

ara

Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

ARA-säännösten PIKAOPAS

Arava- ja korkotukikohteiden omistajille



Tämä opas ohjaa lisätietojen pariin sivujen alalaidassa näkyvin elementein:



Kansikuvat ARAn muista oppaista

Tarkempaa tietoa kyseiseen aiheeseen liittyen löytyy kuvan mukaisesta oppaasta. Oppaat saatavilla ARAn sivuilta: ara.fi/oppaat

Oppaan verkkoversiossa kannen kuva toimii painikkeena, joka avaa kuvatun oppaan sivun ara.fi:ssä.



Lakikuvakkeet

Kertoo lain, joka sisältää aiheeseen liittyvät keskeisimmät säännökset.

Kuvake toimii verkkoversiossa myös painikkeena kyseiseen lakiin. Painike avaa lain sivun finlex.fi:ssä.

Oppaan tiedot:

ARA-säännösten pikaopas

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)

Lahti 2020

Julkaisuaika: 28.4.2020

Dnro: ARA-01.00-2020-28

SISÄLLYS

1	YLEISHYÖDYLLISYYS	4
2	VUOKRA-ASUNTOJEN ASUKASVALINTA	8
3	VUOKRANMÄÄRITYS	10
4	ASUMISOIKEUSASUNNOT	12
5	RAJOITUSTEN ALAISTEN KOHTEIDEN LUOVUTUKSET	14
6	MUISTILISTA	15



YLEISHYÖDYLLISYYS

ARAn nimeämät yleishyödylliset yhteisöt voivat saada valtion tukea asunto-tuotantoonsa (mm. korkotukilainaa). Yleishyödyllisyysstatus velvoittaa yhteisöä toimimaan laissa säädettyjen edellytysten mukaan (katso seuraava sivu).

ARA valvoo yhteisöjen toimintaa. Yleishyödyllisyysedellytysten noudattamatta jättämisestä seurauksena voi olla myös yleishyödyllisyyden peruuttaminen.

**Nimetyt yhteisöt
kantavat merkittävää
yhteiskunnallista vastuuta
rakentamalla ja ylläpitämällä
kohtuuhintaista asumista
Suomessa.**

Yleishyödyllisyysilmoitus ja yhteisön vuositiedot

Yhteisöjen on etukäteen ilmoitettava ARAlle seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta yleishyödyllisyyden edellytysten täyttymiseen. Ilmoitusta kutsutaan yleishyödyllisyysilmoitukseksi.

Ilmoitusta edellyttäviä asioita ovat esimerkiksi:

- yritysjärjestelyt
- rahoitusjärjestelyt tai sijoitukset
- yhteisön yhtiöjärjestys- tai sääntömuutokset

Yleishyödylliseksi nimettyjen yhteisöjen on vuosittain raportoitava ARAlle verkkoasioinnissa yhteisön vuositiedot. Se tehdään ARAn verkkoasioinnissa: www.ara-asiointi.fi



ARAn yleishyödylliseksi nimeämän yhteisön on noudatettava yleishyödyllisyyden edellytyksiä:

1 TOIMIALA

Yhteisön toimialana on rakennuttaa ja hankkia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja sekä vuokrata niitä sosiaalisin perustein tai tarjota niitä käytettäväksi asumisoikeusasuntoina tavoitteenaan asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin.

2 ASUNTOJEN JULKINEN HAKU

Yhteisö ilmoittaa asunnot julkisesti haettaviksi.

3 KOHTUULLINEN TUOTTO (tuoton tuloutuksen rajoitus)

Yhteisö ei saa tulouttaa omistajalleen muuta kuin omistajan yhteisöön sijoittamille varoille lasketun kohtuullisen tuoton.

4 TASAUS JA VASTUUNKANTO

Yhteisö järjestää asuntokantansa niin, että:

- vuokrien tai käyttövastikkeiden taseus on mahdollista
- vastuun kantaminen taloudellisiin vaikeuksiin joutuneista vuokra- tai asumisoikeustoista ei vaarannu.

5 TALOUDELLISET RISKIT

Yhteisö ei saa ottaa muita kuin sosiaaliseen asuntotuotantoon liittyviä riskejä. Sen vuoksi myös yhteisön lainojen ja vakuuksien antoa on rajoitettu.

