
Rakennuttamis- ja suunnitteluopas

16.06.2017



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 määrärahavaltuuksien käyttösuunnitelmaan sekä ympäristöministeriön antamiin ohjeisiin sekä ARAn johtokunnan linjauksiin.

Tukien myöntämiseksi uudis- ja perusparannushankkeet käsitellään ARAssa hankekohtaisesti, pääsääntöisesti nelivaiheisessa prosessissa. Tukihakemukset käsitellään ensiksi *hankevalintamenettelyssä*, jossa alustavasti tuen piiriin hyväksyttävät hankkeet saavat ehdolliset tukivaraukset. Toisessa hankekäsittelyvaiheessa valmistellaan ja päätetään rakennus- tai perusparannussuunnitelmien ja rakentamiskustannusten hyväksymisestä (*ns. osapäätös*), ja jonka jälkeen voidaan aloittaa rakennustyöt. Kolmantena vaiheena valmistellaan ja päätetään hankkeen rahoitus (*lainapäätös, takauspäätös ja/tai avustuspäätös*). Rahoituspäätökset perustuvat osapäätöksessä hyväksytyihin 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 hankkeiden käsittelyn eri vaiheista ARAssa sekä myös ohjeita tarvittavien asiakirjojen laadintaan. Asuntojen ja rakennusten hankkimista ohjeessa ei käsitellä.

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	4
1.1 Tuet ja niiden saajat	4
1.2 Kohdetta ja sen toteuttamista koskevat tuen myöntämisedellytykset.....	5
1.3 Erityisryhmien asunto-olojen parantamisesta	6
1.4. Ulkopuolisille mitoitettujen palvelutilojen avustaminen.....	7
1.5 Tuettavien kohteiden sijainnista ja rakennussuunnittelusta	7
1.6 Tukien kohdentaminen ja jaksottuminen	9
1.7 Tuenhakija tilaajana / rakennuttajana	10
1.8 Suunnittelijoiden ja ulkopuolisen rakennuttajakonsultin valinta	11
1.9 Rakentamisen tai perusparantamisen kilpailuttaminen	11
1.10. Rakentamista ja perusparantamista koskevat sopimukset ja käytännöt	12
1.11 Rakennus- / perusparannustöiden aloittaminen; erillinen aloituslupa....	12
1.12 Hankekäsittelyvaiheet.....	13
2 TUKIVARAUSHAKEMUKSET ja HANKEVALINTA	13
2.1 Hakumenettely ja hakemusasialkirjat	13
2.2 Hakemusten käsittely	14
2.3 Hankevalinta	15
3 HANKEOHJAUS	16
3.1 Luonnossuunnitteluvaihe ja aloituskokous	17
3.2 Tukirahoituksen riittävyyden selvittäminen	17
4 RAKENNUSSUUNNITELMAT, HANKINTA-ARVO JA NIIDEN HYVÄKSYMINE	17
4.1 Asiakirjat	17
4.2 Hankkeen tarpeellisuuden tarkistaminen	17
4.3 Rakennussuunnitelmat ja niiden hyväksyttävyyden arviointi.....	18
4.4 Hankinta-arvo ja sen hyväksyttävyyden arviointi	18
4.4.1 Urakkahinnat	19
4.4.2 Erillishankintojen hinnat	19
4.4.3 Suunnittelu- ja asiantuntijapalkkiot.....	20
4.4.4 Rakennuttamispalkkio ja rakennusaikaiset rahoituskulut.....	20
4.4.5 Maapohjan hinta, rakennusaikainen tontin vuokra sekä muut tontin hankintaan tai vuokraukseen liittyvät kulut.....	20
4.4.6 Liittymismaksut.....	21
4.5 Uudisrakennushankkeiden suunnitelmien ja kustannusten hyväksyminen eli ns. osapäätös.....	21
4.6 Perusparannushankkeiden suunnitelmat, kustannukset ja niiden hyväksyttävyyden arviointi	21
5 TUKIHAKEMUKSET, NIITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET SEKÄ TUKIEN MAKSAMINE	22
5.1 Tukihakemusasialkirjat ja niiden käsittely.....	22
5.1.1 Erityisryhmien investointiavustushakemus.....	22
5.1.2 Korkotukilainan kilpailuttaminen	24
5.1.3 Korkotukilainan vakuus	24
5.1.4 Maanvuokrasopimuksesta	25
5.1.5 Hallinnanjakosopimuksesta.....	25
5.2 Tukien maksaminen	26
6 LOPPUSelvITYKSEN KäsITTELY HANKKEEN VALMISTUTTUA	26

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 - hakuohjeessa*, joka löytyy ARAn verkkosivuilta. Lisäksi vuosittain on julkaistu erillishakuohje *ARAn tuista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi*, joka myös löytyy ARAn verkkosivuilta.

