ara Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

Rakennuttamis- ja suunnitteluopas

2019

Aluksi

Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskus (ARA) huolehtii asuntojen tuotantoon, hankintaan ja perusparantamiseen myönnettävän valtion tuen toimeenpanosta. Tuet ovat harkinnanvaraisia ja niiden myöntäminen perustuu lakeihin, asetuksiin, valtion talousarvioon, valtioneuvoston vahvistamaan määräraha-valtuuksien käyttösuunnitelmaan sekä ympäristöministeriön antamiin ohjeisiin.

Tukien myöntämiseksi uudis- ja perusparannuslainojen hakemukset käsitellään ARAssa hankekohtaisesti, pääsääntöisesti nelivaiheisessa prosessissa. Tukihakemukset käsitellään ensiksi ARAn *hankevalinnassa*, jossa alustavasti tuen piiriin hyväksyttävät hankkeet saavat ehdolliset tukivaraukset (1.vaihe: ehdollinen varaus). Toisessa käsittelyvaiheessa valmistellaan ja päätetään rakennus- tai perusparannussuunnitelmien ja rakentamiskustannusten hyväksymisestä (*ns. osapäätös*), ja jonka jälkeen voidaan aloittaa rakennustyöt (2. vaihe). Kolmannessa vaiheessa valmistellaan ja päätetään hankeen rahoitus (*lainapäätös, takauspäätös ja/tai avustuspäätös*). Rahoituspäätökset perustuvat osapäätöksessä hyväksyttyihin kustannuksiin. Viimeisimpänä, neljäntenä vaiheena hankkeen valmistumisen jälkeen vahvistetaan toteutuneita kustannuksia vastaavat rakentamiskustannusten ja rahoituspäätösten *tarkistuspäätökset*.

Tähän oppaaseen on koottu keskeisiä tavoitteita ja suosituksia valtion rahoittamille asunnoille.

Opas sisältää tietoa edellytyksistä, joita hankkeelta asianomaisten lakien ja asetusten mukaan vaaditaan ARA-tukien saamiseksi, sekä niistä seikoista, joihin ARA kiinnittää huomiota käsitellessään tukihakemuksia ja päättäessään hankkeiden rahoituksesta. Lisäksi oppaassa on tietoa hakemusten käsittelyn eri vaiheista ARAssa sekä myös ohjeita tarvittavien asiakirjojen laadintaan.

Hankkeiden vastuuhenkilöiden on välttämätöntä tutustua tämän oppaan lisäksi eri tukimuotoja koskeviin lakeihin, asetuksiin ja niiden perusteisiin sekä ARA-tukia koskeviin hakuohjeisiin. Kaikki oppaat ja ohjeet löytyvät ARAn verkkosivuilta www.ara.fi.

ARA kehittää edelleen tätä Rakennuttamis- ja suunnitteluopasta. Otammekin mielellämme vastaan kommentteja ja kehittämisehdotuksia.

Sisällys

Aluksi 2

1 Rakennushanke ARA-tuen kohteena 5
1.1 Tuet ja niiden saajat 5
1.2 Tuen myöntämisedellytykset kohteelle ja sen toteuttamiseen 6
1.3 Erityisryhmien asunto-olojen parantamisesta 7
1.4 Ulkopuolisille mitoitettujen palvelutilojen avustaminen 8
1.5 Tuettavien kohteiden sijainnista ja rakennussuunnittelusta 9
1.6 Tukien kohdentaminen ja jaksottuminen 11
1.7 Tuenhakija tilaajana / rakennuttajana 12
1.8 Suunnittelijoiden ja ulkopuolisen rakennuttajakonsultin valinta 12
1.9 Rakentamisen tai perusparantamisen kilpailuttaminen 13
1.10 Rakentamista ja perusparantamista koskevat sopimukset ja käytännöt 14
1.11 Rakennus- tai perusparannustöiden aloittaminen (erillinen aloituslupa) 14
1.12 Hakemusten käsittelyprosessi ARAssa 15

2 Ennakkoratkaisu kohtuullisesta tonttihinnasta 15

3 Tukivaraushakemukset ja hankevalinta 16
3.1 Hakeminen ja hakemusasiakirjat 16
3.2 Hakemusten käsittely 16
3.3 Hankevalinta 18

4 Hankeohjaus 19
4.1 Luonnossuunnitteluvaihe ja aloituskokous 19
4.2 Tukirahoituksen riittävyyden selvittäminen 20

5 Rakennussuunnitelmat, hankinta-arvo ja niiden hyväksyminen 20
5.1 Asiakirjat 20
5.2 Hankkeen tarpeellisuuden tarkistaminen 20
5.3 Rakennussuunnitelmat ja niiden hyväksyttävyyden arviointi 20
5.4 Hankinta-arvo ja sen hyväksyttävyyden arviointi 21
5.4.1 Urakkahinnat 22
5.4.2 Erillishankintojen hinnat 23
5.4.3 Suunnittelu- ja asiantuntijapalkkiot 23
5.4.4 Rakennuttamispalkkio ja rakennusaikaiset rahoituskulut 23
5.4.5 Maapohjan hinta, rakennusaikainen tontin vuokra sekä muut tontin hankintaan tai vuokraukseen liittyvät kulut 25
5.4.6 Liittymismaksut 25
5.5 Uudisrakennushankkeiden suunnitelmien ja kustannusten hyväksyminen (osapäätös) 25
5.6 Perusparannushankkeiden suunnitelmat, kustannukset ja niiden hyväksyttävyyden arviointi 26

6 Tukihakemukset, päätökset ja tuen maksaminen 27
6.1 Tukihakemusasiakirjat ja niiden käsittely 27
6.1.1 Erityisryhmien investointiavustushakemus 27
6.1.2 Korkotukilainan kilpailuttaminen 29
6.1.3 Korkotukilainan vakuus 29
6.1.4 Maanvuokrasopimuksesta 30
6.1.5 Hallinnanjakosopimuksesta 30
6.2 Tukien maksaminen 31

7 Loppuselvityksen käsiuttely hankkeen valmistuttua 31

Rakennuttamis- ja suunnitteluopas

Drno: ARA-00.02.00-2019-4
Opas päivitetty: 25.2.2019, päivitetty 7.5.2021 (luku 6.1.3 ja 6.2)

Asumisen rahoitus- ia kehittämiskeskus (ARA)

1 RAKENNUSHANKE ARA-TUEN KOHTEENA

1.1 Tuet ja niiden saajat

ARAn hyväksymä tai myöntämä tuki asuntojen uudistuotantoon ja perusparantamiseen voi olla korkotuettua lainaa, investointiavustusta erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi, muuta avustusta tai pelkästään hankkeelle myönnetylle lainalle hyväksyttävä valtion takaus. Kunakin vuonna käytössä olevat tuet sekä niihin käytössä olevat valtuudet esitetään vuosittain julkaistavassa, tuenhakijoille ja kunnille tarkoitetussa ARAn tuet -haku-ohjeessa. Lisäksi vuosittain on julkaistu erillishakuohje ARAn tuista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi.

Ennen tuen tai tukien hakemista on syytä tutustua edellä mainittujen hakuohjeiden ohella myös eri tukimuodoista laadittuihin ympäristöministeriön tuotekortteihin.

Eri tukimuotojen saamiseen kelpoiset tuensaajat on mainittu kutakin tukea koskevassa säädöksessä ja lisäksi ARAn verkkosivuilla kunkin tukimuodon esittelysivuilla. Tukimuotojen sivut löytyvät ara.fi:n Lainat ja avustukset -osiosta.

! *Ennen tukien hakemista hakijan on hyvissä ajoin selvitettävä ja varmistettava tuensaantikelpoisuutensa.* ***Tuensaannin edellyttäessä saajan nimeämistä yleishyödylliseksi asuntoyhteisöksi,*** *on ARAan toimitettava sitä koskeva hakemus viimeistään heti ehdollisen varauksen jälkeen. Hakemusasiakirjat ja luettelo aiemmin nimetyistä yleishyödyllistä yhteisöistä löytyvät ARAn verkkosivuilta.*

Hakijoita muistutetaan 1.7.2016 voimaan tulleesta laista (548/2016), muutos (1326/2018), joka on voimassa 1.7.2016–31.12.2022, kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa. Lakia sovelletaan kuntien ja kuntayhtymien yksityisten palveluntuottajien kanssa tekemimiin sopimuksiin, rakennusten ja toimitilojen vuokra- tai muuta käyttöoikeutta koskeviin sopimuksiin sekä niiden tekemiin investointeihin.

Kunnat ja kuntayhtymät eivät siis em. lain voimassa ollessa saa ilman sosiaali- ja terveysministeriön poikkeuslupaa tehdä sosiaali- ja terveydenhuollon rakennuksiin kohdistuvia investointeja koskevia sopimuksia, joiden arvonlisäveroton kokonaiskustannus ylittää viisi (5) miljoonaa euroa. Lakia sovelletaan myös ARA-tuotantoon.

Laista ja siihen liittyvästä tulkinnasta sekä poikkeuslupaan liittyvistä hakuohjeista ja -lomakkeista saa lisätietoa sosiaali- ja terveysministeriön nettisivuilta www.stm.fi.

Hakijan on huomioitava lisäksi, että:

- ARA ei voi hyväksyä rakennussuunnitelmia ja -kustannuksia ennen kuin nimeämispäätös on tehty
- yleishyödylliseksi nimetyn yhteisön tytäryhtiön korkotuen saantia on rajattu niin, että se saa korkotukea vain suoraan omistukseensa tulevalle kohteelle. Jos tytäryhtiö perustaa tuettavaa kohdetta varten yhtiön, on tytäryhtiökin nimettävä yleishyödylliseksi (holdingyhtiö).
- ARAn korkotukilainaa ja erityisryhmien investointiavustusta voivat saada vain ARAn yleishyödylliseksi nimeämä yhteisö. Korkotukilaissa nimetyn yhteisön toimintaa ja riskien ottamista on rajattu toimialan osalta siten, että ne voivat rakennuttaa ja hankkia vuokra-asuntoja ja vuokrata niitä sosiaalisin perustein tavoitteenaan asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin. Tämän vuoksi valtion tukemien yleishyödyllisyyden piiriin kuuluvien vuokra-asuntojen omistaminen ja vuokraustoiminta ei voi olla samassa yhteisössä muiden toimintojen, kuten hoiva- tai tukipalvelutoimintojen kanssa. Vain harvoissa poikkeustapauksissa perustellusta syystä asuntojen omistus, asuntojen vuokraus sekä palveluiden tuottaminen voisivat olla saman yhteisön sisällä. Tällöin nämä toiminnot on pidettävä taloushallinnossa erillään kustannuspaikkakirjanpidon sekä vuokrauksesta ja palveluista erikseen laadittavien rahoituslaskelmien avulla.
- avustuksen saamisen ehtona on lisäksi, että kunnan on voitava halutessaan vaihtaa palvelutalossa toimivaa palveluntuottajaa esimerkiksi kilpailuttamisen seurauksena siten, että asukkaiden vuokrasuhteet säilyvät samassa kohteessa.

1.2 Tuen myöntämisedellytykset kohteelle ja sen toteuttamiseen

Asuntotuotannon tukilainsäädäntö edellyttää, että tuettavat asunnot ovat asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia. Niiden on myös oltava uudisrakentamis-, hankinta- tai perusparantamis-kustannuksiltaan samoin ylläpito- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia. Uudisrakentamisen ja perusparantamisen on perustuttava kilpailumenettelyyn, jollei ARA erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta.

Säännöksissä on mainittu nimenomaisesti, että:

- asumiskustannusten kohtuullisuutta harkittaessa kiinnitetään erityistä huomiota siihen, että ne myös pysyvät kohtuullisina
- kohteen toteuttajat ovat vakavaraisia sekä suorittavat täysimääräisesti ennakonpidätykset ja muut työnantajalle kuuluvat velvoitteet ja että
- kohteita toteutettaessa noudatetaan hyvää rakennuttamis- ja urakointitapaa.

