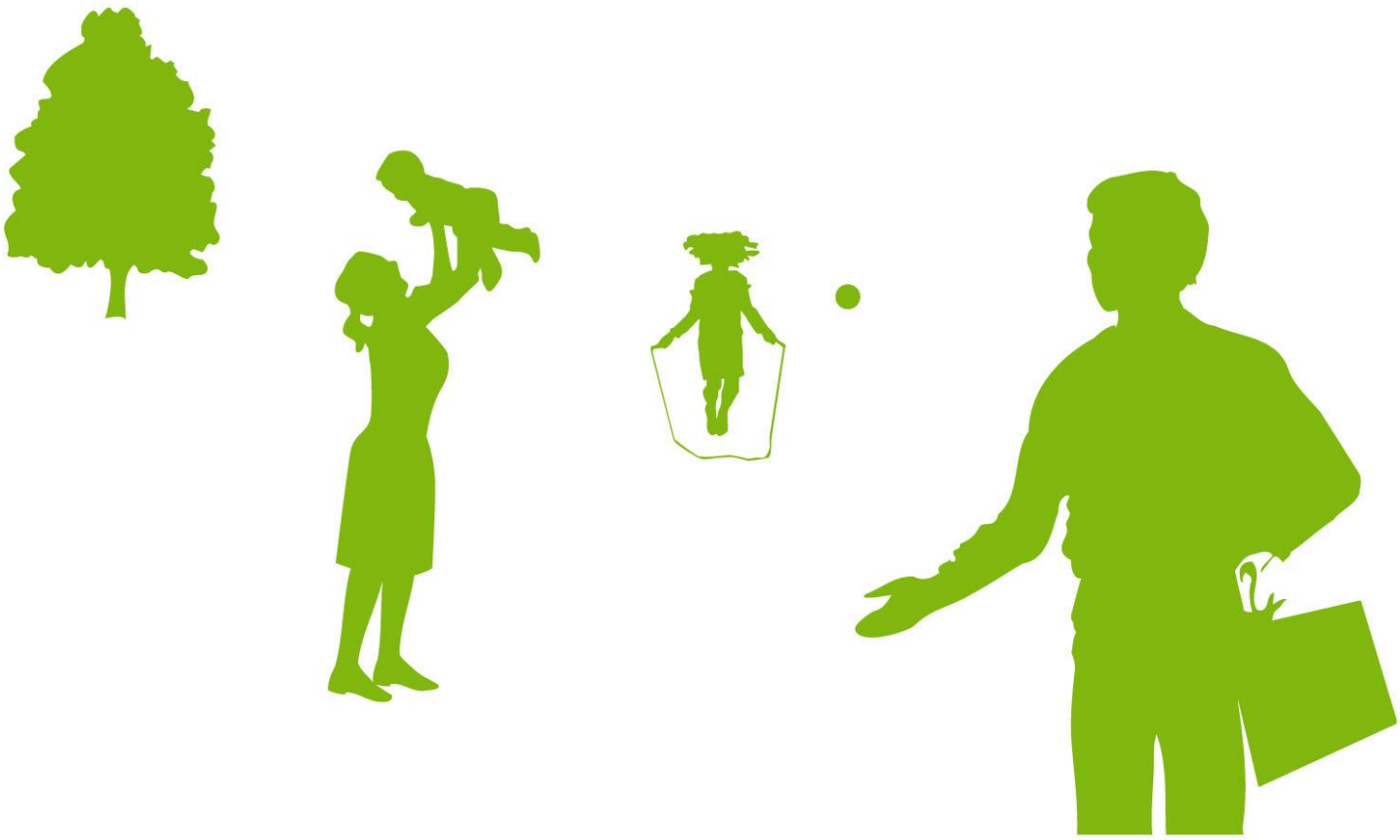
ara Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

