

Yhteisöille

Avustus kuntotutkimukseen ja
perusparannusten suunnitteluun

HAKUOHJE

2020



Tässä ohjeessa kerrotaan kuntotutkimukseen ja perusparannuksen suunnitteluun tarkoitetun avustuksen hakemisesta, myöntämisen edellytyksistä ja maksamisesta asuinrakennuksen omistavalle **yhteisölle**.



Sisällys

| | | |
|-----|--|---|
| 1 | Avustusten tarkoitus | 3 |
| 2 | Mitä avustetaan | 3 |
| 2.1 | Kuntotutkimus | 3 |
| 2.2 | Perusparannuksen suunnittelu | 4 |
| 3 | Edellytykset avustuksen saamiselle | 4 |
| 3.1 | Toimenpiteiden aloittaminen | 4 |
| 3.2 | Yleiset edellytykset | 4 |
| 3.3 | Kuntotutkimuksen edellytykset | 5 |
| 3.4 | Kuntotutkimuksen tekijän pätevyys..... | 5 |
| 3.5 | Perusparannuksen suunnittelun edellytykset | 6 |
| 3.6 | Perusparannuksen suunnittelijan pätevyys | 6 |
| 4 | Avustuksen haku | 7 |
| 3.1 | Hakemuksen liitteet..... | 7 |
| 5 | Avustusten maksaminen | 8 |
| 6 | Muutoksen hakeminen päätöksiin | 8 |
| 7 | Lisätiedot | 8 |

**Hakuohje 2020:
Avustus kuntotutkimukseen ja
perusparannuksen suunnitteluun
yhteisöille**

Julkaistu: 31.12.2019
Dnro: ARA-00.02.00-2019-29

Päivitetty: 16.3.2020

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus
(ARA)

1 AVUSTUSTEN TARKOITUS

Avustukset on tarkoitettu kosteus- ja mikrobivaurioituneiden ja sisäilmaongelmaisten asuntojen ja asuinrakennusten kuntotutkimuksiin ja tällaisten rakennusten perusparannusten suunnittelukustannuksiin.

Tavoitteena on edistää suunnitelmallista kiinteistönpitoa, rakennuskannan laadun ylläpitoa sekä tukea ja kannustaa omistajia toteuttamaan kiinteistöjen korjauksia.

Sovellettavat säännökset

Avustusten myöntämisessä sovelletaan lakia asuinrakennusten ja asuntojen korjausavustuksista ([1087/2016](#)), valtioneuvoston asetusta asuinrakennusten ja asuntojen korjausavustuksista ([1373/2016](#)) ja valtionavustuslakia ([688/2001](#)).

2 MITÄ AVUSTETAAN

Avustusta voi hakea kuntotutkimukseen ja/tai perusparannuksen suunnitteluun. Mahdollinen asuntokaupan riitatilanne ei vaikuta avustuksen saamiseen.



Avustuksen määrä on enintään 50 % hyväksyttävistä ja toteutuneista kustannuksista.

2.1 Kuntotutkimus

Kuntotutkimukseen voidaan myöntää avustusta, kun **epäillä**n kosteus- ja mikrobivauriota tai sisäilmaongelmaa.

Kuntotutkimuksessa avustettavia kustannuksia ovat kuntotutkimusten suunnittelun, tutkimustöiden, tarvittavien näytteidenoton ja niiden analysoinnin, kuntotutkimusraportin laatimisesta aiheutuvat kustannukset, sekä muut olennaisesti kuntotutkimukseen liittyvät kustannukset.

Kuntotutkimus sisältää aistinvaraisen kuntoarvion tai alkukartoituksen ja rakenteisiin kohdistuvan kuntotutkimuksen. Pelkkä kuntoarvio tai alkukartoitus ei ole avustettava toimenpide, jos kuntotutkimusta ei tehdä.

Avustettavia toimenpiteitä ovat kosteus- ja sisäilmatekniset kuntotutkimukset. Kosteus- ja sisäilmateknisessä kuntotutkimuksessa tutkitaan tarkasti kosteusvaurioituneet tai sellaisiksi epäillyt rakenteet sekä muut sisäilmanlaatuun mahdollisesti vaikuttavat rakenneosat, materiaalit ja talotekniset tekijät sekä mahdolliset muut sisäilmanlaatuun vaikuttavat tekijät, kuten puutteellinen ilmanvaihto.

