



Julkisivuyhdistys r.y.



TAMPEREEN TEKNILLINEN YLIOPISTO
Talonrakennustekniikka



JUKO - OHJEISTOKANSIO JULKISIVUKORJAUSHANKKEEN LÄPIVIEMISEKSI

HANKESUUNNITTELU

Rahoitustarkastelut *päivitetty 9/2005*

TkL Martti Hekkanen
VTT

JUKO-ohjeistokansio on tarkoitettu henkilöille, jotka pystyvät soveltamaan annettuja ohjeita, ymmärtämään niihin liittyvät rajoitukset sekä ottamaan vastuun niiden soveltamisesta omassa työssään. Aineiston laajuuden takia on mahdollista, että siinä esiintyy ristiriitaisuuksia, jopa suoranaisia virheitä. Vaikka valmistelutyöhön on osallistunut lukuisa joukko julkisivukorjaamisen osaajia, ei Julkisivuyhdistys, sen jäsenet tai valmistelutyöhön osallistuneet henkilöt, yritykset tai yhteisöt ota vastuuta annetuista ohjeista.

JUKO ohjeistokansio on toistaiseksi koekäytössä. Havaituista virheistä ja puutteista pyydetään ilmoittamaan Julkisivuyhdistykselle (email. info@julkisivuyhdistys.fi).

JUKO – JULKISIVUKORJAUSTEN TUOTTEISTUS

Hankesuunnittelu

Rahoitustarkastelut

YHTEENVETO

Tässä luvussa tarkastellaan julkisivukorjauksen rahoitusvaihtoehtoja. Kunnossapidon luonteiset korjaukset katetaan yleensä hoitovastikkeella. Suuremmissa julkisivukorjauksissa kustannukset ovat niin merkittäviä, että niiden kattamiseen tarvitaan erillisrahoitus. Yleisimmin käytetty rahoitusmuoto on tällä hetkellä rahalaitoksesta otettu laina. Lainan hinta on useita vuosia ollut edullinen ja rahoitusmuotona sen hallinnointi on helppoa verrattuna esimerkiksi ennakkosäästämisen avulla tapahtuvaan rahastointiin.

Rahoitussuunnitelman tekee aina projektin vastuhenkilö. Isännöitsijä laskee korjauksen vaikutuksen yhtiövastikkeeseen. Yhtiökokouksessa päätetään sitten rahoituksen käytännön järjestämistavasta.

JUKO OHJEISTOKANSIO

A RAKENNUKSEN YLLÄPITO	B HANKE-SUUNNITTELU	C KORJAUS-SUUNNITTELU	D RAKENTAMIS-VAIHE	E KORJATUN RAKENTEEN YLLÄPITO
A1 Kiinteistönpitostrategiat	B1 Korjaushankkeen osapuolet	C1 Suunnittelun valmistelu	D1 Rakennusvaiheen organisaatio, urakamuodot ja toteutus	E1 Julkisivukorjauksen käyttö ja huolto-ohje
A2 Korjaushanke asunto-osakeyhtiössä	B2 Rakenteet ja korjausmahdollisuudet	C2 Suunnittelun ohjaus	D2 Korjausurakan vastaanotto	
A3 Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje	B3 Korjaustarpeen selvittäminen ja kuntotutkimukset			
	B4 Korjaustavan valinta			
	B5 Rahoitustarkastelut			
	B6 Viranomaisohjaus julkisivukorjaushankkeessa			

KORJAUSTAPAKUVAUKSET

Yleiskuvaukset
Suunnitteluohjeet

ELIKAARIKUSTANNUSLASKENTA-OHJELMA JUKO.xls

Investointikustannukset
Elinkaarikustannusten vertailu

Sisällysluettelo

1	KORJAUSTÖIDEN RAHOITUS ASUNTO-OSAKEYHTIÖISSÄ	3
1.1	YLEINEN PERIAATE	3
1.2	KORJAUSTEN RAHOITTAMINEN	3
1.3	RAHASTOINTI	4
1.4	ASUINTALOVARAUS	4
1.5	PANKKILAINA TAI OSAKASSUORITUS.....	4
1.6	JULKISET TUKIMUODOT.....	5
1.7	MUUT RAHOITUSLÄHTEET	6

1 KORJAUSTÖIDEN RAHOITUS ASUNTO-OSAKEYHTIÖISSÄ

1.1 Yleinen periaate

Yhteisölliseen asumiseen tarkoitettut asuinrakennukset ovat hallintamuodoltaan yleensä asunto-osakeyhtiötä tai kiinteistöosakeyhtiötä. Asunto-osakeyhtiössä päätöksentekoa säätelevät asunto-osakeyhtiölaki /1/ ja yhtiökohtainen yhtiöjärjestys. Kiinteistöosakeyhtiössä (vuokratalot) vastaavasti osakeyhtiölaki /2/ ja myös yhtiökohtainen yhtiöjärjestys.

