

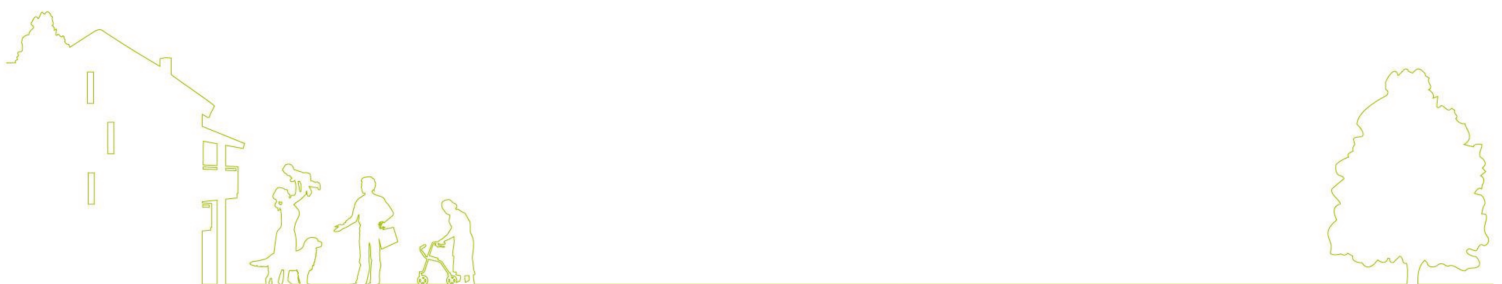
Tampereen Vuokratalosäätiö sr
Satu Eskelinen, toimitusjohtaja
Puutarhakatu 8
33210 TAMPERE
sähköposti: satu.eskelinen@vts.fi

VASTAUS YLEISHYÖDYLLISYYSILMOITUKSEEN

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on 28.01.2022 vastaanottanut Tampereen Vuokratalosäätiön jättämän yleishyödyllisyysilmoituksen, joka koskee säätiön sääntöjen muuttamista.

Yleishyödyllisyysilmoituksesta on säädetty vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/20021, korkotukilaki) 26 §:n 2 momentissa. Säännöksen mukaan yhteisöjen tulee etukäteen ilmoittaa ARAlle seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta yleishyödyllisyyden edellytysten täyttymiseen.

ARA ottaa seuraavassa vastauksessaan kantaa ilmoitukseen. Lopulliset säännöt pyydetään toimittamaan ARAn kirjaamoon sähköpostitse kirjaamo.ara (at) ara.fi.



YLEISHYÖDYLLISYYS

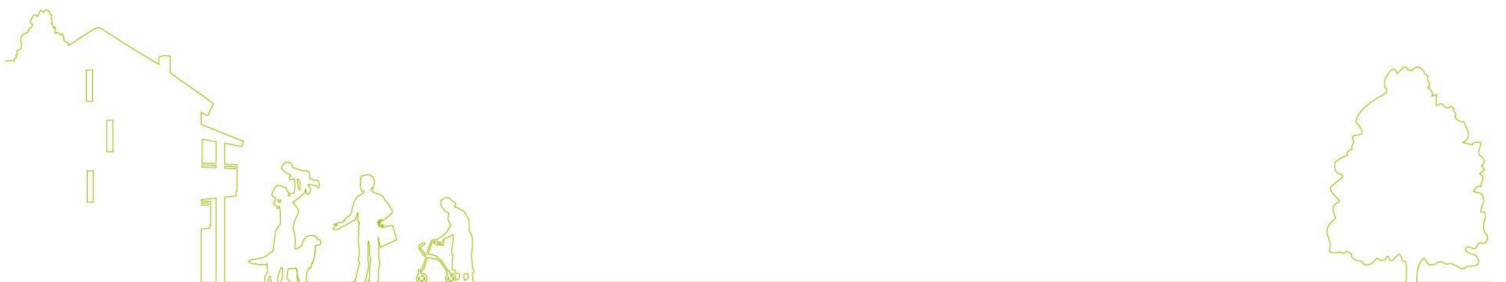
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on nimennyt Tampereen Vuokratalosäätöön yleishyödylliseksi yhteisöksi 11.4.1995. Valtion tuella lainoitettun ARA-asuntokannan omistajayhteisöjen toimintaa koskevat yleishyödyllisyysäännökset säädettiin lain tasolle vuonna 2000. Yleishyödyllisyysäännökset tulivat niiden voimaan tullessa koskemaan myös kaikkia ennen 1.1.2000 lainansaajayhteisöksi nimettyjä yhteisöjä, kuten Tampereen Vuokratalosäätöä.

