



Koulutus vuokratuloyhteisöä koskevista säännöksistä 28.3.2023

9.30–9.45	ARAN yleisesittely ja tehtävät
9.45–10.00	Yleishyödyllisyys säännökset
10.00–10.40	ARA-asuntojen käyttö- ja luovutusrajoitukset Vuokranmääritys ja jälkilaskelmat
10.40–11.00	Aikaa kysymyksille ja keskustelulle
11.00–12.00	Lounastauko
12.00–13.00	Asukasvalinnan perusteet
13.00–13.15	Asukasdemokratia
13.15–13.30	Aikaa kysymyksille ja keskustelulle



Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Kaikille hyvää asumista

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus
(ARA)





Aravasta ARAan

1949: **Asuntotuotantotoimikunta**

- valtion asuntolainoitus "tilapäisen asuntopulan poistamiseksi", viraston nimeksi Arava (**Asuntor**akennustuotannon **valtuus**kunta)

1966: **Asuntohallitus (AH)**

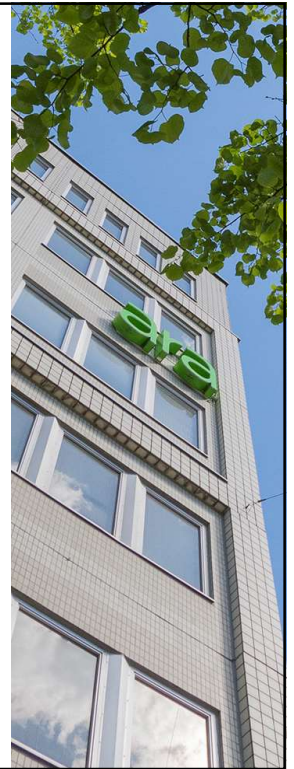
- 1983 ympäristöministeriön alaisuuteen
1990 asunto-olojen kehittämisrahasto

1993: **Valtion asuntorahasto (ARA)**

- painopiste lainoituksessa

2008: **Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)**

- muutto Helsingistä Lahteen



3



ARAN toimintaa säätelevät mm.

- Laki Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta (2.2.2007/71), mm. ARAn tehtävät
- Valtioneuvoston asetus Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta (285/2007), mm. ARAn tehtävät, puhevallan käyttäminen
- ARAn on toiminnassaan noudatettava useita säädöksiä, esim.
 - Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001, korkotukilaki)
 - Valtioneuvoston asetus vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (666/2001, korkotukiasetus)
 - Valtionavustuslaki (688/2001)

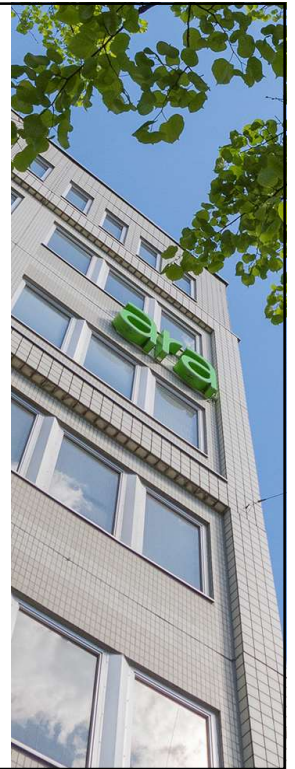
4

ara

ARA toimeenpanee asuntopolitiikkaa

ASUMISEN
KUMPPANI JA
KEHITTÄJÄ

- tavoitteena kestävä ja kohtuuhintainen asuminen
- myöntää asumiseen ja rakentamiseen liittyviä valtion avustuksia, tukia ja takauksia
- ohjaa ja valvoo ARA-asuntokannan käyttöä
- on mukana asumisen kehittämishankkeissa
- hoitaa asumista ja asuntomarkkinoita koskevia asiantuntijatehtäviä ja tietopalveluja sekä tekee niihin liittyviä selvityksiä
- hoitaa rakennusten energiatodistuksiin liittyvää valvontaa



5

ara

Kohti ekologista asumista

- Keskeisiä haasteita energiatehokas ja ekologinen rakentaminen
- Kaupungistumisen kiihtyessä kasvaa kohtuuhintaisten asuntojen tarve kasvukeskuksiin
- Valtion tukema asuntotuotanto painottuu erityisryhmien asuntoihin
- Uudenlaiset asumiskonseptit, joissa mm. yhteisöllisyys keskeisessä roolissa