Edellä mainittuista edellytyksistä asuntojen ja asuinrakennusten laatuun liittyviä näkökulmia ja lisätietoja on esitetty tässä oppaassa. Erityisiä määräyksiä ja ohjeita esitetään voimassa olevassa Suomen rakentamismääräyskokoelmassa:

- Asuntosuunnittelu: www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Lainsaadanto_ja_ohjeet/Rakentamismaarayskokoelma/Asuntosuunnittelu
- Esteettömyys: http://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Lainsaadanto_ja_ohjeet/Rakentamismaarayskokoelma/Esteettomyys

Tukien myöntämistä, kohteiden laatua, kustannuksia ja muita tavoitteita ohjataan lisäksi vuosittain valtion talousarviolla, valtioneuvoston käyttösuunnitelmalla ja ympäristöministeriön ohjeilla. Rakennushankkeen edetessä rakennuttajan on syytä varmistaa ARAsta kunkin ajankohdan mukaisten lakien ja vaatimusten sisältö ajantasaisten lähtötietojen saamiseksi. Rahoituspäätökset perustuvat päätösvuoden aikana voimassa oleviin säädöksiin ja määrärahavaltuuksiin.

1.3 Erityisryhmien asunto-olojen parantamisesta

> *Erityisryhmien asuminen tulee järjestää tavallisen asumisen periaatteella muun asumisen seassa osana lähiyhteisöjä ja palveluiden äärellä. Lähtökohtana asumisratkaisuja suunniteltaessa on oltava asukkaan yksilöllinen tarve ja toive.*

Valtion riskien hallitsemiseksi ARA edellyttää, että kaikkien erityisryhmien asumisratkaisujen suunnittelun on perustuttava kunnan ja tulevien sote-maakuntien pitkäaikaiseen asuntotarpeeseen ja asuntomarkkinatilanteeseen. Asumisratkaisujen monipuolistamiseksi myös tulevien asukkaiden yksilölliset tarpeet selvitetään, jolloin asuntosuunnittelussa voidaan tila- ja varusteratkaisuissa ottaa heidän erityistarpeensa huomioon. **Suositeltavaa on**, että asuminen järjestetään mahdollisuuksien mukaan tavallisissa asunnoissa myös olemassa olevaa asuntokantaa hyödyntäen.

Kunnassa (ml. sote-maakunnat) hallinnon eri tasoilla on varmistuttava riittävästä yhteistyöstä arvoitaessa erityisryhmiin kuuluvien ihmisten pitkäkestoista asumistarvetta. ARA edellyttää, että hanketta hakevan kunnan asunto-, sosiaali- ja terveystoimi yhdessä arvioivat sote-maakunnan alueen kaikkien erityisryhmien asuntojen tarpeen ja pitkäkestoisen käytön.

Asumisen integraatiota edistetään sijoittamalla myös ryhmämuotoinen asuminen osaksi tavanomaista asuntokantaa, esimerkiksi osana asuin-kerrostaloa. **Erillisiä asumisyksiköitä voi tehdä vain erityisen painavista syistä.** Eri erityisryhmiin lukeutuvien asukkaiden asuntoja ei sijoiteta samaan rakennuskokonaisuuteen.

Ikääntyneiden asumis- ja palvelutarpeet vaihtelevat suuresti iän, toimintakyvyn ja erilaisten sairauksien vuoksi, mikä edellyttää monenlaisia asumisratkaisuja. Ikääntyneiden asunnot voivat olla esimerkiksi erillisiä asuntoja senioritalossa tai palvelutalossa sekä ryhmäkotiratkaisuja erillisenä asumiskohteena tai näitä kaikkia asumismuotoja samassa rakennuksessa ns. hybridiratkaisuna. Lisäksi

em. asumismuotoja voidaan toteuttaa myös palvelu- tai monisukupolvikortteliratkaisuina, jotka sisältävät erilaisia asumisen ja hoivan yhdistelmia sekä yhteistiloja, joiden käytöllä voidaan edistää yhteisöllisyyttä. Kortteliratkaisuissa voidaan yhdistää myös eri rahoitusmuodoilla toteutettavia asumismuotoja.

Ikääntyneiden asuminen voidaan järjestää myös perhehoitokylissä. Ne ovat tarkoitettu ikääntyneille, jotka eivät selviydy yksin kotona, mutta eivät ole tehostetun palveluasumisen tarpeessa. Perhehoitokylässä on useita perhekoteja, joissa kussakin asuu perhehoitajan kanssa muutama ikääntynyt, joilla kullakin on oma huone ja kylpyhuone. Perhehoitokylä voi saada tukiasumiseen tarkoitettua investointiavustusta. Sen sijaan perhehoitajan asunto käsitellään työsuhdeasuntona, jolle ei ole mahdolllista myöntää avustusta, ainoastaan korkotukilaina. Perhehoitokylässä voi olla myös yhteistiloja, joita muutkin alueen ikääntyneet voivat käyttää.

Avustuksia myönnettäessä etusijalla ovat kaikkein vaikeimmassa asuntotilanteessa oleviin erityisryhmiin kuuluvien ihmisten asuntohankkeet. Näitä ovat pitkäaikaisasunnottomat, kehitysvammaiset, mielenterveys-kuntoutujat sekä muistisairaat vanhukset.

1.4 Ulkopuolisille mitoitettujen palvelutilojen avustaminen

Investointiavustuslain (2004/1281) 4 §:ää muutettiin 1.1.2017 lukien siten, että jatkossa ARA voi avustaa ikääntyville tarkoitettuihin palvelutaloihin tiloja, jotka tulevat talon asukkaiden lisäksi myös lähialueen muiden ikääntyneiden käyttöön. Edellytyksenä tälle on, että tilat ovat mitoitukseltaan kohtuulliset ja niille on pitkäaikaista tarvetta paikkakunnalla. Tällaisia avustettavia tiloja voivat olla esimerkiksi ruokailu-, liikunta-, hoito- ja harrastustilat.

Erityisestä syystä tällaisia ulkopuolisille käyttäjille mitoitettuja palvelutiloja voidaan avustaa myös muille erityisryhmille tarkoitettuihin kohteisiin. Avustaa voidaan esimerkiksi samalla asuinalueella asuvien kehitysvammaisten tai mielenterveyskuntoutujien käyttöön tulevien tukipisteiden rakentamista, perusparantamista tai hankkimista.

Investointiavustusta voidaan siis myöntää myös ulkopuolisten käyttöön mitoitettaviin palvelutiloihin rakennettaessa uutta palvelutaloa tai perusparannettaessa olemassa olevaa palvelutaloa. Avustusta ei kuitenkaan voida myöntää pelkästään ulkopuolisten käyttöön tuleviin tiloihin, jos palvelutalossa asuvat eivät itse käytä tiloja, sillä näiden tilojen taloudellinen kannattavuus on riskialtista. Avustuksen suuruus palvelutiloille voi olla samansuuruinen tai pienempi kuin kohteen asuntojen avustus. ARA arvioi avustuksen suuruuden aina kohde- ja tapauskohtaisesti ja se voi vaihdella saman kohteen sisälläkin.

Kun hakija aikoo rakentaa hakemaansa kohteeseen myös ulkopuolisten käyttöön tulevia palvelutiloja, edellyttää ARA hakemuksen liitteeksi suunnitelmaa, jossa on mukana seuraavat asiat:

- tilojen pitkäkestoisen käytön tarpeen arviointi, joka tehdään yhdessä sijaintikunnan kanssa silloin, kun hakijana on jokin muu taho kuin kunta itse

- kunnan puolto tilojen rakentamiseen
- tilojen laajuus ja tarkoitus sekä minkälaisia palveluja tiloissa järjestetään
- muut alueella olevat vastaavantyyppiset palvelut ja palvelutilat
- tilojen tulevat käyttäjät/kohderyhmät (talon omat asukkaat sekä ulkopuoliset käyttäjät)
- laskelma hankkeen (ml. tilat) taloudellisesta kannattavuudesta lyhyellä ja pitkällä aikavälillä
- mikä taho maksaa tilojen rahoitus- ylläpito- ja käyttökustannukset siltä osin kuin tilat ovat ulkopuolisten käytössä.

1.5 Tuettavien kohteiden sijainnista ja rakennussuunnittelusta

Hankkeen sijainti on pitkäkestoisen asuntotarpeen ohella keskeinen tuen myöntämisen kriteeri ARAssa. Asuntojen on lähtökohtaisesti sijaittava hyvällä rakentamispaikalla, palvelujen ja liikenneyhteyksien lähellä. Varsinkin erityisryhmäasumisessa korostuu rakentamispaikan pinnanmuodostuksen merkitys. Tontin tulisi mahdollistaa liikuntaesteisille henkilöille soveltuvan liikkumisympäristön rakentamisen.

Rakennussuunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kohtuuhintaisuuden toteutumiselle. Suunnitteluratkaisujen on edistettävä tavoitetta, ja siihen pääsemiseksi tilaajan on huolehdittava koko prosessin ajan hankkeen kustannusohjauksesta.

! *Uudisrakennusten on hyvä sopeutua ympäröivään asuntokantaan. Varsinkin erityisryhmäasuntojen on tärkeää integroitua osaksi naapurustoaan, jotta asumisesta ei muodostu leimaavaa.*

Asuntojen on oltava turvallisia ja terveellisiä, minkä varmistamiseksi tulee kiinnittää huomiota sekä suunnitteluratkaisuihin että rakentamisen aikaisten olosuhteiden hallintaan. Rakennukset on lisäksi suunniteltava elinkaari-taloudellisuutta silmällä pitäen siten, että ne ovat helposti huollettavia ja materiaaleiltaan pitkäikäisiä. Asuinrakennuksen laskennalliseksi käyttöiäksi tulisi mitoittaa vähintään 100 vuotta. Käytettyjen rakenne- ja tilaratkaisujen tulisi olla muuntojoustavuutta edistäviä.

Asunnot sekä yhteis- ja liikennetilat

Asunnon on sisällettävä riittävät tilat levolle, oleskelulle, yhdessä ololle, ruokailulle ja ruoanvalmistukselle, sekä hygienian hoidolle. Myös välttämätön irtaimen tavaran säilyttäminen huomioidaan asuntosuunnittelussa. Asuntojen on oltava valoisia ja niistä on hyvä olla välitön yhteys ulos, joko terassille tai parvekkeelle.

Väestön ikääntymisestä johtuen esteettömien asuntojen tarve tulee lisääntymään merkittävästi. Kylpyhuone- ja liikennetilojen riittävä mitoitus ja monikerrosratkaisuissa ns. selviytymiskerroksen rakentaminen ovat keskeisiä

ominaisuuksia hyvälle asumiselle. Asuntoihin tulisi lähtökohtaisesti olla esteetön sisäänpääsy kaikissa kerroksissa ja esteettömyyden tulee muodostaa katkeamaton ketju tontin rajalta asuintiloihin ja parvekkeille asti.

Porraskäytävien riittävästä valonsaannista ja esteettömyydestä on huolehdittava ja portaiden oltava käyttöturvallisia kaikissa tilanteissa.

Asuntoihin liittyy tarvittava määrä yhteistiloja, kuten tilat pyykin pesuun ja kuivaukseen, mahdollinen yhteissauna sekä säilytys- ja väestönsuojatilat. Näiden tilojen tulee vastata mitoitukseltaan käyttäjämääriä ja niissä on otettava huomioon asukkaiden erityistarpeet kohdekohtaisesti. Yhteistilojen tulee olla esteettömiä.

Yhteistilojen mitoitukseen voivat vaikuttaa naapurustossa asuvien asukkaiden tarpeet. Koska erityisryhmien asuminen tulee lähtökohtaisesti toteuttaa osana tavanomaista asumista, voivat yhteistilat palvella molempia käyttäjäryhmiä. Osa yhteistiloista voidaan siten toteuttaa myös alueellisina, esim. korttelikohtaisesti, jolloin jokaiseen kohteeseen ei tarvitse tehdä kaikkia yhteistiloja erikseen.

