

Metropolia Ammattikorkeakoulu
Talotekniikan koulutusohjelma

Hannu Mäkelä
Asunto-osakeyhtiöiden korjaushankkeiden rahoitus

Insinööriyö 13.9.2009

Ohjaaja: isännöitsijä Jouni Mäkinen
Ohjaava opettaja: yliopettaja Olli Jalonen

Tekijä	Hannu Mäkelä
Otsikko	Asunto-osakeyhtiöiden korjaushankkeiden rahoitus
Sivumäärä	62 sivua
Aika	13.9.2009
Koulutuslinja	talotekniikka
Tutkinto	insinööri (AMK)
Ohjaaja	isännöitsijä Jouni Mäkinen
Ohjaava opettaja	yliopettaja Olli Jalonen
<p>Tässä insinööriyössä tarkastellaan asunto-osakeyhtiöiden korjaushankkeiden rahoitussuunnitelmaa tehtäessä huomioon otettavia seikkoja ja yleisimpiä rahoitusvaihtoehtoja. Insinööriyössä käsitellään yhtiövastikkeita, lainarahoitusta ja valtion sekä kuntien avustuksia korjaushankkeiden rahoitusvaihtoehtoina. Lisäksi käydään lävitse taloyhtiöiden mahdollisuuksia saada rahoitusta hallinnoimiensa tilojen myymisellä tai vuokraamisella.</p> <p>Insinööriyössä on tehty rahoitussuunnitelman esimerkki asunto-osakeyhtiön linjasaneeraushankkeeseen. Insinööriyössä on tarkoituksena saada yleiskäsitys asunto-osakeyhtiöiden korjaushankkeiden rahoitusmahdollisuuksista, ja sen on tarkoitus toimia apuna korjaushankkeiden rahoitusta suunniteltaessa aloitteleville isännöitsijöille ja taloyhtiöiden hallituksen jäsenille.</p> <p>Insinööriyössä on käytetty vuoden 2009 aikana voimassa olevia asunto-osakeyhtiölain kohtia ja myönnettyjä avustuksia, jotka kannattaa päivittää uuden asunto-osakeyhtiölain ja avustuksien osalta vuosittain.</p>	
Hakusanat	asunto-osakeyhtiö, linjasaneeraus, rahoitus, rahoitussuunnitelma, ullakkorakentaminen, isännöitsijä

Author Title	Hannu Mäkelä Financing of renovation projects in housing corporations
Number of Pages Date	62 pages 10 September 2009
Degree Programme	Building Services Engineering
Degree	Bachelor of Engineering
Instructor Supervisor	Jouni Mäkinen, Property Manager Olli Jalonen, Principal Lecturer
<p>This final year project examines the considerations and common financing options during financing planning of apartment housing companies' renovation projects. The work concerns about maintenance charges loan financing as well as financial aid from the state and municipalities as alternatives for the financing of renovation projects of housing corporations. The final year project also examines possibilities of the housing corporations have to get financing by selling or renting some of administrated property.</p> <p>During the final year project, a financing plan for a pipeline renovation project in a housing corporation is made as an example. The final year project aims, firstly, to get an overview of the financing possibilities a housing corporation has to finance its renovation projects. The second aim of the work is to help inexperienced property managers and members of the board of directors in housing corporations to plan the financing of renovation projects.</p> <p>The legislation referred throughout the final year project is the law on housing corporations 2009, and the grants of the year. The information is to be updated annually.</p>	
Keywords	housing corporation, pipeline renovation, planning of financing, attic room construction, property manager

Sisällys

Tiivistelmä

Abstract

1	Johdanto	6
2	Asunto-osakeyhtiöiden korjaushankkeiden rahoitus	7
2.1	Hankerahoitussuunnitelma	7
2.2	Hankeosuussuoritukset	9
2.3	Yhtiövastikkeella katettavat korjaukset	10
2.3.1	Hoitovastike	10
2.3.2	Rahoitus- eli pääomavastike	11
2.3.3	Erityisvastike	12
2.3.4	Etukätehen kerätyt vastikkeet	12
2.5	Rahastointi	13
2.6	Asuinalovaraus	13
2.7	Korjausavustukset	14
2.7.1	Suunnitelmallisen korjaamisen edistäminen	16
2.7.2	Hissin rakentaminen ja perusparantaminen sekä liikuntaesteiden poistaminen	17
2.7.3	Korkotukilaina	17
2.7.4	Suhdanneluonteinen 10 prosentin avustus	18
2.8	Lainarahoitus	19
2.8.1	Yhtiökokouksen päätös ja lainanotto valtuuksien myöntäminen	19
2.8.2	Pankkilainat	19
2.8.3	Pankkipalvelut	20
2.8.4	Korkojen vertailu	21
2.8.5	Euribor-korot	21
2.8.6	Prime-korko	22
2.8.7	Kiinteät korot	23
2.8.8	Korkomarginaali	23
2.8.9	Kilpailutus	24
2.9	Tilojen myyminen asunto-osakeyhtiössä	25
2.9.1	Ullakkorakentaminen	26
2.9.2	Ullakon myymisen yleisimmät vaihtoehdot	28
2.9.3	Tontin lohkominen ja myyminen	29
2.9.4	Valmiiden tilojen myyminen	29
2.9.5	Tilojen myyminen raakatilana	30
3	Muut rahoitusvaihtoehdot	30
3.1	Taloyhtiön talkoot	30
3.2	Mainokset	31
3.3	Kotitalousvähennys	31
4	Asunto Oy Päättyö 1:n korjaushankkeiden rahoitus	32

4.1	Linjasaneeraushankkeen kuvaus	32
4.2	Ullakkotilasta saava rahoitus eri vaihtoehdoilla	33
4.2.1	Ullakkotilan rakennuttaminen ja vuokraus	33
4.2.2	Ullakkotilan rakennuttaminen ja myynti	34
4.2.3	Päätelmät ullakon rakennuttamisesta ja myymisestä tai vuokraamisesta	36
4.2.4	Päätettiin myydä ullakon rakennusoikeus	37
4.2.5	Ullakon myyminen ilman rakennusoikeutta	39
4.2.6	Piharakennus myyminen raakatilana	40
4.2.7	Katutason liike- ja työtilojen myyminen	41
4.3	Pankkilaina	43
4.3.1	Asunto Oy Päättyö 1:n lainatarjouksien pyytäminen	43
4.3.2	Asunto Oy Päättyö 1:n tarjouksien vertailu	44
4.4	Asunto Oy Päättyö 1:n korjaushankkeisiin saatavat avustukset	46
4.5	Asunto Oy Päättyö 1:n korjaushankkeiden rahoitusyhteenveto	47
5	Yhteenveto	48
	Lähteet	50
	Liitteet	53
	Liite 1: Asunto Oy Päättyö 1:n talousarvio vuodelle 2009	54
	Liite 2: Kunnille teetetty kysely	55
	Liite 3: Korjausavustukset suunnitelmallisen korjaamisen edistämiseksi	56
	Liite 4: Lomake ARA 36b/09, Energia-avustushakemus	57
	Liite 5: Tietoa tontin lohkomistoimituksesta	61

1 Johdanto

Insinööriyössä on tarkoituksena saada yleiskäsitys asunto-osakeyhtiöiden korjaushankkeiden rahoitusmahdollisuuksista. Insinööriyössä käsitellään asunto-osakeyhtiöiden korjaushankkeiden rahoittamista yleisimmillä vaihtoehdoilla, käydään läpi yhtiövastikkeen maksuperiaatteita korjaushankkeissa ja kerrotaan korjaushankkeiden rahoittamisesta yhtiövastikkeilla. Yleisesti sivutaan myös rahastoinnin ja aktivoinnin periaatteita.

Taloyhtiöiden yleisin korjauksien rahoituskeino on pankkilaina. Insinööriyössä pyritään selventämään, mitä seikkoja lainarahoitusta haettaessa on hyvä ottaa huomioon sekä miten lainoja tulisi kilpailuttaa ja saatuja tarjouksia vertailla. Insinööriyössä on pyritty selvittämään erilaisten avustusten mahdollisuuksia taloyhtiöiden korjaushankkeisiin.

Tämän insinööriyön tarkoituksena on myös tuoda esille kiinteistön kehittämisen yleisimpiä vaihtoehtoja asunto-osakeyhtiöissä ja käydä lävitse muutoksista saatavan rahoituksen mahdollisuuksia. Tutkimuksessa kerrotaan yleisesti, miten muutokset tehdään asunto-osakeyhtiölain mukaisesti.

Tarkasteltuja rahoitusvaihtoehtoja on pyritty soveltamaan esimerkkiasunto-osakeyhtiön linjasaneeraushankkeen rahoittamiseen yhdessä taloyhtiön hallituksen, rakennuttajakonsultin ja isännöitsijän kanssa. Työssä käydään lävitse esimerkki-asunto-osakeyhtiön korjauksien rahoitussuunnitelmaa ja suunnitelmaan liittyviä asioita. Osa tiedoista on salaisia, eikä niitä voitu käyttää tässä raportissa tai insinööriyön liitteinä.

2 Asunto-osakeyhtiöiden korjaushankkeiden rahoitus

2.1 Hankerahoitussuunnitelma

Se miten taloyhtiöt rahoittavat omat korjaushankkeensa, riippuu täysin taloyhtiön tilanteesta ja varallisuudesta. Useimmiten taloyhtiön isännöitsijälle ja hallitukselle kuuluva rahoitussuunnitelma on tärkeä osa hankesuunnittelua. Erilaisia rahoitusvaihtoehtoja on vertailtava ja rahoituslähteitä on selvitettävä, jotta voidaan saavuttaa tasapainoinen rahoitussuunnitelma, joka kestää hankkeen loppuun saakka. Rahoitus on oltava valmiina, kun laskuja pitää alkaa maksaa. On selvitettävä sekä omat että ulkoiset rahalähteet ja arvioitava niiden kannattavuutta. [1]

Artikkelissa Taloyhtiöiden korjaushankkeet nousukiidossa Mattila ja Siren kirjoittavat taloyhtiöiden korjausrakentamisen tilanteesta ja kertovat, että pääasiassa taloyhtiöt rahoittavat korjaushankkeita lainoilla, osakassuorituksilla ja ennakorahastoinnilla tai asuintalovaroituksilla kerätyillä varoilla. Lisäksi taloyhtiöt saavat erilaisista valtion ja kuntien avustuksista varoja kiinteistön korjaushankkeisiin ja niiden suunnitteluun. [2]

Taloyhtiöiden hallinnassa olevien tilojen myyminen on hyvä keino rahoittaa kiinteistön isompia korjaushankkeita. Helpoiten myytäviä tiloja ovat valmiit taloyhtiön hallinnassa olevat asuin- ja liikehuoneistot. Ne eivät yleensä vaadi suunnitteluun suuria investointeja, kuten huoneistoksi muutettavat varastotilat, ja niistä saadaan taloyhtiölle ulkopuolista rahoitusta korjaushankkeita varten. Valmiina olevien huoneistojen myyminen vaatii osakepääoman korottamisen ja uusien osakkeiden rekisteröinnin, mikäli ei ole jo olemassa osakkeita, jotka oikeuttavat myytävän tilan hallintaan. Päätös myymisestä ja tarvittavista toimenpiteistä pitää tehdä yhtiökokouksessa. [3]

Taloyhtiöllä on mahdollista kartoittaa myös muita olemassa tiloja ja niiden mahdollista uutta käyttötarkoitusta. Yleisimpiä tällaisia tiloja ovat piharakennukset ja erilaiset varastot, jotka muutetaan asunnoiksi tai liikehuoneistoiksi. Taloyhtiöllä on mahdollisuus joko rakennuttaa tilat valmiiksi, jonka jälkeen arvioidaan myymisen ja

vuokraamisen kannattavuutta, tai myydä tilat ns. raakatilana, jolloin ostaja suorittaa tarvittavat muutokset. Taloyhtiön on järkevää valvoa rakennusprojektia alusta loppuun, jottei myöhemmin tule ongelmia esimerkiksi paloteknisistä virheistä. [3]

Taloyhtiö voi myydä myös käyttämätöntä rakennusoikeutta lohkomalla tontin tai myymällä korkean ullakkotilan rakennusliikkeelle. Rakennusoikeuden myymistä suunniteltaessa on selvitettävä tarkasti, miten myyminen on mahdollista toteuttaa. Ullakkotiloja myydessään, taloyhtiön tulisi järjestää ammattilaisten avustuksella rakennusvalvontaviraston vaatimat uusia tiloja koskevat suunnitelmat ja hankkia rakennuslupa ennen myymistä. Tiloista saadaan korkeampi hinta ja varmistutaan siitä, että uudet tilat vastaavat taloyhtiön haluamaa laatutasoa niin teknisesti kuin esteettisestikin. [3]

Ullakon myyminen osakashallintaan tapahtuu suunnatulla osakeannilla, eli asunto-osakeyhtiöön merkitään uusia osakkeita, jotka oikeuttavat uusien ullakkohuoneistojen hallintaan. Uudelle tontille rakennettavaan rakennukseen ei taloyhtiö voi hirveästi vaikuttaa, vaan lohkotun tontin osa myydään uutena tonttina. [3]

Tontin rakennusoikeuden myymisestä saadut varat on käytettävä saman tilikauden aikana, jotta niistä ei joudu maksamaan tuloveroa. Sopimus voidaan toki laatia siten, että remontin jakautuessa useammalle tilikaudelle, uuden tontin ostaja maksaa rahat kahdessa tai useammassa erässä tai taloyhtiö voi rahastoida rahat. Taloyhtiön käyttämättömän rakennusoikeuden myymisestä ei tarvitse maksaa veroa, jos se on merkitty taseeseen. Uusien osakkeiden merkintähintana hankitut rahat ovat yhtiölle verovapaata pääomasijoitusta. [3]

Jos taloyhtiöllä ei ole omia tulonlähteitä, joudutaan turvautumaan ulkoisiin rahoitusvaihtoehtoihin, joista pankista haettu laina yhdistettynä kunnilta ja valtiolta saatuihin avustuksiin on hyvin yleinen vaihtoehto. Vuoden 2009 aikana kansainvälisen finanssikriisin aiheuttamat kiristyneet rahoitusmarkkinat ovat nostaneet taloyhtiöille rahoituslaitoksien tarjoamien lainojen hintoja merkittävästi. Taloyhtiöitä pidetään kuitenkin luotettavina asiakkaina ja niille myönnetään lainarahoitusta, mutta pitkiä

laina-aikoja ja alhaisia korkomarginaaleja ei taloyhtiöillekään tällä hetkellä myönnetä. Lainoja kilpailuttamalla taloyhtiöt voivat hyvin havainnoida omien yhtiöidensä taloudellista tilannetta. Jos lainatarjouksia ei saada tai ne ovat todella kalliita, rahoituslaitokset pitävät taloyhtiön maksukykyä heikkona tai vakuuksia riittämättömänä. Alustavia lainatarjouksia voi pyytää jo rahoitussuunnitelmaa tehtäessä, jolloin kyetään lisäämään korjauskustannuksiin myös rahoituksen kustannukset. [3]

Taloyhtiöiden on mahdollista rahoittaa korjaushankkeita ja niiden suunnittelua valtiolta ja kunnilta saaduin avustuksin. Avustuksien hakemiseen, tarkoituksiin ja määriin on hyvin tärkeää perehtyä jo rahoitussuunnitelmaa tehtäessä. Esimerkiksi 1.2.2009 jälkeen 2009 loppuun mennessä aloitettuihin ja vuoden 2010 loppuun mennessä päätökseen saatettuihin korjaushankkeisiin on mahdollista saada valtiolta avustusta 10 prosenttia hankkeen kokonaiskustannuksista, jos urakan kokonaishinta ylittää 5000 euroa. Monissa taloyhtiöiden hankkeissa 10 prosentin tuki on merkittävä summa, joka kannattaa hyödyntää. [3]

2.2 Hankeosuussuoritukset

Jos kaikki korjaushankkeen kulut ovat tarkasti tiedossa, voidaan asunto-osakeyhtiön osakkaille esittää kysely ennen hankkeen alkamista, jos joku osakkaista haluaisi maksaa osuutensa kustannuksista pois ennen hankkeen alkamista. Tällaista kutsutaan hankeosuussuoritukseksi. Osuuden ei tarvitse olla kertaluonteinen, vaan sen voi kerätä remontin eri vaiheissa esim. neljässä osassa. Näin ollen taloyhtiö ei tarvitse ottaa lainaa kuin niiden osakkaiden osuuksia varten, jotka haluavat maksaa osuutensa vastikkeina tai remontin jälkeen. Hankeosuuksien tarkat summat on hyvin vaikeaa määritellä. Siksi myöhemmin ilmenevät hankkeen lisäkustannukset tai budjetin alitukset, aiheuttavat lisäperintää tai palautuksia, joiden hoitaminen voi olla työlästä. Hankeosuudet ovat tavallaan taloyhtiöiden säästöjä ja ovat verrattavissa vastikesäästöihin, joten niiden kirjanpidollisissa seikoissa tulee ottaa huomioon samat asiat kuin rahastoinnissa ja asuintalovarauksessa. [3]

2.3 Yhtiövastikkeella katettavat korjaukset

Asunto-osakeyhtiön yleensä ainoaksi tulolähteeksi muodostuu yhtiövastike, mikäli taloyhtiö ei omista vuokrattavia tiloja. Osakkeenomistaja on veloitettu maksamaan yhtiövastiketta taloyhtiön ns. pakollisten menojen kattamiseksi yhtiöjärjestyksen määräämällä tavalla. Yleensä yhtiövastikkeen maksuperusteena on yhtiöjärjestykseen merkitty huoneiston pinta-ala, jolloin jokainen osakkeenomistaja maksaa vastiketta hallinnoimiensa huoneistojen suuruuden mukaan. Yhtiövastike voi myös perustua osakkeiden lukumäärään tai olla jyvitetty siten, että esimerkiksi varastojen omistajat maksavat vain 0,5- ja liiketilat 1,5-kertaista vastiketta. [4]

Pääosin yhtiövastikkeella maksetaan asunto-osakeyhtiön hoitamisesta aiheutuvia kuluja, esimerkiksi vesi-, lämmitys ja sähkölaskuja sekä huoltoyhtiön ja isännöintitoimiston kuukausiveloitukset. Kuitenkin asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkailta perittävällä yhtiövastikkeella voidaan kattaa myös mm. kiinteistön rakentamista, korjauksia ja uudistuksia, jotka vastaavat kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia. Yhtiövastiketta voidaan verrata huoneiston pieneksi vuokraksi, jolla pystytään hoitamaan pakolliset ylläpito-, käyttö- ja huoltokustannukset. [4]

Asunto-osakeyhtiöiden keräämät yhtiövastikkeet määräytyvät vuosittain yhtiökokouksen päätöksellä, joka perustuu yleensä hallituksen esittämään talousarvioon. Talousarviossa yritetään määritellä tulevan vuoden kulut mahdollisimman tarkasti, ja arvioon on mahdollista määritellä myös tiedossa olevien korjaustarpeiden kustannuksia. Esimerkiksi kiinteistön kuntoarviot ja -tutkimukset sekä korjaushankkeen alustavat suunnitelmat teetetään usein talousarvion puitteissa, vaikka kyseessä olisi laaja ja kallis remontti. On kuitenkin muistettava, että yhtiökokouksen tulee aina hyväksyä toimenpiteet, jotka vaikuttavat merkittävästi asumiseen tai osakkeenomistajalta perittäviin kustannuksiin. [4]

2.3.1 Hoitovastike

Asunto-osakeyhtiön yhtiövastikkeet on yleensä jaettu hoito- ja rahoitusvastikkeeseen, kulutusperusteiseen vastikkeeseen, esimerkiksi vesimaksuihin, joista saatavilla tuloilla

on tarkoitus kattaa vain vastikkeelle osoitetut kulut. Hoitovastiketta keräämällä katetaan taloyhtiön tavalliset hoitomenot, joihin voivat lukeutua myös erilaiset korjaustoimenpiteet. Sitä kerätään yleensä jatkuvasti taloyhtiössä sovituin määräväleillä ja ehdoin, jos yhtiöllä ei ole muuta tulonlähdettä. Maksuperuste on määrätty yhtiöjärjestyksessä, ja se on yleensä huoneiston pinta-ala, jyvitetty pinta-ala tai osakkeiden lukumäärä. Hoitovastikkeilla voidaan kattaa esimerkiksi suurien ja keskikokoisten asunto-osakeyhtiöiden korjaushankkeisiin liittyviä kuntoarvioita ja - tutkimuksia, jotka voidaan määritellä talousarvioon hoitovastikkeella katettavaksi eikä lainaa tarvitse ottaa. [5] Liitteenä 1 on Asunto Oy Päättyö 1:n talousarvio vuodelle 2009, josta määräytyy hoitovastikeperuste.

