

JÄRVENPÄÄN KAUPUNGIN OHJEET KOSKIEN VALTION TUKEMIEN ARAVA- JA KORKOTUKIVUOKRA-ASUNTOJEN ASUKKAIDEN VALINTA- JA VALVONTATEHTÄVIÄ

Sisällys

1 YLEISTÄ	3
2 ASUNTOJEN HAKUMENETTELY	4
3 ASUKKAIDEN VALINTAPERUSTEET	5
4 OSAOMISTUSASUNNOT	8
5 ASUKASVALINTAPÄÄTÖKSEN JA VUOKRASOPIMUKSEN TEKEMINEN	8
6 YHTIÖIDEN ASUKASVALINTAPÄÄTÖSTEN VALVONTAMENETTELY	9
7 TALOTOIMIJAN HAKEMUSASIAKIRJOJEN SÄILYTTÄMINEN	11
8 OHJEET JA LAINSÄÄDÄNTÖ	11



1 YLEISTÄ

Arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalinnan yleisestä ohjauksesta vastaa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus Varke. Kunnat ja Hyvinvointialueet ovat saaneet 30.5.2023 päivätyn ohjaukirjeen koskien valtion tukeman asuntokannan asukasvalintojen valvontaa (Dnro ARA-05.02.00-2023-2). Tämän lisäksi Ara (nykyinen Varke) on antanut Hyvinvointialueille erillisen ohjeen (Dnro ARA-05.00.00-2023-2) valtion tukemia kohteita koskevista säännöksistä erityisryhmien palveluasumisen asukasvalinnoista. Valtion tukemien erityisryhmäkohteiden palveluasumisen asukasvalinnat sekä niihin liittyvät valvontatehtävät ovat siirtyneet Hyvinvointialueen hoidettavaksi 1.9.2023.

Kuntien tehtävänä on valvoa valtion tuella rakennettujen vuokra- ja osaomistusasuntojen asukasvalintoja. Varke on ohjeessaan esittänyt, että kunnan on tehtävä asukasvalintojen valvontatavasta päätös (valvontatapapäätös). Valvontatapapäätös tulee antaa tiedoksi kunnassa valtion tukemia vuokra-asuntoja omistaville yhteisöille.

Omakustannusvuokrien määräytymisen valvonta siirtyi ARAlle (nykyiselle Varkelle) 1.1.2014 alkaen oltuaan siihen saakka kuntien tehtävänä.

Varke julkaisee ohjeita valtion tukemaa asuntokantaa koskevien arava- ja korkotukiasuntojen asukasvalintoja. Asukasvalintaohjeista löytyvät keskeiset asukasvalintoihin vaikuttavat säädökset ja ohjeet. Asukasvalvonta perustuu seuraaviin lainkohtiin: aravarajoituslaki 1190/1993, 4 d §, laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001), 11 d §, laki vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta (574/2016), 24 §. Ohjeet ovat saatavilla Varken verkkosivuilta www.varke.fi Asukasvalintaohjeissa on mm. kerrottu tarkemmin edellä mainituista säädöksistä poikkeavista asukasvalintamenettelyistä.

Säädökset eivät ole kaikilta osin ehdottomia. Säädökset ja niiden nojalla annetut alemmat päätökset sisältävät suosituksia kunnille. Näin ollen kunnilla ja vuokratulojen omistajilla on jossain määrin harkintavaltaa asukkaiden hakumenettelyn, asukasvalintaperusteiden (mm. varallisuusrajojen), valvontamenettelyn ja hakemusasiakirjojen säilyttämisen osalta. Kunnat voivat itse valita valvontatapansa ja suorittaa asukkaiden valinnan valvonnan joko etukäteisvalvontana tai jälkikäteisvalvontana. Lisäksi valvonta voidaan suorittaa pistokokeina.

