

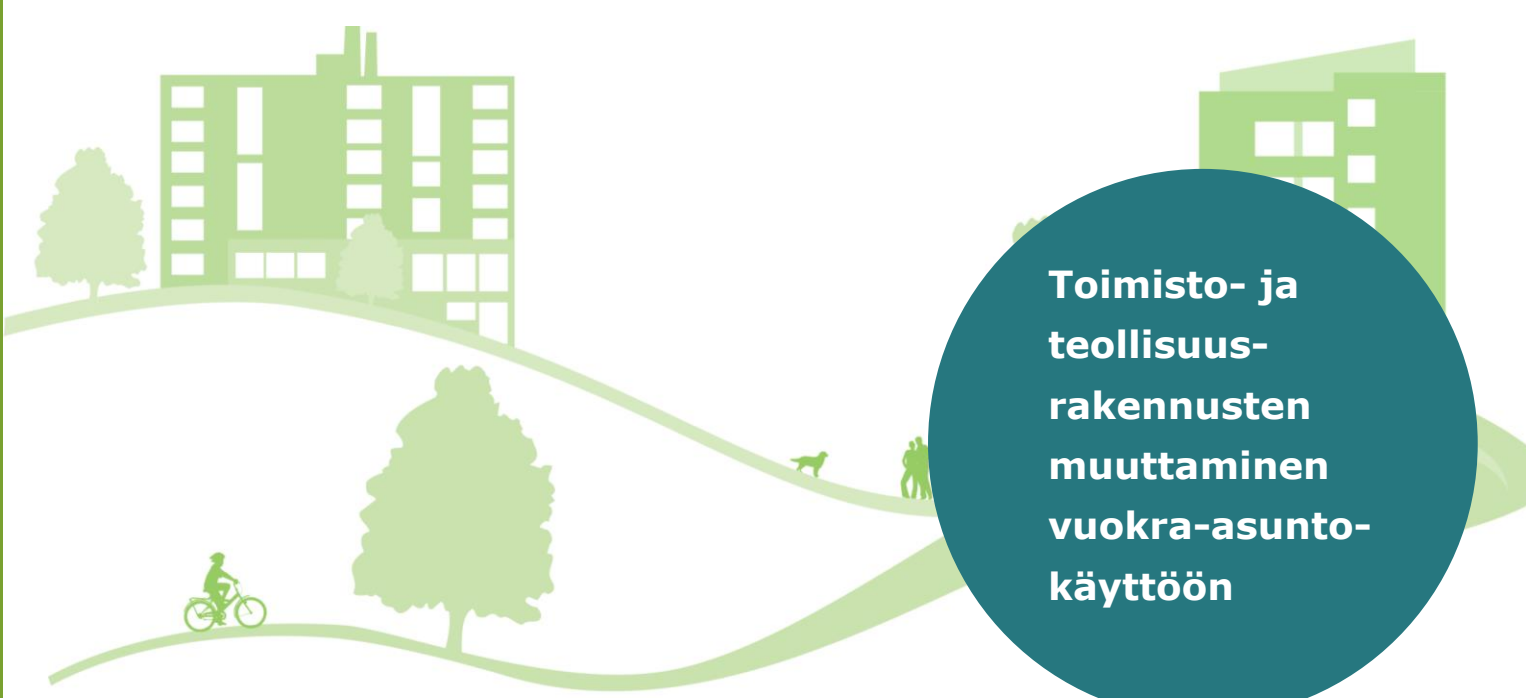
ara

Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Käyttötarkoituksen muutosavustus
kasvaville kaupunkiseuduille

HAKUOHJE

2021



**Toimisto- ja
teollisuus-
rakennusten
muuttaminen
vuokra-asunto-
käyttöön**

Sisällys

1	Uusi määräraha sekä sovellettavat lait ja ohjeet.....	3
2	Avustuksen suuruus ja avustuksensaajat.....	3
2.1	Avustuksen suuruus 10 % – kaikki hakijayhteisöt	3
2.2	Avustuksen suuruus 20 % – yleishyödylliset asuntoyhteisöt	3
3	Avustettavat toimenpiteet ja kustannukset	4
4	Avustuksen hakeminen	5
4.1	Vain avustuksen hakeminen (avustus enintään 10 %)	5
4.2	Avustuksen hakeminen perusparannuksen korkotukilainan yhteydessä (avustus enintään 20 %)	7
6	Muutoksenhaku	9
7	Avustuksen maksaminen.....	9
8	Takaisinperintä, valvonta ja harmaan talouden torjunta.....	10
9	Lisätietoja	10

Hakuohje 2021: Käyttötarkoituksen muutosavustus kasvaville kaupunkiseuduille

Julkaistu: 10.2.2021

Dnro: ARA-00.01.01-2021-10

Asumisen rahoitus- ja
kehittämiskeskus (ARA)

1 Uusi määräraha sekä sovellettavat lait ja ohjeet

Valtion vuoden 2021 talousarvion mukaan valtion asuntorahaston varoista voidaan myöntää yhteensä enintään miljoona euroa käyttötarkoituksen muutosavustuksiin, joilla tuetaan toimisto- ja teollisuusrakennusten muuttamista vuokra-asuntokäyttöön kasvavilla kaupunkiseuduilla.