Ennen tuen tai tukien hakemista on syytä tutustua edellä mainittujen hakuohjeiden ohella myös eri tukimuodoista laadittuihin ympäristöministeriön tuotekortteihin, jotka ovat saatavilla ARAn verkkosivuilta.

Eri tukimuotojen saamiseen kelpoiset tuensaajat on mainittu kutakin tukea koskevassa säädöksessä ja lisäksi ARAn verkkosivuilla kohdassa ”Rahoitus”.

Ennen tukien hakemista hakijan on hyvässä ajoin selvitettävä ja varmistettava tuensaantikelpoisuutensa. **Tuensaannin edellyttäessä saajan nimeämistä yleishyödylliseksi asuntoyhteisöksi**, on ARAn 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 kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa. Lakia sovelletaan kuntien ja kuntayhtymien yksityisten palveluntuottajien kanssa tekemisiin sopimukseen, rakennusten ja toimitilojen vuokra- tai muuta käyttöoikeutta koskeviin sopimukseen sekä niiden tekemisiin 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 poikkeuslupaun 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 nimetty 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. Tämä 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 taloushallinnossa nämä toiminnot on pidettävä erillään kustannuspaikkakirjanpidon ja 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 Kohdetta ja sen toteuttamista koskevat tuen myöntämisedellytykset

Asuntotuotannon tukilainsäädäntö edellyttää, että tuettavat asunnot ovat asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia. Niiden on myös oltava uudisrakentamis-, hankinta- tai perusparantamiskustannuksiltaan samoin kuin ylläpito- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia, ja 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 mainituista edellytyksistä asuntojen ja asuinrakennusten laatuun liittyviä näkökulmia ja lisätietoja on esitetty tässä oppaassa ja erityisiä määräyksiä ja ohjeita Suomen Rakentamismääräyskokoelmaan sisältyvissä julkaisuissa:

- RakMk G 1, Suomen Rakentamismääräyskokoelma G 1, Asuntosuunnittelu, määräykset ja ohjeet 2005
- RakMk F1, Suomen Rakentamismääräyskokoelma F1, Esteetön rakennus, määräykset ja ohjeet 2004 sekä

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 normaaliasumisen periaatteella muun tavallisen asumisen seassa osana lähiyhteisöjä ja palveluiden äärellä. Lähtökohtana asumisratkaisua suunniteltaessa tulee olla asukkaan yksilöllinen tarve ja toive.

Valtion riskien hallitsemiseksi ARA edellyttää, että kaikkien erityisryhmien asumisratkaisujen suunnittelun tulee perustua kunnan ja tulevien sote-maakuntien pitkäaikaiseen asuntotarpeeseen ja asuntomarkkinatilanteeseen. Asumisratkaisujen monipuolistamiseksi myös tulevien asukkaiden yksilölliset tarpeet tulee selvittää, jolloin asuntosuunnittelussa voidaan 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 varmistettava riittävästä yhteistyöstä arvoitaessa erityisryhmiin kuuluvien ihmisten pitkäkestoista asumistarvetta. ARA edellyttää, että hanketta hakevan kunnan asunto-, sosiaali- ja terveystoimi yhdessä arvioivat sote-maakunnan alueen asuntojen tarpeen ja pitkäkestoisen käytön kaikkien erityisryhmien osalta.

Normaalisuutta ja integraatiota edistetään sijoittamalla myös ryhmämuotoinen asuminen osaksi tavanomaista asuntokantaa, esimerkiksi osana asuinkerrostaloa. 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 monisukupolvikortteliratkaisuin, jotka sisältävät erilaisia asumisen ja hoivan yhdistelmiä 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 työsuhteenasuntona, jolle ei ole mahdollista 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, mielenterveyskuntoutajat 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 palvelutaloihin rakennettaessa uutta palvelutaltoa tai perusparannettaessa olemassa olevaa palvelutaltoa. Avustusta ei kuitenkaan voida myöntää pelkästään ulkopuolisten käyttöön tuleviin tiloihin, jos palvelutalossa asuvat eivät itse käytä tiloja, sillä pelkästään ulkopuolisten käyttöön tulevien 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, josta tulee ilmetä seuraavat asiat:

