

Kokousaika: 24.05.2022 **kello** 16.00 – 18.08

Kokouspaikka: Kunnantalo, kh:huone

Saapuvilla olleet:

Jäsenet:

Käsälä Pasi **pj.**
 Muhola Jukka **vpj.**
 Löf Erkki
 Mattola Risto
 Rahkonen Pirjo(teams)
 Vesisenaho Liisa
 Vähäsöyrinki Anni

Varajäsenet:

Petäjistö Valto
 Silver Ari
 Naukkarinen Veli-Pekka
 Kulmala Jere
 Haikara Hanna
 Vähäsalo Terhi
 Luomala Elisa

Muut saapuvilla olleet:

Puputti Sami tekninen johtaja
 Ahola Ari kunnanhallituksen edustaja
 Pärkkä Annu kunnanhallituksen edustaja
 Rauhala Rami kunnanhallituksen puheenjohtaja
 Korhonen Kai kunnanjohtaja
 Kangasoja Eija palvelujohtaja, Ylivieskan kaupunki (ostopalvelu)
 Kivioja Jarkko talonrakennusmestari

Laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä päätöksentekotapa:

Kokous todettiin lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.
 Kaikki asiat käsiteltiin varsinaisessa kokouksessa.

Käsitellyt asiat:

Pykälät: 24 – 31

Sivut: 1 – 18

Pöytäkirjan tarkastajat:

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Elisa Luomala ja Liisa Vesisenaho.

Pöytäkirjan allekirjoitus ja varmennus:

Pasi Käsälä
 puheenjohtaja

Sami Puputti
 pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirjan tarkastus:

Pöytäkirja on tarkastettu ja todettu kokouksen kulun mukaiseksi.

Pöytäkirja on tarkastettu sähköisesti.

Elisa Luomala

Liisa Vesisenaho

Pöytäkirjan nähtävänäpito:

Pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa torstaina 2.6.2022.

Katja Säily
 palvelusihteeri

Aika: 24.05.2022 **kello** 16.00

Paikka: Kunnantalo, kh:huone

Päätöksentekotapa: Varsinainen kokous

Käsiteltävät asiat:

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

§

Sivu

Pöytäkirjan nähtävänäpito: Kokouksen tarkastettu pöytäkirja, johon on liitetty oikaisuvaatimusohjeet ja valitusosoitus, julkaistaan yleisessä tietoverkossa kokousta seuraavan viikon torstaina 2.6.2022.

Pasi Käsälä
puheenjohtaja, mty

LIIKAA PERITYN VUOKRAN PALAUTTAMINEN KOSKIEN HUONEISTOA X X

Tekninen lautakunta 24.5.2022 § 24

Sievin kunnan ja x välille on laadittu 1.7.2004 alkaen asuinhuoneiston vuokrasopimus.

Sopimuksessa vuokran korotuksesta on sovittu, että korotus perustuu elinkustannusindeksiin. Korotuksen ajankohta on vuosittain 1.3. ja perusindeksi vuokrankorotusta laskettaessa on 12/1999 pisteluku 1466.

Sievin kunta on ottanut 1.1.2008 käyttöön uuden järjestelmän vuokrasopimusten hallintaan. Käytönoton yhteydessä vuokrasopimuksen vuokrankorotus on kirjautunut järjestelmään virheellisesti. Tämä on johtanut siihen, että vuokrankorotukset on toteutettu muutoksen jälkeen vuokrasopimuksesta poiketen prosenttikorotuksina. Virheen seurauksena huoneiston vuokrataso on noussut korkeammaksi kuin jos korotukset olisi toteutettu sopimuksen mukaisesti. Virhe vuokran korotuksesta on tullut Sievin kunnan asuntotoimiston tietoon vuokralaisen tekemän yhteydenoton perusteella maaliskuussa 2021, jonka jälkeen Sievin kunnan tekninen toimisto on valmistellut ratkaisua liikaa perittyjen vuokrien palauttamiseksi. Vuokralaisen osalta vuokratason korjaus on tehty kesäkuussa 2021.

Palautuvan vuokran määräytyminen

Vuokranmaksun palautusta määritettäessä noudatetaan velan yleistä vanhenemisaikaa eli kolmea vuotta. Määräaika alkaa kulua siitä, kun velkoja (tässä tapauksessa vuokralainen) huomaa sopimusrikkomuksen taikka hänen olisi pitänyt se havaita.

Yleinen oikeudellinen lähtökohta on, että sopimussuhteissaan huolellinen toimija valvoo sopimusten noudattamista. Vuokrasopimussuhteissa vuokran maksaminen on vuokralaisen päävelvoite. Vuokran määrällä on olennainen merkitys vuokralaiselle. Tämän vuoksi on perusteltua ja kohtuullista edellyttää, että vuokralaisen on osaltaan tarkastettava, että korotus on sopimuksen mukainen silloin kun vuokranantaja korottaa yksipuolisesti vuokraa.

