

Asianro 367/05.17.01/2020

**§ 34****Tukiasuntojen vuokraus-, asumis- ja häätöohjeistus**

Johtava sosiaalityöntekijä Leena Lahti 12.3.2020:

Raision kaupungissa on verrattain paljon tukiasuntoja, joista on syntynyt vuokratilastoja sekä muita asumisen häiriötekijöitä asuinalueilla. Sosiaalihuoltolain 21 §:n mukaan tuettuja asumispalveluja järjestetään henkilöille, jotka erityisestä syystä tarvitsevat apua tai tukea itsenäisessä asumisessa tai asumisensa järjestämisessä. Kotiin annettavat palvelut ovat ensisijaisia suhteessa palveluihin, jotka edellyttävät muuttamista ja sisältävät sekä asumisen että palvelut. Julkisen vallan tehtävänä on perustuslain 19 §:n 4 momentin nojalla edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä. Lisäksi vuokra-asumiseen sovelletaan lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta.

Sosiaalipalveluiden palvelualueen asumistiimi on laatinut syksyllä 2019 sosiaalisen asumisen toimintasuunnitelman, joka sisältää suunnitelman sosiaalisen asumisen toiminnan, talouden ja asiakaslähtöisyyden kehittämistä. Sosiaali- ja terveystalouden lautakunta on hyväksynyt toimintasuunnitelman kokouksessaan 25.9.2019 § 141. Kehittämiseen liittyy kaksi kokonaisuutta, joita on lähdetty viemään eteenpäin kevään aikana: 1) varsinaisen toiminnan periaatteiden selkeytys ja toimintojen prosessikuvaus, mitä työtä jatketaan sekä 2) vuokratilastojen perinnän ja velkajärjestelyn prosessien läpikäynti. Vuokratilastojen perinnästä ja perintäprosessista on ollut kevään aikana kaksi yhteistyöpalaveria sosiaali- ja terveystalouden johtajan, sosiaalipalveluiden, myyntireskontran, talousjohtajan ja kaupunginlakimiehen kesken. Tavoitteena on luoda yhdenvertainen toimintamalli vuokrasaattavien perintään.

Asiakas allekirjoittaa vuokrasopimuksen, jossa hän sitoutuu maksamaan vuokransa ajoissa ja siirtämään saamansa asumisen tuet vuokranantajalle vuokranmaksuun. Vuokrasopimus tehdään ensin kolmeksi kuukaudeksi, jolloin asukkaan asumisen taidot ja vuokranmaksukyky voidaan selvittää. Mikäli tuolloin tai myöhemmin vuokrasuhteen aikana vuokranmaksu ei ole toiminut sovitusti, voi myyntireskontra siirtää maksamattomat vuokrat perintään kaupungin toimintatapojen mukaisesti. Palaverissa keskusteltiin, että vuokratilastojen perinnästä vastaa 1.5.2020 alkaen Svea Perintä Oy asumistiimin aieman varoitusmenettelyn sijaan. Vuokratilastit ovat syy vuokrasopimuksen purkuun ilman varoituksia. Svean perintä etenee vaiheittain saatavien vapaaehtoisesta perinnästä saatavien oikeudelliseen perintään. Asukas voi olla yhteydessä Sveaan perintäasioista sopimiseksi sekä olla yhteydessä sosiaalipalveluihin tarpeen mukaan. Mikäli vapaaehtoinen perintä ja sosiaalityön tuki eivät

tuota tulosta voidaan saatavat siirtää oikeudelliseen perintään. Oikeudellisessa perinnässä saatavien lisäksi haetaan tarvittaessa vuokrasopimuksen purkua ja häätöä tuomioistuimelta.

Tällä hetkellä asunnosta pois muuttaneiden vuokravelat siirretään suoraan Svean perintätoimenpiteisiin 1.4.2020 alkaen.