Yleishyödyllisyydestä on säädetty korkotukilain 24 §:ssä, vastaavat säännökset ovat aravalain (1189/1993) 15 a §:ssä. ARAn yleishyödylliseksi nimeämän yhteisön on täytettävä yleishyödyllisyysäännösten mukaiset yleishyödyllisyyden edellytykset ja toimittava niiden mukaisesti.

Toimiala

Yleishyödyllisyysäännösten ensimmäinen kohta sääntelee yhteisön toimialaa: *yhteisön toimialana on rakennuttaa ja hankkia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja sekä vuokrata niitä sosiaalisin perustein tai tarjota niitä käytettäväksi asumisoikeusasuntoina tavoitteenaan asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin* (Korkotukilaki, 24 §:n 1 momentin 1 kohta).

Koska ARA on nimennyt säätiön lainansaajayhteisöksi ennen yleishyödyllisyysäännösten voimaantuloa, säätiöllä voi sosiaalisen vuokraustoiminnan lisäksi olla muuta toimintaa, jonka eriyttämistä ei lain voimaan tullessa ole edellytetty.

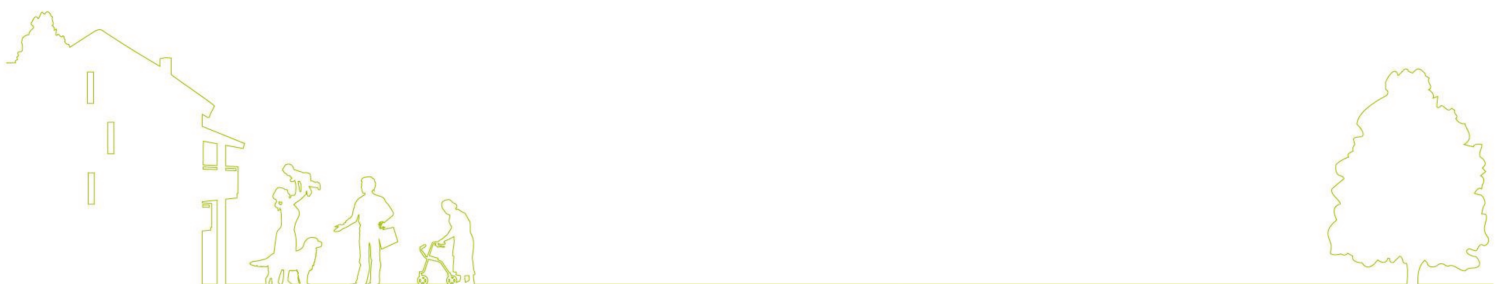


Tampereen Vuokratalosäätiön ilmoittaman sääntöjen muutosehdotuksen 2 §:n mukaan: *Säätiön tarkoituksena on hankkia asuntoja mahdollisimman edullista vuokraa vastaan vähävaraisille, lapsiperheille, invalideille sekä nuorille pareille tai muuten sosiaalisesti erityisessä asunnontarpeessa oleville henkilöille, joilla on vaikeuksia vuokrata tarvettaan vastaavaa asuntoa.*

Tämän tarkoituksen toteuttamiseksi säätiö:

- 1. vuokraa asuntoja 1. momentissa tarkoitetuille henkilöille*
- 2. välivuokraa asuntoja tai rakennuksia sellaisille yhteisöille, jotka asuttavat 1.momentissa tarkoitettuja henkilöitä*
- 3. voi omistaa tai vuokraoikeuden nojalla hallita tontteja, asuinkiinteistöjä ja asunto-osakkeita sekä muita asuinkiinteistöihin liittyviä aputiloja ja vuokratiloja sekä vuokrata niitä*
- 4. voi rakentaa säätiön omaan käyttöön näissä säännöissä tarkoitettuja rakennuksia*
- 5. voi omistaa osakkeita tai olla jäsenenä sellaisissa yhteisöissä, jotka toimivat asumisen, asumiseen liittyvien toimintojen, isännöinnin, kiinteistönhoidon tai rakennuttamisen alalla*
- 6. voi perustaa rahastoja, joiden tarkoituksena on myöntää apurahoja asuntotuotannon, kiinteistönpidon ja isännöinnin sekä asumiskulttuurin tutkimukseen ja kehittämiseen. Apurahoja voidaan myöntää vain 1. momentissa tarkoitettujen henkilöiden asuinolojen parantamiseen.*

Säätiö voi harjoittaa sellaista liiketoimintaa, joka edistää säätiön tarkoituksen toteuttamista tai tarkoituksen toteuttamisen rahoittamista. Säätiön ei ole tarkoitus tuottaa toiminnallaan siihen osallisille taloudellisia etuja, vaan vuokrata asuntojaan 1. momentissa tarkoitetuille henkilöille mahdollisimman edullista vuokraa vastaan.

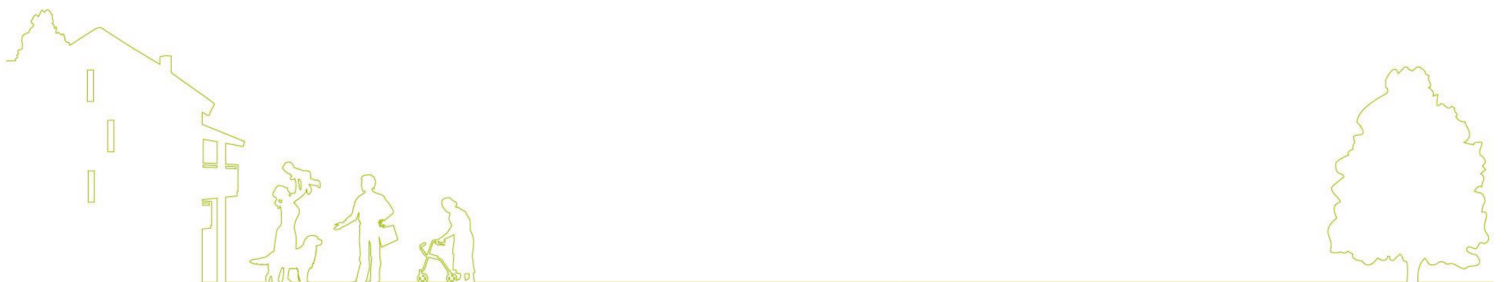


Säätiön sääntöihin kirjattu tarkoitus vastaa yleishyödyllisyysäännösten edellyttämää toimialakuvausta.

Riskinotto

Yleishyödyllisyysäännösten mukaan yhteisö ei saa ottaa muita kuin yleishyödyllisyysäännöksissä tarkoitettua toimialan mukaiseen sosiaaliseen vuokra- ja asumisoikeusasuntotoimintaan liittyviä riskejä (Korkotukilaki, 24 §:n 1 momentin 5 kohta). Riskinoton rajoittaminen koskee kaikkia sellaisia liiketoimintariskejä, jotka eivät tavanomaisesti liity asuntojen rakennuttamiseen, omistamiseen tai antamiseen vuokralle. Sosiaaliseen asuntojen vuokraustoimintaan liittyväksi liiketoiminnaksi katsotaan esimerkiksi kiinteistöhoito- ja isännöintipalveluiden tarjoaminen.