Vuokralaisen olisi tullut havaita korotusperusteen sopimuksenvastaisuus silloin, kun kunta on ilmoittanut korotuksesta ja ryhtynyt perimään uutta vuokraa. Mikäli vuokralainen ei tarkista korotuksen sopimuksenmukaisuutta ja ei reagoi sopimuksenvastaiseen korotukseen kolmen vuoden kuluessa kunkin vuokran maksamisesta laskettuna, hän menettää oikeutensa vaatia hyvitystä kyseiseltä vuokranmaksukuukaudelta. Vuokralaisen oikeus hyvitykseen on siten vanhentunut niiden vuokrien osalta, jotka vuokralainen on maksanut yli kolme vuotta sitten.

Korko

Palautettavalle vuokralle ei ole tarpeen maksaa tuottokorkoa, koska tuottokorkoa ohjaava viitekorko on ollut kolme vuotta ennen virheen havaitsemista ja virheen havaitsemisen jälkeen 0 %.

Ratkaisuvalta

Sievin kunnan hallintosäännön 1.1.2022 37§ kohdan 7 mukaisesti tekninen lautakunta vastaa kunnan omistamien vuokra-asuntojen isännöinnistä ja vuokraamisesta.

Sovelletut lait ja asetukset

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481
Laki velan vanhentumisesta 15.8.2003/728

Esityslistan oheismateriaalina laskelma vuokrien korotuksista 1.3.2018 alkaen ja alkuperäinen vuokrasopimus.

Teknisen johtajan päätösehdotus:

Tekninen lautakunta päättää palauttaa liikaa perittyä vuokraa yhteensä 3 039,82 € seuraavasti:
1.3.2018 – 28.2.2021 väliseltä ajalta 2 755,64 €
1.3.2021 – 31.5.2021 väliseltä ajalta 284,18 €

Päätös:

Hyväksyttiin.

Lisätiedot:

tekninen johtaja Sami Puputti, puh. 044 4883 263, sp. etunimi.sukunimi@sievi.fi

LIIKAA PERITYN VUOKRAN PALAUTTAMINEN KOSKIEN HUONEISTOA X

Tekninen lautakunta 24.5.2022 § 25

Sievin kunnan ja x välille on laadittu 15.7.1998 alkaen asuinhuoneiston vuokrasopimus.

Sopimuksessa vuokran korotuksesta on sovittu, että korotus perustuu elinkustannusindeksiin. Korotuksen ajankohta on vuosittain 1.3. ja perusindeksi vuokrankorotusta laskettaessa on 12/1996 pisteluku 1425.

Sievin kunta on ottanut 1.1.2008 käyttöön uuden järjestelmän vuokrasopimusten hallintaan. Käytönnoton yhteydessä vuokrasopimuksen vuokrankorotus on kirjautunut järjestelmään virheellisesti. Tämä on johtanut siihen, että vuokrankorotukset on toteutettu muutoksen jälkeen vuokrasopimuksesta poiketen prosenttikorotuksina. Virheen seurauksena huoneiston vuokrataso on noussut korkeammaksi kuin jos korotukset olisi toteutettu sopimuksen mukaisesti. Virhe vuokran korotuksesta on havaittu Sievin kunnan asuntotoimiston tekemässä selvityksessä huhtikuussa 2021, jonka jälkeen Sievin kunnan tekninen toimisto on valmistellut vuokratason korjausta ja ratkaisua liikaa perittyjen vuokrien palauttamiseksi.

Palautuvan vuokran määräytyminen

Vuokranmaksun palautusta määritettäessä noudatetaan velan yleistä vanhenemisaikaa eli kolmea vuotta. Määräaika alkaa kulua siitä, kun velkoja (tässä tapauksessa vuokralainen) huomaa sopimusrikkomuksen taikka hänen olisi pitänyt se havaita.

Yleinen oikeudellinen lähtökohta on, että sopimussuhteissaan huolellinen toimija valvoo sopimusten noudattamista. Vuokrasopimussuhteissa vuokran maksaminen on vuokralaisen päävelvoite. Vuokran määrällä on olennainen merkitys vuokralaiselle. Tämän vuoksi on perusteltua ja kohtuullista edellyttää, että vuokralaisen on osaltaan tarkastettava, että korotus on sopimuksen mukainen silloin kun vuokranantaja korottaa yksipuolisesti vuokraa.