- tilojen pitkäkestoisen käytön tarpeen arvointi, joka tulee tehdä yhdessä sijaintikunnan kanssa silloin, kun hakijana on jokin muu taho kuin kunta itse
- kunta puoltaa tilojen rakentamista
- tilojen laajuus ja tarkoitus sekä minkälaisia palveluja tiloissa järjestetään
- muut alueella olevat vastaavatyypiset 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 tulee lähtökohtaisesti sijaita hyvällä

rakentamispaikalla, palvelujen ja liikenneyhteyksien lähellä. Varsinkin erityisryhmäasumisessa korostuu rakentamispaikan pinnanmuodostuksen merkitys. Tontin tulisi mahdollistaa liikuntaesteisille henkilöille soveltuvan liikkumisympäristön rakentamisen.

Rakennussuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kohtuuhintaisuuden toteutumiselle. Suunnitteluratkaisujen tulee olla tavoitetta edistäviä, 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 tulee olla turvallisia ja terveellisiä, minkä varmistamiseksi tulee kiinnittää huomiota sekä suunnitteluratkaisuihin että rakentamisen aikaisten olosuhteiden hallintaan. Rakennukset tulee lisäksi suunnitella elinkaarialoudellisuutta 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 tulee sisältää riittävät tilat levolle, oleskelulle, yhdessä ololle, ruokailulle ja ruoanvalmistukselle, sekä hygienian hoidolle. Myös välttämätön irtaimen tavaran säilyttäminen tulee huomioida asuntosuunnittelussa. Asuntojen tulee olla 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 tulee huolehtia, ja portaiden tulee olla 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 tulee toisin sanoen olla viihtyisiä, valoisia ja esteettömiä sekä mahdollistaa tasavertainen elämä osana yhteisöä. Mitoituksessa liikkumisen helppous korostuu, ja asukaskohtaisesti kotiin tuotavien palvelujen toteutus voidaan tarvittaessa huomioida. Rungas apuvälineiden käyttö kasvattaa tilantarvetta. Myös niiden varastointi ja huolto tulee järjestää rakennuksissa. Apuvälineiden käyttö vaikuttaa myös hissien mitoittamiseen.

Pääsääntönä asuntosuunnittelussa on normaali asuntomitoitus siten, että asunnossa on riittävät tilat eri asumisen toiminnoille. Myös mahdollisuus vastaanottaa vieraita tulee huomioida. Ryhmämuotoisessa asumisessa osa jokapäiväisistä asumisen toiminnoista voidaan sijoittaa myös asuntoihin välittömästi liittyviin yhteistiloihin, joiden kodikkuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Ryhmämuotoisessa asumisessa henkilökohtaisen asunnon minimikoko on 25 m² sisältäen kylpyhuoneen. Kokosuositus ei koske opiskelija-asumista. Perusparantamisessa mitoitukselta voidaan poiketa perustellusti.

Erityisryhmäasuntojen palvelutilat

Palvelutiloilla tarkoitetaan henkilökunnan käyttämiä sekä palvelutoiminnan järjestämiseen tarvittavia tiloja. Näitä ovat esim. henkilökunnan toimisto-, kokous ja sosiaalityt, keskittetyt 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 tulee kiinnittää asianmukaista huomiota. Tilojen olisi syytä sijaita erillään asumisesta. Laitosmaisuuksien välttämiseksi palvelutiloihin olisi hyvä olla erillinen sisäänkäynti tai niiden tulee muuten sopeutua kokonaisuuteen huomiota herättämättä. Erillisten vastaanottotiskien ja valvomotyypisten toimistojen rakentaminen ei ole suotavaa.

Apua suunnitteluun

Asuntosuunnitteluun löytyy ohjeita RT-korteista sekä esteettömyyden mitoittamiseen 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 uudisrakennushankkeiden osalta 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 hyväksymisvaiheessa (*ns. osapäättövaihe*).

Perusparannuskohteissa edellä mainitut tuet kohdentuvat perusparannustoimenpiteistä 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 myönnettyt tuet maksetaan pääsääntöisesti hankkeen edetessä vastaten sen valmiusastetta kuitenkin niin, että avustusten viimeinen erä maksetaan vasta hankkeen valmistumisen jälkeen kun ao. hankkeen toteutuneet kustannukset on esitetty ARAlle, ne on käsitelty ja hyväksytyt sekä niihin perustuva lopullinen hankerahoitus on hyväksytyt.