6 KAUPANKÄYNTI OSAKKEILLA TAI OSUUKSILLA

Yhteisön osakkeet tai osuudet eivät saa olla julkisen kaupankäynnin kohteena.

Kuntien ja muiden julkis-yhteisöjen omistamia yhtiöitä koskee vain kohta 3, jos niillä ei ole ARAlta saatua yleishyödyllisyysstatusta.

KÄYTTÖ- JA LUOVUTUSRAJOITUKSET

Valtion tuella rahoitettuja asuntoja eli ARA-asuntoja koskevat laissa säädetyt rajoitukset. Valtion lainoittamissa asumisoikeusasunnoissa rajoitukset ovat pysyvät.

Rajoitukset kohdistuvat asuinrakennukseen ja sen omistavan yhtiön osakkeisiin sekä asuinhuoneistoon ja sen hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin.

Rajoitukset koskevat:

- asuntojen käyttöä
- asukkaiden valintaa
- vuokrien tai käyttövastikkeiden määrittystä
- vuokra- ja asumisoikeusasuntojen luovutusta.

Kunkin kohteen rajoituksista tehdään lainapäätöksen yhteydessä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, osakekirjoihin ja osakeluetteloon.

Rajoitusajan pituus riippuu siitä, milloin laina on myönnetty ja mihin tarkoitukseen se on myönnetty. **Kohteiden rajoitusajat voi tarkistaa ARAn verkkoasioinnista.**



RAJOITUSTEN VOIMASSAOLO

Vuokra-asunnoissa:

- ☐ pysyviä
- ☒ määräaikaisia

Asumisoikeusasunnoissa:

- ☒ pysyviä
- ☐ määräaikaisia

Yhteisön muu toiminta ja erilliskirjanpitovelvollisuus

Yhteisön on pidettävä rajoitusten alaisista kohteista ja yhteisön mahdollisesta muusta toiminnasta erillistä kirjanpitoa.

Yhteisön on järjestettävä kustannusseuranta ja kirjanpitoa niin, että yhteisön harjoittama ARA-asuntojen vuokraus toiminta sekä siihen liittyvät tuotot ja kulut ovat helposti selvitettävissä.

Rajoituksista vapauttaminen

ARA-vuokra-asuntojen omistaja voi hakea ARA:ta asuntoja koskevista rajoituksista vapauttamista. Vapauttamisen edellytyksenä on, että se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta, ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä ja siitä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä tai siihen on muu erityinen syy.

Rajoitusmerkinnän poistamista, siirtämistä ja muuttamista on pyydetty Valtiokonttorilta.

Tarkista yhteisösi
asuntokohteita
koskevat rajoitukset:
www.ara-asiointi.fi

VUOKRA-ASUNTOJEN ASUKASVALINTA

ARA-vuokra-asuntojen asukasvalinta on laissa säädeltyä. ARA-asuntoihin voidaan valita asukkaaksi Suomen kansalainen tai häneen rinnastettava henkilö ruokakuntineen.

Asukkaiden valinta

Asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Näitä arvioidaan hakijan:

- asunnontarpeen,
- varallisuuden ja
- tulojen perusteella.

Hakijoita verrataan keskenään vieressä mainittujen seikkojen perusteella. Asunnot vuokrataan **asuntoa eniten tarvitseville**.

Etusijalle asetetaan asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijat.



Erityisryhmäkohteiden asukasvalintojen erityispiirteet

Erityisryhmäkohteiden ja palvelutalojen asukasvalintaperusteet ovat lähtökohtaisesti samat kuin tavallisissa valtion tukemissa vuokra-asunnoissa.

Yleisten asukasvalintaperusteiden lisäksi yhtiön on asukasvalintaa tehtäessä selvitettävä hakijoiden kuuluminen avustuspäätöksen mukaiseen erityisryhmään.

Erityisryhmät;

asukasryhmät, joihin kuuluvat asumisessaan tavanomaisesta poikkeavia hoito-, tuki- tai muita palveluja tarvitsevat henkilöt

Esimerkiksi:

- *ikääntyneet (muistisairaat ja huonokuntoiset vanhukset)*
- *kehitysvammaiset, vaikeavammaiset*
- *mielenterveys- ja päihdekuntoutujat*
- *pitkäaikaisasunnottomat*
- *autismikirjon ihmiset*
- *erityistä tukea tarvitsevat nuoret*
- *opiskelijat*

ASUKASDEMOKRATIA

Asukasdemokratia perustuu lakiin yhteishallinnosta vuokrataloissa (ns. yhteishallintolaki). Valtion tuella rakennetun vuokratalon omistajan on noudatettava yhteishallintolakia useimmissa vuokrataloissa, jotka ovat käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia.