6

Rahoitusta asumisolojen parantamiseen

2021
ARA-lainat
noin
2,2 mrd.€

- Lainat:
 - korkotukilainat asuntojen uudistuotantoon, perusparannukseen ja hankintaan
 - takauslainat vuokratalojen rakentamiseen ja asunto-osakeyhtiötalojen perusparantamiseen
- Avustukset:
 - erityisryhmien investointiavustus, korjausavustukset, infra-avustus, ym.
- Varat tulevat valtion asuntorahastosta ja valtion budjetista

Viraston organisaatio

- ARA on ympäristöministeriön hallinnonalaan kuuluva ja tulosohjaam virasto, jonka toimintaa ohjaa valtioneuvoston asettama johtokunta.
- ARAn palveluksessa noin 90 työntekijää.
- Muodostuu neljästä palvelualueesta.



Palvelualueiden perustehtävät

Rahoitus (sis. Korjausavustukset)

Myöntää lainoja ja avustuksia yhteisöille, taloyhtiöille ja kansalaisille.

Asumisen kehittäminen ja tietopalvelut

Kehittää parempaa ARA-asumista sekä tuottaa asumiseen liittyvää tietopalvelua.

Ohjauspalvelut ja valvonta

Ohjaa ja valvoo ARA-asuntojen käyttöä ja kohtuuhintaisen asumisen periaatteiden toteuttamista.

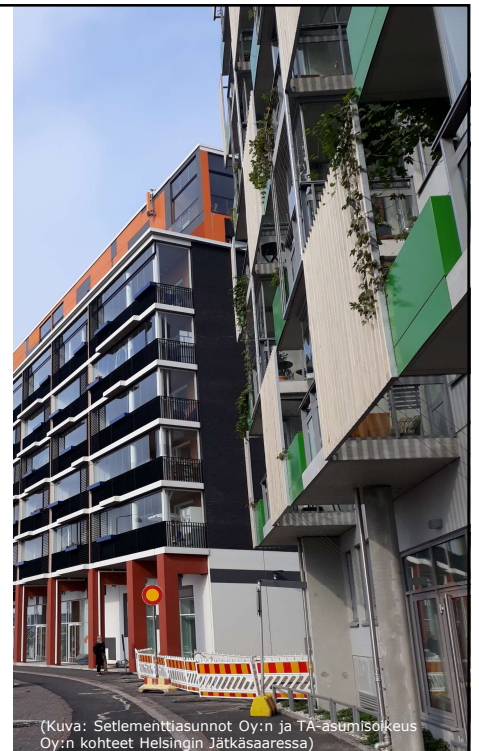
Yhteiset palvelut

Tukee edellytyksiä viraston palvelutoiminnan vaikuttavuuden ja tehokkuuden edistämiseksi.

9

9

- Yleinen ohjeistus (ohjeet ja sähköpostit)
- Koulutukset
- Ohjauskäynnit
- Tarkastukset
- Kanteluiden käsittely



(Kuva: Setlementtiasunnot Oy:n ja TA-asumisoikeus Oy:n kohteet Helsingin Jätkäsaarella)

10

Hallinto-oikeus: Ara sai peruuttaa Nuorisosäätiön yleishyödyllisyysaseman

Ara katsoi, että Nuorisosäätiön toiminta on ollut merkittävästi yleishyödyllisyys säännösten ja Aran ohjeiden vastaista.

Riihi-säätiön ex-puheenjohtaja tuomittiin mittaviin korvauksiin – hovioikeus nosti tuntuvasti vahingonkorvaussummaa

Riihi-säätiön hallituksen ex-puheenjohtajalle tuomittuja vahingonkorvauksia on nostettu tuntuvasti. Rovaniemen hovioikeus tuomitsi maksettavaksi yli 3,6 miljoonaa euroa Oulun käräjäoikeuden langettaman noin 300 000 euron sijaan. Tuomio liittyy vuokratilojen rakentamiseen, jossa valtion myöntämiä lainoja ei oltu käytetty oikeaan tarkoitukseen.

Kohun keskellä olevan Siscon Ara-tuotannostakin tehtiin tutkintapyyntö poliisille – valtiolla on kymmenien miljoonien takausvastuut tytäryhtiöissä

Siscon tytäryhtiöt ovat olleet merkittävä Ara-kohteiden rakennuttaja.

