

Investointiavustuksen hakemiseen, käyttöön ja raportointiin liittyvät tarkennetut ohjeet

Tämä ohje sisältää tietoa Sosiaali- ja terveysjärjestöjen avustuskeskukselta (STEA) haettavien ja sosiaali- ja terveysministeriön myöntämien investointiavustusten hakemiseen, käyttöön ja raportointiin liittyvistä erityispiirteistä. [Avustusten hakuun ja käyttöön sekä takaisinperintään liittyvät yleiset ohjeet on koottu STEAn avustusoppaaseen.](#)

Ensisijaisesti avustuksen käyttöä ohjaa voimassa oleva lainsäädäntö ja avustuspäätös. Tämä ohje on toissijainen avustuksen käyttöä sääntelevään lainsäädäntöön ja avustuspäätökseen nähden.

Sisällys

1 Investointiavustuksen hakeminen	4
3. Investointiavustuksen maksaminen.....	8
4 Investointiavustusten käytön raportointi	9
4.1 Kuluseritys	9
4.2 Vaiheselvitykset.....	10
Ohjelmointivaiheen selvitys.....	10
Urakkavaiheen kustannusarvio	10
Loppuseritys	10
4.3 Vuosiselvitys.....	11

4.4 Asuntorekisterikysely.....	11
5 Avustuksen käyttöaika	12
Avustuksella hankitun omaisuuden käyttöaika.....	12
6 Avustuspäätöstä koskevat muutokset.....	12

Yleistä

STEA-investointiavustuksia (B-avustus) myönnetään erityisryhmien tukiasuntojen hankintaan vanhasta asuntokannasta sekä muun käyttöomaisuuden hankintaan. Investointiavustusta voidaan myöntää myös avustuksen hakijan omistuksessa olevien toimitilojen peruskorjaamiseen.

Investointiavustusta ei myönnetä:

- palvelutalojen tai asuinvuokratalojen uudisrakentamiseen eikä peruskorjaamiseen
- sellaisten toimitilojen tai käyttöomaisuuden hankintoihin, jotka liittyvät myytävien palveluiden tuotantoon tai toimintaan, jota STEA-avustuksilla ei muutenkaan voi rahoittaa.

Investointiavustukset ovat hankekohtaisia erityisavustuksia ja pääsääntöisesti niillä voidaan kattaa vain osa avustettavaksi hyväksyttävistä kokonaiskuluista. Eri tarkoitukseen myönnettäville investointiavustuksille on määritelty oma avustusprosenttinsa, joka kertoo myönnettävän avustuksen maksimiosuuden. Kunkin myönnetyn investointiavustuksen avustusprosentti ja avustuksella tehdyn hankinnan käyttöaika valtionavustuspäätöksen mukaiseen käyttötarkoitukseen vahvistetaan avustuspäätöksessä.

Avustuksen hakijan tulee hakemuksessa ilmoittaa investointiin käytettävissä oleva omarahoitusosuus ja arvio investointiin liittyvistä tulevista käyttömenoista. Investointiavustuksen omarahoitusosuutta ei voi kattaa muista valtionavustuksista.

Jos avustuksen saaja vuokraa investointiavustuksella rahoitettuja tiloja taholle, joka maksaa vuokran myönnetyllä avustuksella, voi avustuksen saaja periä vuokraa enintään vuokratun tilan hoitokulujen ja välittömästi vuokraamisesta aiheutuvien kulujen määrän.

STEA arvioi investointien kohdalla hakijan toimintaa ja taloutta sekä hankittavan omaisuuden kokoa ja arvoa suhteessa hakijan toimintaan ja tarpeisiin. Jos hakijalla on paljon omaa varallisuutta, STEA arvioi, onko investoinnin avustaminen valtionavustuksella tarpeellista ja voiko hakija rahoittaa hankkeen kokonaan omilla varoillaan.