Erityisryhmien asunnot

> *Asuntojen suunnittelussa pätevät samat kriteerit kuin muunkin asuntokannan suunnittelussa. Asuntojen on toisin sanoen oltava viihtyisiä, valoisia ja esteettömiä sekä mahdollistettava yhdenvertainen elämä osana yhteisöä.*

Tilamitoituksessa liikkumisen helppous korostuu, ja asukaskohtaisesti kotiin tuotavien palvelujen toteutus voidaan tarvittaessa huomioida. Runsas apuvälineiden käyttö kasvattaa tilantarvetta. Myös niiden varastointi ja huolto on järjestettävä rakennuksissa. Apuvälineiden käyttö vaikuttaa myös hissin mitoitukseen.

Pääsääntönä asuntosuunnittelussa on normaali asuntomitoitus siten, että asunnossa on riittävät tilat päivittäisille toiminnoille.

Asuntoon kuuluvat tilat:

- eteinen
- tavaroiden säilytystilat
- kylpyhuone
- keittiö tai keittiötila
- makuuhuone tai makuualkovi
- olohuone tai oleskelutila, joka mahdollistaa myös vieraiden kutsumisen
- henkilökohtainen uloskäynti
- postiluukku tai -laatikko
- ovikello
- sauna tai saunomismahdollisuus asunnossa, talossa, yhteisössä tai korttelissa
- pyykinpesumahdollisuus asunnossa, talossa, yhteisössä tai korttelissa
- parveke, terassi, piha tai muu mahdollisuus ulkoiluun

Ryhmämuotoisessa asumisessa osa jokapäiväisistä asumisen toiminnoista voidaan sijoittaa myös asuntoihin välittömästi liittyviin yhteistiloihin, joiden kodikkuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Ryhmämuotoisessa asumisessa henkilökohtaisen asunnon minimikoko on 25 m², sisältäen kylpyhuoneen. Kokosuositus ei koske opiskelija-asumista. Perus-parantamisessa mitoituksesta voidaan poiketa perustellusti.

Erityisryhmäasuntojen palvelutilat

Palvelutiloilla tarkoitetaan henkilökunnan käyttämiä sekä palvelutoiminnan järjestämiseen tarvittavia tiloja. Näitä ovat esim. henkilökunnan toimisto-, kokous ja sosiaalitilat, keskitetyt ruoanvalmistustilat sekä lääkehuoneet ja vaatehuollon tai siivouksen tilat. Palvelutilat mitoitetaan vain kunkin kohteen tarpeita varten ryhmämuotoisissa asuntoratkaisuissa. Ylisuuria palvelutiloja tulee välttää, koska ne rasittavat hankkeen taloutta ja tuottavat toimintaan helposti laitosmaisia piirteitä.

Erityisryhmien asumisessa kodikkuus ja tavanomaisen asuntosuunnittelun korostaminen ovat keskeisiä tavoitteita, joten palvelutilojen sijoittamiseen on kiinnitettävä asianmukaista huomiota. Tilojen olisi syytä sijaita erillään asumisesta. Laitosmaisuuden välttämiseksi palvelutiloihin olisi hyvä olla erillinen sisäänkäynti tai niiden muuten sopeuduttava kokonaisuuteen huomiota herättämättä. Erillisten vastaanottotiskien ja valvomotyyppisten toimistojen rakentaminen ei ole suotavaa.

Apua suunnitteluun

Asuntosuunnitteluun löytyy ohjeita RT-korteista sekä esteettömään mitoitukseen ARAn rahoittamasta RT-esteettömyystieto –palvelusta. Malliratkaisuja ja hankkeiden yksityiskohtaisia tietoja puolestaan löytyy ARAn Hankepankista. Kumpaankin on linkki ARAn verkkosivulla.

1.6 Tukien kohdentaminen ja jaksottuminen

ARAn keskeiset tuet, korkotukilainat ja investointiavustukset sekä valtion takaamat lainat kohdentuvat uudisrakennushankkeissa asuntojen ja asumista palvelevien tilojen toteuttamisesta aiheutuviin kokonaiskustannuksiin, joihin sisältyvät:

- tontin hankinta tai vuokraus
- liittyminen verkostoihin, rakennuksiin ja rakennelmiin
- rakentaminen (urakat ja erillishankinnat)
- suunnittelu, rakennuttaminen ja valvonta
- rakennusaikaiset rahoituskulut

Tukien myöntämisen perusteeksi hyväksyttävät kustannukset määritetään suunnitelmien ja kokonaiskustannusten eli hankinta-arvon hyväksymis-vaiheessa (*ns. osapäätösvaihe*).

Perusparannuskohteissa edellä mainitut tuet kohdentuvat perusparannus-toimenpiteistä aiheutuviin kustannuksiin ml. suunnittelu-, rakennuttamis-, rahoitus- sekä perusparannuksen seurauksena aiheutuvien liittymismaksujen rahoittamiseen. Vuosikorjauskustannusten rahoittamiseen tukia ei kohdenneta.

Samanaikaisesti laajennettaessa ja perusparannettaessa rakennuksen olemassa olevia tiloja, tarkoituksenmukaista on kohdentaa hankkeeseen vain yksi tukimuoto joko uudisrakentamisena tai perusparantamisena. Tällaisissa tapauksissa suositetaan yhteydenottoa ARAan riittävän varhaisessa vaiheessa ennen tukivarausten hakemista, koska tukimuodoista päättäminen on ARAn harkinnassa. ARAn hallintokäytännössä hankkeet on rahoitettu uudistuotannon mukaisena ja ehtoisena ainakin silloin, kun laajennusosa on kooltaan vähintään samansuuruinen kuin kohteen olemassa oleva osa.

Hyväksytyt ja myönnetyt tuet maksetaan pääsääntöisesti hankkeen edetessä vastaten hankkeen valmiusastetta. Avustusten viimeinen erä maksetaan kuitenkin vasta hankkeen valmistumisen jälkeen, kun kyseisen hankkeen toteutuneet kustannukset on esitetty ARAlle, ne on käsitelty ja hyväksytty sekä niihin perustuva lopullinen hankerahoitus on hyväksytty.

Hankkeissa on varauduttava myös tilapäisen rahoituksen järjestämiseen. Sitä voidaan tarvita esim. mahdollisten lisä- ja muutostöiden sekä palautettavan arvonlisäveron rahoittamiseen.

1.7 Tuenhakija tilaajana / rakennuttajana

Tilaajana tuenhakijan tehtävänä ja vastuulla on määritellä ja päättää hankkeen laajuudelle, laadulle, hinnalle, asumiskustannuksille sekä aikataululle asetettavat vaatimukset sekä valvoa niiden täyttymistä. Nämä tehtävät tuenhakija voi toteuttaa omalla henkilöstöllään tai ulkopuolisten rakennuttamis- ja valvontaorganisaatioiden avulla.

Joka tapauksessa olennaista ja välttämätöntä hankkeen onnistumisen kannalta on, että näistä tehtävistä vastuussa olevalla henkilöstöllä on tietoa ja osaamista hankkeen toteuttamiseen liittyvistä teknisistä, taloudellisista, juridisista ja hallinnollisista seikkoista. Tämä osaamisen ”knowhow”-vaatimus korostuu erityisesti investointiavustuksin tuettavissa erityisasuntohankkeissa. Ne kaikilta osin ovat monimutkaisempia kuin tavanomaiset asuinrakennuskohteet ja niissä tulevat huomioon otettavaksi tulevien asukkaiden erityistarpeiden ohella myös hoivahenkilöstön toiveet ja tarpeet.

1.8 Suunnittelijoiden ja ulkopuolisen rakennuttajakonsultin valinta

Kuten rakennuttajalta edellytetään laaja-alaista rakennuttamisen osaamista (ks. edellinen kohta), myös valittavien suunnittelijoiden on edellytettävä omaavan hyvää suunnitteluosaamista ja -kokemusta. Nämä asiantuntijat voivat hoitaa tuensaajan tai tilaajan edustajina tehtävien sopimusten ja niihin liittyvien tehtäväluettelojen mukaisesti kaikki rakennuttamiseen liittyvät tehtävät hankesuunnittelusta lähtien aina rakennuksen tai perusparannuksen valmistumiseen ja loppuselvitysvaiheeseen saakka.

Rakennuksen suunnittelijan kelpoisuusvaatimukset on esitetty MRA 48 §:ssä. Vaatimukset perustuvat suunnittelutehtävän vaativuuteen, joka määrittää tarvittavan koulutuksen ja kokemuksen. Tarkempia säännöksiä annetaan Suomen rakentamismääräyskokoelmasta (Suunnittelu ja valvonta). Sen määräykset koskevat kaikkea luvanvaraista rakentamista.

ARA suosittelee kilpailumenettelyn käyttöä kyseisten osapuolten valinnan perustana, vaikka asuntolainsäädäntö ei suoraan edellytä valintaa kilpailuttamalla. Jos tuenhakija kuuluu johonkin hankintalaissa (348/2007) määriteltyyn hankintayksikköön, on sen noudatettava myös kyseisen lain kilpailuttamista koskevia säännöksiä.

Suunnittelukilpailuissa ARA suosittelee käytettävän rakennusalan järjestöjen hyväksymässä asiakirjassa "Rakennusalan suunnittelukilpailun periaatteet" (RT 10-10883) esitettyjä periaatteita. Kilpailutus voidaan järjestää yleisenä kilpailuna tai kutsukilpailuna, joiden ohella on käytettävissä laaja ja suppea suunnittelukilpailumenettely. Jaottelu perustuu kilpailussa tarvittavaan työmäärään, käytettävään aikaan sekä tulostettavaan aineistoon.

Kilpailumenettelyssä asiakirjat laaditaan sisällöltään yksityiskohtaisiksi ja yksiselitteisiksi, jotta on mahdollista saada asianmukaiset ja vertailukelpoiset tarjoukset. Asiakirjoja laadittaessa erityistä huomiota on kiinnitettävä hankkeen tavoitteiden ja teknisten seikkojen kuvaukseen sekä kilpailutettavan osapuolen tehtävien ja vastuiden määrittämiseen.

Suunnittelu-, asiantuntija- sekä rakennuttamistehtävistä on tehtävä asianmukaiset sopimukset, joissa ehtoina voidaan soveltaa konsulttitoiminnan yleisiä sopimusehtoja. Hinnaltaan näiden palvelujen on oltava kohtuullisia, mikä todetaan viimeistään suunnitelmien ja kustannusten hyväksymisen yhteydessä.

1.9 Rakentamisen tai perusparantamisen kilpailuttaminen

Asuntotuotannon tukilainsäädäntö edellyttää rakentamisen ja perusparantamisen kilpailuttamista, ellei ARA erityisestä syystä myönnä lupaa siitä poikkeamiseen. Jos tuenhakija kuuluu johonkin ns. hankintalaissa (1397/2016) määriteltyyn hankintayksikköön, on noudatettava myös kyseisen lain kilpailuttamista koskevia säännöksiä.

ARA-hankkeita voidaan toteuttaa useilla erilaisilla toteutusmuodoilla. Keskeisiä seikkoja toteutusmuotoa valittaessa ovat rakentamisen suhdannetilanteen ohella erityisesti tuenhakijan käytössä olevat rakennuttamis- ja hankintaresurssit, niiden määrä, osaaminen ja pätevyys.

Käytännössä ja etenkin, jos rakennuttamis- ja hankintaresurssit ovat rajalliset, on syytä pitäytyä perinteisessä toteutusmallissa, joka on rakennuttajan suunnitelmiin perustuva urakkakilpailu kiinteähintaisin urakoin ja mahdollisin erillishankinnoin. Harkintansa mukaan ARA voi pyytää tuenhakijalta tai rakennuttajalta erityisen selvityksen toteutusmuodon valinnan perusteista sekä edellä mainituista resursseista.

ARA-asuntotuotannossa yleisenä hyväksyttynä perusteena kilpailumenettelyn käytöstä poikkeamiseen rakentamisessa ja perusparantamisessa on tilanne, jossa hanke toteutuu **urakoitsijan itse yksityisiltä** markkinoilta hankkimalleen maalle tai kiinteistöön. **Muissa tapauksissa** kilpailuttamis- vaatimusta tulkitaan ahtaasti ja tuen hakijan pitää vapaamuotoisella kirjallisella hakemuksella pyytää ARAlta lupaa poiketa kilpailumenettelystä esittämillään selvityksillä ja perusteluilla. ARA antaa poikkeamislupa-asiasta erillisen päätöksen. Yhteiskunnan tukema koe-/pilottirakentaminen on ollut yleisin peruste, joka on katsottu riittäväksi syyksi poiketa kilpailumennetelyn käytöstä, mutta kuitenkin päätökset harkitaan aina hankekohtaisesti.