2.3.2 Rahoitus- eli pääomavastike

Rahoitus- eli pääomavastiketta kerätään silloin, kun asunto-osakeyhtiöllä on remonttia varten otettua lainaa. Yhtiöjärjestyksessä tulee olla maininta vastikemaksuperusteista ja siten myös maininta rahoitusvastikkeiden maksuperusteista. Pääomavastike syntyy yleensä vasta siinä vaiheessa, kun asunto-osakeyhtiö joutuu ottamaan lainaa korjaushanketta varten. Lainan takaisinmaksu tapahtuu taloyhtiön lainalyhennyksin, jolloin jokainen osakas maksaa yhtiöjärjestyksessä määrätyn osan lainalyhennyksestä pääomavastikkein. Vaihtoehtoisesti osakas voi maksaa koko oman lainaosuutensa taloyhtiön lainasta pois, jolloin osakkaalta ei peritä enää pääomavastiketta maksamastaan lainasta. Taloyhtiöllä voi olla samaan aikaan perittävänä useita eri pääomavastikkeita, joista kaikista peritään omaa vastiketta. [6]

Kertasuorituksen maksettua osakkaan ei tarvitse maksaa pääomavastikeosuutta sitä koskevasta lainasta ja lainaan sidotuista korkokuluista. Kun hoitolainaa ollaan muuttamassa pääomalainaksi, annetaan osakkaille mahdollisuus suorittaa oma osuutensa yhtiön lainasta, jos yhtiöjärjestyksessä niin määrätään ja jos yhtiökokouksessa on päätetty, että osakkeenomistajat voivat maksaa oman lainaosuutensa kertasuorituksena. Yhtiöjärjestyksessä pitää olla maininta siitä, että osakkailla on mahdollisuus maksaa oma osuutensa yhtiön lainoista pois. Jos mainintaa ei ole, tulee yhtiöjärjestystä muuttaa siten, että lainan ennenaikainen takaisin maksaminen on mahdollista. [4]

Helpoin vaihtoehto muuttaa hoitolaina pääomalainaksi on, kun kaikki hanketta varten otetut hoitolainat päätetään yhtiökokouksessa muuttaa yhdeksi rahoituslainaksi. Korjaushankkeissa usein jo suunnittelua varten joudutaan ottamaan lainaa ja erillinen laina otetaan remontin toteutukseen. Yhteen isoon remontiin voidaan joutua ottamaan useampi kuin yksi laina, jotka on järkevää muuttaa rahoituslainaksi vasta kun koko projekti on valmis, jolloin osakkailta on mahdollisuus maksaa koko projektin kulut kerralla. On kuitenkin mahdollista muuttaa hoitolainoja pääomalainoiksi aina heti, kun laina on kokonaan nostettu. [5]

Isännöitsijän tehtäväksi jää yleensä osakkaiden lainaosuuslaskelmat.

Lainaosuuslaskelmat on tehtävä oikein ja osakkailta on perittävä täsmälleen oikea summa. Lainaosuudet on käytettävä välittömästi taloyhtiön lyhennystä koskevan pääomalainan lyhennykseen. Jos osakkaalta on peritty liikaa lainaosuutta, on summa hyvitetävä osakkaalle ja liian vähän maksetusta lainaosuudesta on perittävä loppuosuus. Näin osakkaiden yhdenvertaisuus säilyy ja yhtiöjärjestyksen mukainen maksuperuste toteutuu. [6]

2.3.3 Erityisvastike

Erityisvastiketta voidaan kerätä silloin, kun jokaiseen taloyhtiön huoneistoon asennetaan yhtäsuuruinen hyödyke ja kustannukset ovat samat jokaiseen huoneistoon. Yhtiökokous voi päättää kahden kolmasosan enemmistöllä kustannusten jakamisesta kaikkien huoneistojen kesken tasan, jos kaikkiin huoneistoihin asennetaan esimerkiksi lämminvesivaraaja. Tällöin jokaiselle osakkeen omistajalle osoitetaan yhtä suuri maksuvelvoite yhtiön ottamasta pääomalainasta. [4]

2.3.4 Etukäteen kerätyt vastikkeet

Asunto-osakeyhtiön yhtiökokous voi päättää, että korjaushankkeeseen aloitetaan varojen kerääminen jo ennen remonttia esimerkiksi erillisellä korjausvastikkeella. Korjausvastike merkitään taloyhtiön kirjanpidossa taseeseen korjausrahastona tai tulokseen etukäteen kuluksi asuintalovarauksena, jolloin kerätyistä varoista ei tarvitse maksaa veroa. Taloyhtiön osakkailta ei aina ole kannattavaa tai yhdenvertaista kerätä

varoja etukäteen suuria korjauksia varten. Esimerkiksi osakkaan joutuessa myymään huoneistonsa toisella paikkakunnalla sijaitsevan uuden työpaikan vuoksi, ei korjauksesta etukäteen maksanut osakas hyödy rahastoiduista varoista. [7]

2.4 Rahastointi

Rahaston perustaminen on erittäin järkevää, jos taloyhtiöllä on tilikaudesta jäänyt paljon voittoa. Rahastoimalla tilikaudella syntynyt voitto ei taloyhtiön tarvitse maksaa voitosta veroa. Asunto-osakeyhtiön talousarvio pyritään yleensä kuitenkin tekemään siten, ettei voittoa pääse syntymään.

Yhtiökokous voi päättää rahaston kartoittamisesta, jolloin kerättyjä varoja ei merkitä taloyhtiön tulokseen vaan varoja pidetään pääomasijoituksena ja ne merkataan kirjanpidossa taseessa olevaan rahastoon lisäyksenä. Näin ollen taloyhtiön ei tarvitse maksaa veroja rahastoiduista varoista. Yhtiökokouksen päätös on kuitenkin mahdollinen vain, jos kerätyt rahat tullaan käyttämään yhtiövastikemaksuperusteisesti kohtuullisen ajan kuluessa ja jos päätös on tehty samana vuonna, kun rahoja aletaan kerätä. Taloyhtiön remontteja varten tehtyjä rahastoja kartoitetaan yleensä esimerkiksi erillisellä korjausvastikkeella tai hoitovastikkeen ylijäämällä. Rahastot ovat voimassa viisi vuotta, jonka jälkeen niiden katsotaan olevan taloyhtiön veronalaista tuloa. [7]

2.5 Asuintalovaraus

Asuintalovaraus, josta säädetään laissa asuintalovaraus verotuksessa (846/1986), on paljon helpompaa käyttää kuin rahastointi. Siitä ei tarvitse tehdä etukäteen päätöstä yhtiökokouksessa, vaan verottaja hyväksyy yhtiökokouksen vahvistaman tilinpäätöksen. Kirjanpidossa asuintalovaraus merkataan ennaaikaisena kulukirjauksena eli tuleva kulu vähennetään etukäteen, jolloin tilikaudesta ei synny voittoa. Varaus on voimassa kymmenen vuotta, ja sitä voidaan käyttää myös kiinteistön hoitokulujen kattamiseen. Asuintalovaraus on rajattu rahallisesti siten, että pienin hyväksytyt varaussumma on 3 500 euroa ja enimmillään voidaan kerätä 68 euroa huoneistoneliötä kohden.

Jos osakas asuu omistamassaan huoneistossa, verosuunnittelua ei yleensä tarvitse tehdä. Sijoittajaosakkaille on kuitenkin erittäin suuri merkitys sillä, miten ennakoinen säästäminen tehdään. Sijoittajaosakas, joka vuokraa huoneistoa tai käyttää sitä omassa liiketoiminnassaan, ei voi vähentää etukäteen kerättyjä rahastoituja yhtiövastikkeita verotuksessa pääomatuloista. Rahastoidun vastikkeen katsotaan olevan huoneiston hankintamenoa, jonka voi vähentää vasta myyntivoittoa tai -tappiota laskettaessa. Asuintalovarauksen mahdollistaman säästämisen katsotaan verotuksessa taas olevan vähennyskelpoinen esimerkiksi vuokra- ja liiketuloista asuintalovarausta koskevan lain (846/1986) mukaisesti. [3]

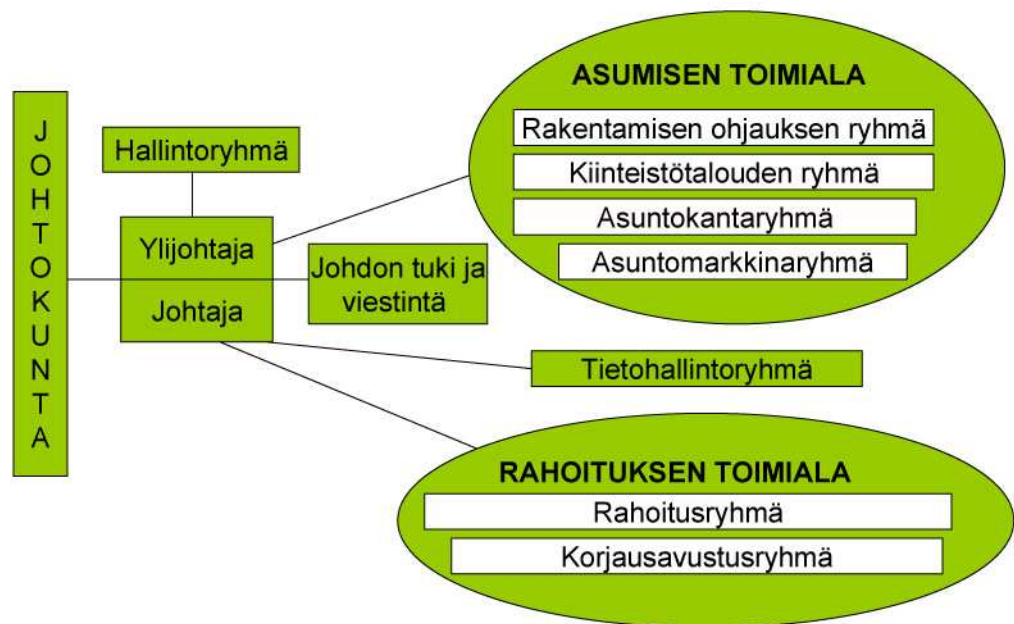
2.6 Korjausavustukset

Avustuksia myöntävät osittain Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) sekä osittain kunnat. Avustuksia on mahdollista saada mm. suunnitelmalliseen, energiaa säästävään tai vanhusten ja vammaisten huoneistojen korjaamiseen. Avustuksilla on tarkoitus edistää esimerkiksi suunnitelmallista korjausrakentamista, saada energiataloudellisempia rakennuksia, mahdollistaa liikuntaesteisten ja vanhuksien asuminen tavallisissa kerrostaloissa sekä säilyttää nykyisiä rakennuksia. [8]

Asunto-osakeyhtiöillä on osassa avustuksista asetettu määräaika, jonka puitteissa hakemukset on jätettävä kunnalle tai ARA:lle. Vuoden 2009 haku-aika päättyi 3.4.2009 esimerkiksi suunnitelmallisen korjaamisen edistämiseen haettavan avustuksen osalta. Osassa avustuksista taas ei ole asetettu määräaikaa, vaan niitä voi hakea ympäri vuoden. [8]

Yleensä korjattavan kohteen omistaja tai edustaja, esim. isännöitsijä, hakee korjausavustuksia ja avustukset myönnetään kohteen omistajalle. Kunnat ilmoittavat avustuksien alkamisajankohdan ja asettavat hakemuksille määräajat. Hakemukset toimitetaan kohteen sijaintikunnalle. ARA:n tehtävänä on valvoa kuntien hakuprosessien toimivuutta kunnissa, ohjeistaa avustusten hakeminen, myöntäminen ja maksaminen. ARA osoittaa avustuksien määrärahat kunnille, jotka ilmoittavat korjausavustuksien hakuajan päättymisen jälkeen myöntämiensä avustuksien summat.

ARA:n organisaatiokaaviosta (*Kuva 1*) nähdään, että rahoituksen toimiala on keskittynyt avustuksien myöntämiseen. [8]



Kuva 1. ARA:n organisaatiokaavio vuodelta 2008 [9]

Kunnilta haettavat avustukset tulee täyttää kutakin avustusta koskeville valmiille lomakepohjille. Hakemuksiin tulee liittää tarvittavat liitetiedot ja hankkeesta pitää olla joko hallituksen tai yhtiökokouksen päätös. Insinööriyön yhteydessä tehdyn kyselyn perusteella yleisimmät hylkäämisperusteet ovat hallituksen tai yhtiökokouksen päätöksen puuttuminen ja hankkeen aloittaminen ennen avustuksesta tullutta hakupäätöstä. Yleinen syy hakemuksen hylkäämiselle on myös avustusmäärärahojen riittämättömyys. Kysely on teetetty viidelle kunnalle: Helsinkiin, Vantaalle, Turkuun, Tampereelle ja Kuopioon. [Liite 2.]

2.6.1 Suunnitelmallisen korjaamisen edistäminen

Suunnitelmallista korjaamista tukemalla pyritään edistämään suunnittelua ja tarpeenmukaista korjaamista Suomessa. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus eli ARA myöntää kunnille ja kuntayhtymille avustuksen suunnitelmallisen korjaamisen edistämiseksi sekä kohteisiin joihin ollaan rakentamassa uutta hissiä. ARA:n antamien tietojen mukaan kunnat taas myöntävät avustuksia asunto-osakeyhtiölle ja yksityisille asuinkiinteistöille, jotka kuuluvat suunnitelmallisen korjaustuen piiriin. [10]

Asuinrakennuksien on mahdollista hakea suunnitelmallisen korjaamisen edistämisen tukea kuntoarvion, kuntotutkimuksen ja perusparannustoimenpiteiden suunnittelun kustannuksiin, jotka koskevat kyseistä asuinrakennusta sekä täyttävät asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ja ympäristöministeriön laatimat yleisohjeet. Yleisohjeet ovat ARA:n www-sivuilla, ja liitteenä 3 on ympäristöministeriön tuotekortti KA5. [10]

Suunnitelmallisen rakentamisen edistämiseen hyväksytyä avustusta voidaan myöntää enintään 50 prosenttia avustuksen piiriin luettavista kustannuksista. Kuntotutkimuksen koskiessa kosteusvaurioituneen rakennuksen, sisäilmaston, betonijulkisivun, rapatun julkisivun, vesi- ja viemäriverkoston tai sähköjärjestelmän kuntotutkimusta voidaan avustus. Avustusta kannattaa hakea myös esim. vesikaton, betoniparvekkeiden ja pihakannen kuntotutkimuksiin. Kuntoarvioiden laadinnassa on arvioitava rakennuksen järjestelmän teknistä kuntoa, energiataloudellisia seikkoja sekä tarvittaessa toimivuutta. Kuntoarvio on laadittava alalla sovittua hyvää tasoa noudattaen, ja sen tulee sisältää rakenteiden ja rakennusosien, lämmitys- ja ilmanvaihtojärjestelmän, vesi- ja viemärilaitteiden, sähköjärjestelmän sekä piha-alueen kunnan arviointi, jotta avustusta voidaan myöntää. Korjaushankkeiden suunnitteluun on mahdollista saada avustusta, mikäli arvioidut hankkeen kustannukset ylittävät 50 euroa/m² tai ollaan suunnittelemassa uuden hissin rakentamista vanhaan kerrostaloon. [10]

Asunto-osakeyhtiöt voivat saada kunnilta haettavaa energia-avustusta myös energian kulutusta vähentäviin korjaustoimenpiteisiin, jotka koskevat mm. energian kulutusta

koskevia selvityksiä, lämmitysjärjestelmän tehokkuuden parantamista tai ulkovaipan eristämistä. Avustuksien enimmäismäärät selviävät ARA:n hankemuslomakeesta 36b/09. (liite 4.)