Asunto-osakeyhtiössä rakennuksen kohdistuvat korjaukset kuuluvat kiinteistön omistajalle eli yhtiölle. Osakkeenomistajan korjausvastuuseen kuuluu pääsääntöisesti huoneiston sisäpuolinen kunnossapito. Julkisivukorjauksista parvekkeen rakenteet kuuluvat aina taloyhtiön vastuulle. Parvekelasitukset kuuluvat taloyhtiön vastuulle, jos kaikki parvekkeet on rakennussuunnitelmissa sovittu lasitettaviksi. Jos asukas on itse hankkinut parvekelasituksen, kuuluu lasituksen kunnossapito hänen vastuulleen, ellei yhtiökokouksessa ole muuta päätetty. Ikkunoiden kunnossapito kuuluu aina taloyhtiön vastuulle ulkopuolisilta osilta, samoin parvekeoven.

Osakkeenomistajan vastuulle kuuluva korjausvelvoite voidaan siirtää taloyhtiön vastuulle enemmistöpäätöksellä edellyttäen, että asukkaiden yhdenvertaisuuden periaatetta ei loukata. Siten esimerkiksi jälkikäteen asennettujen parvekelasitusten kunnossapito voidaan enemmistöpäätöksellä siirtää yhtiön korjausvastuulle, jos kaikissa huoneistoissa on parvekkeet.

Jos rakennusosan kunto rakennuksen eri osissa vaihtelee voimakkaasti, voidaan korjaukset tehdä perusteellisuudeltaan erilaisina. Esimerkiksi ikkunat voidaan uusida jaksoittain siten, että ensiksi uusitaan rasiukselle alttiimmat ikkunat ja myöhemmin parempikuntoiset ikkunat. Jaksottainen korjaaminen rakennuksessa on kuitenkin varsin harvinaista.

1.2 Korjausten rahoittaminen

Julkisivukorjauksiin tarvittava rahoitus voidaan

- a) säästää etukäteen
- b) lainata korjaushetkellä

Säästämisvaihtoehdoista on tällä hetkellä käytössä rahastointi tai asuintalovaraus. Säästöön kerättyä rahaa tarkastellaan investointina ja sille pyritään saamaan mahdollisimman hyvä tuotto.

Asunto-osakeyhtiön tarkoituksena ei ole rahallisen voiton tuottaminen osakkeenomistajille, minkä vuoksi tilinpäätöksen yhteydessä ei voittoa verotussyistä haluta näyttää. Tällöin osakkeenomistajilta yhtiövastikkeen yhteydessä kerätyt varat perusparannukseen saattavat muodostua ongelmaksi. Jos vastikkeita ei käytetä tilikauden aikana, ne muodostavat voittoa tilikauden päättyessä. Näytetystä voitosta joudutaan maksamaan veroa.

1.3 Rahastointi

Verotettavan tuloksen syntyminen voidaan välttää rahastoimalla osakkeenomistajilta ennakoon perityt varat. Rahastoinnissa yhtiön rakennusrahastoa kartutetaan yhtiökokouksen päätöksellä tai vaihtoehtoisesti perustetaan yhtiökokouksen päätöksellä kokonaan uusi rahasto. Tähän rahastoon varoja voidaan kerätä verovapaasti. Rahastointi edellyttää aina yhtiökokouksen päätöksen. Rahastoinnista yhtiökokous päättää yksinkertaisella äänitenemmistöllä. Rahastoivat varat peritään osakkeenomistajilta yhtiöjärjestyksen vastikeperusteen mukaisesti, elleivät kaikki osakkeenomistajat hyväksy muita jakoperusteita. Rahoituspäätöksessä on mainittava, mihin kohteeseen kerätyt varat käytetään ja varoja saadaan kerätä enintään taseeseen aktivoitavien korjauskulujen määrä. Yhtiökokous voi kuitenkin muuttaa rahastoinnin kohdetta. Rahastointi voi perustua kiinteistön kuntoarvion perusteella laadittuun kunnossapitosuunnitelmaan, jonka yhtiökokous on hyväksynyt / 3 /.