Hankkeissa on varauduttava myös tilapäisen rahoituksen järjestämiseen, mitä 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 seikoista. Tämä osaamis ”knowhow” –vaatimus korostuu erityisesti investointiavustuksin tuettavien erityisasuntohankkeiden osalta, jotka kaikilta osin ovat monimutkaisempia kuin tavanomaiset asuinrakennuskohteet ja joissa tulee 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 tehtäväluetteloiden mukaisesti kaikki rakennuttamiseen liittyvät tehtävät hankesuunnittelusta lähtien aina rakennuksen tai perusparannuksen valmistumiseen ja loppuseelvitysvaiheeseen saakka.

Rakennuksen suunnittelijan kelpoisuusvaatimukset on esitetty MRA 48 §:ssä. Vaatimukset perustuvat suunnittelutehtävän vaativuuteen, joka määrittää tarvittavan koulutuksen ja kokemuksen. Tarkempia säännöksiä annetaan Suomen rakentamismääräyskokoelman osassa A2. 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 tulee tehdä 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 syytä myönnä lupaa siitä poikkeamiseen. Jos tuenhakija kuuluu johonkin ns. hankintalaissa (Laki julkisista hankinnoista 348/2007) 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** kilpailuttamisvaatimusta tulkitaan ahtaasti ja tuen hakijan pitää vapaamuotoisella kirjallisella hakemuksella pyytää ARA:ta 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 kilpailumenettelyn 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/rakennuttajan on noudatettava tilaajavastuulakia, joka velvoittaa tilaajan (tuenhakija / 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 www.rakennusteollisuus.fi > *Työmarkkinat* > *Harmaan talouden torjunta*.

1.11 Rakennus- / perusparannustöiden aloittaminen; erillinen aloituslupa

Rakennus- ja perusparannustyöt voi aloittaa aikaisintaan sen jälkeen kun ao. hanketta koskien 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 Hankekäsittelyvaiheet

Hanketta koskeviin päätöksiin johtavia hankekäsittelyvaiheita ovat pääsääntöisesti seuraavat:

- Tukivaraushakemusten käsittely (*hankevalinta ja tukivaraus*)
- Rakennussuunnitelmien ja kustannusten hyväksyminen (*osapäätös*)
- Rahoituksen hyväksyminen ja tukien maksaminen (*rahoitus ja- maksupäätökset*)
- Loppuselvityksen käsittely hankkeen valmistuttua. (*tarkistuspäätökset*)

Poikkeuksena edellä mainitusta vaiheet 1 ja 2 toteutetaan käytännössä samanaikaisesti ns. neuvottelu-urakkamuotoa käyttäen toteutettavien, tavanomaisten korkotukilainoitettavien hankkeiden osalta.

Takauslainalla rahoitettavissa hankkeissa erillisiä hankevalinta- ja osapäätös -vaiheita ei ole lainkaan. Rakennussuunnitelmat ja -kustannukset sekä rahoitus käsitellään yhtenä hallinnollisena kokonaisuutena *rahoituspäätöksenä*.

Mainittujen käsittelyvaiheiden lisäksi ARA käsittelee hankkeita yleisesti ja hankekohtaisestikin tarpeen mukaan ja antaa yleis- ja hankekohtaista ohjausta ja neuvontaa, myös ennen tukivaraushakemusten toimittamista ARAan.

2 TUKIVARAUSHAKEMUKSET JA HANKEVALINTA

2.1 Hakumenettely ja hakemusasiakirjat

Avustusten hakemisessa noudatetaan yleensä hakuajoja, ja niiden käyttäminen on välttämätöntä, jos hakemuskäärä on ennakoarvion mukaan suurempi, mihin käytettävissä oleva valtion talousarvion määrärahavaltuus riittäisi. Tällöin yleensä hakemusmenettely ja hankevalinta voidaan toteuttaa vain kerran vuodessa.

Kun ennakkoon on arvioitavissa, että tuki hakemuksia on vähemmän mihin jaettavissa oleva vuotuinen valtion talousarvion määrävaltuus riittäisi, voidaan noudattaa ns. jatkuvaa hakumenettelyä ilman kiinteää hakuaikaa. Jatkuvan haun puitteissa hakemuksia käsitellään saapumusjärjestyksessä hankekohtaisesti.

