aika	Toistaiseksi voimassa oleva sopimus.		Alkamispäivä 7.6.2024				
Laskituksen aloitus	Laskutus alkaa samaan aikaan kuin sopimus: 7.6.2024						
Irtisanomisaika	Vuokralaisen irtisanomisaika on 1 kuukausi. Vuokranantajan irtisanomisaika on 3 kuukautta.						
Vuokrantarkistus Esimerkkinä ehdotettu elinkustannus indeksiin sidottu tarkistus	Osasto ja asunto		Vuokraa tarkistetaan siten, että verrataan tarkistusindeksiä perusindeksiin ja korotetaan vuokraa täysimääräisesti sillä määrällä kuinka paljon tarkistusindeksi on perusindeksiin nähden noussut. Mikäli indeksin pisteluku alenee, vuokraa ei alenneta.				
	Indeksi: Perusindeksi ja pisteluku: Vuokrantarkistuskuukaudet: Tarkistusindeksikuukaudet:	Elinkustannusindeksi 1951 2023 10=2318,00 3 10		Ensimmäinen tarkistuskuukausi ja - vuosi: 3/2025			
Liitteet	Vuokrasopimuksen ehdot						

Vuokrantarkistuskohdan tulossa ohjelmistopäivityksessä tarkistuskuukaudet kirjoitettuna, nyt epäselvästi numeroina

Sovellettava laki	Muutoin sovelletaan asuinhuoneistojen vuokrausta koskevan lain (481/1995) säännöksiä.	
Muut ehdot Vapaan tekstin kenttä, johon lisätään osasto- tai asuntokohtaisia ehtoja/tietoja	Mahdollinen Kelan asumistuki pyydetään maksamaan suoraan vuokranantajalle. Vuokra sisältää sähkön, lämmityksen ja vesimaksun. Yhteistilojen jyvitetty neliövuokra sisältyy vuokraan. Huone 24m2+yhteisistä tiloista jyvitetty 27,98m2. Vuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin. Tarkistus suoritetaan kerran vuodessa ja siitä ilmoitetaan asukkaalle kirjallisesti 2kk ennen muutoksen voimaantuloa.	
Paikka, aika ja allekirjoitukset	Vakuutamme tutustuneemme sopimukseen ja sen liitteisiin sekä sitoudumme noudattamaan niitä. Tätä sopimusta ja sen liitteitä on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta. Paikka ja aika	
	Vuokranantaja Pirkanmaan hyvinvointialue (Pirha)	Vuokralainen
	Kanto-Hannula Tuija	

Yllä oleva sopimus pohja tulee Maakuntien Tilakeskus Oy:n Modulo Lease -järjestelmästä, mitä hyvinvointialueiden
veloitetaan käyttävän.

Pirkanmaan hyvinvointialue

1 (2)

Liite vuokrasopimukseen

Huoneiston käyttötarkoitus

Vuokrakohteen asuinhuoneistoja käytetään sosiaalihuoltolain (1301/2014) 21 § a-c tarkoittaman asumispalvelun järjestämiseen. Hyvinvointialueen järjestämisvastuulla olevaa asumispalvelua saavat sosiaaliviranomaisen päätöksellä henkilöt, jotka erityisestä syystä tarvitsevat apua tai tukea asumisessa tai asumisensa järjestämisessä. Huoneistoa saa käyttää vain asuintarkoitukseen. Omaisten vierailu on sallittua asukkaan asunnon lisäksi yhteisissä tiloissa.

Vuokralaisen velvollisuudet huoneistoa käytettäessä

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan kiinteistön järjestyssääntöjä. Vuokralaisen on hoidettava huoneistoa huolellisesti. Tupakointi rakennuksen sisätiloissa on kielletty. Vuokralaisen on viipymättä ilmoitettava vuokranantajalle huoneiston vahingoittumisesta tai sellaisesta puutteellisuudesta, jonka korjaamisesta vuokranantaja on vastuussa. Ilmoitus on tehtävä heti, jos korjaus on vahingon suurenemisen estämiseksi suoritettava viipymättä.

Vuokralainen ei saa suorittaa huoneistossa muutos- tai korjaustöitä ilman vuokranantajan kirjallista lupaa. Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vahingon, jonka vuokralainen tahallisesti, laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttaa. Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle myös vahingon, jonka huoneistossa vuokralaisen luvalla oleskeleva henkilö on tahallisesti taikka laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttanut huoneistolle. Vuokralaisen vastuu koskee myös vuokralaisen käytössä olevia kiinteistön tai rakennuksen yhteisiä tiloja ja laitteita.