1.10 Rakentamista ja perusparantamista koskevat sopimukset ja käytännöt

Urakoissa ARA suosittelee noudattamaan rakennusalan keskenään sopimia urakkaehtoja ja pelisääntöjä sekä soveltamaan tai käyttämään Rakennustietosäätiön julkaisemia asiakirja- ja sopimusmalleja.

Harmaan talouden torjuntaan liittyen tuensaajan tai rakennuttajan on noudatettava tilaajavastuulakia. Laki velvoittaa tilaajan (tuenhakija tai rakennuttaja) pyytämään urakoitsijoilta ko. laissa mainitut selvitykset, tarkistamaan nämä tiedot ja selvitykset sekä reagoimaan tietojen ja selvitysten sisältöön. Etelä-Suomen aluehallintovirasto valvoo lain noudattamista.

Lisäksi ARA suositelee noudattamaan rakennus- ja kiinteistöalan järjestöjen tekemää sopimusta urakoitsijan ilmoittamismenettelystä. Sen mukaan kaikki rakennusalan urakkasopimuksessa tilaajana toimivat ilmoittavat solmimiensa urakkasopimusten nimi-, yhteys- ja urakkatiedot verohallinnolle sopimuksessa tarkemmin esitettävällä tavalla.

Harmaan talouden torjuntaohjeet löytyvät mm. Rakennusteollisuus RT ry:n verkkosivuilta rakennusteollisuus.fi > *Tietoa alasta > Harmaan talouden torjunta*.

1.11 Rakennus- tai perusparannustöiden aloittaminen (erillinen aloituslupa)

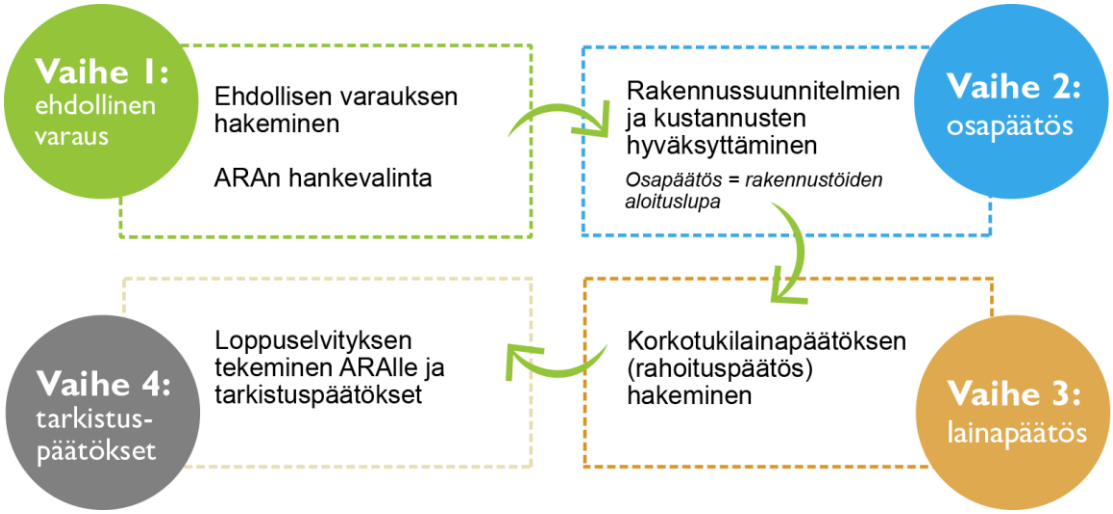
Rakennus- ja perusparannustyöt voi aloittaa aikaisintaan sen jälkeen kun kyseisen hankeen suunnitelmat ja kustannukset on hyväksytty. ARA voi antaa perustellusta syystä luvan töiden aloittamiseen ennen em. hyväksyntää.

! *Jos työt on aloitettu ilman lupaa, voidaan hanketta rahoittaa ARAn hyväksymällä rahoituksella vain erityisestä syystä.*

1.12 Hakemusten käsittelyprosessi ARAssa

Hanketta koskeviin päätöksiin johtavia käsittelyvaiheita ARA ovat pääsääntöisesti seuraavat:

1. Tukivarauksen hakeminen ja ARAn hankevalinta *(ehdollinen varaus)*
2. Rakennussuunnitelmien ja kustannusten hyväksyminen (*osapäätös*)
3. Rahoituksen hyväksyminen ja tukien maksaminen (*lainapäätös*)
4. Loppuselvityksen käsittely hankkeen valmistuttua *(tarkistuspäätökset)*



Poikkeuksena edellä mainittuun: ns. neuvottelu-urakkamuotoa käyttäen toteutettavissa, tavanomaisissa, korkotukilainoitettavissa hankkeissa vaiheet 1 ja 2 toteutetaan käytännössä samanaikaisesti.

Takauslainalla rahoitettavissa hankkeissa erillisiä ehdollinen varaus- ja osapäätösvaiheita ei ole lainkaan. Rakennussuunnitelmat ja -kustannukset sekä rahoitus (vaiheet 2-3) käsitellään yhtenä hallinnollisena kokonaisuutena, *rahoituspäätöksenä*.

Mainittujen käsittelyvaiheiden lisäksi ARA käsittelee hankkeita yleisesti ja hankekohtaisestikin tarpeen mukaan. Saat myös yleistä ja hankekohtaista ohjausta sekä neuvontaa, ennen ja jälkeen varaushakemuksen toimittamista ARAan.

2 ENNAKKORATKAISU KOHTUULLISESTA TONTTIHINNASTA

Kunnat sekä muut maanomistajat ja rakennushankkeeseen ryhtyvät voivat 1.7.2018 voimaan tulleen lakimuutoksen myötä hakea ARAlta ennakko-ratkaisua kohtuullisesta tonttihinnasta. Ratkaisua voi hakea siihen, minkä suuruista luovutus- tai vuokraushintaa ARA pitää kyseisestä tontista kohtuullisena ja joka voidaan hyväksyä osaksi ARAn tukemia kohteen hyväksyttyjä rakentamiskustannuksia. Ennakkoratkaisua voi hakea, jos tontille aiotaan rakentaa pitkän korkotukilainan mukainen kohde eli vuokra-

asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa tarkoitettu vuokra- tai asumisoikeustalo.

Jos tontille aiotaan rakentaa asuntokohde **lyhyellä korkotukilainalla**[1] tai **takauslainalla**[2], osana hankkeen rakentamiskustannuksia hyväksyttävät tontti-kustannukset voivat olla edellä mainittuja ARAn vahvistamia enimmäistontti-hintoja korkeammat. Tällöinkin tonttihinnan on oltava kohtuullinen ja sen tulee yhdessä rakentamiskustannusten (lainoitettavan hankinta-arvon) kanssa johtaa asukkaiden vuokranmaksukyky huomioon ottaen kohtuulliseen vuokraan.

3 TUKIVARAUSHAKEMUKSET JA HANKEVALINTA

3.1 Hakeminen ja hakemusasiakirjat

> *Eri tukien hakemusasiakirjat (lomakkeet, liitteet ja erilliset lausunnot) sekä osoite, mihin asiakirjat toimitetaan, esitetään pysyväis-luonteisille tuille vuosittain kahdessa erikseen julkaistavassa ohjeessa: ARAn tuet sekä ARAn tuet erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi (erityisryhmien investointiavustus).*
>
> *Erityisryhmien investointiavustuksia voi hakea ilman erityistä hakuaikaa (jatkuva haku).*

Hakemusasiakirjoissa esitettyjen tietojen perusteella ARA arvioi hankkeen toteuttamisen edellytykset ja sen soveltumisen tuettavaksi kohteeksi. Asiakirjat on laadittava mahdollisimman täydellisinä ja huolella. Päätös siitä, voiko hanke saada ARAn tukea ja minkä suuruinen laina- tai laina- ja avustusvaraus hankkeelle myönnetään, tehdään tämän vaiheen asiakirjojen pohjalta.

Asiakirjoja voidaan täydentää ja tarkentaa tarvittaessa jossakin määrin vielä niiden käsittelyn aikana.

3.2 Hakemusten käsittely

Hakemusten hankevalintaa valmistelevassa käsittelyssä selvitetään:

- **Hakijan tukikelpoisuus**

- **Uusien tai perusparannettavien tilojen tarve ja tarpeen pysyvyys**
  Arvioitaessa asuntokohteiden rahoittamista ja siihen liittyyviä riskejä,

[1] Vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annettu laki (574/2016)
[2] Vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtiontakauksesta annettu laki (856/2008)

keskeistä on varmistua siitä, että rakennettaville tai perusparannettaville asunnoille ja muille asumista palveleville tiloille on pitkäkestoista tarvetta.

Tukivaraushakemuksen tärkein osuus, johon hakijan on panostettava ja kiinnitettävä erityistä huomiota, on hankkeen tarpeellisuuden selvittäminen ja perustelut.

Erityisryhmille tarkoitettujen hankkeiden asuntojen tarpeen lisäksi hakemuksessa pitää selvittää:

- tulevien asukkaiden nykyinen asumistilanne (koti, laitos,…)
- tulevien asukkaiden avun ja tuen tarve
- tulevien asukkaiden maksukyky
- palveluiden suunniteltu sisältö ja määrä sekä järjestämistapa

Hankkeen tarvetta arvioitaessa ratkaiseva merkitys on kohteen sijaintikunnan tai mahdollisen SOTE-alueen antamalla ns. sote-lausunnolla ja siinä annetulla sitoumuksen vahvuudella asuntojen ja asumispalvelujen pitkäkestoisesta toiminnan turvaamisesta tulevaisuudessa.

- **Rakennuspaikan kelpoisuus, kaavallinen valmius sekä soveltuvuus tulevien asukkaiden näkökulmasta;** sijainti yhdyskuntarakenteessa, palvelujen läheisyys/saavutettavuus sekä maaston muodot.

- **Kohteen laajuus ja tilojen tarkoituksenmukaisuus**

- **Rakentamisen ja perusparantamisen sekä kokonaiskustannusten hintatavoite ja sen kohtuullisuus**

  Uudisrakennushankkeisiin liittyen kokonaiskustannukset (hankinta-arvo) muodostuvat tavoitehintalaskelman mukaisista rakennus- ja liittymis-kustannuksista, niihin sisällytettävistä arvioiduista hankerahoituskuluista sekä tontin hankkimisesta tai rakentamisen ajaksi vuokraamisesta aiheutuvista kustannuksista.

  Tontin hankinta- tai vuokrauskustannusten hyväksyttävät enimmäishinnat ARA-asuntotuotannon kannalta keskeisimmille paikkakunnille ja alueille löytyvät ARAn verkkosivuilta.

  Lisäksi:

  - Hankkeen kokonaishankinta-arvosta erotetaan ja esitetään se osuus, joka kohdistuu tiloihin, joihin korkotukilainaa, takauslainaa ja investointiavustusta ei myönnetä. Tällaisia ovat esim. tavanomaiset liiketilat ja tilat, joiden käyttäjinä ovat pääosin tuettavan kohteen ulkopuoliset asiakkaat (esim. päivätoimintakeskus) ja näiden tilojen rahoitus esitetään ARAlle korkotukilainahakemuksessa ja tarvittaessa erillisellä liitteellä.

- Onko hakemuksessa ilmoitettu arvonlisäverolliset vai -verottomat kustannukset ja mitkä kustannukset ovat tuen laskentaperusteena.

Jos tuen hakemisen perusteena ovat arvonlisäverottomat kustannukset, ARA suosittaa, että verottajalta haetaan ennakkoratkaisu kohteen soveltuvuudesta veronalaiseen kiinteistöjen vuokraustoimintaan. Lisäksi, jos tuensaaja aikoo hankkeen valmistumista seuraavan kymmenen vuoden aikana hakeutua arvonlisäverolliseksi ja hakea arvonlisäveron palautusta, tuensaajan velvollisuutena on ilmoittaa asiasta välittömästi ARAlle ja ilmoittaa palautuksen määrä ensi tilassa.

