

# Pitkä korkotuki - Uudistuotanto - Varaushakemus

Hakemuksen käsittelyn nopeuttamiseksi tiedot tulee täyttää huolellisesti, myös ne, joita ei ole merkitty pakollisiksi. Rahoitusprosessin eri vaiheissa käytetään pääosin samaa hakemusohjelmistoa.

Osa kentistä voi jäädä tyhjäksi, jos kysyttävää tietoa ei ole vielä saatavilla tai kyseistä ominaisuutta ei ole hankkeessa lainkaan.

ARA käsittelee kaikkia ilmoitettuja tietoja julkisina, paitsi yhteystietoja ja tilinumeroita, joten ethän syötä lomakkeille mitään salassa pidettäviä tietoja.

Kun lähetät lomakkeen, syntyy virallinen hakemus.

Jos poikkeuksellisesti haluat lähetyksen jälkeen korjata tai täydentää hakemustasi ennen asian käsittelyä tai päätöstä, niin lähetä viesti pikaisesti otsikolla 'Hakemuksen palauttaminen' sähköpostiin: [korkotukilainat@ara.fi](mailto:korkotukilainat@ara.fi).

## Hankkeen sijaintikunta ja hankemuoto

### Hankkeen sijaintikunta \* !

Espoo

Hankkeesta on jo annettu kirjallinen kunnan lausunto.

Jos kunta on poikkeuksellisesti jo antanut hankkeesta lausunnon, laita rasti ruutuun ja liitä kirjallinen kunnan lausunto hakemuksen liitteeksi.

### Hankemuoto \* !

Vuokratalo

## Hakija ja hankkeen osapuolet

### Lainanhakijan Y-tunnus !

1565281-0

### Lainanhakijan nimi \* !

Espoon Asunnot Oy

### Lainanhakijan yhteisömuoto

-----

## Lainanhakijan omistajat

Jos mikään toinen yhteisö ei omista lainanhakijaa, syötä omistajaksi lainanhakija.

### Lainanhakijan omistajan y-tunnus \*

1565281-0

### Lainanhakijan omistajan nimi \*

Espoon Asunnot Oy

### Omistusosuus lainanhakijasta (%) \*

100

✕ Poista lainanhakijan omistaja

+ Lisää lainanhakijan omistaja

Omistusosuuksien summan on oltava 100%

## Lainanhakijan tulevat omistajat

Jos on suunnitteilla hankkeen aikainen lainanhakijan omistajien vaihdos, ARAn on tiedettävä siitä etukäteen jo varausvaiheessa. Ilmoita hakemukselle kaikki yhteisöt, jotka omistavat lainanhakijaa omistusten siirtojen jälkeen. Jos hankkeessa lainanhakijan omistaja ei ole ARA-yhteisö, tulevan omistajan pitää olla. ARA vaatii, että varaushakemuksessa molemmat osapuolet sitoutuvat luovutukseen. Muistathan lisätä hakemuksen liitteeksi esisopimuksen omistajuuden siirrosta ARA-yhteisölle.

### Lainanhakijan tulevan omistajan y-tunnus

### Lainanhakijan tulevan omistajan nimi

### Omistusosuus lainanhakijasta (%)

### Omistuksen alkamispäivä



✕ Poista lainanhakijan tuleva omistaja

+ Lisää lainanhakijan tuleva omistaja

Omistusosuuksien summan on oltava 100%

## Hankkeen muut osapuolet

### Rakennuttajan Y-tunnus

1565281-0

### Rakennuttajan nimi

Espoon Asunnot Oy

### Pääurakoitsijan Y-tunnus

2539942-5

### Pääurakoitsijan nimi !

Pohjola Rakennus Oy Suomi

### Pääsuunnittelijan Y-tunnus

Pääsuunnittelijan nimi

## Yhteyshenkilö

Yhteyshenkilön sähköpostiin tulee tieto tehdyistä päätöksistä sekä hakemuksen täydennyspyynnöistä. Niiden yhteyshenkilöiden puhelinnumerot tulee myös täyttää, joilta voi tiedustella hankkeesta tarkemmin.

**Nimi**

**Sähköposti**

**Puhelinnumero**

✖ Poista yhteyshenkilö

+ Lisää yhteyshenkilö

Voit syöttää useamman yhteyshenkilön.

## Rakennuspaikat ja sijaintikiinteistöt

Ilmoita hankkeen jokainen sijaintikiinteistö. Asuinkiinteistön lisäksi esimerkiksi pysäköintipaikkojen rakennuspaikka, jos se sijaitsee muualla kuin asuinkiinteistöllä. Vakuudet kysytään erillisessä osiossa myöhemmin.

