

ara

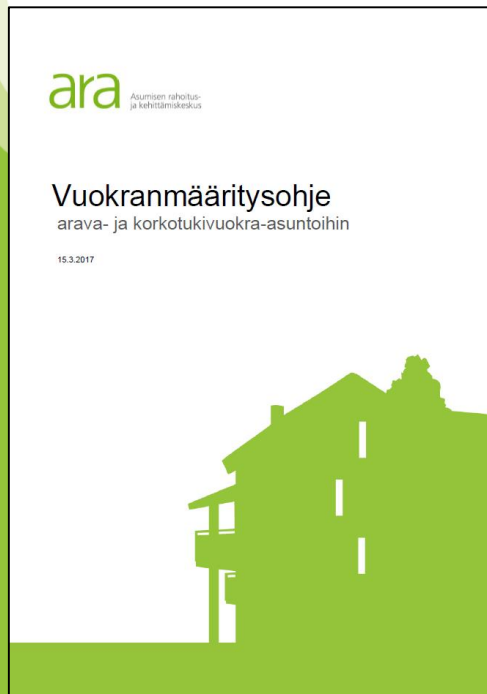
Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

ARA-asuntojen omakustannusperiaate

Helsinki 15.12.2017



Päivitetty vuokranmääritysohje



- ARA on julkaissut päivitetyn vuokranmääritysohjeen 15.3.2017.
- Ohjeen voi ladata
 - osoitteesta www.ara.fi/vuokranmaaritys
 - pdf-tiedosto avautuu suoraan [tästä linkistä](#)
- Seuraavissa dioissa on nostettu esille muutamia tärkeimpiä periaatteita ja ohjeita.

Rajoitukset

Käyttö- ja luovutusrajoitukset

- **Asukasvalinnat** - yleensä valintaperusteina asunnontarve, varallisuus ja tulot.
- Vuokranmääritysrajoituksen alaisten ARA-vuokra-asuntojen **vuokrat ja** asumisoikeustalojen **vastikkeet** on määritettävä **omakustannusperiaatteen** mukaisesti.
- **Asuntojen luovutus** on säänneltyä - yleensä ARAn on hyväksyttävä luovutuksensaaja ja vahvistettava enimmäiskorvaushinta.
- Yhteisöjen on noudatettava arava- ja korkotukilain säännöksiä sekä erityisryhmäkohteissa huomioitava myös ns. investointiavustuslain säännökset.