2.6.2 Hissin rakentaminen ja perusparantaminen sekä liikuntaesteiden poistaminen

Avustuksia on mahdollista saada liikkumisen parantamiseen vanhassa jo olemassa olevassa rakennuksessa hissien rakentamiseen tai liikuntaesteiden poistamiseen. Liikuntaesteiden poistamisen tulee mahdollistaa liikuntaesteisten pääseminen asuinrakennukseen, siinä oleviin huoneistoihin tai muihin yleisiin tiloihin. Huoneiston sisäisiin liikuntaesteiden poistamisiin ei myönnetä avustuksia. Liikuntaesteiden poistojen avustukset liittyvät lähinnä kaiteiden asennuksiin, kynnyksien lievennyksiin tai kulkuluiskien tekemiseen, ja tällöin huomioidaan rullatuolia tai rollaattoria käyttävien ihmisten esteetön kulkeminen rakennuksessa.

Hissien korjaamiseen on mahdollista saada avustuksia ainoastaan siinä tapauksessa, että hissi korvataan täysin uudella tai modernisoidaan siten, että vanha hissi uudistetaan kokonaisuudessaan ja asennetaan siihen liukuovet. Avustusta voi saada enintään 50 prosenttia korjauksen kokonaiskustannuksista. Kokonaan uuden hissien rakentamiseen vanhaan kerrostaloon myönnetään myös ko. avustusta, ja esimerkiksi Helsingin kaupunki voi lisäksi myöntää 10 prosentin tuen. [11]

2.6.3 Korkotukilaina

Taloyhtiölle myönnetään perusparantamisen korkotukilainoja rakennuksen toiminnalle keskeisiin korjaushankkeisiin esimerkiksi ulkovaipan- tai putkistoenergiataloudellisiin remontteihin. Korjauksen kustannuksien tulee olla vähintään 50 euroa asuttavaa huoneistoneliötä kohti ja avustusta haetaan ARA:lta. Korkotukilaina hakemuksia voidaan jättää ympärivuoden. Tärkeintä kuitenkin on huomioida, että urakkasopimus tulee olla tehtynä ja töitä ei ole saanut vielä aloittaa hakemusta jätettäessä. Lainojen hyväksymiseen vaikuttaa eniten ARA:lle vuosittain myönnettyjen valtuuksien suuruudesta. Asunto-osakeyhtiö voi hakea sekä korkotukilainaa että 10 prosentin suhdanneluonteista avustusta.

Taloyhtiön on mahdollista saada korkotukilainaa enintään 40 % koko korjaushankkeen hyväksytyistä kustannuksista, ja korkotuen määrä on 28 % lainasta perittävistä vuosittaisista koroista. Käytettäessä korjauksessa energiatehokkaita ratkaisuja ja päästöjä vähentäviä ratkaisuja voidaan tukea saada enintään 50 %. Enintään korkotukilainaa voi saada 15 vuodeksi, ja se lasketaan aina jäljellä olevasta lainasummasta. Korkotukilainasta tehdään pankin kanssa oma velkakirja. Korkotukilainoiksi hyväksytyjen lainojen ehdot tulee olla kuitenkin kohtuulliset ja lainaa tulee lyhentää säännöllisesti. Korkotukilainoja koskevia säädöksiä ja määräyksiä ovat Laki asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuesta (205/1996, muutos 1060/2008), Asetus asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuesta (209/1996) ja Valtioneuvoston päätös asunto-osakeyhtiötalolainojen yleisistä ehdoista (210/1996). [12]

2.6.4 Suhdanneluonteinen 10 prosentin avustus

Vuonna 2008 alkaneen talouden taantuman johdosta valtio päätti aloittaa korjausrakentamisen avustuksen 2009 helmikuussa. Valtio osoitti alustavaksi valtakunnalliseksi yhteisummaksi 125 miljoonaa euroa. Avustuksella on tarkoitus elvyttää rakennusalaan liittyvää työllisyyttä. Suhdanneluonteista avustusta haetaan rakennuksen sijaintikunnalta, ja ARA valvoo kuntien hakemuksien käsittelyprosesseja.

Suhdanneluonteista väliaikaista avustusta tullaan jakamaan enintään 10 % vähintään 5.000 euroa kustantavista korjauksista asunto-osakeyhtiöille tai yhteisöille, joissa on vähintään kaksi ympärivuotisessa käytössä olevaa huoneistoa. Korjaustoimenpiteiden tulee kuulua yhtiön tai yhteisön vastuulle, ja ne voivat rakennuksen lisäksi koskea myös piha-aluetta tai rakennuksen yhteistilaa esimerkiksi taloyhtiön saunaosastoa. Korjaushanke, jolle haetaan suhdanneluonteista avustusta, tulee aloittaa välillä 1.2.2009-31.12.2009 sekä tulee saada päätökseen viimeistään vuoden 2010 loppuun mennessä. Jos remonttia ei saada päätökseen 2010 loppuun mennessä, voidaan avustusta hakea siltä osin, mitkä ovat olleet kustannukset vuoden 2010 lopussa. [13]

2.7 Lainarahoitus

2.7.1 Yhtiökokouksen päätös ja lainanotto valtuuksien myöntäminen

Laajahkot korjaus- ja perusparannushankkeet ovat pääsääntöisesti osakkeenomistajien päätettävissä eli päätökset on tehtävä yhtiökokouksessa. Ennen lainojen kilpailuttamista on asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksen tehtävä päätös siitä, että yhtiö antaa lainannostovaltuudet joko hallitukselle tai isännöitsijälle. Päätöstä tehtäessä hallituksen esityksen tulee sisältää lainan käyttötarkoitus ja tarkka lainan enimmäissumma, jotta päätös on lainmukainen. Päätöksen tulee olla myös tarkoituksenmukainen ja yhdenvertainen, eikä se saa loukata osakkeenomistajan huoneiston hallintaoikeutta tai aiheuttaa kohtuutonta maksurasitusta osakkaalle. [5]

Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiökokouksessa on oltava aina tiedot siitä, mitä kokouksessa päätetään. Kokoukseen tulee yksilöidä hyvin tarkasti kaikki päätöstä vaativat ja lainan myöntämiseen edellyttävät asiat, jotta ei tarvitse kutsua uutta yhtiökokousta koolle saman päätöksen vuoksi. Pankit edellyttävät, että yhtiökokouksessa on päätetty ainakin lainan summasta, kiinnityksien hakemisesta ja niiden panttauksesta lainaa vastaan. Lisäksi päätöksestä tulee käydä ilmi, mikä taho on valittu asiaa hoitamaan. Yleensä yhtiökokous valtuuttaa taloyhtiön hallituksen hoitamaan lainaa koskevia asioita ja hallitus valtuuttaa isännöitsijän kilpailuttamaan lainan. Näin tehdään mm. siksi, että yhtiökokous antaa valtuutuksen yleisesti, jotta laina voidaan kilpailuttaa. Samalla hallitus valtuuttaa isännöitsijän yksilöidysti tekemään lainasopimuksen jonkin tietyn pankin kanssa tietyillä ehdoilla. Taloyhtiö kykenee siten säilyttämään päätösvallan koko ajan itsellään.

2.7.2 Pankkilainat

Ennen lainatarjouksen pyytämistä tulisi aina katsoa tulevaisuuteen ja miettiä taloyhtiön tulevaisuuden tarpeita. Lainan suuruudesta riippuen on järkevää, että jokaiselle osakkaalle annetaan mahdollisuus maksaa oma osuutensa takaisin yhtiön lainasta. Mitä suurempi laina huoneistoa kohti on, sitä enemmän siitä tulee korkokuluja. Näin ollen on reilua, jos osakkaalla on varaa maksaa lainaosuutensa heti pois, jotta osakas voi maksaa

osuutensa yhtiön lainasta pois ja välttää turhat kulut. Kun taloyhtiön remontti on valmis ja on selvillä lainan määrä ja kaikki kulut, joita remontiin liittyy, voidaan taloyhtiön remontti muuttaa hoitolainasta pääomalainaksi. Pääoma- eli rahoituslainasta on jokaisella osakkaalla mahdollista maksaa oma osuutensa pois, ja se lyhennetään osakkaan suorituksen jälkeen taloyhtiön velkasummasta. Osakkaiden maksamat lainaosuudet parantavat myös taloyhtiön maksukykyä ja vähentävät velkataakkaa. [14]

Taloyhtiön tulevaisuuteen vaikuttavat myös lähitulevaisuudessa tiedossa olevat isot korjaushankkeet. Rahoitushankesuunnitelmaa tehtäessä ja lainasummien suuruutta arvioitaessa tärkeää on tiedostaa myös tulevat korjaushankkeet sekä arvioitava niidenkin kustannuksia, jotta osataan budjetoida korjaushankkeet ja päättää korjauksien rahoittamisesta. Lainan tarjouspyyntöjä lähettäessä on järkevää mainita taloyhtiön tämän hetkisen lainantarpeen lisäksi mahdolliset tulevaisuuden lainatarpeet, jotta pankki voi ilmoittaa myös oman näkökantansa taloyhtiön tilanteeseen. [14]

Taloyhtiön on järkevää myös kartoittaa, onko yhtiöllä omistuksessaan tiloja, joita voi vuokrata, myydä tai muuttaa tilojen käyttötarkoitusta. Tilojen sen hetkistä käyttöä tulee tarkastella ja tehdä vaihtoehtoista laskelmia. Kaikkia taloyhtiön omistamia tiloja ei välttämättä kannata myydä, vaan joidenkin tilojen vuokraaminen voi olla kannattavampaa kuin myyminen. Yleensä asunto-osakeyhtiössä on järkevintä laskea tulevaisuuden kassavirtaa 10 vuodeksi eteenpäin ja vertailla saatujen kassavirtavaihtoehtojen tuloksia. Tilojen tarkastelu vaikuttaa oleellisesti lainaehdoin esimerkiksi lainan takaisinmaksuaikaa määriteltäessä. [14]

2.7.3 Pankkipalvelut

Kun taloyhtiöt kilpailuttavat lainojaan, monet pankit vaativat kokonaisasiakkuuden siirtämistä pankkiin, josta uusi laina nostetaan. Tällaisessa tilanteessa on otettava huomioon lainan hinnan lisäksi myös pankin tarjoamat muut pankkipalvelut, joita taloyhtiön päivittäisten raha-asioiden hoitaminen vaatii, sekä palveluiden hinnat. [15]

Pankkien tulee tarjota maksuliikenteen hoitamiseksi isännöitsijäntoimiston ohjelmiston kanssa yhteensopivat verkkopalvelut, jotta kirjanpito ja tilien seuranta on tarvittaessa

mahdollista päivittäin. Esimerkiksi laskujen maksut, suoraveloitukset ja E-laskupalvelu ovat todella yleisiä ja tärkeitä palveluita ja helpottavat niin osakkaiden kuin kirjanpitäjänkin toimintaa. Jos palvelut maksavat tai eivät toimi, aiheutuvat lisäkustannukset voivat tehdä saadusta lainatarjouksesta kalliimman kuin kilpailevan pankin tarjous. [16]

Ennen kokonaisasiakkuuden siirtämistä toiseen pankkiin, on tärkeää tietää esimerkiksi, minkälaisia mahdollisuuksia taloyhtiöllä on sijoittaa rahaa määräaikaistileille, tarjotaanko taloyhtiölle lyhyitä ja nopealla aikavälillä tarvittavia luottoja tai kuka pankissa vastaa taloyhtiön pankkiasioiden hoitamisesta. Palvelujen tarve on täysin yksilöllistä, ja jokaisella taloyhtiöllä on omat tarpeensa. [16]

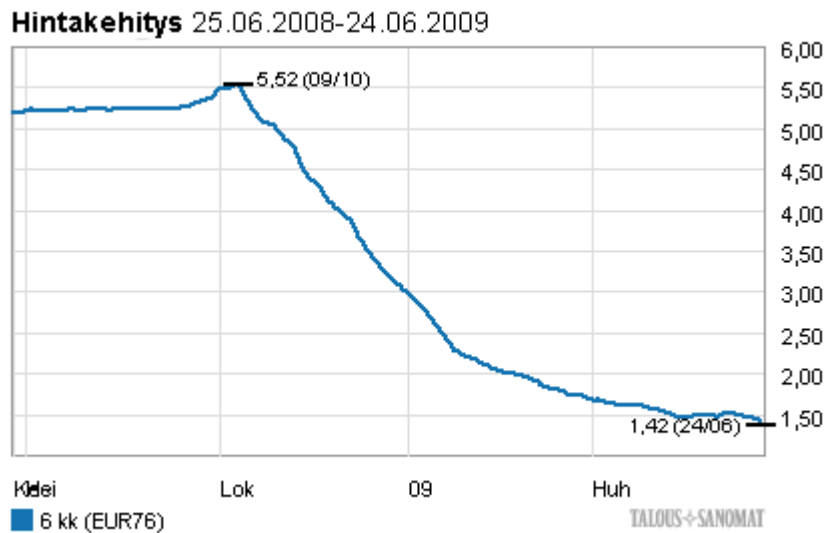
2.7.4 Korkojen vertailu

Korkotasoa vaikuttaa yleensä eniten pankkilainan hintaan ja aiheutuviin kuluihin. Silti pelkkää lukua ei voida tuijottaa, vaan pitää myös tietää, miten tarkasteltava korko käyttäytyy. Lainoja kilpailutettaessa on tärkeää tietää yleisimpien korkotyyppien määräytymismallit, jotta vertailu on mahdollista. Halvimmaksi ei aina tule pienin korkosumma, jos voidaan olettaa korkojen olevan joko nousemassa tai laskemassa lähitulevaisuudessa. Esimerkiksi pankkien omat prime-korot seuraavat hitaasti markkinoiden yleistä korkotasoa eikä prime-korko ole välttämättä halvin mahdollinen vaihtoehto, mikäli korkotasossa on odotettavissa nopeaa laskua. [17]

2.7.5 Euribor-korot

Euro Interbank Offered Rate eli paremmin Suomessa tunnettu euribor on Euroopan rahamarkkinoiden viitekorko. Eripituiset euriborit perustuvat pankkien välisiin antolainauskorkoihin kansainvälisillä rahamarkkinoilla. Yleisimmät asunto-osakeyhtiöiden käyttämät euribor-korot ovat 3, 6 ja 12 kuukauden euriborit. Sitä pienemmille jaksoille asetetut euriborit tekevät taloyhtiön budjetin laatimisesta erittäin hankalaa, koska ei voida määritellä kovinkaan tarkasti tulevia korkokuluja. Euribor-korot päivittyvät päivittäin kello 12.00 Suomen aikaa, ja ne määräävät aina valitulle korkojaksolle oman korkonsa. Esimerkiksi valittaessa 6 kuukauden euribor-korko, on korko sama aina kuusi kuukautta eteenpäin päivästä, jolloin korkojakso on alkanut.

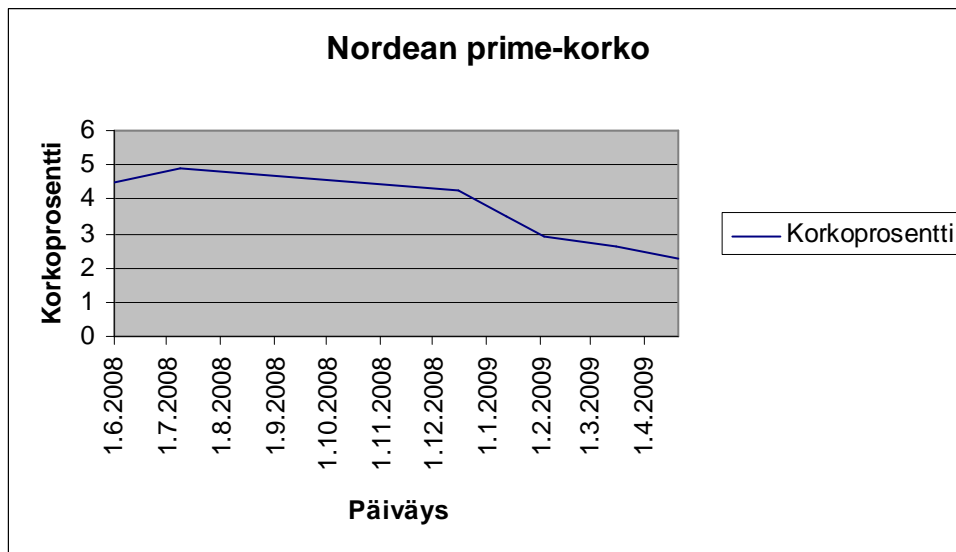
Euribor-korko määräytyy jakson alkamispäivän korkotason mukaan. *Kuvassa 2* on esitetty 6 kuukauden euribor-koron kehitys aikavälillä 25.6.2008-24.6.2009. [18]



Kuva 2. Kuuden kuukauden euribor-koron kehitys 25.6.2008–24.6.2009 [19]

2.7.6 Prime-korko

Useimmilla pankeilla on pankin oma prime-korko, minkä tason pankki itse määrittelee. Prime-korko seuraa hitaasti maailman markkinakorkoja eikä päivity niin usein kuin esimerkiksi euribor-korot. Prime-koron arvon määrittelyyn vaikuttavat lisäksi talouden yleinen kehitys, korko-odotukset ja inflaationäkymät. Prime-korkoja käytetään lähinnä pitkäaikaisten lainojen viitekorkona. Prime-koron muuttumisesta pankki ilmoittaa asiakkailleen noin kaksi viikkoa aikaisemmin. Pankkien omien prime-korkojen muutoksia voi seurata esim. pankkien omilta internetsivuilta. [20] *Kuvassa 3* on esitetty Nordea Pankin prime-koron kehitys aikavälillä 1.6.2008-1.4.2009.