Mikko Kortelainen 15.8.2019 EI KOMMENTTEJA

Rikostutkinta keskisuomalaisen demarivaikuttajan satojen tuhansien eurojen rakennuttamispalkkioista

Poliisi tutkii onko Jyväskylän kaupunginhallituksen varajäsen syyllistynyt veropetokseen ja kavallukseen. ARAn tarkastus valtion korkotukilainojen käytöstä toi esiin väärinkäytöksiä, joiden perusteella verottaja teki työvääryhdistyksen entisestä puheenjohtajasta tutkintapyyntö poliisille. Epäilty itse kokee olevansa salaliiton uhri.

Otsikot: yle.fi, hs.fi ja rakennuslehti.fi

ara.fi-verkkosivustolta löytyy tilastotietoa, oppaita, laskelmamalleja, selvityksiä, raportteja ja muita julkaisuja mm.:

- Tilastotietoa ARA-tuotannosta ja myönnettyistä avustuksista
- ARAn asuntomarkkinakatsaukset
- Selvitykset asunnottomuudesta Suomessa
- Vuokratiedot kunnittain
- Kehittämishankkeissa tuotettua materiaalia Hankepankissa ja ARAn tietopankissa.

OIKOTIET





Uutiskirje 2/2021

ARA-tuotanto oli hyvässä vedossa

Rakentaminen jatkui vilkkaana vuonna 2020 koronapandemiasta huolimatta. ARA teki yli 6000 lainapäätöstä ARA-asuntojen rakentamisesta, mikä on 18% enemmän kuin edellisessä vuonna. ARA-tuotanto kohistui valtaosin kasvukeskuksiin.

[Lue lisää](#)

ARA-uudistutuotanto 2020 hankemuodon mukaan



Katumaakuntatyyppi	Osuus
Normaali vuokra-asuinrakentaminen (yhteisöasunnot)	36%
Erityyppiset asuinrakentamiset	20%
Asumisohjauksen asuinrakentamiset	23%
Normaali vuokra-asuinrakentaminen (yksityiset asunnot)	16%
Teknologiaohjauksen asuinrakentamiset	5%

Seuraa ARA-tuotannon tilastoja reaaliajassa

Nyt voit seurata ARA-tuotannon tilastoja reaaliajassa, sillä tiedot päivittyvät automaattisesti joka päivä.

[Lue lisää](#)

Vuoden ensimmäinen ARA-viesti ilmestyi

ARA-viesti esittää järkevää monipuolisen paletin asuinrakentamista ja rakentamisesta. Vuoden parhaat ARA-viestit -tunnustuspalkinnon saajan lisäksi esitelmän kestävästä rakentamisesta Jyväskylän ensimmäisen maksuvuokerrakentamisen ja Tampereen Kuusikko-hanke, jossa mukana on myös yliopiston Pukki-tutkimushanke.

Voit myös lukea, miten Ekokehittäjäsovelius kiihittää Hekan asukkaita tekemään asumisen ympäristönsä käyttäen.

Näkökulmassa kokoonneet artikkelit estävät näkemyksensä kestävästä asumisratkaisusta.

[ARA-viestissä](#)

Tilaa ARAn uutiskirje

Saat ajankohtaiset ARA-uutiset kerran kuukaudessa sähköpostiisi:

uutiskirje.ara.fi

13



Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

Yleishyödyllisyyssäännökset

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)



14

Yleishyödyllisyyden edellytykset

Yleishyödyllisyys-
säännökset

- ARAn yleishyödylliseksi nimeämän yhteisön on täytettävä yleishyödyllisyyden edellytykset ja toimittava niiden mukaisesti. Yleishyödyllisyys edellytykset (**yleishyödyllisyys**säännökset) sääntelevät:
 - yhteisön toimialaa
 - asuntojen ilmoittamista julkisesti haettaviksi
 - yhteisön tuoton tulouttamista
 - yhteisörakenteen ja asuntojen omistuksen järjestelyjä
 - riskien ottamista sekä
 - lainojen ja vakuuksien antamista.

Yleishyödyllisyyden edellytykset

Noudatettava
koko toiminnassa

- Yhteisön tulee **koko toiminnassaan** noudattaa yleishyödyllisyys

- Yleishyödyllisyys

- Verotuksellinen yleishyödyllisyys on eri asia kuin ARAn yleishyödyllisyys.

- Toimiala
 - Yhteisön toimialana on rakennuttaa ja hankkia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja ja **vuokrata niitä sosiaalisin perustein** tai tarjota niitä käytettäväksi asumisoikeusasuntoina **tavoitteenaan asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin.**
 - Toimialarajoitus ei estä toimintaa, joka liittyy yhteisön sosiaaliseen asuntojen vuokraustoimintaan. Yhteisöllä voi siten olla esimerkiksi kiinteistönhuoltopalveluja.