Sekä Varken asukasvalintaohjeissa, että ohjeessa (Dnro ARA-05.02.00-2023-2) esitetään, että kunnilla ja kunnissa sijaitsevilla vuokratulojen omistajilla tulee olla riittävän yhtenäinen käytäntö, kun omistajat valitsevat asukkaita ja kun kaupunki valvoo asukasvalintoja.

Yhtenäiseen käytäntöön pääsemiseksi Järvenpään kaupunki on laatinut ja hyväksynyt nämä ohjeet, joita sovelletaan valittaessa asukkaita arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin. Nämä ohjeet sisältävät myös Varken vaatiman valvontatapapäätöksen asukasvalinnan osalta.

Asumisoikeusasuntojen käyttörajoituksista ja luovuttamisesta säädetään erikseen lailla asumisoikeusasunnoista (7.5.2021/393).

Aran toiminta itsenäisenä virastona on lakkautettu ja sen tehtävät siirtyivät ympäristöministeriöön perustettavaan keskukseseen 1.3.2025 alkaen. Uuden keskuksen nimi on Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (Varke). Entisen Aran lakisääteiset tehtävät ovat jatkuneet uudessa keskuksessa.

2 ASUNTOJEN HAKUMENETTELY

Julkinen ja yleinen hakumenettely

Asuntojen hakumenettelystä on säädetty ympäristöministeriön asetuksessa arava- ja korkotukivuokra-asuntojen julkisesta ja yleisestä hakumenettelystä (182/2003). Asetuksen mukaan arava- ja korkotukivuokra-asuntojen on oltava pääsääntöisesti julkisesti ja yleisesti haettavana.

Asunnot voivat olla vain rajatun joukon haettavina, milloin se edustaa paikkakunnalla riittävän laajaa asunnontarvitsijaryhmää ja rajattu hakumenettely on perusteltu asuntojen omistussuhteet ja käyttötarkoitus huomioon ottaen.

Käytännössä rajattu hakumenettely tarkoittaa vuokra-asuntojen osoittamista esimerkiksi työsuhde-asunnoiksi, erityistä huolenpitoa tarvitseville, tietyn ikäisille nuorille tai muille ns. erityisryhmille tai opiskelijoille. Toimija pyytää kaupungin asuntoasioista vastaavalta viranhaltijalta kannanottoa siihen, onko kohderyhmän rajausta perusteltu ja onko se kohderyhmä, jolle asunnot osoitetaan, riittävän laaja ennen kuin asunnot laitetaan julkiseen hakuun.

Vuokratalon omistajan tehtävänä on julistaa vapaana olevat asunnot haettaviksi. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että asunnot ilmoitetaan haettaviksi Järvenpäässä ilmestyvissä sanomalehdissä tai internetissä. Ilmoitustiheys voi vaihdella kunnan asuntomarkkinatilanteen mukaan. Asunnoista on ilmoitettava kuitenkin vähintään kerran vuodessa.

Pääsääntöisesti asuntojen on oltava haettavana ns. jatkuvalla hakumenettelyllä. Suositeltavaa on, että jos henkilö on hakenut asuntoa jatkuvalla hakumenettelyllä, hänen hakemuksensa on voimassa vähintään 3 kk hakemuksen jättämisaikakohdasta lähtien. Hakemuksen voimassaoloajasta on ilmoitettava asunnon hakuilmoituksessa.

Hakemus

Valtion tukemia vuokra-asuntoja haetaan asuntohakemuslomakkeella. Ympäristöministeriö on antanut asetuksen (904/2006) siitä, mitä tietoja asuntohakemuslomakkeessa tulisi vähintään olla. Asetuksesta ilmenee mitä selvityksiä asuntohakemukseen on liitettävä ennen vuokrasopimuksen tekemistä. Asuntohakemukseen tarvittavista liitteistä kerrotaan tarkemmin Varken asukasvalintaoppaassa. Selvityksiä ei kuitenkaan tarvita, jos vuokra-asuntoon on vain yksi hakija. Opiskelija-asuntoon hakevien ei myöskään tarvitse liittää hakemukseen selvityksiä.

