

PALVELUSSUHDEASUNTOJA KOSKEVAT PERIAATTEET

Sisällys

1 Yleistä.....	2
2 Palvelussuhdeasunto.....	2
3 Palvelussuhdeasunnon myöntämisen periaatteet.....	2
4 Vuokrasuhteen kesto	3
5 Vuokran määräytyminen	3
6 Muita vuokranmäärityksessä huomioon otettavia periaatteita.....	4
7 Vuokran tarkistaminen	5
7.1 Vuokran kertakorotus.....	5
7.2 Vuokran alentaminen tai korottaminen.....	5
8 Palvelussuhdeasunnosta toiseen siirtyminen	6
9 HR-neuvonta.....	6

29.10.2020

1 Yleistä

Tässä ohjeessa on tehty muutoksia palvelussuhdeasuntoja koskeviin periaatteisiin kaupunginhallituksen 25.9.2019 valtuustoaloitteen käsitte-
lyn yhteydessä tekemien linjausten mukaisesti (pöytäkirja 15/2019,
Asia/12, § 261).

Muutokset ja tarkennukset koskevat vuokrasuhteen kestoa ja kohden-
tamista.

Kaupunginkanslian henkilöstösasto antaa vuosittain toimialoille, viras-
toille ja liikelaitoksille tiedon palvelussuhdeasuntojen neliömetrivuok-
rista ja vuokrantarkistuksista sekä seuraa vuokratason kehitystä.

Tässä ohjeessa tarkoitetaan työntekijällä myös viranhaltijaa.

Tämä ohje korvaa 3.3.2008 annetun ohjeen Palvelussuhdeasuntoja
koskevat periaatteet 1.1.2009 alkaen.

2 Palvelussuhdeasunto

Palvelussuhdeasunnolla tarkoitetaan asuntoa, joka on vuokrattu asutta-
vaksi palvelussuhteen perusteella.

Päivystysasunto on palvelussuhdeasunto, joka on osoitettu palvelus-
suhteessa olevalle päivystysasunnoksi, ja jossa hän on sopimuksen
perusteella velvollinen asumaan.

Palvelussuhdeasuntoja koskevia periaatteita sovelletaan sekä vapaara-
hoitteisiin että ara-vuokra-asuntoihin. Ara-vuokra-asuntojen vuokra
määräytyy kuitenkin aravalainsäädännön perusteella. Muilta osin, esi-
merkiksi irtisanomisaikojen osalta, sovelletaan asuinhuoneiston vuok-
rauksesta annetun lain säännöksiä.

3 Palvelussuhdeasunnon myöntämisen periaatteet

Palvelussuhdeasunnot osoitetaan ensisijaisesti työvoimapula-aloille
kriittisimmän henkilöstön saatavuuden ja palvelutoiminnan turvaa-
miseksi. Mikäli asuntoon ei kohdistu hakemuksia työvoimapula-alojen

työntekijöiltä, voidaan asuntoa tarjota kenelle tahansa kaupungin työntekijälle. Työvoimapula-alojen nimikkeiden priorisointi tarkistetaan neljännesvuosittain.

4

Vuokrasuhteen kesto

Palvelussuhdeasunnon vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi, jollei muuta ole sovittu. Vuokrasopimus on kuitenkin sidoksissa palvelussuhteen keston. Palvelussuhteen päättyessä asuinhuoneiston vuokrasopimus irtisanotaan asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaisesti.

Palvelussuhdeasunnon vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan lupaa siirtää vuokraoikeuttaan tai muulla tavoin luovuttaa huoneiston hallintaa toisen käytettäväksi.

Koska palvelussuhdeasunto myönnetään kaupungin palveluksessa olevalle, ei vuokrasopimusta jatketa eläkkeelle jäännin yhteydessä. Palvelussuhdeasunnossa asuvan työntekijän tulee ilmoittaa työnantajalle hyvissä ajoin suunnitelmistaan jäädä eläkkeelle, jotta hänelle voidaan mahdollisimman aikaisessa vaiheessa antaa tietoa mahdollisuuksista asumisen järjestämiseksi muulla vaihtoehtoisella tavalla. Vuokrasopimus on pääsääntöisesti voimassa kuusi kuukautta eläkkeelle siirtymisen jälkeen.

Esihenkilö tai muu tehtävään määrätty on velvollinen ilmoittamaan työsuhteen päättymisestä palvelussuhdeasunnon vuokranantajalle.

5

Vuokran määräytyminen

Vapaaarahoitteisen palvelussuhdeasunnon vuokra määräytyy Tilastokeskuksen vuosittain tammikuussa julkaiseman vapaaarahoitteisten vuokra-asuntojen neliövuokrien jakaumat -tilastosta ilmenevän, alueen ja huoneluvun perusteella määräytyvän alakvartiilin mukaisesti. Tammikuussa julkaistussa tilastossa on muista neljännesvuosittain ilmestyvistä tilastoista poiketen vapaaarahoitteisten vuokra-asuntojen neliövuokrien yhteenlasketut ja keskimääräiset tiedot koko edelliseltä vuodelta.

