

Käyttövastikkeen tasauseriaatteet Vasossa



*Elämäsi
kokoinen
koti*

Käyttövastikkeen rakenne

Käyttövastike 1

Kiinteistökohtaiset
kustannuserät, joihin asukkailla
on omassa kiinteistössä vaikutus-
mahdollisuus

(ei-tasattavat kulut)

Käyttövastike 2

Vason tasolla olevat kustannukset,
kuten pääomakulut, hallinnon kulut ja
yhteisen kilpailutuksen kautta hankitut
palvelut ja muut tasattavat hoitokulut,
esim. pääosa korjauksista, tyhjäkäyttö
ja varaukset

(tasattavat kulut)

Käyttövastike 2

Tasattavat hoitokulut

- kaikille neliöille tasasuuruinen osuus koko yhtiön tasattavista hoitokuluista, tyhjäkäytöstä ja käyttövastike 2 jäämästä, joka sisältää seuraavaa:

- kohteen arvioitu tyhjäkäyttö

- isännöintimaksu

- hallintomaksu:

 - kiinteistöjen laajakaista

 - hallinto, markkinointi, viestintä

 - hallinnon käyttövastike 2 edellisten vuosien yli-/alijäämä

- vakuutukset
- kiinteistövero
- kanta-asiakashyvytys / pistepankki-järjestelmä
- tasattavat korjauskulut
 - huoneistokorjaukset, rakennusten ulkopintojen, hissien, yhteisten tilojen, piha-alueiden ja LVIS-korjaukset sekä kodinkoneiden ja kaluston hankinnat
 - tasauksen tavoitteena käyttövastikkeiden kehityksen parempi ennustettavuus ja korjaustöiden toteutumisen varmistaminen
- vastikkeisiin siirretty käyttövastike 2:n edellisten vuosien jäämää
- vastikkeen tasaus: kohteen todellisten arvioitujen kulujen ja koko yhtiön tasattavista hoitokuluista kohteen osuudeksi laskettujen kulujen erotus

Tasattavat pääomakulut

-lainojen hoitokulut

- valtion asuntolainojen ja korkotukilainojen korot
- lainojen lyhennykset
- tasattava pääomakulu on osuus yhtiön pääomakuluista
- tasauksen pisteytykseen vaikuttaa kiinteistön ikä ja kunto, kiinteistötyyppi, käyttöasteodotus, varustelutaso, varautuminen rahamarkkinamuutoksiin ja sijainti sekä harkinnanvarainen tekijä
- tasauksen tavoitteena on, että käyttövastikkeet ovat oikeudenmukaiset ja vastaavat asuntojen käyttöarvoa
- uusissa kohteissa tasatut pääomakulut ovat korkeammat kuin vanhoissa → tasaavat enemmän

- Korjausvarausta kerätään 2 – 6 vuotta sitten valmistuneissa uudiskohteissa tai perusparannetuissa kohteissa 0,10 €/m², sitä vanhemmissa kohteissa 0,30 €/m², aivan uusissa tai kohteissa, joissa perusparannus on juuri valmistunut, korjausvarausta ei kerätä. Korjausvarausta käytetään kohdekohtaisesti perusparannusten omarahoitusosuuteen tai jaksottaisen kunnossapidon hankkeisiin
- Vasossa korjausvarausta on kerätty v. 1994 lähtien, 1.7.2018 jälkeen lainoitetuissa ei kerätty, kunnes vuodesta 2025 alkaen em. tavalla jaksotettuna

Perusparannuksen vaikutus tasaukseen

- perusparannuksen valmistumisen jälkeen seuraavaan käyttövastikelaskentaan arvioidaan kohteen käyttöarvon nousun vaikutusta tasattaviin pääomakuluihin
- perusparannus vaikuttaa mm. kohteen kuntoon, varustelutasoon ja käyttöasteodotukseen korottavasti
- korotus voi jakautua useammalle vuodelle