ARA myöntää käyttötarkoituksen muutosavustukset valtionavustuslain (688/2001) nojalla vuoden 2021 aikana.

2 Avustuksen suuruus ja avustuksensaajat

2.1 Avustuksen suuruus 10 % – kaikki hakijayhteisöt

Jos hankkeelle haetaan avustusta enintään 10 % hyväksytyistä muutoskustannuksista, ehtona on, että asuntoja käytetään vuokra-asuntoina vähintään 5 vuotta.

Jotta avustus täyttää EU:n valtiontukisääntöjen vaatimukset, se myönnetään vähämerkityksellisenä de minimis -tukena (komission asetus EU N:o 1407/2013, EUVL 24.12.2013), **jollei avustusta myönnetä korkotukilainalla** lainoitettavaa, kohtuuhintaisina sosiaalisina vuokra-asuntoina käytettävää kohdetta varten.

Lisätietoja de minimis -tukiehdoista: tem.fi/vahamerkityksinen-tuki-eli-de-minimis-tuki

2.2 Avustuksen suuruus 20 % – yleishyödylliset asuntoyhteisöt

Kun hankkeelle myönnetään vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001, *jälj. korkotukilaki*) mukaista korkotukilainaa vuokra-asuntojen

perusparannukseen, avustuksen määrä on enintään 20 % hyväksytyistä muutuskustannuksista.

Korkotukilainaa voivat saada vain julkisyhteisöt ja ARAn yleishyödylliseksi yhteisöksi nimeämät lainansaajatahot, jotka harjoittavat asuntojen vuokraustoimintaa sosiaalisin perustein sekä noudattavat ja toimivat korkotukilain 24–26 §:ssä yleishyödyllisyydelle asetettujen edellytysten mukaisesti. Korkotukilain 5 §:n mukaan korkotukilain mukaisia perusparannuslainoja voivat saada:

1. kunta tai muu julkisyhteisö,
2. yhteisö, jonka ARA on nimennyt yleishyödylliseksi,
3. sellainen osakeyhtiö tai asunto-osakeyhtiö, jossa jollakin tai joillakin 1–2 kohdassa tarkoitetuista yhteisöistä on välitön kirjanpitolain (1336/1997) 1. luvun 5 §:n 1. momentin 1. kohdassa tarkoitettu määräysvalta. (18.8.2006/717)



Avustusta voidaan myöntää muutostöimenpiteisiin, jotka on aloitettu avustuspäätöksen jälkeen.

Rakennustöiden aloittamisajankohta on määrätty hankkeen urakkasopimuksessa.

3 Avustettavat toimenpiteet ja kustannukset

ARA myöntää avustuksen asuntojen ja niitä palvelevien tilojen muutuskustannuksiin, jotka aiheutuvat toimisto- ja teollisuusrakennusten muuttamisesta vuokra-asumiskäyttöön.

ARA painottaa vuokra-asuntoja rahoittaessaan elinkaaritaloudeltaan edullisia, energiaa säästäviä ja energiatehokkuutta parantavia rakennusratkaisuja sekä yhdyskuntarakenteen eheyttämistä. Perusparannuksilla parannetaan ensisijaisesti kiinteistöjen asuttavuutta, viihtyisyyttä, liikuntaesteettömyyttä ja käyttöikää. ARA painottaa kilpailumuotoisena toteutettavia hankkeita.

Avustettavan toimenpiteen pitää kuulua omistavan yhteisön korjausvastuuseen.

Siltä osin kuin avustuksenhakijalla on oikeus saada hyväksyttävistä kustannuksista hyvitystä lain, vakuutus sopimuksen tai muun sopimuksen perusteella tai muulla vastaavalla perusteella, ei muutosavustusta perusparannukseen myönnetä.

4 Avustuksen hakeminen

Avustusta haetaan ARAn korkotukilainan hakulomakkeella (lomake **ARA 64**). Samalla lomakkeella haetaan sekä perusparannuksen korkotukilainaa että avustusta (avustus enintään 20 %). Lomaketta käytetään myös haettaessa pelkkää käyttötarkoituksen muutosavustusta (avustus enintään 10 %).