Kuva 3. Nordean prime-koron kehitys välillä 1.6.2008–1.4.2009 [21]

2.7.7 Kiinteät korot

Kiinteäkorkoisissa lainoissa valitaan joku tietty korkojakso, jolle pankki on laskenut kiinteän koron. Lainan nostamishetken raha- ja pääomamarkkinoiden korkotason pohjalta määritellään lainojen kiinteät korot. Ajanjakson pituus vaihtelee 2 vuodesta 15 vuoteen. Tällaisella korolla on tarkoitus välttää korkojen nousun tuomat lisäkustannukset, jos korot nousevat yllättäen nopealla aikavälillä. Pitkät kiinteät korot ovat myös korkojakson alussa kalliimpia kuin esimerkiksi 12 kuukauden euribor. Kiinteäkorkoisia lainoja pitää harkita tarkkaan asunto-osakeyhtiöiden ottaessa lainaa. Esimerkiksi viiden vuoden kiinteäkorkoisien lainan ensimmäinen ilmainen ylimääräinen lyhennys voidaan tehdä korkojakson päättyttyä, kun viisi vuotta lainan nostosta on kulunut. Tällöin osakkaat eivät voi maksaa lainaosuuttaan aikaisemmin pois ilman lisäkustannuksia, jos vastaavan uuden lainan korko on alempi kuin heidän maksamassaan lainaosuudessa. [22]

2.7.8 Korkomarginaali

Lainan koron päälle lisättävää prosenttiosuutta kutsutaan korkomarginaaliksi. Korkomarginaalin jokainen pankki määrittelee itse, ja se on asiakaskohtainen. Pankki

varmistaa korkomarginaalia perimällä, että saa lainasta marginaalin suuruuden verran voittoa, vaikka se joutuisi lainaamaan rahat toiselta pankilta. [17]

2.7.9 Kilpailutus

Kiinteistöliitto teetti maaliskuussa 2009 taloyhtiön lainoja koskevassa kyselyyn. Kyselyyn vastasi 256 isännöitsijää. Kyselyn mukaan puolet taloyhtiöistä pyytää lainatarjousta vain yhdeltä tai kahdelta pankilta ilman, että he kilpailuttavat lainaansa kunnolla. Hyvin kilpailutettu taloyhtiön laina saadaan, kun tarjouspyynnöt lähetetään vähintään viiteen pankkiin ja lainaa pyydetään kaikista pankeista samoilla ehdoilla. Tarjouspyyntöön tulee kirjata taloyhtiön määrittelemät ehdot, kuten lyhennyksien määrä vuodessa, laina-aika, viitekorko, koronlaskentatapa, korkoindikaatiopäivä, tarjottava lainavakuus ja kysyä mitä muita kuluja lainan ottamisesta syntyy. Järkevää on myös kysyä haluavatko lainan tarjoajat, että lainan antamisen ehtona on pankkipalveluiden kokonaisasiakkuuden siirtäminen ko. pankkiin, jolloin tulee tarkastaa, onko lainantarjoajalla kaikki tarvittavat ja yhteensopivat palvelut. [15]

Kilpailuttaminen olisi erittäin suotavaa taloyhtiön lainoissa. Kilpailuttaessa lainansa asunto-osakeyhtiöillä on paremmat mahdollisuudet saada edullisempaa rahoitusta paremmilla ehdoilla. Vaikka vuoden 2009 aikana lainojen viitekorot ovat laskeneet, ovat lainojen korkomarginaalit nousseet huomattavasti samana aikajaksona. Korkomarginaalien nousun lisäksi lainojen käsittelymaksut ovat kallistuneet huomattavasti vuoden 2009 aikana. [15]

Taloyhtiöiden saamien lainojen korkomarginaalit saattavat olla jopa kymmenkertaisia vuosi sitten pyydettyihin lainoihin verrattuna. Murtomäen mukaan, mitä pidempiaikaisia lainoja asunto-osakeyhtiöt ovat hakemassa, sitä korkeampia marginaaleja tarjotaan. Murtomäen selvityksestä käy ilmi, että pankit tarjoavat entisen 15-20 vuoden takaisinmaksuajan sijaan 5-10 vuoden takaisinmaksuaikaa, jolloin osakkaiden maksurasitus saattaa esim. kalliissa putkiremontissa kasvaa kohtuuttoman suureksi. Sitä korkeampia marginaaleja tarjotaan, mitä pidempää takaisinmaksuaikaa taloyhtiö tarvitsee. [23, s. 9]

Lainankorot eivät ole ainoa asia, jota pankkilainoissa tulee tarkastella. Murtomäen mukaan, pankit ovat nostaneet lainanhoitokuluja huomattavasti ja yrittävät rahastaa erillisillä nosto- ja takaisinmaksukuluilla. Aikaisemmin isoon remonttiin haetulla lainalla nostokulut olivat noin 200 euron suuruiset, mutta nykyisin kulut saattavat nousta jopa 3.000 euroon yhtä suurta lainasummaa haettaessa. Samoin tulee huomioida ilmaisten nostoerien määrä, takaisinmaksusta perittävät kustannukset, kiinnityksien ja panttauksien järjestelypalkkiot, viitekoron muuttamiseen liittyvät kustannukset sekä mahdolliseen maksuliikenteen siirtämiseen liittyvät kustannukset, joita voi syntyä esim. isännöitsijän lisätöistä. [23, s. 10-11]

2.8 Tilojen myyminen asunto-osakeyhtiössä

Taloyhtiön hallinnassa olevien tilojen myyminen ja luovuttaminen uudelle omistajalle vaatii uusien osakkeiden painatuksen sekä osakepääoman korottamisen osakkeiden nimellisarvolla. Kaikkien muiden kuin taloyhtiön hallinnassa olevien huoneistojen hallinta tulee perustua osakkeiden omistukseen asunto-osakeyhtiössä. Taloyhtiön yhtiökokous tekee aina päätöksen osakepääoman korottamisesta ja uusien osakekirjojen painatuksesta. [4]

Uusien osakkeiden oikeutus hallita yhtiön huoneistoa on oltava yhtäläinen muihin jo olemassa oleviin osakkeisiin nähden. Esimerkiksi jos kutakin huoneiston hallintaan oikeuttavaa neliometriä kohden on painatettu yksi osake, tulee uusien osakas omistukseen siirtyvien huoneistoneliöiden hallintaan painattaa yksi osake. Huoneiston hallintaan oikeuttavien osakesarjojen tulee myös olla yhtenäiset. [4]

Uusista osakkeista pyritään saamaan mahdollisimman suuri hinta. Osakkeiden nimellisarvo ei yleensä vastaa osakkeiden hallintaan oikeuttavan huoneiston arvoa. Uusista osakkeista maksettu hinta jakautuu nimellisarvoon ja ylikurssiin. Nimellisarvo merkitään osakepääoman korotuksena ja ylikurssi siirretään esimerkiksi rakennusrahastoon. [4]

Osakepääoman korotuksesta, jossa merkitään uusia huoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita, seuraa yhtiöjärjestyksen muuttaminen. Yhtiöjärjestyksen huoneistoselitelmä

ja osakemäärä on saatettava vastaamaan muutoksen jälkeistä tilannetta. Sekä yhtiöjärjestyksen muuttaminen että osakepääoman korottaminen vaativat yhtiökokouksen kahden kolmasosan määräenemmistö päätöksen, jolloin molemmat päätökset on järkevää tehdä samanaikaisesti. [4]

2.8.1 Ullakkorakentaminen

Ullakkohuoneistoista maksetaan yleensä alueen keskimääräistä neliöhintaa korkeampi hinta, ja ullakkotilan myyminen voi olla erittäin kannattava tapa rahoittaa taloyhtiön remontteja. Taloyhtiön omistamassa ullakkotilassa on järkevää suorittaa alustava asiantuntijakatselmus esimerkiksi arkkitehdin avustuksella, jolloin voidaan jo hanke- ja rahoitussuunnittelun vaiheessa laskea mahdolliset menot ja tulot yhtiön muihin remonttikustannuksiin mukaan. Lisäksi on otettava huomioon esimerkiksi rakennuslupaan vaadittavat suunnittelusta ja tutkimuksista aiheutuvat kustannukset taloyhtiölle. [24]

Ullakon muutos mahdollisuuksia tarkasteltaessa on kiinnitettävä huomiota mm. ullakon korkeuteen, katon muotoihin, lattiapinta-alaan, kulkureitteihin ja talotekniikkaan suunniteltaessa ullakkotilan muuttamista asuinkäyttöön. Multamäen [24] tekemän selvityksen mukaan yksinkertainen korkea- ja jyrkkäkattoinen ullakkotila sopii parhaiten muutettavaksi asuinhuoneistoiksi.

Ullakkoasuntojen rakentaminen voi tulla esteelliseksi, mikäli vaatimuksia portaiden ja porrashuoneiden tai yli neljäkerroksisissa rakennuksissa hissien rakentamisesta ei kyetä täyttämään. Esteenä tälle voi olla liian ahtaat tilat tai yksinkertaisesti kustannuksien kasvaminen liian suuriksi, jolloin tilojen muuttaminen ei ole enää taloudellisesti kannattavaa taloyhtiölle tai urakoitsijalle. [24]

Jotta taloyhtiön on mahdollista saada rakennuslupa ullakkotiloille, on rakentamismääräysten lisäksi kuntien ja läänien asettamia erityisvaatimuksia, jotka tulee täyttää rakennusluvan saamiseksi. Ympäristönsä, sijaintinsa, rakennuksensa ja yhteistilojen puolesta taloyhtiön kiinteistön on oltava sopiva ullakon rakentamiselle. Taloyhtiölle asetetaan vaatimuksia yhteistilojen viihtyvyyden parantamiseksi,

mahdollisten autopaikkojen lisäämiseksi, osakkaiden yhdenvertaisuusperiaatteiden noudattamiseksi ja arkkitehtuurillisten arvojen säilyttämiseksi. Lisäksi ullakkorakentamisen tulee olla tarkoituksenmukaista ja viranomaisvelvoitteet on hoidettava. Niitä ovat esimerkiksi naapurin kuuleminen, kaupunkisuunnittelu- viranomaisten lausunto ja sekä kokonaissuunnitelmat että vaadittavat arkkitehti-, rakenne- ja talotekniikkasuunnitelmat. [24]

Ullakkorakentaminen on järkevintä toteuttaa ison remontin yhteydessä esimerkiksi linjasaneerauksen tai julkisivusaneerauksen kanssa samaan aikaan, jolloin taloyhtiöllä on yleensä suurin tarve saada rahoitusta. Järkevintä ullakkojen rakentaminen linjasaneerauksen yhteydessä on etenkin silloin, kun ullakolle on tarkoitus rakentaa täysin uusia huoneistoja tai taloyhtiön yhteisiä tiloja, ja valmiita vesipisteitä ei vielä ullakolla ole. Ullakolle voidaan tehdä varaukset talotekniikan osalta helpommin linjasaneerauksen yhteydessä, kun alempien kerroksien huoneistoihin joudutaan muutenkin menemään. Ullakkorakentamisen yhteydessä tehdyssä julkisivuremontissa säästetään telinevuokrassa ja asennuksessa, kun telineet joudutaan tekemään väliaikaisen katteen ajaksi ympäri rakennuksen ullakon rakentamisen ajaksi. Yleensä myös kattoremontin ajoittaminen ullakkoremontin yhteyteen on järkevää. On helpompaa rakentaa välipohja- ja uudet kattorakenteet, jos vanha katto on poistettu kokonaan rakennettavan ullakon osalta. [24]

Multamäen selvityksen mukaan ullakon rakentaminen on myös kalliimpaa kuin normaali uudisrakentaminen, koska töitä joudutaan tekemään enemmän käsin, materiaalihukka on suurempaa, varastotiloja ei yleensä ole ja palomääräykset sekä rakennuksessa asuvien asumisviihtyvyyden säilyttäminen on otettava huomioon. Töitä joudutaan tekemään ahtaissa tiloissa ja saatetaan joutua tekemään kalliimpia laitehankintoja taloteknisten järjestelmien toteuttamiseksi. Lisäksi suunnittelukustannukset voivat olla uudisrakentamista merkittävästi korkeammat ullakkorakentamisen yllätyksellisyyden ja yksityiskohtien paljouden vuoksi. Lisätyövarauksen suuruus on otettava huomioon etenkin, jos taloyhtiöllä on aikomuksena rakennuttaa ullakko kokonaan omalla kustannuksellaan. [24]

Asunto-osakeyhtiön yhtiökokous voi valtuuttaa yhtiön hallituksen ullakon rakennushankkeen suunnittelun aloittamisesta. Hallituksen tehtävänä on selvittää, onko ullakon rakentaminen yhtiölle edullista ja millaisia toimenpiteitä ullakon rakennusoikeuden saaminen edellyttää. Varsinainen rakentaminen ja yhtiöjärjestyksen muuttaminen vaatii yhtiökokouksen päättämistä. Rakentamisen aloittamiseen riittää useimmissa hankkeissa yhtiökokouksen enemmistöpäätös, mutta esimerkiksi yhtiöjärjestyksen muuttaminen vaatii kahden kolmasosan määräenemmistöpäätöksen. Lisäksi on huomioitava osakeyhtiölain 9 luvun 15§:n 1 momentissa luetellut tapaukset, joissa vaaditaan yhtiökokouksen yksimielinen päätös. Osakkeenomistajien maksuvelvoite yhtiötä kohtaan lisääntyy, osakkeiden hankkimiseen liitetään lunastus- tai suostumuslauseke tai samanlaisten osakkeiden tuottamien osakkeiden keskinäistä suhdetta muutetaan. Osakkeiden oikeuttama hallintaoikeuden muutos vaatii aina osakkeenomistajan hyväksyntää. Ullakkohankkeen suunnittelukustannukset siis voidaan yleensä jakaa osakkeenomistajien kesken vastikemaksuperusteisesti, jos on oletettavaa taloyhtiön saavan hyötyä hankkeesta ja saatava hyöty on yhdenvertainen kaikille osakkeenomistajille. [24]

2.8.2 Ullakon myymisen yleisimmät vaihtoehdot

Ullakon rakentaminen voidaan toteuttaa ilman rakennusluvan hankintaa myymällä tila ilman rakennuslupiin vaadittavia suunnitelmia tai investoida suunnitteluun rahaa, hankkia rakennuslupa ja myydä ullakon rakennusoikeus. Ensiksi mainittu on helpoin ja vaivattomin tapa taloyhtiölle, mutta saatu hinta voi jäädä huomattavasti alhaisemmaksi kuin jos hankitaan ensiksi rakennuslupa ja myydään rakennusoikeus. Taloyhtiö voi myös ottaa riskin ja rakennuttaa ullakkotilat itse. Vaikka oletettu voitto olisikin suurempi kuin esim. rakennusoikeuden myymisessä, riskit ovat merkittävästi suuremmat. Taloyhtiön rakennuttamat ullakkohuoneistot voidaan myös vuokrata, ja taloyhtiö säilyttää näin ollen reaaliarvonsa. [24]

Vaihtoehtona taloyhtiölle on rakennettavien tilojen suhteen periaatteessa rakennuttaa ullakolle asukkaiden yhteisiä tiloja, laajentaa alakerran huoneistoa ylöspäin, laajentaa jo olemassa olevaa ullakkohuoneistoa tai rakennuttaa kokonaan uusia ullakkohuoneistoja. Yhteisten tilojen rakennuttaminen ullakolle voi olla silloin kannattavaa, kun katutasossa

sijaitsevien yhtiön hallinnassa olevien yhteistilojen vuokra- tai myyntiarvoa voidaan pitää korkeampana kuin ullakon. Kassavirtalaskelmat tulee tehdä kuitenkin todella tarkasti, jotta voidaan todeta muutoksesta tuleva hyöty. [24]

Ullakkohakkeen tuotto perustetaan kiinteistövälittäjien tekemiin arvioihin ja ullakkotilojen sen hetkiseen markkinatilanteeseen. Kiinteistövälittäjät perustavat arvionsa kohteen sijaintiin, kulloiseenkin markkinatilanteeseen ja suunnitelmiin sekä taloyhtiön taloudelliseen tilanteeseen ja yhtiön asettamiin ehtoihin, joita edellytetään ullakon ostajalta. Taloyhtiö voi asettaa rakennuttajalle esimerkiksi vaatimukseksi vesikaton uusimisen tai taloyhtiön yhteisen saunatilan rakentamisen ullakolle, mikä aiheuttaa kustannuksia ullakkotilan ostajalle. Suunniteltujen huoneistojen koko ja kohteen sijainti ratkaisevat myös ullakkotilan arvon kuten muissakin myytävissä asuinhuoneistoissa. Hanke ei välttämättä ole kannattava, jos rakennuslupaa ei saada ullakkohuoneistojen terassiparvekkeiden rakentamiselle. Huoneistojen kysynnän ollessa heikko voi olla järkevämpää siirtää ullakon rakennushanketta tulevaisuuteen. [25]

2.8.3 Tontin lohkominen ja myyminen

Taloyhtiön omistamalla tontilla ollessa käyttämätöntä rakennusoikeutta voidaan tontti lohkoa ja myydä uusi tontti rakennusoikeuksineen. Tontin myyminen on aina yhtiölle veronalaista tuloa, joka verotetaan verokaudella syntyneestä voitosta. Tontilla, jota ollaan lohkomassa, ei saa olla sitä koskevia kiinnityksiä. Helsingissä tonttijakoa koskevat hakemukset osoitetaan Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosastolle, joka käsittelee hakemuksia kiinteistönmuodostamislain (554/95) mukaisesti. [3] Liitteenä 5 on Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttien lohkomisohje.

2.8.4 Valmiiden tilojen myyminen

Kalliin remontin rahoitusta suunniteltaessa on aina kartoitettava kiinteistön tiloja ja tulevaisuuden tarpeita. Valmiiden tilojen myyminen on helpointa tuottoa taloyhtiölle. Valmiiden tilojen myyminen ei vaadi taloyhtiöltä isoja suunnittelu- tai korjauskuluja, kuten ullakon myyminen. Tilojen myymisestä saatua rahallista hyötyä kannattaa

kuitenkin vertailla tiloista saatuun vuokraan. Myymisen ja vuokrailun kannattavuuden vertailussa on otettava huomioon myös tiloista myymällä saatava hoitovastiketuo. [3]

Käytännössä yksinkertaisin tapa laskea pääomalle saatu vuotuinen hyöty on erottaa vuokratuloista tilasta saatavat vastiketulot ja jakaa erotus tilan arvolla. Tulos muutetaan prosenteiksi. Tulokseksi saatu prosenttiluku ilmoittaa taloyhtiölle, kuinka paljon on tilan vuotuinen voittoprosentti. Jos voittoprosentti jää alle sen hetkisen pankkilainan korkotason, on tila järkevämpi myydä kuin ottaa lainaa. [25]

2.8.5 Tilojen myyminen raakatilana

Taloyhtiöllä voi olla myös tiloja, joihin ei ole saatu vuokralaisia eikä niillä ole muutakaan taloudellisesti kannattavaa käyttöä. Tilojen korjaaminen tai muuttaminen on arvioitu tulevan niin kalliiksi, että niistä korjaamisen jälkeen saatu vuokra- tai myyntivoitto jää hyvin vähäiseksi tai jopa negatiiviseksi. Tällaisia tiloja voidaan kuitenkin myydä raakatilana, jolloin ostajalle jää vastuu tilojen kunnostuksesta sovitulta osin ja tiloista saadaan myymisen jälkeen vastiketuloja yhtiölle. Taloyhtiön ei tarvitse ottaa riskiä rakennuttamisesta johtuvien kustannuksien kattamiseksi saadulla myynti- tai vuokratuotolla, vaan riski jää ostajalle. Käyttämättömistä tiloista aiheutuu kuitenkin taloyhtiölle esimerkiksi lämmityskuluja, joten käyttämättömät tilat, joista ei saada vastiketuloja, pitäisi minimoida. Tällaisia myytäviä raakatiiloja voi olla esimerkiksi kellarivarastot, katutasen työtilat ja piharakennukset. [3]

3 Muut rahoitusvaihtoehdot

3.1 Taloyhtiön talkoot

Etenkin pienemmissä asunto-osakeyhtiöissä korjaus- ja kunnossapitohankkeita tehdään usein osakkaiden yhdessä sopimilla talkoilla. Talkootyöllä pyritään tekemään pakollisia kunnostus- ja siivoustöitä, joiden teettäminen ulkopuolisella urakoitsijalla tulisi kalliiksi. Useimmiten talkoilla suoritetaan pieniä pihatöitä, jotka muuten kuuluisivat huoltoyhtiölle, esimerkiksi vesikourujen ja katon puhdistukset tai lehtien haravointi.