- **Arvioitujen asumiskustannusten kohtuullisuus**

- **Toteutusmuoto;** hankevalinnassa etusijalla ovat kilpailutettavat rakennushankkeet ja perusparantannushankkeet.

3.3 Hankevalinta

Hakemukset käsitellään yksittäin ja valinnasta tuettavaksi päätetään myös hankekohtaisesti ottaen huomioon tuen myöntämis- ja hyväksymisvaltuudet, tukia koskeva lainsäädäntö ja sen perusteella annetut alemman asteiset säädökset ja ohjeet; sekä eduskunnan, valtioneuvoston, ympäristöministeriön sekä ARAn omat selvitykset kuten vuosittain tehtävä kuntakohtainen asunto-markkinaselvitys.

Jos hanke hyväksytään haetun tuen tai haettujen tukien piiriin, sille hyväksytään **ehdollinen varaus.** Tukikohtainen varauksessa osoitettu rahamäärä on hankeen arvioituihin kustannuksiin perustuva alustava tukirahoituksen tarve. **Varauksen rahamäärä ei ole sitova.** Lainan lopulliseen määrään vaikuttavat mm. suunnitelmaratkaisu sekä urakkakilpailuun perustuvat ARAn hyväksymät kustannukset, valtion talousarvion vuotuisen lainoitusvaltuuden riittävyys.

Ehdollinen varaus ei oikeuta korkotukilainapäätöksen saamiseen, elleivät kaikki hankkeen toteutukselle ja tuen myöntämiselle asetetut ehdot täyty. Hankkeen toteutuksessa ja ajoituksissa on ehdottomasti noudatettava kaikkia ARAn hankekäsittelyn vaiheita.

! *Kaikkiin hyväksyttyihin varauksiin sisältyvien yleisten edellytysten lisäksi varaustekstissä tai erillisessä liitteessä saatetaan joskus antaa hakija- tai hankekohtaisia erityisehtoja tai ohjeita, jotka hakijan tai hankkeen edelleen kehittämisessä on otettava huomioon.*

On siis tärkeää huomata, että:

- Ehdollinen varaus ei välttämättä johda sitä koskevan tuen myöntämiseen hakijan haluamana ajankohtana, sillä tukia voidaan myöntää vain valtion talousarviossa kullekin vuodelle hyväksyttyjen valtuuksien puitteissa.

Ehdolliseen varaukseen perustuva tuen hyväksymis- tai myöntämispäätös voidaan näin ollen tehdä varauksen hyväksymisvuonna tai sitä seuraavina vuosina sen mukaan, miten varaus on voimassa ja miten vuotuinen valtuus riittää.

- Ehdolliseen varaukseen liittyy lainsäädännön ja muiden määräysten asettamia edellytyksiä mm. hankkeen suunnitelmille ja hinnan kohtuullisuudelle sekä kohteen rakentamisen ja rahoituksen kilpailuttamiselle. Jos edellytyksiä ei täytetä, ehdollinen varaus peruutetaan. Hakijalla ei ole ehdollisen varauksen peruuntuessa oikeutta saada korvausta valtiolta. Tuen hakijan ja rakennuttajan välisestä korvausvastuusta viimeksi mainitun seikan osalta on syytä sopia rakennuttamissopimuksessa.

Jos hankkeelle ei myönnetä ehdollista tukivarausta, siitä lähetetään ilmoitus perusteluineen tuenhakijalle. Jos hylätylle hankkeelle halutaan hakea myöhemmin rahoitustukea ARAsta, on siitä tehtävä tukivaraushakemus uudelleen.

4 HANKEOHJAUS

Tukivarauksen saajalla tai rakennuttajalla on vastuu siitä, että hanke pysyy varaushakemuksen tai ehdollisen varauspäätöksen mukaisena – niin toiminnallisesti kuin huonetilaohjelman, hankkeen laajuuden ja tavoitteellisten kustannustietojenkin osalta. Tämä edellyttää tuensaajalta tai rakennuttajalta aktiivista, mitattaviin ja laskettaviin tunnuslukuihin sekä kustannusarviolaskentaan perustuvaa suunnittelun ohjausta ja valvontaa.

Hankkeen hoitajat voivat aina tarvitessaan ottaa yhteyttä ARAan, hankkeen rahoitusesittelijään, jotta hankkeen hoitajilla olisi tiedossaan mahdollisimman hyvin kaikki hankkeen hyväksymiseen vaikuttavat seikat sekä varmistetaan hakemuksen käsittelyn sujuvuus. Tuen hakijan tai rakennuttajan aloitteesta voidaan järjestää myös hankkeen eri osapuolille yhteinen aloituskokous. ARA järjestää aloituskokouksen kaikille ehdollisen investointiavustusvarauksen saajille.

ARA pyrkii välittämään tuen hakijoille, tuensaajille ja rakennuttajille aktiivisesti tietoa ajankohtaisista asioista sekä kokemuksia aiemmin toteutetuista hankkeista. Tuleville tuenhakijoille tämä on mahdollista järjestää esim. kunta- ja asiakastapaamisten muodossa.

4.1 Luonnossuunnitteluvaihe ja aloituskokous

> *Luonnossuunnitelmien käsittely ja niihin perustuva ohjaus voidaan sisällyttää aloituskokoukseen, joka järjestetään tuen hakijan, rakennuttajan tai ARAn aloitteesta ehdollisen varauksen saamisen jälkeen.*

Aloituskokouksessa käsitellään paitsi luonnossuunnitelmia niiden perusteella laskettuine kustannusarvioineen, mutta myös muita hankkeeseen liittyviä

seikkoja, kuten hankesuunnitelman sisältöä, rahoitusta ja aikataulua. ARAn käsittelijöiden ja hankkeen hoitajien lisäksi tilaisuudessa voi olla läsnä myös hankkeen sijaintipaikkakunnan edustajia.

4.2 Tukirahoituksen riittävyyden selvittäminen

ARA-tukien (lainojen ja avustusten) hyväksymiseen ja myöntämiseen liittyy rajoituksena niitä koskien valtion tulo- ja menoarviossa kullekin vuodelle hyväksytyt enimmäismäärät, ns. hyväksymis- tai myöntämisvaltuudet. ARAn toiminnan tavoitteena on, että kunakin vuonna valtuudet riittävät kaikkiin niihin hankkeisiin, joiden arvioidaan kyseisenä vuonna käynnistyvän ja tarvitsevan rahoitusta.

Koska kuitenkin käytännössä voi käydä niin, että valtuudet loppuvat jossakin vaiheessa vuotta, kehotetaan tuensaajia tai rakennuttajia selvittämään tukea koskevan valtuuden riittävyys viimeistään ennen urakkakilpailun järjestämistä, jotta varsinainen tuki voidaan rakennustöiden käynnistyttyä myös myöntää.

5 RAKENNUSSUUNNITELMAT, HANKINTA-ARVO JA NIIDEN HYVÄKSYMINEN

5.1 Asiakirjat

Rakennussuunnitelmien ja kustannusten käsittelyssä (osapäätösvaiheessa) tarvittavat asiakirjat esitetään ehdollisen varauksen liitteenä. Ne on lueteltu myös korkotukilainan osapäätösvaiheen ARA 99-lomakkeilla riippuen hankkeen muodosta (uudistuotanto/perusparannus tai erityisryhmien kohde). Lomakkeet löytyvät lainaprosessin eri vaiheissa tarvittavat lomakkeet listaavalta sivulta, 2. vaiheen kohdalta.

5.2 Hankkeen tarpeellisuuden tarkistaminen

Viimeistään tässä vaiheessa erityisasuntokohteiden osalta ARA varmistaa vielä hankkeen tarpeellisuuden laajuuksineen ja asuntomäärineen.

5.3 Rakennussuunnitelmat ja niiden hyväksyttävyyden arviointi

Rakennussuunnitelmien hyväksyttävyyden arviointi käsittää ensisijaisesti asuntolainsäädännössä asetettujen edellytysten täyttymisen sekä valtion talousarvion ja ympäristöministeriön tulosohjauksen tavoitteiden toteamisen. Em. tavoitteissa ja linjauksissa ovat viime aikoina erityisesti esille nousseet esteettömyys sekä kustannus- ja energiatehokkuus.[3]

[3] Lisätietoja: http://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Rakentamisen_ohjaus

Em. edellytykset, tavoitteet ja linjaukset huomioon ottaen toteutuvan ARA-asuntotuotannon valmistuttuaan edellytetään olevan:

- pitkäikäistä, toiminnallisesti, esteettisesti ja teknisesti kestävää
- energiatehokasta niin, että lämmitysenergian tarve on vähäinen ja/tai energian tarve katetaan uusiutuvalla energiamuodolla
- kestävän kehityksen periaatteiden mukaisen elämäntavan mahdollistavaa
- ylläpito- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullista tai sijaintialueellaan kilpailukykyistä
- tiloiltaan ja lähiympäristöltään turvallista ja esteetöntä
- ryhmäkotien osalta kodikkaita laitosmaisuutta välttäen
- muuntojoustavaa mahdollistaen esim. tilaratkaisujen kehittämisen ja muuttamisen asukkaiden vanhenemisesta ja mahdollisesta vammautumisesta aiheutuvia tilatarpeita vastaaviksi sekä
- esimerkillistä muulle asuntotuotannolle.

5.4 Hankinta-arvo ja sen hyväksyttävyyden arviointi

Hankinta-arvo muodostuu kaikista niistä hankkeen toteutumisen seurauksena maksettaviksi tulevista kustannuksista sekä mahdollisesti vastikkeetta saatujen hyödykkeiden kohtuullisiksi katsotuista arvoista, kuten lahjoituksena saadun tontin arvo. Kustannukset esitetään *Hankinta-arvoerittelylomakkeella*[4] aina arvonlisäveron sisältävinä ja lisäksi niistä tiloista, joiden toteuttamisesta aiheutuvista kustannuksista arvonlisävero vähennetään tai palautetaan, myös ilman arvonlisäveroa.

Hankinta-arvon hyväksyttävyyden keskeisiä edellytyksiä, joihin hakemusten käsittelyssä kiinnitetään erityistä huomiota, ovat seuraavat seikat:

- Hankinta-arvo kokonaisuudessaan ja erityisesti tuen myöntämisen perusteeksi laskettavalta osaltaan pysyy niihin sisältyvine kustannuserineen tukivaraushakemuksen ja siihen perustuvan tukivarauspäätöksen mukaisena – sekä hankkeen laajuus ja laatu huomioonottaen on kohtuullinen.
- Rakentamista ja perusparantamista koskevat urakat ja erillishankinnat on kilpailutettu, ellei ARA ole erikseen myöntänyt perustellusta syystä lupaa poiketa kilpailumenettelyn käytöstä.

[4] Lomakkeet hanketyypeittäin - **Uudistuotanto:** ARA 90 tai ARA 90E (erityisryhmäkohteet), ARA 90bE (erityisryhmäkohteet, käyttäjäryhmäkohtainen jaottelu) - **Perusparantaminen**: ARA 80 tai ARA 80E (erityisryhmäkohteet)

- Hyväksyttäviksi esitetyt kustannukset perustuvat kilpailujen tuloksiin tai hankintasopimuksiin, ja ovat sopimusten mukaisia.
- Tuensaajan lukeutuessa hankintalaissa määriteltyihin hankintayksiköihin: ko. lain sekä kynnysarvot ylittävistä tavara- ja palveluhankinnoista kuin myös rakennusurakoista annetun asetuksen kilpailusäännöksiä on noudatettu.
- Toteuttajat ovat vakavaraisia ja ovat suorittaneet veronsa ja muut julkisoikeudelliset maksut ajallaan, oikeamääräisinä.
- Kilpailuttamisessa on noudatettu hyvää rakennuttamistapaa.

Hankinta-arvoon sisältyvien kustannuserien hyväksyttävyyteen liittyvät seikat esitellään seuraavissa alaluvuissa.