Jos kunta tai vuokratalon omistaja käyttää omaa hakemuslomaketta, siinä on oltava vastaavat tiedot. Mallilomake löytyy Varken verkkosivuilta www.varke.fi/palvelut/lomakkeet (lomake ARA 100). Lomake löytyy kohdasta Valtion tukeman asuntokannan hallinnoinnin lomakkeet.

Vuokratalon omistajan käyttönottama oma, olennaisesti mallilomakkeesta poikkeava hakemuslomake tulee toimittaa Järvenpään kaupungin asuntoasioista vastaavan hyväksyttäväksi ennen lomakkeen käyttöönottoa.



Hakulomake allekirjoitetaan ja päivätään. Sähköisesti jätetty hakemus katsotaan allekirjoitetuksi, jos asuntohakemus tehdään kirjautumalla palveluun pankkitunnuksilla tai se allekirjoitetaan sähköisellä allekirjoituksella. Mikäli sähköinen hakemus tehdään ilman em. tunnistautumista, hakemukseen ja/tai vuokrasopimukseen lisätään lauseke, jossa hakija vakuuttaa ilmoittamansa tiedot oikeaksi, jolloin hakemusta ei tarvitse tulostaa allekirjoitettavaksi.

3 ASUKKAIDEN VALINTAPERUSTEET

Yleiset tavoitteet ja valintaperusteet

Asukkaiden valintaperusteista on perussäännökset valtioneuvoston asetuksessa asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin (166/2008).

Asukasvalinnan tavoitteista on säädetty aravarajoituslain 4 a §:ssä ja korkotukilain 11 a §:ssä. Tavoitteena on, että valtion tukemat arava- ja korkotukivuokra-asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille ja samalla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen.

Asukasvalinnan perusteina ovat hakijaruokakunnan asunnontarve, kiireellisyysluokitus, tulot ja varallisuus. 1.1.2025 alkaen valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalinnassa otettiin käyttöön tulojen enimmäisrajat. Tulorajat otetaan käyttöön niin sanotuissa tavallisissa valtion tukemissa vuokra-asunnoissa.

Poikkeamislupa käytäntö asukasvalinnoissa

Asukasvalintojen poikkeuslupa-asioissa toimijan tulee olla ennen vuokrasopimuksen laatimista yhteydessä kaupungin asuntoasioista vastaavalle toimittamalla perustelut asukasvalinnalle, jonka perusteella kunta käsittelee poikkeusluvan.

1.1.2025 alkaen kunta voi myöntää tilapäisen poikkeusluvan asukasvalintaan kerrallaan enintään neljäksi vuodeksi. Asukasvalinnan poikkeuksista on säädetty valtioneuvoston asetuksen 6 §:ssä, tilapäisistä poikkeuksista asukasvalinnassa 7 §:ssä ja asukkaiden valitsemisesta, kun edellytykset täyttäviä hakijoita ei ole, 8 §:ssä. Asukasvalinnan perusteista ja poikkeuksista sekä palveluasuntojen asukasvalinnasta on kattava selvitys Varken asukasvalintaoppaassa.

Etusijajärjestys

Etusijalle on asetettava asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, vähävaraimmat ja pienituloisimmat hakijaruokakunnat. Tästä etusijajärjestyksestä voidaan poiketa yksittäistapauksessa, jos se hakijaruokakunnan erityisolosuhteet, paikkakunnan vuokra-asuntotilanne tai vuokratalon asukasrakenteen huomioon ottaen on erityisen perusteltua. Ennen vuokrasopimuksen tekoa on poikkeustapauksista oltava ensin yhteydessä kunnan asukasvalvontaa suorittavaan tahoon.