Asukasdemokratia tarkoittaa käytännössä sitä, että asukkailla on oikeus saada tietoa, osallistua valmisteluun, antaa lausuntoja sekä valvoa ja päättää yhteishallintolaissa mainituista asioista.

VUOKRANMÄÄRITYS

Valtion tukea saaneiden ARA-vuokra-asuntojen vuokranmäärityksessä on noudatettava omakustannusperiaatetta – myös ensivuokrattaessa.

Omakustannusperiaate

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

Vuokratalon omistajan on toimittajatahosta riippumatta kilpailutettava arvoltaan merkittävimmät hankkimansa isännöinti-, hallinto-, huolto- ja muut kiinteistönhoitopalvelut sekä kunnossapitotyöt, jotka katetaan vuokratuloilla.

Omakustannusvuokran määrittämiseen voi liittyä myös vuokrien tasaus. Saman omistajan omistamien arava- ja korkotukilainalla lainoitettujen ARA-vuokratalojen tai -asuntojen vuokria voidaan tasata keskenään.

Omakustannusvuokran määrittämiseen liittyvät säädökset koskevat myös tilanteita, joissa kohde ensivuokrataan toiselle yhteisölle, joka jälleenvuokraa sen asukkaille. Omakustannusperiaate koskee sekä kiinteistön omistajan että ensivuokraajan perimää vuokraa. Kiinteistön omistaja vastaa siitä, että myös ensivuokraaja noudattaa omakustannusperiaatetta asukkailta perimänsä vuokran määrittämisessä.

Jälkilaskelma

Vuokratalon omistajan on laadittava tilikaudelta tilinpäätöksen laatimisen yhteydessä kirjanpitoonsa perustuva, koko yhteisöä koskeva ja tasausryhmittäin tehtävä jälkilaskelma.

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

Jälkilaskelman osoittamaa yli- tai alijäämää vähennettynä varautumiseen kerätyillä varoilla on otettava huomioon seuraavien vuosien vuokria määritettäessä.

ARA suosittelee, että vuokranmäärityksessä huomioitavaa, jälkilaskelman osoittamaa yli- tai alijäämää jaetaan 3–5 vuodelle, jotta vuokrien kehitys pysyy tasaisena.

Omakustannusvuokra;

vuokra, joka on määritetty omakustannusperiaatteen mukaisesti.

Vuokrien tasaus;

vuokratalon vuokratuloja voidaan käyttää sekä sen talon että saman omistajan muiden vuokratilojen menojen kattamiseen.



ASUMISOIKEUSASUNNOT

Asumisoikeudella tarkoitetaan yksityishenkilölle luovutettua oikeutta hallita asuinhuoneistoa ja mahdollisesti muita tiloja asumisoikeustalossa.

Asumisoikeus perustetaan asumisoikeustalon omistajan ja asumisoikeuden saajan eli asumisoikeuden haltijan välisellä kirjallisella asumisoikeussopimuksella.

Asunnon hakeminen ja asukasvalinta

Asumisoikeutta hakevan on ilmoittauduttava kunnalle, jonka alueen asumisoikeusasuntoihin asumisoikeutta haetaan. Kunta antaa asumisoikeutta hakevalle järjestysnumeron. Hakijan on ilmoittauduttava myös sille talonomistajalle, jonka omistamasta tai omistukseen tulevasta talosta hän haluaa asumisoikeuden.

Kunta hyväksyy asumisoikeuden haltijaksi edellytykset täyttävät asumisoikeuden hakijat näiden järjestysnumeron mukaisessa järjestyksessä.

Asukasdemokratia

Asukasdemokratia perustuu lakiin yhteishallinnosta vuokrataloissa (ns. yhteishallintolaki).

Asukasdemokratia tarkoittaa käytännössä sitä, että asukkailla on oikeus saada tietoa, osallistua valmisteluun, antaa lausuntoja sekä valvoa ja päättää yhteishallintolaissa mainituista asioista.