5.4.1 Urakkahinnat

Käytettäessä urakkamuotona kokonaishintaista urakkaa, hankkeen hintaesitykseen sisällytetään urakkasummina kilpailussa halvimmat urakkatarjoussummat, joiden on käytävä ilmi myös urakkatarjousten avaustilaisuuden pöytäkirjoista. Jos halvinta tarjousta ei ole hyväksytty tai esim. mahdollisessa urakkaneuvottelussa on päädytty urakkatarjouksesta poikkeavaan hintaan, asiakirjoihin on liitettävä perustelu urakkahinnan muutokselle. Jos urakkakilpailun jälkeen tuen hakija tai rakennuttaja päättää esittää kilpailun tuloksen hylkäämistä, ARA suosittelee neuvottelua ARAn hakemusten käsittelijöiden kanssa ennen asian lopullista ratkaisemista.

Yksikköhintaurakoissa kyseisten urakoiden hinnaksi hyväksytään tuen hakijan tai rakennuttajan laatiman määräluettelon tietojen ja urakkatarjouksessa esitettyjen yksikköhintojen perusteella muodostuvia hintoja.

Tavoitehintaurakoissa, joihin sisältyy myös määritelty kattohinta, hankkeen hintaan hyväksytään tavoitehinta (ei kattohinta).

Niissä tapauksissa, joissa jonkin yksittäisen urakan hinta ei ole hankinta-arvoa hyväksytettäessä tuen hakijan tai rakennuttajan tiedossa, voidaan kyseistä urakkaa koskien hyväksyä kustannusarvio laskelmineen. Se tarkistetaan sitten toteutuneen hinnan mukaiseksi hankkeen valmistuttua. Näin voidaan tehdä esim. **projektinjohtourakka** -muotoisissa toteutuksissa, joissa hankkeen hintaa hyväksytettäessä edellytetään kuitenkin pääsääntöisesti noin 80 % urakka- ja hankintahinnoista perustuvan kilpailumenettelyllä saatuihin ja sovittuihin hintoihin.

! *Tuen hakijan tai rakennuttajan tekemiä urakoihin liittyviä lisä- ja muutostyövarauksia ei sisällytetä hankinta-arvoon.*

5.4.2 Erillishankintojen hinnat

Erillishankinnat ovat tuen hakijan lukuun tehtäviä tavara- tai tarvikehankintoja, joihin ei sisälly urakoille ominaista työsuoritusta. Hankintojen on oltava kilpailutettuja, joko hankekohtaisesti tai vuosisopimusten tekemisen perustaksi.

Normaaleissa urakkakilpailukohteissa, joissa urakkaohjelman mukaisesti hanke sisältää erillishankintoja, myös urakoitsijoille on selkeästi annettava mahdollisuus tehdä tarjous hankinnoista, kun ne ovat hinnaltaan merkittäviä ja etenkin silloin, kun hankinnat koostuvat useista laitteista ja tarvikkeista, jolloin liikesalaisuuksien paljastuminen ei vaarannu.

Näissä tapauksissa edellytetään, että tuen hakijan lukuun rakennuttajan toimesta tehtävien hankintojen hinta todetaan urakkatarjousten avaustilaisuudessa urakkatarjousten tapaan.

!

Erillishankintojen hinnat esitetään hankinta-arvoesityksessä tarjousten tai tehtävien hankintasopimusten mukaisina ja tarvittaessa eriteltyinä laskelmineen erillisessä liitteissä.

5.4.3 Suunnittelu- ja asiantuntijapalkkiot

Suunnittelu- ja asiantuntijapalkkiot esitetään tehtyjen suunnittelu- ja hankintasopimusten mukaisina. Suunnittelupalkkioihin voidaan sisällyttää vain toteutettavan hankkeen suunnittelusta maksettavat, sopimusten mukaiset palkkiot sekä hankkeen osalta järjestetyn suunnittelukilpailun kohtuulliset kulut lähinnä kilpailuun osallistuneille maksetut palkkiot.

5.4.4 Rakennuttamispalkkio ja rakennusaikaiset rahoituskulut

Palkkiot esitetään tehtyjen sopimusten mukaisina. Rakennuttamiskuluihin voidaan hyväksyä myös tuen hakijan itse suoraan maksamia tai maksettaviksi tulevia kuluja, kuten rakennuslupamaksuja ja harjannostajaiskuluja.

Rakennusaikaisista rahoituskuluista esitetään erillinen arvio laskenta-perusteineen.

Rakennuttamispalkkion käsittely ARAssa osapäätös- ja tarkistuspäätös-vaiheissa

Jos rakennuttaminen on kilpailutettu, kohtuullinen rakennuttamispalkkio hyväksytään sellaisenaan.

Rakennuttamispalkkion ja rakennusaikaisten rahoituskulujen kohtuullisuuden arvioinnissa ARA ottaa huomioon seuraavat näkökulmat:

- Rakennuttamispalkkion perustana on rakennuttamistehtävien laajuus, mukaan lukien rakennuttajan vastuulle kuuluvien ulosmaksettavien kulujen määrä sekä alan kirjallisuudesta löytyvät viimeisimmät käytettävissä olevat hankkeen johtotehtäviä sekä rakennuttamista koskevat kustannustiedot.

- Rakennuttamispalkkion määräytymisessä otetaan huomioon hankkeen laajuus kerrosalana sekä eri rakennustyypit, ottaen huomioon myös esimerkiksi erityisryhmähankkeiden näkökulmat.

- Hankinta-arvo on rakennuttamispalkkion määräytymisen perusteena. Palkkion kohtuullisuuden arviointiin vaikuttavat seuraavat asiat:
  - Urakkamuoto: rakennuttajan teettämiin ja ohjaamiin suunnitelmiin perustuvissa urakkakilpailukohteissa kohtuulliseksi arvioitava palkkio voi olla korkeampi kuin esimerkiksi neuvottelu-urakoissa.
  - Hankkeen toteutuksen perustuessa toistuvasti samaan suunnitteluratkaisuun, otetaan tämä huomioon arvioitaessa palkkion suuruutta alentavana tekijänä.
  - Hankkeen palkkioon voidaan hyväksyä korottavana tekijänä rakennuttajan työpanos silloin, kun se muodostuu merkittävästi tavanomaista suuremmaksi. Tällaisina tapauksina voidaan pitää esimerkiksi:
    - projektinjohtorakennuttamista, jolloin urakoita ja/tai hankintoja on oleellisesti enemmän kuin perinteisissä toteutustavoissa
    - perustamis- ja kaavaolosuhteet, tontin luovutusehdot, kumppanuuskaavoitus ja/tai hankintamenettelyt edellyttävät tavanomaista suurempaa työpanosta rakennuttamisessa
    - suunnittelukilpailun järjestämisestä aiheutuneet kustannukset
    - kilpailuun osallistumisen kustannukset, kun hanke toteutuu
    - muut tavanomaisesta poikkeavat, ylimääräiset rakennuttamiskustannukset
    - kohtuulliset markkinointikulut voidaan ottaa huomioon
    - palkkio voi olla korkeintaan alalla yleisesti tunnettujen rakentamisen kustannuksia käsittelevissä julkaisuissa esitettyjen hinnoitteluperusteiden mukainen
    - rakennuskustannusten nouseminen rakentamisen aikana voi pienentää rakennuttamispalkkion suuruutta loppuhintakäsittelyn yhteydessä.

- Rakennusaikaisten rahoituskulujen kohtuullisen määrän arvioinnissa käytetään mm. seuraavia tietoja:
  - rakentamisaikaa asuntojen valmistumiseen saakka
  - korkotukilainan määrää
  - korkotukilainan korkoa marginaaleineen rakentamisen aikana, kuitenkin enintään omavastuukorkoa.

5.4.5 Maapohjan hinta, rakennusaikainen tontin vuokra sekä muut tontin hankintaan tai vuokraukseen liittyvät kulut

Omistustontin hankkimisesta aiheutuvat kulut koostuvat lähinnä tontin hinnasta, sen perusteella määräytyvästä varainsiirtoverosta, kiinteistötoimituksista aiheutuvista kuluista ja kiinteistöverosta.

Tontin ollessa vuokrattu, hankkeen hintaesitykseen sisällytetään ainoastaan tontin vuokra urakkasopimukseen ilmoitetulta rakennusajalta. Oheistietona esitetään myös tontin vuosivuokra.

Jos tontti on vuokrattu ennen rakennustöiden käynnistymistä, hyväksytettävään tontin vuokraan voidaan sisällyttää myös vuokra tältä ajalta, kuitenkin enintään kolmen kuukauden ajalta.

Omistustontin hinnaksi hyväksytään tontin ostohinta, kuitenkin enintään kyseiselle alueelle ARAssa erikseen hyväksytty enimmäishinta tai sen puuttuessa alueelle kohtuulliseksi käyväksi hinnaksi katsottava kohtuullinen arvo. Määritetyt enimmäistonttihinnat löytyvät ARAn verkkosivuilta.

Jos tontti jää vajaarakennetuksi ja rakennusoikeuden alitus on yli 5 %, käytetään tonttihintaa määritettäessä käytettyä rakennusoikeuden määrää. Tontin kohtuullinen vuosivuokra on pääkaupunkiseudulla enintään 4 % ja muualla maassa enintään 5 % tontin kohtuulliseksi katsottavasta käyvästä arvosta.

Jos tuensaaja hankkii tontin osakeyhtiökauppaan sisältyvänä, tontin hinnaksi hyväksytään ostetun yhtiön taseeseen kirjattu tontin hankintahinta, ottaen huomioon edellä mainittu tontin ostohintaa koskeva rajaus.

5.4.6 Liittymismaksut

Liittymismaksut koostuvat kohteen liittymisestä verkostoihin sekä alueellisiin rakennuksiin tai rakennelmiin aiheutuvista maksuista.

Liittymismaksut ilmoitetaan ja hyväksytään laitosten antamien kiinteiden, rakennustöiden aloittamisajankohtaan sidottavien hintojen mukaisina, jolloin voimassa olevien tariffien lisäksi voidaan ottaa huomioon tiedossa olevat rakennusaikana tapahtuvat tariffien muutokset.

5.5 Uudisrakennushankkeiden suunnitelmien ja kustannusten hyväksyminen (osapäätös)

> *Rakennussuunnitelmat ja -kustannukset arvioidaan kohtuullisiksi ARAn hyväksymällä osapäätöksellä. Päätöksen perusteena on arvio, että hyväksyttyillä rakentamisratkaisuilla ja -kustannuksilla saavutetaan kohtuulliset asumiskustannukset ja että ne myös pysyvät sellaisina tulevaisuudessa.*

Osapäätöksessä todetaan suunnitelmien hyväksyminen sekä hankkeen hyväksytyt kustannukset (*hankinta-arvoerittelyineen*), sekä se hankinta-arvon osa, jonka on laskentaperusteena tuen suuruuden määrittämiselle ja hyväksymiselle.

> *Investointiavustushakemus on jatkossa toimitettava ARAlle pääsääntöisesti samanaikaisesti osapäätösvaiheen asiakirjojen kanssa. (ks. luku 6.1.1).*

Osapäätöksen jälkeen urakkasopimukset voi allekirjoittaa sekä rakennus- tai perusparannustyöt aloittaa, ellei ARA ole erityisestä, hakijan esittämästä syystä antanut erillistä lupaa aloittaa rakennustyöt jo aiemmin.

Hankkeen osalta voidaan myös tehdä päätös hankkeen suunnitelmien ja/tai kustannusten hylkäämisestä (*hylkypäätös*), jos suunnitelmat ja/tai kustannukset eivät ole hyväksyttävissä. Vaihtoehtoisesti hankkeen asianhoitajan kanssa voidaan sopia, että tämä korjaa hyväksymisen esteenä olevat seikat hyväksyttävään kuntoon, minkä jälkeen hanke etenee osapäätösvaiheeseen.