Päätös rahastoinnista on yhtiökokouksessa tehtävä sen tilikauden aikana, jona rahastointi tapahtuu. Toisin sanoen päätös kertyvien ennakkorahastointivastikkeiden siirtämisestä rahastoon on tehtävä sen tilikauden aikana, jolloin rahaa kerätään. Jos yhtiöllä ei ole olemassa rahastoa, johon rahastointi halutaan tapahtuvaksi, voidaan ensin tehdä päätös rahaston perustamisesta ja sitten sen kartuttamisesta. /3/.

Rahastoitavat varat on käytettävä aktivoitaviin korjausmenoihin 5 vuoden kuluessa niiden rahastoinnista. Rahastointia on vaikeuttanut, että rahastoinnista on täytynyt tehdä yhtiökokouksessa joka vuosi erillinen päätös rahaston kartuttamisesta /3/.

1.4 Asuinalovaraus

Asuinalovaraus on asuinaloille tarkoitettu varaus eli ennenaikainen kulukirjaus. Sen kautta korjauksiin kerätyn ylimääräisen vastiketulon verotusta siirretään. Rahastoinnista poiketen asuinalovarauksen avulla ei voida siirtää osakkailta saatuja suorituksia verovapaasti oman pääoman rahastoihin. Asuinalovaraukselle on säädetty oma verohuojennuslaki. Asuinalovarauksen voimassaoloaika on 10 vuotta eli tämän ajan kuluessa on kerätty pääoma käytettävä, jotta verovapaus säilyisi. Vuonna 2004 asuinalovarauksen vuosittainen yläraja on 68 euroa / asm^2 vuodessa. (5,7 euroa/ asm^2 kuukaudessa).

Kymmenen vuoden jälkeen vuosittain tehdyt varaukset purkautuvat tuloksi, jos niitä ei ole käytetty. Varausta on kuitenkin mahdollisuus jatkaa uudella varauksella, jolloin verotus-seuraamuksia ei synny.

Asuinalovarausta käytetään yleisesti myös vuokrataloissa, joissa vuokria ei voida rahastoida. Asuinalovarauksen enimmäismääristä ja voimassa olevista yleisistä ehdoista saa tietoa paikallisista kiinteistöyhdistyksistä.

1.5 Pankkilaina tai osakassuoritus

Yleisen korkotason alentuessa rakentamisen rahoitus on enenevässä määrin siirtynyt yksityiselle pankkisektorille. Valtion lainoituksen ehdot ovat yksityisen rahoituksen ehtoihin verrattuna muuttuneet epäedullisiksi, minkä vuoksi erityisesti vuokrataloyhtiöt ovat muuttaneet rakennus- tai perusparannuslainojaan pankkilainoiksi.

Osakassuoritus tarkoittaa rahoitusmuotoa, jossa osakas maksaa kertasuorituksena osuutensa korjaushankkeen kustannuksista. Ne osakkaat, jotka eivät halua maksaa osuuttaan kertasuorituksena, maksavat yhtiölle rahoitusvastiketta. Rahoitusvastike perustuu yhtiön ottamaan pitkäaikaiseen pankkilainaan ja sen suuruuden laskee yhtiön isännöitsijä. Malli

on tällä hetkellä erittäin suosittu, koska yhtiön ottama laina on alhaisen korkotason vuoksi erittäin kilpailukykyistä. Lisäksi rahoituslaitosten keskinäinen kilpailutilanne on lainanottajan kannalta edullinen. Toistaiseksi rahoitusta tarjoavilla yrityksillä (pankit tai vakuutusyhtiöt) ei ole erillisiä taloyhtiöiden korjauksiin suunniteltuja lainoitusmalleja.

1.6 Julkiset tukimuodot

Valtio tukee asuintalojen kestävä kehityksen mukaisia korjauksia mm. korjausavustusten ja energia-avustusten avulla. Vuonna 2004 asuintaloille oli saatavissa julkista tukea mm. seuraaviin toimenpiteisiin / 4 /

- avustukset suunnitelmallisen korjaamisen edistämiseen (kuntoarvioavustus, kunto-
tutkimuksen kustannukset, huoltokirjan kustannukset ja perusparannuksen suunnittelu)
- hissien rakentamiseen ja liikuntaesteiden poistamiseen
- terveyshaittojen poistamiseen
- vanhusten ja vammaisten asuntojen korjaamiseen

Energia-avustusta oli saatavissa seuraaviin toimenpiteisiin:

- energiakatselmuksen tekemiseen
- rakennuksen ulkovaippaan kohdistuviin korjauksiin
- ilmanvaihtojärjestelmään kohdistuviin korjauksiin
- lämmitysjärjestelmään ja uudistuviin energialähteisiin liittyviin korjauksiin
- energia-avustusten hakemiseen

Julkisivukorjausten kannalta tärkeitä avustuskohteita ovat suunnitelmallista korjaamista edistävät avustukset ja rakennuksen ulkovaippaan kohdistuvat korjaukset, jotka parantavat rakennuksen energiataloutta.