Hankinnoissa on noudatettava [lakia julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista \(1397/2016\)](#). Hakijan on esitettävä selvitys hankkeen kilpailuttamisesta avustusta haettaessa tai viimeistään urakkaselvitysvaiheessa.

Tarkempi ohjeistus hankintojen kilpailuttamisesta ja vertailtavien tarjousten pyytämisestä on julkaistu [STEAn avustusoppaassa](#).

1 Investointiavustuksen hakeminen

1.1 Avustuksen hakeminen tukiasuntojen hankintaan erityisryhmille

Erityisryhmien tukiasuntojen hankintaan myönnettävällä avustuksella voidaan kattaa **enintään 50 % avustettavaksi hyväksytyistä kustannuksista**. Avustus tukiasuntojen hankintaan haetaan vuosittain uusina avustuksina toukokuun loppuun mennessä. Avustus on käytettävissä kahden vuoden ajan.

Erityisryhmillä tarkoitetaan asunnottomia ja pitkäaikaisasunnottomia sekä henkilöitä, joilla on puutteelliset asumisvalmiudet kuten:

- kehitysvammaisia
- mielenterveyskuntoutujia
- päihdekuntoutujia
- erityistä tukea tarvitsevia nuoria (esim. luottotiedot menettäneitä, teinivanhempia, päihdeongelmaisia, nuoria, joiden jälkihoito-oikeus on päättynyt sekä käytöshäiriöistä kärsiviä nuoria)
- henkilöitä, jotka sairauden, vamman tai vian takia tarvitsevat esteettömän asunnon
- vapautuvia vankeja
- ylivelkaantuneita.

Asiakasvalinta

Erityisryhmille hankittavien asuntojen asukkaat tulee valita kirjallisen tai sähköisen kanavan kautta tehdyn hakemusten perusteella. Tällöin avustuksen saajan tulee:

- 1) ottaa asiakkaita valittaessa huomioon palvelun tai tuen tarvetta osoittavat sosiaaliset ja terveydelliset tekijät tai asiakkaan ja hänen kanssaan yhteistaloudessa avioliitossa tai avioliiton omaisissa olosuhteissa elävän henkilön tulot sekä aiempi osallistuminen vastaavaan avustettuun toimintaan
- 2) tiedottaa hakumenettelystä ja valintaperusteista mahdollisimman laajasti ottaen huomioon käytettävissä olevan avustuksen määrä
- 3) järjestää asiakkaiden valinnan seuranta ja tilastointi niin, että avustuksen käyttöehtojen noudattamista voidaan vaikeuksitta valvoa
- 4) säilyttää asiakkaiden valintaa koskevat asiakirjat samalla tavoin kuin kirjanpidon tositteet.

Asuntojen tarve tulee perustella hakemuksessa erityisryhmiin kuuluvien henkilöiden terveyden ja sosiaalisen hyvinvoinnin näkökulmasta.

Avustuksen hakijan tulee hakemusta suunnitellessaan ottaa huomioon:

- kohderyhmälle jo alueella olemassa oleva asuntotarjonta
- hankinnan tavoitteet myös tulevaisuuden näkökulmasta: asuntojen tulee palvella asukkaita mahdollisimman pitkään
- kohderyhmän erityistarpeet, esim. tilojen esteettömyys sekä sijainti, tulevien asukkaiden elinpiiri
- järjestöjen yleishyödylliseen asumiskäyttöön avustuksella hankkimien tukiasuntojen lukumäärä ei saa ylittää 10 prosenttia koko taloyhtiön asuntokannasta

Hankittavan asunnon hintatason tulee olla kohtuullinen paikkakunnan yleiseen vanhojen asuntojen hintatasoon nähden. Vertailuhintana käytetään ympäristöministeriön ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) julkaisemaa asuntojen hintatietopalvelua asuntojen.hintatiedot.fi. Palvelusta on löydettävissä toteutuneiden asuntokauppojen hinta- ja laatutietoja. Pinta-alatiedon lisäksi palvelussa on ilmoitettu asunnon rakennusvuosi, huoneiden lukumäärä, asunnon kunto, asuinkerros ja tieto esteettömyydestä (esim. hissi talossa). Palvelu listaa viimeisen vuoden aikana tehdyt haku ehdot täyttävät asuntokaupat.