5.6 Perusparannushankkeiden suunnitelmat, kustannukset ja niiden hyväksyttävyyden arviointi

> *Perusparannushankkeen suunnittelun on perustuttava riittävän laajaan ja yksityiskohtaiseen hankekohtaiseen selvitykseen ja sen perusteella laadittuun hankeohjelmaan. Osana selvitystä perusparannettavasta kohteesta on laadittava kuntoarvio, tehtävä tarvittavat kuntotutkimukset sekä niihin perustuen laadittava myös pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelma.*
>
> *Kuntoarvio ja kunnossapitosuunnitelma kuuluvat korkotukilain mukaan lainan korkotukilainaksi hyväksymisen yleisiin edellytyksiin.*

Perusparannuksen laajuudesta ja perusteellisuudesta päätettäessä on otettava huomioon:

- olemassa olevan rakennuksen asettamat rajoitukset,
- toimenpiteiden kannattavuus ja niiden muodostaman kokonaisuuden tarkoituksenmukaisuus,
- asukkaille koituvat asumismenot sekä rahoitukselliset edellytykset.

Hakemusten käsittely ARAssa sisältää samat vaiheet ja liki vastaavin asiakirjoin kuin uudisrakennushankkeiden kohdalla, mukaan lukien hankeohjauksen. Tuen perusteeksi ei lasketa kustannuksia, jotka aiheutuvat:

- vuosikorjaustoimenpiteistä,
- muiden kuin asuntojen ja niitä välittömästi palvelevien tilojen perusparantamisesta, kuten liiketilat,
- vuokramenetyksistä.

Perusparannustyöt voidaan aloittaa uudisrakennushankkeiden tapaan suunnitelmien ja perusparantamisen hinnan hyväksymisen jälkeen, jollei aloituslupaa ole erityisestä syystä myönnetty jo aikaisemmin.

6 TUKIHAKEMUKSET, PÄÄTÖKSET JA TUEN MAKSAMINEN

6.1 Tukihakemusasiakirjat ja niiden käsittely

Tukihakemusten käsittelyssä tarvittavat asiakirjat ovat ARAn verkkosivuilla. Asiakirjojen sekä osapäätöksessä todettujen kustannustietojen perusteella hankkeesta tehdään avustus- ja korkotukilainapäätökset sekä samalla hyväksytään koko hanketta koskeva rahoitus.

ARAn hyväksymän takauslainan, korkotukilainan ja/tai avustuksen lisäksi tarvittavan muun rahoituksen lähteet on selvitettävä ARAn lainahakemus-lomakkeella. Muita rahoituslähteitä ovat lähinnä:

- osakkeen omistajan osakepääoma,
- omanpääomanehtoinen laina tai vastaava sijoitus;
- mahdollinen luottolaitoksen tai muun tahon myöntämä laina;
- muut lainasaaja yhtiön tai yhteisön oma investointiin käytettävissä oleva pääoma.

6.1.1 Erityisryhmien investointiavustushakemus

Varsinaista avustuspäätöstä voidaan antaa vasta, kun hanke on saanut rakennussuunnitelmien ja kustannusten hyväksymispäätöksen (*osapäätös*) ja jonka yhteydessä on myös ARAn taholta todettavissa myönnettävän avustuksen tarkka suuruus, lain avustukselle asettaman enimmäissuuruuden puitteissa. Erityisryhmien Investointiavustushankkeiden osapäätösvaiheessa päätetään hankkeelle myönnettävän investointiavustuksen suuruus. (ks. myös kohta 5.5)

Investointiavustushakemus on jatkossa toimitettava ARAlle pääsääntöisesti samanaikaisesti osapäätöshakemusasiakirjojen kanssa. Tämä mahdollistaa sen, että osapäätös ja avustuspäätös voidaan tehdä samanaikaisesti. Avustuspäätös voidaan tehdä ennen urakkasopimusten allekirjoittamista. Myös korkotukilainapäätöstä voidaan hakea samanaikaisesti, mutta korkotukilainapäätöksen hyväksyminen edellyttää urakkasopimusten allekirjoittamista.

Hakija ilmoittaa hakemuksessa haettavan avustuksen määrän erityisryhmittäin. On huomattava, että ehdollisessa varauksessa mainittu alustava avustusmäärä ja avustusosuus eivät ole olleet sitovia, koska ne perustuvat ennen osapäätöstä arviopohjaisiin tietoihin .

Kun ARA myöntää avustuksen, se ottaa kohdekohtaisesti huomioon erityisryhmän ja heidän asumisensa tilatarpeet, kohteen laajuuden ja kustannukset, vuokran kohtuullisuuden sekä erityisryhmään kuuluvien vuokranmaksukyvyn. Näitä seikkoja arvioidaan hakijan

investointihakemusasiakirjojen lisäksi suunnitelma- ja kustannusasiakirjojen, hankesuunnitelman ja vuokralaskelman pohjalta.

Avustuksen enimmäissuuruudet on porrastettu siten, että mitä enemmän poikkeuksellisia asumista tukevia tila- tai varuste-ratkaisuja tarvitaan, sitä korkeammaksi avustusprosentti voi nousta.

Tukiluokkia on neljä ja niiden enimmäisprosentit ovat 10, 25, 40 ja 50 %. Avustuksen laskentaperusteena on ARAn osapäätöksellä avustettaviksi hyväksymät rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannukset. Avustuksen määrä lasketaan osapäätöksessä vahvistetuista avustettavista kustannuksista siinä eriteltyjen tilojen osalta. Avustus myönnetään euron tarkkuudella ilman pyöristystä.

Kun kohteen kaikissa asunnoissa edellytetään tavanomaista enemmän erityisiä tila- ja varusteratkaisuja sekä tukipalvelujen tuottamiseen tarvittavia tiloja, avustus kohteelle määräytyy korkeampien avustusluokkien mukaan. Jos kohteessa on tällaisten asuntojen lisäksi myös muita asuntoja, avustusta myönnetään korkeampien avustusluokkien mukaan vain niiden asuntojen laskennalliseen kustannusosuuteen, mitkä täyttävät korkeammille avustusluokille asetetut vaatimukset. Esimerkiksi nuorisoasuntokohteissa voi olla enintään 25 % avustukseen oikeutettuja tukiasuntoja sekä muita asuntoja, jotka voivat saada avustusta alimman tukiluokan mukaan eli enintään 10 %. Tällä tavoin avustusten myöntämiseen saadaan joustavuutta ja kustannustehokkuutta.

ARA myöntää enimmäissuuruisia avustuksia vain silloin, kun arvioituja asumiskustannuksia ei muilla tavoin saada kohtuulliselle tasolle. Asuntojen ja niiden yhteyteen tulevien yhteistilojen, palvelutilojen ja sosiaalitekniikan avustusprosentti määräytyy sen mukaan, minkälaisia tila- ja varusteratkaisuista johtuvia ylimääräisiä kustannuksia muodostuu.

Avustuksen piiriin voi palvelutaloissa ja/tai asumisyksiköissä kuulua myös vähäinen määrä lyhytaikaiseen asumiseen (intervalliasuntoja) tarkoitettuja asuntoja, joiden tulee olla tilamitoituksiltaan ja varusteratkaisuiltaan samanlaisia kuin pysyvään asumiseen tarkoitetut asunnot. Näiden asuntojen vuokrat eivät kuitenkaan saa rasittaa taloissa pysyvästi asuvien asukkaiden vuokria.

Avustuspäätöksen yhteydessä ARA tarkistaa ja hyväksyy lopullisesti hankesuunnitelman, jolla osoitetaan hanke kokonaisuudessaan taloudellisesti ja toiminnallisesti perustelluksi. Päätökseen liitetään avustettavia tiloja ja kustannuksia koskeva erittely siitä, miten eri tiloja on avustettu.

Asuntoa, jonka rakentamiseen avustus on myönnetty, on käytettävä avustus-päätöksessä mainittuun erityisryhmään kuuluvien vuokra-asuntona 20 vuotta avustuksen ensimmäisen erän maksamisesta lukien. Jos ARA-tuetun kohteen alkuperäisen käyttäjäryhmän kyseisten asuntojen käyttötarve vähenee tai lakkaa, on ARAlta mahdollista anoa **käyttäjäryhmämuutosta**. Hakemus käyttäjäryhmämuutoksesta tehdään vapaamuotoisesti perusteluineen sähköpostilla, joka lähetetään ARAn kirjaamoon: kirjaamo.ara@ara.fi

Hakemuksen käyttäjäryhmämuutoksesta tekee kiinteistön omistaja.

6.1.2 Korkotukilainan kilpailuttaminen

Kaikkien vuokra-, asumisoikeus- ja osaomistustalojen korkotukilainojen lainoituksen on perustuttava kilpailuun. Kilpailutettaessa korkotukilainaa on erityistä huomiota kiinnitettävä siihen, että kilpailu järjestetään riittävän kattavana. Suositeltavana voidaan pitää menettelyä, jossa tarjouksia on pyydetty vähintään kolmelta luottolaitokselta.

Luottotarjouksia vertailtaessa tulisi ottaa huomioon korkotuen laskentatapa ja lyhennysten ajoittuminen vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun asetuksen 9 ja 10 §:n mukaan. Pääomamenot vaikuttavat ratkaisevasti omakustannusperiaatteella määriteltäviin vuokriin, joten kilpailun tulosta ratkaistaessa luottotarjouksia tulisi tarkastella kokonaistaloudellisuuden ja ennakoitavuuden näkökulmasta.

Korkotukilainan hyväksymispäätöstä haettaessa hakija ilmoittaa kirjallisesti ne luottolaitokset, joilta luottotarjouksia on pyydetty ja tekee yhteenvedon luottolaitosten tarjoamista korkoehdoista ja muista päätökseen vaikuttavista tekijöistä. Lisäksi hakija ilmoittaa valitsemansa tarjouksen perusteluineen ja lähettää hyväksyttäväksi ARAn lomakkeelle laaditun luottolaitoksen lainasitoumuksen. Hakija voi tarpeen vaatiessa esittää yleisempiä mm. rahoitushuollon turvaamiseen tai asiakassuhteeseen liittyviä seikkoja, joilla saattaa olla merkitystä tarjouksien keskinäistä edullisuutta harkittaessa.

Jos korkotukilainansaajan ja luottolaitoksen välillä on sovittu tai sovitaan useamman kohteen lainoituksesta tietyin ehdoin ja yksittäisen kohteen rahoitus perustuu tällaiseen (esim. vuosisopimukseen), on hakijan esitettävä kirjallisesti korkotukilainaa haettaessa ne luottolaitokset, joilta luottotarjous on pyydetty kohteille ja samalla lähetettävä ARAlle valitsemansa luottolaitoksen lainasitoumus.

Kokonaisrahoitukseen perustuvassa kilpailuttamisessa korkotukikohteiden lainoitus on kilpailutettava omana osanaan erillään muusta asuntotuotannosta tai muista toiminnoista. Suositeltavaa on, etteivät yhdessä kilpailutettavien korkotukikohteiden yhteislainamäärä nousisi yli 30 miljoonaan euroon.

Hakijan on toimitettava ARAlle useampaa korkotukikohdetta koskevan tarjouspyynnön alustava hankeluettelo. Jos edellä mainittua sopimusta useamman kohteen rahoituksesta ei ole kilpailutettu, on yksittäisen kohteen korkotukilaina kilpailutettava hankekohtaisesti erikseen.

6.1.3 Korkotukilainan vakuus

Korkotukilainan vakuutena voidaan käyttää kiinnitystä tai omavelkaista takausta. Kiinnitystä käytettäessä ARA edellyttää, että korkotukilainojen vakuudeksi luovutettavat panttikirjat vastaavat lainapääoman 1,3-kertaista määrää.

Kuitenkin tätä lainaa paremmalla etusijalla voi olla:

a) tontin vuokranmaksun vakuudeksi vahvistettu kiinnitys ja/tai

b) yleensä myös sellainen vanha kiinnitys, joka on vahvistettu samalla tontilla sijaitsevalle, aiemmin rakennetulle arava- tai korkotukilainoitetulle vuokratalolle.

