


Käyttötarkoituksen muutosavustus
kasvaville kaupunkiseuduille

HAKUOHJE

2020



*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 | 4 |
| 4.1 | Vain avustuksen hakeminen (avustus enintään 10 %) | 5 |
| 4.2 | Avustuksen hakeminen perusparannuksen korkotukilainan yhteydessä (avustus enintään 20 %) | 6 |
| 6 | Muutoksenhaku..... | 7 |
| 7 | Avustuksen maksaminen | 7 |
| 8 | Takaisinperintä, valvonta ja harmaan talouden torjunta..... | 8 |
| 9 | Lisätietoja | 8 |

Hakuohje 2020: Käyttötarkoituksen muutosavustus kasvaville kaupunkiseuduille

Julkaistu: 10.2.2020

Dnro: ARA-00.01.01-2020-20

Asumisen rahoitus- ja
kehittämiskeskus (ARA)

1 UUSI MÄÄRÄRAHA SEKÄ SOVELLETTAVAT LAIT JA OHJEET

Valtion vuoden 2020 talousarvion mukaan valtion asuntorahaston varoista voidaan myöntää käyttötarkoituksen muutosavustuksia yhteensä enintään miljoona euroa toimisto- ja teollisuusrakennusten muuttamiseksi vuokra-asuntokäyttöön kasvavilla kaupunkiseuduilla.

ARA myöntää käyttötarkoituksen muutosavustukset valtionavustuslain (688/2001) nojalla vuoden 2020 aikana.

2 AVUSTUKSEN SUURUUS JA AVUSTUKSENSAAJAT

2.1 Avustuksen suuruus 10 % – kaikki hakijayhteisöt

Jos hankkeelle haetaan avustusta enintään 10 % hyväksytyistä muutokustannuksista, asuntoja on käytettävä 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 vuokra-asumisen perusparannuskorkotukilainaa, avustuksen määrä on enintään 20 % hyväksytyistä muutokustannuksista.

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 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)



Avustusta voidaan myöntää muutostoimenpiteisiin, jotka on aloitettu avustuspäätöksen jälkeen.

Rakennustöiden aloittamisajankohta on määrätty hankkeen urakkasopimuksessa.

3 AVUSTETTAVAT TOIMENPITEET JA KUSTANNUKSET

ARA myöntää avustuksen asuntojen ja niitä palvelevien tilojen muutoskustannuksiin, jotka aiheutuvat toimisto- ja teollisuusrakennusten muutoksesta 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 käyttöikä. ARA painottaa kilpailumuotoisena toteutettavia hankkeita.

Avustettavan toimenpiteen pitää kuulua omistavan yhteisön korjausvastuuseen.

Siltä osin kuin avustushakijalla 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 listattu ARAn hakuohjeessa ”*ARAn tuet 2020*”, luvussa 4.4.

Katso tarkempia ohjeita hakemiseen seuraavista luvuista 4.1 ja 4.2.

Avustus myönnetään vuonna 2020 ARAlle toimitetun kustannusarviolaskelman tai mahdollisen urakkasopimusasiakirjan pohjalta. Avustusta ei lisätä jälkepäin.

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 **soveltuvin osin** "ARA-tuet 2020" -hakuohjetta.

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

Hakemuksen liitteet

Käyttötarkoituksen muutosavustuksen hakijan on toimitettava ARAlle hakemuksen lisäksi seuraavat asiakirjat:

- Avustushakemus: *korkotukilainahakemus* [lomake ARA 64](#)
- allekirjoitettu de minimis -imoitus ja todistus ([lomake ARA 84](#)). Lomakkeella hakija vakuuttaa perehtyneensä mm. lomakkeen liitteenä oleviin EU:n valtioneuvoston päätöksiin (komission asetus EU N:o 1407/2013, EUVL 24.12.2013), jotka koskevat vähämerkityksellistä de minimis -tukea.
Samalla hakija vakuuttaa ilmoittaneensa avustushakemuksessa 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](#))
- Pääpiirrustukset
- Hankinta-arvoerittely ([lomake ARA 80](#))
- 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

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

Jos kohteen muutuskustannuksiin haetaan ARAlta perusparannuksen korkotukilainaa, hakumenettelyyn ja hakemusasiakirjavaatimukseen sovelletaan ”ARA tuet 2020” -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: [www.ara.fi/fi-FI/Lainat ja avustukset/Perusparannuksen lainoitus/Vuokra ja asumisoikeustalot](http://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Perusparannuksen_lainoitus/Vuokra_ja_asumisoikeustalot)

Siirry ARAn tuet -hakuohjeeseen:

<https://www.ara.fi/download/noname/%7B731DBA1C-65E7-48F7-A00C-52E205BBB6D3%7D/22844>

Hakemuksen liitteet

Käyttötarkoituksen muutosavustuksen hakijan on toimitettava ARAlle hakemuksen lisäksi seuraavat asiakirjat:

- Avustushakemus: *korkotukilainahakemus* [lomake ARA 64](#)
- 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](#))
- Pääpiirrustukset
- Hankinta-arvoerittely ([lomake ARA 80](#))
- 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 tarkistus päätökset. Hankekäsittelyssä noudatetaan tällöin ARAn vuokra-asuntojen korkotukilainoituksen normaaleja hallintokäytäntöjä ja menettelytapaohteja.

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 2020 aikana.

Lisätietoa avustuksen myöntämisestä antaa rahoituspäällikkö Markku Aho, 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_asumisoikeustalot