2.2 Perusparannuksen suunnittelu

Kun asuinrakennuksessa on **todettu** kosteus- ja mikrobivaurio tai sisäilmaongelma, avustusta voidaan myöntää rakennuksen perusparannuksen suunnitteluun.

Perusparantamisella tarkoitetaan asunnon tai asuinrakennuksen laatutason nostamista alkuperäisestä tasosta tai palauttamista muilla kuin vuosikorjaustoimenpiteillä uudenveroiseen tai alkuperäiseen tasoon.

Perusparannuksen suunnittelussa avustettavia kustannuksia ovat suunnitelmien laatimisesta, katselmuksista ja muista suunnitteluun olennaisesti liittyvistä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset.

3 EDELLYTYKSET AVUSTUKSEN SAAMISELLE

3.1 Toimenpiteiden aloittaminen

Kuntotutkimuksen ja perusparannuksen suunnittelu on aloitettava vasta avustuspäätöksen saamisen jälkeen. Toimenpiteiden aloittamiseen ennen avustuspäätöstä on haettava ARAsta **aloituslupa**. Aloitustuvan saaminen vie keskimäärin kaksi työpäivää. ARA suosittelee, että avustus haetaan mahdollisuuksien mukaan noin kaksi kuukautta ennen tutkimuksen tai suunnittelun aloittamista.

Aloitustuvan myöntäminen ei tarkoita avustuksen saamista, vaan avustusta haetaan erikseen.



Avustushakemus on toimitettava ARAan 6 kk kuluessa aloituslupapäätöksestä.

- Aloitustupaa haetaan verkkoasiointin kautta: www.ara.fi/fi-FI/Verkkoasiointi/Yhteisoasiakkaat

3.2 Yleiset edellytykset

Asuinrakennuksen omistaja

Avustusta voidaan myöntää asuinrakennuksen omistavalle yhteisölle, esimerkiksi asunto-osakeyhtiölle.

Avustusta ei voida myöntää taloudellista toimintaa harjoittavalle yhteisölle. Näitä ovat esimerkiksi vuokrataloyhtiöt tai yhteisöt, joiden osakkeista yli 50 % on taloudellista toimintaa harjoittavan yhteisön omistuksessa, tai joiden määräävää valtaa käyttävässä asemassa on kaupallinen toimija.

Asuinrakennus

Avustettavien toimenpiteiden kohteena olevan rakennuksen pinta-alasta vähintään puolen on oltava ympärivuotisessa asuinkäytössä.

Asunrakennuksessa on oltava:

- a) **Haettaessa avustusta kuntotutkimukseen:** epäily kosteus- ja mikrobivauriosta tai sisäilmaongelmasta
- b) **Haettaessa avustusta perusparannuksen suunnitteluun:** todettu kosteus- tai mikrobivaurio tai sisäilmaongelma.

Kosteusvaurioituneessa rakennuksessa on materiaalia tai rakenteita, joiden ulkonäkö, lujuus, tekninen toimivuus tai terveydelliset ominaisuudet ovat oleellisesti heikentyneet liiallisen tai pitkäaikaisen kostumisen ja mikrobikasvuston vuoksi.

Sisäilmaongelmaisessa rakennuksessa on haitta-aineista (esimerkiksi VOC-yhdisteet, PAH-yhdisteet ja radon) aiheutuvia sisäilmaongelmia.

Toimenpiteet

Avustettavien toimenpiteiden on oltava tarkoituksenmukaisia rakennuksen tai asunnon odotettavissa oleva asuinkäyttöaika ja asuinkäyttötarve huomioon ottaen.

Muu julkinen tuki

Avustusta voidaan myöntää vain, jos hakijalla ei ole oikeutta saada muuta julkista tukea tai hyvitystä korjaustoimenpiteeseen.

3.3 Kuntotutkimuksen edellytykset

Avustusta kosteus- ja mikrobivaurioituneen ja sisäilmaongelmaisen asuinrakennuksen kuntotutkimukseen voidaan myöntää silloin, kun tutkimus vastaa alalla sovittua hyvää tasoa ja se tehdään riittävän kattavasti.

Kuntotutkimus tehdään käyttäen apuna tarvittavassa laajuudessa rakenteiden koestusta, näytteiden ottoa ja mittauksia.