Myös lainanhakijan omistamat, samaan kohteeseen aiemmin kiinnitetyt vapaat panttikirjat, soveltuvat korkotukilainan vakuudeksi. ARA hyväksyy uudistuotannossa korkotukilainan vakuudeksi vain parhaimmalla etusijalla olevan kiinnityksen. Jos samalla kiinteistöllä on pantattuna hyväksyttävää uutta korkotukilainaa tai takauslainaa paremmalla etusijalla olevia panttikirjoja muiden aikaisempien jäljellä olevien velkojen vakuutena, pitää näihin panttauksiin perustaa jälkipanttioikeus. Jälkipanttaustarve ja velvoite liittyy lähinnä uusiin perusparannuslainoihin. Jos kiinteistöön tai maanvuokraoikeuteen kohdistuu uusien hyväksyttävien lainojen lisäksi vanhempien lainojen vakuutena olevia panttauksia, on ennen hankkeeseen ryhtymistä välttämätöntä selvittää niiden tilanne ja varmistaa, miten uuden lainan vakuusasia järjestetään. ARAsta saa lisäohjeita tarvittaessa.

Jos korkotukilainaa haetaan uudisrakennuskohteelle, joka toteutetaan kahdelle tai useammalle eri kiinteistölle, ARA hyväksyy lainan vakuudeksi pääsääntöisesti vain vahvistetun yhteiskiinnityksen. Yhteiskiinnityksessä lainan edellyttämä kiinnitys vahvistetaan kuhunkin kiinteistöön koko kiinnitysmäärän suuruisena. Yhteiskiinnityksen yleisistä edellytyksistä säädetään Maakaaren (540/1995) 16 luvun 2 §:ssä.

Nykyisin yhteiskiinnitystä ei saa vahvistaa lainkaan kahden tai useamman käyttöoikeuden (ts. vuokraoikeuden) tai kiinteistön ja käyttöoikeuden osalle. Näissä tapauksissa uuden myönnetyn lainan osalta käytetään aina erilliskiinnitystä. Lainapäätöksessä vahvistetaan, minkä määräisenä panttioikeus perustetaan kuhunkin kiinnityskohteeseen, jotta vakuusarvo olisi riittävä.

6.1.4 Maanvuokrasopimuksesta

Maanvuokrasopimuksessa on irtisanomisen oltava kielletty laina-aikana. Vuokrasopimuksen jäljellä olevan vuokra-ajan on oltava vähintään 45 vuotta. Vuokrasopimus kirjautetaan maanmittaustoimistossa ja ARAlle toimitetaan todistus vuokraoikeuden kirjaamisesta.

6.1.5 Hallinnanjakosopimuksesta

ARA edellyttää, että kiinteistön yhteisomistajien keskinäisessä hallinnanjakosopimuksessa on oltava ehto, ettei sopimusta voida irtisanoa laina-aikana ja että hallinnanjakosopimus on tehtävä määräaikaisena (suositus vähintään 45 vuotta). Hallinnanjakosopimus kirjautetaan maanmittaustoimistossa ja ARAlle toimitetaan todistus sopimuksen kirjaamisesta (ks. Maakaari [540/1995] 14 luku 3§).

6.2 Tukien maksaminen

Tukilainan myöntänyt pankki tai muu rahalaitos maksaa lainan valmiusastetodistusten perusteella, ARA maksaa avustukset.

Avustus voidaan maksaa vasta, kun hanke on saanut myös korkotukilaina-päätöksen. Avustus ja korkotukilaina maksetaan avustuksen tai lainansaajan hankekohtaiselle tilille, jolla se on pidettävä. Tältä tililtä suoritetaan ainoastaan hankkeeseen liittyvät maksut.

Avustusosuuden ollessa yli 15 %, ARA maksaa avustuksen hakemuksesta, jonka liitteenä on rakennusvalvojan allekirjoittama valmiusastetodistus, kun hankkeesta on valmiina 30 %, 60 %, 90 % ja 100 %. Maksatuksen yhteydessä valvotaan myös, että rakennuttaja on maksanut erääntyneet urakkaerät sopimuksen mukaisesti kaikille sen kanssa suorassa sopimussuhteessa oleville urakoitsijoille. Viimeisen erän maksatusta varten ARA edellyttää myös, että avustuksensaaja vakuuttaa valinneensa asukkaat avustushakemuksensa mukaisesti.

Avustusosuuden olleessa enintään 15 %, ARA maksaa avustuksen kuitenkin yhdessä erässä yleensä etupainotteisesti niin, että maksatus voidaan tehdä heti töiden aloittamisen jälkeen.

7 LOPPUSELVITYKSEN KÄSITTELY HANKKEEN VALMISTUTTUA

Jos kohteen laajuustiedot, toteutuneet kustannukset ja/tai rahoitus ovat muuttuneet rakentamisen aikana (esim. niin, että hakija on saanut kohteelle tai sen osalle arvonlisäveropalautuksen aiemmasta ilmoituksesta poiketen) hakijan on kohteen valmistumisen jälkeen kohtuullisen ajan – kuitenkin kohteen valmistumisesta viimeistään 6 kk:n kuluessa – haettava suunnitelmien, *kustannusten tarkistamista.*

Rahoituspäätösten tarkistamista (korkotukilainapäätös ja/tai avustuspäätös) on haettava joko toteutuneiden, muuttuneiden kustannusten ilmoittamisen yhteydessä tai ilman aiheeton viivettä toteutuneiden kustannusten hyväksymisen ja vahvistamisen jälkeen.

!

Erityisesti on otettava huomioon, että loppuselvityksessä tarkistetut hankkeen rakennussuunnitelmat ja -kustannukset, hankinta-arvo ja rahoitus ovat perusteena kohteen omakustannusperustaiselle asumiskustannusten määrittämiselle – sekä kohteen luovutuksessa luovutushinnan määrittämiselle.

Loppuhintaselvityksen tekemisessä tarvittavat lomakkeet ovat ARAn verkkosivuilla.

Loppuhintaselvitykseen on liitettävä:

- hankinta-arvoerittely (lomake ARA 90)
- tarvittava *perusteluaineisto* toteutuneiden kustannusten poiketessa aiemmin hyväksytyistä kustannuksista
- rakennustarkastajan tai kunnan muun viranomaisen antama todistus (esim. rakennustarkastajan katselmuspöytäkirja) kohteen valmistumisesta, josta tulee erityisesti käydä ilmi, milloin hanke on valmistunut kokonaisuudessaan sekä milloin asunnot ovat valmistuneet sekä (*valmisastetodistuslomake*)
- toteutuneita kustannuksia vastaava rahoitusselvitys (voi käyttää myös samaa *hakemuslomaketta* kuin varsinaisessa rahoituspäätöksessä) sekä haettaessa lisärahoitusta lainahakemus ja lainasitoumus tai ilmoitus siitä, miten kustannusten ylitys rahoitetaan
- tilintarkastajan lausunto siitä, vastaavatko ARAlle ilmoitetut toteutuneet kustannukset yhteisön kirjanpitoon kirjattuja kustannuksia ja onko kirjanpitoon kirjatut erät maksettu toteutuneita kustannuksia ARAan ilmoitettaessa. (*tilintarkastajan lausuntolomake*)

Jos hankkeen toteutuneet rakennussuunnitelmat ja -kustannukset sekä niitä vastaava rahoitus ovat alun perin hyväksytyn mukaisia, ARAan toimitetaan toimivaltaisella allekirjoituksella varustettu vapaamuotoinen ilmoitus, jossa vakuutetaan ettei mainituissa asiantiloissa ole tullut muutoksia sekä siitä, että hankkeen rakentamiskustannuksista joko on tai ei ole saatu arvonlisäveron palautusta. ***Tilintarkastajan lausunto annetaan aina kaikista hankkeista.***

Kun toteutuneet kustannukset poikkeavat ARAn hyväksymistä osapäätöksen mukaisista kustannuksista, niiden hyväksyttävyyden perusedellytys on se, että kustannusten arvioidaan edelleen olevan lainsäädännön tarkoittamalla tavalla kohtuulliset. Sellaisten toimenpiteiden tai ratkaisujen (lisä)kustannuksia, joita ei ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi hyväksyä suunnitelmien ja kustannusten hyväksymisvaiheessa, ei hyväksytä myöskään po. vaiheessa. Tällöin nämä kustannukset jäävät kiinteistön omistajan rahoitettavaksi siten, että niistä ei aiheudu omakustannusvuokralla katettavia kustannuseriä.

Hyväksyttävistä kustannusmuutoksista ja niiden vaikutuksesta tukien tarkistamiseen, todetaan seuraavaa:

1) **Hyväksyttävät kustannusmuutokset, jotka eivät johda tukien määrän muuttamiseen**

   Näitä kustannusmuutoksia voivat olla lähinnä tuensaajan tai rakennuttajan perustelluista syistä hyväksymien, tarpeellisten ja tarkoituksenmukaisten urakoiden lisä-, ja muutostöiden kohtuulliset kustannukset, joiden seurauksena toteutuneet kustannukset ovat

osapäätöksen mukaiset (muutoksia kustannuserien kesken) tai niitä suuremmat.

2) Kustannusmuutokset, jotka johtavat tai voivat johtaa tukien määrän muuttamiseen

Tällaiset muutokset rajataan seuraaviin tapauksiin:

a) tukien perusteeksi lasketut toteutuneet kokonaiskustannukset muodostuvat alhaisemmiksi kuin osapäätöksessä hyväksytyt

b) pakottavat ja ennalta arvaamattomista syistä aiheutuvat urakoiden merkittävät lisä- ja muutostyöt

c) valtiovallan lainsäädännöllisistä seikoista aiheutuvat kustannusmuutokset (YSE 1998, 49§)

d) konkurssista tai ylivoimaisesta esteestä aiheutuvat kustannusmuutokset (YSE 1998, 50§)

e) toteutuneiden kustannusten poikkeaminen laskennallisena arviona aiemmin esitetyistä kustannuksista edellyttäen, että menettelystä on sovittu ARAn kanssa rakennuskustannusten hyväksymisen yhteydessä.

Tukien tarkistamisen osalta todetaan seuraavaa:

- toteutuneiden kustannusten ollessa alhaisempia kuin osapäätöksessä todetut, tukien määrää alennetaan
- avustuksen määrää voidaan lisätä vain erittäin painavien syiden perusteella
- korkotukilainan määrää voidaan lisätä, jos:
  - hyväksytyt kustannukset ovat nousseet oleellisesti
  - lainamäärän tarkistamiseen on muu erityinen syy. Tällaisena syynä voi olla esimerkiksi se, että lisärahoitusta ei käytännössä voida hoitaa rahoituslaitoksen lainalla (lähinnä asumisoikeustalokohteet) tai laina on hankkeen luonteen (erityisryhmille tarkoitetut asuntokohteet) vuoksi saatava mahdollisimman suurena.

ARA tekee tarkistuspäätöksen, jos se katsoo selvityksen perusteella olevan perusteita muuttaa aiemmin tehtyjä suunnitelmien, kustannusten ja tukien hyväksymiseen liittyviä päätöksiä. Rahoituksen osalta tarkistuspäätös voi sisältää ilmoituksen hyväksytyistä tukien määrän muutoksista ja/tai vain omien varojen hyväksytyn, tarkistetun määrän.

Rakentamisen ja perusparantamisen eri osapuolten on kustannusmuutosten käsittelyssä ja myös niiden ARAlle esittämisessä otettava huomioon rakennusurakan yleisten sopimusehtojen, YSE 1998:n määräykset sekä hyväksi katsottava rakennuttamis- ja urakointitapa.

Kaikki ARAn rahoittamat valmistuneet rakennushankkeet julkaistaan ARAn Hankepankissa. Rakennushanke perustetaan Hankepankkiin ARAn

hankekäsittelyn aikana, ja hankkeen perustiedot tallentuvat automaattisesti järjestelmään.

!

Loppuselvitysvaiheessa hankkeen asianhoitaja saa Hankepankin kertakirjautumislinkin sähköpostiinsa. Linkin avulla hän pääsee tallentamaan järjestelmään hankkeen lopulliset suunnitelmat (pdf-muodossa), vähintään yhden valokuvan kohteesta, sekä laatii maksimissaan 1 200 merkin pituisen vapaamuotoisen esittelytekstin hankkeesta.