



Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

ARAn ohjaus ja valvonta

ARA-asuntojen vuokranmääritys ja
tasauseriaatteet

6.10.2022



- Vuokranmääritys ja omakustannusperiaate
 - Omakustannusvuokrilla katettavat menot
 - Vuokrien tasaus
- Erityisryhmäkohteiden vuokranmääritys
 - Vuokrien tasaus
 - Jälleenvuokraustilanteet

Vuokranmääritys

- Kiinteistön omistaja määrittää omakustannusvuokran vuosittain.
- Vuokranmäärityksen perustana oleva talousarvio (*vuokranmäärityslaskelma*) laaditaan siten, että tulot vastaavat vuotuisia menoja (*omakustannusperiaate*).
- Omakustannusperiaatetta noudatetaan laissa säädetyn rajoitusajan ajan.
- Omakustannusvuokra muodostuu kolmesta osasta:
 - 1) rahoitusvuokrasta
 - 2) hoitovuokrasta
 - 3) perusparannus-, ylläpito- ja hoitotoimenpiteisiin varautumisena kerättävästä vuokrasta.

Vuokranmäärityksen aikataulu 2022

- Asukkaiden toimielinten lausuntojen käsittely
- Päätös tulevan vuoden vuokrasta (esim. yhtiön hallitus)
- Asukkaille tieto vuokrien tarkistuksista kirjallisesti, väh. 2kk etukäteen

Lokakuu

1.1.2022 ->

- Sovelletaan uutta vuokraa
- Valmistellaan tilinpäätöstä ja vuoden 2021 jälkilaskelmaa

Tammi-huhtikuu

- Vuoden 2021 tilinpäätöksen ja **jälkilaskelmien** valmistuminen

Maalis-kesäkuu

- Aloitetaan vuoden 2023 budjetointi
- Ennakkokysely asukkaiden toimielimille esim. korjaustarpeista

Elo-syyskuu

- Valmistellaan vuoden 2023 vuokranmäärityslaskelmat, huomioidaan vuoden 2021 jälkilaskelmien osoittamat yli-/alijäämät
- Vuokranmäärityslaskelmat asukkaiden toimielimille
- Toimielinten kokoukset ja lausunnot

Omakustannusperiaate

- Vuokranmäärityksessä omakustannusperiaatteella tarkoitetaan sitä, että 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.
- **Omakustannusperiaate ei koske kaikkia ARA-vuokra-asuntoja**
 - Vuokranmääritys on vapaata esimerkiksi ns. vanhan korkotukilain (867/1980) nojalla rahoitetuissa kohteissa ("20 v. korkotuki"), ns. välimallin kohteissa, jatkorajoituksilla olevissa arava-kohteissa ja ns. lyhyen korkotukimallin kohteissa.
 - Vuokratalon vuokranmääritysrajoitus päättyy sen jälkeen, kun valtion tukema laina on maksettu takaisin lainaehtojen mukaisesti tai laina-aika on kulunut loppuun.

Omakustannusvuokran määrittelyn sääntely

- Omakustannusvuokran määrittelyyn liittyy aravarajoituslain (1190/1993) ja korkotukilain (604/2001) säännöksiä
 - omakustannusvuokralla katettavista menoista
 - vuokrien tasaamisesta
 - palveluiden kilpailuttamisesta
 - jälkilaskelman laatimisesta ja yli- tai alijäämän huomioon ottamisesta.
- **Käytännössä säännökset edellyttävät kohdekohtaista kustannuspaikkakirjanpitoa.**

Omakustannusvuokralla katettavat menot

- Omakustannusvuokralla katettaviksi hyväksytään menot, jotka aiheutuvat:
 - 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) omarahoitusosuudelle 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.

Aravarajoituslaki 7 §
Korkotukilaki 13 §



Varautuminen (3. kohta)

- **Aravalainoitetuissa sekä 30.6.2018 tai sitä ennen korkotukilainoitetuissa** ARA-kohteissa voi varautua tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin keräämällä niitä varten varoja vuokrissa.
- **1.7.2018 tai sen jälkeen korkotukilainoitetuissa** kohteissa tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin varautuminen on kielletty.

Varautuminen – 30.6.2018 tai sitä ennen lainoitettut kohteet

- Aravalainoitetuissa sekä 30.6.2018 tai sitä ennen korkotukilainoitetuissa kohteissa tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin varautumista varten vuokrissa perittävä määrä saa olla:
 - **enintään 1 €/asm²/kk**, jos talon tai asunnon rahoittamiseksi myönnetyn lainan hyväksymisestä arava- tai korkotukilainaksi on kulunut **enintään 20 vuotta**
 - **enintään 2 €/asm²/kk**, jos talon tai asunnon rahoittamiseksi myönnetyn lainan hyväksymisestä arava- tai korkotukilainaksi on kulunut **yli 20 vuotta**.