Tulot

Hakijoiden tulot vertaillaan kaikissa asukasvalintatilanteissa. Hakijakunnan tulot otetaan tasavertaisena tekijänä huomioon yhdessä asuntotarpeen ja varallisuuden. Varallisuusrajat eivät koske lyhyellä korkotuella lainoitettujen kohteiden asukasvalintoja.

Hakijaruokakunnan tulot eivät saa ylittää asetuksissa määriteltyjen enimmäisrajoja. Asukasvalinnan etusijajärjestys ei muutu, vaan asunnot osoitetaan edelleen asunnottomille ja muille kiireellisessä asunnontarpeessa oleville vähävaraisille ja pienituloisille hakijoille.

Tulorajat eivät koske erityisryhmille tarkoitettuja asuntoja.

Tulorajat

Yhden hengen ruokakunnan kuukausitulot eivät saa ylittää 3540 euroa.

Jos ruokakuntaan kuuluu enemmän kuin yksi 18 vuotta täyttänyt henkilö, tulorajaa korotetaan kunkin tällaisen henkilön osalta 2480 eurolla.

Jos ruokakuntaan kuuluu alle 18-vuotiaita lapsia, tulorajaa korotetaan ensimmäisestä lapsesta 650 eurolla ja kustakin seuraavasta lapsesta 600 eurolla.

Ikä lasketaan sen kalenterivuoden lopun mukaan, jolloin asukkaaksi valitsemista haetaan.

Esimerkkejä tulorajoista

Henkilöä taloudessa	Tuloraja
1 aikuinen	3 540 €
2 aikuista	6 020 €
1 aikuinen ja lapsi	4 190 €
2 aikuista ja lapsi	6 670 €
2 aikuista ja 2 lasta	7 270 €
2 aikuista ja 3 lasta	7 870 €

Tuloja määriteltäessä huomioidaan ruokakuntaan kuuluvien henkilöiden pysyvät bruttotulot kuukautta kohden. Kotona asuvien työssä käyvien nuorten tulot lasketaan yhteen vanhempien tulojen kanssa. Jos asunto on yhteiskäytössä, esimerkiksi opiskelijasoluasunto, lasketaan kunkin ruokakunnan tulot erikseen.

Enimmäistulorajoista voidaan poiketa seuraavissa, yksittäisissä tilanteissa:

Asukas vaihtaa asuntoa saman vuokranantajan asunnosta toiseen tilanteessa, joka johtuu asukkaasta riippumattomasta syystä (esimerkiksi väistöasunto peruskorjauksen tai purkamisen ja uudisrakentamisen ajaksi ja tämän jälkeinen paluuasunto) tai edellytykset täyttäviä hakijoita ei ole. Kunta myöntää tilapäisen poikkeusluvan asukasvalintaan.

Varallisuus

Varallisuusrajoista on säädetty valtioneuvoston asetuksen 166/2008 3 §:ssä, jossa ei kuitenkaan ole määritelty tarkkoja varallisuusrajoja.

Varallisuutena on otettava huomioon hakijaruokakunnan yhteenlaskettu varallisuus, jollei sen arvo ole vähäinen tai jollei se ole välttämätön ruokakunnan jäsenelle elinkeinon tai ammatin harjoittamisesta saatavan kohtuullisen toimeentulon hankkimiseksi.



Varallisuutena otetaan huomioon hakuhetkellä oleva varallisuus sekä sellainen varallisuus, josta hakija on luopunut hakemuksen tekemistä edeltäneen vuoden aikana esimerkiksi lahjoittamalla tai myymällä.

Varallisuuden määrää laskettaessa on hakijan omaisuus arvoitettava käyvän arvon mukaan eli arvioitava omaisuuden todennäköinen luovutushinta. Käyvästä arvosta vähennetään yhteenlaskettujen velkojen määrä opintolainat mukaan lukien.

Valtioneuvoston asetuksen mukaan hakijaa ei saa valita asukkaaksi, jos hakijaruokakunnalla on huomioon otettavaa varallisuutta siinä määrin, että se kykenee hankkimaan tarvettaan vastaavan asunnon ilman valtion tukea.

