



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

Omakustannusvuokria ja -käyttövastikkeitä koskeva HE 99/2015

Ympäristövaliokunta 11.11.2015

Hallitussihteeri Ville Koponen

Hallitusohjelma (liite 6)

- Toimenpiteitä ARA-vuokra-asuntojen vuokrien alentamiseksi:
 - Ei enää ylivarauduta korjauksiin. Korjauksiin varautuminen määritellään ja rajataan selkeästi.
 - Edellytetään kynnystason ylittävissä hankinnoissa kilpailutusta (isännöinti ym.).
 - Rajoitetaan vuokrien tasaamista yli maakuntien ja eri tuotantotyyppien, jolloin vuokrat alenevat kireillä asuntomarkkina-alueilla.
 - Vuokralaiselta perittävä omistajan omarahoitusosuuden korko rajoitetaan 4 %:iin.
- YM jatkaa jo aiemmin valmistelemansa HE:n antamista em. tavoitteisiin perustuen.
 - Valtiontalouden säästö 7 M€ vuosittain
 - HE 2015, voimaantulo 1.1.2016

Vuokrien ja käyttövastikkeiden määrittäminen

Täsmennetään omakustannusperusteisia vuokria ja käyttövastikkeitä koskevia säännöksiä:

- tyhjentävä luettelo omakustannusvuokralla katettavista menoista
- rajoitetaan tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitomenoihin varautuminen vain kohtuulliseen määrään (1-2 euroa/neliö/kk)
- tulorahoituksen kieltä asuntopien rahoituksen, hankinnan ja perusparantamisen aiheuttamista menoista vuokrakohteissa
- rajoitetaan vuokrien tasausta normaalien ja erityisryhmäasuntojen sekä rajoitusten piirissä olevien ja vapautuneiden asuntopien kesken
- puolitetaan omistajan omarahoitusosuudelle laskettava enimmäiskorko

ARA voi myöntää poikkeuksen varautumisten ja omarahoitusosuuden koron enimmäismäärästä

Kilpailuttamisvelvollisuus ja jälkilaskelmat

Palveluiden kilpailuttamisvelvollisuus vuokratalojen omistajille

- isännöinti-, hallinto-, huolto- ja muut kiinteistönhoitopalvelut ja kunnossapitotyöt
- rajana kansallinen kynnyisarvo (tällä hetkellä 30 000 €)
- hankinnan pilkkomiskielto
- ei koske kunnallisia toimijoita (-> hankintalaki)

Jälkilaskelmien laatiminen vuokrataloissa

- tilikaudelta tilinpäätöksen laatimisen yhteydessä
- koko yhteisön osalta ja tasausryhmittäin
- paljonko vuokria kerätty, mitä menoeriä niillä katettu, varautumiset sekä syntynyt yli- tai alijäämä

Muut muutokset

- Uusi sanktio vuokrasäännösten noudattamisen tehostamiseksi:
 - omistajan omarahoitusosuudelle maksettavan koron perimisen ja/tai tuotontuloutuksen kieltäminen enintään 4 vuodeksi
- Korkotukilainojen maksuohjelmien ja vakuuksien laina-aikaisiin muutoksiin liittyvät tehtävät siirretään ARAlta Valtiokonttorille
- Pääsäännöksi valituslupa, kun haetaan hallinto-oikeuden päätökseen muutosta korkeimmalta hallinto-oikeudelta (poikk. sanktiopäätökset)
- Lisätään lainanlyhennysten etupainotteisuutta uusissa korkotukilainoissa

Voimaantulo ja soveltaminen

- Lakimuutosten voimaantulo 1.1.2016
- Annetaan tarvittavat asetusmuutokset eduskunnan hyväksyttyä ja presidentin vahvistettua lakimuutokset
- Kilpailuttamisvelvollisuus, uusi sanktio ja valituslupamenettely sovellettaviksi heti ensi vuoden alussa
- Vuokrien ja käyttövastikkeiden määrittämiseen liittyvät muutokset (varautuminen, tulorahoituksen kieltäminen, tasausrajoitukset ja jälkilaskelmat) sovellettaviksi vuodesta 2017 alkaen



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

Kiitos!