Dnro 19454/021/13

Käynnistysavustus perusparantamiseen 2013–2014

Hakuohje 19.9.2013

Avustuksen hakuaika 19.9.2013 – 31.12.2014



Sisällys

1 UUSI VALTUUS SEKÄ SOVELLETTAVAT LAIT JA OHJEET 3

2 AVUSTUKSEN KOHDE, SAAJA JA MYÖNTÄJÄ 3

3 AVUSTETTAVAT TOIMENPITEET JA KUSTANNUKSET 4

4 AVUSTUKSEN SUURUUS JA MUU RAHOITUS 5

5 AVUSTUKSEN KÄSITTELYVAIHEET JA ASIAKIRJAT 5
5.1 Hakeminen 5
5.2 Avustuspäätöksen tekeminen 6
5.3 Muutoksenhaku 6
5.4 Avustuksen maksaminen 6

6 AVUSTUS ASUINALUEIDEN ELINVOIMAN EDISTÄMISEKSI JA SEGREGAATION EHKÄISEMISEKSI 6

7 TAKAISINPERINTÄ, VALVONTA JA HARMAAN TALOUDEN TORJUNTA 7

1 UUSI MÄÄRÄRAHA SEKÄ SOVELLETTAVAT LAIT JA OHJEET

Valtioneuvoston lisätalousarvion mukaan valtion asuntorahaston varoista voidaan myöntää käynnistysavustuksia perusparantamiseen. Vuonna 2013 voidaan myöntää määräaikaisia käynnistysavustuksia perusparantamiseen yhteensä enintään 15 miljoonaa euroa niin kauan kuin määrärahaa riittää, ei kuitenkaan enää 31.12.2013 jälkeen.

Valtioneuvosto esittää vuoden 2014 talousarviossa vielä 100 miljoonaa euroa tähän tarkoitukseen. Vuonna 2014 avustuksia myönnetään tästä talousarvion määrärahasta.

Tämä ohje koskee 19.9.2013 alkaen haettavia avustuksia. Ohje päivitetään vuoden 2014 alussa.

Nämä avustukset myönnetään valtionavustuslain (688/2001) nojalla.

2 AVUSTUKSEN KOHDE, SAAJA JA MYÖNTÄJÄ

Käynnistysavustuksia myönnetään vuokratalojen ja asumisoikeustalojen sekä asunto-osakeyhtiötalojen perusparantamiseen. Avustuksen myöntää ARA.

Käynnistysavustuksia saa myöntää:

1) vuokratalojen ja asumisoikeustalojen perusparantamista varten niille, jotka voisivat saada vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukaisia perusparannuslainoja
2) asunto-osakeyhtiötalojen perusparantamista varten niille, jotka voisivat saada asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuesta annetun lain (205/1996) mukaisia perusparannuslainoja.

Käynnistysavustuksen voi saada, vaikka ei hae korkotukilainaa perusparantamista varten.

Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalojen korkotuesta annetun lain 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)

Asunto-osakeyhtiölainojen korkotuesta annetun lain mukaisia perusparannus-lainoja voidaan saada asunto-osakeyhtiölain 1 ja 2 §:ssä tarkoitetun asunto-osakeyhtiön omistaman rakennuksen perusparantamiseen.

Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet

on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Asunto-osakeyhtiön jokainen osake tuottaa yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä.

Perusparantamiseen myönnettävän käynnistysavustuksen kohteena voi olla perusparannus- ja korjaustoimenpide vähintään kolme asuinhuoneistoa käsittävässä, ympärivuotisessa asuinkäytössä olevassa asuinrakennuksessa sekä asuinrakennukseen liittyvässä yhteistilassa, jos vastuu toimenpiteestä kuuluu yhteisölle. Asuinrakennuksella tarkoitetaan tässä rakennusta, jossa asuinhuoneistoja on yli puolet huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta/rakennuspinta-alasta.

Avustuksen hakija ja saaja on asuinrakennuksen omistava yhteisö (asunto-yhteisö).

