

24.8.2021

## **TASAUKSEN PERUSTEET**

### **Käyttövastikkeen määräytyminen**

Asumisoikeuden haltijoilta perittävien käyttövastikkeiden suuruuden tulee määräytyä niin, että vastiketuloilla voidaan kattaa yhteisöön kuuluvien asumisoikeusasuntojen ja niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja ylläpidon edellyttämät kohtuullisen taloudenhoidon mukaiset menot.

Käyttövastikkeen määräytymisperusteiden tulee olla sellaiset, että käyttövastikkeet jakautuvat huoneistojen kesken kohtuullisella tavalla. Käyttövastike voi määräytyä niin, että erilaisia menoeriä varten on eri maksuperuste, kuten huoneiston pinta-ala tai veden, sähkön tai muun hyödykkeen todellinen kulutus tai käyttö.

Käyttövastikkeessa voidaan kerätä varoja tulevien vuosien korjaus- ja perusparannuskustannuksiin lain sallimissa rajoissa. Korjauksiin varautumisen lisäksi voidaan kerätä varoja myös muiden velvoitteiden hoitamiseen. Näitä muihin velvoitteisiin varautumisia ovat mm. asumisoikeuksien lunastamiset ja rakennuslainojen suuret lyhennykset. Tuleviin velvoitteisiin kerättyjen varojen ei tarvitse kohdistua suoraan kyseisen kohteen tuleviin velvoitteisiin, vaan käyttökohteet voivat vaihdella yhtiön sisällä olevien kohteiden tarpeen mukaan.

Käyttövastikkeita määritettäessä sovelletaan aina omakustannusperiaatetta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) ohjeiden mukaisesti.

### **Käyttövastikkeen määräytymislaskelma**

Käyttövastikkeen määräytymislaskelmasta ilmenevät tulevan talousarviovuoden arvioidut tuotot ja kulut sekä varautumiset tuleviin velvoitteisiin. Käyttövastikkeen määräytymislaskelman laadinnan lähtökohtana ovat edellisen tilikauden tilinpäätöksen luvut, kuluvan tilikauden kirjanpidosta saadut luvut sekä rahoituskuluista luottolaitoksista saatavat ennakkotiedot tulevasta lainan lyhennyksistä ja korkomenoista. Tulevan vuoden rahoitustarve arvioidaan toteutuneiden kulujen perusteella ottaen huomioon tulevat kustannusmuutokset. Käyttökorvauksina perittävissä maksuissa lähtökohtana ovat niistä aiheutuvat kustannukset.

### **Käyttövastikkeiden tasaus**

Käyttövastikkeiden tasaamisella tarkoitetaan sitä, että asumisoikeusasunnosta perittävää käyttövastiketta voidaan käyttää sekä sen asumisoikeustalon, jossa asunto sijaitsee, että saman omistajan muiden asumisoikeustalojen menojen kattamiseen. Tasaamisen tavoitteena on, että käyttövastikkeet ovat eri taloissa asuvien asukkaiden kesken oikeudenmukaiset, pysyvät kohtuullisina ja kehittyvät tasaisesti sekä vastaavat mahdollisimman hyvin asunnon käyttöarvoa. Suurehkot menoerät, kuten lainojen lyhennykset ja korot ja korjaus- ja perusparannuskustannukset jaetaan usean talon kesken. Tasauksella pyritään myös tyhjäkäytön minimoimiseen, jottei siitä aiheudu tarpeetonta vastikkeenkorotusta.



Hoitomenoja, joihin asukas voi omalla toiminnallaan vaikuttaa, ei kuitenkaan tasata eri asumisoikeustalojen kesken.

Tarvittaessa taseusmenettelyä arvioidaan ja kehitetään ARAn antamien ohjeiden ja tasauksesta saatujen kokemusten perusteella.

#### *Hoitomenot, joita ei tasata*

Hoitomenoja, joihin asumisoikeusasukas voi itse vaikuttaa, ei tasata. Näitä menoja ovat mm. lämmitys-, sähkö-, vesi-, huolto- ja muut ylläpitokulut sekä vuosikorjaukset, jotka eivät muodostu kohtuuttomiksi yksittäiselle kiinteistölle. Hoitomenojen vähennyksenä käsitellään asukkailta perityt vesimaksut ja muut käyttökorvaukset. Hoitomenojen katteeksi kerättyjen käyttövastiketulojen erotuksena syntyvää ali- tai ylijäämää ei myöskään tasata, vaan se otetaan huomioon ao. kohteen tulevien vuosien vastikkeita määriteltäessä.

Kohteelle kertynyt ali- tai ylijäämä otetaan vastikkeenmäärityksessä huomioon aina pitkällä aikavälillä. Tasausta ei siis tehdä niin, että seuraavan tai sitä seuraavan vuoden vastike joko nousee tai laskee suoraan yli- tai alijäämän verran. ARAn ohjeiden mukaan kohteiden yli- tai alijäämien taseus on tehtävä niin, että vastikkeiden kehitys on vuodesta toiseen mahdollisimman tasainen. Tämän vuoksi vain osa kertyneestä ali- tai ylijäämästä huomioidaan seuraavan vuoden vastikkeessa ja loput ali- tai ylijäämästä tulee tasattua vuotta pitemmällä aikajänteellä.

Kohteelle jonain vuonna syntyvät suuret korjauskustannukset voivat muodostua etenkin pienelle kohteelle kohtuuttomiksi ja tämän vuoksi ne saatetaan joko kokonaan tai osittain käsitellä myös tasattavina menoina, jotta kohteen vastikkeen kehitys pysyy ARAn ohjeen mukaisesti tasaisena.

#### *Hoitomenot, jotka tasataan*

Taloille yhteiset menot kuten tonttien vuokrat, kiinteistöverot, hallinnon ja markkinoinnin yleiskulut ja vakuutukset tasataan. Tasattavia hoitomenoja ovat myös suunnitellut korjausmenot. Tasattaviin hoitomenoihin voidaan sisällyttää myös sellaisia vuosikorjausmenoja, jotka voisivat muutoin muodostua kohtuuttomiksi yksittäiselle kiinteistölle.

#### *Pääomamenot*

Lisäksi tasattavia menoja ovat kohteiden lainojen pääomamenot eli korot ja lyhennykset.

### **Käyttöarvon määrittäminen**

Käyttövastikkeiden taseus tehdään asuntojen käyttöarvon mukaan niin, että ensin määritetään kohteen käyttöarvo sen valtakunnallisen sijainnin, alueellisen sijainnin ja harkintakertoimen perusteella painotuksia käyttäen. Valtakunnallisen sijainnin painoarvo on määrittämisessä 40 %, alueellisen sijainnin 40 % ja harkintakertoimen 20 %. Harkintakertoimessa huomioidaan mm. kohteen ikä, kunto, koko, varustetaso, rakennustyyppi ja muut käyttöarvoon vaikuttavat harkinnanvaraiset tekijät. Lisäksi kohteen käyttöarvon määrittämisessä huomioidaan käyttöarvoa alentavana tekijänä sähkölämmitys, jossa asukkaat maksavat suoraan kohteen lämmityskustannukset. Lopuksi kohteen käyttövastikkeet tasataan asuntojen kesken jyvitystaulukon mukaisesti. Uudet kohteet tulevat tasauksen piiriin vasta aloittaessaan ensimmäisen kokonaisen tilikautensa.