- Asuntojen hakumenettely
 - Asunnot on ilmoitettava julkisesti haettaviksi esimerkiksi yhteisön verkkosivuilla ja/tai sanomalehdessä.

- Tuoton tuloutus (esim. osinko)
 - Yhteisö saa tulouttaa omistajan yhteisöön sijoittamille varoille lasketun **kohtuullisen tuoton**, joka on 4 % laskentaperusteesta.
 - Tuoton tuloutus lasketaan osakeyhtiöille ja osuuskunnille, koska vain niillä on omistajia, joille voi jakaa tuottoa.
- Julkinen kaupankäynti
 - Yhteisön osakkeet ja osuudet eivät saa olla julkisen kaupankäynnin kohteena.
 - Yhteisön osakkeet eivät siis saa olla esimerkiksi noteerattuina pörssilistalla tai muulla vastaavalla markkinapaikalla.

- Yhteisörakenteen ja asuntokannan järjestely
 - Yhteisön tulee järjestää asuntojen omistus siten, että vuokrien tai käyttövastikkeiden **tasaus** on mahdollista.
 - Yhteisön rakennetta ei saa järjestellä siten, että vastuun kantaminen taloudellisiin vaikeuksiin joutuneista vuokra- tai asumisoikeustaloista vaarantuu.
- Riskien ottaminen
 - Yhteisö ei saa ottaa muita kuin sosiaaliseen asuntotuotantoon liittyviä riskejä.
 - Riskinoton rajoittaminen koskee kaikkia sellaisia liiketoimintariskejä, jotka eivät tavanomaisesti liity asuntojen rakennuttamiseen, omistamiseen tai antamiseen vuokralle. Ei estä liiketoimintaa, joka liittyy yhteisön sosiaaliseen asuntojen vuokraustoimintaan, esim. oman ARA-kannan kiinteistöhuolto.

- Lainat ja vakuudet
 - Yhteisö ei saa antaa lainaa muulle kuin konsernin yleishyödylliseen osioon kuuluvalla yhteisölle.
 - Yhteisö ei saa antaa vakuutta muun kuin konsernin yleishyödylliseen osioon kuuluvan yhteisön velvoitteesta paitsi, jos on kyse lainasta, jonka samaan konserniin kuuluva yhteisö ottaa ja sijoittaa sosiaalista asuntotuotantoa harjoittavan yhteisön vuokra-asuntojen hankkimiseen tai rakennuttamiseen.

- Yhteisöjen on **etukäteen** ilmoitettava ARAlle seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta yleishyödyllisyys edellytysten täyttymiseen.
- Kyseessä on ns. [yleishyödyllisyysilmoitus](#) (vapaamuotoinen ilmoitus)
- Ilmoitusta edellyttäviä asioita ovat esimerkiksi
 - yritysjärjestelyt
 - rahoitusjärjestelyt tai sijoitukset (yleishyödyllisyyden vastainen riskinotto)
 - yhteisön yhtiöjärjestys- tai sääntömuutokset.



Verkkoasiointi	
Henkilöasiakkaat	+
Yhteisöasiakkaat	+
Suomi.fi-kirjautuminen	

Pidäthän verkkoasiointin tiedot aina ajan tasalla

Raportointi ARAlle

- Vuositiedot
 - ARA pyytää vuosittain [verkkoasiointin kautta](#) yhteisöiltä toimintaa ja taloutta koskevia tietoja, eli yhteisöjen **vuositiedot**:
 - tuloslaskelma, tase, virallinen tilinpäätös, toimintakertomus, tase-erittelyt, tuloslaskelmaerittelyt, liitetietoerittelyt, tilintarkastuspöytäkirjat ja muistiot, sijoitussuunnitelma.

23

23

Verkkoasiointiin kirjautuminen

- ARAn verkkoasiointin käyttäminen edellyttää vahvaa tunnistautumista. Käytössä on Suomi.fi-kirjautuminen. Palveluun kirjaudutaan verkkopankkitunnuksilla, mobiilivarmenteella tai varmennekortilla.
- Tallenna yhtiön yhteyshenkilöiden tiedot Yhteyshenkilöt-välilehdelle (Yhteisön tiedot > Yhteyshenkilöt-välilehti).
- Yhtiön edustusoikeudellisten henkilöiden on huolehdittava yhteisön puolesta asioivien henkilöiden asiointivaltuuksien ajantasaisuudesta.
- Tarkemmat ohjeet kirjautumiseen ARAn verkkosivuilta <https://www.ara.fi/fi-FI/Verkkoasiointi/Suomifikirjautuminen>