Talkoilla voidaan kuitenkin esimerkiksi rivitaloyhtiöissä suorittaa suuriakin piha- tai julkisivukorjauksia. Näin ollen taloyhtiö maksaa vain materiaalikustannukset. Suurissa taloyhtiöissä talkoot voivat olla vaikeasti järjestettävissä, eikä osallistujia useinkaan riitä. [26]

3.2 Mainokset

Taloyhtiöiden on mahdollista saada rahoitusta hoito- ja perusparannuskustannuksiin mainostoimistojen kanssa tekemillä sopimuksilla. Rakennuksen on sijaittava näkyvällä paikalla, jossa on suuri liikennevirta. Mainostoimistot ovat kiinnostuneita isojen kaupunkien keskustoissa ja torien laidoilla sekä isojen teiden vierustoilla sijaitsevien rakennuksien mainonnan mahdollisuuksista. Mainoksia on mahdollisuus sijoittaa julkisivuihin suoraan kiinnittämällä ennen remonttia tai rakennuksen ympärille pystytettäviin telineisiin kiinnitettynä esimerkiksi julkisivuremontin aikana. Julkisivuihin tulevat mainokset ovat yleensä isoja PVC-muovikankaita, joita painetaan mm. Tallinnassa. Mainoksia voidaan sijoittaa myös rakennusten katoille, joiden sopimukset ovat yleensä usean vuoden mittaisia. Yleensä mainoksista saadut rahat jaetaan siten, että mainostoimisto saa rahoista 50 prosenttia ja taloyhtiö tai mahdollinen telineiden omistaja jakavat jäljelle jäävän osan. Mainostoimistot eivät kuitenkaan pidä kannattavana tehdä alle kahden kuukauden mittaisia sopimuksia taloyhtiöiden kanssa. [27]

3.3 Kotitalousvähennys

Asunto-osakeyhtiöiden tilaamista töistä ei ole mahdollisuutta saada kotitalousvähennystä, mutta vähennystä on mahdollisuus saada korjauksista, jotka kuuluisivat osakkaiden maksettavaksi. Kotitalousvähennyksessä korvataan 60 prosenttia arvonlisäverollisesta työn kustannuksesta 3.000 euroon saakka. Vähennyskelpoisia eivät ole laskutetut materiaalit, kilometrikorvaukset tai työkonemuokrat. Urakoitsijan tulee olla ennakkorekisteriin merkitty veronalaista toimintaa harjoittava yritys. [28]

Osakkaan on mahdollista saada kotitalousvähennystä taloyhtiöiden remontteihin, mikäli laskut on osoitettu urakoitsijalta suoraan osakkaalle ja niissä on luotettavasti eroteltu

materiaalien ja työn osuus. Esimerkiksi putkiremontissakin on mahdollista eritellä kaikille osakkaille kuuluva kustannusosuus ja laskuttaa suoraan osakasta, jolloin kotitalousvähennys on mahdollinen. Kustannuserittely teettää valtavan työmäärän isoissa remonteissa ja kustannusosuuksien periminen voi olla todella hankalaa suoraan osakkailta. Siksi urakoitsijat suhtautuvat tällaiseen hyvin vastahakoisesti. [28]

4 Asunto Oy Päättyö 1:n korjaushankkeiden rahoitus

4.1 Linjasaneeraushankkeen kuvaus

Asunto Oy Päättyö 1 sijaitsee Helsingin arvostetulla eteläisellä kantakaupungin alueella. Yhtiön rakennus on 1900-luvun alussa rakennettu arvokiinteistö, jossa on yhteensä 29 asuinhuoneistoa, kuusi liikehuoneistoa ja muita huoneistoja kuusi kappaletta.

Asunto Oy Päättyö 1:ssä alkoi esiintyä vuoden 2007 aikana putkistovuotoja ja tiedettiin, että putkiremontin suunnittelu olisi aloitettava. Suositellusta tavasta poiketen taloyhtiön putkistoihin ei tehty kuntotutkimusta, vaan päätettiin, että kaikki käyttövesi- ja viemäriputkistot uusittaisiin. Samalla uusittaisiin kaikkien huoneistojen märkätilat, parannettaisiin ilmanvaihtoa, uusittaisiin taloyhtiön sähkönousulinjat ja -keskukset sekä tele- ja antenniverkostot. Tähdättiin siihen, että putkiremontti voitaisiin aloittaa vuoden 2009 aikana.

Arvioitiin, että ns. periteisellä tavalla tehty linjasaneeraus, jossa kaikki putket ja märkätilat uusittaisiin nykyiset rakennusmääräykset täyttäväksi, maksaisi taloyhtiölle yli 1,6 miljoonaa euroa. Lisäksi oli tiedossa, että taloyhtiön rakennuksen peltikatto tulisi uusita seuraavan viiden vuoden kuluessa. Uuden peltikaton hinnaksi voitiin karkeasti arvioida 400.000 euroa. Hankkeiden rahoittamiseksi taloyhtiön oli kartoitettava omistamiensa tilojen arvoa ja mahdollisuuksia rahoittaa remontit niitä myymällä.

4.2 Ullakkotilasta saava rahoitus eri vaihtoehdoilla

4.2.1 Ullakkotilan rakennuttaminen ja vuokraus

Asunto Oy Päättyö 1:n ullakkotilojen rakennuttamisen ja vuokraamisen laskelmissa on käytetty uuden tilan rakennusneliöhintana 3.500 euroa rakennettavaa neliometriä kohden, joka perustuu Nexon Consulting Oy:n rakennuttajakonsultin arvioon ullakkotilan rakennuttamisesta ko. kiinteistön ullakkotilaan. Laskelmassa ei ole huomioitu rakennusoikeudesta saatavaa rahoitusta, jota voitaisiin pitää myös sijoitettavana pääomana, jolloin rakennuttamisen kannattavuus heikkenisi entisestään.

Rakennuskustannuksiksi saatiin yhteissummaksi 2.082.500 euroa, johon lisättiin korkokuluiksi viiden prosenttiyksikön korkoa käyttäen oletetut kokonaiskorkokulut 833.014 euroa. Korkokulut ja rakennuttamiskustannukset olisi tarkoitus kuolettaa tiloista saatavilla vuokratuotoilla, jolloin takaisinmaksuajaksi saatiin 21 vuotta. Sijoitetulle kokonaispääomalle saataisiin neljän prosentin vuotuinen kokonaistuotto, joka jää alle käytetyn korkotason eli sijoitusta ei voitaisi pitää kannattavana. *Taulukossa 1* on ullakkotilan rakennuttamisesta ja vuokraamisen laskelmasta tehty yhteenveto.

Taulukko 1. Ullakkotilan rakennuttamisen ja vuokraamisen kannattavuus.

Asunto Oy Päättyö 1

Taloyhtiö rakennuttaa ja vuokraa ullakkotilat

Pinta-ala (m ²)	Rakennuttamiskustannukset (€ / m ²)	
595	3 500,00 €	2 082 500,00 €
Korkokulut jos korko 5 %		833 013,75 €
kustannukset yhteensä (€)		2 915 513,75 €

Vuokratulot

Pinta-ala (m ²)	Vuokratulot / neliö (€ / m ² / kk)	Oletettu käyttöaste
595	25,00 €	90 %
		Tulot yhteensä (€ / vuosi)
		160 650,00 €
Hoito- ja ajanmukaistamiskustannukset / vuosi		Oletettu vuokratulo/vuosi
21 780,00 €		138 870,00 €
Prosentuaalinen vuokratuotto sijoitetulla pääomalle		4 %
Takaisinmaksuaika, jos korko on 5 %		21 vuotta

4.2.2 Ullakotilan rakennuttaminen ja myynti

Asunto Oy Päättyö 1:n ullakotilojen rakennuttamista ja myyntiä tarkasteltaessa on käytetty samaa rakennuttamisen neliöhintaa kuin vuokrausta tarkasteltaessa ja rakennuskustannuksiksi saatiin sama summa 2.082.500 euroa. Myymisestä saatava summa 3.986.500 euroa perustuu kiinteistövälittäjän antamaan arvioon alueen ullakkoasuntojen keskimääräisestä neliö hinnasta. Myyntivoitoksi saataisiin 1.904.000 euroa. *Taulukossa 2* on laskelmatulokset ullakon rakennuttamisesta ja myymisestä.

Taulukko 2. Ullakotilan rakennuttamisen ja myymisen kannattavuus.

Asunto Oy Päättyö 1**Taloyhtiö rakennuttaa ja myy valmiit tilat**

Kustannukset	Pinta-ala 595 m ²	Rakentamisen kustannukset (€ / m ²) 3 500,00 €	kustannukset yhteensä 2 082 500,00 €
Tulot	Pinta-ala 595 m ²	Myyntitulot / neliö (€ / m ²) 6 700,00 €	Tulot yhteensä 3 986 500,00 €
Ullakon rakennuttamisesta ja myynnistä saatu voitto			1 904 000,00 €

Velka	Vuosi	Oletettu korko	Korkokulut / Vuosi
2 201 500,00 €	1	5 %	110 075,00 €
2 201 500,00 €	2	5 %	110 075,00 €
2 201 500,00 €	3	5 %	110 075,00 €
2 201 500,00 €	4	5 %	110 075,00 €
2 201 500,00 €	5	5 %	110 075,00 €
Korkokulut viidessä vuodessa			550 375,00 €

Oletettu tuotto, jos huoneistot ovat tyhjillään viisi vuotta **1 383 375,00 €**

Vuosittaiset korot aiheuttavat suuren maksurasituksen osakkaille, jos yhtiöllä ei ole vapaata pääomaa tai suuria tuloja.

Tilojen myynnin kannattavuus heikkenee nopeasti, jos valmiita huoneistoja ei saada myydyksi ja lisää hankkeen riskiä.

Rakennuttaminen ja myyminen vaikuttaisi laskelmien mukaan olevan taloyhtiölle huomattavasti kannattavampi kuin tilan myyminen rakennusoikeutena. Tilojen kuitenkin ollessa tyhjillään rakennuttamisen kannattavuus heikkenee lainarahoituksen korkokulujen vuoksi ja sisältää siksi suuren riskin. Ullakkohuoneistojen ollessa taloyhtiön hallinnassa yli 4,8 vuotta tulee rakennusoikeuden myyminen kannattavammaksi. Taloyhtiö voi vuokrata tyhjillään olevia ullakkohuoneistoja ja keventää näin ollen hieman velkataakkaa. *Taulukossa 3* on esitetty ullakkotilan rakennusoikeuden myymisen ja rakennuttamisen valmiiksi myytäviksi huoneistoiksi kannattavuuksien välinen vertailu.

Taulukko 3. Ullakkotilan valmiiden tilojen myymisen ja rakennusoikeuden myymisen vertailu.

Asunto Oy Päättyö 1

Vertailutaulukko valmiiden tilojen myymisen ja pelkän rakennusoikeuden myymisen välillä

Rakennetusta ullakkotilasta arvioitu voitto

1 904 000,00 €

Pelkän rakennusoikeuden myyminen

1 405 000,00 €

Rakennuttamisen kannattavuus	499 000,00 €
Tilojen pitäminen tyhjiään maksaa vuodessa	104 125,00 €
Jos tiloja ei saada myytyä, tulee pelkkä rakennusoikeuden myyminen kannattavammaksi neljäntenä vuonna.	4,79

Vertailtaessa tilojen rakennuttamista ja pelkän rakennusoikeuden myymistä ei tarvitse ottaa huomioon rakennusoikeuteen vaadittavia suunnittelukustannuksia tai vastiketuloja, koska niiden summat ovat molemmissa samansuuruisia. Ullakon rakennusoikeuden myymisestä vähennetään toteutuneet suunnittelukustannukset, jotka ovat noin 165.000 euroa. Ullakon rakennusoikeuden myymisestä saatava summa 1.570.000 euroa perustuu kolmen eri kiinteistövälittäjän antamien summien keskiarvoon.

Tilojen myymisessä tai vuokraamisessa ei ole otettu huomioon veroja olettaen, että kaikki varat käytetään kiinteistön hoito- ja korjauskulujen kattamiseksi samalla tilikaudella. Vaihtoehtoisesti saadut tulot rahastoidaan tai tehdään asuintalovaraus kirjanpitoon.

4.2.3 Päätelmät ullakon rakennuttamisesta ja myymisestä tai vuokraamisesta

Asunto Oy Päättötyö 1:n ullakon rakennusoikeuden myyminen katsottiin suhteellisen riskittömäksi vaihtoehdoksi verrattuna rakennuttamiseen ja valmiiden tilojen vuokraamiseen tai myymiseen. Yhtiökokouksessa olisi vaadittu ullakon rakennuttamiseen taloyhtiön kustannuksella kaikkien osakkaiden yksimielinen hyväksyntä, koska osakkaiden maksuvelvollisuus olisi noussut kohtuuttoman paljon. Vaikka ullakon rakennuttaminen olisi ollut sijoituksena hieman kannattavampi kuin rakennusoikeuden myyminen, katsottiin rakennuttamisen olevan kuitenkin liian suuri riski taloyhtiölle. Lisäksi yhtiökokouksen tarvittavaa yksimielistä päätöstä ei olisi saatu.

[4]

Pelkän rakennusoikeuden myyminen vähentää huomattavasti hallituksen ja isännöitsijän työtä. Ullakon rakennuttaminen olisi vaatinut todella hyvän urakoitsijan ja

projektijohtajan löytämistä, jotta hallituksen ja isännöitsijän työmäärä ei olisi noussut kohtuuttoman suureksi. Ullakon rakennuttaminen vaatii hallitukselta viikoittaista kokoontumista, jotta kaikki tarvittavat päätökset voidaan tehdä urakka-aikataulua pidentämättä. Ullakon rakennuttaminen vaatii myös suurta lisätyö- ja lisäsuunnitteluvarausta, koska työt ovat pääsääntöisesti käsitöitä ja varastointimahdollisuudet ovat todella vähäiset. Vanhojen rakennusten tuomat yllätykset vaativat myös erittäin paljon rakennusaikaista suunnittelua.

4.2.4 Päätettiin myydä ullakon rakennusoikeus

Asunto Oy Päättyö 1:n yhtiökokous antoi valtuudet taloyhtiön hallitukselle aloittaa ullakon rakennusoikeuden myymiseen tarvittavien toimenpiteiden valmistelut. Ullakon rakennusoikeuden saamiseksi tarvittavat suunnittelut päätettiin aloittaa samanaikaisesti kuin linjasaneerauksen suunnittelu, jolloin remontti olisi mahdollista rahoittaa osittain ullakon rakennusoikeuden myymisellä.

Taloyhtiö edellyttäisi ullakon rakennusoikeuden ostajalta yhtiön omistaman rakennuksen peltikaton uusimista ja pinnoitusta, koska peltikaton tiedettiin olevan elinkaarensa lopussa ja se tulisi uusia lähivuosien aikana. Ullakon rakennusoikeuden suunnitelmat olisi järkevää myös valmistella siksi, että linjasaneerauksessa pystytään tekemään tarvittavat vesi-, viemäri- ja sähköputkivaraukset samanaikaisesti ullakolle asti. Myöhemmin ei tarvitse tehdä erittäin työläitä putkireittejä esimerkiksi rappukäytäviin upottamalla, vaan voidaan käyttää samoja reittejä kuin muissakin olemassa oleviin huoneistoihin.

Asunto Oy Päättyö 1:n ullakon rakennusoikeuden hankkimiseksi vaadittavaan selvittelyyn valittiin arkkitehti, joka teki luonnossuunnitelmia ullakon tulevasta pohjaratkaisuista, julkisivumuutoksista ja hissien sijoittamisesta. Suunnitelmien alkuvaiheessa arkkitehdin käymissä neuvotteluissa rakennusvalvontaviraston kassa tuli esille, että yhtiöltä vaadittaisiin myös hissien rakentaminen kaikkiin kolmeen rappuun, sisäpihan viihtyvyyden parantamista ja ullakolla sijaitsevien verkkokomeroitten sijoittamista muihin yhtiön tiloihin. Lisäksi edellytettiin väestösuojan rakentamista, koska ullakolle tulisi yhteensä yli 700 rakennettavaa kerrosneliometriä. Kaikki

vaadittavat muutokset aiheuttaisivat suuria lisäkustannuksia taloyhtiölle ja vähentäisivät näin ollen ullakon rakennusoikeuden myymisestä saatavaa linjasaneerauksen rahoituksen määrää.

Samat kustannukset tulisivat myös taloyhtiölle maksettavaksi, vaikka yhtiö olisi rakennuttanut ja myynyt ullakkohuoneistot. Voidaan siis todeta, että kustannuksilla ei ole merkitystä tätä vertailua tehdessä, koska molemmissa tapauksissa joudutaan turvautumaan lainarahaan. Lopulliseksi summaksi kustannuksien jälkeen olisi jäämässä vain 63.000 euroa, jolla pitäisi rahoittaa yli 1,5 miljoonan putkiremonttia. *Taulukossa 4* on arvioitu kustannuksia, jotka aiheutuvat hissien ja väestösuojan rakentamisesta sekä sisäpihan ja kellaritilojen korjauksesta. Summaan voidaan kuitenkin lisätä arviolta 400.000 euron peltikattoremontti, joka jouduttaisiin tekemään seuraavan viiden vuoden sisällä, jolloin ullakon rakentamisesta saatu hyöty kasvaa kannattavaksi. Taloyhtiö saa hissit kolmeen porraskäytävään, jotka myös kunnostetaan hissien asennuksien yhteydessä, uuden pihan ja peltikaton. Nexon Consultign Oy:n rakennuttajakonsultti on arvioinut kaikki esitetyt kustannukset, joita ullakon rakennusoikeuden saaminen edellyttää.