### Rakennuspaikan tiedot

**Rakennuspaikan katuosoite \***

**Postinumero**

**Sijaintikiinteistön kiinteistötunnus**

**Kuntanumero \***

**Kunnan osa \***

**Kortteli \***

0043

**Tontti \***

0007

**Sijaintikiinteistön määräala (m<sup>2</sup>)** ⓘ

2 200,00

**Sijaintikiinteistön määräosa** ⓘ

**Osoittaja**

2 200,00

/

**Nimittäjä**

9 502,00

**Tontin hallinta \***

Oma

**Tontin myyjä tai vuokranantaja \***

Yksityinen

**Rakennusoikeus** ⓘ

**Sallittu kerrosala (k-m<sup>2</sup>)**

5 480,00

**Asuntorakentamiseen käytettävä kerrosala (k-m<sup>2</sup>)** ⓘ

5 480,00

**Kaavamerkintä**

AK Asuinkerrotalojen korttelialue

**Kaavallinen valmius rakentamiseen**

Kyllä

**Lisätietoja** ⓘ

Asemakaava on lainvoimainen. Tontinmuodostus on käynnistetty. Hakemuksessa on esitetty arvio tontin määräalasta.  
Tontti on omaksi lunastettava vuokratontti, joka lunastetaan ennen rakennustöiden käynnistymistä Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahastolta ilmoitetulla hinnalla.

✘ Poista rakennuspaikka ja kiinteistö

+ Lisää rakennuspaikka ja kiinteistö

## Hankkeen perustiedot

### Hankkeen nimi

Espeen Asunnot Oy / Viiliväti

## Hankkeen erityispiirteet

### Hankkeen erityispiirre

-----

✕ Poista erityispiirre

+ Lisää erityispiirre

## Toteutusaikataulu

### Rakentamisen aloituspäivä

02.01.2024

### Hankkeen valmistumispäivämäärä

30.04.2025

### Rakentamisen kesto kuukausina

16

### Suunnittelun tilanne

Kohteen suunnittelu on pitkällä. Suunnitelmiin voidaan vaikuttaa vain vähän

## Hankkeeseen liittyvät päätökset

Ilmoita tässä hankkeeseen liittyvät mahdolliset muut päätökset, kuten ARAn tekemä tonttihintapäätös, purkulupapäätös, saman hankkeen aiempi hylätty päätös. Avustuspäätökset kysytään osiossa Rahoitus. Jos uudistuotantohankkeessa ensin puretaan vanhoja rajoituksen alaisia ARA-taloja, niin haethan viimeistään varaushakemuksen lähettämisen jälkeen pikimmiten purkulupaa ja mahdollista purkuavustusta. Katso tarkemmat tiedot [www.ara.fi](http://www.ara.fi)

### Hankkeeseen liittyvä muu päätös

-----

#### Muu päätös, mikä?

#### Päätöksen diaarinumero

#### Päätöksen myöntäjä

✕ Poista päätös

+ Lisää päätös

### Lisätietoja

## Talotyyppi

### Pääasiallinen talotyyppi

Kerrostalo

### Asuinrakennusten pienin kerrosluku

7

### Asuinrakennusten suurin kerrosluku

7

## Asuinhuoneistot

Täytähän kentät huolellisesti. Tavallisten vuokra-asuntojen määrä vaikuttaa käynnistysavustuksen määrään. Tallenna hankinnoissa nykyiset tilat, muuten syötä suunnitellut huoneistot. Jos huoneistotyyppi sisältää erikokoisia asuntoja, voit merkitä ne kaikki yhtenä rivinä. Lisää tarkempi tilaerittely, luettelo hankkeen kaikista suunnitelluista tiloista liitteeksi. Hakemukselle kirjattujen koostetietojen tulee täsmätä liitteen tietojen kanssa.