24

24

Käyttö- ja luovutusrajoitukset



25

Käyttö- ja luovutusrajoitukset

- ARA-vuokra-asuntoja koskevat laissa säädettyt käyttö- ja luovutusrajoitukset
- Rajoitusajan pituus riippuu siitä, milloin laina on myönnetty ja mihin tarkoitukseen
 - Pääsääntöisesti rajoitukset ovat voimassa 40-45 vuotta
 - Arava- ja korkotukilainojen ennen aikainen takaisinmaksu ei vapauta käyttö- ja luovutusrajoituksista
- Erityisryhmäkohteissa huomioitava myös investointiavustuslain säännökset
 - Asunnot pidettävä 20 vuotta avustuspäätöksen mukaisen käyttäjäryhmän (vuokra)käytössä

Lisätietoja
ARAN oppaissa
ja
verkkosivuilla

26

Käyttö- ja luovutusrajoitukset

Säännöksiä
tulee
noudattaa
koko vuokraus-
ketjussa

- Asukasvalinnat
 - Valintaperusteina yleensä asunnontarve, varallisuus ja tulot
- Omakustannusperiaate
 - Rajoitusten alaisten ARA-vuokratalojen vuokrat ja asumisoikeustalojen vastikkeet
- Asuntojen luovutus
 - ARasta haettava hyväksyminen uudelle omistajalle
- Asukasdemokratia
 - Asukkaiden vaikutusmahdollisuus omaa asumistaan koskevissa asioissa

27

Vuokranmääritys omakustannusperiaatteella

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus
(ARA)



28

Vuokranmääritys omakustannuseriaatteella

- Vuokranmääritysrajoituksen alaisten ARA-asuntojen vuokrat määritetään **omakustannuseriaatteen** mukaan:

Vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen lisäksi kattamaan asuntojen ja niihin liittyvien asumista palvelevien tilojen rahoitusmenot ja hyvän kiinteistönpidon mukaiset hoitomenot

- Vuokranmäärityksen perustana oleva talousarvio (vuokranmäärityslaskelma) laaditaan siten, että tulot vastaavat vuotuisia menoja (omakustannuseriaate).
Tuotot – kulut = 0 euroa

www.ara.fi/

ARA-asuntokanta /
Laskurit ja työkalut /

ARAN vuokralaskuri

Vuokranmäärityksen yleisiä periaatteita

- Omakustannuseriaatetta noudatetaan laissa säädetyn rajoitusajan mukaisesti.
- Kiinteistön omistaja määrittää omakustannusvuokran vuosittain.
 - Kaikki omakustannusvuokraa koskevat säännökset koskevat myös erityisryhmäkohteita.
 - Omistaja vastaa säännösten noudattamisesta, vaikka kohde olisi kokonaan vuokrattu toiselle toimijalle.
- Vuokrat on määriteltävä vuokranmääritysyksiköittäin (käytännössä yleensä kohteittain).
- Käytännössä omakustannusvuokraa koskevat säännökset edellyttävät kohdekohtaista kustannuspaikkakirjanpitoa.

Vuokrat
määritellään
100%
käyttöasteelle.

Vuokranmäärityksen yleisiä periaatteita

- Vuokra määritetään ARAn tukien piiriin hyväksytyjen asuntojen ja muiden tuettavien tilojen **huoneistoneliöiden** mukaisesti (osapäätös).
 - Lähtökohtana **rahoituskustannukset**: Rahoitusvuokra muodostuu hankinta-arvon perusteella ARAn hyväksymien ja myöntämien lainojen lyhennyksistä ja koroista sekä hankkeelle hyväksytyjen omien varojen osalta perittävästä laskennallisesta korosta.
 - ARAn hyväksymät ja myöntämät lainat esitetään tarkistuspäätöksessä (korkotukilainapäätös).

31

31

Vuokranmäärityksen yleisiä periaatteita

- Jos **rakentamisen kustannukset ylittyvät** eikä ARA ole hyväksynyt hankintamenon ylitystä lainoitusarvoon, kustannuksia ei saa milteenkään osin sisällyttää vuokraan eikä ylityksen osalta saa vuokrissa periä omistajan sijoitukselle oman pääoman korkoa.
- Jos kohteessa on **ARAn tuen ulkopuolisia tiloja** (esimerkiksi liiketiloja), nämä tilat täytyy vuokranmäärityksessä ja kirjanpidossa eriyttää.
 - Tilojen kustannuksiin ei saa periä asukkailta vuokraa.
 - Omakustannusvuokria ei saa käyttää myöskään omistajan muun toiminnaneluihin.