Käyttövastikkeiden määrittäminen

Asumisoikeuden haltijalta voidaan periä kohtuullista käyttövastiketta, joka määräytyy omakustannusperiaatteen mukaisesti.

Omakustannusperiaate tarkoittaa sitä, että käyttövastiketta saa periä enintään sellaisen määrän, joka tarvitaan kattamaan asuntojen ja niihin liittyvien tilojen rahoitusmenot ja hyvän kiinteistönpidon mukaiset hoitomenot.

Asumisoikeusasunnosta perittävää käyttövastiketta voidaan käyttää sekä sen asumisoikeustalon, jossa asunto sijaitsee, että saman omistajan muiden asumisoikeustalojen menojen kattamiseen (käyttövastikkeiden tasaus). Käyttövastikkeeseen sisältyviä asumisoikeustalon hoitomenoja, joihin asukas voi omalla toiminnallaan vaikuttaa, ei kuitenkaan saa tasata eri asumisoikeustalojen kesken.

Jälkilaskelma

Asumisoikeustalon omistajan on laadittava tilikaudelta tilinpäätöksen laatimisen yhteydessä kirjanpitoonsa perustuva koko yhteisöä, tasausryhmää ja asumisoikeustaloa koskeva jälkilaskelma.

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

Jälkilaskelman osoittamaa yli- tai alijäämää vähennettynä varautumiseen kerätyillä varoilla on otettava huomioon seuraavien vuosien käyttövastikkeita määritettäessä.

ARA suosittelee, että käyttövastikkeiden määrittämisessä huomioitavaa yli- tai alijäämää jaetaan 3–5 vuodelle, jotta käyttövastikkeiden kehitys pysyy tasaisena.



RAJOITUSTEN ALAISTEN KOHTEIDEN LUOVUTUKSET

ARA-kohteet voidaan luovuttaa vain kunnalle tai ARAn nimeämälle luovutuksensaajalle.

ARA-kohteilla tarkoitetaan asuntoja, vuokratalkiinteistöjä, asunnon hallintaan oikeuttavia osakkeita tai vuokratalkiön osakkeita.

Asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet tai vuokratalkiön osakkeet saadaan lisäksi luovuttaa ARAn nimeämälle luovutuksensaajalle, jonka voidaan katsoa vastaavan osakkeiden luovuttajaa.

Hyväksynnän hakeminen luovutukselle

ARA-kohteen luovutukselle on haettava ennen luovutusta ARAn hyväksyminen, toisin sanoen **luovutuksensaajan nimeäminen**.

Jos ARA-kohde luovutetaan ilman ARAn hyväksyntää, on omistajanvaihdos mitätön. Mitättömällä luovutuksella ei ole oikeudellisia vaikutuksia.

Valtiokonttorin hyväksyntä muutoksille

Korkotukilainan vakuutta, lyhennysohjelmaa, korkoa tai muita ehtoja voidaan muuttaa kesken laina-ajan, jos Valtiokonttori hyväksyy muutoksen. Lainansaajan on neuvoteltava lainan myöntäneen luottolaitoksen kanssa omistajanvaihdoksesta. Luottolaitoksen on sen jälkeen toimitettava Valtiokonttorille sen tarvitsemat asiakirjat velallisen vaihdoksesta.

MUISTILISTA

Noudata yleishyödyllisyyden edellytyksiä

Noudata asukasvalintaperiaatteita

Määritä vuokrat tai asumisoikeuskohteiden käyttövastikkeet omakustannusperiaatteella

Osallista ja ota asukkaat mukaan päätöksentekoon - huolehdi asukasdemokratian toteutumisesta

Raportoi ARAlle vuosittain yleishyödyllisen yhteisön vuositiedot

Tarkasta kohteiden rajoitusajat ARAn verkkoasioinnista

Pidä yhteyttä ARAn asiantuntijoihin verkkoasioinnin kautta tai puhelimitse, autamme mielellämme!





ARAn verkkoasiointi:
www.ara-asiointi.fi

Sähköpostiosoitteet:
[valvonta\(at\)ara.fi](mailto:valvonta(at)ara.fi)

Lyhytosoitteet ARAn verkkosivuille:
ara.fi/oppaat
ara.fi/asukasvalinta
ara.fi/asumisoikeus
ara.fi/jalkilaskelma
ara.fi/vuokranmaaritys
ara.fi/vuositiedot