Huoneiston vakuuttaminen

Vuokralaisen on otettava asuntoon kotivakuutus, jos vuokrasopimuksessa (esim kohdassa "Muut ehdot") vakuutus vaaditaan. Vaikka kotivakuutusta ei vaadittaisi, vuokranantaja suosittelee vuokralaista ottamaan huoneistoon kotivakuutuksen.

Vuokranantajan vastuu huoneiston kunnosta

Vuokranantaja vastaa siitä, että huoneisto on vuokrasuhteen alkaessa ja sen aikana sellaisessa kunnossa kuin vuokralainen huoneiston iän, alueen huoneistokannan ja muut paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia, jollei muusta kunnosta ole erikseen sovittu.

Vuokranantajalla on oikeus tehdä huoneistossa vuokrasuhteen alkaessa ja sen aikana tarvittavat huoneiston kunnostustoimenpiteet. Toimenpiteillä ei ole vaikutusta vuokralaisen vuokranmaksuvelvollisuuteen, koska ne tehdään vuokralaisen hyväksi, ellei asuinhuoneiston vuokrauksesta annetusta laista (481/1995) muuta johdu.

Vuokran määrääminen ja tarkistaminen **TARKASTUSEHTO PÄÄTTÄMÄTTÄ**

Vuokrantarkastusehto on määritelty sopimuksella (esim. kohdassa Vuokrantarkistus tai Muut ehdot). Mahdollisesta vuokran muutoksesta ilmoitetaan asukkaalle kirjallisesti viimeistään kaksi kuukautta ennen muutoksen voimaantuloa, ellei sopimuksella toisin ole sovittu.

Elinkustannusindeksiin sidottu vuokrantarkistus:

Mikäli vuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin niin perusindeksinä käytetään tarkistusajankohtaa edeltäneen vuoden lokakuun indeksia ja tarkistusindeksinä tarkistusajankohdan vuoden lokakuun indeksia.

Pirkanmaan hyvinvointialue

Perusvuokrana käytetään viimeksi voimassa ollutta vuokraa ennen tarkistusajankohtaa. Tarkistettu vuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla. Tarkistus suoretaan kerran vuodessa ja tarkistettua vuokraa laskutetaan alkuvuodesta (1.3.) lähtien. Mikäli elinkustannusindeksin pisteluku alenisi, ei vuokraa kuitenkaan alenneta. Mikäli mainittua indeksiehtoa ei voitaisi tulevaisuudessa soveltaa, tarkistetaan vuokraa siten, että vuokrantarkistus vastaa alalla yleisesti käytettyä ja edellä esitettyä periaatetta.

Mahdolliset erilliskorvaukset tarkistetaan vuosittain vuokrantarkistuksen yhteydessä yleistä hintatasoa vastaavaksi.

Vuokrasopimuksen irtisanominen

Vuokralaisen puolelta toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen irtisanomisaika on yksi kalenterikuukausi. Irtisanomisaika alkaa sen kuukauden viimeisestä päivästä, jolloin irtisanominen on vuokranantajalle kirjallisesti toimitettu. Vuokranantajan puolelta irtisanomisaika on kolme kuukautta tai kuusi kuukautta, jos huoneiston vuokrasuhde on välittömästi ennen irtisanomista kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään yhden vuoden.

Vuokralaisen kuollessa, tai vuokralaisen ollessa terveydentilansa takia estynyt asumasta asunnossaan, myös hänen omaisensa ja edunvalvojansa ovat oikeutettuja irtisanomaan tämän vuokrasopimuksen ilman irtisanomisaikaa. Vuokranmaksuvelvoite päättyy välittömästi, kun huoneisto on tyhjennetty.

Kahden hengen huoneessa asuvan asukkaan asumisjärjestelyt arvioidaan uudelleen yhteistyössä asukkaan ja omaisten kanssa, kun toisen samassa huoneessa asuneen asukkaan asuminen on päättynyt. Asuminen voidaan järjestää seuraavasti:

1. Asukas siirretään yhden hengen huoneeseen, kun sellainen vapautuu.
2. Asukas voi jatkaa asumista kahden hengen huoneessa, ja vapautuneelle paikalle ohjataan uusi asukas palvelutuotannon /asiakasohjauksen linjausten mukaisesti.
3. Jos asukas haluaa jatkaa asumista kahden hengen huoneessa yksin omasta tahdostaan, vuokrasopimus tulee irtisanoa ja asukkaalle tehdään uusi vuokrasopimus yksin asuttavasta kahden hengen huoneesta asumisyksikön paikkatarve huomioiden.

