

Ohje hyvinvointialueille ARA-kohteita koskevasta lainsäädännöstä ja menettelytavoista

Tässä ohjauskirjeessä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) esittelee ARA-kohteiden vuokraustoimintaan liittyviä säännöksiä ja ohjeita, joita hyvinvointialueen tulee noudattaa. Ohjeessa kerrotaan, miten ARA-kohteissa toimitaan, kun hyvinvointialue on palveluntuottajana, ja mitä sääntöjä pitää noudattaa tällaisten kohteiden asukasvalinnassa ja vuokranmäärityksessä. Ohjeessa kuvataan myös kilpailutukseen, asuntojen käyttö- ja luovutusrajoituksiin sekä asukasdemokratiaan liittyviä asioita.

Ohje on suunnattu erityisesti niille hyvinvointialueen organisaation yksiköille, jotka vastaavat ARA-kohteita koskevien edellytysten toteutumisesta. Näihin yksiköihin kuuluvat myös toimintaa hoitavat konserni- ja tukipalvelut. Ohje sisältää olennaista tietoa myös hyvinvointialueen sisäiselle valvonnalle, kuten omavalvonnalle ja sisäiselle tarkastukselle. Kaikkien ARA-kohteiden kanssa työskentelevien tulisi tutustua ARA-kohteita koskeviin säännöksiin.

Ohjeen kolmas ja neljäs luku koskevat erityisesti talousasioista vastaavia henkilöitä, viides luku hankinnoista vastaavia henkilöitä ja kuudes luku erityisryhmistä vastaavien tehtävä- tai tulosalueiden henkilöitä.

ARA antaa kunnille ja hyvinvointialueille erillisen ohjeen asukasvalinnan valvonnan järjestämisestä.



Muistutus: Jos hyvinvointialueelle on siirtynyt ARA-rajoitteinen kohde sairaanhoitopiiriin kuntayhtymältä tai erityishuoltopiiriltä, tieto omistajan muutoksesta pitää ilmoittaa ARAan, kun siirron lainhuuto on vahvistettu.

Osoite

PL 30
15141 Lahti

Adress

PB 30
15141 Lahtis

Puhelin . Telefon

029 525 0800

Web

www.ara.fi

E-mail

kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi

1 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)

ARA toimeenpanee valtion asuntopolitiikkaa ja myöntää erilaisia asumiseen ja rakentamiseen liittyviä avustuksia, tukia ja takauksia. ARAn myös valvoo ARA-yhteisöjen toimintaa. Valvontatehtävä perustuu arava- ja korkotukilainsäädäntöön. Keskeiset ARA-kohteita koskevat lait on listattu ohjauskirjeen lopussa.

ARAn ohjaus- ja valvonta -palvelualue (OVA) tarjoaa ARA-toimijoille yleistä ohjausta. OVA tekee ohjaavia oppaita, järjestää webinaareja ja tarjoaa ohjausta sähköpostitse ja ohjaustapaamisissa. Ohjaus on maksutonta, ja sitä voi pyytää kuka tahansa ARA-kohteessa toimiva yhteisö.

Ohjaustehtävien lisäksi OVA tekee vuosisuunnitelmansa mukaisia tarkastuksia yhteisöihin. Hyvinvointialueiden omistamien ja vuokraamien ARA-kohteiden vuokranmääritystä tarkastetaan vuonna 2025 vuoden 2024 tietoihin perustuen. Tarkastusta edeltää ARasta saapuva tietopyyntö.

Myös ARA-kohteiden asukkaat voivat olla yhteydessä OVAan. OVA käsittelee vuokranmääritykseen liittyvät kantelut ja 1.1.2024 alkaen myös yhteishallintolain edellyttämään asukasdemokratiaan liittyvät kantelut.

2 ARA-asuntojen käyttö- ja luovutusrajoitukset

ARA-vuokra-asuntoja koskevat laissa säädetyt käyttö- ja luovutusrajoitukset. Tämä tarkoittaa sitä, että kohteen pitää olla koko rajoitusajan vuokratyössä ja kohteen omistajan pitää noudattaa rajoitusaikana säädöksiä muun muassa asukasvalinnasta ja vuokranmäärityksestä. ARA-kohteissa tulee myös noudattaa yhteishallintolain edellyttämää asukasdemokratiaa.