Kuntotutkimuksen tekijän pätevyys on todistettava. (ks. seuraava luku 3.4)

3.4 Kuntotutkimuksen tekijän pätevyys

Kosteus- ja sisäilmateknisen kuntotutkimuksen teko edellyttää monipuolista osaamista ja kokemusta. Tutkijan on tunnettava eri aikakausien tyyppilliset rakenneratkaisut ja rakennetyypit, LVI-tekniset ratkaisut, rakennusmateriaalit ja riskirakenteet. Tutkijan on myös tunnettava normaalin ja poikkeavan sisäympäristön ominaisuudet ja tyyppilliset epäpuhtaudet sekä niiden tutkimus- ja mittausmenetelmät.

Kuntotutkimusta voidaan avustaa, kun tutkimus on pätevän henkilön tekemä. Pätevällä henkilöllä tarkoitetaan kuntotutkijaa, jolla on asumisterveysasetuksen

(545/2015) mukainen pätevyys (*rakennusterveysasiantuntija* tai *kosteusvaurion kuntotutkija*) tai FISEn tai Eurofins Expert Services Oy:n sertifikaatti.

Jos kuntotutkimuksen tekemiseen osallistuu useampi henkilö esimerkiksi yrityksen sisällä ja osallistuvista henkilöistä vain yksi täyttää edellä mainitut pätevyysvaatimukset, ottaa pätevä henkilö allekirjoituksellaan vastuun raportin sisällöstä avustuksen saamiseksi.



Pätevyydestä on esitettävä todistus avustushakemuksen liitteenä.

3.5 Perusparannuksen suunnittelun edellytykset

Kuntotutkimus toimii pohjatietona perusparannuksen korjaussuunnittelulle. Kuntotutkimuksen perusteella **laaditaan riittävän yksityiskohtaiset korjaussuunnitelmat**, joissa kuvataan korjattavat, purettavat ja uusittavat rakenteet, mahdolliset muutokset uusien rakenteiden toteutuksessa sekä korjausmenetelmät ja materiaalit.

Kun avustusta haetaan perusparannuksen suunnitteluun, hakemuksen liitteeksi on toimitettava **12 kuukauden sisällä tehty kuntotutkimusraportti**, jossa rakennuksen mikrobi- ja kosteusvaurio tai sisäilmaongelma todetaan. Kuntotutkimusta koskevat luvun 3.3 edellytykset.

Kuntotutkimus- tai perusparannuksen suunnitteluhankkeeseen ryhtyvän (avustuksen hakijan) on huolehdittava, että hankkeessa toimivilla on heidän tehtäviensä vaatavuus huomioon otettuna riittävä asiantuntemus ja ammattitaito. Kuntotutkimuksen tekijän pätevyys on osoitettava avustusta haettaessa (ks. luku 3.4). Myös perusparannuksen suunnittelijan pätevyys on todistettava (ks. seuraava luku, 3.6).

Huom. Aiemmin teetettyyn kuntotutkimukseen ei voi enää hakea avustusta, ellei ARA ole myöntänyt siihen aloituslupaa.

3.6 Perusparannuksen suunnittelijan pätevyys

Suunnittelutehtävässä korostuu rakentamisen terveellisyysseikkojen huomioon ottaminen ja korjaustyön laadun varmistaminen.

Suunnittelijan pätevyyden arvioinnissa sovelletaan Maankäyttö- ja rakennuslain 120 e §:ää, ympäristöministeriön ohjetta rakentamisen suunnittelutehtävien vaatavuusluokista (YM1/601/2015) sekä valtioneuvoston asetusta rakentamisen suunnittelutehtävien vaatavuusluokkien määräytymisestä (VNa 214/2015).

Kosteusvaurion ja sisäilmaongelman korjaamiseen liittyvän suunnittelutehtävän katsotaan olevan joko tavanomainen tai vaativa suunnittelutehtävä. ARA suosittelee, että perusparannuksen suunnittelijalla on rakentamisen tai tekniikan alalta suoritettu tutkinto ja vähintään kolmen vuoden kokemus korjaus- rakentamisen suunnittelutyöstä. **Avustuksen hakijan on huolehdittava, että hankkeessa toimivilla on heidän tehtäviensä vaatavuus huomioon otettuna riittävä asiantuntemus ja ammattitaito.**



Pätevyys osoitetaan avustushakemuksessa tutkintotodistuksella ja CV:llä. Jos kyseessä on kosteusvaurion korjaamiseen liittyvä suunnittelutyö, ARA hyväksyy myös FISEn pätevyysrekisteristä näkyvän kosteusvaurion korjaussuunnittelijan pätevyyden.

4 AVUSTUKSEN HAKU

Avustusta haetaan ARAlta, joka myöntää avustuksia vuosittain niin kauan kuin tähän avustusmuotoon tarkoitettua määrärahaa riittää.

