



Oikaisuvaatimuspyyntö apulaiskaupunginjohtajan viranhaltijapäätökseen §27/ 2018 /HP

VD/10595/02.03.00.00/2016

PW/PS/SL

Oikaisuvaatimusta on haettu maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilän 12.4.2018 tekemään päätökseen §27/2018 palvelussuhdeasuntojen vuokraperusteiden vahvistamisesta. Oikaisuvaatimus on jätetty 8.6.2018.

Oikaisua päätettyyn vuokran tasokorotukseen Kielotiellä sijaitsevaan asuntoon Tikkurila, haetaan seuraavista syistä:

- rakennuksen kunto
- tasokorotettujen vuokrien suhde markkinavuokriin
- asunnon tasokorotettu vuokra

Tasokorotuksissa on huomioitu pelkästään vuokraan kohdistuva muutos. Mahdollisia erilliskorvauksia tai vesimaksuja ei ole sisällytetty vuokran tasokorotukseen. Pysäköintipaikat eivät ole maksullisia.

Talo on vuonna 1952 rakennettu kolmikerroksinen ja 12 huoneistosta koostuva kerrostalo, joka on alun perin rakennettu alueen opettajien asuntolaksi. Rakennus sijaitsee kävelyetäisyydellä Tikkurilan keskustan palveluista. Tikkurilan aluekertoimena käytetään kerrointa 1,05, joka on KTI Kiinteistötieto Oy:ltä saadun Vantaan asuntomarkkinoita käsittelevän aineiston perusteella määritetty alueen markkinavuokria mukailevaksi. Rakennuksen kuntokertoimeksi on määritetty 0,95, jota käytetään rakennuksissa, joiden rakennus- tai peruskorjausajakohdasta on kulunut yli 35 vuotta ja huoneistossa ja rakennuksessa on löydettävissä selkeitä puutteita. Kerroin koskee koko asuntokohteen huoneistokantaa.

Esim. Vuokraovi.com -palvelun vuonna 2017 julkaisemien ilmoitusten mukaan Tikkurilan alueella yksiöiden keskimääräinen neliövuokra oli 23 eur/m² ja kaksioiden 18,20 eur/m². Tilastokeskuksen tilaston mukaan vapaarahoitteisten yksiöiden vuokrat vuoden 2018 ensimmäisen neljänneksen ajalta olivat 19,11 eur/m², kaksioiden 15,92 eur/m². Kielotien kyseessä olevien asuntojen yksiöiden neliövuokra on 1.1.2019 voimaan tulevan palvelussuhdeasuntojen vuokrien tasokorotusten jälkeen 16,56 eur/m² ja kaksioiden neliövuokra 14,30 eur/m².

Vantaan kaupungin päättämä tasokorotus on vuositasolla korkeintaan 15 %. Mikäli laskettu tasokorotus on suurempi kuin 15 %, toteutetaan tasokorotus useampana vuonna tehtävillä vaiheittaisilla korotuksilla. Vuokralaisia, vuokranantajia, välittäjiä ja isännöintiä edustavat järjestöt ovat yhdessä laatineet Hyvä vuokratapa -ohjeistuksen, jonka mukaan tasokorotus ei saa vuosittain ylittää 15 % muutoin kuin tilanteissa, joissa tehdään vuokrattavan kohteen vuokra-arvoa merkittävästi kohottavia korjauksia.

Tehty tasokorotus koskee palvelussuhdeasunnoiksi tyypitettyjä asuntoja. Mikäli asunto on vuokrattu muulle kuin palvelussuhteessa olevalle, on vuokralaisen vuokraan lisätty 10 %. Tällä lisäyksellä huomioidaan palvelussuhteessa olevien mahdollista asuntoetua, josta vuokralainen maksaa veroa. Edellä mainittu käytäntö koskee oikaisuvaatimuksen tekijän asunnon Kielotiellä vuokrasopimusta.

Koska palvelussuhdeasuntojen vuokrataso tasokorotuksen jälkeen on yhä alhaisempi kuin alueen markkinavuokrataso, vuokratason määrittelyssä on käytetty kuntokerrointa, joka huomioi huoneistojen ja rakennuksen kunnon ja tasokorotukset toteutetaan Hyvä vuokratapa -ohjeistuksen mukaisesti, on esitetty tasokorotus kohtuullinen.



Tekninen lautakunta 21.8.2018 § 11

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä oikaisuvaatimus apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilän viranhaltijapäätöksestä 12.4.2018 § 27.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite

- Oikaisuvaatimus

Täytäntöönpano: ote oikaisuvaatimuksen tekijälle

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:

Sari Lindqvist 043 8278 369, [etunimi.sukunimi\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)