Koska kaikkien palveluasumisen paikkojen tulee olla palvelua tarvitsevien asukkaiden käytössä, kahden hengen huoneessa ei voi asua yksin ja maksaa vain puolta asuinhuoneiston vuokrasta.

Vuokrasopimuksen purkaminen

Vuokranantajalla ja vuokralaisella on asuinhuoneiston vuokralain mukaisin perustein oikeus purkaa vuokrasopimus. Purkamisilmoitus on annettava tiedoksi todistettavasti. Siinä on mainittava purkamisperuste sekä vuokrasuhteen päättymisajankohta, jos sopimusta ei haluta purkaa päättymään heti.

Huoneiston luovutus vuokrasuhteen päätyttyä

Vuokra-ajan päätyttyä huoneisto on luovutettava vuokranantajalle siinä kunnossa kuin se oli vuokrattaessa normaalikäytöstä johtuvaa kulumista lukuun ottamatta. Vuokralainen ei saa jättää omia tavaroitaan huoneistoon ilman vuokranantajan lupaa. Muuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymispäivä. Muuttopäivänä vuokralaisen tulee luovuttaa huoneisto kokonaan vuokranantajan käytettäväksi. Vuokralaisen tulee luovuttaa avaimet vuokranantajan hallintaan muuttopäivänä. Mahdolliset tilojen siivoamisesta ja tyhjentämisestä syntyvät kustannukset voidaan periä vuokralaiselta.

Liite: yhteisöllisen asumisen vuokrasopimuksen ehdot

1. Huoneiston käyttötarkoitus

Vuokraohteen asuinhuoneistoja käytetään sosiaalihuoltolain (1301/2014) 21 b § tarkoittaman yhteisöllisen asumisen järjestämiseen. Yhteisöllisellä asumisella tarkoitetaan hyvinvointialueen järjestämää asumista esteettömässä ja turvallisessa asumisyksikössä, jossa henkilön hallinnassa on hänen tarpeitaan vastaava asunto ja jossa asukkaalle on tarjolla sosiaalista kanssakäymistä edistävää toimintaa.

Yhteisöllistä asumista järjestetään henkilölle, joka tarvitsee sitä sillä perusteella, että hänen toimintakykynsä on alentunut ja hoidon ja huolenpidon tarpeensa kohonnut korkean iän, sairauden, vamman tai muun vastaavaan syyn vuoksi. Asumisen järjestäminen perustuu asiakkaan palvelutarpeen arviointiin, palvelusuunnitelmaan sekä hallintopäätökseen, jolla yhteisöllinen asuminen sosiaalipalveluna myönnetään.

Asunnon hallinta perustuu asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) mukaiseen vuokrasopimukseen. Huoneistoa saa käyttää vain asuintarkoitukseen.

2. Vuokralaisen velvollisuudet huoneistoa käytettäessä

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan kiinteistön järjestyssääntöjä. Vuokralaisen on hoidettava huoneistoa huolellisesti. Tupa-ointi rakennuksen sisätiloissa on kielletty. Vuokralaisen on viipymättä ilmoitettava vuokranantajalle huoneiston vahingoittumisesta tai sellaisesta puutteellisuudesta, jonka korjaamisesta vuokranantaja on vastuussa. Ilmoitus on tehtävä heti, jos korjaus on vahingon suurenmisen estämiseksi suoritettava viipymättä.

Vuokralainen ei saa suorittaa huoneistossa muutos- tai korjaustöitä ilman vuokranantajan kirjallista lupaa. Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vahingon, jonka vuokralainen tahallisesti, laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttaa. Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle myös vahingon, jonka huoneistossa vuokralaisen avulla oleskeleva henkilö on tahallisesti taikka laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttanut vuokralaiselle. Vuokralaisen vastuu koskee myös vuokralaisen käytössä olevia kiinteistön tai rakennuksen yhteisiä tiloja ja laitteita.