Varke suosittelee, että kunnat määrittävät vuosittain varallisuuden enimmäisrajat.

Varallisuusrajat 1.1.2019 alkaen ovat Järvenpäässä seuraavat:

<i>1 hlö</i>	<i>2 hlöä</i>	<i>3hlöä</i>	<i>4 hlöä</i>	<i>lisählöt</i>
<i>60.500 €</i>	<i>77.000 €</i>	<i>99.000 €</i>	<i>121.000 €</i>	<i>+5.500 €</i>

Edellä mainittua taulukkoa noudatetaan yhtenäisesti KUUMA-alueen kaikissa kunnissa ja ne ovat voimassa, kunnes toisin päätetään.

Huomioon otettavasta varallisuudesta voidaan vähentää lähtöpaikkakunnalla sijaitsevan oman asunnon arvo, jos hakijaruokakunta muuttaa työpaikan takia toiselle paikkakunnalle eikä ole tarkoituksenmukaista, että hakija kulkee työmatkan päivittäin paikkakuntien etäisyyden tai hankalien kulkuyhteyksien vuoksi.

Varallisuutta arvioitaessa tulee ottaa huomioon myös omaisuuden realisointimahdollisuudet. Varallisuusarvostelua noudatetaan tehtäessä asukasvalintoja sekä vuokra-asuntoihin että osaomistusasuntoihin.

Poikkeukset asuntojen käyttötarkoituksessa

Mikäli kyseessä on lyhytaikainen muutos, joka kestää enintään 12 kuukautta, voi Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (Varke) hyväksyä hakemuksen ilmoitusmenettelyllä eli sähköpostitse ilman erillistä päätöstä asiasta. Sähköposti-ilmoitus laitetaan kopiona myös kaupungin asuntoasioista vastaavalle taholle.

Jos asuntojen käyttötarkoituksen muutokselle on pitkäaikainen tarve, käsittelee Varke hakemuksen tavanomaiseen tapaan, tällöin asiasta annetaan erillinen päätös hakijalle. Poikkeuksena kohteet, jotka ovat saaneet erityisryhmien investointiavustusta, haetaan lupa Varkelta, eikä kevennetty menettelykäyttö sovellu näihin asuntoihin.

Kun kyseessä on majoitustoiminta, tarkoitetaan sillä, että vuokralaisena on yritys, joka allekirjoittaa vuokrasopimuksen toimijan kanssa ja sijoittaa asuntoon väliaikaisesti asukkaita. Tällöin käyttötarkoituksen muutos haetaan Varkelta.

Mikäli talotoimija solmii vuokrasopimuksen asumispalveluita tuottavan palveluntarjoajan tai yrityksen kanssa, joka puolestaan jälleenvuokraa ja solmii vuokrasopimuksen yksityisen henkilön kanssa eikä



heillä ole tarkoituksena tavoitella vuokraamisesta voittoa, käyttötarkoitukseen ei tarvitse hakea lupaa kunnalta tai Varkelta. Kuitenkin palveluntarjoajan tai yrityksen on tehtävä asukasvalinta lakisääteisten ja asukasvalintaperusteiden mukaisesti. Yrityksen tulee ilmoittaa asukasvalinnasta talotoimijalle, joka kiinteistönomistajana toimittaa asukasvalintailmoituksen kuntaan kuukausittain lähettämässään asukasvalintaraportissa.

Asumisväljyys

Valtioneuvoston asetuksen 166/2008 mukaan tarjottavan asunnon tulee olla kooltaan kohtuullinen suhteessa ruokakunnan kokoon ja ikärakenteeseen. Asunnon koon kohtuullisuutta määriteltäessä tulee ottaa huomioon erityyppisten asuntojen kysyntä ja tarjonta paikkakunnalla.