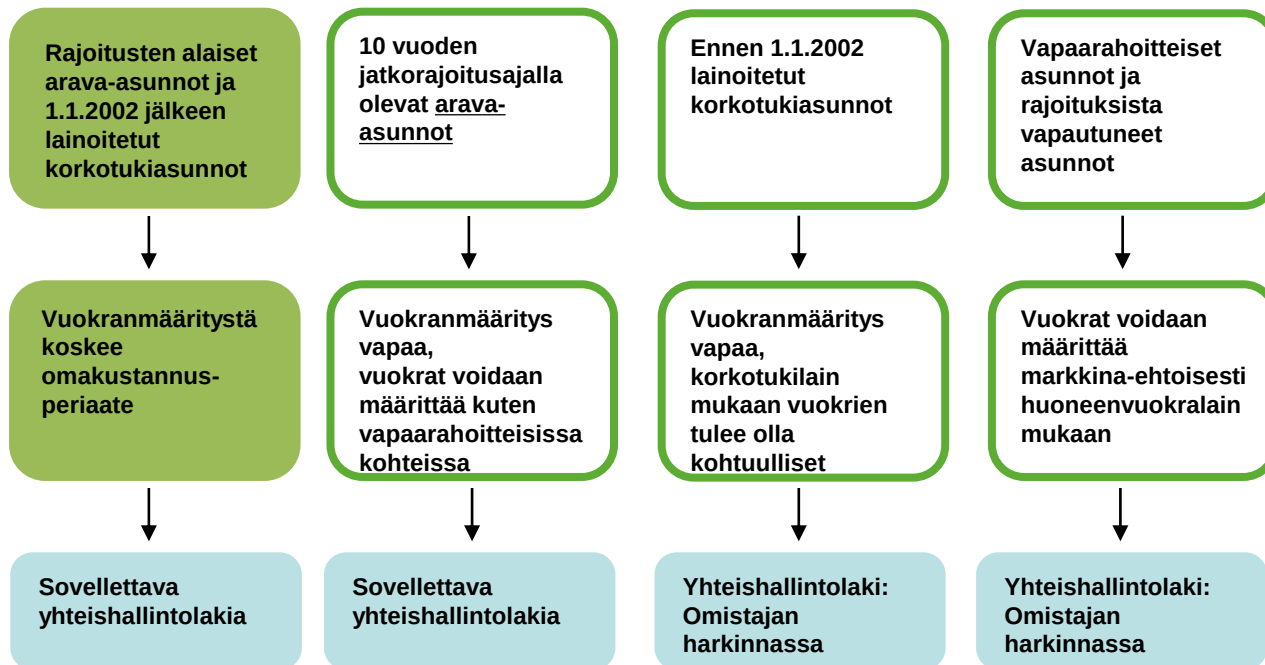


Vuokranmääritysrajoituksen kesto

- **Pääsääntöisesti rajoitukset ovat voimassa 40-45 vuotta.** Rajoitusajan pituus riippuu siitä, milloin laina on myönnetty ja mihin tarkoitukseen.
- Osalla ARA-vuokra-asuntoja on lisäksi 10 vuoden pituinen jatkorajoitusaika.
 - Asukasvalintakriteereitä on lievennetty ja vuokranmääritys on vapaa. ARA hyväksyy luovutuksensaajan, luovutushinta on vapaa.
- **Arava- tai korkotukilainojen ennenaikainen takaisinmaksu ei vapauta käyttö- ja luovutusrajoituksista.**



Vuokranmäärityksen rajoitukset



Omakustannusvuokran määrittäminen

Vuokranmäärityksen yleisiä periaatteita (1/3)

Muutamia nostoja

- Vuokranmäärityksen rajoituksen alaisten ARA-asuntojen vuokrat määritetään **omakustannusperiaatteen** 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.
 - Ks. korkotukilaki 13 - 13 d § ja aravarajoituslaki 7 - 7 d §.



Vuokranmäärityksen yleisiä periaatteita (2/3)

Muutamia nostoja

- Vuokrat määritetään ARAn tukien piiriin hyväksytyjen tilojen mukaisesti.
 - Lähtökohtana ARAn hyväksymä hankinta-arvo.
 - Omakustannusvuokran ja vapaan vuokranmäärityksen alaisia asuntoja on vuokranmäärityksessä käsiteltävä erillään ja asunnoista kertyneiden rahoitusjäämien on oltava erikseen selvitettävissä.
- Omakustannusvuokra muodostuu kolmesta osasta:
 - rahoitusvuokrasta
 - hoitovuokrasta
 - perusparannus-, ylläpito- ja hoitotoimenpiteisiin varautumisena kerättävästä vuokrasta.



Vuokranmäärityksen yleisiä periaatteita (3/3)

Muutamia nostoja

- Kiinteistön omistaja määrittää omakustannusvuokran vuosittain.
- Vuokranmäärityksen perustana oleva talousarvio (vuokranmäärityslaskelma) laaditaan siten, että tulot vastaavat vuotuisia menoja. Yli-/alijäämät huomioidaan 3-5 vuoden aikana.
- Vuokranmäärityksessä vuokrat määritellään 100 %:n käyttöasteelle. Mahdollisen tyhjäkäynnin voi huomioida edellisten vuosien toteutuman ja vuokranmäärityskaudelta arvioitavan tyhjäkäytön mukaisesti.
- Omakustannusvuokrilla ei saa kattaa muun toiminnan kuluja.
- **Tarkemmin vuokranmäärityksen ohjeessa:** ara.fi/vuokranmaaritys



Kohtuullinen varautuminen

- Omakustannusvuokrissa / käyttövastikkeissa saa periä tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin varautumista yhteensä enintään:
 - **1 €/asm²/kk**, jos talon tai asunnon rahoittamiseksi tarkoitetun korkotuki- tai aravalainan myöntämisestä on kulunut enintään 20 vuotta.
 - **2 €/asm²/kk**, jos talon tai asunnon rahoittamiseksi tarkoitetun korkotuki- tai aravalainan myöntämisestä on kulunut enemmän kuin 20 vuotta.
- Enimmäismäärät ovat voimassa 1.1.2017 alkaen.
- Korkotukiasetus 24 § ja arava-asetus 58 a § .
- Ks. myös hallituksen esitys 99/2015.