Hankittavan asunnon neliöhinnan kohtuullisuutta arvioitaessa käytetään vertailuhintana kaupungin/kaupunginosan postinumeron vastaavan kokoluokan (pinta-ala, asuntotyyppi, huoneluku) ja kunnoltaan vastaavien asuntojen neliöhintojen keskiarvoa, kalleimman myydyn huoneiston hinta pois lukien. Jos alueelta ei ole esittää riittävää otantaa (vähemmän kuin kolme), käytetään vastaavan lähialueen hintatasoa.

Tukiasuntojen hankintaan liittyvään investointiavustukseen voidaan sisällyttää vain kohtuullinen määrä pieniä asuntojen pintaremontoinnin kustannuksia.

Jos avustuksen saaja kattaa tukiasuntohankinnan omarahoitusosuuden lainalla, ei lainan sopimuksen ehtona voida käyttää yleispanntaussitoumusta. Yleispanntauksen sijaan avustettua omaisuutta voidaan käyttää omaisuuden omarahoitusosuuden rahoittamiseksi otetun lainan erityispanntina, jolloin otettava laina yksilöidään tiettyä tukiasuntoa tai tukiasuntojen joukkoa varten.

Tukiasuntojen hankintaan myönnetyllä investointiavustuksella ei voida kattaa asunnon hankintaan liittyviä välittäjän palkkioita.

STEA-avustuksella hankitun huoneiston tulee olla avustuspäätöksessä määritellyssä käytössä ja avustuksen saajan omistuksessa ja hallinnassa 20 vuotta avustuksen myöntämisestä.

1.2 Avustuksen hakeminen toimitilojen hankintaan ja peruskorjaamiseen

Huom! Toimitilan hankintaa harkittaessa tulee aina ensimmäisenä selvittää tarjolla olevat vuokrattavat kohteet.

Toimitilojen hankintaan ja peruskorjaamiseen myönnettävällä avustuksella voidaan kattaa **enintään 70 % peruskorjaushankkeen avustettavaksi hyväksytyistä kustannuksista.**

Investointiavustuksella hankittavien toimitilojen tulee olla kooltaan, sijainniltaan ja kustannuksiltaan kohtuullisia, [kts. Valtion toimitilastrategia](#).

Tilan tarpeen tulee aina perustua toimintaan, jonka tulee olla STEA-avustuskelpoista. Esimerkiksi palvelutuotantoon käytettäviä tiloja ei voi hankkia STEA-avustuksella. Toimitilojen hankintaan ja peruskorjaukseen liittyvän irtaimiston hankintakustannuksiin ei myönnetä erillistä avustusta.

Toimitilojen tulee sijaita käyttäjien ja asiakkaiden näkökulmasta sopivalla paikalla/paikkakunnalla ja niiden tulee palvella käyttäjiään mahdollisimman pitkään.

Avustuksen hakijan tulee kuvata hankittava kiinteistö tai osakkeet ja niiden hankintahinta sekä mahdolliset korjaustarpeet ja -kustannukset. Vuokrattaessa toimitilaa, tilan korjaustarpeista vastaa vuokratilan omistaja. STEA-avustuksella ei voi kattaa vuokratilojen peruskorjauksia.

Paikallisissa ja alueellisissa toimitilahankkeissa STEA edellyttää avustuksen saajalta yhteistyötä muiden järjestöjen kanssa ja yhteistä toimintasuunnitelmaa. Näissäkin hankkeissa tulee ensisijaisesti harkita tilojen vuokraamista. Yhteistilojen hankinnoissa avustuksen hakijoilta edellytetään myös toiminnallista yhteistyösopimusta sekä yhteisesti laadittuja tavoitteita toiminnan suuntaamisesta ja seurannasta.