Hakuohjeet eri hakumenettelyistä ja niiden mahdollisista hakuajoista julkaistaan vuosittain ARA:n verkkosivulla. Tukien hakuohjeet toimitetaan tiedoksi kunnille ja muille keskeisille alan toimijoille. Lisäksi kunnat järjestävät tai informoivat oman paikkakunnan asuntomarkkinatilanteseensa mukaisesti tarkoituksenmukaisella tavalla paikallisissa lehdissä tai verkkosivuillaan hakumenettelystä ja hakuajoista.

Eri tukien hakemusasiakirjat (lomakkeet, liitteet ja erilliset lausunnot) sekä osoite, mihin asiakirjat toimitetaan, esitetään pysyväisluonteisten tukien osalta vuosittain kahdessa erikseen julkaistavassa ”ARA:n tuet”- ja ”ARA:n tuet erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi”- nimisissä hakuohjeissa.

Hakemusasiakirjoissa esitettyjen tietojen nojalla ARA arvioi hankkeen toteuttamisen edellytykset ja sen soveltumisen tuettavaksi kohteeksi. Asiakirjat tulee laatia mahdollisimman täydellisinä ja huolella, koska 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.

2.2 Hakemusten käsittely

Hakemusten hankevalintaa valmisteleavassa käsittelyssä selvitetään:

- **hakijan tukikelpoisuus**
- **uusien tai perusparannettavien tilojen tarve ja tarpeen pysyvyys**
Arvioitaessa asuntokohteiden rahoittamista ja siihen liittyviä riskejä, 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 maksukyky
- hoivapalveluiden suunniteltu sisältö ja määrä sekä järjestämistapa

Hankkeen tarvetta arvioitaessa ratkaiseva merkitys on kohteen sijaintikunnan tai mahdollisen SOTE-alueen antamalla ns. sote-lausunnon 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) muodostuu tavoitehintalaskelman mukaisista rakennus- ja liittymiskustannuksista, 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
 - 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**

2.3 Hankevalinta

Tuen hakuajan ollessa jatkuva (ilman hakuaikaa), 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 ja ARAn johtokunnan linjaukset sekä ARAn omat selvitykset kuten vuosittain tehtävä kuntakohtainen asuntomarkkinaselvitys

Kiinteää hakuaikaa sovelletaan, kun hakemuksia on enemmän, mihin määrävaltuus riittää. Tällöin hankevalinnassa selvitetään ensin ne hankkeet, jotka ovat avustuskelpoisia, tarpeellisia ja toteutuskelpoisia. Jos tuen myöntämis- tai hyväksymisvaltuus ei riitä kaikkien tukikelpoisten hankkeiden hyväksymiseen, kohteet valitaan vertailemalla hakemuksia yhdenmukaisilla, avoimilla ja läpinäkyvillä arviointikriteereillä, joissa otetaan huomioon myös asukasryhmiin liittyvät erityispiirteet. Avustukset suunnataan pitkäkestoisen tarpeen perusteella. Mainittujen valintakriteerin perusteella hakemukset ja hankkeet asetetaan etusijajärjestykseen.

Etusijalle asetetaan ne hankkeet, jotka tukivaraushakemusten perusteella arvioidaan parhaiten täyttävän niille asetetut vaatimukset ja niihin kohdistuvat odotukset. Kunakin vuonna sovellettavia hankevalinnan perusteita ja kriteereitä on yksilöidymmin esitetty ARAn verkkosivuilla olevassa hakuohjeessa "ARAn tuet erittysisryhmien asunto-olojen parantamiseksi".

Jos hanke hyväksytään haetun tuen tai haettujen tukien piiriin, sille hyväksytään **ehdollinen varaus**. Tukikohtainen varauksessa osoitettu rahamäärä on hankkeen 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. Kaikkin hyväksytyihin varauksiin sisältyvien yleisten edellytysten lisäksi varauksissa tai erillisessä liitteessä saatetaan joskus antaa hakija- tai hankekohtaisia erityisehtoja tai ohjeita, jotka hakijan tai hankkeen edelleen kehittämisessä tulee ottaa 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 hyväksytyjen valtuuksien puitteissa. Ehdolliseen varaukseen perustuva tuen hyväksymis- tai myöntämispäätös voidaan näin ollen tehdä varauksen hyväksymis- tai hyväksymis- 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.