Vuokralaisen olisi tullut havaita korotusperusteen sopimuksenvastaisuus silloin, kun kunta on ilmoittanut korotuksesta ja ryhtynyt perimään uutta vuokraa. Mikäli vuokralainen ei tarkista korotuksen sopimuksenmukaisuutta ja ei reagoi sopimuksenvastaiseen korotukseen kolmen vuoden kuluessa kunkin vuokran maksamisesta laskettuna, hän menettää oikeutensa vaatia hyvitystä kyseiseltä vuokranmaksukuukaudelta. Vuokralaisen oikeus hyvitykseen on siten vanhentunut niiden vuokrien osalta, jotka vuokralainen on maksanut yli kolme vuotta sitten.

Tässä tapauksessa virheen on huomannut velallinen eli vuokranantaja, joten voidaan pitää kohtuullisena sitä, että kolmen vuoden määräajan laskeminen alkaa siitä hetkestä, kun vuokranantaja on virheen huomannut ja aloittanut toimenpiteet asian korjaamiseksi.

Korko

Palautettavalle vuokralle ei ole tarpeen maksaa tuottokorkoa, koska tuottokorkoa ohjaava viitekorkeus on ollut kolme vuotta ennen virheen havaitsemista ja virheen havaitsemisen jälkeen 0 %.

Ratkaisuvalta

Sievin kunnan hallintosäännön 1.1.2022 37§ kohdan 7 mukaisesti tekninen lautakunta vastaa kunnan omistamien vuokra-asuntojen isännöinnistä ja vuokraamisesta.

Sovelletut lait ja asetukset

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481

Laki velan vanhentumisesta 15.8.2003/728

Esityslistan oheismateriaalina laskelma vuokrien korotuksista 1.4.2018 alkaen ja alkuperäinen vuokrasopimus.

Teknisen johtajan päätösehdotus:

Tekninen lautakunta päättää palauttaa liikaa perittyä vuokraa yhteensä 4 985,53 € seuraavasti:

1.4.2018 – 31.3.2021 väliseltä ajalta 3 428,17 €

1.4.2021 – 30.6.2022 väliseltä ajalta 1 557,36 €

Päätös:

Hyväksyttiin.

Lisätiedot:

tekninen johtaja Sami Puputti, puh. 044 4883 263, sp. etunimi.sukunimi@sievi.fi

LIIKAA PERITYN VUOKRAN PALAUTTAMINEN KOSKIEN HUONEISTOA X

Tekninen lautakunta 24.5.2022 § 26

Sievin kunnan ja x välille on laadittu 1.7.2001 alkaen asuinhuoneiston vuokrasopimus.

Sopimuksessa vuokran korotuksesta on sovittu, että korotus perustuu elinkustannusindeksiin. Korotuksen ajankohta on vuosittain 1.3. ja perusindeksi vuokrankorotusta laskettaessa on 12/1999 pisteluku 1466.

Sievin kunta on ottanut 1.1.2008 käyttöön uuden järjestelmän vuokrasopimusten hallintaan. Käytönnoton yhteydessä vuokrasopimuksen vuokrankorotus on kirjautunut järjestelmään virheellisesti. Tämä on johtanut siihen, että vuokrankorotukset on toteutettu muutoksen jälkeen vuokrasopimuksesta poiketen prosenttikorotuksina. Virheen seurauksena huoneiston vuokrataso on noussut korkeammaksi kuin jos korotukset olisi toteutettu sopimuksen mukaisesti. Virhe vuokran korotuksesta on havaittu Sievin kunnan asuntotoimiston tekemässä selvityksessä huhtikuussa 2021, jonka jälkeen Sievin kunnan tekninen toimisto on valmistellut vuokratason korjausta ja ratkaisua liikaa perittyjen vuokrien palauttamiseksi.

Palautuvan vuokran määräytyminen

Vuokranmaksun palautusta määritettäessä noudatetaan velan yleistä vanhenemisaikaa eli kolmea vuotta. Määräaika alkaa kulua siitä, kun velkoja (tässä tapauksessa vuokralainen) huomaa sopimusrikkomuksen taikka hänen olisi pitänyt se havaita.

Yleinen oikeudellinen lähtökohta on, että sopimussuhteissaan huolellinen toimija valvoo sopimusten noudattamista. Vuokrasopimussuhteissa vuokran maksaminen on vuokralaisen päävelvoite. Vuokran määrällä on olennainen merkitys vuokralaiselle. Tämän vuoksi on perusteltua ja kohtuullista edellyttää, että vuokralaisen on osaltaan tarkastettava, että korotus on sopimuksen mukainen silloin kun vuokranantaja korottaa yksipuolisesti vuokraa.