Taulukko 4. Ullakon rakennusoikeuden myymisestä jäävä rahoitus.

Asunto Oy Päättötyö 1

Ullakon rakennusoikeudesta jäävä rahoitus

Ullakon suunnittelu, tutkimukset ja valvonta	187 000,00 €
Hissien rakentaminen (60 % avustus otettu huomioon)	725 000,00 €
Sisäpihan korjaukset	405 000,00 €
Väestösuojan rakentaminen	100 000,00 €
Kellareiden perusparannus	90 000,00 €
Kulut yhteensä	1 507 000,00 €

Rakennusoikeuden myymisestä saatava summa 1 570 000,00 €

Remonttiin jäävä rahoitusosuus 63 000,00 €

Asunto Oy Päättyö 1 saa lisäksi ullakon rakennusoikeuden myymisestä vastiketuloja ohessa olevan taulukon 5 mukaisesti. Taulukossa on vertailtu myös tulojen vaikutusta vastikkeen määrään ja saatiin tulokseksi -0,37 euroa / m² / kuukausi, jolloin vastikkeet siis laskisivat esimerkiksi 90 neliön suuruudessa huoneistossa yli 30 euroa kuukaudessa. Vertailu on esitetty *taulukossa 5*. Isännöitsijä Erkki Johanson on arvioinut kaikki ullakon käytöstä aiheutuvat tulevat hoitokulut.

Taulukko 5. Ullakotilan myynnin vaikutus yhtiövastikkeisiin.

Asunto Oy Päättyö 1

Uudesta ullakotilasta saadut vastiketulot

	€/m ² / kk	Neliöt (m ²)	Vastiketulot / vuosi
Vastiketulot	3,40 €	595	24 276,00 €

Uudesta ullakotilasta aiheutuvat arvioidut menot ja vähennykset

		Nousu %	Menot/vuosi
Lämmityskulut		13	4 100,00 €
Hissien huoltokustannukset (rakennetaan)			4 200,00 €
Autopaikkavuokrat (poistuu käytöstä)			2 400,00 €
Jätekulut		16	992,00 €
Vakuutus		10	820,00 €
Siivous		10	730,00 €
Kulut yhteensä			13 242,00 €

Erotus			11 034,00 €
Vaikutus nykyiseen vastikelukuun vähentävästi			0,37 €/m²

4.2.5 Ullakon myyminen ilman rakennusoikeutta

Asunto Oy Päättyö 1 ei halunnut myydä ullakotilaa ilman rakennuslupaa, koska oletettu tuotto olisi ollut huomattavasti huonompi, tilat olisivat olleet erittäin vaikeasti kaupattavissa ja taloyhtiölle ei olisi jäänyt päätäntävaltaa uusien huoneistojen

suunnitelmiin. On vaikeaa tehdä laskelmia rakennusoikeudettoman tilan arvosta, jos ei ole selvitetty, millaisia huoneistoja ullakolle olisi mahdollista rakentaa.

Lisäksi on vaikeaa tehdä sopimuksia, jos ei ole selvitetty, mitä kaikkea ullakoiden rakennusoikeuden saaminen edellyttää. Esimerkiksi jos myydystä rakennusoikeudettomasta ullakkotilasta olisi saatu 500.000 euroa ja myöhemmin olisi vasta selvinnyt, että taloyhtiön rakennukseen pitää rakentaa hissit ja väestösuoja sekä tehdä piharemontti, yhtiölle olisi jäänyt ullakkotilan myymisestä karkeasti arvioituna 500.000 maksettavaksi. Taloyhtiö ei halunnut tarkastella vaihtoehtoa tarkemmin, vaan päätti hankkia itse ullakkotiloille rakennusluvan. Tässä tarkastelussa ei ole otettu huomioon Asunto Oy Päättötyö 1:n ullakkotilan myymistä ilman rakennusoikeutta.

4.2.6 Piharakennus myyminen raakatilana

Asunto Oy Päättötyö 1 päätti, että ullakon rakennusoikeus myydään ja päätti etsiä rahoitusta vielä muistakin omistamistaan tiloista. Esille tuli piharakennuksen muokkaaminen ja myyminen sekä katutason liike- ja työtilojen myyminen raakatilana. Piharakennuksessa oli taloyhtiön saunatilat ja 34 m²:n suuruinen huoneisto sekä täysin käyttämätöntä varastotilaa. Lisäksi piharakennuksen ullakolla oli matalaa tilaa, jota aiottiin hyödyntää päärakennuksen ullakkovarastojen verkkokomeroitten korvaavana paikkana. Piharakennukseen suunniteltiin taloyhtiön uusi yhteissauna ja huoneisto, joka olisi 65 m² ja olisi tarkoitus myydä raakatilana.

Kahdelta kiinteistövälittäjältä pyydettiin kirjalliset arviot piharakennukseen tulevan huoneiston raakatilan arvosta ja saatiin keskiarvoksi 245.000 euroa. Piharakennuksen muokkaamiseen ja taloyhtiön vastuulle jäävien kantavien rakenteiden korjaamiseen sekä uuden taloyhtiön saunatilan rakentamiseen arvioitiin kuluvan noin 230.000 euroa.

Yhtiön hallinnassa olevan piharakennuksessa sijaitsevan huoneiston myyminen tuottaisi siis 15.000 euroa taloyhtiön korjauskassaan.

Nyt piharakennuksessa olevasta huoneistosta kertyi vuokraa 600 euroa kuukaudessa, joten oli tarkasteltava, paljonko vastikkeita saataisiin. Vastikkeista saatavat tulot eivät vastaa vuokraa, vaan erotukseksi jää 4.580 euroa. Piharakennuksen myyminen ei

osoittautunut kannattavaksi, mutta se päätettiin myydä, koska haluttiin taloyhtiölle uudet saunatilat. *Taulukossa 6* on vertailu saatavasta vuokrasta ja tulevista vastikkeista.

Taulukko 6. Piharakennuksen vuokra- ja vastiketulojen vertailu.

Asunto Oy Päättyö 1

HOITOVASTIKETULOT / VUOSI

	m ²	€/m ² / kk	kk	Yhteensä
Piharakennuksesta saatavat vastikkeet	65	3,40 €	12	2 652,00 €
		€/kk	kk	Yhteensä
Piharakennuksesta saatava vuokra		600,00 €	12	7 200,00 €
Erotus				-4 548,00 €

4.2.7 Katutason liike- ja työtilojen myyminen

Asunto Oy Päättyö 1 päätti, että määritellään katutason liiketilojen arvo ja vertaillaan vastikkeista saatavaa tuottoa vuokraan nähden. Pyydettiin kahdelta kiinteistövälittäjältä arviot tilojen käyvästä arvosta ja saatiin kaikkien kuuden tilan yhteiskeskiaarvoksi 550.500 euroa. Tiloille ei tarvitsisi tehdä mitään, vaan ne voitaisiin myydä raakatiloina.

Katutason liike- ja työtiloista arvioitiin jäävän rahaa linjasaneerauksen rahoittamiseksi, mutta oli tarkasteltava tämänhetkisten vuokrien ja tulevien yhtiövastikkeiden eroja. Voitiin todeta, että liiketiloista vuonna 2008 saadut vuokratulot olivat 15.485 euroa ja myytyinä tiloista saisi rahaa vastikkeina 16.285 euroa. Katutason tiloista saataisiin enemmän varoja vastiketuloina kuin vuokrina n. 800 euroa vuodessa ja lisäksi tiloista saadut myyntivarat toisivat etsittyä rahoitusta linjasaneeraukseen. Ohessa on *taulukko 7* liike- ja työtilojen vuokrien ja vastikkeiden vertailusta sekä arvioidusta myynnistä saatavasta summasta.

Taulukko 7. Liike- ja työtilojen vuokra- ja vastiketulojen vertailu.

Asunto Oy Päättötyö 1**Liiketilojen myyminen vai vuokraaminen?**

Nykytilanne				
Liiketila C	100,00 €	/ kk		
Liiketila A	181,00 €	/ kk		
Liiketila AK	539,00 €	/ kk		
Liiketila B	420,00 €	/ kk		
työhuone	50,40 €	/ kk		
työhuone	- €	/ kk		
Yhteensä	1 290,40 €	/ kk	15 484,80 €	/ vuosi

Tilanne, jos tilat myydään					
Vastiketulut / kk					€/m ² /kk
Liiketila C	165,83 €	/ kk	33,5 m ²		4,95
Liiketila A	193,05 €	/ kk	39 m ²		4,95
Liiketila AK	193,05 €	/ kk	39 m ²		4,95
Liiketila B	440,55 €	/ kk	89 m ²		4,95
työhuone	125,40 €	/ kk	38 m ²		3,3
työhuone	239,25 €	/ kk	72,5 m ²		3,3
Yhteensä	1 357,13 €	/ kk	16 285,50 €	/ vuosi	

Myyntitulot				€/m ²
Liiketila C	76 000,00 €	33,5	m ²	2 268,66 €
Liiketila A	86 000,00 €	39	m ²	2 205,13 €
Liiketila AK	99 500,00 €	39	m ²	2 551,28 €
Liiketila B	175 000,00 €	89	m ²	1 966,29 €
työhuone	40 000,00 €	38	m ²	1 052,63 €
työhuone	74 000,00 €	72,5	m ²	1 020,69 €
Yhteensä	550 500,00 €			

4.3 Pankkilaina

4.3.1 Asunto Oy Päättyö 1:n lainatarjouksien pyytäminen

Asunto Oy Päättyö 1 tarvitsi linjasaneeraus- ja ullakon rakennuslupa hankkeiden suunnitteluun 280.000 euroa lainaa pankista. Yhtiökokouksen päätöksellä taloyhtiön hallitukselle oli annettu valtuutus lainan hakemiseen, hakemaan tarvittavat kiinnitykset ja tekemään tarvittavat panttauksset lainan saamiseksi. Taloyhtiön lainasta oli saatu aikaisemmin yksi tarjous, joka oli erittäin kallis, eivätkä lainaehdot olleet sopivia taloyhtiölle. Esimerkiksi lainan ennaikaisesta takaisinmaksusta olisi saattanut kertyä huomattavia kuluja yhtiölle. Päätettiin, että taloyhtiön lainat kilpailutetaan seitsemällä rahoituslaitoksella, jotka olivat Nordea, Aktia, Handelsbanken, Ålandsbanken, Helsingin OP, Hypo ja Sampopankki.

Lainatarjouspyyntöön yksilöitiin Asunto Oy Päättyö 1:n kriteerit lainalle ja esitettiin toivomuksia lainaehdoille. Lainatarjouksiin haluttiin mahdollisimman samanlaiset lähtökohdat, jotta lainoja olisi mahdollista vertailla. Haluttiin tarjouksia sekä seitsemän että 10 vuoden takaisinmaksuajoilla ja viitekorkona haluttiin käyttää kolmen kuukauden euribor-korkoa. Korkoa olisi voitava muuttaa veloituksesta korkokauden päättyessä, jolloin taloyhtiö voisi vaihtaa kolmen kuukauden esimerkiksi euriborin 12 euriboriin korkojen alkaessa taas nousta. Lainaa tuli voida maksaa veloituksesta takaisin, koska taloyhtiöllä oli aikomuksena ullakon rakennusluvan myyminen lähitulevaisuudessa. Lainaa tuli voida nostaa veloituksesta pienemmissä erissä, jolloin voitaisiin nostaa täsmälleen korjaushankkeisiin tarvittava summa. Lisäksi kysyttiin, velvoittaako rahoituslaitos siirtämään kaikki pankkipalvelut heille, jos laina päätetään nostaa heiltä.

Lainatarjouspyynnössä kerrottiin Asunto Oy Päättyö 1:n tämänhetkisistä korjauksista ja yhtiön tilojen myyntiaikomuksista. Kerrottiin arvio siitä, kuinka paljon taloyhtiö tulisi maksimissaan tarvitsemaan lainaa tulevaisuudessa ja mihin lainarahat käytettäisiin. Selvitettiin taloyhtiön aikomukset myydä ullakon rakennusoikeus, piharakennus ja yksi liiketila. Lisäksi kerrottiin, mihin päivään mennessä lainatarjoukset haluttiin, jotta niistä voitiin tehdä päätöksiä tulevassa hallituksen kokouksessa.

4.3.2 Asunto Oy Päättötyö 1:n tarjouksien vertailu

Saatuja taloyhtiön pankkilainatarjouksia vertailtaessa on tarkasteltava lainan kokonaiskustannuksiin vaikuttavia kaikkia tekijöitä. Lainan kokonaiskustannuksiin vaikuttavia tekijöitä ovat lainan korko, korkomarginaali, järjestely- ja toimituspalkkiot, takaisinmaksuaika ja osanostoihin liittyvät kustannukset. Lisäksi on vertailtava lainan kuluja, jotka liittyvät lainan takaisinmaksuun, ylimääräisiin lainanlyhennyksiin tai korkotyypin muutokseen korkojakson aikana. Esimerkiksi jos taloyhtiöllä on tekeillä talonmiehen huoneiston myynti, on tärkeää, että lainaa voi lyhentää veloituksetta kesken lainakauden. [17]

Korkomarginaali on erittäin vaikuttavassa roolissa, kun kilpailutetaan lainojen korkokuluja. Vuoden 2009 puolella välissä asunto-osakeyhtiöiden lainojen korkomarginaalit vaihtelivat 1,2 prosentista 2,25 prosenttiin. Nordean toimitusjohtaja Christian Clausen arvio pankkien luottomarginaalien olevan jo liian korkealla, eikä hän usko kehityssuunnan laskevan ennen kuin kansainvälinen talouskriisi on ohitse. Tällaisissa tilanteissa taloyhtiöiden, joita pidetään usein hyvin luotettavina lainan maksajina, on tärkeää neuvotella pankkien kanssa lainojen ehdoista ja hinnoista sekä kilpailuttaa lainansa hyvin huolella. [29]

Asunto Oy Päättötyö 1:n lainoja vertailtaessa päädyttiin valitsemaan Pankki X:n tarjoama 280.000 euron suuruinen laina. Pankki X:n tarjoaman lainan korkomarginaali oli edullisin 1,3 prosenttia, jos taloyhtiö siirtäisi maksuliikenteensä kokonaan Pankki X:ään ja korkomarginaali pysyisi samana riippumatta siitä, otettaisiinko laina seitsemän vai kymmenen vuoden takaisinmaksuajalla. Lisäksi lainan nostamiseen liittyvät kustannukset olivat edullisemmat kuin muilla pankeilla ja lainan saisi maksaa ilman kustannuksia takaisin korkojakson vaihtuessa. Korkojakson vaihtuessa viitekoron muuttaminen maksaisi 85 euroa, mitä pidettiin myös kohtuullisena. Ohessa on Pankki X:n tekemästä lainatarjouksesta yhteenveto *taulukko 8*.

Taulukko 8. Pankkilainojen vertailussa käytetyt vertailuarvot.

Pankkilainojen vertailuarvot

Pankki	Pankki X	Pankki X
Lainasumma	280 000,00 €	280 000,00 €
3 kk euribor (29.5.2009 Talous Sanomat)	1,269 %	1,269 %
lisättävä korkomarginaali	1,400 %	1,400 %
Vuotuinen oletuskorko	2,669 %	2,669 %
Lyhennyksien määrä / vuosi	2	2
Järjestelypalkkio	350,00 €	350,00 €
Ilmaiset nostot	Ei rajattu	Ei rajattu
Muut suorat kulut		
Takaisinmaksuaika	7	10
Yhteys puhelimitse	29.5.2009	29.5.2009
Yhteys sähköpostitse	29.5.2009	29.5.2009
Tarjouksen voimassaoloaika	30.6.2009	30.6.2009
Keskimääräinen lainaerän suuruus	24 003,50 €	17 923,43 €
Lainan kustannukset yhteensä	56 399,00 €	78 818,60 €
Max Laina-aika	15 v.	
Muuta huomioitavaa		
Lyhennykset ja korot		
Takaisinmaksuun liittyvät kustannukset	ei kustannuksia	
Ylimääräisistä nostoista		
Viitekoron muuttaminen korkojakson päätyttyä	85 € / muutos	
Muu maksuliikenne	alentaa marginaalia	
Muut lisäkulut	kiinnityskuluja odotettavissa	

Lainojen hintoja vertailtiin siten, että oletettiin laina-ajan olevan seitsemän ja kymmenen vuotta, joille molemmille laskettiin omat lainahinnat. Lainaa maksettaisiin takaisin kaksi kertaa vuodessa ja laina olisi ns. tasaerälaina, jossa korkojen noustessa maksuerä nousee ja takaisinmaksuaika pysyy samana. Laskettiin korkokulut, joihin lisättiin lainanhoitokulut ja joiden summasta saatiin lainoille vertailukelpoiset hinnat. Taloyhtiön valitseman lainan hinnaksi saatiin 78.818,60 euroa. Korkokulujen laskennassa käytetty kaava 1 on ohessa.

Korkokulujen laskentakaava:

$$\text{lainasumma} \times (\text{kokonaiskorko} + 100 \%) = \text{Erä 1}$$

$$(\text{lainasumma} \div \text{takaisinmaksuvuodet} \times 2) \times (\text{kokonaiskorko} + 100 \%) = \text{Erä 2}$$

$$\frac{(\text{Erä 1} + \text{Erä 2})}{2 \times \text{takaisinmaksuvuodet} \times 2} + \text{lainahoitokulut} = \text{Takaisin maksettava summa}$$

$$\text{Takaisin maksettava summa} - \text{lainasumma} = \text{lainan hinta (vertailuarvo)}$$

Kaava 1. Lainahinnan laskentamenetelmä.

4.4 Asunto Oy Päättyö 1:n korjaushankkeisiin saatavat avustukset

Asunto Oy Päättyö 1:lle myönnettiin suunnitelmalliseen korjaukseen yhteensä 14.400 euroa suunnitteluavustusta. Suunnittelukustannusten tulee olla yhteissummaltaan 90.000 euroa, jotta myönnetty summa voidaan saada täysimääräisenä. Selvitys suunnittelukustannuksista tulee toimittaa Helsingin kaupungin asuntoasiainosastolle viimeistään 30.9.2009.