Osoite

PL 30
15141 Lahti

Adress

PB 30
15141 Lahtis

Puhelin . Telefon

029 525 0800

Web

www.ara.fi

E-mail

kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi

Jos kohteen rakentamiseen, hankintaan tai perusparantamiseen on saatu erityisryhmien investointiavustusta, on lisäksi huomioitava investointiavustuslain säännökset. Niiden mukaan omistajan tulee pitää asunnot 20 vuotta avustuspäätöksen mukaisen käyttäjäryhmän vuokratyössä.

Erytisryhmäkohteessa myös siinä toimivan palveluntuottajan pitää noudattaa ARA-kohdetta koskevia rajoituksia. Vaatimus koskee sekä hyvinvointialuetta palveluntuottajana että yksityisiä palveluntuottajia.

Kohteen omistajan pitää kertoa kohdetta koskevista rajoituksista kohteen palveluntuottajalle ja valvoa rajoitusten noudattamista. ARA ohjeistaa merkitsemään rajoituksia koskevat tiedot kohteen vuokraussopimukseen.

Erytisryhmäkohteen käyttötarkoituksen tai käyttäjäryhmän muutokseen voidaan hakea muutospäätöstä ARasta. Päätöstä voi hakea vain kohteen omistaja. Päätös voi olla määräaikainen tai pysyvä.

Jos omistaja laiminlyö käyttö- ja luovutusrajoitusten noudattamisen, ARA voi määrätä omistajalle laissa säädettyjä sanktioita. Vakavimmissa tapauksissa seuraamuksena voi olla korkotuen lakkauttaminen tai myönnettyjen avustusten takaisinperintä. Lisäksi 1.9.2023 alkaen ARA voi uhkasakon uhalla velvoittaa omistajan korjaamaan laiminlyönnin.

3 Hyvinvointialue palveluntuottajana ARA-kohteessa: omakustannusvuokra

Jos hyvinvointialue on ARA-kohteessa välivuokralaisena ja palveluntuottajana, sen on noudatettava ARA-asuntojen käyttöä koskevia säädöksiä. Kohteen omistajalla on oikeus ja velvollisuus

Osoite

PL 30
15141 Lahti

Adress

PB 30
15141 Lahtis

Puhelin . Telefon

029 525 0800

Web

www.ara.fi

E-mail

kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi

muistuttaa välivuokralaista kohteen asuntojen päätöksenmukaisesta käytöstä. ARA ohjeistaa merkitsemään välivuokrattavan kohteen toimintaa koskevat periaatteet kohteen omistajan ja hyvinvointialueen väliseen vuokrasopimukseen. Omistajan tulee varmistaa myös, että palveluntuottajalla on tarvittava tieto ARA-toiminnan erityispiirteistä.

Vuokranmääritysrajoitusten alaisissa ARA-kohteissa tulee noudattaa omakustannusperiaatetta vuokranmäärityksessä. Tämä tarkoittaa sitä, että ARA-kohteen vuokra saa sisältää vain laissa määriteltyjä eriä, jotka kattavat kohteen hoito- ja rahoituskulut.

Kohteen omistaja määrittää ensivuokralaiselta perittävän kokonaisvuokran kohteen talousarvion eli vuokranmäärityslaskelman avulla. Laskelmassa tulot vastaavat vuotuisia todellisia menoja omakustannusperiaatteen mukaisesti.

Omakustannusperiaatteen tulee toteutua myös vuokrissa, jotka ensivuokralainen perii asukkailta. Hyvinvointialue voi määrittää asunnon vuokran vain asunnon todellisiin kuluihin perustuvaksi. Kun hyvinvointialue määrittää asukkaiden vuokraa, se huomioi omistajalle itse maksamansa asuintilojen vuokran sekä omasta vuokraustoiminnastaan aiheutuvat muut mahdolliset kulut, esimerkiksi vuokrasopimusten hallinnointikulun.