Toimitilahankinnan avustushakemuksessa tulee kuvata:

- avustuksen hakijan toimitilojen nykytilanne: sijainti, neliömäärä, henkilöstön määrä ja muut toimitilahankintaa määrittävät tarpeet kuten vapaaehtoisten määrä, kokoon-tumisten tarve
- vastaavat perustelut uuden tilan tarpeesta ja sen hankinnasta aiheutuvista kokonaiskustannuksista
- tilojen yhteiskäyttö muiden järjestöjen kanssa
- hankkeen rahoituspohja, erityisesti omarahoitusosuus.

STEA-avustuksella perusparannetun kiinteän omaisuuden, rakennuksen tai hankitun huoneiston tulee olla avustuspäätöksessä määritellyssä käytössä ja avustuksen saajan omistuksessa ja hallinnassa 20 vuotta avustuksen myöntämisen jälkeen.

1.3 Avustuksen hakeminen tietotekniikka- ja käyttöomaisuushankintoihin

Jos avustuksen hakija saa jo toimintaansa yleisavustusta, kohdennettua toiminta-avustusta tai hankeavustusta, tulee näihin avustettaviin toimintoihin liittyvät hankinnat sisällyttää ensisijaisesti kyseisiin avustushakemuksiin. Avustettavan toiminnan kannalta tarpeelliseksi katsottaviin hankintoihin voidaan myöntää tilapäinen korotus avustukseen.

Hyvin pienten käyttöomaisuushankintojen kohdalla tulee ensisijaisesti harkita kustannusten kattamista muun toiminnan tuotoista.

Suurissa tietotekniikkahankinnoissa tai tapauksissa, joissa hankinta ei liity suoraan yksittäisellä avustuskohteella tuotettavaan toimintaan (esim. järjestötasoiset tietojärjestelmähankinnat), on selkeyden vuoksi syytä hakea avustusta erillisenä investointikohteena (B).

Investointiavustuksella katettavien tietotekniikka - ja käyttöomaisuushankintojen tulee liittyä kiinteästi hakijan muuhun STEA –avustuksella rahoitettuun toimintaan.

Toimintaa tukevien hankintojen tulee perustua tarpeeseen ja olla kustannustasoltaan kohtuullisia.

Hankinnan hinta-arvioita tulee kartoittaa jo ennen avustushakemuksen lähettämistä STEAlle.

Avustuksen saajan tulee selvittää ja ottaa toiminnassaan huomioon mahdollinen velvollisuutensa noudattaen voimassa olevaa lakia julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista (1397/2016). Tarkempi ohjeistus hankintojen kilpailuttamisesta ja vertailtavien tarjousten pyytämisestä on [julkaistu STEAn avustusoppaassa](#).

Jos tietotekniikkaratkaisut hankitaan palveluna, investointiavustus rajataan palvelun käyttöönottokustannuksiin. Näitä ovat mm. palvelun aloitusmaksut, käyttöönotto ja siihen liittyvä koulutus sekä ulkopuolinen konsultointi. Jatkuvan käytön kustannuksia ei voi sisällyttää investointiavustukseen, vaan käyttökustannukset tulee kattaa esim. toiminnallisella avustuksella tai avustuksen saajan muun toiminnan tuotoilla.

2 Investointiavustuksen maksaminen

STEA maksaa investointiavustukset avustuksen saajan maksupyynnön perusteella.

Jotta STEA voi maksaa myönnetyn avustuksen, tulee avustuksen saajan toimittaa maksupyyntö STEAn verkkoasiointissa. Lisäksi avustuksen saajan tulee avata sosiaali- ja terveysministeriön avustuspäätös verkkoasiointissa ja ilmoittaa STEAlle ajantasaiset pankki- ja tilitietonsa (kts. [avustusopas STEAn verkkosivuilla](#)).