32

32

Omakustannusvuokralla katettaviksi hyväksytään menot, jotka aiheutuvat

KORKOTUKILAKI
13 §
ARAVARAJOITUS
LAKI 7 §

- 1) kiinteistön ja asuntojen rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten **otetuista lainoista** sekä luovutuskorvaukseen liittyvästä indeksitarkistuksesta;
- 2) kiinteistön sekä asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;
- 3) kohtuullisesta varautumisesta perusparannuksiin ja ylläpito- ja hoitokustannuksiin (HUOM! 1.7.2018 alkaen korkotukilainoitetuissa kohteissa varautuminen ei ole enää sallittu);
- 4) asuntojen vuokrauksesta ja hallinnoinnista;
- 5) omarahoitulosuudelle laskettavasta korosta;
- 6) omistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista, jotka eivät johdu siitä, että omistaja olisi toiminut arava- tai korkotukilain tai muun lain vastaisesti;
- 7) muusta vastaavasta hyväksyttävästä syystä.

Omakustannusvuokraan sisällytettävät menot

Hoitovuokra

- toteutuvaksi arvioidut hyvän kiinteistönpidon mukaiset ylläpito- ja hoitokulut

Rahoitusvuokra

- kiinteistön ja asuntojen rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten otetut lainat
- omarahoitulosuudelle laskettava korko

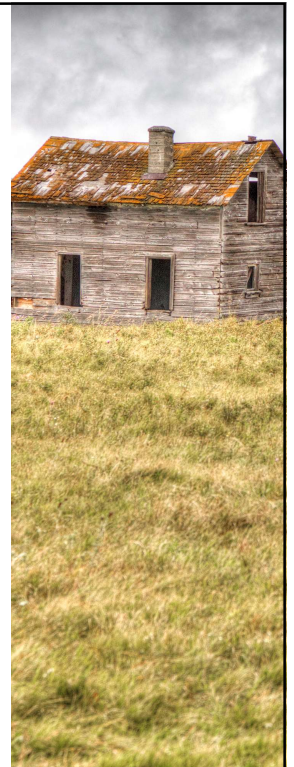
Varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin

- tulevaisuudessa toteutuvat kustannukset (pohjana PTS-suunnitelma)

Varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin



- Sallitut varautumisen määrät
 - **2 €/asm²/kk**, jos talon tai asunnon rahoittamiseksi tarkoitetun korkotuki- tai aravalainan myöntämisestä on kulunut enemmän kuin 20 vuotta.
 - **1 €/asm²/kk**, jos talon tai asunnon rahoittamiseksi tarkoitetun korkotuki- tai aravalainan myöntämisestä on kulunut enintään 20 vuotta.
 - **0 €/asm²/kk**, jos laina on hyväksytty korkotukilainaksi **1.7.2018** tai sen jälkeen.
 - Eduskunnan käsittelyssä korkotukilain muutos: kohtuullinen varautuminen **1€ / asm² / kk** sallittaisiin uusissa kohteissa ja myös kohteissa, jotka on lainoitettu **30.6.2018–1.6.2023**



35

35

Varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin

- Jos vuokranmäärityslaskelmassa ei ole esitetty vuokriin sisältyvän varautumisiin kerättäviä varoja, ei myöskään jälkilaskelmassa saa esittää varautuneensa.
 - Jälkilaskelmassa kertynyttä hoito- ja rahoitusvuokran ylijäämää ei siten saa siirtää suoraan varautumisiin kertyneeksi.

36

36

Ostettavien palveluiden kilpailuttamisvelvoite

- Vuokratalon omistajan on toimittajatahosta riippumatta kilpailutettava arvoltaan merkittävimmät hankkimansa isännöinti-, hallinto-, huolto- ja muut kiinteistönhoitopalvelut sekä kunnossapitotyöt, joiden kattamista varten peritään tai on tarkoitus periä vuokraa.
 - Jos yhteisöllä on palkattuna omaa henkilöstöä näitä palveluja varten, säännös ei velvoita omien töiden kilpailuttamiseen. On kuitenkin aika ajoin perusteltua selvittää, onko sama palvelu saatavissa ulkopuoliselta toimijalta edullisemmin.
 - Kilpailutus uusitaan vähintään neljän vuoden välein, paitsi tilanteissa, joissa pidemmälle sopimuskaudelle on erityinen syy.
- ARA suosittelee luonteeltaan avoimen hankintamenettelyn noudattamista.