Kiinteistön omistaja vastaa siitä, että omakustannusperiaatetta noudatetaan koko vuokrausketjussa. Vastuu on myös välivuokralaisena toimivalla hyvinvointialueella.

Välivuokraussopimuksista sekä asukkaiden sopimuksista täytyy käydä ilmi se, että kohteen vuokranmääritys perustuu omakustannusperiaatteeseen.

Vuokranmäärityksessä on tärkeää huomioida, että osa kiinteistön tiloista ei kuulu asukkaiden vuokrilla katettaviksi. Näitä tiloja ovat

- maksullisen palvelun tuotantoon tarkoitettut tilat, esimerkiksi kampaajan, fysioterapeutin tai ruokahuollon tilat

OsoitePL 30
15141 Lahti**Adress**PB 30
15141 Lahtis**Puhelin . Telefon**

029 525 0800

Web

www.ara.fi

E-mailkirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi

- henkilökunnan toimisto- ja sosiaalitilat tai lääkkeenjakohuone
- lyhytaikaiseen asumiseen tarkoitettu asunto (ns. intervalliasunto)
- vaatehuoltotilat, kuten pesula.

Näiden palvelutilojen kulut katetaan palvelutoiminnasta saaduilla tuotoilla.

Palvelutilojen vuokra on palvelutiloissa toimivan palveluntuottajan kuluja, jotka tulee pitää erillään palveluntuottajan kirjanpidossa. Palvelutilojen vuokraa ei saa periä asukkaiden vuokrissa, eikä palvelutilojen neliöitä saa jyvittää asukkaiden vuokriin.

Jos jokin osa esimerkiksi kohteen palvelutiloista on rahoitettu muuten kuin ARA-rahoituksella, näiden tilojen kulut tulee kattaa muulla kuin omakustannusperusteisen vuokraustoiminnan tuotoilla. Tällaisista tiloista ulkopuoliselta toimijalta perittävän vuokran tulee olla markkinaehtoinen siten, että se kattaa tilojen kaikki kustannukset ja mahdollisesti tukee ylijäämillään omakustannusperusteista vuokraustoimintaa.

ARA on laatinut vuokranmääritysohjeistusta täydentävän liitteen "Vuokranmääritysohje välivuokratuille erityisryhmien investointiavustusta saaneille kohteille" (liite 1). Ohje soveltuu sellaisiin kohteisiin, joissa kaikki tilat ovat ARA-rahoitteisia ja joiden palvelutiloissa kiinteistön omistaja ei tuota itse palveluja.

ARA suosittelee tutustumaan ARAn laatimaan vuokranmääritysoppaaseen sekä ottamaan käyttöön omakustannusperusteisen vuokranmäärityksen tueksi ARAn laatiman Excel-muotoisen [vuokranmääritysmallipohjan](#).

Siirtymäkauden vuokra-asetusta (valtioneuvoston asetus kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023–2026, 272/2022) ei sovelleta ARA-kohteissa. Sellaisten toimitilojen vuokranmäärityksessä, jotka ovat aravarajoituslain tai korkotukilain

Osoite

PL 30
15141 Lahti

Adress

PB 30
15141 Lahtis

Puhelin . Telefon

029 525 0800

Web

www.ara.fi

E-mail

kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi

säännösten alaisia, sovelletaan näitä lakeja, eli vuokrat määritetään omakustannusperiaatteella (8 §).

Erityisryhmäkohteen asukkaan vuokrasopimus

Vuokranmääritysrajoituksen alaisen ARA-kohteen vuokrasopimuksessa vuokranmäärityksen ja -tarkistuksen tulee perustua omakustannusperiaatteeseen. Vuokrantarkistus ei siis voi perustua esimerkiksi elinkustannusindeksiin tai aiemmin kunnan tai kuntayhtymän määrittämään hinnoitteluun. Jos aikaisemmassa vuokranmäärityksessä on käytetty muuta kuin omakustannusperiaatetta, asukkaiden vuokrat pitää tarkistaa. Tämä voi tarkoittaa myös omistajan määrittelemän vuokran tarkistamista ja vuokrasopimusten uusimista.