### Käyttäjärühmä

Asuminen

### Asumismuoto

Tavallinen asuminen

### Huoneistotyyppi

Yksiö

### Asuntoja (kpl)

13

### Huoneistojen asuinpinta-ala yhteensä (m<sup>2</sup>)

461,50

### Huoneiston keskipinta-ala yhteensä (m<sup>2</sup>)

35,50

✕ Poista huoneistotyyppi

**Käyttäjärhmä** ⓘ

Asuminen

**Asumismuoto** ⓘ

Tavallinen asuminen

**Huoneistotyyppi** ⓘ

Kaksio

**Asuntoja (kpl)**

26

**Huoneistojen asuinpinta-ala yhteensä (m<sup>2</sup>)** ⓘ

1 316,00

**Huoneiston keskipinta-ala yhteensä (m<sup>2</sup>)**

50,62

✕ Poista huoneistotyyppi

**Käyttäjärhmä** ⓘ

Asuminen

**Asumismuoto** ⓘ

Tavallinen asuminen

**Huoneistotyyppi** ⓘ

Perheasunto

**Asuntoja (kpl)**

41

**Huoneistojen asuinpinta-ala yhteensä (m<sup>2</sup>)** ⓘ

2 883,50

**Huoneiston keskipinta-ala yhteensä (m<sup>2</sup>)**

70,33

✕ Poista huoneistotyyppi

+ Lisää huoneistotyyppi

**Hankkeen kokonaisasuinalan summa (m<sup>2</sup>)**

4 661,00

**Bruttoala (m<sup>2</sup>)**

6 764,50

**Urakan toteutusmuoto**

**Hankkeen toteutusmuoto \***

Neuvottelu-urakka

**Urakkamuoto**

KVR-urakka

**Jokin muu toteutusmuoto, mikä?**

**Neuvottelu-urakka**

Neuvottelu-urakoiden osalta tulee olla erityinen syy ja perustelut urakkakilpailuvelvoitteesta poikkeamiselle.

**Erityinen syy neuvottelu-urakalle**

Pohjola Rakennus Oy Suomi omistaa Asunto Oy:n osakekannan, joka hallinnoi tonttia vuokrasopimuksen nojalla (omaksi lunastettava vuokratontti)  
Espoon Asunnot Oy ostaa Asunto Oy:n osakekannan urakkasopimuksineen.

**Lisätietoja**

**Urakoitsijoiden tilaajavastuutiedot**

**Tilaajavastuulain edellyttämät tiedot ovat kunkin urakan osalta kunnossa**

Kyllä

**Tarkistuspäivämäärä**

11.04.2023

**Tiedot voimassa**

07.06.2023

**Lisätietoja**

Tiedot tarkistettu Suomen Asiakastieto Oy:n palvelusta.

**Tavoitehintana**

Tavoitehinnan tulee perustua kustannusarvioon. Jos hanke on arvonlisäverollinen, niin tavoitehintana täytetään arvonlisäverollisena. Kokonaan tai osittain arvonlisäverottomissa hankkeissa tuen perusteeksi ei lasketa alv-osuutta kustannuksista, jotka palautetaan tuen hakijalle. Neuvottelu-urakkahankkeiden osalta kerro Lisätietoja kustannuksista kentässä rakennuskustannushinta tai liitä liitteeksi hankinta-arvoierittely.

€



€/m<sup>2</sup>

**Tuettavat kustannukset**

23 267 712

4 992,00

**Ei-tuettavat kustannukset** ⓘ

**Koko hankkeen kustannukset yhteensä**

23 267 712

**Hankkeen arvonlisäverotieto**

Sisältää ALV ▼

**Lisätietoja** ⓘ

Tavoitehintaa sisältää kvr-rakennusurakan, tontin hankintahinnan sekä pysäköintilaitoksesta hankittavat autopaikat. Tontin hinta varainsiirtoveroineen 573 €/kem2 eli 3 140 681 €.

**Rahoitus** ▼

Jos osion automaattiset laskennat eivät päivity, välitalenna lomake ja tarkista laskennalliset tiedot ennen lomakkeen lähettämistä.

Merkitse koko hankkeen rahoitus eriteltyinä oikeisiin osioihin. Tarkistathan, että koko hankkeen rahoitus yhteensä on yhtä suuri kuin koko hankkeen kustannukset yhteensä.

**Tuettavien kustannusten rahoitus**

23 267 112 € 100 %

**Korkotuki- tai takauslaina**

21 067 112 €  
90,54 %



**Lainan määrä (€) \*** ⓘ

21 067 112,00

**Lisälainan määrä (€)** ⓘ

**ARAn avustukset**

800 000 €  
3,44 %



**Erityisryhmien investointiavustus (€) ⓘ**

**Käynnistysavustus ⓘ**

Muut ARAn avustukset, jotka vaikuttavat hankkeen rahoitukseen

0 €  
0,00 %  
▼

**Avustuksen nimi**

**Avustuksen diaarinumero**

**Avustussumma (€) ⓘ**

✕ Poista avustus

+ Lisää avustus

Muiden organisaatioiden myöntämät avustukset, jotka vaikuttavat hankkeen rahoitukseen