3 HANKEOHJAUS

Ehdollisen tukivarauksen saaneille hankkeille ei ole ”virallisia”, päätökseen johtavia käsittelyvaiheita ennen kuin niiden suunnitelmat ovat valmiit ja rakentamisen kilpailuttamiseen perustuvat kustannukset tiedossa ja esitettävissä. Tukivarauksen saajalla tai rakennuttajalla on vastuu siitä, että hanke pysyy varaushakemuksen tai ehdollisen varauspäätöksen mukaisena niin toiminnallisesti kuin huonetilaohjelman, hankkeen laajuuden ja tavoitteellisten kustannustietojen osalta. Tämä edellyttää tuensaajalta tai rakennuttajalta aktiivista, mitattaviin ja laskettaviin tunnuslukuihin sekä kustannusarviolaskentaan perustuvaa suunnittelun ohjausta ja valvontaa.

Jotta hankkeen hoitajilla olisi käytössään mahdollisimman hyvin kaikki hankkeen hyväksymiseen vaikuttavat seikat sujuvan hankekäsittelyn toteutumiseksi, hankkeen hoitajat voivat aina tarvitessaan ottaa yhteyttä hankekäsittelijöihin, jotka on mainittu varauspäätöksessä. Tuen hakijan tai

rakennuttajan aloitteesta voidaan järjestää myös hankkeen eri osapuolille yhteinen aloituskokous. Viimeksi mainittu on erittäin suotavaa ehdollisen investointiavustusvarauksen saaneille hankkeille.

Myös ARAn toimesta pyritään tuen hakijoille ja saaneille ja rakennuttajille välittämään aktiivisesti tietoa ajankohtaisista asioista sekä kokemuksia aiemmin toteutetuista hankkeista. Tämä on mahdollista tulevien tuen hakijoiden osalta järjestää esim. kunta- ja asiakastapaamisten muodossa.

3.1 Luonnossuunnitteluvaihe ja aloituskokous

Luonnossuunnitelmien käsittely ja niihin perustuva ohjaus voidaan sisällyttää aloituskokoukseen, joka järjestetään tuen hakijan tai rakennuttajan aloitteesta ehdollisen investointiavustusvarauksen saamisen jälkeen. Siinä käsitellään paitsi luonnossuunnitelmia niiden perusteella laskettuine kustannusarvioineen, mutta myös muita hankkeeseen liittyviä seikkoja, kuten hankesuunnitelman sisältöä, rahoitusta ja aikataulua. ARAn hankekäsittelijöiden ja hankkeen hoitajien lisäksi tilaisuudessa voi olla läsnä myös hankkeen sijaintipaikkakunnan edustajia.

3.2 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 ao. vuonna käynnistyvän ja tarvitsevan rahoitusta. Koska kuitenkin käytännössä voi käydä niin, että valtuudet loppuvat jossakin vaiheessa vuotta, kehoitetaan tuensaajia tai rakennuttajia selvittämään tukea koskevan valtuuden riittävyys viimeistään ennen urakkakilpailun järjestämistä, jotta varsinainen tuki voidaan rakennustöiden käynnistyttyä myös myöntää.

4 RAKENUSSUUNNITELMAT, HANKINTA-ARVO JA NIIDEN HYVÄKSYMENEN

4.1 Asiakirjat

Rakennussuunnitelmien ja kustannusten käsittelyssä tarvittavat asiakirjat eli osapäätösvaiheen asiakirjat esitetään ehdollisen varauksen liitteenä ja ne on lueteltu myös ARAn verkkosivuilla olevalla lomakkeella.

4.2 Hankkeen tarpeellisuuden tarkistaminen

Viimeistään tässä vaiheessa erityisasunto-kohteiden osalta ARA varmistaa vielä hankkeen tarpeellisuuden laajuuksineen ja asuntomäärineen.

4.3 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.

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 laitosmaisuuksia välttäen
- muuntojoustavaa mahdollistaen esim. tilaratkaisujen kehittämisen ja muuttamisen asukkaiden vanhenemisesta ja mahdollisesta vammautumisesta aiheutuvia tilatarpeita vastaaviksi sekä
- esimerkillistä muulle asuntotuotannolle.

4.4 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-arvoieritely –lomakkeella (ARA nn/mm) aina arvonnalisäveron sisältävinä ja lisäksi niiden tilojen osalta, joiden toteuttamisesta aiheutuvista kustannuksista arvonnalisävero vähennetään/palautetaan, myös ilman arvonnalisäveroä.

Hankinta-arvon hyväksyttävyyden keskeisiä edellytyksiä joihin siis hankekäsittelyssä 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

- 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 sekä 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.