Asunto Oy Päättyö 1:n linjasaneerauksen alkaessa vuoden 2009 aikana ja päättyessä vuoden 2010 loppuun mennessä valtiolta voidaan hakea 10 prosentin korjausavustusta koko hankkeen kustannuksiin. Avustus maksetaan kokonaisuudessaan, kun työ on vastaan otettu, kaikki laskut on maksettu ja hakemus toimitettu Helsingin kaupungin asuntoasiainosastolle. Avustusta olisi myös mahdollista saada piharakennuksen korjauskustannuksiin, jos korjaukset pystytään aloittamaan ajoissa.

Lisäksi haetaan ARA:n myöntämää korkotukilainaa linjasaneerausta varten otettuun pankkilainan koron maksuun. Korkotukilaina hakemus pitää olla lähetettynä, kun

urakkasopimus on allekirjoitettu, mutta kuitenkin ennen urakan alkua. Korkotukilainaa on mahdollista saada 40 prosentin osuudelle lainan kokonaissummasta, ja sitä maksetaan 28 prosenttia myönnetyn lainaosuuden tuottamista korkokuluista.

Asunto Oy Päättyö 1 päätti myös, että hissit rakennutetaan itse, jolloin uusien hissien rakentamiseen voidaan saada yhteensä 60 prosentin tuki. Tuesta 10 prosenttia tulee Helsingin kaupungilta, ja 50 prosenttia myöntää ARA. Jos hissien rakentaminen olisi sisällytetty ullakon rakennusoikeuden myynnissä urakoitsijan velvoitteeksi, ei tukea olisi saatu ja rakennusoikeuden myymisestä olisi saatu pienempi tulo taloyhtiölle.

4.5 Asunto Oy Päättyö 1:n korjaushankkeiden rahoitusyhteenveto

Rakennuttajakonsultin laatiman kustannusarvion pohjalta tehty lopullinen rahoitussuunnitelma osoitti, että Asunto Oy Päättyö 1 joutuisi turvautumaan pankkilainaan suuruudeltaan n. 750.000 euroa. Lainaa joudutaan kuitenkin ottamaan putkiremontin vaatiman kokonaissumman verran, koska tilojen myyminen voi viedä aikaa eikä sitä voida pitää täysin varmana tulona. Ohessa on *taulukko 9*, jossa on arvioitu projektien kustannukset ja saatavat avustukset sekä myyntituotot.

Taulukko 9. Linjasaneeraushankkeen rahoituksen yhteenveto.

Asunto Oy Päättyö 1

Rahoitussuunnitelmayhteenveto

Arvioidut korjauskustannukset	
Linjasaneeraus	1 750 000,00 €
Piharakennuksen uusi talosauna ja muutokset	230 000,00 €
Hissien rakentaminen ja porrashuoneiden kunnostaminen	1 190 000,00 €
Sisäpihan peruseräparannus	405 000,00 €
Kellaritilojen yleistentilojen kunnostus	90 000,00 €
Väestösuojaan rakentaminen	100 000,00 €
Yhteensä	3 765 000,00 €

Arvioidut myyntitulot	
Ullakon rakennusoikeuden myyminen	1 570 000,00 €
Liiketilän myyminen	550 500,00 €
Piharakennuksen myyminen	245 000,00 €
Yhteensä	2 365 500,00 €

Arvioidut avustukset	
Putkiremontti	175 000,00 €
Piharakennuksen korjaus	23 000,00 €
Hissiavustus	465 000,00 €
Yhteensä	663 000,00 €

Arvioitu lopullinen lainatarve

736 500,00 €

Ensimmäisessä rahoitussuunnitteluvaiheessa ei tiedetty vielä ullakkorakentamisen todellisia kustannuksia, ja optimistisin oletus oli, että taloyhtiö ei tarvitse ollenkaan lainarahoitusta. Kun ensimmäisissä alustavissa ullakkohuoneistojen rakennuslupa-neuvotteluissa tuli esille, että taloyhtiön on rakennutettava hissit ja väestösuoja sekä parannettava pihan ja yleisten tilojen viihtyvyyttä, voitiin tehdä tarkempi rahoitussuunnitelma. Todettiin, että lähes koko ullakosta saatava tuotto menisi vaadittaviin korjauksiin.

Lopulliseen rahoitussuunnitelmaan lisättiin piharakennuksen ja katutason tilojen myyminen sekä saatavat avustukset, jolloin päästiin kohtuulliseen noin 750.000 euron lainarahoitus tarpeeseen. Jos rahoitussuunnitelma toteutuu esitetystä muodostaan, taloyhtiö saa uudet vesi- ja viemäriputket, uusitut sähkönousulinjat, tele- ja antenniverkostot, uuden peltikaton ja sisäpihan sekä oletetusti paremmat vastiketulot kuin aikaisemmin. Asunto Oy Päättötyö 1 hyötyy rahoituksen huolellisesta suunnittelusta saamalla täysin remontoitun kiinteistön, joka on tehokkaassa käytössä.

5 Yhteenveto

Insinöörityön tarkoituksena oli tarkastella, mitä rahoitussuunnitelmaa tehtäessä on otettava huomioon. Esimerkiksi suunnitellut myytävät tilat tai rakennusoikeus

saattavat tuoda lisäkustannuksia korjaushankkeelle suunnitellun rahoituksen sijasta. Insinööriyössä on yritetty selvittää, miksi lainarahoitusta haettaessa on tärkeää kilpailuttaa laina ja mitä kilpailuttamiseen liittyy. Insinööriyöstä on hyötyä esimerkiksi hallituksen jäsenille ja aloitteleville isännöitsijöille, joilla ei ole vielä kokemusta korjaushankkeista tai niiden rahoittamisesta.

Haastavinta insinööriyön tekemisessä oli varmasti oppia ymmärtämään, että tilojen myynnistä voi aiheutua myös merkittäviä kuluja taloyhtiölle. Jos kustannuksia ei voida etukäteen tietää, rahoitussuunnitelma voi epäonnistua täysin ja pahimmassa tapauksessa tilojen myymisestä saattaa aiheutua ainoastaan kuluja taloyhtiölle.

Insinööriyön aihe on ajankohtainen asunto-osakeyhtiölle, joissa ollaan suunnittelemassa tulevaa isompaa korjaushanketta. Insinööriyössä on käytetty vuoden 2009 aikana voimassa olevia asunto-osakeyhtiölain kohtia ja myönnettyjä avustuksia, jotka kannattaa päivittää uuden asunto-osakeyhtiölain valmistuessa ja vuoden 2010 avustuskriteerien tullessa voimaan. Taloustilanteen muuttuessa tulee myös pankkilainojen kilpailuttaminen muuttumaan.

Insinööriyön tuloksena laadittua esimerkki asunto-osakeyhtiön remonttihankkeen toteutumaa ei tässä työssä päästy seuraamaan. Tämän työn parantamisen kannalta olisi merkittävää nähdä, kuinka rahoitussuunnitelma on toteutunut ja kuinka hyvin arvioidut tulot ja kustannukset on pystytty ennakoimaan.

Lähteet

- 1 Virta, Jari. Hankesuunnittelussa valitaan korjaustapa. Suomen Kiinteistölehti 7/2008, s.38-40.
- 2 Mattila, Mauri ja Siren, Jukka. Taloyhtiöiden korjaushankkeet nousukiidossa. Suomen Kiinteistölehti 5/2009, 30-31.
- 3 Tikkanen, Tapio. Suomen Kiinteistölehti 2/2009, s.22-25. Artikkelissa Korjausurakan rahoitus.
- 4 Arjasmaa & Kinnunen. Asunto-osakeyhtiölaki Kommentaari. Gummerus Kirjapaino Oy. Jyväskylä, 1999.
- 5 Anneberg, Arjasmaa, Ingman, Ijäs ja Jyrkinen. Isännöitsijän käsikirja. Gummerus Kirjapaino Oy. Jyväskylä, 1998.
- 6 Jauhiainen, Sanna. Asunto-osakeyhtiön laskelmat Case: Isännöitsijäpalvelu Nordlund Oy. Laurea, liiketalouden koulutusohjelman opinnäytetyö. Hyvinkää, 2009.
- 7 Kuhanen Petteri. Korjausrakentaminen ja asunto-osakeyhtiölaki. Hakapaino Oy. Helsinki, 1994.
- 8 Korjaus-, energia- ja terveyshaitta-avustukset. (WWW-dokumentti.) ARA. <<http://www.ara.fi/default.asp?node=1089&lan=fi>>. Luettu 21.5.2009.
- 9 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. (WWW-dokumentti.) ARA. <<http://www.ara.fi/download.asp?contentid=21797&lan=fi>>. Luettu 22.6.2009.
- 10 Suunnitelmallisen korjaamisen edistäminen. (WWW-dokumentti.) ARA. <<http://www.ara.fi/default.asp?node=1259&lan=>>>. Luettu 21.5.2009.
- 11 Hissin rakentaminen ja perusparantaminen sekä liikuntaesteiden poistaminen. (WWW-dokumentti.) ARA. <<http://www.ara.fi/default.asp?node=1260&lan=>>>. Luettu 21.5.2009.
- 12 Asunto-osakeyhtiöalat. (WWW-dokumentti.) ARA. <<http://www.ara.fi/default.asp?node=1123&lan=>>>. Luettu 21.5.2009.
- 13 Ohje suhdanneluonteisten avustusten hakemiseen, myöntämiseen ja maksamiseen kerros- ja rivitalojen korjauksia varten 2009. (WWW-dokumentti.) ARA. <<http://www.ara.fi/download.asp?contentid=22711&lan=sv>>. Luettu 21.5.2009

- 14 Johanson, Erkki. Isännät Oy. Haastateltu 3.8.2009
- 15 Siren, Jukka. Taloyhtiöt saavat kalliita lainatarjouksia. Suomen Kiinteistölehti 4/2009, s. 36-37.
- 16 Pylkkänen, Mia. Isännät Oy. Haastateltu 3.8.2009
- 17 Asuntolaina ja sen kilpailuttaminen. (WWW-dokumentti.) Halvat.org.
<<http://www.halvat.org/asuntolainan-kilpailuttaminen.html>>. Luettu 23.6.2009
- 18 Euroborkorot. (WWW-dokumentti.) Nordea Oyj.
<<http://www.nordea.fi/Henkil%c3%b6asiakkaat/Hinnat%2bkorot%2bja%2bvaluuttakurssit/Korot/Euriborkorot/709134.html>>. Luettu 23.6.2009.
- 19 6 kk euribor koron kehitys. (WWW-dokumentti.) Taloussanommat Oy.
<http://www.taloussanommat.fi/sivu.php?page_id=113&sym=EUR86.FX1&cat=RTE&page=basicdata>. Luettu 24.6.2009.
- 20 Nordea Prime –korko. (WWW-dokumentti.) Nordea Oyj.
<<http://www.nordea.fi/Henkil%c3%b6asiakkaat/Hinnat%2bkorot%2bja%2bvaluuttakurssit/Korot/Nordea%2bPrime%2b-korko/709104.html>>. Luettu 23.6.2009.
- 21 Prime –koron historiatiedot. (WWW-dokumentti.) Nordea Oyj.
<<http://www.nordea.fi/Henkil%c3%b6asiakkaat/Hinnat%2bkorot%2bja%2bvaluuttakurssit/Korot/Prime%2b-koron%2bhistoriatiedot/709124.html>>. Luettu 26.6.2009.
- 22 Kiinteät korot. (WWW-dokumentti.) Nordea Oyj.
<<http://www.nordea.fi/Henkil%c3%b6asiakkaat/Hinnat%2bkorot%2bja%2bvaluuttakurssit/Korot/Kiinte%c3%a4t%2bkorot/709144.html>>. Luettu 23.6.2009.
- 23 Murtomäki, Irene. Kiristyneet lainaehdot. Kiinteistöposti 4 / 2009, s. 9-12.
- 24 Multamäki, Ville. Insinööriyö. Ullakkorakentaminen. Helsingin Ammattikorkeakoulu. 20.4.2008.
- 25 Asuntosijoittaminen. (WWW-dokumentti.) Vuokratuura Oy LKV.
<<http://www.vuokratuura.fi/palvelua-asuntosijoittajille/asuntosijoittamisen-idea/>>. Luettu 15.8.2009.
- 26 Koivukorpi, Raimo. Talkoot yhdistävät ja erottavat. Taloyhtiö kevät 2009. Suorakanava Oy. Pori 2009.

- 27 Teetetty kysely. JCDecaux Finland Oy. 7.8.2009.
- 28 Kotitalousvähennys pähkinänkuoressa. (WWW-dokumentti.) kotitalousvähennys.fi. <<http://www.kotitalousvahennys.fi/kotitalousvahennys/kotitalousvahennys.html>>. Luettu 9.7.2009.
- 29 ”Lainamarginaalit ovat jo liian korkealla”. (WWW-dokumentti.) Taloussanomat Oy. <<http://www.taloussanomat.fi/asuminen/2009/06/22/lainamarginaalit-ovat-jo-liian-korkealla/200914892/139>>. Luettu 25.6.2009.

Liitteet

Liite 1: Asunto Oy Päättötyö 1:n talousarvio vuodelle 2009.

Liite 2: Kunnille teetetty kysely.

Liite 3: ARA:n tuotekortti KA5.

Liite 4: ARA:n Energia-avustushakemus 36b/09.

Liite 5: Tietoa tontin lohkomistoimituksesta.

Asunto Oy Päättötyö

10.12.2008

TALOUSARVIO VUODELLE 2009**TA -2009 TP -2008 TA -2008****TUOTOT**

VASTIKKEET	<u>kk</u>	<u>m2</u>	<u>€</u>			
Vastikkeet	12	2 461,50	3,40	100 429	100 389	100 429

VUOKRATUOTOT	<u>kk</u>	<u>€</u>				
Työtilat	12	50,40		605	605	605

Liikehuoneistot:						
	12	100,00		1 200	1 200	1 200
	12	539,00		6 468	6 468	6 468
	12	181,00		2 172	2 172	2 172
	12	420,00		5 040	5 040	5 040
Vuokrat yhteensä				15 485	15 485	15 485

MAKSUT JA KÄYTTÖKORVAUKSET

	<u>kk</u>	<u>hlö</u>	<u>€</u>			
Vesimaksut	12	66	20,00	15 600	15 800	15 840
Saunamaksut	12	12	15,00	2 000	2 235	2 160
Autopaikat	12	5	40,00	2 880	2 760	2 400

Maksut ja käyttökorvaukset yhteensä				20 480	20 795	20 400
--	--	--	--	---------------	---------------	---------------

Laina				280 000	70 000	150 000
--------------	--	--	--	----------------	---------------	----------------

TUOTOT YHTEENSÄ				416 394	206 669	286 314
------------------------	--	--	--	----------------	----------------	----------------

KULUT

Isännöinti				12 000	10 130	9 500
Hallitus				0	0	1 000
Tilintarkastus				700	647	750
Muut Hallintokulut				2 500	2 149	
Huoltopalvelut				33 500	30 361	31 000
Lämmitys				33 000	32 514	29 000
Vesi- ja jätevesi				9 500	9 748	9 000
Sähkö				3 150	2 907	3 000
Jätehuolto				6 300	6 158	6 200
Vahinkovakuutukset				8 000	7 630	7 200
Kiinteistövero				16 000	15 592	15 000
Muut hoitokulut				2 000	950	3 500
Pienet korjaukset				20 000	15 794	
Korjausten suunnittelu				265 000	91 316	160 000
Lainan korot				4 500	1 565	3 500
KULUT YHTEENSÄ				416 150	227 461	267 400

KAIKKI KULUT YHTEENSÄ				416 150	227 461	267 400
------------------------------	--	--	--	----------------	----------------	----------------

YLIJÄÄMÄ / ALIJÄÄMÄ				244	-20 792	18 914
----------------------------	--	--	--	------------	----------------	---------------

Asunto-osakeyhtiöiden avustuksien saaminen korjaushankkeisiin.

Olen Hannu Mäkelä ja olen 27-vuotias insinööriopiskelija. Opiskelen kiinteistöjohtamista Metropolian ammattikorkeakoulussa kolmatta vuotta. Valmistelen tällä hetkellä insinööriytäni, joka koskee taloyhtiöiden korjaushankkeita.

Toivoisin suuresti, että voisitte auttaa minua vastaamalla ohessa oleviin kysymyksiin.

Kaikki seuraavat kysymykset koskevat ainoastaan asunto-osakeyhtiöiden avustuksia.

- Miten organisaationne toimii?
- Kuka tekee päätökset avustuksien myöntämisestä asunto-osakeyhtiölle?
- Kuinka monta henkilöä työskentelee avustushakemusten parissa?
- Kuinka tarkasti hakemukset käsitellään?
- Monta prosenttia hakemuksista hylätään?
- Mitkä ovat yleisimmät syyt hakemusten hylkäämiselle?

Antamianne tietoja tullaan käyttämään insinööriytössäni, joka on julkinen. Halutessanne tietoja voidaan jättää julkaisematta esim. nimenne tai toimenkuvan tiedot.

Kiitos erittäin paljon vaivastanne ja oikein hyvää kesää!!

Teitä kunnioittaen,

Hannu Mäkelä



15.1.2009

KA5

KORJAUSAVUSTUKSET SUUNNITELMALLISEN KORJAUS- TOIMINNAN EDISTÄMISEKSI

Korjausavustuksia myönnetään

- vanhusväestön ja vammaisten asuntojen korjaustoimintaan
- hissien rakentamiseen ja liikkumisesteitten poistamiseen
- terveyshaitan poistamisen edellyttämiin toimenpiteisiin
- kiinteistökohtaisten talousjätevesijärjestelmien parantamiseen
- suunnitelmallisen korjaustoiminnan edistämiseksi

Käyttötarkoitus

Avustusta myönnetään asuinrakennukselle suoritettavan kuntoarvion ja kuntotutkimuksen kustannuksiin sekä peruseräparannustoimenpiteitten suunnittelukustannuksiin.

Avustuksen määrä

Avustusta myönnetään enintään 50 prosenttia hyväksyttävistä kustannuksista.

Kuka voi saada

Ympärivuotisessa asuinkäytössä olevan asuinrakennuksen omistaja.

Avustuksen myöntää

Kunta, jonka alueella kiinteistö sijaitsee. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) myöntää suunnitteluavustuksen, kun tuetaan peruseräparannuksen suunnittelua kohteissa, joihin on tarkoitus asentaa hissi.