Huoneiston vakuuttaminen

Vuokralaisen tulee ottaa asuntoon kotivakuutus, joka sisältää vastuuvakuutuksen, ja joka on voimassa koko vuokrasopimuksen voimassaoloajan.

3. Vuokranantajan vastuu huoneiston kunnosta

Vuokranantaja vastaa siitä, että huoneisto on vuokrasuhteen alkaessa ja sen aikana sellaisessa kunnossa kuin vuokralainen huoneiston iän, alueen huoneistokannan ja muut paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia, jollei muusta kunnosta ole erikseen sovittu.

Vuokranantajalla on oikeus tehdä huoneistossa vuokrasuhteen alkaessa ja sen aikana tarvittavat huoneiston kunnostustoimenpiteet. Toimenpiteillä ei ole vaikutusta vuokralaisen vuokranmaksuvelvollisuuteen, koska ne tehdään vuokralaisen hyväksi, ellei asuinhuoneiston vuokrauksesta annetusta laista (481/1995) muuta johdu.

4. Vuokran määrääminen ja tarkistaminen

Vuokrantarkastusehto on määritelty sopimuksella (esim. kohdassa Vuokrantarkistus tai Muut ehdot). Mahdollisesta vuokran muutoksesta ilmoitetaan asukkaalle kirjallisesti viimeistään kaksi kuukautta ennen muutoksen voimaantuloa, ellei sopimuksella toisin ole sovittu.

Omakustannusvuokraan sidottu vuokrantarkistus:

Vuokran määräytymisestä ja tarkistamisesta säädetään asuinhuoneistojen vuokralain pykälissä 27 ja 32. Lain mukaan sinä aikana, kun asuinhuoneistoon sovelletaan aravarajoituslakia (1190/1993) muutoksineen tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoi-keustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) ja sen muutosten säännöksiä vuokran määräytymisestä, vuokralaiselta saa periä asuinhuoneistosta omakustannusperiaatteen mukaisesti vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella vuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin.

Pykälän 32 mukaan sinä aikana, kun asuinhuoneistoon sovelletaan aravavuokra-asuntojen ja aravavuokralojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksi lunastamisesta annetun lain säännöksiä vuokran määräytymisestä, vuokranantajan on halutessaan korottaa vuokraa ilmoitettava korotuksesta, sen perusteesta ja uudesta vuokrasta vuokralaiselle kirjallisesti.

Elinkustannusindeksiin sidottu vuokrantarkistus:

Vuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksinä käytetään tarkistusajankohtaa edeltäneen vuoden lokakuun indeksiä ja tarkistusindeksinä kunkin vuoden lokakuun indeksiä. Perusvuokrana käytetään viimeksi voimassa ollutta vuokraa ennen tarkistusajankohtaa. Tarkistettu vuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralalla. Tarkistus suoretaan kerran vuodessa ja tarkistettua vuokraa laskutetaan alkuvuodesta (1.3.) lähtien. Mikäli elinkustannusindeksin pisteluku alenisi, ei vuokraa kuitenkaan alenneta. Mikäli mainittua indeksiehtoa ei voitaisi tulevaisuudessa soveltaa, tarkistetaan vuokraa siten, että vuokrantarkistus vastaa alalla yleisesti käytettyä ja edellä esitettyä periaatetta.

Mahdolliset erilliskorvaukset tarkistetaan vuosittain vuokrantarkistuksen yhteydessä yleistä hintatasoa vastaavaksi.

5. Vuokrasopimuksen irtisanominen

Vuokralaisen puolelta toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen irtisanomisaika on yksi kalenterikuukausi. Irtisanomisaika alkaa sen kuukauden viimeisestä päivästä, jolloin irtisanominen on vuokranantajalle kirjallisesti /tai sähköisesti toimitettu. Vuokranantajan puolelta irtisanomisaika on kolme kuukautta tai kuusi kuukautta, jos huoneiston vuokrasuhde on välittömästi ennen irtisanomista kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään yhden vuoden.

Vuokralaisen kuollessa, tai vuokralaisen ollessa terveydentilansa takia estynyt asumasta asunnossaan, myös hänen omaisensa ja edunvalvojansa ovat oikeutettuja irtisanomaan tämän vuokrasopimuksen ilman irtisanomisaikaa. Vuokranmaksuvelvoite päättyy välittömästi, kun huoneisto on tyhjenetty.