4.4.1 Urakkahinnat

Käytettäessä urakkamuotona kokonaishintaista urakkaa, hankkeen hintaesitykseen sisällytetään urakkasummina kilpailussa halvimmat urakkatarjouksummat, joiden tulee käydä 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 hankekäsittelijöiden kanssa ennen asian lopullista ratkaisemista.

Yksikköhintaurakoiden osalta ko. 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 tavoitehintaa (ei kattohintaa).

Niissä tapauksissa, joissa jonkin yksittäisen urakan hinta ei ole hankinta-arvoa hyväksytettäessä tuen hakijan tai rakennuttajan tiedossa, voidaan ko. urakkaa koskien hyväksyä kustannusarvio laskelmineen. Se tarkistetaan sitten toteutuneen hinnan mukaiseksi hankkeen valmistuttua. Näin voidaan menetellä 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.

4.4.2 Erillishankintojen hinnat

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

Normaaleissa urakkakilpailukohteissa, joissa urakkaohjelman mukaisesti hanke sisältää erillishankintoja, myös urakoitsijoille tulee selkeästi antaa 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.

4.4.3 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.

4.4.4 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.

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

Omistustontin osalta sen 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, hyväksyttävään tontin vuokraan voidaan sisällyttää myös vuokra tältä ajalta, kuitenkin enintään kolmen kuukauden ajalta.

Omistustontin hinnaksi hyväksytään tontin ostohinta, kuitenkin enintään kyseiselle alueelle ARAssa erikseen hyväksyty 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.

4.4.6 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.

4.5 Uudisrakennushankkeiden suunnitelmien ja kustannusten hyväksyminen eli ns. osapäätös

Rakennussuunnitelmat ja -kustannukset arvioidaan kohtuullisiksi, ARAn hyväksyy *ns. osapäätöksellä*. Päätöksen perusteena on arvio, että hyväksytyillä rakentamisratkaisulla ja -kustannuksilla saavutetaan kohtuulliset asumiskustannukset ja että ne myös pysyvät sellaisina tulevaisuudessa. Osapäätöksessä todetaan suunnitelmien hyväksyminen sekä hankkeen hyväksytyt kustannukset (*hankinta-arvo erittelyineen*), sekä se hankinta-arvon osa, jonka on laskentaperusteena tuen suuruuden määrittämiselle ja hyväksymiselle.

Investointiavustushakemus tulee jatkossa toimittaa ARAlle pääsääntöisesti samanaikaisesti osapäätöshakemusasiakirjojen kanssa. (ks. jälj. kohta 5.1.1.)

Osapäätöksen jälkeen urakkasopimukset voi allekirjoittaa sekä rakennus-/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, jonka jälkeen hanke etenee osapäätökseen.

4.6 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 ajan 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.

Hankekäsittely sisältää samat vaiheet ja liki vastaavin asiakirjoin kuin uudisrakennushankkeiden osalta ml. hankeohjauksen. Erityisesti ARA toteaa, että 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.

5 TUKIHAKEMUKSET, NIITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET SEKÄ TUKIEN MAKSAMINEN

5.1 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 tai / ja avustuksen lisäksi tarvittavan muun rahoituksen lähteet tulee selvittää ARAn lainahakemuslomakkeella. 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.

5.1.1 Erityisryhmien investointiavustushakemus

Varsinaista avustuspäätöstä voidaan antaa vasta, kun hanke on saanut rakennussuunnitelmien ja kustannusten hyväksymispäätöksen (osapäätös) ja jonka yhteydessä on myös ARAn taholta on todettavissa myönnettävän avustuksen tarkka suuruus lain avustukselle asettaman enimmäissuuruuden puitteissa. *Erityisryhmien Investointiavustushankkeiden osapäätös -vaiheessa päätetään hankkeen myönnettävän investointiavustuksen suuruus. (ks. myös ed. kohta 4.5.)*

Investointiavustushakemus tulee jatkossa toimittaa 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 erityisryhmä ja sen tarpeet; kohteen laajuuden ja kustannukset, vuokran kohtuullisuuden sekä erityisryhmään kuuluvien vuokranmaksukyvyyn. 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 varusteratkaisuja tarvitaan, sitä korkeammaksi avustusprosentti voi nousta. Tukiluokkia on neljä ja niiden enimmäisprosentit ovat 10, 25, 40 ja 50 %. Avustuksen laskentaperusteena on ARA:n osapäätöksellä avustettaviksi hyväksytyjen 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 tukipalveluita tai erityisiä tila- ja varusteratkaisuja, 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, jotka täyttävät korkeammille avustusluokille asetetut vaatimukset. Esimerkiksi nuorisoasuntokohteissa voi olla enintään 25 prosentin avustukseen oikeutettuja tukiasuntoja sekä muita asuntoja, jotka voivat saada avustusta alimman tukiluokan mukaan eli enintään 10 prosenttia. 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, mille erityisryhmälle ne on tarkoitettu.

