

Arava- ja korkotukilainoitettujen vuokratalojen asukasvalintoja koskeva valvontapäätös

ASUKASVALINNAT

Hakumenettely

Arava- ja korkotukilainoitettujen vuokra-asuntojen hakumenettelyä käytetään julkista tai rajattua hakumenettelyä. Julkisen haun piirissä olevan vuokratalo- kohteen siirtymisestä rajatun haun piiriin (esim. nuoriso-, seniori- tai opiskelija-asuntokohteeksi), tulee hakea etukäteen lupa kunnan asuntoviranomaiselta, mikäli kohteessa on erityisryhmien asuntoja, joista Hyvinvointialue ostaa palveluja. Omistajayhteisöjen tulee ohjeistaa asunnonhakijoita vapaiden ja valmistumassa olevien asuntojensa hakuprosessissa. Tiedottamisessa yhteisön internetsivujen lisäksi suositellaan käytettäväksi lehti-ilmoituksia erityisesti uusien valmistuvien asuntokohteiden osalta.

Hakemus ja ohjeistus

Asuntohakemuksen voi toimittaa sähköisesti tai paperihakemuksena. Hakemuslomakkeena voi käyttää asumisen ARA:n mallilomaketta 100 tai omistajayhteisön vastaavaa omaa lomaketta. Sähköinen hakemus voidaan tehdä miunpalvelut-kautta.

Hakemuksen voimassaoloajan tulee olla vähintään kolme (3) kuukautta. Hakijoiden vertailuperusteiden, joita ovat hakijaruokakunnan asunnontarve, varallisuus ja tulot tulee ilmetä lomakkeelta. Etusijalle tulee asettaa kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat asunnonhakijat. Asukasvalinnoissa tulee noudattaa yhdenvertaisuuslain säännöksiä.

Hakijoiden tulot on selvitettävä keskinäisen vertailun mahdollistamiseksi. Hakemuksiin tarvittavat liitteet tulee vaatia ennen vuokrasopimuksen tekemistä. Asukasvalintoihin tulee soveltaa ARA:n ohjeita, jotka löytyvät [jatkossa sivuilla https://ohjeet.ara.fi/fi/asukasvalinta](https://ohjeet.ara.fi/fi/asukasvalinta) sekä voimassa olevaa lainsäädäntöä.

Kunta antaa menettelytapaohjeita sovellettaessa oppaassa tarkoitettuja erityisiä asukasvalintaperusteita.

Asukasvalinnat ja valvonta

Vuokratalon omistaja valitsee asukkaat omistamiinsa kohteisiin. Kunnan asuntoviranomainen valvoo niin sanottujen tavallisten ARA-asuntojen asukasvalintoja sekä niiden erityisryhmäkohteiden asukasvalintoja, joiden asumispalvelujen järjestäminen ja valvonta ei kuulu hyvinvointialueelle.

Omistajayhteisön asukasvalinta edellyttää kunnan asuntoviranomaisen hyväksymistä. Kunnan asukasvalintaa koskeva hyväksymispäätös voidaan tehdä etu- tai jälkikäteen. Omistajalla on vastuu asukkaan ARA-kelpoisuudesta, mikäli asuntoon muutto tapahtuu ennen asuntoviranomaisen hyväksymistä.

Mikäli omistajayhteisö ei tee asukasvalintoja valvontapäätöksessä edellytetyllä tavalla tai ei toimita tietoja asukasvalinnoista pyydetyllä tavalla, voi asuntoviranomainen määrätä asukasvalinnat etukäteisvalvontaan määräajaksi tai pysyvästi.

Omistajayhteisön on tehtävä ennen asukkaiden muuttamista kohteisiin kirjallinen asukasvalintapäätös. Päätökset tehdyistä asukasvalinnoista on toimitettava asuntoviranomaiselle yhden (1) kuukauden välein asukasvalintalistalla, josta tulee ilmetä kaikki hakemuslomakkeella kysytyt

hakijoiden vertailuperusteet. Mikäli asukasvalinta on edellyttänyt erityisperusteita, valintaperusteiden tulee ilmetä asukasvalintalistasta (esim. sosiaaliset/terveydelliset syyt tai 15 % kiintiövalinnat jatkorajoituskohteissa).