Vuokralaisen olisi tullut havaita korotusperusteen sopimuksenvastaisuus silloin, kun kunta on ilmoittanut korotuksesta ja ryhtynyt perimään uutta vuokraa. Mikäli vuokralainen ei tarkista korotuksen sopimuksenmukaisuutta ja ei reagoi sopimuksenvastaiseen korotukseen kolmen vuoden kuluessa kunkin vuokran maksamisesta laskettuna, hän menettää oikeutensa vaatia hyvitystä kyseiseltä vuokranmaksukuukaudelta. Vuokralaisen oikeus hyvitykseen on siten vanhentunut niiden vuokrien osalta, jotka vuokralainen on maksanut yli kolme vuotta sitten.

Tässä tapauksessa virheen on huomannut velallinen eli vuokranantaja, joten voidaan pitää kohtuullisena sitä, että kolmen vuoden määräajan laskeminen alkaa siitä hetkestä, kun vuokranantaja on virheen huomannut ja aloittanut toimenpiteet asian korjaamiseksi.

Korko

Palautettavalle vuokralle ei ole tarpeen maksaa tuottokorkoa, koska tuottokorkoa ohjaava viitekorko on ollut kolme vuotta ennen virheen havaitsemista ja virheen havaitsemisen jälkeen 0 %.

Ratkaisuvalta

Sievin kunnan hallintosäännön 1.1.2022 37§ kohdan 7 mukaisesti tekninen lautakunta vastaa kunnan omistamien vuokra-asuntojen isännöinnistä ja vuokraamisesta.

Sovelletut lait ja asetukset

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481

Laki velan vanhentumisesta 15.8.2003/728

Esityslistan oheismateriaalina laskelma vuokrien korotuksista 1.4.2018 alkaen ja alkuperäinen vuokrasopimus.

Teknisen johtajan päätösehdotus:

Tekninen lautakunta päättää palauttaa liikaa perittyä vuokraa yhteensä 4 356,64 € seuraavasti:

1.4.2018 – 31.3.2021 väliseltä ajalta 2 986,68 €

1.4.2021 – 30.6.2022 väliseltä ajalta 1 369,97 €

Päätös:

Hyväksyttiin.

Lisätiedot:

tekninen johtaja Sami Puputti, puh. 044 4883 263, sp. etunimi.sukunimi@sievi.fi

LIIKAA PERITYN VUOKRAN PALAUTTAMINEN KOSKIEN HUONEISTOA X

Tekninen lautakunta 24.5.2022 § 27

Sievin kunnan ja x välille on laadittu 1.6.1997 alkaen asuinhuoneiston vuokrasopimus.

Sopimuksessa vuokran korotuksesta on sovittu, että korotus perustuu elinkustannusindeksiin. Korotuksen ajankohta on vuosittain 1.3. ja perusindeksi vuokrankorotusta laskettaessa on 12/1996 pisteluku 1399.

Sievin kunta on ottanut 1.1.2008 käyttöön uuden järjestelmän vuokrasopimusten hallintaan. Käytönnoton yhteydessä vuokrasopimuksen vuokrankorotus on kirjautunut järjestelmään virheellisesti. Tämä on johtanut siihen, että vuokrankorotukset on toteutettu muutoksen jälkeen vuokrasopimuksesta poiketen prosenttikorotuksina. Virheen seurauksena huoneiston vuokrataso on noussut korkeammaksi kuin jos korotukset olisi toteutettu sopimuksen mukaisesti. Virhe vuokran korotuksesta on havaittu Sievin kunnan asuntotoimiston tekemässä selvityksessä huhtikuussa 2021, jonka jälkeen Sievin kunnan tekninen toimisto on valmistellut vuokratason korjausta ja ratkaisua liikaa perittyjen vuokrien palauttamiseksi.

Palautuvan vuokran määräytyminen

Vuokranmaksun palautusta määritettäessä noudatetaan velan yleistä vanhenemisaikaa eli kolmea vuotta. Määräaika alkaa kulua siitä, kun velkoja (tässä tapauksessa vuokralainen) huomaa sopimusrikkomuksen taikka hänen olisi pitänyt se havaita.

Yleinen oikeudellinen lähtökohta on, että sopimussuhteissaan huolellinen toimija valvoo sopimusten noudattamista. Vuokrasopimussuhteissa vuokran maksaminen on vuokralaisen päävelvoite. Vuokran määrällä on olennainen merkitys vuokralaiselle. Tämän vuoksi on perusteltua ja kohtuullista edellyttää, että vuokralaisen on osaltaan tarkastettava, että korotus on sopimuksen mukainen silloin kun vuokranantaja korottaa yksipuolisesti vuokraa.