Vuokrahohde on tämän liitteen kohdassa 1 määritellyn mukaisesti tarkoitettu sosiaalihuoltolain 21 b § tarkoittaman yhteisöllisen asumisen järjestämiseen. Asunnossa asuvalla tulee olla yhteisöllisen asumisen tarve ja siihen myönnetty palvelupäätös. Asunossa asuva puoliso tai perheenjäsen ei näin ollen voi jäädä asumaan asuntoon yksin. Palvelupäätöksen omaavan asukkaan menehtyessä tai muuttaessa, asunnossa asuvan puolison tai perheenjäsenen, jolle ei ole myönnetty yhteisöllisen asumisen palvelupäätöstä, osalta vuokrasopimus tullaan irtisanomaan kolmen (3) kuukauden irtisanomisajalla.

6. Vuokrasopimuksen purkaminen

Vuokranantajalla ja vuokralaisella on asuinhuoneiston vuokralain mukaisin perustein oikeus purkaa vuokrasopimus. Purkamisilmoitus on annettava tiedoksi todistettavasti. Siinä on mainittava purkamisperuste sekä vuokrasuhteen päättymisajankohta, jos sopimusta ei haluta purkaa päättymään heti.

7. Huoneiston luovutus vuokrasuhteen päättyttyä

Vuokra-ajan päättyttyä huoneisto on luovutettava vuokranantajalle siinä kunnossa kuin se oli vuokrattaessa normaalikäytöstä johtuvaa kulumista lukuun ottamatta. Vuokralainen ei saa jättää omia tavaroitaan huoneistoon ilman vuokranantajan lupaa. Muuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymispäivä. Muuttopäivänä vuokralaisen tulee luovuttaa huoneisto kokonaan vuokranantajan käytettäväksi. Vuokralaisen tulee luovuttaa avaimet vuokranantajan hallintaan muuttopäivänä. Mahdolliset tilojen siivoamisesta ja tyhjentämisestä syntyvät kustannukset voidaan periä vuokralaiselta.



Tiedottaminen asiakkaille

Vuokrasopimusten uusimisesta ja vuokrantarkistuksista tiedottaminen

Ennen asukkaille lähetettävän ilmoituksen lähettämistä, vuokrasopimusten uusimisesta ja vuokratarkistuksista tiedotetaan

- palvelulinjojen johtoa
- tukipalvelujen johtoa
- asumisyksikön henkilökuntaa, jonka asukkaita sopimusten uusimiset ja vuokrantarkistukset koskevat
- asiakasohjaajia
- asiakasmaksutoimistoa

Tiedottaminen palvelulinjojen ja tukipalvelujen johto

Palvelulinjojen johto ja hallinto, asiakasohjaus sekä asiakasmaksutoimisto

- Tiedotetaan perusteista vuokrasopimusten uusimiselle
- Tiedotetaan vuokrasopimusten irtisanomisen, uusimisen ja vuokrantarkistusten stepit ja asukkaille lähetettävä materiaali
- Tiedotetaan vuokrasopimusten uusimisen aikataulu sillä tarkkuudella, kun se on tiedossa. Työ etenee yksikkö kerrallaan.

Asukkaat, omaiset, asioidenhoitajat ja edunvalvojat

- Vuokrasopimukset uusitaan irtisanomalla sopimukset kuuden kuukauden irtisanomisaikaa käyttäen. Korostetaan, että asukas saa jatkaa asumista tutussa kodissaan.
- Kerrotaan perusteet selkokielellä, miksi vuokrasopimukset uusitaan. Vuokrasopimukset ovat siirtyneet kunnilta vanhoilla ehdoilla, jotka eivät ole enää päteviä. Vuokrasopimusten yhtenäistämällä saadaan asukkaille yhdenvertaiset sopimusehdot ja vuokranmääräytymisperusteet.
- Tiedotetaan aikataulusta ja uuden sopimuksen allekirjoittamisesta
- Tiedottamisessa huomioidaan erityisesti selkeys ja ymmärrettävyys.