Kuntoarvion kustannuksiin avustuksen määrä on 65 senttiä/ m² ja kuntoarvion on sisällettävä tekninen, laajennettu, energiataloudellinen selvitys.

Avustusta kuntotutkimuksen kustannuksiin voidaan myöntää, kun kyseessä on betonijulkisivun, rapatun julkisivun, sisäilmaston, vesi- ja viemäriverkoston, sähköjärjestelmän tai kosteusvaurioituneen rakennuksen kuntotutkimus, Kuntotutkimuksen kustannuksiin avustusta voi saada enintään 1,35 euroa/m², kuitenkin enintään 30 % hyväksyttävistä kustannuksista.

Perusparannuksen suunnittelua voidaan avustaa, jos arvioidut perusparannuskustannukset ovat vähintään 50 euroa/ m² tai jos vanhaan kerrostaloon rakennetaan hissi. Perusparannuksen suunnitteluun avustusta voi saada enintään 4,2 euroa/m², kuitenkin enintään 50 % hyväksyttävistä suunnittelukustannuksista.

Valtion asuntorahasto on lisäksi nimennyt lähiöitä, joissa voidaan myöntää korjausavustusta. Avustuksen suuruus on 10 % hyväksyttävistä korjauskustannuksista. Avustus koskee vain asuntorahaston nimeämiä lähiöitä, näistä saa lisätietoa Valtion asuntorahastosta.

Rakennuksen ulkovaippaan kohdistuviin korjauksiin voidaan myöntää energia-avustusta seuraavasti:

- ikkunoiden uusiminen, 30 euroa/ ikkuna²
- ikkunoiden kunnostus, lisälasi tai etuikkunan asennus. 15 euroa/ikkuna-m²
- ikkunoiden kunnostuksen tai uusimisen yhteydessä asennettavien korvausilma-venttiilien kustannuksista korvataan 10 %.

- parvekeovien uusiminen tai kunnostus ikkunoiden uusimisen tai kunnostuksen yhteydessä. 75 euroa/kpl
- ulkoseinän ulkopuolinen lisäeristäminen 5 euroa/ seinä-m², kun lisäeristyksen vahvuus on 50 mm.
- ulkoseinän ulkopuolinen lisäeristäminen 10 euroa/ seinä-m² , kun lisäeristyksen vahvuus on vähintään 100 mm sekä
- ilmanvaihdon ja lämmitysjärjestelmän perussäätö, joka on tehtävä aina ikkunoihin tai ulkoseiniin kohdistuvan energiataloutta parantavan toimenpiteen yhteydessä, avustus on 10 % toimenpiteen kustannuksista.

1.7 Muut rahoituslähteet

Vanhemmissa taloyhtiöissä on yhtiön omistuksessa talonmiehen asuntoja tai liikehuoneistoja tai rakentamiskelpoista ullakotilaa. Ullakon rakennusoikeutta voidaan myydä ja muodostaa ullakolle uusia huoneistoja. Yhtiön hallinnassa olevia tiloja voidaan vastaavasti muuttaa osakehuoneistoiksi. Myyntituloilla voidaan rahoittaa merkittäviä korjaushankkeita.

Hallinnollisesti menettely edellyttää aina yhtiön osakepääoman korottamista ja yhtiöjärjestyksen muuttamista. Päätöksen tekemiseen vaaditaan yhtiöjärjestyksen muutosenemmistö eli ehdotusta on kannatettava niiden osakkeenomistajien, joilla on vähintään 2/3 kokouksessa edustetuista osakkeista ja annetuista äänistä /3/.

Lähteet:

/1/ Asunto-osakeyhtiölaki, KH -OM -21163, Suomen Rakentamismääräyskokoelma, säännöstiedosto, lokakuu 2000.

/2/ Osake-yhtiölaki, KH OM -10347, Suomen Rakentamismääräyskokoelma, säännöstiedosto, lokakuu 2000.

/3/ Marttila, Mero. Taloyhtiön korjaus- ja rahoitusopas. Suomen Kiinteistöliitto Ry, Kiinteistöalan Kustannus Oy REP Ltd, Joutsa 1996

/4/ Korjausavustukset, energia-avustukset ja omakotitalon perusparannusten korkotuki, ympäristöministeriö, valtio tukee asumista 3, esite, 2004 (löydettävissä ympäristöministeriön www-sivulta).