Asuntoviranomainen ilmoittaa asukasvalintojen hyväksymisestä omistajayhteisölle tai ilmoituksen lisäselvitystarpeesta. Mikäli asuntoviranomainen hyväksyy jonkin asukasvalinnan ehdollisena, omistajayhteisön on valvottava ehdon täyttymistä sekä huolehdittava ehtojen tiedottamisesta asukkaalle (esim. määräaikaisen vuokrasopimuksen päätyminen).

Etukäteisvalvonta

Etukäteisvalvontaa, jolloin asukasvalinta/toimenpide tulee hyväksyttäväksi asuntoviranomaisella aina ennen asuntoon muuttoa/etukätein, käytetään tilanteissa, joissa:

1. valitaan asukkaita uuteen valmistuvaan kohteeseen
2. asumaan ollaan valitsemassa edellytykset täyttämätön hakija toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella, jos muita hakijoita ei ole.
3. myönnetään tilapäisiä poikkeuslupia (esim. asuntojen tilapäinen vuokraaminen yrityksille)
4. anotaan lupaa käyttää asuntoa muuhun kuin asuintarkoitukseen

Kohdissa 1–3 valittavaksi esitettävien hakijoiden hakemus, verotusta ja varallisuutta koskevat tiedot tulee toimittaa kuntaan hyväksyttäväksi ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista. Sosiaalisista tai terveydellisistä syistä asuntoa hakevien osalta ruokakunnan tavanomainen omistusasunto ei ole esteenä asunnon saamiselle.

Jälkikäteisvalvonta

Muissa tapauksissa noudatetaan jälkikäteisvalvontaa. Jatkuvan jälkikäteisvalvonnan piiriin kuuluvat alla mainitut julkisen haun piirissä olevat tahot, joiden tulee toimittaa asuntoviranomaiselle asukasvalintalistat säännöllisesti ilman eri pyyntöä:

- Kiinteistö Oy Juuan Vuokratalot
- Juuan Vanhusten taloyhdistys ry

Lukuun ottamatta Pohjois-Karjalan Hyvinvointialueen valvontavastuuseen kuuluvia asukasvalintoja (esim. tehostettupalveluasuminen)

Säännösten noudattamatta jättäminen

Jos asukasvalintojen valvonnassa havaitaan, että vuokratalon omistaja ei noudata säännöksiä ja ohjeita tai noudattaa niitä puutteellisesti, voi valvova viranomainen antaa asiasta huomautuksen omistajalle. Valvontaa voidaan tarpeen vaatiessa tehostaa muuttamalla kyseisen vuokratalon omistajan valvonta etukäteis-valvonnaksi joko määräajaksi tai toistaiseksi. Jos myöhemmin havaitaan, ettei omistaja edelleenkaan noudata säännöksiä, valvova viranomainen ilmoittaa asiasta ARA:lle.

Asukasvalintasäännösten rikkominen voi johtaa esimerkiksi korkotuen lakkauttamiseen. Tällöin korkotuen maksaminen lakkautetaan ja myös maksettu korkotuki voidaan periä takaisin (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalo- lainojen korkotuesta (604/2001) 37 §).

ARA voi myös määrätä seuraamusmaksun yhtiölle, jos yhtiö on toiminut vastoin lain säädöksiä, antanut ARA:lle, Valtiokonttorille tai lainanmyöntäjälle harhaanjohtavia tai vääriä tietoja taikka salannut tai kieltäytynyt antamasta pyydettyjä tietoja (laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (574/2016) 25 §). ARA tai Valtiokonttori voivat myös asettaa uhkasakon yhteisölle (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001) 39 §).

Omistajayhteisön yhteystietoja koskevista muutoksista tulee ilmoittaa kunnan valvontaviranomaiselle.