

KYSELYTUNTI / NRO 48
KKYS / MKYS _____

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
25. 10. 2011	
Dnro/Dnr	<u>Hel 2011-00690E</u>
Tehtäväluokka Uppgiftsklass	<u>10 07 00</u>

Kysymys Varakaupunginjohtaja Hannu Penttilälle.

Asiani koskee jälleen nousseita vuokria Helsingin kaupungin vuokra-asunnoissa. Edellisen kerran ne nousivat vuoden 2011 alussa ja nyt, saman vuoden lopulla. Nousu oli useita kymmeniä euroja.

Meidän vuokra-asukkaiden tiedossa on vuokrankorotuksien yleisimmät syyt, eli energian kulutuksen lisääntyminen ja energiantuoton hinnan nousu. Energian hinnan väitetään nousevan milloin mistäkin syystä ja energian käyttö kasvaa ilman todistettavaa syytä,

1. Onko mahdotonta selvittää, mikä aiheuttaa edellä väitettyä energiakulutuskasvua kaupunkitalouksissa niin rajusti, että vuokria täytyy nostaa jatkuvasti.
2. Kotitalouksillekin tarjotaan kirjein edullisempaa sähköä. Miksei Helsingin kaupunki voisi ruokkia kaupungin asuntoja halvemmalla sähköllä, millä valaistaan ja lämmitetään julkiset rakennukset, vai onko tämä sähkölähde vain valtion omistuksessa.
3. Lasketaanko katu/jalkakäytävävalaistus ja pihavalistus talokohtaisesti ja sitä kautta lopuksi asukkaiden maksettavaksi. Esimerkiksi lumi, joka on aurattu talvella Haukilahdenkujan jalkakäytävälle, kaupungin toimesta, kuuluu talokohtaisesti, sitä isännöivälle yhtiölle.
4. Nousevatko vuokrat kun isännöitsijätoimistot fuusioituvat ja vanhemmat kaupungin vuokratilat joutuvat remonttiin.
Kerätäänkö rahat remontteihin uusien vuokrankorotuksien?
5. Mistä johtuu määrärahojen epätasainen jakautuminen koskien yleisiä töitä kaupunkimme vuokra-asunnoissa ja niiden pihapiirien hoidossa, vaikka kyseessä on kaksi samankuntoista taloa ja pihaa, toinen hoituu, toinen ei!
5. Onko vuokrattoa vielä olemassa? Miten se toimii?
6. Mihin katoaa yksittäisten talouksien sähkölaskuista kerätyt rahat?
7. Kenelle ja mihin kaupungin vuokra-asuntojen vuokratulot pääosin jakautuvat.
8. Miksi kaupungin päättäjät, jotka toimivat myös vuokra-asuntojen kiinteistöyhtiöiden hallinnossa, antavat määräykset nostaa kaupungin asuntojen vuokria jokaisen kalenterivuoden lopussa, vaikka he tietävät yllämainittujen faktojen ja epäselvyyksien rasittavan juuri pienituloisia kaupungin vuokralaisia.

Tuomo Valokainen



48

**Vastaus vt Tuomo Valokaisen kysymykseen Helsingin kaupungin
vuokra-asuntojen vuokrankorotuksista**

HEL 2011-006902 T 10 07 00

Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtavan apulaiskaupunginjohtajan vastaus

Valtuutettu Tuomo Valokainen kysyy, miksi Helsingin kaupungin vuokra-asuntojen vuokrat nousevat kuluvan vuoden lopulla, kun ne nousivat edellisen kerran kuluvan vuoden alussa, ja nousu oli useita kymmeniä euroja.

Kysymykseen sisältyy lisäksi yhdeksän erillistä kohtaa, jotka koskevat energiankulutuksen kasvua ja hinnannousua, energian hintaa, kustannusvastuuta katujen, jalkakäytävien ja pihojen valaistuksesta ja jalkakäytävien lumitöistä, kiinteistöyhtiöiden sulautumisen ja rakennusten korjauskustannusten vaikutusta vuokriin, kiinteistöyhtiöiden asuntojen pihapiirien hoidossa ilmeneviä eroja, vuokraton olemassaoloa, sähkölaskujen maksunsaajaa, vuokratulojen jakautumista ja sitä, miksi kiinteistöyhtiöiden hallitukset päättävät vuosittaisista vuokrankorotuksista, vaikka kohoavat vuokrat rasittavat pienituloisia asukkaita.

Vastaus esitettyihin kysymyksiin:

Vuokria tarkistetaan kerran vuodessa ja tarkistetut, vuoden 2012 alussa voimaan astuvat vuokratiedot on toimitettu asukkaille lokakuussa 2011. Nousu tulevalle vuodelle on 0,19 - 0,57 euroa/m²/kk eli n. 1,9-5,8% verrattuna vuoden 2011 vuokriin.