29.10.2020

Alakvartiililla tarkoitetaan tilastollista vuokraa, jossa Tilastokeskukselle ilmoitetuista vuokrista 75 % on tätä tasoa kalliimpia ja 25 % tätä halvempia.

Lämminvesimaksu sisältyy neliömetrivuokraan. Asunnon pinta-alasta otetaan huomioon vain täydet neliömetrit.

Vuokranmäärityksessä käytettävä aluejako määräytyy Tilastokeskuksen käyttämän postinumeroittain määräytyvän aluejaon mukaan. Helsinki on jaettu neljään eri kalleusluokkaan 1 - 4. Postinumeron mukainen aluejako ilmoitetaan vuosittaisessa vuokrantarkistuskirjeessä.

Kun tehdään uusi vuokrasopimus, määräytyy asunnon neliömetrivuokran sen Tilastokeskuksen tammikuun tilaston mukaan, mikä on vuokrasopimuksen tekohetkenä viimeksi julkaistu. Vuokrasopimuksen solmimisvuoden jälkeen tarkistetaan vuokra vuosittain kohdassa 7 mainitulla tavalla niin kauan kuin vuokrasuhde on keskeytyksettä voimassa.

Kun asuntoon tulee uusi vuokralainen, määritellään vuokra uudelleen Tilastokeskuksen tilaston mukaan. Tämä tarkoittaa sitä, että vuokrat seuraavat asuntokohtaisesti markkinavuokran kehitystä. Saman alueen samankokoisten asuntojen neliömetrivuokrat poikkeavat toisistaan, koska vuokrasopimukset on solmittu eri vuosina.

6

Muita vuokranmäärityksessä huomioon otettavia periaatteita

Asunnon pinta-alaa laskettaessa ei oteta lukuun sitä osaa lattiapinta-alasta, jonka kohdalla sisäkaton korkeus lattiasta on alle 160 cm.

Asunnon pinta-alaan ei lueta yhteistä tilaa, joksi katsotaan kahdelle tai useammalle asunnolle yhteinen eteinen, käytävä, WC, pesu- tai kylpyhuone, keittiö ja näihin verrattava muu yhteiskäyttöön tarkoitettu asumiseen liittyvä tila.

Jaetun soluasunnon yhteiskäytössä olevien tilojen pinta-ala jaetaan vuokrattavien huoneiden kesken tasan.

7 Vuokran tarkistaminen

Vuokra tarkistetaan vuosittain 1.1. lukien lokakuun elinkustannusindeksin (1951:10=100) muutosta vastaavalla määrällä. Jos vuosittainen indeksimuutos on alle yksi prosenttia, ei vuokraa tarkisteta kyseessä olevana vuotena. Toteuttamatta jätetty indeksitarkistus toteutetaan sen vuoden tarkistusajankohtana, jolloin indeksitarkistukset yhteensä ovat vähintään 1.0 prosenttia.

7.1 Vuokran kertakorotus

Lisäksi vähintään viiden vuoden välein tarkistetaan, että vuokrataso vuokrasopimuksissa seuraa edellä mainitun tilaston mukaista alakvartii-livuokran kehitystä.

Vuokran kertakorotus voi olla enintään 10 prosenttia, kuitenkin enintään 50 euroa. Kertakorotuksia tehdään vuosittain 1.1. lukien niin kauan, kunnes saavutetaan kulloinkin voimassa oleva vuokrataso.

7.2 Vuokran alentaminen tai korottaminen

Palvelussuhdeasunnon vuokraa voidaan korottaa tai alentaa enintään 30 prosenttia, jos asunto ei vastaa kunnoltaan tai varustetasoltaan yleistä asumistasoa tai muusta erityisestä syystä

Vuokraa voidaan hakemuksesta alentaa esimerkiksi, jos asumista haittaa jokin oleellinen puute. Remontista aiheutuvat lyhytkestoiset tai vähäiset haitat eivät oikeuta vuokran alentamiseen. Jos sen sijaan remontti on pitkäaikainen ja aiheuttaa olennaista haittaa asumiselle, vuokraa voidaan alentaa sen ajalta. Tällainen tilanne on esimerkiksi silloin, kun putkiremontin takia asunnon kylpyhuone- ja wc-tilat ovat poissa käytöstä yli kuukauden.

Vuokraa voidaan korottaa, jos asuntoon on tehty olennainen asumistasoa kohentava muutos, kuten esimerkiksi lisätty terassi tai parveke tai jos asunto vuokrataan kalustettuna.

8
Palvelussuhdeasunnosta toiseen siirtyminen

Vuokralaisen siirtyessä välittömästi palvelussuhdeasunnosta toiseen, tehdään uusi vuokrasopimus edellä mainittuja periaatteita noudattaen.

9
HR-neuvonta

Ohjeen soveltamisessa esihenkilöitä auttaa kaupungin HR-neuvonta, p. 09 310 38080, hr-neuvonta@hel.fi.