Liiketoiminnasta aiheutuvia riskejä ja sen taloudellista tuloksellisuutta tulee arvioida yleishyödyllisyysäännösten näkökulmasta. ARA muistuttaa säätiötä ottamaan edellä mainitun huomioon liiketoiminnan harjoittamisen osalta, joka on kirjattu sääntöjen muutosehdotuksen 2 §:n 2 momenttiin: **Säätiö voi harjoittaa sellaista liiketoimintaa, joka edistää säätiön tarkoituksen toteuttamista tai tarkoituksen toteuttamisen rahoittamista. Säätiön ei ole tarkoitus tuottaa toiminnallaan siihen osallisille taloudellisia etuja, vaan vuokrata asuntojaan 1. momentissa tarkoitetuille henkilöille mahdollisimman edullista vuokraa vastaan.**



Omakustannusperiaate

Tampereen Vuokratalosäätiön ilmoittaman sääntöjen muutosehdotuksen 15 §:n mukaan: *Säätiön hallitus vahvistaa asunnoista maksettavat vuokrat, jotka on määrättävä **pääasiassa** itsekannattavuusperiaatetta noudattaen siten, että säätiön tulot peittävät menot.*

Jos säätiön toiminta, vaikka sitä on hoidettu edellä mainitun aatteen mukaan, osoittaa jonakin vuonna voittoa, on se jätettävä oman pääoman tilille tai käytettävä 2 §:n 1 momentissa tarkoitettujen henkilöiden asuntotilanteen helpottamiseksi Tampereen kaupungissa.

ARA muistuttaa, että ARAn yleishyödylliseksi nimeämän yhteisön tulee koko toiminnassaan noudattaa yleishyödyllisyysäännöksiä, eli kaikkia omistuksessa olevia asuntoja tulee vuokrata sosiaalisin perustein ja kohtuullisin kustannuksin. Sanan "pääasiassa" lisäys on hyväksyttävä, sillä vuokrien määrittäminen omakustannusperiaatteella velvoittaa vain niitä ARA-vuokra-asuntoja, joissa on voimassa oleva vuokranmääritysrajoitus.

Säätiö voi harkintansa mukaan vaihtaa sanan "itsekannattavuusperiaatetta" tilalle "omakustannusperiaatetta".

Lisätiedot

Vastaukseen liittyvät kysymykset voi lähettää suoraan alla mainituille henkilöille osoitteella etunimi.sukunimi@ara.fi.





Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

VASTAUS

01.02.2022

Dnro: ARA-05.00.00-2022-2

Ystävällisin terveisin,
ASUMISEN RAHOITUS- JA KEHITTÄMISKESKUS
Ohjauspalvelut ja valvonta

Hanne Vikström
valvontapäällikkö
029 525 0863

Eerika Salminen
ylitarkastaja
029 525 0806

Asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä.



Osoite
PL 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti

Adress
PB 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahtis

Puhelin • Telefon
029 525 0800

E-mail
kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
förnamn.släktnamn@ara.fi

Web
www.ara.fi

Asiakirjan sähköinen allekirjoitus.
Elektronisk underskrift av dokument.
Electronic signature of a document.

ALLEKIRJOITUKSET

Allekirjoittaja	Eerika Salminen
Allekirjoitusaika	01.02.2022 13:40
Allekirjoittaja	Hanne Vikström
Allekirjoitusaika	02.02.2022 14:37

ASIAKIRJAT

Asiakirja	Vastaus yleishyödyllisyysilmoitukseen Tampereen Vuokratalosäätiö sr ARA-05.00.00-2022-2.pdf
-----------	--