Asumisväljyyden suhteen Järvenpäässä sovelletaan käytäntöä, jonka mukaan yksinäisille vuokrataan yksioita ja pieniä kaksioita. Muutoin tarjottavan asunnon koko on pääsääntöisesti huone/henkilö, kun keittiötä ei lueta huoneeksi.

Asumisväljyyttä arvioitaessa voidaan ottaa huomioon hakijan perhetilanne.

4 OSAOMISTUSASUNNOT

Osaomistusasunto on asunto, jonka hallintaan oikeuttavista osakkeista asukas ostaa alkuvaiheessa vähemmistöosuuden. Asunnon hallinta perustuu aluksi enemmistöosuuden omistajan kanssa tehtävään huoneenvuokrasopimukseen. Osaomistusasuntojärjestelmä madaltaa kynnyistä päästä omistusasuntoon.

Asukkaiden valinta osaomistusasuntoihin tapahtuu samalla tavalla kuin arava- ja korkotukilainalla rahoitettuihin tavallisiin vuokra-asuntoihin. Asukasvalinnoissa sovelletaan samaa valtioneuvoston asetusta kuin valittaessa asukkaita vuokra-asuntoihin. Yleiset asukasvalintaperusteet ovat asunnontarve, varallisuus ja tulot. Myös muut tuen perusteet – etusijajärjestys sekä asunnontarpeen, varallisuuden ja asumisväljyyden arviointi – ovat samat.

Elämäntilanteen muuttuessa vähemmistöosuuden omistaja voi luopua asunnostaan ennen kuin hän on lunastanut koko asunnon itselleen. Asukas voi myydä osaomistusosuutensa asukasvalintaperusteet täyttävälle ostajalle. Jotta osaomistusasunnot kohdentuisivat edelleen niille, jotka täyttävät asukasvalinnalle asetetut edellytykset ja myös asukasvalintaperusteissa mainitut varallisuusrajat, niin sopivaksi osaomistusasunnon myyntiajaksi katsotaan kolme kuukautta. Jos tämän ajan kuluessa sopivia, asukasvalintaperusteet täyttäviä hakijoita ei löydy, niin tällöin osaomistusosuus voidaan myydä ja siten asukkaaksi valita varallisuusrajan ylittävä hakija.

5 ASUKASVALINTAPÄÄTÖKSEN JA VUOKRASOPIMUKSEN TEKEMINEN

Asukkaiden valinta



Asukasvalintapäätökset asukkaiden valitsemisesta tekee pääsääntöisesti vuokratalon omistaja, joka vastaa aina päätöksen oikeellisuudesta.

Vuokratalon omistajalla on oikeus antaa asukasvalintapäätöksen tekemisen yksityiselle yritykselle tai asunnonvälittäjälle. Tällöinkin vuokratalon omistaja vastaa asukasvalinnan oikeellisuudesta. Tämän vuoksi näissä tapauksissa on ehdottomasti varmistettava toimeksiannon saajan asiantuntemus. Hakijoita on vertailtava keskenään samalla tavalla, kuin jos valitsijana olisi vuokratalon omistaja tai kunta. Valintapäätös tehdään aina vuokratalon omistajan vastuulla ja se on aina kyettävä perustelemaan valtioneuvoston asetuksen (166/2008) mukaisin perusteluin.

Kun valintapäätöksen tekee vuokratalon omistaja tai ulkopuolinen yksityinen yritys tai asunnonvälittäjä, valintapäätökseen ei voida hakea muutosta.

Asukasvalintapäätökset tehdään aina kirjallisesti. Asukasvalintapäätökset voidaan tehdä myös asukasvalintapäätöslistoina, joista tulee selvitä tiedot, joiden perusteella asukas on valittu asuntoon. Päätöslistasta tulee käydä ilmi seuraavat tiedot: hakijaruokakunnan asunnontarve, kiireellisyysluokitus, tulot ja varallisuus, ruokakunnan koko ja haetun asunnon koko.