Asunto- ja toimitilahankinnat

Asuntojen tai toimitilojen hankintaan myönnetystä avustuksesta voi tehdä maksupyyntö, kun myyjä on hyväksynyt avustuksen saajan tekemän tarjouksen asunnosta tai toimitilasta. Maksupyyntö tulee liittää esite ostettavasta kiinteistöstä/asunnosta ja isännöitsijäntodistus.

Tietotekniikka- ja käyttöomaisuushankinnat sekä toimitilojen peruskorjaushankkeet

Avustusta voidaan maksaa ennakkona ja toteutuneita kuluja vastaan.

3 Investointiavustusten käytön raportointi

Myönnettyjen investointiavustusten raportointi jakaantuu neljään osaan:

- Kuluserelvitykset
- Vaiheselvitykset
- Vuosiselvitys
- Asuntorekisteri-ilmoitus

3.1 Kuluserelvitys

Toteutuneiden asunto- tai kiinteistökauppojen jälkeen avustuksen saajan tulee tehdä STEAn verkkoasiointissa kuluserelvitys, jossa raportoidaan hankinnan kustannukset. Lähtökohtaisesti asunto- ja toimitilahankintojen hyväksyttävät kustannukset muodostuvat asunnon/kiinteistön kauppahinnasta ja varainsiirtoverosta sekä pienistä pintaremontoinnin kustannuksista. Kuluserelvityksen liitteeksi tulee lisätä kopio kauppakirjasta ja ote varainsiirtoveron suorittamisesta.

Tietotekniikka- ja käyttöomaisuushankintojen sekä toimitilojen peruskorjaushankkeiden osalta tulee tehdä myös kuluserelvityksiä. Kuluserelvityksillä raportoidaan ennakkoon maksetun avustuksen käyttö. Kuluserelvityksen liitteeksi tulee lisätä kustannuspaikan tuloslaskelma tai pääkirja, josta hankintojen tai hankkeen kulut voidaan varmentaa.

3.2 Vaiheselvitykset

Toimitilan peruskorjaushankkeeseen myönnetyn investointiavustuksen käyttö jakaantuu ohjelmointi-, urakka- ja loppuselvitysvaiheeseen.

Ohjelmointivaiheen selvitys

Kun avustus on myönnetty, toimii avustuspäätös **ohjelmointi- eli suunnitteluvaiheen selvityksenä**. Ohjelmointivaihe on hyväksytty, kun avustuksen saaja on saanut myönteisen avustuspäätöksen.

Urakkavaiheen kustannusarvio

Urakkavaiheen kustannusarvio koskee toimitilan peruskorjaushankkeen urakoinnin eli fyysinen rakentamisen aloittamista. Kustannusarvio tulee täyttää STEAn verkkoasioinnissa (asiointi.stea.fi). Kustannusarvioon tulee liittää hankinnan kilpailuttamisasiakirjat, hankkeen rakennussuunnitelmat ja piirustukset.

Kun STEA on vahvistanut urakkavaiheen avustettavaksi hyväksyttävät kustannukset ja hyväksynyt urakkavaiheselvityksen, voi peruskorjauksen aloittaa ja samalla urakkavaiheen avustuksen maksaminen mahdollistuu.

Loppuselvitys

Kaikista investointiavustuskohteista on tehtävä loppuselvitys. Loppuselvitysvaiheessa raportoidaan hankkeen aikana syntyneet kulut. Loppuselvitys tulee lähettää STEAlle verkkoasioinnissa mahdollisimman pian hankkeen ja hankinnan päättymisen jälkeen. Avustuksen saajan tulee liittää loppuselvitykseen otteet hankeaikaisesta kirjanpidosta. Useamman vuoden kestävässä hankkeissa on hyvä laatia myös yhteenveto, joista selviää toteutuneiden kulujen yhteismäärä.