Varautuminen – 1.7.2018 tai sen jälkeen lainoitetut kohteet

- Varautuminen kielletty
 - kiello perustuu siihen, että uusien korkotukilainojen lainanlyhennysohjelmaa on muutettu aikaisempaa etupainotteisemmaksi ja mahdollisuuksia ylimääräisten lainanlyhennysten tekemiseen on lisätty sekä uusissa että olemassa olevissa korkotukilainoissa.
- Jos kohteelle on aiemmin myönnetty rakentamis- tai hankintakorkotukilaina ja 1.7.2018 tai sen jälkeen sille myönnetään uusi perusparannuskorkotukilaina, varautuminen kohteen asunnoista perittävissä vuokrissa ei ole enää sallittua.

Vuokrien tasaaminen

- Vuokrien tasaamisella tarkoitetaan sitä, että vuokra-asunnosta perittävää vuokraa voidaan käyttää sekä sen vuokratalon, jossa asunto sijaitsee, että saman omistajan muiden vuokratalojen menojen kattamiseen.
- Tasaamisen tavoitteena on turvata tasainen vuokrankehitys ja se, että vuokrat vastaavat mahdollisimman hyvin asuntojen käyttöarvoa siten, että vuokrat ovat keskenään oikeudenmukaisessa suhteessa.

Vuokrien tasaaminen

- **Saman omistajan** arava- ja korkotukilain (1.1.2002 jälkeen) nojalla lainoitettujen vuokra-asuntojen **vuokrat voidaan tasata**.
 - Tasaus sallittua aravalain ja ns. pitkän korkotukilain (40 v.) nojalla lainoitettujen kohteiden kesken.
 - Tasauksen ulkopuolelle jäävät esim. takauslainahankkeet ja 20 vuoden korkotukilainalla lainoitettut kohteet -> näissä ei lainkaan vuokranmäärityksen rajoitusta.
 - Lisäksi erikseen säädetyt tasauksen kiellot (seuraava dia).
- Samalla omistajalla tarkoitetaan vuokrataloyhteisöä, joka omistaa asunnot **suoraan** tai **hallinnoi** asuntoja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden omistamisen perusteella.
- Arava- tai korkotukilainoitettujen ja **vapaarahoitteisten** vuokratalojen vuokria ei saa tasata keskenään.

Aravarajoituslaki 7 a §
Korkotukilaki 13 a §

Vuokrien tasaaminen – kiellot

- Vuokria ei saa tasata:
 - 1) omakustannusvuokrasäännösten alaisten ja omakustannusvuokrasäännöksestä ajan kulumisen perusteella vapautuneiden ARA-asuntojen kesken, jos tasaus nostaisi omakustannusvuokran piirissä olevien asuntojen vuokria;
 - 2) valtion tukemien tavallisten vuokra-asuntojen ja investointiavustuslaissa tarkoitettujen asuntojen kesken;
 - 3) sellaisten investointiavustusta saaneiden kohteiden kesken, joille on myönnetty eri tukiluokkaa oleva avustus (samaa tukiluokkaan kuuluvat asunnot voivat muodostaa oman tasausryhmän).

Vuokrien tasaaminen – laskelmat

- Tasauksen täytyy perustua yhteisön tasauserusteiden mukaisesti laadittuihin **tasauslaskelmiin**.
 - ARA suosittelee asuntojen käyttöarvoon perustuvaa tasausmallia.
- Tasauksen perusteet ja periaatteet sekä niiden muutokset on käsiteltävä yhteishallintolain mukaisissa elimissä ja annettava tiedoksi vuokralaisille.
- Vuokranmääritys- ja tasauslaskelmista on käytävä ilmi tasauksen vaikutus kohdekohtaiseen vuokraan.

Opiskelija-asuntojen vuokrantasaus

- Investointiavustusta saaneiden ja aiemmin omapääoma-avustusta saaneiden opiskelija-asuntojen vuokrat voidaan tasata, sillä niitä molempia voidaan pitää investointiavustuslaissa tarkoitettuina erityisryhmäasuntoina.
- Koska kohderyhmä on sama, kohdistuu investointiavustus tasauksen jälkeenkin edelleen sille kohderyhmälle, jolle avustus on myönnetty.
- Poikkeamislupaa ei tarvitse hakea ARA:ta.

Palveluiden kilpailuttaminen

Aravarajoituslaki 7 b §
Korkotukilaki 13 b §

- 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.
- Jos palvelut ja kunnossapitotyöt ostetaan vuokrataloyhtiön kanssa **samaan konserniin kuuluvalta yhtiöltä**, on ne kilpailutettava riippumatta siitä, tuotetaanko ne omistajayhteisön muodostaman konsernin yleishyödyllisen osion sisällä vai sen ulkopuolella.