0 €  
0,00 %  
▼

**Avustuksen nimi**

**Avustuksen myöntäjän nimi**

**Avustussumma (€)**

✕ Poista avustus

+ Lisää avustus

Muu rahoitusosuus

0 €  
0,00 %  
▼

Asumisoikeusmaksut (€)

Osaomistusmaksut (€)

Asukkailta kerätyt muut varat, kuten omaksi-maksut ja asunto-osuuskunnan osakkaiden osuus- ja liittymismaksut (€)

Muu rahalaitoslaina (€)

Omarahoitusosuus

1 400 000 €  
6,02 %  
▼

Yhtiön osakkeen omistajan kohteelle antamat varat

Osakepääoma (€)

Rahastot (€)

Pääomalaina (€)

Kolmoissijalaina (€)

Omistajan kohteelle antama muu laina (€)

Hakijayhteisön omat varat

Vapaiden kohteiden myynnistä saadut varat (€)

Varautumisina kerätyt varat (vain perusparannushankkeissa) (€)

Muut hakijayhteistön omat varat (€)

**Lisätietoja: Mistä omat varat ovat kertyneet**

Omat varat yhteensä 5 %, lisäksi paikoituslaitoksen osuus omarahoituksena (ei saada kiinnitysvakuuskelpoiseksi).

**Omarahoitusosuuden rahalaitoslaina**

**Ei-Tuettavien kustannusten rahoitus**

0 €

**Ei-tuettavien tilojen rahoituksen määrä (€) ⓘ**

**Koko hankkeen rahoitus yhteensä**

23 267 112 €

**Lisätietoja rahoituksesta ⓘ**

**Talousarvio / alkuvuokran vuokralaskelma**



Erityisryhmien hankkeissa:

- Useamman eri käyttäjäryhmän kohteissa laske vuokralaskelma jokaiselle käyttäjäryhmälle erikseen.
- Kirjaa vuokralaskurin "Tuettavat kustannukset" kohtaan "Avustettavat kustannukset asukkaan käyttämien tilojen osalta". "Avustettavat kustannukset palvelutilojen osalta" jäävät asukkaan maksaman vuokran ja vuokralaskurin ulkopuolelle, koska palvelutilojen kustannukset katetaan erillisillä palveluntuottajan maksamilla tilavuokrilla.

Jos osion automaattiset laskennat eivät päivity, tallenna lomake ja tarkista laskennalliset tiedot ennen lomakkeen lähettämistä.

**Talousarvio / alkuvuokran vuokralaskelma**



**Asuinala yhteensä (m<sup>2</sup>) (sis. avustetut yhteisoleskelutilat)**

4 661,00

**Asuntojen lukumäärä**

80

**Hinta (€/m<sup>2</sup>)**

4 992,00

**Hinta (€/asunto)**

290 846,00

**Keskipinta-ala (m<sup>2</sup>)**

58,26

Alustava talousarvio rakentamisvaiheen jälkeistä täyttä tilikautta varten

Arvioidut vuotuiset menot

Rahoituskustannukset

		€/asm <sup>2</sup> /kk	€
<b>Tuettavat kustannukset (€)</b>	23 267 712		
<b>Lainoitusosuus tuettavista kustannuksista (%)</b>	90,54		
<b>Haettavan lainan määrä (€)</b>	21 067 712,00		
<b>Haettavan lainan korko-% ⓘ</b>	2,30	8,66	484 557,38
<b>Haettavan lainan vuotuinen lyhennys-% ⓘ</b>	1,20	4,52	252 812,54
<b>Omarahoitusosuuden määrä (€)</b>			
<b>Osakkeen omistajan omarahoitusosuuden tuotto-%</b>		0,00	0,00
<b>Avustuksen määrä (€)</b>			
<b>Muun otettavan tai olemassa olevan lainan määrä €</b>			
<b>Muun otettavan tai olemassa olevan lainan korot €/asm<sup>2</sup>/kk</b>			0,00
<b>Muun otettavan tai olemassa olevan lainan lyhennykset €/asm<sup>2</sup>/kk</b>			0,00
<b>Rahoituskustannukset yhteensä</b>		13,18	737 369,92

Hoitokustannukset

<b>Hoitomenot (€/asm<sup>2</sup>/kk) ⓘ</b>		5,64	315 456,48
<b>Tontin vuokra (€/asm<sup>2</sup>/kk)</b>			0,00
<b>Hoitokustannukset yhteensä</b>		5,64	315 456,48

Korjauksiin varautuminen

<b>Korjausrahakerroin ⓘ</b>		0,00	0,00
-----------------------------	--	------	------