Avustuksen hakemisessa käytetään vuokra-asumisen perusparannuksen korkotukilainan hakemus-asiakirjoja, jotka on luetteloitu ARAn hakuohjeessa ”ARAn tuet 2021”, luvussa 4.4.

Katso tarkemmat ohjeet seuraavista luvuista 4.1 ja 4.2.

Avustus myönnetään vuonna 2021 ARAlle toimitetun kustannusarvio-laskelman tai mahdollisen urakkasopimusasiakirjan pohjalta. Avustusta ei lisätä jälkeenpäin.

Avustusta maksetaan avustuksensaajalle kuitenkin enintään 10 tai 20 %:n suuruisena toteutuneista perusparannuskustannuksista, kohteen rakennustöiden valmistuttua.



Ennen avustuksen maksamista ARAlle on toimitettava selvitys kohteen toteutuneista kustannuksista.

4.1 Vain avustuksen hakeminen (avustus enintään 10 %)

Avustusta haetaan ARAn lomakkeella ARA 64 (korkotukilainahakemus).



Hakemukseen on merkittävä huomautus, ettei hankkeelle haeta korkotukilainaa.

Hakemus toimitetaan **suoraan ARAn kirjaamoon**.

Avustushakemukselle ei tarvita kunnan lausuntoa.

Kun hankkeelle haetaan ARAlta vain käyttötarkoituksen muutosavustusta ilman korkotukilainaa, hakumenettelyyn sovelletaan **soveltuvien osien** "ARA-tuet 2021" -hakuohjetta.

Avustuksen hakijan ei kuitenkaan tarvitse toimittaa ARAlle mm. luottolaitoksen lainoitusasiakirjoja, rasisuositusta eikä muitakaan vakuuksia koskevia asiakirjoja.

Hakemuksen liitteet

Käyttötarkoituksen muutosavustuksen hakijan on toimitettava ARAlle hakemuksen lisäksi seuraavat asiakirjat:

- Avustushakemus: **korkotukilainahakemus** lomake ARA 64. [Siirry lomakkeen sivulle](#)
- Allekirjoitettu de minimis -ilmoitus ja todistus (lomake ARA 84). Lomakkeella hakija vakuuttaa perehtyneensä mm. lomakkeen liitteenä oleviin EUn valtioneuvoston päätöksiin (komission asetus EU N:o 1407/2013, EUVL 24.12.2013), jotka koskevat vähämerkityksellistä de minimis -tukea. [Siirry lomakkeen sivulle](#)

Samalla hakija vakuuttaa ilmoittaneensa avustus-hakemuksessa ja sen yhteydessä kaikki säännöksissä tarkoitetut saamansa valtion tuet mainittujen vaatimusten mukaisesti.

- Selvitys yhtiön omistuksesta (perustamiskirja tai osakeluettelo)
- Kaupparekisteri-, yhdistysrekisteri-, tai säätiörekisteriote
- Selvitys omista varoista (jäljennös velkakirjasta, avustuspäätöksestä)
- Urakkasopimusjäljennökset: tai ellei muutostöitä ole vielä kilpailutettu niin muutossuunnitelmiin perustuva kustannusarvio

- Hankeohjelma, perusparannus, normaalihanke (lomake ARA 81a) [Siirry lomakkeen sivulle](#)
- Pääpiirrustukset
- Hankinta-arvoerittely (lomake ARA 80) [Siirry lomakkeen sivulle](#)
- Urakkatarjousten avauspöytäkirja. Jos rakennusurakan kilpailutusta ei ole vielä toteutettu, toimitetaan muutossuunnitelmiin perustuva kustannusarvio



ARA voi lisäksi pyytää muitakin selvityksiä avustuksen myöntämistä varten.

ARAn lomakkeet löytyvät myös ARAn verkkosivulta lomakehaulla: www.ara.fi/lomakkeet

*Hae lomakkeita lomakenumeroilla ("ARA XX") tai lomakkeen nimellä (esim. korkotukilainahakemus). Käytä nimellä haettaessa *-merkkiä hakulausekkeen lopussa.*

4.2 Avustuksen hakeminen perusparannuksen korkotukilainan yhteydessä (avustus enintään 20 %)

Jos kohteen muutuskustannuksiin haetaan ARA:ta perusparannuksen korkotukilainaa, hakumenettelyyn ja hakemusasiakirjavaatimukseen sovelletaan "ARA tuet 2021"-hakuohjetta **sellaisenaan**.



Perusparannuksen korkotukilainahakemus toimitetaan kohteen sijaintikuntaan, joka toimittaa hakemuksen ARAn kirjaamoon lausunnolla varustettuna.

Avustusta ja vuokra-asumisen perusparannuskorkotukilainan ehdollista varauspäättöstä on haettava samanaikaisesti.