Erityisryhmäkohteen asukkaan vuokrasopimuksessa tulee olla selkeästi kirjattuna neliömäärä, josta hän maksaa vuokraa. Sopimuksessa tulee mainita erikseen sekä asukkaan omassa käytössä olevan asunnon neliömäärä että yhteistilojen tai muiden jyvitettyjen tilojen neliömäärä, joista asukas maksaa.

Erityisryhmäkohteissa vuokra- ja palvelusopimuksia ei saa sitoa toisiinsa. Asukkaille tulee siis lähettää kaksi laskua, toinen hänen vuokraamastaan asunnosta ja toinen palveluista. Kohteen palvelusopimuksen päättyminen ei saa johtaa siihen, että asukkaat joutuisivat muuttamaan asunnoistaan.

4 Hyvinvointialue vuokralaisena ARA-kohteessa: jälkilaskelma

Jälkilaskelman laatiminen

Vuokranmäärityksessä edellytetyn omakustannusperiaatteen noudattaminen voidaan osoittaa parhaiten jälkilaskelmalla, joka laaditaan tilinpäätöksen yhteydessä vuosittain.

Vuokranmääritysrajoituksen alaisen kohteen omistajan velvollisuuksiin kuuluu laatia jälkilaskelmat. Jälkilaskelma laaditaan

Osoite

PL 30
15141 Lahti

Adress

PB 30
15141 Lahtis

Puhelin . Telefon

029 525 0800

Web

www.ara.fi

E-mail

kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi

sekä kohteen omistajan että välivuokraajan eli hyvinvointialueen tilikauden kirjanpidon tiedoista, jotka koskevat vuokratuottoja ja niillä katettuja kuluja. Hyvinvointialueen tulee antaa kohteen omistajalle jälkilaskelmaa koskevat tiedot vuosittain.

Jälkilaskelman osoittama jäämä tulee huomioida vuokranmäärityksessä siten, että edellisiltä vuosilta kertynyttä ali- tai ylijäämää otetaan vuositasolla huomioon kohtuullinen määrä, ja vuokrien kehitys pidetään vuosittain mahdollisimman tasaisena. ARA suosittelee ali- tai ylijäämän huomioon ottamista omakustannusvuokrien määrittämisessä seuraavien vuosien aikana.

ARA edellyttää, että jälkilaskelman laatimisessa käytetään ARAn julkaisemaa [jälkilaskelmamallipohjaa](#) tai yhteisön omaa, vastaavat tiedot sisältävää jälkilaskelmapohjaa.

Kirjanpidon toteuttaminen

Sekä kohteen omistajan että hyvinvointialueen on järjestettävä kustannusseurantansa ja kirjanpitonsa siten, että yhteisön harjoittama arava- ja korkotukiasuntojen omakustannusperusteinen vuokraustoiminta ja siihen liittyvät tuotot ja kulut ovat helposti selvitettävissä. Palvelutoiminnan ja muun vuokraustoiminnan kustannusseuranta ja kirjanpito on myös eriytettävä siten, että toimintojen tuotot ja kulut ovat vaikeuksitta eriytettävissä ja todettavissa.

Kulujen kohdistaminen eri toiminnoille ja omakustannusperusteisen vuokraustoiminnan kohteille tulee perustua aiheuttamisperiaatteeseen. Kulut kirjataan jo kirjanpitoa toteutettaessa suoraan sille kohteelle, jolle ne kuuluvat. Kirjanpidossa pitää käyttää tuottojen ja kulujen kirjaamisessa kustannuspaikkoja tai muita laskentakohteita, jotta järjestelmän tuottamilta raporteilta voidaan saada vuokranmäärityksen ja jälkilaskelmien laatimisen tueksi helposti oikeat ja riittävät tiedot.

On tärkeää huomioida, että kirjanpidossa myös taseeseen kirjataan tilikauden tapahtumia (rahavirtoja), jotka tulee poimia

Osoite

PL 30
15141 Lahti

Adress

PB 30
15141 Lahtis

Puhelin . Telefon

029 525 0800

Web

www.ara.fi

E-mail

kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi

jälkilaskelmalle oikealle kohteelle. Näin ollen myös tasekirjauksissa on tarvittavilta osin käytettävä laskentakohteita tapahtumien erittelemiseksi.