Yhteenveto

<b>Arvioidut vuotuiset menot yhteensä</b>		18,82	1 052 640,24
<b>Arvioidut vuotuiset tulot yhteensä *</b>		18,82	1 096,45

Tasauksen ja muiden tulojen vaikutus vuokraan (€) ⓘ

-2,30

Arvio asukkaalta perittävästä vuokrasta

16,52

962,46

Lisätietoja vuokrasta ⓘ

Vesimaksut laskutetaan kulutuksen perusteella. Vaikutus vuokraan noin -0,50 €/asm<sup>2</sup>/kk.  
Saunavuorojen, autopaiikkojen vuokrien ja muiden tasausten vaikutus vuokraan -1,8 €/asm<sup>2</sup>/kk.  
Tasauksen ja muiden tulojen vaikutus vuokraan yhteensä -2,3 €/asm<sup>2</sup>/kk.

Hakijan näkemys alueen vuokratasosta perustuu mm. KTI Online -tietokantaan.

Hakijan näkemys alueen keskimääräisestä markkinavuokrasta (€/m<sup>2</sup>/kk)

20,50

✖ Poista talousarvio / alkuvuokra

+ Lisää talousarvio / alkuvuokra

## Yleiset lisätiedot



### Hankekuvaus

Rakennetaan Espoon Keraan kortteliin 54043 tulevalle tontille kaksi 7.kerrosista asuinkerrostaloa sekä yksikerroksinen kylmä piharakennus. Asuinrakennukset ovat yksiportaisia, joissa kaavan mukaisesti 7 kerrosta. Yhteistilat sijoittuvat pääosin kellarikerrokseen sekä 1. kerrokseen. Hankkeen autopaiikat sijaitsevat läheisessä pysäköintilaitoksessa.

### Terveisiä hakemuksen käsittelijöille ⓘ

Liitteenä korttelille laadittu laatima Keran kehittämissuunnitelma.

## Liitteet

Pitkän korkotukilainan hakemuksen käsittelyä varten liitä liitteeksi rastitut dokumentit. Nimeä liitettävät tiedostot sisältöä kuvaavilla nimillä, esimerkiksi pääpiirustukset tai tontin kaupparakirja. Muista tarkistaa, että tarvittavat liitteet ovat liitetty mukaan ennen hakemuksen lähetystä.

**Liitteiden suositeltu kokorajoitus on yhteensä 15 megatavua (Mt), muuten hakemuksen lähetys ei välttämättä onnistu.**

- Tontin käyttösuunnitelma (1:500 tai 1:200)
- Asemakaavaote
- Tavoitehintalaskelma
- Luettelo hankkeen kaikista suunnitelluista tiloista (excel)
- Esisopimus omistajuuden siirrosta ARA-yhteisölle



Kirjallinen kunnan lausunto



Jos hankkeen suunnittelu on jo edennyt, niin liitä olemassa olevat suunnitelmat hakemukselle

Muut varaushakemuksen liitteet



Erityisryhmähankkeissa liitä myös seuraavat liitteet:

Tilannekuva ikääntyneiden asuminen, lomake ARA 55a

Tilannekuva kehitysvammaisten asuminen, lomake ARA 55b

Hyvinvointialueen palveluverkkosuunnitelma

## Ehdot ja hyväksyminen

### Sitoutumus julkisen palvelun velvoitteeseen

Samalla hakemuksen allekirjoittamisella lainanhakijayhtiö sitoutuu Euroopan unionin komission päätöksen mukaisiksi julkisen palvelun velvoitteen toteuttajaksi, joka kyseessä olevassa vuokratilohteessa toteuttaa sosiaalisin perustein valittujen asukkaiden tarpeita vastaavien ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisten vuokra-asuntojen tuottamista ja ylläpitoa. Tässä päätöksessä tarkoitettu tuki täyttää Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2 kohdan määräysten soveltamisesta tietyille yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja tuottaville yrityksille korvauksena julkisista palveluista myönnettävään valtiontukeen 20 päivänä joulukuuta 2011 annetussa komission päätöksessä 2012/21/EU (EUVL L 7, 11.1.2012, s. 3-10) asetetut edellytykset.

### Sähköinen tiedoksianto

Hyväksyn, että hakemukseen liittyvä viestintä ja päätöksen tiedoksianto voidaan hoitaa sähköisesti.

### Postitusosoite

### Postinumero

### Postitoimipaika

### Sitoumus

Vakuutan antamani tiedot oikeiksi.

\*

Tarkistathan ennen hakemuksen lähettämistä, että kaikki täytetyt tiedot ovat oikein ja tarvittavat liitteet lisätty hakemukselle, kiitos.