

Kunnan omistamien asuntojen käyttökorvausten tarkistus

Elinvltk 24.03.2025 § 40

Valmistelija Matti Kaikkonen, tekninen johtaja, 0400 855954, matti.kaikkonen@vaala.fi

Vaalan kunnan omistamien asuinhuoneistojen vuokrat tarkistetaan indeksikorotuksina. Vuokria on korotettu viimeksi 1.4.2022, jonka määrä oli 0,37 €/m². Vuokria on korotettu 1.4.2023 alkaen vähintään elinkustannusindeksin vuosittain pistelukujen suhteiden mukaisesti. Mikäli indeksin pisteluku on alempi, ei vuokraa kuitenkaan alenneta. Indeksitarkistuksen lisäksi vuokrien tarkistuksessa huomioidaan myös kiinteistökustannukset.

Asuntoihin liittyvissä muissa maksuissa on tarkistuksessa vertailtu poikkeavuuksia Vaalan Niska KOY:n asuntoihin. Vertailutaulukko kokousaineiston liitteenä. Tavoitteena on yhtenäistää kunnan ja Niska KOY:n perittävät maksut.

Esittelijä Tekninen johtaja Kaikkonen Matti Vaalan kunta

Päätösesitys Elinvoimalautakunta päättää Vaalan kunnan omistamien asuntokohteiden käyttökorvausten korotukset tehtäväksi Kiinteistö Oy Vaalan Niskan käyttämien hintojen mukaisiksi.

Päätös Hyväksyttiin

Elinvltk 20.05.2025 § 87
17/10.04.01/2024

Valmistelija Matti Kaikkonen, tekninen johtaja, 0400 855954, matti.kaikkonen@vaala.fi

Elinvoimalautakunta on tehnyt päätöksen Vaalan kunnan suoraan omistamien asuntojen vuokrankorotuksista ja käyttökorvauksista kokouksessa 30.11.2021 § 180 211/02.05.00.00/2021.

Päätöksessä ei ole mainittu mihin elinkustannusindeksiin vuokrankorotus sidotaan ja nyt korjataan päätöstä mihin elinkustannusindeksiin vuokran korotus sidotaan.

Kiinteistö Oy Vaalan Niska on vuosina 2022-2024 nostanut vuokriaan noin 1,98-2,50% omistamissa kohteissaan

Vaalan kunnan suoraan omistamissa asunnoissa vuokria on nostettu seuraavasti

Vuosi	Vuoka €/neliö Kolehmaisentie 5	Noussut %	Vuokra€/neliö Ratatie 1	Noussut %
2022	8,52		7,92	
2023	9,14	7,28%	8,49	7,20%
2024	9,47	3,61%	8,80	3,65%

Vuokran nousu on linjassa elinkustannusindeksiin, koska vuonna 2023 siihen vaikutti voimakkaasti Ukrainan sodan alkaminen ja energiakriisi. Vuokria on asukkaille korotettu viimeksi 1.6.2024. Vuokrankorotusilmoitus on tehtävä hyvän vuokraustavan mukaan 2 kk ennen vuokrannousua kirjallisesti vuokralaiselle.

Vuokrankorotus on hyvä tehdä tilinpäätöskausittain eli vuoden ensimmäisestä päivästä vuoden viimeiseen päivään, tämä helpottaa budjetointia, kirjanpitoa ja tilinpäätöksen tekoa.

Vuokrankorotuksissa tulee huomioida myös vuokra-asuntojen kunto ja korjausvelka.

Käyttökorvaukset vesi (€/hlö, asunnossa jossa ei mittaria), kylmä- ja lämminvesi (€/m³), autopaikka- ja saunamaksut (€/kk) sidotaan nostettavaksi Kiinteistö Oy Vaalan Niskan hinnaston mukaisesti vuosittain. Kiinteistö Oy Vaalan Niskan käyttökorvaushinnasto on reaaliaikainen, joka on laskettu kulutuksen, laitteiston ylläpidon ja ilmoitettujen yleisten hinnan nousun mukaan. Käyttökorvaukset on nostettu Kiinteistö Oy Vaalan Niskan hinnaston mukaisesti 1.6.2024. Käyttökorvausten nostaminen korjataan alkamaan myös tilinpäätös vuosittain ja käyttökorvaukset nostettaisiin 1.1.2026 Kiinteistö Oy Vaalan Niskan hinnaston mukaisesti Ratatie 1 ja Kolehmaisentie 5 kiinteistöihin.

Kiinteistö Oy Vaalan Niska tiedottaa asukkaita korotuksista 2 kk ennen kustannusten korotuksen alkamista.

Esittelijä

Tekninen johtaja Kaikkonen Matti Vaalan kunta

Päätösesitys

Elinvoimalautakunta päättää: 1. sitoa Vaalan kunnan suoraan omistamien vuokra-asuntojen vuokrankorotuksen vuosittain elinkustannusindeksiin ja kiinteistökustannuksia vastaavaksi. 2. Vuokrankorotukset lasketaan elinkustannusindeksillä, joka on sidottu heinäkuu 2025 elinkustannusindeksiin. 3. Vuokrankorotus tulee voimaan joka vuoden ensimmäinen päivä. 4. Ensimmäinen vuokrankorotus on 1.1.2027 ja elinkustannusindeksi sidotaan heinäkuun 2025 indeksiin. Mikäli indeksin pisteluku on alempi, ei vuokraa kuitenkaan alenneta. 5. Hyväksytään käyttökorvausten korotus vuosittain Kiinteistö Oy Vaalan Niskan hinnaston mukaisesti alkaen 1.1.2026.

Päätös

Hyväksyttiin