Haastehakemus kärjäoikeuteen voi olla tarpeellinen, jos purkamisasia ei etene yhteisymmärryksessä. Näin on esimerkiksi silloin, kun vuokralainen ei suostu poistumaan asunnosta tai muuttamaan tavaroitaan pois sovittuun ajankohtaan mennessä. Tällöin vuokranantaja tarvitsee kärjäoikeuden häätötuomion vuokralaisen poistamiseen. Haastehakemuksella voidaan vaatia purkua ja häätöä. Purkutuomion jälkeen vuokranantaja voi ulosottoviranomaisen kautta toteuttaa vuokralaisen häädön. Vuokralaisen häätö on viimesijainen ja usein monta kuukautta kestävä prosessi, jonka aikana koituu kaupungille vuokratuloja. Tämän vuoksi pyritään aina ensisijaisesti sopimaan asia vuokralaisen kanssa ja häneen ollaan yhteydessä sosiaalipalveluista heti, kun vuokrasaatavia on syntynyt. Perintätoimiston kanssa on mahdollista tehdä vuokrasaatavien lyhennyssuunnitelma.

Häiriökäyttäytymistilanteissa vuokranantajan tulee antaa vuokralaiselle varoitus. Kahden häiriökäyttäytymistä koskevan varoituksen jälkeen vuokranantaja ryhtyy vuokrasuhteen päättämiseen vuokralaisen menettelyn jatkuessa. Häiriökäyttäytymistilanteissa vuokrasopimuksen päättämismenettely aloitetaan kahden häiriökäyttäytymistä koskevan varoituksen jälkeen.

Raision kaupunki on suunnittelemassa moduuliasuntojen rakentamista vaikeasti asutettaville ja tarvesuunnitelma valmistuu kevään 2020 aikana. Tällöin vakavat asumisen ongelmat eivät aiheuta niin suurta kuormitusta asuinalueille kuin nyt ja asiakkaiden tukeminen asumishajauksen avulla tehostuu.

Osalla asukkaista vuokranmaksu ja asuminen onnistuu itsenäisesti tai sosiaalitoimijän tuella. Valitettavasti usein asiakkailla on vanha vuokratilanne, joka vaikeuttaa tavallisen asunnon saantia, vaikka asuminen muuten sujuisi mallikkaasti. Asumisen sujuttua pidemmän aikaa hyvin, eikä ongelmia ole ilmennyt, olisi asiakkaiden kannalta paras ratkaisu siirtää heidät asumaan tavalliseen vuokra-asuntoon, kun tukiasumisen tarvetta ei enää ole. Tukiasuminen on palvelu, joka perustuu tuen tarpeeseen ja jonka tavoitteena on asumisen kokonaisvaltainen tukeminen ja parhaassa tapauksessa itsensä tarpeettomaksi tekeminen. Tässä asiassa yhteistyötä vuokranantajien kanssa pyritään tiivistämään aiempaa enemmän.

Suurimmaksi sallituksi vuokrasaatavamääräksi hyväksyttäisiin kolmen kuukauden vuokrasaatavat, jonka jälkeen siirryttäisiin oikeudelliseen perintään, ts. haettaisiin purkua ja häätöä pois lukien taloudet, joissa asuu lapsia.

**Päätösehdotus**

Sosiaali- ja terveystalvelujen johtaja Juha Sandberg

Sosiaali- ja terveystalvelujen lautakunta päättää:

1. hyväksyä suunnitelman perinnän siirtämisestä Svea Perintä Oy:lle 1.5.2020 alkaen esittelytekstissä esitetyllä tavalla,
2. hyväksyä vuokrasopimuksen purkamisen häiriötilanteessa kahden varoituksen jälkeen,
3. esittää kaupunginhallitukselle, että se antaa konserniohjeen Raision vuokra-asunnot Oy:lle koskien tukiasuntojen muuttamista tavallisiksi vuokra-asunnoiksi.

**Päätös**

Sosiaali- ja terveystalvelujen lautakunta hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

Tiedoksi

Kaupunginhallitus