Vuokrien tasaus

- **Saman omistajan arava- ja korkotukilain** (1.1.2002 jälkeen) **nojalla lainoitettujen** vuokra-asuntojen vuokrat voidaan tasata erityisryhmille tarkoitettuihin ja vuokranmäärityksen rajoituksesta vapaisiin ARA-asuntoihin liittyviä poikkeuksia lukuun ottamatta.
- Arava- tai korkotukilainoitettujen ja vapaarahoitteisten vuokratalojen vuokria ei saa tasata keskenään.
- Tasauksen sääntelyä on tarkennettu 1.1.2017 alkaen (tästä enemmän lakimuutoksia käsittelevässä esityksessä)



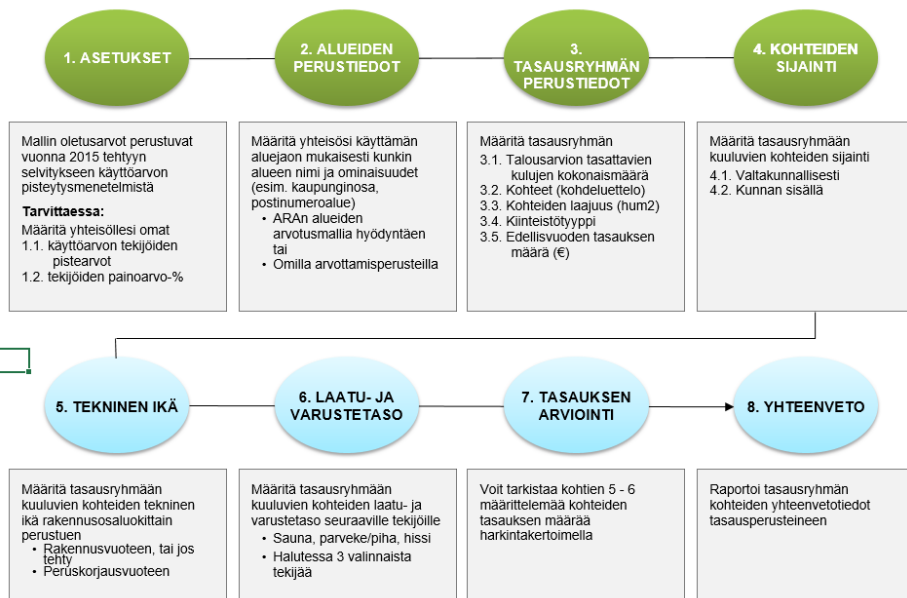
ARAn tasausmalli käyttöarvon mukaiseen tasaukseen

Versio: 17.11.2015

ARAVA- JA KORKOTUKILAINOITETTUIJEN KOHTEIDEN KULUJEN KÄYTTÖARVON MUKAINEN TASAUS

Perustettaessa/nuokattaessa kantaa
(poikkeus: 3.1. tarkistetaan vuosittain)

Tarkistetaan tarvittaessa



- Yhteisöt voivat hyödyntää oman tasausmallinsa rakentamisessa ARAn tekemää mallia

• www.ara.fi/tasaus

Vuokranmäärityksen ohjaus ja valvonta (1/3)



- Vuokranmääritystä koskevien periaatteiden valvonta siirtyi kunnilta ARA:lle 1.1.2014 alkaen
- **Valvonta kohdistuu pääasiassa tasausryhmien tasolle, ei yksittäisiin asuntoihin.** Yksittäisen huoneiston vuokran kohtuullisuuden arviointi on edelleen yleisten tuomioistuinten (käräjäoikeuksien) tehtävänä
- **Vuokranmäärityksen ohjauksen ja valvonnan tavoitteena on varmistaa, että ARA-asuntojen vuokrat määräytyvät sääntöjen mukaisesti**

Vuokranmäärityksen ohjaus ja valvonta (2/3)

- Ohjauksen ja valvonnan keinoja ovat mm.
 - yleinen ohjeistus
 - koulutukset
 - ohjauskäynnit
 - asiakirjatarkastukset
 - paikan päällä tehtävät tarkastukset
- Tarkastuksissa käsitellään esimerkiksi:
 - yhteisön yleisiä vuokranmääritys- ja tasauseriaatteita
 - **vuokranmäärityslaskelmia**
 - **jälkilaskelmia**
 - kirjanpitoaineistoa
 - asukasdemokratian toteuttamista
 - vuokrasopimusmalleja



Vuokranmäärityksen ohjaus ja valvonta (3/3)

- ARA voi kieltää lainansaajaa perimästä vuokrissa omarahoitusosuudelle laskettavaa korkoa ja/tai kieltää lainansaajaa tulouttamasta tuottoa enintään neljän vuoden ajan ARAn päätöksestä, jos lainansaaja on laiminlyönyt omakustannusvuokran määräytymistä tai siihen liittyviä menettelytapoja koskevien säännösten noudattamisen.
 - Huom. Sanktio kohdistuu omistajaan, ei vuokralaisiin.
 - Voimassa vuodesta 2016 alkaen.
 - Korkotukilaki 13 d § ja aravarajoituslaki 7 d § .
 - Ks. myös hallituksen esitys 99/2015.