5 Palveluasumisen kilpailuttaminen hyvinvointialueella

Palveluasumiseen (sosiaalihuoltolain mukainen yhteisöllinen asuminen ja ympärivuorokautinen palveluasuminen) kilpailutettavat puitesopimukset estävät omakustannusperiaatteen mukaisen vuokran toteutumisen, jos kilpailutuksessa ja hinnoittelussa käytetään niin sanottua Kelan vuokratottomallia, eli hinnoittelun lähtökohtana pidetään Kelan asumismenojen enimmäismäärää.

ARA ohjeistaa, että hyvinvointialue merkitsee kilpailutuksessa tarjouspyyntöön asuntojen vuokran määrän kriteeriksi kolme vaihtoehtoa:

1. Asunnon vuokra on enintään Kelan hyväksymä asumismenojen enimmäismäärä.
2. Asunnon vuokra muodostuu omakustannusperiaatteella. Kohde on ARA-rahoitteinen.
3. Asunnon vuokra on suurempi kuin Kelan hyväksymä asumismenojen enimmäismäärä.

ARA ohjeistaa, että kun hyvinvointialue valitsee palveluntuottajaa, valinta perustuu pääosin tarjoajan esittämään hoito- ja hoivapäivien (vuorokausihinnoittelu) kustannukseen eikä valintaperusteena ole Kelan hyväksymien asumismenojen enimmäismäärä. ARA-kohteissa olevien asuntojen keskivuokra voi alittaa tai ylittää Kelan hyväksymän asumismenojen enimmäismäärän.

ARA-rahoitteisissa kohteissa asukkaan vuokrasopimuksen tulee olla aina toistaiseksi voimassa. Vuokrasuhteen pysyvyys tulee taata myös niissä tilanteissa, joissa palveluntuottaja kilpailutuksen seurauksena vaihtuu.

Osoite

PL 30
15141 Lahti

Adress

PB 30
15141 Lahtis

Puhelin . Telefon

029 525 0800

Web

www.ara.fi

E-mail

kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi

Hyvinvointialue ei voi antaa sellaisia vuokraa koskevia määräyksiä, jotka käytännössä estävät aravarajoituslain tai korkotukilain mukaisen omakustannusperiaatteen toteutumisen.

6 Asukasvalinnat

Valtion tuella rahoitetut erityisryhmien asunnot ovat vuokra-asuntoja, jotka ovat tarkoitettu pitkäaikaiseen ja vakinaiseen asumiseen. Asukkaan asumisen tulee perustua asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) mukaiseen vuokrasopimukseen. Asukasvalintaperusteet erityisryhmäkohteissa ovat samat kuin muissakin valtion tuella rakennetuissa vuokra-asunnoissa.

Asukasvalinta perustuu seuraaviin lainkohtiin ja asetukseen:

- aravarajoituslaki (1190/1993), 4 a–4 c §
- laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001), 11 a–11 c §
- valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin (166/2008).

Asukasvalinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Asukkaat valitaan asukasvalintaperusteiden mukaan, jotka ovat hakijan **asunnontarve**, **varallisuus** ja **tulot**. Asukasvalinnassa noudatetaan yhdenvertaisuusperiaatetta.

Etusijajärjestys

Hakijat asetetaan keskinäiseen etusijajärjestykseen asukasvalintaperusteiden mukaan. Etusijalle asukasvalinnoissa asetetaan asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijat. Jos hakijoilla on yhtä kiireellinen asunnontarve, esimerkiksi eri asunnonhakijoiden toimintakyky on yhtä paljon alentunut, tulee

Osoite

PL 30
15141 Lahti

Adress

PB 30
15141 Lahtis

Puhelin . Telefon

029 525 0800

Web

www.ara.fi

E-mail

kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi

etusijalle valinnoissa asettaa hakija, jonka varallisuus ja tulot ovat pienemmät.