Mikäli talotoimijalla ei ole käytössään omaa raportointipohjaa, asukasvalintojen ilmoittamiseen voi käyttää Varken verkkosivuilta löytyvää mallilomaketta www.varke.fi/palvelut/lomakkeet Asukasvalintapäätökset (lomake ARA 9a). Lomake löytyy kohdasta Valtion tukeman asuntokannan hallinnoinnin lomakkeet.

Korkotukilakiin on lisätty uusi virkavastuusäännös (41 a §), joka koskee asukasvalintaa sekä valvontaa suorittavaa, myös työsuhteessa olevaa henkilöä.

Vuokrasopimuksen tekeminen ja liitteet

Asuinhuoneiston vuokrasopimuksen vuokralaisen kanssa tekee aina vuokratalon omistaja, niissäkin tapauksissa, kun asukasvalintapäätöksen on tehnyt ulkopuolinen yksityinen yritys tai asunnonvälittäjä, jotka tietenkin voivat tehdä vuokrasopimuksen valtakirjalla, mutta vuokranantaja on aina vuokratalon omistaja.

Asuntohakemukseen liitettävistä selvityksistä kerrotaan Asukasvalintaoppaassa. Selvityksiä ei kuitenkaan tarvita, jos vuokra-asuntoon on vain yksi hakija.

Opiskelija-asuntoon hakevien ei myöskään tarvitse liittää hakemukseen selvityksiä.

6 YHTIÖIDEN ASUKASVALINTAPÄÄTÖSTEN VALVONTAMENETTELY

Kunta valvoo

Asukasvalintojen valvonta kuuluu kaupungin asuntoasioista vastaavalle taholle. Asukkaiden valinta on laissa säädeltyä. Asukasvalintaa koskevat säädökset löytyvät muun muassa Varken Asukasvalintaoppaasta. Asukasvalvonta perustuu seuraaviin lainkohtiin: aravarajoituslaki 1190/1993, 4 d §, laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001), 11 d §, laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta (574/2016), 24 §.



Vuokra-asuntojen asukasvalinnan osalta kanteluviranomaisena on kunta, kun kunta valvoo asukkaiden valintaperusteiden noudattamista. Kantelut toimitetaan suojatulla sähköpostilla osoitteeseen

kirjaamo@jarvenpaa.fi

tai vaihtoehtoisesti postitse:

Järvenpään kaupunki
PL 41
04401 Järvenpää

Järvenpään kaupungin asuntoasioista vastaava valvoo jälkikäteen vuokratalon omistajien tekemiä asukasvalintapäätöksiä. Tämän johdosta vuokratalon omistajan on toimitettava kuukausittain kunkin kuukauden 20. päivään mennessä edellisen kalenterikuukauden asukasvalintapäätökset tai asukasvalintapäätöslistat toimitetaan tietoturvaa noudattaen suojatulla sähköpostilla osoitteeseen:

asuntoasiat@jarvenpaa.fi

Voit halutessasi käyttää Järvenpään kaupungilla käytössä olevaa turvapostia:

<https://turvaposti.jarvenpaa.fi/>

Vuokratalon omistajan on varauduttava pyydettyä esittämään vuokra-asuntoihin valittujen ja jonnossa olevien hakijoiden hakemusasiakirjat sekä antamaan muita laista ja sen nojalla annetuista säännöksistä ilmeneviä selvityksiä asunnoista ja hakijoista.

Valvontaviranomaiselle annettujen tietojen perusteella kaupungin valvovan viranomaisen on kyettävä tarkastamaan mm. onko vuokratalon omistaja valinnut asuntoihin erittäin kiireellisessä asunnontarpeessa olevia tai täyttävätkö asukkaaksi valitut asunnontarpeelle, tuloille ja varallisuudelle asetetut edellytykset.

Poikkeusluvista on toimijan oltava yhteydessä kaupungin asuntoasioista vastaavalle.