Erityisryhmäkohteiden vuokranmääritys

Erityisryhmäkohteiden vuokranmääritys (1/3)

- Avustusta saaneiden kohteiden omakustannusvuokran määrittelyn periaatteet ovat pääosin samanlaiset kuin tavallisten vuokra-asuntojen. Eroavaisuuksia on lähinnä rahoituksen muodostumisessa, yhteis- tai palvelutilojen ja muun lainsäädännön, kuten vammaispalvelulain, vaatimusten huomioimisessa.
 - Vaikeavammaisille henkilöille tarkoitetuissa erityisryhmäkohteissa on huomioitava vammaispalvelulain mukainen maksujen määräytyminen. Kuntien vastuulla on järjestää vaikeavammaisten palvelut. Kunta myös vastaa palvelun aiheuttamista palvelu- ja tilakustannuksista vammaispalvelulain säännösten mukaisesti.
- **Erityisryhmäkohteiden asukailta perittävillä omakustannusvuokrilla ei saa kattaa kuluja, jotka aiheutuvat asukkaille tarjottavista hoiva-, hoito-, aterial- yms. palveluista.**



Erityisryhmäkohteiden vuokranmääritys (2/3)

YHTEIS- JA PALVELUTILAT

- Investointiavustusta saaneissa erityisryhmäkohteissa **ARAN tuen piiriin kuuluvista palvelu- ja yhteistiloista** aiheutuvat hoito- ja rahoituskustannukset voidaan tietyissä tapauksissa kohdistaa asuntojen vuokriin.
 - Esimerkiksi silloin, kun tiloista (esim. yhteis- ja ruokailutilat) ei saada muita kustannuksia kattavia vuokratuottoja eikä muussa lainsäädännössä tai viranomaisten ohjeistuksessa todeta toisin.
- Asukkailta perittäviin vuokriin saa sisällyttää tilojen rahoitus-, ylläpito- tai käyttökustannuksia vain siltä osin kuin tilat on varattu asukkaiden käyttöön.
- Muiden kuin asukkaiden käyttöön tarkoitetuista tiloista aiheutuvista tuloista ja menoista on pidettävä erillistä kirjanpitoa.
 - Esimerkiksi palveluntuottajan toimistotila tms. palveluntuottamiseen liittyvä tila.



Erityisryhmäkohteiden vuokranmääritys (3/3)

ENSIVUOKRAUS

- Omakustannusperiaate koskee myös tilanteita, joissa erityisryhmäkohde tai asunto ensivuokrataan toiselle yhteisölle (ensivuokralainen), joka jälleenvuokraa sen asukkaille (jälleenvuokralainen).
 - Sekä kiinteistön omistajan että ensivuokralaisen perimä vuokra määritellään omakustannusperiaatteen mukaisesti.
 - Ensi- ja jälleenvuokrausmenettely ei saa aiheettomasti nostaa asukkaiden vuokria.
- Erityisryhmäkohteistakin tarkemmin vuokranmäärityksen ohjeessa: ara.fi/vuokranmaaritys



Lainsäädäntöä ja lisätietoja

- **Korkotukilaki** - Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001): <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2001/20010604>
- **Korkotukiasetus** - Valtioneuvoston asetus vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (666/2001), (ajantasainen versio ei Finlexissä): <https://www.edilex.fi/lainsaadanto/20010666>
- **Aravarajoituslaki** (1190/1993): <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1993/19931190>
- **Arava-asetus** (1587/1993): <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1993/19931587>
- **Investointiavustuslaki** - Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi (1281/2004): <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2004/20041281>
- **Asumisoikeuslaki** - Laki asumisoikeusasunnoista (650/1990): <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1990/19900650>
- **HE 99/2015** (Hallituksen esitys): <http://finlex.fi/fi/esitykset/he/2015/20150099>
- **Huoneenvuokralaki** - Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995): <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950481>
- **Lisätietoja** - www.ara.fi/vuokranmaaritys tai vuokranmaaritys@ara.fi