3 AVUSTETTAVAT TOIMENPITEET JA KUSTANNUKSET

ARA myöntää avustuksen asuinrakennuksen sekä rakennukseen liittyvän yhteistilan perusparannus- ja korjaustoimenpiteeseen. Avustettavan toimenpiteen pitää kuulua omistavan yhteisön korjausvastuuseen.

Perusparantamisella tarkoitetaan toimenpiteitä, joilla:

1) asunnon, asuinrakennuksen tai niiden piha-alueen tai muun välittömän ympäristön varuste- tai muuta laatutasoa nostetaan alkuperäisestä tasosta tai palautetaan pääasiassa muilla kuin vuosikorjaustoimenpiteillä uudenveroiseen tai alkuperäiseen tasoon tai
2) olemassa olevia tiloja muutetaan tai laajennetaan pääasiassa asunnoiksi tai niihin liittyviksi tiloiksi.

Avustukseen oikeuttavien perusparannus- ja korjaustoimenpiteiden kustannusten minimiraja on 150 000 euroa ja 200 euroa asuinneliötä kohti.

Avustettavia toimenpiteitä ovat muun muassa:

- linjasaneeraus (putkiremontti)
- ikkunoiden ja ulko-ovien uusiminen
- perustusten uusiminen
- yläpohjan ja katon uusiminen
- parvekkeiden uusiminen
- ilmanvaihtojärjestelmän uusiminen
- lämmitysjärjestelmän uusiminen
- hissin peruskorjaaminen

Toimenpiteiden on edistettävä energiatehokkuutta.

Avustusta voidaan myöntää toimenpiteisiin, jotka on aloitettu avustuspäätöksen jälkeen. Aloittamisajankohta ja peruskorjauksen toteuttaminen määritellään urakkasopimuksessa tai muussa vastaavassa sopimuksessa määritellyn aloittamispäivän mukaan.

4 AVUSTUKSEN SUURUUS JA MUU RAHOITUS

Avustusta myönnetään 10 % ARAn hyväksymistä kustannuksista, ellei erityisestä syystä ole tarpeen myöntää avustusta tätä pienempänä. Hyväksyttävät kustannuksen ovat enintään toteutuneet kustannukset

Avustusta ei voida myöntää samaan korjaustoimenpiteeseen, jolle myönnetään muuta valtionavustusta. Samaan toimenpiteeseen voidaan kuitenkin hyväksyä asunto-osakeyhtiötalon perusparannuksen korkotukilaina tai vuokra-asuntojen ja asumisoikeustalojen korkotukilaina. ARA hyväksyy lainan yhtiön perusparannuksen korkotukilainaksi.

Avustuksensaaja voi saada myös hissiavustusta, mutta siitä aiheutuneet kustannukset vähennetään tässä avustettavana olevista kustannuksista. Jos hakija on saanut tai hakenut korjaus-, energia- ja terveyshaittalain (1184/2005) mukaista avustusta uuden hissin rakentamiseen, jätetään nämä kustannukset huomioimatta perusparannuksen käynnistysavustuksen myöntämisen perusteena olevista kokonaiskustannuksista.

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

5 AVUSTUKSEN KÄSITTELYVAIHEET JA ASIAKIRJAT

5.1 Hakeminen

Avustus haetaan ARAlta lomakkeella **ARA 83**. Haku on jatkuva ja hakuaika alkaa 19.9.2013. Hakulomakkeen liitteenä on oltava riittävä selvitys yhteisöstä, toimenpiteistä sekä kustannuksista.

Tarvittavat liitteet ovat:

- kopiot urakkasopimuksista,
- yhtiön kaupparekisteriote,
- rahoitussuunnitelma,
- yhtiökokouksen päätös (asunto-osakeyhtiöillä) tai muu selvitys yhteisön päätöksestä,
- rakennuslupa tai toimenpidelupa, kun se peruskorjaushankkeen toteuttamiseen vaaditaan.