Varken nimeämien uusien yhteisöjen on toimitettava ensimmäiset asukasvalinnat sekä arava- että kerkotukivuokra-asuntoihin etukäteen Järvenpään kaupungin asuntoasioista vastaavan hyväksyttäväksi.

Asuntoasioista vastaava taho käsittelee asiakirjoja tietoturvaa ja arkistointiohjeita noudattaen. Asukasvalvontaraporttien säilytysaika on viisi vuotta. Tietoja käsitellään turvallisesti, suojattuina ja ne hävitetään asianmukaisesti tietosuojaperiaatteiden mukaisesti.

Valvontapäätös

Saatuun tarvittavat asiakirjat, Järvenpään kaupungin asuntoasioista vastaava viranhaltija tai hänen nimeämänsä tarkastaa valinnat ja toimittaa vuokratalon omistajalle hyväksymiskuittauksen sähköpostilla.

Jälkikäteisvalvontaa käytettäessä kunnan tekemään päätökseen ei voida hakea muutosta.



Säännösten ja ohjeiden noudattamatta jättäminen

Kaupungin valvontaviranomainen voi myös antaa vuokratalon omistajalle huomautuksen, jos se havaitsee, ettei vuokratalon omistaja noudata asukasvalinnassa annettuja säännöksiä ja ohjeita tai noudattaa niitä puutteellisesti. Tällöin valvontaviranomainen voi myös tehostaa valvontaa esim. muuttamalla sen määrääjäksi tai toistaiseksi etukäteisvalvonnaksi ko. vuokratalon omistajan osalta.

Mikäli havaitaan, ettei vuokratalon omistaja edelleenkään noudata säännöksiä, ilmoittaa valvontaviranomainen tästä Varkelle mahdollisten sanktioiden päättämistä varten. Sanktiot voivat olla esim. aravalainan irtisanominen, korkotuen lakkauttaminen tai takaisinperintä tai yleishyödyllisyyden menettäminen.

Järvenpään kaupungin asuntoasioista vastaava voi pääsääntöisesti toteutettavasta jälkikäteisvalvonnasta huolimatta suorittaa milloin tahansa pistokokeita ja muuttaa valvonnan etukäteen tapahtuvaksi valvonnaksi.

Asukkaan valintaan tai hyväksyntään liittyvään päätökseen ei saa hakea oikaisua eikä hakea muutosta valittamalla hallintotuomioistuimeen. Aravavuokra-asuntoja koskevaan asukasvalintaan liittyvistä virheistä saa kannella 4 d §:n mukaan valvonnasta vastaavalle viranomaiselle.

kirjaamo@jarvenpaa.fi

tai vaihtoehtoisesti postitse:

Järvenpään kaupunki
PL 41
04401 Järvenpää

7 TALOTOIMIJAN HAKEMUSASIAKIRJOJEN SÄILYTTÄMINEN

Valtion tukemien vuokratalojen omistajien on arkistoitava asuntohakemukset liitteineen säännösten mukaisesti. Järvenpään kaupungilla, Varkella ja ympäristöministeriöllä on oikeus saada kaikki asiakirjat nähtäväkseen valvontaa varten milloin tahansa.

Vuokratalon omistajien tulee huolehtia siitä, että hakemuksissa olevat tiedot ovat vain niiden henkilöiden tai viranomaisten saatavilla, jotka osallistuvat hakemusten käsittelyyn tai joilla on lain mukaan oikeus saada asiakirjoista tietoa.

8 OHJEET JA LAINSÄÄDÄNTÖ

Vuokratalojen omistajien tulee noudattaa Varken Asukasvalintaohjetta. Tarkemmat ohjeet löytyvät Varken internet-sivulta www.varke.fi

Lainsäädäntö www.finlex.fi



Ympäristöministeriö www.ymp.fi

VOIMAANTULO

Näitä ohjeita noudatetaan 21.5. 2026 alkaen