Loppuselvitys tulee tehdä myös avustuksista, joita on käytetty tukiasuntojen hankintaan erityisryhmille, toimitilojen hankintaan, tietotekniikka- ja käyttöomaisuushankintoihin. Tuki-asunto-/toimitilahankintojen loppuselvityksen liitteitä ovat tase-erittelyt hankituista asunto-osakkeista tai toimitiloista sekä yhteenveto hankintojen kokonaiskustannuksista.

STEA ilmoittaa-urakka- ja loppuselvitysvaiheiden hyväksymisestä avustuksen saajalle verkkoasiointiin lähetettävällä viestillä.

3.3 Vuosiselvitys

Investointiavustuksista tulee täyttää avustuksen saajan vuosiselvitys, kts. STEAn avustus-opas.

Jos avustusta on käytetty yksittäiseen avustuskohteeseen tilikauden aikana vähintään 200 000 euroa, avustuksen saajan on toimitettava STEAlle myös tilintarkastajan raportti avustusten käytöstä (AUP-raportti).

3.4 Asuntorekisterikysely

STEA lähettää asuntojen hankintaan, rakentamiseen ja peruskorjaukseen avustusta saaneille järjestöille säännöllisin väliajoin asuntorekisterikyselyn. Kyselyllä kartoitetaan hankintojen hallinta- ja omistussuhteita ja myönnetyn avustuksen alkuperäisen käyttötarkoituksen toteutumista. Kerätty tieto viedään STEAn ylläpitämään asuntorekisteriin.

4 Avustuksen käyttöaika

Investointiavustusta saa käyttää avustuksen myöntämivuoden ja sitä seuraavan kalenterivuoden aikana syntyviin kuluihin ja menoihin. Ennen avustuksen myöntämivuotta syntyneisiin kuluihin tai menoihin avustusta saadaan käyttää, jos kulut tai menot ovat aiheutuneet avustuspäätöksessä tarkoitettua hankkeesta.

Avustuksella hankitun omaisuuden käyttöaika

Jos investointiavustus on myönnetty valtionavustuspäätöksessä määriteltyä käyttötarkoitusta varten käytettävän omaisuuden hankintaan, rakentamiseen tai perusparannukseen, omaisuutta ei saa käyttää pysyvästi muussa kuin avustuspäätöksessä määrättyssä tarkoituksessa 20 vuotena avustuksen myöntämisestä eikä omaisuuden omistus- tai hallintaoikeutta saa luovuttaa tänä aikana toiselle.

Käyttöomaisuushankintojen osalta investointiavustuksen käyttöaika on määritelty avustuspäätöksessä.

5 Avustuspäätöstä koskevat muutokset

Jos avustuksen saaja antaa avustetuissa tiloissa harjoitettavan toiminnan tai osan toiminnasta jonkun muun järjestettäväksi tai vuokraa tilat investointiavustuksen käyttörajoituskäytökä (20 vuotta), tulee asiasta aina olla etukäteen yhteydessä STEAan. Toiminnan tulee olla avustuksen käyttötarkoituksen mukaista.

Olosuhteiden muutos vaatii muutoshakemuksen. Muutoshakemuksen liitetietona tulee antaa toimitilojen vuokraustapauksessa tiloista tehty vuokrasopimus. Vuokrasopimuksesta on selvittävä tilojen käyttötarkoitus.

Jos olosuhteiden muutos koskee esimerkiksi investointiavustuksella hankitun tukiasunnon erityisryhmän muuttumista, tulee muutoksesta ilmoittaa STEAlle. Tukiasuntojen hankintaan tarkoitettujen avustusten avustuspäätöksessä mainituissa erityisryhmissä tapahtuvat muutokset voivat olla määräaikaisia. STEA arvioi tapauskohtaisesti tuleeko asiasta tehdä erillinen muutoshakemus verkkoasioinnissa.