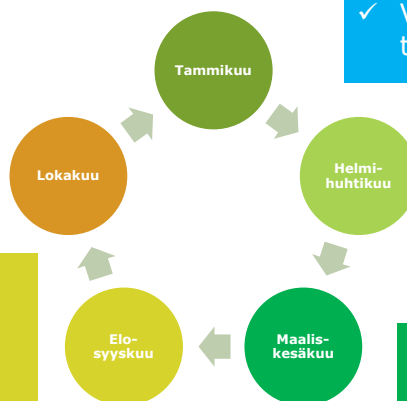
37

37

Vuokranmäärityksen aikataulu 2023

- ✓ Asukkaiden toimielinten lausuntojen käsittely
- ✓ Päätös tulevan vuoden vuokrasta, käsittely esim. yhtiön hallituksessa
- ✓ Asukkaille tieto vuokrien tarkistuksista kirjallisesti, **vähintään 2 kk etukäteen**

- ✓ Valmistellaan vuoden 2024 vuokranmäärityslaskelmat, joissa huomioidaan vuoden 2022 jälkilaskelmien osoittamat yli- tai alijäämät
- ✓ Vuokranmäärityslaskelmat asukkaiden toimielimille
- ✓ Toimielinten kokoukset ja lausunnot



- ✓ Sovelletaan uutta vuokraa
- ✓ Valmistellaan vuoden 2022 tilinpäätöstä ja jälkilaskelmaa

- ✓ Vuoden 2022 tilinpäätöksen ja jälkilaskelmien valmistuminen

- ✓ Aloitetaan vuoden 2024 budjetointi
- ✓ Ennakkokysely asukkaiden toimielimille esim. korjaustarpeista

38

38

Vuokrasopimukset

- Vuokrasopimuksista täytyy käydä ilmi, että kohteen vuokranmääritys perustuu korkotukilaissa ja/tai aravarajoituslaissa säädettyyn omakustannusperiaatteeseen.
 - Vuokrantarkistusehtona sopimuksissa omakustannusperiaate, ei elinkustannusindeksiin perustuvaa vuokrantarkistusehtoa
- Vuokrasopimuksista täytyy käydä ilmi neliömäärä, josta vuokra peritään.
 - Erityisryhmäkohteessa esitettävä asukkaan omassa käytössä olevan asunnon neliöiden lisäksi erikseen asukkaan osuus yhteistilojen neliöistä tai jyvitetystä neliöistä.
- Erityisryhmäkohteissa vuokra- ja palvelusopimuksia ei saa sitoa toisiinsa eikä palvelusopimuksen päättymisen saa johtaa vuokraoikeuden päättymiseen

39

Huomioitavaa hyvinvointialueuudistuksessa

Aravarajoituslaki
(1190/1993) 7 §
Korkotukilaki
(604/2001) 13 §

Vuokranmäärityksen perusteena ei voi olla myöskään Kelan asumistuen enimmäismäärä.

Siirtymäkauden vuokra-asetusta ei sovelleta ARA-kohteissa

- Valtioneuvoston asetuksessa kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026 (Vuokra-asetus, VM2022/57) säädetään hyvinvointialueen kunnille maksaman pääoma- ja ylläpitovuokran määräytymisperusteista.
- Aravarajoituslain tai korkotukilain säännösten alaisten toimitilojen vuokranmäärityksessä sovelletaan kuitenkin kyseisiä lakeja, eli **vuokrat määritetään omakustannusperiaatteella (VNA 8 §)**

40

Jälkilaskelma

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus
(ARA)



41

Jälkilaskelma

Jälkilaskelma on tilinpäätöshetkellä vuokra- ja muista tuloista sekä niillä katettavista menoista laadittava suoriteperusteinen rahavirtalaskelma, jolla osoitetaan, ovatko vuoden vuokratuotot riittäneet kattamaan vuoden kulut

- Jälkilaskelmat on oltava laadittuna vuodesta 2017 alkaen
- Jälkilaskelma tulee säilyttää tilinpäätöksen liitteenä (kuten esim. tase-erittely)
- ARA pyytää jälkilaskelmat tarkastettavaksi erillisen tarkastussuunnitelman mukaan

Kaikille hyvää
asumista

42

Jälkilaskelmassa esitettävät asiat

- Vuokratalon omistajan on laadittava tilikaudelta tilinpäätöksen laatimisen yhteydessä kirjanpitoonsa perustuva, koko yhteisöä koskeva ja tasausryhmittäin tehtävä jälkilaskelma, josta käy ilmi
 - 1) paljonko vuokria on peritty;
 - 2) mitä menoeriä on katettu vuokrilla;
 - 3) paljonko tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitotoimenpiteisiin on kerätty varoja ja miten niitä on käytetty;
 - 4) paljonko tilikaudelta on syntynyt rahoitusylijäämää tai -alijäämää;
 - 5) paljonko edellisiltä tilikausilta on syntynyt *rahoitusylijäämää tai -alijäämää*.