Avustuksia voidaan myöntää rakennuksille, joita käytetään vuokra-asumiseen erityisryhmiin kuuluvien henkilöiden asuntolina. Tarvittavat sosiaali- ja terveydenhuollonpalvelut asukkaat saavat avohoidosta. Avustuksen piiriin voi palvelutaloissa ja/tai asumisyksiköissä kuulua myös vähäinen määrä intervalliasuntoja, joiden vuokrat eivät kuitenkaan saa rasittaa taloissa pysyvästi asuvien asukkaiden vuokria.

Avustuspäätöksen yhteydessä ARA tarkistaa ja hyväksyy lopullisesti hankesuunnitelman, jolla hanke perustellaan kokonaisuudessaan taloudellisesti ja toiminnallisesti perustetuksi. Asuntoa, jonka rakentamiseen avustus on

myönnetty, on käytettävä avustuspäätöksessä mainittuun erityisryhmään kuuluvien vuokra-asuntona 20 vuotta avustuksen ensimmäisen erän maksamisesta lukien.

Päätökseen liitetään avustettavia tiloja ja kustannuksia koskeva erittely siitä, miten eri tiloja on avustettu. ARA suosittelee, että kohde pidetään omana vuokranmääritysyksikkönä ja ettei kohteen vuokria tasata muiden kuin korkeintaan toisten erityisryhmien avustusta saaneiden kohteiden kanssa.

5.1.2 Korkotukilainan kilpailuttaminen

Kaikkien vuokra-, asumisoikeus- ja osaomistustalojen korkotukilainojen lainoituksen tulee perustua 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.

5.1.3 Korkotukilainan vakuus

Korkotukilainan vakuutena voidaan käyttää kiinnitystä tai omavelkaista takausta. Kiinnitystä käytettäessä ARA edellyttää, että korkotukilainojen

vakuudeksi luovutettavat panttikirjat vastaavat lainapääoman 1,2-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 kiinnitettyt vapaat panttikirjat, soveltuvat korkotukilainan vakuudeksi. ARA hyväksyy uustuotannossa 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 maanvuokra-oikeuteen 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 tulee perustaa kuhunkin kiinnityskohteeseen, jotta vakuusarvo olisi riittävä.

5.1.4 Maanvuokrasopimuksesta

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

5.1.5 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§).

5.2 Tukien maksaminen

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

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

Avustusosuuden ollessa yli 10 %, 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 ollessa enintään 10 %, ARA maksaa avustuksen kuitenkin yhdessä erässä yleensä etupainotteisesti niin, että maksatus voidaan tehdä heti töiden aloittamisen jälkeen.

6 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) tulee hakea joko toteutuneiden, muuttuneiden kustannusten ilmoittamisen yhteydessä tai ilman aiheeton viivettä toteutuneiden kustannusten hyväksymisen ja vahvistamisen jälkeen.

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

Loppuselvityksen tekemisessä tarvittavat **lomakkeet** ovat ARAn verkkosivuilla.

Selvitykseen tulee liittää:

- 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 rahoitus selvitys (voi käyttää myös samaa *tukihakemuslomaketta* kuin varsinaisessa rahoituspäätöksessä)
- 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 hyväksytyt mukaisia, ARaan toimitetaan toimivaltaisella allekirjoituksella varustettu vapaamuotoinen ilmoitus, jossa vakuutetaan ettei mainittujen asiointilöjen osalta 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 hyväksytyin, 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 Hankepankissa ARAn verkkosivuilla. Rakennushanke perustetaan Hankepankkiin ARAn hankekäsittelyn aikana, ja hankkeen perustiedot tallentuvat automaattisesti järjestelmään. **Loppuselvitysvaiheessa hankkeen asianhoitaja saa ”Hankepankin” kertakirjautumislinkin sähköpostiinsa. Linkin avulla asiakkaan tulee tallentaa järjestelmään hankkeen lopulliset suunnitelmat pdf-muodossa, vähintään yksi valokuva kohteesta, sekä laatia maksimissaan 1200 merkin pituinen vapaamuotoinen esittelyteksti hankkeesta.**