Korkotukilainahakemuksen rahoituskenttään täytetään korkotukilainan, muutosavustuksen ja/tai muun rahoituksen osuudet.

- Lisätietoja perusparannuksen korkotukilainasta ARAn sivuilta: [Siirry sivulle "perusparannuksen korkotukilaina vuokra- ja asumisoikeustaloille"](#)
- [Lataa ARAn tuet -hakuohje \(pdf\)](#)

Hakemuksen liitteet

Käyttötarkoituksen muutosavustuksen hakijan on toimitettava ARAlle hakemuksen lisäksi seuraavat asiakirjat:

- Avustushakemus: **korkotukilainahakemus** lomake ARA 64. [Siirry lomakkeen sivulle](#)
- Selvitys yhtiön omistuksesta (perustamiskirja tai osakeluettelo)
- Kaupparekisteri-, yhdistysrekisteri-, tai säätiörekisteriote
- Selvitys omista varoista (jäljennös velkakirjasta, avustuspäätöksestä)
- Kiinteistörekisteriote
- Lainhuutotodistus tai maanvuokasopimus ja sen kirjaustodistus
- Urakkasopimusjäljennökset: tai ellei muutostöitä ole vielä kilpailutettu niin muutossuunnitelmiin perustuva kustannusarvio
- Hankeohjelma, perusparannus, normaalihanke (lomake ARA 81a). [Siirry lomakkeen sivulle](#)
- Pääpiirrustukset
- Hankinta-arvoerittely (lomake ARA 80). [Siirry lomakkeen sivulle](#)
- Urakkatarjousten avauspöytäkirja. Jos rakennusurakan kilpailutusta ei ole vielä toteutettu, toimitetaan muutossuunnitelmiin perustuva kustannusarvio.



ARA voi lisäksi pyytää muutakin selvitystä avustuksen myöntämistä varten.

ARAN lomakkeet löytyvät myös ARAn verkkosivulta:

www.ara.fi/lomakkeet

6 Muutoksenhaku

ARAN tekemään päätökseen voidaan hakea oikaisua 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi saamisesta. ARAn tekemän päätöksen liitteenä toimitetaan muutoksenhakuohjeet.

Oikaisuvaatimuksesta päätöksen antaa ARA.

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallintolainkäyttölain mukaisesti ao. hallinto-oikeudelta.

7 Avustuksen maksaminen

Avustus maksetaan yhdessä erässä toteutuneiden kustannusten mukaisesti, ei kuitenkaan enempää kuin myönnetyn avustuksen määrä. Avustus maksetaan täysinä euroina.

Avustuksen maksua haetaan lomakkeella **ARA 84a**. Maksatusta voi hakea sen jälkeen, kun muutostyön toimenpiteet on tehty.

Maksatuslomakkeen liitteenä on oltava kirjanpitäjän allekirjoittama selvitys toteutuneista kustannuksista sekä todistus kohteen valmistumisesta. Avustuksen saajan on annettava selvitys, että tilaajavastuulain edellyttämät tiedot ja selvitykset ovat kunkin urakan osalta kunnossa.

Jos ARA on hyväksynyt hankkeelle myös perusparannuksen korkotukilainan, hakijan on ennen maksatusta haettava toteutuneille perusparannuskustannuksille ja sitä vastaavalle rahoitukselle erikseen ARAn tarkistuspäätökset. Hankekäsittelyssä noudatetaan tällöin ARAn vuokra-asuntojen korkotukilainoituksen normaaleja hallintokäytäntöjä ja menettelytapaoheita.

8 Takaisinperintä, valvonta ja harmaan talouden torjunta

Avustuksen takaisinperintään ja valvontaan sovelletaan valtionavustuslakia (688/2001). Harmaan talouden torjunnassa noudatetaan verohallinnon ja rakennusalan urakoitsija- ja tilaajatahojen sopimusta talousrikostorjuntaohjelmaan liittyvistä yhteisistä menettelyistä rakennusalan harmaan talouden torjumiseksi.

Tarkemmin: www.vero.fi

9 Lisätietoja

ARA voi myöntää avustusvaltuudesta käyttötarkoituksen muutosavustuksia vuoden 2021 aikana.

Lisätietoa avustuksen myöntämisestä:

Markku Aho, rahoituspäällikkö

p. 029 525 0842

sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@ara.fi

Alueesi rahoitusesittelijän yhteystiedot löytyvät ARAn sivuilta esimerkiksi perusparannuksen korkotukilainan sivun lopusta ”**ARAn rahoituksen asiantuntijat**”-otsikon alta: https://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Perusparannuksen_lainoitus/Vuokra_ja_asumi_soikeustalot