Jos avustus myönnetään kunnalle tai kuntayhtymälle, avustuksen myöntää ARA.

Hakumenettely

ARA antaa hakumenettelystä ohjeet.

Muuta

Kunnat ilmoittavat määräraharahatarpeensa ARA:lle, joka osoittaa määrärahaosuudet kunnille.

Lisätiedot:

Säännökset: YM:n rakennetun ympäristön osasto 020 610 100
Myöntämisvaltuus, hakumenettely: Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) 020 610 125

Säädösviittaukset:

L asuntojen korjaus-, energia- ja terveyshaitta-avustuksista (1184/2005, muut 1059/2008), VNa asuntojen korjaus-, energia- ja terveyshaitta-avustuksista (128/2006, muut. 115/2008 ja 11/2009)



ENERGIA-AVUSTUSHAKEMUS

Toimitetaan kiinteistön sijaintikuntaan

 Asunto-osakeyhtiö Kiinteistöyhtiö Muu, mikä _____

Kunta	Kunta		Hakemus saapunut kuntaan, pvm		
Avustusmuoto	<input type="checkbox"/> Energiakatselmus <input type="checkbox"/> Energiataloudellinen toimenpide, toimenpidekohtainen erittely sivulla 2				
	Toimenpiteiden on perustuttava energiataloudelliseen tarkasteluun.				
Hakijan tiedot	Yhtiön nimi		Postinumero ja postitoimipaikka		
	Avustuksen kohteen nimi ja katuosoite		Rakennusvuosi	Rakenn. kerros-luku	Y-tunnus
	Kiinteistötunnus		Kulttuurihistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas kohde <input type="checkbox"/>		
	Asuntoja	Asuntojen huoneistoala	Muita huoneistoja	Huoneistoala	Huoneistoala yhteensä
	kpl	m ²	kpl	m ²	m ²
Rahailaitoksen konttori ja tilin numero, jolle avustus maksetaan					
Yhteyshenkilö	Yrityksen nimi		Henkilön nimi		
	Sähköpostiosoite		Puhelin/matkapuhelin	Telefax	
	Jakeluosoite		Postinumero ja postitoimipaikka		
	Asema yhtiössä <input type="checkbox"/> isännöitsijä <input type="checkbox"/> muu, mikä _____				
Hankkeen ¹⁾ selostus ja kustannusarvio	Toimenpide		Kustannukset	Kunta täyttää	
	Energiakatselmus				
	Energiataloudellinen toimenpide (avustettavat toimenpiteet seuraavalla sivulla)				
	YHTEENSÄ				
Päätökset toimenpiteeseen ryhtymisestä	Hallitus, pvm	Yhtiökokous, pvm	Muu, mikä ja pvm		
	Toimenpiteen suunniteltu aikataulu		Aloitus, pvm	Valmis, pvm	

1) Avustettavien toimenpiteiden osalta

ENERGIA-AVUSTUKSET

Energiakatselmus			Kustannukset yhteensä €	Avustus €
Toimenpide	Huoneistoala	Avustus		
1) Erillinen energiakatselmus	Alle 1000, 1000 – 3000, yli 3000 m ²	720, 960, 1360 € Enintään kuitenkin 40 %		

Rakennuksen ulkovaippa, ilmanvaihtojärjestelmä, lämmitysjärjestelmä ja uusiutuvat energianlähteet

Toimenpide				
2) Ikkunoiden parantaminen kunnostamalla ne ja asentamalla lisälasit tai asentamalla etuikkunat	15 €/ikkuna-m ² ¹⁾	ikkuna-m ² yht.		
3) Ikkunoiden uusiminen U-arvoltaan enintään 1,1 W/m ² K ikkunoiksi	30 €/ikkuna-m ² ¹⁾	ikkuna-m ² yht.		
4) 2 tai 3 kohdassa tarkoitettujen toimenpiteiden yhteydessä toteutettu parvekeovien parantaminen tai uusiminen U-arvoltaan enintään 0,7 W/m ² K oviksi (umpiovet) tai U-arvoltaan enintään 1,1 W/m ² K oviksi (ikkuna-aukolliset ovet)	75 €/kappale ¹⁾	Kpl		
5) Ulkoseinän lisäeristäminen ulkopuolelta vähintään 100 mm:n paksuisella mineraalivillalla tai toteuttamalla vastaava eristystason parantaminen muulla tavoin	10 €/seinä-m ²	Ulkoseinä-m ² yht.		
6) Yläpohjan yläpuolinen lisäeristäminen vähintään 150 mm:n paksuisella mineraalivillalla tai toteuttamalla vastaava eristystason parantaminen muulla tavoin	1 €/yläpohja-m ² ¹⁾	Yläpohja-m ² yht.		
7) Edellä kohdassa 2 – 5 suoritettavien toimenpiteiden yhteydessä on tehtävä		Enint.		
- ilmanvaihdon perussäätö		10 %		
- lämmitysjärjestelmän perussäätö sekä perussäädöstä aiheutuva patteri- ja linjasäätöventtiilien uusiminen tarvittaessa		10 %		
Em. perussäädöt ovat avustettavia vain tässä yhteydessä. Lämmitysjärjestelmän perussäätö myös kohdassa 9				
8) Erillisten korvausilma- ja poistoilmaventtiilien asentaminen, silloin kun se on tarpeen toimenpiteiden 2 – 5 yhteydessä		10 %		
9) Ilmanvaihdon lämmöntalteenoton rakentaminen. Samassa yhteydessä on tehtävä lämmitysjärjestelmän perussäätö sekä perussäädöstä aiheutuva patteri- ja linjasäätöventtiilien uusiminen tarvittaessa		10 %		
10) Liittyminen kauko- tai aluelämmitykseen		10 %		
11) Lämmitysjärjestelmän muuttaminen maalämpöpumpulla toimivaksi keskuslämmitys-järjestelmäksi. Maalämpöpumpun tulee hyödyntää maaperän, kallioperän, pohjaveden tai pintavesistön lämpöä		15 %		
12) Lämmitysjärjestelmän muuttaminen vähäpäästöisellä pellettejä tai muuta puuperäistä polttoainetta käyttävällä kattilalla toimivaksi keskuslämmitys-järjestelmäksi		15 %		
Rakennettava puuperäinen keskuslämmitys-järjestelmä on <input type="checkbox"/> pelletti <input type="checkbox"/> halko <input type="checkbox"/> hake				
13) Aurinkolämpöjärjestelmän lisääminen käyttöveden tai tilojen lämmitys-järjestelmään		15 %		
14) Lämmitys-järjestelmän täydentäminen ilmalämpöpumpulla		10 %		

Liittynyt energiansäästösopimukseen nro

Mikäli hakija on sitoutunut pitkäjänteiseen energiansäästötoimintaan ja siitä raportointiin liittymällä valtakunnalliseen energiansäästö-sopimukseen, myönnetään avustukset korotettuina.

¹⁾ Avustus on kuitenkin enintään 10 % kustannuksista.

Rahoitus-suunnitelma	<input type="checkbox"/> Haettu energia-avustus	Euroa
	<input type="checkbox"/> Valtion varoista myönnettävä laina _____ mitä _____	
	<input type="checkbox"/> Toimenpiteeseen on saatu muuta korvausta tai avustusta ¹⁾ mitä _____	
	<input type="checkbox"/> Muut lainat (esim. pankkilainat)	
	<input type="checkbox"/> Omarahoitus	
	YHTEENSÄ	
Päiväys ja allekirjoitus	Edellä olevat tiedot vakuutan oikeiksi	
	Paikka ja päiväys _____	Hakijan allekirjoitus _____ Nimen selvennys _____

KUNNAN MERKINTÖJÄ

Ehdollisen päätöksen mukaisen avustuksen määräksi hyväksytyt, pvm _____	€
Lopulliset kustannukset _____ €	Avustus _____ €
Hakemuksen mukaiset työt suoritettu, pvm _____	
Vakuutus saatu, pvm _____	
Avustus maksettu hakijalle, pvm _____	
(Leima)	
	Viranomaisen allekirjoitus _____
	Nimen selvennys _____

1) esim. vakuutusyhtiön korvausta

Energiataloudellinen tarkastelu

Energiakatselmuksessa arvioidaan koko rakennuksen energiatalous ja sen parantamisen mahdollisuudet. Katselmuksen pohjalta on suunniteltavissa tarkoituksenmukaiset toimenpiteet ja niiden toteuttamisjärjestys. Energiakatselmusmalli löytyy Motivan verkkosivuilta.

Avustettavien toimenpiteiden on perustuttava energiakatselmukseen tai muuhun hyväksyttävään energiataloudelliseen tarkasteluun. Muu hyväksyttävä tarkastelu voi olla esim. laajennetun energiatarkeelun sisältävä kuntoarvio tai muu menettely, jossa arvioidaan hakemuksen kohteena olevien parannustoimenpiteiden vaikutukset rakennuksen energiankulutukseen. Motivan verkkosivuilta löytyvät laskurit energian säästön arvioimiseksi.

Asiantuntijoita on syytä käyttää energiansäästötoimenpiteiden suunnittelussa, jotta varmistetaan se, että rakennusta ja sen lämmitys-, ilmanvaihto- ja rakennetekniikkaa tarkastellaan kokonaisuutena.

Energiataloudellinen selvitys on toimitettava myöntävälle viranomaiselle pääsääntöisesti ennen avustuspäätöksen tekoa.

Rakennuksen ulkovaippa sekä ilmanvaihdon ja lämmitysverkoston perussäätö

Energia-avustuksilla tuetaan asuinrakennuksissa tehtäviä toimenpiteitä, jotka parantavat rakennusten energiataloutta. Toteuttamalla lisäeristäminen rakenteen ulkopuolisena voidaan yleensä parhaiten välttää kosteusongelmien syntyminen rakenteissa. Rakenteen kosteustekninen toiminta on kuitenkin aina varmistettava asiantuntijan toimesta. Samoin on otettava huomioon käytettävän ratkaisun vaikutus paloturvallisuuteen. Asiaa käsitellään Suomen Pelastusalan Keskusjärjestön julkaisemassa oppaassa "Kerrostalojen lisälämmöneristeen paloturvallisuus korjausrakentamisessa, Tekniikka opastaa 16".

Heikkokuntoiset ikkunat voidaan vaihtaa kokonaan lämmöneristyskyvyllään paremmiksi ikkunoiksi. Ikkunoiden lämmöneristyskyvyn parantaminen kunnostamalla ikkunat ja asentamalla lisälasit tai etuikkunat ovat käyttökelpoisia ratkaisuja, kun ikkunoilla on käyttöikä vielä jäljellä. Ikkunoiden vaihtamisen tai lisälasien ja etuikkunoiden asentamisen yhteydessä ei saa huonontaa ulkovaipan ääneneristävyyttä. Jos rakennus sijaitsee melualueella (ulkomelutaso > 55 dB), on ikkunat syytä valita siten, että ne ovat myös ääneneristyskyvyllään riittävän hyvät. Ohjeita julkisivun rakennusosien ääneneristävyyden mitoittamiseksi on oppaassa "Rakennuksen julkisivun ääneneristävyyden mitoittaminen", Ympäristöopas 108.

Eryteisesti rakennuksen ulkovaipan ja ikkunoiden lämmöneristyskyvyn parantamisella saattaa olla vaikutusta myös rakennuksen ja julkisivujen ominaispiirteiden säilymiseen. Tämän vuoksi on toimenpiteitä suunniteltaessa ja toteutettaessa kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten kulttuurihistoriallisten ja rakennustaiteellisten arvojen säilyttämiseen.

Ulkoseinän ulkopuolisessa lisäeristämisessä on erityistä huomiota kiinnitettävä ulkoverhousmateriaaliin sekä ikkunan sijaintiin ulkoverhouspintaan nähden.

Ilmanvaihdon perussäätö on tehtävä aina rakennuksen ulkovaippaan kohdistuvien avustettavien toimenpiteiden jälkeen, lukuun ottamatta yläpohjan yläpuolista lisäeristämistä, (toimenpiteet 2 – 5 hakemuslomakkeen sivulla 2 olevassa luettelossa).

Lämmitysverkoston perussäätö on tehtävä aina rakennuksen ulkovaippaan kohdistuvien avustettavien toimenpiteiden jälkeen, lukuun ottamatta yläpohjan yläpuolista lisäeristämistä, (toimenpiteet 2 – 5 hakemuslomakkeen sivulla 2 olevassa luettelossa) sekä silloin kun rakennetaan ilmanvaihdon lämmöntalteenotto (toimenpide 9).



TIETOA TONTIN LOHKOMISTOIMITUKSESTA

YLEISTÄ

Asemakaava-alueella rakennusluvan saamisen edellytyksenä on, että kortteliin on laadittu tonttijako ja sen mukainen rakennuspaikkana käytettävä tontti on lohkottu ja merkitty kiinteistörekisteriin.

Tontin lohkomisesta ja tontin rekisteröinnistä on säädetty kiinteistönmuodostamislaisissa (554/95). Tontin lohkominen on kiinteistötoimitus, jonka suorittaa kaupungin toimitusinsinööri tarpeen mukaan kahden uskotun miehen avustamana.

Tontin lohkominen tulee vireille pääsääntöisesti tontin omistajan hakemuksesta. Toimitus kestää hakemuksesta tontin rekisteröintiin laissa säädettyine valitusaikoineen noin kolme - neljä kuukautta. Kiireellisissä tapauksissa hakija voi nopeuttaa toimitusta hankkimalla sille kaikkien asianosaisten kirjalliset hyväksymiset. Tontin lohkomisesta peritään kaupunginvaltuuston hyväksymän taksan mukainen maksu, jonka perusosa on 1 200 €.

Perusosaan voi tulla alennuksia ja lisäyksiä riippuen tontin koosta ja rakennus-oikeudesta sekä toimituksessa suoritettavien toimenpiteiden määrästä.

TOIMITUSKOKOUS

Tontin lohkominen aloitetaan toimituskokouksella kutsussa mainitulla tavalla. Kokouksessa vahvistetaan tontin pinta-ala ja rajat. Lisäksi kokouksessa perustetaan sopimuksen mukaiset tarvittavat rasitteet (esim. tie-, vesijohto- tai auto-paikkarasitteet), päätetään luovutuskirjan ehtojen mukaisesti tontin osuudesta yhteisiin maa- ja vesialueisiin, määrätään kantakiinteistö sekä tehdään päätökset rajankäynteistä.

Toimituskokouksessa selvitetään niinkään tontin rekisteröintiedellytykset (ks. kohta **TONTIN REKISTERÖINTI**). Asiantilan niin vaatiessa toimituksessa voidaan sopia lisäajasta rekisteröintiäsiakirjojen kuntoon saattamiseksi.

MAASTOTYÖT

Tontin lohkomisen maastotyöt käsittävät vanhojen rajamerkkien etsimisen ja niiden paikallaan pysymisen selvittämisen sekä uusien rajapisteiden mittaamisen ja rajamerkkien rakentamisen. Toimituskartan laatimista varten tehdään rajamerkkien ohella muiden tarpeellisten kohteiden (mm. rakennusmuutokset) maastomittaukset.

Maastotyöt tehdään ennen toimituksen tiedottamista. Näin siksi, että vasta vanhojen rajamerkkien etsimisen jälkeen saadaan selville ne toimituskokoukseen asianosaisina kutsuttavat rajanaapurit, joiden asianosaisuus perustuu kadonneiksi tai liikkuneiksi todettuihin rajamerkkeihin. Viralliset ratkaisut mahdollisten rajaepäselvyyksien osalta tehdään kuitenkin vasta toimituskokouksessa.



11.1.2007

TONTIN REKISTERÖINTI

Tontin rekisteröinti kiinteistörekisteriin edellyttää, että toimituksen hakija omistaa koko mitattavan tontin alueen. Omistusoikeus osoitetaan tontin muodostajakiinteistöihin ja -määräaloihin myönnettyillä lainhuudoilla. Lisäksi tontin rekisteröimiseksi tulee tontin alueeseen kohdistuvien kiinnitysten olla kiinteistönmuodostamislain 24 §:ssä sanotulla tavalla sellaisessa järjestyksessä, että panttioikeuden haltijoiden edut säilyvät turvattuina.

Tontin lohkomisessa voidaan, jos on tarpeen, tontin omistajan pyynnöstä käsitellä uuden tontin vapauttaminen niistä kiinnityksistä, jotka rasittavat tontin muodostajakiinteistöä. Tyypillinen tilanne on sellainen, jossa myyjä on määräalan kaupan yhteydessä sitoutunut vapauttamaan myydyin määräalan myyjän kiinteistöön vahvistetuista kiinnityksistä.

Kiinnityksistä vapauttaminen perustuu joko ns. vahingottomuusharkintaan tai panttioikeuden haltijoiden suostumuksiin. Jos toimituksessa on tarpeen käsitellä kiinnityksiä, asiasta on syytä neuvotella toimitusinsinöörin kanssa jo ennen toimituskokousta.

ASIANOSAISTEN LÄSNÄOLO TOIMITUSKOKOUKSESSA

Toimituksen hakijalla tai muulla asianosaisella ei lain mukaan ole velvollisuutta olla läsnä toimituskokouksessa. Läsnäoloon on kuitenkin syytä, jos tontin rajat, tieoikeus tai muu rasiteoikeus taikka jokin muu toimitukseen liittyvä seikka ovat vähänkään epäselviä. Asianosaisten poissaolo ei kuitenkaan estä kokouksen pitämistä eikä toimituksen lopettamista.

ASIAKIRJAT

Toimituksesta laaditaan pöytäkirja ja tonttikartta, jota tarvitaan myös rakennuslupahakemuksen liiteasiakirjana. Tontin lohkomiseen liittyviä muita asiakirjoja kuten kauppakirjoja ja rasitesopimuksia voidaan laatia kaupunkimittausosaston toimesta. Niinikään kaupunkimittausosasto voi hakijan pyynnöstä hoitaa kiinteistöjen tai määräalojen saantojen lainhuudatuksen. Näistä asiamiespalveluista peritään vahvistetun taksan mukaiset toimituspalkkiot.

Yhteystiedot

Toimitusinsinöörit	puhelin	sähköposti
Matti Hannula	09-310 31882	matti.hannula@hel.fi
Pirjo Lindh,	09-310 31944	pirjo.lindh@hel.fi
Martti Seppänen	09-310 31881	martti.seppanen@hel.fi
Kiinteistönmuodostuskanslia,	puhelin	09-310 31942
	telefax	09-310 31977
Kiinteistörekisteri,	puhelin	09-310 31931