KORKOTUKILAKI
13 C §
ARAVARAJOITUS
LAKI 7 C §

Jälkilaskelma

- Omakustannusperiaatteen toteutumisen seuraamiseksi jälkilaskelmat on laadittava **yhteisö- sekä tasausryhmäkohtaisesti**.
 - Tasausryhmäkohtaiset jälkilaskelmat muodostuvat **vuokranmääritysyksikkö-/kohdekohtaisesti** laadituista jälkilaskelmista.
- ARA on julkaissut verkkosivuillaan [jälkilaskelmamallipohjan](#), jota suositellaan käytettävän jälkilaskelman laadinnassa.
- Jälkilaskelmassa esitetään tilikaudelle kuuluvat tuotot ja kulut
 - ei tilinpäätössiirtoja, esim. poistoja ja asuintalovarausta

Jälkilaskelma; yli- ja alijäämät

- Jälkilaskelman mukaiset hoito- ja rahoituskuluihin kertyneet yli- ja alijäämät on huomioitava asukkaiden tulevilla vuokriin (omakustannusperiaate).
 - ARAn suosituksen mukaan yli- tai alijäämän voi jakaa noin 3 - 5 vuodelle, jotta vuokrien kehitys pysyy tasaisena.

ARAn julkaisemat laskelmapohjat ja oppaat

- ARAn julkaisemat laskelmapohjat ohjeineen löytyvät osoitteesta: https://www.ara.fi/fi-FI/ARAasuntokanta/Laskurit_ja_tyokalut
 - Yhteisö voi halutessaan esittää laskelmat omalle pohjalle laadittuna, mutta tuolloin sisällön on vastattava lain vaatimuksia.
- ARAn julkaisemat oppaat löytyvät osoitteesta: <https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki>

Vuokratoyhteisön jälkilaskelma

ara Asunon rahoitus ja kehittämiskeskus

Taloyhtiö:	Yhteisön nimi:	Tasausohjelman nimi / tunnus:
Sääntökirja:	Omakustannusvuokrat	Omakustannusvuokrat
Pohjoispuolelta:	Maailmanlaatuinen (m ²):	Maailmanlaatuinen (m ²):
Pohjoispuolelta:	Arvostus laskuilla:	Arvostus laskuilla:
Tietoa:	Huu vuokrausointi	Huu vuokrausointi
Tietoa (k):	Maailmanlaatuinen (m ²):	Maailmanlaatuinen (m ²):
RAHOITUS		
Jälkilaskelma lasketaan vuodelle 2017 alkuun.		
Omakustannusvuokrausointi		
Kuukausittainen omakustannusvuokrat (vuokratuotto) (m ²):	10/100	10/100
Kuukausittainen omakustannusvuokrat (vuokratuotto) (m ²):	10/100	10/100
Taloyhtiön omakustannusvuokrat (vuokratuotto) (m ²):	10/100	10/100
Kuukausittainen omakustannusvuokrat (vuokratuotto) (m ²):	10/100	10/100
Hoito- ja (rahoitus)vuokra		
Taloyhtiön omakustannusvuokrat (vuokratuotto) (m ²):	10/100	10/100
Taloyhtiön omakustannusvuokrat (vuokratuotto) (m ²):	10/100	10/100
Taloyhtiön omakustannusvuokrat (vuokratuotto) (m ²):	10/100	10/100

Tilinpäätöksessä huomioitavaa

- Yhteisön ilmoitettava tilinpäätöksen liitetiedoissa
 - kiinteistöt, joita koskevat käyttö- ja luovutusrajoitukset
 - sekä niitä koskevat rajoitukset.
- Muut tilinpäätöksen yhteydessä laadittavat laskelmat
 - Jälkilaskelma(t)
- Tilinpäätöksen valmistumisen jälkeen
 - Vuositiedot ARAan (yleishyödylliseksi nimetyt yhteisöt)

Kiitos osallistumisesta.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)

Lisätietoja: www.ara.fi

Oppaat: <https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Oppaat>

valvonta@ara.fi