ARA voi lisäksi pyytää muutakin selvitystä avustuksen myöntämistä varten.

Korkotukilainaa hakeva asunto-osakeyhtiö liittää nämä asiakirjat laina-hakemukseen. Korkotukilainaa hakeva vuokratalo tai asumisoikeustalo voi hakea perusparannuksen käynnistysavustusta rakennussuunnitelmien ja kustannusten hyväksymisen, ns. osapäätöksen saamisen jälkeen.

5.2 Avustuspäätöksen tekeminen

ARA tekee avustuspäätökset hakemuksen perusteella. Hakemus liitteineen on toimitettava ARAan niin että se ehditään käsitellä ja päätös tehdä ennen 31.12.2014.

Hakemus toimitetaan osoitteeseen:

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)
PL 30
15141 Lahti

Lisätietojen antajat ovat ARAn verkkosivuilla osoitteessa:
www.ara.fi/kaynnistysavustus

5.3 Muutoksenhaku

ARAn tekemään päätökseen voidaan hakea oikaisua 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi saamisesta. Päätöksen liitteenä ovat muutoksenhakuohjeet. Oikaisuvaatimuksesta päätöksen antaa ARA.

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

5.4 Avustuksen maksaminen

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

Avustuksen maksatusta haetaan lomakkeella **ARA 83a** sen jälkeen, kun peruskorjaustoimenpiteet on tehty. Maksatuslomakkeen liitteenä on oltava kirjanpitäjän allekirjoittama selvitys toteutuneista kustannuksista sekä todistus kohteen valmistumisesta.

Avustus on haettava maksuun myöntövuotta seuraavan kahden vuoden kuluessa, kuitenkin niin, että ARA ehtii käsitellä maksatushakemuksen. Siten vuonna 2013 tehtyihin avustuspäätöksiin on maksatusta haettava viimeistään 30.10.2015 ja vuonna 2014 tehtyihin avustuspäätöksiin 30.10.2016.

6 AVUSTUS ASUINALUEIDEN ELINVOIMAN EDISTÄMISEKSI JA SEGREGAATION EHKÄISEMISEKSI

Tämä osa ohjetta koskee vain asuinalueiden kehittämisohjelmassa 2013-2015 mukana olevia kaupunkeja.

Asuinalueiden kehittämisohjelmaa 2013–2015 laajennetaan niin, että avustusvaltuutta lisättäisiin asuinympäristön parantamiseen liittyvien investointien toteuttamiseen. Avustusten määrää nostettaisiin kuluvana vuonna 4 miljoonasta eurosta 8 miljoonaan euroon. Yhteensä avustuksia osoitettaisiin 18 miljoonaa euroa vuosina 2013 ja 2014.

Kyseisten vuosien yhteensä 10 miljoonan euron lisäys kohdistettaisiin kasvukeskuskaupungeissa sellaisiin nopeasti käynnistettäviin hankkeisiin, joille on olemassa Asuinalueiden kehittämisohjelmassa tai sitä edeltäneessä Lähiöohjelmassa hyväksytty suunnitelma ja jotka edistävät alueen myönteistä kehitystä.

Avustettavan hankkeen kustannukset hyväksyy ja myöntää ARA. Avustuksen määrä voi olla enintään 20 % hankkeen kustannuksista. Hankkeisiin liittyvien investointien hyväksyttäviin toteuttamiskustannuksiin avustus voi olla enintään 25 %. Investointien avustamisessa noudatetaan samaa menettelyä kuin perusparannuksen käynnistysavustuksessa.

ARA antaa erilliset ohjeet sekä hakulomakkeet lähiöohjelman investointiavustuksesta.

7 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 talousrikostorjunta-ohjelmaan liittyvistä yhteisistä menettelyistä rakennusalan harmaan talouden torjumiseksi.

Tarkemmin: www.vero.fi