Palvelu- tai tukiasumisen tarpeen selvittäminen

Asukasvalintaa tekevän henkilön tulee selvittää, että asuntoa tarvitseva henkilö kuuluu avustuspäätöksessä mainittuun erityisryhmään ja että hänen asumisensa edellyttää tukipalveluja. Palvelu- tai tukiasumisen tarve on kuvattava lääkärin tai muun alan asiantuntijan kirjallisessa lausunnossa. Lausunnossa tulee ilmetä hakijan alentuneesta toimintakyvystä syntynyt palvelu- tai tukiasumisen tarve.

Palvelutarpeen arvioinnissa esimerkiksi hyvinvointialueen asiakasohjauksen työntekijä arvioi asuntoa hakevan henkilön palvelutarpeen laaja-alaisesti yhteistyössä hakijan ja hänen läheistensä sekä tarvittaessa muiden toimijoiden kanssa. Palvelutarpeen arviointi tehdään moniammatillisesti huomioiden hakijan omat kokemukset, toimintakyky ja hakijan lähipiiriltä saatu tieto. Palvelutarpeen arvioinnissa kiinnitetään huomiota asuntoa hakevan henkilön olemassa oleviin voimavaroihin sekä siihen, mistä jokapäiväisen elämän toiminnoista hän pystyy suoriutumaan itsenäisesti ja missä hän tarvitsee ulkopuolista apua. Arvioinnissa huomioidaan henkilön fyysisen toimintakyvyn lisäksi hänen kognitiivinen, psyykinen ja sosiaalinen toimintakykynsä. Arvioinnin yhtenä tärkeänä osana voidaan hyödyntää RAI-arviointijärjestelmää.

Asukasvalinnoista vastaavien henkilöiden on tärkeää muistaa, että asukasvalinnan perusteeksi ei kuitenkaan riitä pelkkä palvelutarve, palvelutarpeenarviointi tai esimerkiksi hakijan samaa maksusitoumus tai palveluseteli, vaan asukasvalinnassa tulee lisäksi selvittää hakijan varallisuus ja tulot.

Varallisuuden ja tulojen selvittäminen

Hakijan varallisuus selvitetään, minkä jälkeen arvioidaan, onko hakijalla riittävästi varallisuutta hankkia tarvettaan vastaava asunto

Osoite

PL 30
15141 Lahti

Adress

PB 30
15141 Lahtis

Puhelin . Telefon

029 525 0800

Web

www.ara.fi

E-mail

kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi

ja huolenpito ilman valtion tukea. Varallisuuden arviointia koskevat tarkentavat ohjeet löytyvät ARAn Asukasvalintaoppaasta.

ARA suosittelee, että kunnat määrittävät vuosittain oman alueensa asukasvalinnassa huomioon otettavat varallisuuden enimmäisrajat ja tiedottavat niistä alueen ARA-toimijoita. Jatkossa kunnan ja hyvinvointialueen on hyvä tehdä yhteistyötä varallisuusrajojen määrittämisessä.

Asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin annetun asetuksen (166/2008) 6 §:n 2 momentin mukaan hakija voidaan valita asukkaaksi vuokra-asuntoon varallisuuden määrästä riippumatta, jos kysymyksessä on sellaisen asumisen tukeminen, joka sosiaalisista tai terveydellisistä syistä on erityisen tarpeellista. Asetuksen mukaan asukkaaksi ei tällöinkään saa valita hakijaa, jonka varallisuus on riittävä tarvetta vastaavan asunnon ja huolenpidon hankkimiseen. Asetuksen mukaan huomioon otettavasta varallisuudesta voidaan vähentää tavanomaisen oman asunnon arvo. ARA suosittelee, että kukin kunta määrittelisi soveltamisen helpottamiseksi, minkä arvoinen kyseisellä paikkakunnalla on tavanomainen oma asunto.

Jos hakijalla on varallisuutta siinä määrin, että hän kykenee hankkimaan tarvettaan vastaavan asunnon ja huolenpidon ilman valtion tukea, hakija tulisi ohjata hakemaan asuntoa vapaarahoitteisesta palveluasumisen kohteesta.