Vuokralaisen olisi tullut havaita korotusperusteen sopimuksenvastaisuus silloin, kun kunta on ilmoittanut korotuksesta ja ryhtynyt perimään uutta vuokraa. Mikäli vuokralainen ei tarkista korotuksen sopimuksenmukaisuutta ja ei reagoi sopimuksenvastaiseen korotukseen kolmen vuoden kuluessa kunkin vuokran maksamisesta laskettuna, hän menettää oikeutensa vaatia hyvitystä kyseiseltä vuokranmaksukuukaudelta. Vuokralaisen oikeus hyvitykseen on siten vanhentunut niiden vuokrien osalta, jotka vuokralainen on maksanut yli kolme vuotta sitten.

Tässä tapauksessa virheen on huomannut velallinen eli vuokranantaja, joten voidaan pitää kohtuullisena sitä, että kolmen vuoden määräajan laskeminen alkaa siitä hetkestä, kun vuokranantaja on virheen huomannut ja aloittanut toimenpiteet asian korjaamiseksi.

Korko

Palautettavalle vuokralle ei ole tarpeen maksaa tuottokorkoa, koska tuottokorkoa ohjaava viitekorkeus on ollut kolme vuotta ennen virheen havaitsemista ja virheen havaitsemisen jälkeen 0 %.

Ratkaisuvalta

Sievin kunnan hallintosäännön 1.1.2022 37§ kohdan 7 mukaisesti tekninen lautakunta vastaa kunnan omistamien vuokra-asuntojen isännöinnistä ja vuokraamisesta.

Sovelletut lait ja asetukset

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481

Laki velan vanhentumisesta 15.8.2003/728

Esityslistan oheismateriaalina laskelma vuokrien korotuksista 1.4.2018 alkaen ja alkuperäinen vuokrasopimus.

Teknisen johtajan päätösehdotus:

Tekninen lautakunta päättää palauttaa liikaa perittyä vuokraa yhteensä 3 927,97 € seuraavasti:

1.4.2018 – 31.3.2021 väliseltä ajalta 2 670,24 €

1.4.2021 – 30.6.2022 väliseltä ajalta 1 257,73 €

Päätös:

Hyväksyttiin.

Lisätiedot:

tekninen johtaja Sami Puputti, puh. 044 4883 263, sp. etunimi.sukunimi@sievi.fi

LIIKAA PERITYN VUOKRAN PALAUTTAMINEN KOSKIEN HUONEISTOA X

Tekninen lautakunta 24.5.2022 § 28

Sievin kunnan ja x välille on laadittu 16.12.1996 alkaen asuinhuoneiston vuokrasopimus.

Sopimuksessa vuokran korotuksesta on sovittu, että korotus perustuu elinkustannusindeksiin. Korotuksen ajankohta on vuosittain 1.3. ja perusindeksi vuokrankorotusta laskettaessa on 12/1995 pisteluku 1387.

Sievin kunta on ottanut 1.1.2008 käyttöön uuden järjestelmän vuokrasopimusten hallintaan. Käytönnoton yhteydessä vuokrasopimuksen vuokrankorotus on kirjautunut järjestelmään virheellisesti. Tämä on johtanut siihen, että vuokrankorotukset on toteutettu muutoksen jälkeen vuokrasopimuksesta poiketen prosenttikorotuksina. Virheen seurauksena huoneiston vuokrataso on noussut korkeammaksi kuin jos korotukset olisi toteutettu sopimuksen mukaisesti. Virhe vuokran korotuksesta on havaittu Sievin kunnan asuntotoimiston tekemässä selvityksessä huhtikuussa 2021, jonka jälkeen Sievin kunnan tekninen toimisto on valmistellut vuokratason korjausta ja ratkaisua liikaa perittyjen vuokrien palauttamiseksi.

Palautuvan vuokran määräytyminen

Vuokranmaksun palautusta määritettäessä noudatetaan velan yleistä vanhenemisaikaa eli kolmea vuotta. Määräaika alkaa kulua siitä, kun velkoja (tässä tapauksessa vuokralainen) huomaa sopimusrikkomuksen taikka hänen olisi pitänyt se havaita.

Yleinen oikeudellinen lähtökohta on, että sopimussuhteissaan huolellinen toimija valvoo sopimusten noudattamista. Vuokrasopimussuhteissa vuokran maksaminen on vuokralaisen päävelvoite. Vuokran määrällä on olennainen merkitys vuokralaiselle. Tämän vuoksi on perusteltua ja kohtuullista edellyttää, että vuokralaisen on osaltaan tarkastettava, että korotus on sopimuksen mukainen silloin kun vuokranantaja korottaa yksipuolisesti vuokraa.