Avustusta hakee asuinrakennuksen omistajayhteisö. Yhteisön puolesta asiaa hoitaa asiamies, taloyhtiöissä yleensä isännöitsijä. Jos asiamiehenä toimii muu kuin yhtiön nimenkirjoitusoikeudellinen henkilö, yhteisön on valtuutettava kyseinen henkilö hakemaan avustusta yhtiön puolesta Suomi.fi-palvelussa.

Lisätietoja Suomi.fi-tunnistautumisesta: [Siirry ARAn verkkoasioinnin ohjeisiin](#)



Hakemuksen voi tehdä ARAn verkkoasioinnissa, jonne kirjaudutaan Suomi.fi-tunnistautumisella.

[Siirry verkkoasiointiin \(ara.fi/verkkoasiointi\)](#)

Avustusta voi hakea myös erillisellä hakulomakkeella (lomake ARA 38). Se on saatavilla ARAn sivuilla, löydät hakemuksen lomakehausta (www.ara.fi/lomakkeet) yllä mainitulla numerolla.

Paperinen hakemus postitetaan ARAlle osoitteeseen "Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA), PL 30, 15141 Lahti".

3.1 Hakemuksen liitteet

Hakemuksen liitteiksi tarvitaan seuraavat asiakirjat:

- **Kaupparekisteriote**
- **Päätösvaltaisen kokouksen pöytäkirja**, jossa on tehty päätös hankkeeseen ryhtymisestä ja rahoituksesta (esim. yhtiökokous)
- **Ammattilaisen laatima kustannusarvio** toimenpiteistä, joihin avustusta haetaan
- **Todistus kuntotutkijan pätevyydestä**
- **Kuntotutkimusraportti** (kun haetaan avustusta perusparannuksen suunnitteluun). Vaatimuksena, että raportti on laadittu viimeisen 12 kuukauden sisällä.
- **Perusparannuksen suunnittelijan tutkintotodistus ja CV tai ilmoitus FISEn pätevyydestä** (kun haetaan avustusta perusparannuksen suunnitteluun)

5 AVUSTUSTEN MAKSAMINEN

Avustus maksetaan yhdessä erässä hankkeen valmistumisen jälkeen. Avustuksen maksua haetaan verkkoasiointia käytettäessä asiointikansioon automaattisesti luodulla maksatuslomakkeella tai ARAn verkkosivuilla olevalla maksatushakemuksella, jonka voi tulostaa.

Maksatushakemukseen on liitettävä seuraavat asiakirjat:

- laskut ja tositteet niiden maksamisesta.



Alkuperäiset kuitit ja tositteet on säilytettävä 6 vuotta maksatushakemuksen tekemisestä.

Kuitteja ja tositteita voidaan tarvita myöhemmin mahdollisen tarkastuksen vuoksi.

ARA voi tehdä avustuksen kohteena olevissa tiloissa tarkastuksia, joilla varmistetaan avustuksen käyttö avustuspäätöksen mukaisiin toimenpiteisiin. ARA voi myös valtuuttaa asunnon sijaintikunnan tekemään em. tarkastuksia.

Avustus on maksatuskelpoinen myöntämivuoden ja 2 seuraavaa kalenterivuotta. Sen jälkeen avustusta ei voida enää maksaa. Lopullinen avustuksen maksatuspyyntö pitää toimittaa **ARAn 31.10. mennessä** viimeisenä maksuvuonna.

6 MUUTOKSEN HAKEMINEN PÄÄTÖKSIIN

Avustuspäätökseen voi hakea muutosta siten kuin valtionavustuslaissa säädetään ([688/2001](#)). Oikaisua avustuspäätökseen voi hakea 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti ARAlle, joka on tehnyt avustuspäätöksen.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava päätös, johon vaaditaan oikaisua sekä se, millaista oikaisua vaaditaan ja millä perusteilla sitä vaaditaan. Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen.

7 LISÄTIEDOT

Avustuksen hakemiseen liittyvissä asioissa palvelemme puhelimitse ja sähköpostitse.

korjausavustus.ara (at) ara.fi
puh. 029 525 0918

Palvelemme: ti-ke klo 9.00–11.00 ja 12.00-15.00

Avustukseen liittyvät ohjeet, linkit ja lomakkeet löytyvät ARAn verkkosivuilta:

www.ara.fi/kuntotutkimus

Siirry ARAn verkkoasiointiin: www.ara.fi/verkkoasiointi