

9.11.2016

TASAUKSEN PERUSTEISTA

Yleistä

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. Korjauksiin varautumisen lisäksi voidaan kerätä varoja myös muiden veloitteiden hoitamiseen. Näitä muihin veloitteisiin varautumisia ovat mm. asumisoikeuksien lunastamiset ja rakennuslainojen suuret lyhennykset. Tuleviin veloitteisiin kerättyjen varojen ei tarvitse kohdistua suoraan kyseisen kohteen tuleviin veloitteisiin, vaan käyttökohteet voivat vaihdella yhtiön sisällä olevien kohteiden tarpeen mukaan.

Käyttövastikkeita määritettäessä sovelletaan aina omakustannusperiaatetta ja vertailuvuokratasa Aran ohjeiden mukaisesti.

Käyttövastikkeen määräytymislaskelma

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

Käyttövastikkeiden tasaus

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 vastaavat mahdollisimman hyvin mm. asuntojen sijainnin ja rakennusvuoden perusteella määräytyvää 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 tasausmenettelyä 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.

Kohteet, joiden hoitomenojen ali- tai ylijäämään vaikuttaa merkittävästi kohteen korjauskulut, ali- tai ylijäämä otetaan 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 vuositasolla kohteiden yli- tai alijäämien taseus on tehtävä niin, että vastikkeiden kehitys on vuosittaisella tasolla mahdollisimman tasainen. Vain osa ali- tai ylijäämästä huomioidaan vuosittain silloin(kin) kun tasausta tehdään eli ali- tai ylijäämää tulee tasattua siten 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 ovat myös suunnitellut korjausmenot. Tasattaviin hoitomenoihin voidaan sisällyttää myös vuosikorjausmenoja, jotka voisivat muutoin muodostua kohtuuttomiksi yksittäiselle kiinteistölle.

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

TA-Asumisoikeus Oy:ssä taseus tehdään yhtiön keskiarvoon niin, että tasauksilla jokainen kohde muutetaan tasattavien kulujen osalta TA-Asumisoikeus Oy:n keskimääräiseksi kohteeksi. Kohteet tulevat tasauksen piiriin vasta aloittaessaan ensimmäisen kokonaisen tilikautensa. Tämä tarkoittaa sitä, että keskimääräistä kohdetta laskettaessa huomioidaan kaikkien kohteiden kulut ja jakajana käytetään koko vuoden valmiina olevien kohteiden pinta-aloja.

Tasattavat kulut ovat yhtiön kaikille kohteille yhteisiä kuluja, joten myös niitä varten kerättävät tuotot kohdistuvat kaikille kohteille.

TASAUSESIMERKKI >> Kaikkien kohteiden pinta-alat ovat samat, mutta kohde D valmistui kesken tarkastelukautta ja on siten tasauksen piirissä vasta seuraavana vuotena. Kohteet A-C kantavat siis kohteen D tasauksen ensimmäisenä vuotena. Tämän vaikutus kohteille A-C on tässä laskuesimerkissä $(5,35 - 5,70)/3 = -0,12$ €/m²/kk.

	Kohde A	Kohde B	Kohde C	Kohde D	laskettu keskiarvo
Tasattavat menot					
ilman tasausta (€/m ² /kk)	-6,10	-5,40	-5,95	-5,35	-5,70
laskettu keskiarvo	-5,70	-5,70	-5,70		
uudistuotannon vaikutus	-0,12	-0,12	-0,12		
Taseus	+0,52	-0,18	+0,37		

LASKELMASSA luvut ovat

	Kohde A	Kohde B	Kohde C	Kohde D	yhteisön keskiarvo
Tasattavat menot					
ilman tasausta (€/m ² /kk)	-6,10	-5,40	-5,95	-5,35	-5,58
Taseus	+0,52	-0,18	+0,37		
Meno tasauksen jälkeen	-5,58	-5,58	-5,58		