Vuokralaisen olisi tullut havaita korotusperusteen sopimuksenvastaisuus silloin, kun kunta on ilmoittanut korotuksesta ja ryhtynyt perimään uutta vuokraa. Mikäli vuokralainen ei tarkista korotuksen sopimuksenmukaisuutta ja ei reagoi sopimuksenvastaiseen korotukseen kolmen vuoden kuluessa kunkin vuokran maksamisesta laskettuna, hän menettää oikeutensa vaatia hyvitystä kyseiseltä vuokranmaksukuukaudelta. Vuokralaisen oikeus hyvitykseen on siten vanhentunut niiden vuokrien osalta, jotka vuokralainen on maksanut yli kolme vuotta sitten.

Tässä tapauksessa virheen on huomannut velallinen eli vuokranantaja, joten voidaan pitää kohtuullisena sitä, että kolmen vuoden määräajan laskeminen alkaa siitä hetkestä, kun vuokranantaja on virheen huomannut ja aloittanut toimenpiteet asian korjaamiseksi.

Korko

Palautettavalle vuokralle ei ole tarpeen maksaa tuottokorkoa, koska tuottokorkoa ohjaava viitekorkeus on ollut kolme vuotta ennen virheen havaitsemista ja virheen havaitsemisen jälkeen 0 %.

Ratkaisuvalta

Sievin kunnan hallintosäännön 1.1.2022 37§ kohdan 7 mukaisesti tekninen lautakunta vastaa kunnan omistamien vuokra-asuntojen isännöinnistä ja vuokraamisesta.

Sovelletut lait ja asetukset

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481

Laki velan vanhentumisesta 15.8.2003/728

Esityslistan oheismateriaalina laskelma vuokrien korotuksista 1.4.2018 alkaen ja alkuperäinen vuokrasopimus.

Teknisen johtajan päätösehdotus:

Tekninen lautakunta päättää palauttaa liikaa perittyä vuokraa yhteensä 6126,24 € seuraavasti:

1.4.2018 – 31.3.2021 väliseltä ajalta 4 162,32 €

1.4.2021 – 30.6.2022 väliseltä ajalta 1 963,92 €

Päätös:

Hyväksyttiin.

Lisätiedot:

tekninen johtaja Sami Puputti, puh. 044 4883 263, sp. etunimi.sukunimi@sievi.fi

LIIKAA PERITYN VUOKRAN PALAUTTAMINEN KOSKIEN HUONEISTOA X

Tekninen lautakunta 24.5.2022 § 29

Sievin kunnan ja x välille on laadittu 1.11.1996 alkaen asuinhuoneiston vuokrasopimus.

Sopimuksessa vuokran korotuksesta on sovittu, että korotus perustuu elinkustannusindeksiin. Korotuksen ajankohta on vuosittain 1.3. ja perusindeksi vuokrankorotusta laskettaessa on 12/1995 pisteluku 1387.

Sievin kunta on ottanut 1.1.2008 käyttöön uuden järjestelmän vuokrasopimusten hallintaan. Käytönnoton yhteydessä vuokrasopimuksen vuokrankorotus on kirjautunut järjestelmään virheellisesti. Tämä on johtanut siihen, että vuokrankorotukset on toteutettu muutoksen jälkeen vuokrasopimuksesta poiketen prosenttikorotuksina. Virheen seurauksena huoneiston vuokrataso on noussut korkeammaksi kuin jos korotukset olisi toteutettu sopimuksen mukaisesti. Virhe vuokran korotuksesta on havaittu Sievin kunnan asuntotoimiston tekemässä selvityksessä huhtikuussa 2021, jonka jälkeen Sievin kunnan tekninen toimisto on valmistellut vuokratason korjausta ja ratkaisua liikaa perittyjen vuokrien palauttamiseksi.

Palautuvan vuokran määräytyminen

Vuokranmaksun palautusta määritettäessä noudatetaan velan yleistä vanhenemisaikaa eli kolmea vuotta. Määräaika alkaa kulua siitä, kun velkoja (tässä tapauksessa vuokralainen) huomaa sopimusrikkomuksen taikka hänen olisi pitänyt se havaita.

Yleinen oikeudellinen lähtökohta on, että sopimussuhteissaan huolellinen toimija valvoo sopimusten noudattamista. Vuokrasopimussuhteissa vuokran maksaminen on vuokralaisen päävelvoite. Vuokran määrällä on olennainen merkitys vuokralaiselle. Tämän vuoksi on perusteltua ja kohtuullista edellyttää, että vuokralaisen on osaltaan tarkastettava, että korotus on sopimuksen mukainen silloin kun vuokranantaja korottaa yksipuolisesti vuokraa.

Vuokralaisen olisi tullut havaita korotusperusteen sopimuksenvastaisuus silloin, kun kunta on ilmoittanut korotuksesta ja ryhtynyt perimään uutta vuokraa. Mikäli vuokralainen ei tarkista korotuksen sopimuksenmukaisuutta ja ei reagoi sopimuksenvastaiseen korotukseen kolmen vuoden kuluessa kunkin vuokran maksamisesta laskettuna, hän menettää oikeutensa vaatia hyvitystä kyseiseltä vuokranmaksukuukaudelta. Vuokralaisen oikeus hyvitykseen on siten vanhentunut niiden vuokrien osalta, jotka vuokralainen on maksanut yli kolme vuotta sitten.

Tässä tapauksessa virheen on huomannut velallinen eli vuokranantaja, joten voidaan pitää kohtuullisena sitä, että kolmen vuoden määräajan laskeminen alkaa siitä hetkestä, kun vuokranantaja on virheen huomannut ja aloittanut toimenpiteet asian korjaamiseksi.

Korko

Palautettavalle vuokralle ei ole tarpeen maksaa tuottokorkoa, koska tuottokorkoa ohjaava viitekorko on ollut kolme vuotta ennen virheen havaitsemista ja virheen havaitsemisen jälkeen 0 %.

Ratkaisuvalta

Sievin kunnan hallintosäännön 1.1.2022 37§ kohdan 7 mukaisesti tekninen lautakunta vastaa kunnan omistamien vuokra-asuntojen isännöinnistä ja vuokraamisesta.

Sovelletut lait ja asetukset

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481

Laki velan vanhentumisesta 15.8.2003/728

Esityslistan oheismateriaalina laskelma vuokrien korotuksista 1.4.2018 alkaen ja alkuperäinen vuokrasopimus.

Teknisen johtajan päätösehdotus:

Tekninen lautakunta päättää palauttaa liikaa perittyä vuokraa yhteensä 3 601,60 € seuraavasti:

1.4.2018 – 31.3.2021 väliseltä ajalta 2 468,64 €

1.4.2021 – 30.6.2022 väliseltä ajalta 1 132,96 €

Päätös:

Hyväksyttiin.

Lisätiedot:

tekninen johtaja Sami Puputti, puh. 044 4883 263, sp. etunimi.sukunimi@sievi.fi

OSAVUOSIKATSAUS 1.1.-31.3.2022Tekninen lautakunta 24.5.2022 § 30

Sievin kunnan hallintosäännön 73 § mukaisesti toiminnan ja talouden toteutumisesta raportoidaan toimielimille talousarvion hyväksymisen yhteydessä päätetyllä tavalla neljännesvuosittain.

Esityslistan oheismateriaalina osavuosisikatsaus 1.1.-31.3.2022 ja tuloslaskelma.

Teknisen johtajan päätösehdotus:

Tekninen lautakunta merkitsee osavuosisikatsauksen ja tuloslaskelman tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin.

Lisätiedot: tekninen johtaja Sami Puputti, puh. 044 4883 263, sp. etunimi.sukunimi@sievi.fi

TIEDOKSIANTOASIATTekninen lautakunta 24.5.2022 § 34

- Päätös/Ely – Maantien tilapäinen sulkeminen, - moottorikäyttöisten ajoneuvojen nopeuskilpailu
- Työpaikkaselvitysraportti, Jussinpekan koulun keittiö, toimistotyöpiste 6.5.2022, Ppky Kallio
- Tarkastuskertomus, Kuuselan väliaikaiset toimitilat, tapahtumatunnus 1414238/Ppky Kallio
- Tarkastuskertomus, Ryhmäperhepäiväkoti Järvirinne, tapahtumatunnus 1392906/Ppky Kallio

Teknisen johtajan päätösesitys:

Lautakunta merkitsee asiat tietoonsa saatetuksi.

Päätös:

Hyväksyttiin.

Lisätietoja: tekninen johtaja Sami Puputti, puh. 044 4883 263, sp. etunimi.sukunimi@sievi.fi

OIKAISUVAATIMUSOHJEET JA VALITUSOSOITUS

MUUTOKSENHAKUKIELLOT

Kieltojen perusteet

Seuraavista päätöksistä ei Kuntalain (410/2015) 136 §:n mukaan saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Pykälät: **30-31**

Lain oikeudenkäynnistä hallintoasioissa (808/2019) 6 §:n / muun lainsäädännön mukaan seuraaviin päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla.

Pykälät ja valituskieltojen perusteet:

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Oikaisuvaatimusviranomaisen ja -aika

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu ja jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Viranomaisen, jolle oikaisuvaatimus tehdään:

Sievin kunnan tekninen lautakunta

Haikolantie 16

85410 Sievi

kirjaamo@sievi.fi

Pykälät: **24-29**

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän (7) päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa (Kuntalaki 140.3 §). Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän (7) päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, kolmantena (3.) päivänä sähköisen viestin lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana (Kuntalaki 139 §). Oikaisuvaatimusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei oteta lukuun.

VALITUSOSOITUS

Valitusviranomaisen ja valitusaika

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksin vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksin myös asianosainen sekä kunnan jäsen.

Valitusviranomaisen:

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus

PL 189 (Isokatu 4), 90101 Oulu

sähköposti: pohjois-suomi.hao@oikeus.fi

fax: 029 56 42841

puh: 029 56 42800 (vaihe)

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa

<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Kunnallisvalitus, pykälät:

**Valitusaika
30 päivää**

Hallintovalitus, pykälät:

Valitusaika
___ päivää

Muu valitusviranomaisen, osoite ja postiosoite

Pykälät:

Valitusaika
___ päivää

Valitusaika alkaa päätöksen tiedoksisaannista. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän (7) päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa (Kuntalaki 140.3 §). Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän (7) päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, kolmantena (3.) päivänä sähköisen viestin lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana (Kuntalaki 139 §). Valitusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei oteta lukuun.

HANKINTAOIKAISUVAATIMUSOHJE JA VALITUSOSOITUS MARKKINAOIKEUTEEN

Hankintapäätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön **asianosainen** (tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa) voi vaatia kirjallisesti hankintaoikaisua (Hankintalaki 1397/2016 § 135) tai tehdä kuntalain (410/2015 § 134) mukaisen oikaisuvaatimuksen. **Kunnan jäsen** voi tehdä kuntalain mukaisen oikaisuvaatimuksen.

Pykälä: **X**

Hankintayksikkö, jolle oikaisuvaatimus tehdään:

Sievin kunnan tekninen lautakunta

Haikolantie 16

85410 Sievi

kirjaamo@sievi.fi

Mikäli hankinnan arvo ylittää hankintalain mukaisen kynnyksarvon, voi **asianosainen** saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen (Hankintalaki 145-146 §).

Pykälä: **X**

Markkinaoikeus

Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

puh. 029 56 43300, fax 029 56 43314

sähköposti: markkinaoikeus(at)oikeus.fi

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Oikaisuvaatimus ja valitus markkinaoikeuteen on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

**Oikaisuvaatimus-
valituskirjelmän
sisältö**

Oikaisuvaatimus-/valituskirjelmässä on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- muutosvaatimuksen perusteet.

Oikaisuvaatimus-/valituskirjelmässä on ilmoitettava oikaisuvaatimuksen tekijän/valittajan nimi ja kotikunta. Jos oikaisuvaatimuksen tekijän/valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen/valituksen laatijana on joku muu henkilö, oikaisuvaatimus-/valituskirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Lisäksi on ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset oikaisuvaatimuksen tekijälle/valittajalle voidaan toimittaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijän/valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava oikaisuvaatimus-/valituskirjelmä. Oikaisuvaatimus-/valituskirjelmään on liitettävä päätös, josta oikaisuvaatimus tehdään/valitetaan, alkuperäisenä tai jäljennöksenä sekä todistus siitä minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys oikaisuvaatimus-/valitusajan alkamisen ajankohdasta. Oikaisuvaatimus-/valituskirjelmään on liitettävä asiakirjat, joihin oikaisuvaatimuksen tekijä/valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle. Asiamiehen on liitettävä valtakirja sen mukaan kuin Hallintolain (434/2003) 12 §:ssä/Lain oikeudenkäynnistä hallintoasioissa (808/2019) 6 §:ssä säädetään.

**Oikaisuvaatimus-
valituskirjelmän
toimittaminen**

Oikaisuvaatimus-/valitusasiakirjat on toimitettava oikaisuvaatimus-/valitusviranomaiselle viimeistään oikaisuvaatimus-/valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Jos oikaisuvaatimus/valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arklauantai, saa asiakirjat toimittaa viranomaiselle ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Asiakirjat toimitetaan viranomaisen asiointiosoitteeseen lähettäjän omalla vastuulla. Tämä voidaan tehdä myös postitse, sähköisesti tai lähetin välityksellä. Postiin asiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille ennen oikaisuvaatimus-/valitusajan päättymistä.

Valitusasiakirjat voi toimittaa myös: nimi, osoite ja postiosoite

Pykälät

Valitusasiakirjat on toimitettava: *) nimi, osoite ja postiosoite

Pykälät

Lisätietoja

Valituksen käsittelystä hallinto-oikeudessa ja markkinaoikeudessa peritään oikeudenkäyntimaksua Tuomioistuinmaksulain (1455/2015) mukaisesti.

Yksityiskohtainen oikaisuvaatimusohje/valitusosoitus liitetään pöytäkirjanotteeseen.

*) Jos toimitettava muulle kuin valitusviranomaiselle.