Energian ominaiskulutus on kyllä laskenut, mutta kun energian kustannukset ovat samanaikaisesti nousseet, on siitä aiheutunut korotusta vuokriin. Energian kulutuksen kautta tuleva säästö ei ole siis riittänyt kompensoimaan kasvaneita energiakustannuksia. Myös uusi tekniikka lisää energian kulutusta. Energiankulutusta seurataan kaupungin vuokrataloissa tarkkaan. Vuokraan vaikuttavat paitsi hoitokulut myös pääomakustannukset ja niiden muutokset.

Kiinteistöyhtiöissä kulutettava sähkö pyritään aina hankkimaan kilpailukykyisin ehdoin.

Katu- ja jalkakäytävävalaistus katualueella kuuluvat kaupungin vastuulle, tontilla olevat valaisimet ja sähkölaitteet ovat kiinteistöjen vastuulla. Lumityöt ovat jalkakäytävillä periaatteessa kiinteistöjen vastuulla, mutta



joillain alueilla kaupunki on ottanut ne hoitaakseen.

Kaupungin vuokra-asuntokantaa on tähänkin asti jatkuvasti korjattu suunnitelmallisesti ja korjaustöiden kustannukset on katettu perittävillä vuokrilla. Nykyisten kiinteistöyhtiöiden sulautuminen ei vaikuta tähän periaatteeseen. Sulautumisen myötä isojen peruskorjaustöiden kustannukset kyetään kuitenkin jakamaan tasaisemmin koko vuokra-asuntokannan kesken, jolloin voidaan välttyä suurilta alueellisilta vuokrankorotuksilta.

Yksittäiset kiinteistöyhtiöt ovat toteuttaneet vuosi- ja peruskorjauksia omissa kiinteistöissään vuosittain hallituksissa hyväksytyjen ohjelmien mukaan. Kiinteistökanta ja pihat ovat kuitenkin iältään ja laadultaan erilaisia ja vaativat erilaista hoitamista, eikä kaikkia kohteita ole mahdollista korjata yhtäaikaisesti. Talotoimikunnat ja vuokralaistoimikunta voivat omalla toiminnallaan ja päätöksillään vaikuttaa pihojen hoitoon.

Varsinaista vuokrasäännöstelyä ei Suomessa ole. Kaupungin vuokratyhtiöissä vuokra määrittyy omakustannusperiaatteen mukaan, mikä tarkoittaa sitä, että perittävillä vuokrilla tulee voida kattaa kiinteistöjen kaikki pääoma- ja hoitokustannukset. Omakustannusperiaatteen puitteissa käytännön vuokratotto muotoutuu siitä, että kunkin vuokranmääritysyksikön keskivuokra saa nykyään voimassa olevien määräysten mukaan poiketa koko kyseisen kiinteistöyhtiön keskivuokrasta +20% ...-20%

Asukkaiden maksamat sähkölaskut menevät suoraan asukkaiden itse valitsemille sähkötoimittajille.

Kaupungin vuokra-asunnoista perittävät vuokrat käytetään kiinteistöistä koituvien hoito- ja pääomakustannusten kattamiseen. Koska yhtiöt jo lain perusteella toimivat tällä omakustannusperiaatteella, merkitsee se sitä, ettei yhtiöiden ulkopuolelle ole mahdollista tulouttaa mitään ylimääräistä ulosjaettavaa vuokratuottoa tai vuokratuloa.

Vuokratyhtiöiden hallitukset vastaavat siitä, että vuokrilla kyetään kattamaan kaikki yhtiöiden hoito- ja pääomakustannukset. Kun nämä kustannukset nousevat, täytyy vuokriakin korottaa. Käytännössä vuokrankorotukset ajoittuvat yhtiöiden vuoden mittaisen tilikauden mukaan ja vuokria tarkistetaan siten vuokrasopimuksiin kirjattujen ehtojen mukaisesti kerran vuodessa, yleisimmin vuoden vaihteessa. Hallituksissa ovat edustettuina myös vuokralaiset, minkä lisäksi vuokralaisten asettamat valvojat voivat seurata yhtiöiden hoitoa ja talouden tilaa.



16.11.2011

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

1 [Vt Tuomo Valokaisen kysymys](#)

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki
<http://www.hel.fi/kaupungi>
nvaltuusto

Puhelin

+358 9 310 1641

Tilinro

FI0680001200062637

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

FI02012566

Alv.nro

FI02012566