Erityisryhmäkohteiden vuokranmääritys

- Kaikki omakustannusvuokraa koskevat säännökset koskevat myös erityisryhmäkohteita.
 - **Asukkaan vuokra** on määritettävä omakustannusperiaatteen mukaisesti.
 - Omistaja vastaa säännösten noudattamisesta, vaikka kohde olisi kokonaan vuokrattu toiselle toimijalle.
- Erityistilanteita
 - vuokraus- ja palvelutoiminnan eriyttäminen
 - kohteet, joissa on eri tukiluokassa olevia asuntoja => vuokrien tasauksen kielto
 - jälleenvuokraustilanteet



Vuokraus- ja palvelutoiminta – erityisryhmäkohteet



- Vuokraus- ja palvelutoiminnasta pidettävä erillistä kirjanpitoa!
- Erityisryhmäkohteiden asukkailta perittävillä **omakustannusvuokrilla** ei saa kattaa kuluja, jotka aiheutuvat asukkaille tarjottavista hoiva-, hoito-, ateria- yms. **palveluista**.
- Vuokra- ja palvelusopimuksia ei saa sitoa toisiinsa eikä palvelusopimuksen päättymisen saa johtaa vuokraoikeuden päättymiseen.

Jälleenvuokraustilanteet – erityisryhmäkohteet

- Omakustannusvuokran määrittämiseen liittyvät säännökset koskevat myös tilanteita, joissa kohde tai asunto ensivuokrataan toiselle yhteisölle (*ensivuokralainen*), joka jälleenvuokraa sen asukkaille (*jälleenvuokralainen*).
 - Sekä kiinteistön omistajan että ensivuokralaisen perimää vuokra määritettävä omakustannusperiaatteen mukaisesti.
 - Omistaja vastaa säännösten noudattamisesta eikä vastuuta voi ulkoistaa kohteen ensivuokrauksella.



Jälleenvuokraustilanteet – laskelmat kuntoon!

Molempien osapuolten dokumentoitava vuokranmäärityksensä -
yksinkertaistettu esimerkki:

Omistajan vuokranmääritys

Kulut	€
Lainanlyhennykset	20.000
Korkokulut	50.000
Hoitokulut	80.000
Hallintokulut	5.000
Varautuminen	9.000
= omakustannusvuokra / vuosi	164.000

Ensivuokralaisen vuokranmääritys

Kulut	€
Vuokra	164.000
Muut hoitokulut	2.000
Hallinto	1.000
= omakustannusvuokra / vuosi	167.000

- Omakustannusperiaatteen alaisten asuntojen vuokrasopimuksista täytyy käydä ilmi, että kohteen vuokranmääritys perustuu korkotukilaissa ja/tai aravarajoituslaissa säädettyyn omakustannusperiaatteeseen.
- Vuokrantarkistusehtona sopimuksissa esitetään omakustannusperiaate eikä vuokrantarkistusehtona saa esittää esimerkiksi elinkustannusindeksiin perustuvaa vuokrantarkistusehtoa.
- Huoneenvuokralain (481/1995) mukaisesti vuokrien tarkistukset on annettava tiedoksi kirjallisesti kaksi kuukautta ennen uuden vuokran soveltamista.
- Vuokrasopimuksista täytyy käydä ilmi **neliömäärä**, josta vuokra peritään.
- Jos **erityisryhmäkohteessa** asuvan asukkaan omassa käytössä olevan asunnon neliöiden lisäksi vuokraan on kohdistettu esimerkiksi **yhteis- tai palvelutilojen neliöitä**, on vuokrasopimuksessa esitettävä asukkaan omassa käytössä olevan asunnon neliöiden lisäksi erikseen asukkaan osuus yhteis- ja palvelutilojen neliöistä tai jyvitetystä neliöstä.

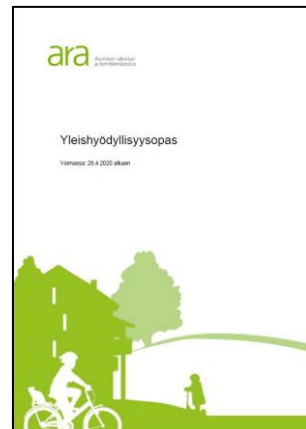
ara

ARAN oppaat ja
muistilista tilintarkastajille
www.ara.fi/oppaat

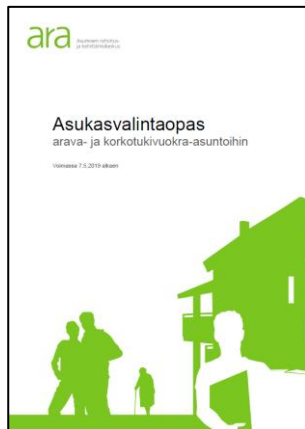
Pikaopas



Yleishyödyllisyys



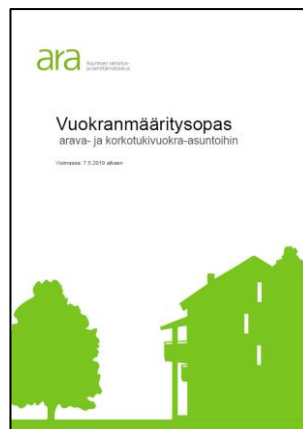
Asukasvalinta



Käyttövastike



Vuokra



Lyhyt korkotuki



Tilintarkastaja





Kiitos
aleksi.maattanen@ara.fi



www.ara.fi