Vuokrasopimuksen irtisanomisilmoitus, sivu 1

Luonnosteltu teksti irtisanomisilmoituksen tekstistä, johon täydennetään

- Kohde
- Irtisanomispäivä
- Vuokrasuhteen päättymispäivä

Vuokrasopimusten uusiminen

Pirkanmaan hyvinvointialueelle on siirtynyt kunnilta hyvinvointialueuudistuksen yhteydessä erityisryhmien asukkaiden vuokrasopimuksia, joissa on keskenään erilaisia ehtoja, ja joita on siten tarve uudistaa ja yhtenäistää, jotta asukkaita kohdellaan yhdenvertaisesti. Koska hyvinvointialueella ei ole oikeutta yksipuolisesti muuttaa vuokrasopimusten ehtoja, yhtenäistäminen on tehtävä irtisanomalla nykyiset vuokrasopimukset ja tekemällä uudet vuokrasopimukset asukkaiden kanssa. Tämän vuoksi teidän vuokrasopimuksenne irtisanotaan tällä ilmoituksella ja teille tullaan tarjoamaan uutta vuokrasopimusta, jolla asumista tutussa paikassa voi jatkaa.

Vuokranantaja: Pirkanmaan Hyvinvointialue

Vuokrauskohde:

Irtisanomisen peruste: Vuokrasopimuksen uusiminen vuokrasopimusehtojen ja vuokrien yhtenäistämiseksi.

Irtisanominen:

Edellä mainitun vuokrauskohteen vuokrasopimus irtisanotaan noudattaen vuokranantajan irtisanomisaikaa, joka on kuusi kuukautta ja se lasketaan sen kuukauden viimeisestä päivästä alkaen, jolloin irtisanominen on suoritettu.

Irtisanomispäivä:

Vuokrasuhteen päättymispäivä:

Irtisanojan allekirjoitus

Vuokrasopimuksen irtisanomisilmoitus, sivu 2

- Tiedote -sivu, jossa lisäinfo ja ohjeistus sekä yhteystiedot

Tietoa uuden vuokrasopimuksen mahdollisuudesta

Teille tullaan tarjoamaan vuokraohteestanne uutta vuokrasopimusta, joka alkaa välittömästi nykyisen vuokrasopimukseenne päätyttyä. Vuokrien perusteena ovat asunnon neliöt ja asukkaiden yhteiskäyttötilojen neliöt sekä vuokrasopimusehdot ja vuokrataso tarkistetaan sopimuksen uusimisen yhteydessä.

Uusi vuokrasopimus lähetetään teille mahdollisimman pian perehdyttäväksi ja, mikäli haluatte jatkaa kohteen vuokraamista uuden sopimuksen ehdoilla, allekirjoitettavaksi.

Huomaattehan, että teillä ei ole velvollisuutta uuden vuokrasopimuksen tekemiseen. Mikäli ette sitoudu uuteen vuokrasopimukseen, nykyinen vuokrasopimukseenne päättyy edellä olevan irtisanomisilmoituksen mukaisesti ja kohteen vuokraus päättyy vuokrasuhteen päättymispäivänä.

Lisätiedot

Voitte kysyä lisätietoja käyttäen seuraavia yhteystietoja:

Asuntopalvelutiimi

asuntopalvelutiimi@pirha.fi

p. 03 311 59422 (puhelinaikana ma, ke, pe [klo 9-11](#))

Asuntopalvelupäällikkö Tuija Kanto-Hannula

tuija.kanto-hannula@pirha.fi

p. 044 473 0020

Tiedottamisen toteutus:

Palvelulinjojen johto ja hallinto, palveluyksiköt ja asiakasohjaajat

- Sähköpostijakelulla info asiasta sekä nähtäväksi asukkaille lähetettävä materiaali (irtisanomisilmoitus ja tiedote).
- Lisäksi palveluyksiköille kaavake tiedonsaantien kuittauksia varten

Tiedottamisen toteutus:

Asukkaat, omaiset, asioidenhoitajat ja edunvalvojat

Vuokrasopimusten irtisanomisilmoitus toimitettava todistetusti asukkaalle/asioidenhoitajalle/edunvalvojalle ensisijaisesti asumispalveluyksikön henkilökunnan kautta.

- Tiedote ja irtisanomisilmoitus jaetaan palveluyksikön työntekijöiden toimesta asukkaalle, tai asukkaan terveydentilan mukaan asioidenhoitajalle/omaiselle, joilta otetaan kuittaus tiedonsaannista.
- Niiden asukkaiden osalta, joilta kuittausta tiedonsaannista ei saada yksikön toimesta, selvitetään toinen toimintatapa.
- Yleisille edunvalvojille tiedote ja irtisanomisilmoitus lähetetään sähköpostilla ja pyydetään kuittaus asiasta kirjallisesti.