Asuntoihin ei ole käytössä tulorajoja, mutta hakijan tulot selvitetään ja huomioidaan hakijoiden keskinäistä etusijajärjestystä laadittaessa. Tuloja vertaillaan kaikissa asukasvalintatilanteissa. Tulojen arviointia koskevat tarkentavat ohjeet löytyvät ARAn Asukasvalintaoppaasta.

Asuntojen hakeminen

Asunnot on oltava julkisesti ja yleisesti haettavina, mikä tarkoittaa, että asuntojen hausta on ilmoitettava vähintään kerran vuodessa. Yleensä käytössä on jatkuva haku, eli hakemuksia otetaan vastaan

Osoite

PL 30
15141 Lahti

Adress

PB 30
15141 Lahtis

Puhelin . Telefon

029 525 0800

Web

www.ara.fi

E-mail

kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi

ympäri vuoden. Tiedot asunnoista ja niiden hakemisesta sekä valintaperusteista voidaan ilmoittaa esimerkiksi hyvinvointialueen verkkosivuilla.

Asuntoja on haettava kirjallisesti asuntohakemuslomakkeella. Lomake voi olla myös sähköisessä muodossa. Hakemuksessa on ilmentävä ympäristöministeriön asetuksen (80/2005) mukaiset tiedot. Asuntohakemukseen tulee liittää tarpeelliset selvitykset hakijan asunnontarpeesta, tuloista ja varallisuudesta viimeistään ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

7 Asukasdemokratia

Valtion tuella rakennetuissa käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisissa aravavuokrataloissa ja 1.1.2002 jälkeen korkotukilainalla rahoitetuissa vuokrataloissa on noudatettava asukasdemokratiaa edistävää yhteishallintolakia (649/1990). Laki yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa (1169/2022) tulee voimaan 1.1.2024.

Asukasdemokratialla tarkoitetaan asukkaiden osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksia talon hallintoa ja hoitoa koskeviin päätöksiin esimerkiksi vähintään kerran kalenterivuodessa koolle kutsuttavassa asukkaiden kokouksessa, jossa käsitellään talousarvio ja vuokranmääräytymisen perusteet (vuokranmäärityslaskelma ja jälkilaskelma). Kokoukseen voi tarvittaessa osallistua asukkaan sijasta omainen tai edunvalvoja.

Vuokrataloyhteisön on tiedotettava asukkaille ja muille huoneistojen haltijoille asukkaita koskevista asioista. Vuokrataloyhteisön on myös luotava puitteet asukkaiden järjestäytymiselle sekä kommunikotava asukkaiden ja asukkaiden edustajien kanssa vastavuoroisesti ja oikea-aikaisesti. Asukkaille osallistuminen on vapaaehtoista. Yhteishallintolakia voidaan soveltaa erityisryhmäkohteissa asukkaiden erityispiirteet huomioon ottaen siten, että asukkaiden

Osoite

PL 30
15141 Lahti

Adress

PB 30
15141 Lahtis

Puhelin . Telefon

029 525 0800

Web

www.ara.fi

E-mail

kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi

osallistumis- ja vaikutusmahdollisuudet toteutuvat parhaalla mahdollisella tavalla.

Jos tilat on välivuokrattu, vuokrataloyhteisön on huolehdittava sopimusperusteisesti, että välivuokraaja noudattaa yhteishallintolakia. Omistaja vastaa yhteishallintolain noudattamisesta myös näissä tilanteissa.

8 Lisätietoja sekä keskeiset lait ja ohjeet

ARA antaa maksutonta ohjausta ja neuvontaa säännösten noudattamisessa. ARAn ohjauksen ja valvonnan sähköpostiosoite on valvonta@ara.fi.

Ajantasaiset oppaat ja ohjeet löytyvät ARAn verkkosivuilta osoitteesta ara.fi.

Keskeiset lait:

- Aravalaki 1189/1993
- Aravarajoituslaki 1190/1993
- Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 604/2001
- Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi 1281/2004
- Laki yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa 1169/2022

Liisa Meritähti-Lustig
Valvontapäällikkö
Ohjauspalvelut ja valvonta

Osoite

PL 30
15141 Lahti

Adress

PB 30
15141 Lahtis

Puhelin . Telefon

029 525 0800

Web

www.ara.fi

E-mail

kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi