



Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Vuokralaisena ja vuokranantajana ARA-kohteessa

Alexi Määttänen, Mira Saaristo





Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Käyttö- ja luovutusrajoitukset



Käyttö- ja luovutusrajoitukset

- ARA-vuokra-asuntoja koskevat laissa säädetyt käyttö- ja luovutusrajoitukset
- Rajoitusajan pituus riippuu siitä, milloin laina on myönnetty ja mihin tarkoitukseen
 - Pääsääntöisesti rajoitukset ovat voimassa 40-45 vuotta
 - Arava- ja korkotukilainojen ennenaikainen 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

Käyttö- ja luovutusrajoitukset

- 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

Säännöksiä
tulee
noudattaa
koko vuokraus-
ketjussa



Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Vuokranmääritys omakustannusperiaatteella



Vuokranmääritys omakustannusperiaatteella

Vuokranmääritys omakustannusperiaatteella tarkoittaa 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.

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

Kaikille hyvää
asumista

- Vuokranmäärityksen perustana oleva talousarvio (vuokranmäärityslaskelma) laaditaan siten, että tulot vastaavat vuotuisia menoja
- Omakustannusperiaatteella pyritään varmistamaan, että valtion tuki kohdistuu asukkaiden hyväksi ja asumiskustannukset pysyvät kohtuullisina

Vuokranmäärityksen yleisiä periaatteita

Lisätietoja
ARAn [vuokran-](#)
[määritys-](#)
[oppaassa](#)

- Omakustannusvuokra määritellään vuosittain
- Omakustannusperiaatetta noudatetaan laissa säädetyn rajoitusajan mukaisesti
- Kaikki omakustannusvuokraa koskevat säännökset koskevat sekä kiinteistön omistajaa että välivuokraajaa
- Kaikki omakustannusvuokraa koskevat säännökset koskevat erityisryhmäkohteita
- Omistaja vastaa säännösten noudattamisesta, vaikka kohde olisi kokonaan vuokrattu toiselle toimijalle

Vuokranmäärityksen yleisiä periaatteita

- Vuokrat määritetään ARAn tukien piiriin hyväksytyjen tilojen mukaisesti
- Omakustannusvuokrilla ei saa kattaa omistajan ja/tai välivuokraajan muun toiminnan kuluja tai muita ARAn tukemiin asuntoihin ja muihin ARAn tukemiin tiloihin liittyviä kuluja
- Jos kohteessa on ARAn tuen ulkopuolisia tiloja (esimerkiksi liiketiloja), nämä tilat täytyy vuokranmäärityksessä ja kirjanpidossa eriyttää

Omakustannusvuokra

Omakustannusvuokra muodostuu kolmesta osasta:

1. Hoitovuokra

- Toteutuvaksi arvioidut hyvän kiinteistönpidon mukaiset ylläpito- ja hoitokulut

2. Rahoitusvuokra

- Kiinteistön ja asuntojen rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten otetut lainat
- Omarahoitusosuudelle laskettava korko

3. perusparannus-, ylläpito- ja hoitotoimenpiteisiin varautuminen

- tulevaisuudessa toteutuvat kustannukset (PTS-suunnitelma)

Laskelman
pohjaksi ARAn
vuokran-
määritys-
laskelma

Omakustannusvuokra

- Omakustannusvuokran määrittämiseen liittyy aravarajoituslain (1190/1993) korkotukilain (604/2001) säännöksiä
 - omakustannusvuokralla katettavista menoista
 - vuokrien tasaamisesta
 - palveluiden kilpailuttamisesta
 - jälkilaskelman laatimisesta ja yli- tai alijäämän huomioon ottamisesta vuokranmäärittämisessä

www.ara.fi /

ARA-asuntokanta /
Laskurit ja työkalut /
Vuokranmäärittäminen

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 osoittama yli-/alijäämä tulee huomioida vuokranmäärityksessä
- Laatimisvelvollisuus alkoi vuodesta 2017 alkaen (aravarajoituslain 7 c § ja korkotukilain 13 c §)
 - koskee sekä omistajan että ensivuokraajan omakustannusvuokraustoimintaa

www.ara.fi /

ARA-asuntokanta /
Laskurit ja työkalut /
Jälkilaskelma

ara

Huom! Siirtymäkauden vuokra-asetusta ei sovelleta ARA-kohteissa

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

- 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 vuokramäärityksessä sovelletaan kuitenkin kyseisiä lakeja, eli **vuokrat määritetään omakustannusperiaatteella (VNA 8 §)**

Erityisryhmäkohteiden vuokranmäärityksen erityistilanteet

Vuokraus- ja palvelutoiminta

- Asukkailta perittävillä omakustannusvuokrilla ei saa kattaa kuluja, jotka aiheutuvat asukkaille tarjottavista hoiva-, hoito-, ateria- tms. palveluista
- Vuokraus- ja palvelutoiminta on pidettävä kirjanpidossa erillään
Käytännössä säännökset edellyttävät kohdekohtaista kustannuspaikkakirjanpitoa.
- Vuokra- ja palvelusopimuksia ei saa sitoa toisiinsa eikä palvelusopimuksen päättyminen saa johtaa vuokraoikeuden päättymiseen

Välivuokraussopimus

Välivuokraussopimuksesta täytyy käydä ilmi

- Mitkä tilat kohteessa kuuluvat vuokranmääritysrajoituksen piiriin eli vuokranmääritys perustuu korkotukilaissa ja/tai aravarajoituslaissa säädettyyn omakustannusperiaatteeseen
 - Omakustannusvuokraustoiminnan ja muun toiminnan neliöiden erittely
- Vuokranmääritysrajoituksen alaisten neliöiden vuokrantarkistusehtona omakustannusperiaate (ei elinkustannusindeksiin perustuvaa vuokrantarkistusehto)
 - Velvoite noudattaa arava- ja korkotukilain säännöksiä koko vuokrausketjussa
- Vastuunjako kiinteistön kuluista

Esim. kunta
vuokraa
kohteen
hyvinvointi-
alueelle

Asukkaan vuokrasopimus

- Vuokranmääritys perustuu korkotukilaissa ja/tai aravarajoituslaissa säädettyyn omakustannusperiaatteeseen.
 - Vuokrantarkistusehtona sopimuksissa omakustannusperiaate, ei esim. elinkustannusindeksiin perustuvaa vuokrantarkistusehto
- Neliömäärä, josta vuokra peritään
 - Erityisryhmäkohteessa esitettävä asukkaan omassa käytössä olevan asunnon neliöiden lisäksi erikseen asukkaan osuus yhteis- ja palvelutilojen neliöistä tai jyvitetystä neliöstä.

Omistaja
vastaa
säännösten
noudattamisesta!

Erityisryhmäkohteissa vuokra- ja palvelusopimuksia ei saa sitoa toisiinsa eikä palvelusopimuksen päättyminen saa johtaa vuokraoikeuden päättymiseen

Palveluasumisen kilpailuttaminen

Kuntien ja kuntayhtymien kilpailutuksissa on havaittu menettelytapoja, jotka ovat haasteellisia valtion tukeman palveluasumisen näkökulmasta

- Aravarajoituslain ja korkotukilain säännöksiin perustuva vuokrien määrittely omakustannusperiaatteella
 - Puitesopimukset voivat estää omakustannusperiaatteen mukaisen vuokran veloittamisen, kun puitesopimuskilpailutuksessa ja hinnoittelussa käytetään ns. Kelan vuokrakattomallia (eli hinnoittelun lähtökohtana pidetään Kelan asumismenojen enimmäismäärää)
 - Toimijat, jotka haluavat varmistaa toiminnan taloudellisen jatkuvuuden edellyttämällä omakustannusvuokran perimistä, voivat jäädä kilpailutuksen ulkopuolelle

Palveluasumisen kilpailuttaminen

- Palveluasumisen kohteissa omakustannusperiaatteen mukainen vuokra voi myös jäädä alle Kelan asumistuen enimmäisrajan
 - Tällöin on olla vaarana, että hoitopäivän hintaa alennetaan ja puuttuva osa hoivamenoista katetaan Kelan maksaman vuokran ja omakustannusvuokran erotuksella. Käytäntö asettaa kilpailutukseen osallistuvat toimijat eriarvoiseen asemaan.
- Kaikissa palveluasumisen kohteissa asukkaan vuokran määräytymisen peruste tulisi olla neliöhintaperusteinen, mikä on yleinen käytäntö asuntojen/asuinhuoneiden vuokrauksessa
 - Käytäntö edistää asukkaiden ja palveluntuottajien yhdenvertaisen kohtelun vuokrien hinnoittelussa ja hoivapalvelun kilpailuttamisen edellytyksissä (toisin kuin vuorokausihinnoittelutapa)

Palveluasumisen kilpailuttaminen

- ARA-rahoitteisissa kohteissa vuokrasopimus tulee olla aina toistaiseksi voimassa oleva
 - palvelutalon asukas ei voi joutua vastoin tahtoaan muuttamaan pois palvelutalosta (määräaikaisen vuokrasopimuksen perusteella)
 - vuokrasuhteen pysyvyys tulee taata myös niissä tilanteissa, jos palveluntuottaja kilpailutuksen seurauksena vaihtuu

ARA katsoo, että kunta, kaupunki, palveluntuottaja tai hyvinvointialue eivät voi antaa sellaisia vuokraa koskevia määräyksiä, jotka käytännössä estävät aravarajoituslain tai korkotukilain mukaisen omakustannusperiaatteen toteutumisen.

ara

Huom! Uusi
yhteishallintola-
ki (1169/2022)
voimaan
1.1.2024

www.ara.fi/
Tietopankki/
Oppaat/
Asukasdemokratia

Asukasdemokratia

- Valtion tuella rakennetuissa käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisissa aravavuokrataloissa ja 1.1.2002 jälkeen korkotukilainalla rahoitetuissa vuokrataloissa on noudatettava asukasdemokratiaa edistävää yhteishallintolakia (649/1990)
- Asukasdemokratialla tarkoitetaan asukkaiden osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksia talon hallintoa ja hoitoa koskeviin päätöksiin
 - Asukkaiden kokous on kutsuttava koolle vähintään kerran kalenterivuodessa
 - Kokouksessa käsitellään talousarvio ja vuokranmääräytymisen perusteet
 - Kokoukseen voi tarvittaessa osallistua asukkaan sijasta omainen tai edunvalvoja

Ohjauksen ja valvonnan keinoja

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

ara



Tilaa uutiskirje | Muuta tai peruuta tilaus

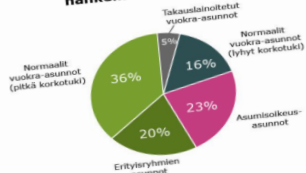
Uutiskirje 2/2021

ARA-tuotanto oli hyvässä vedossa

Rakentaminen jatkui vilkkaana vuonna 2020 koronaepidemiasta huolimatta. ARA teki yli 9000 lainapäätöstä ARA-asuntojen rakentamisesta, mikä on 18% enemmän kuin edellisenä vuonna. ARA-tuotanto kohdistui valtaosin kasvukeskuksiin.

Lue lisää

ARA-uudistuotanto 2020 hankemuodon mukaan



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 sisältää jälleen monipuolisen paketin asiaa asumisesta ja rakentamisesta. Vuoden parhaat ARA-neliöt -tunnustuspalkinnon saajan lisäksi esimerkkeinä kestävästä rakentamisesta Jyväskylään ensimmäiset massiivipuukerrostalot ja Tampereen Kuusikko-hanke, jossa mukana on myös yliopiston Pukki-tutkimushanke.

Voit myös lukea, miten Ekoekspertti-sovellus kirittää Hekan asukkaita tekemään asumisen ympäristötekoja käytännössä.

Näkökulmassa kokoneet arkkitehdit esittävät näkemyksensä kestävästä asuntoratkaisuista.

Nämä ja paljon muuta uudessa ARA-viestissä!

Lue lisää

Kunnat saavat edelleen avustusta kiinteistöjen öljylämmityksestä luopumiseen

Tilaa ARAn uutiskirje

Saat ajankohtaiset ARA-uutiset kerran kuukaudessa sähköpostiisi:

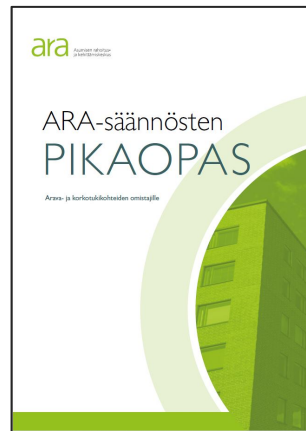
uutiskirje.ara.fi

ara

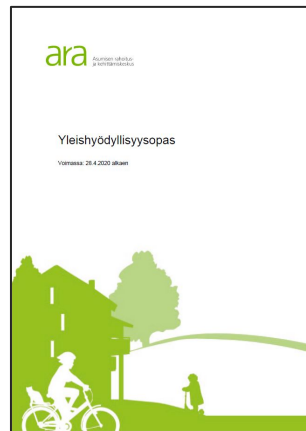
ARAN oppaat ja
muistilista tilintarkastajille
www.ara.fi/oppaat

Lisätietoja: valvonta@ara.fi

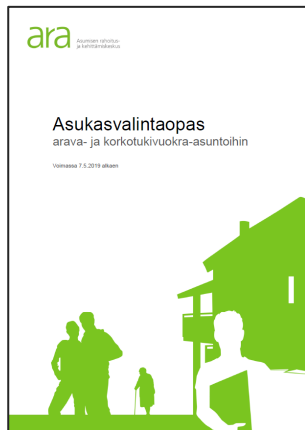
Pikaopas



Yleishyödyllisyys



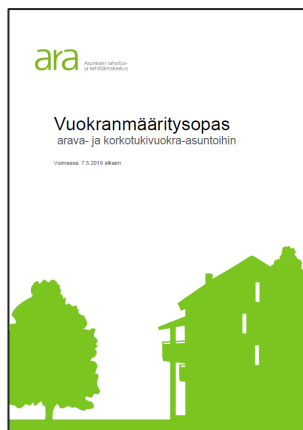
Asukasvalinta



Käyttövastike



Vuokra



Lyhyt korkotuki



Tilintarkastaja

