

4

HANKEOSUUSSUORITUSTEN KERÄÄMINEN OSAKKAILTA

LUKUNÄYTE

Taloyhtiön korjaushanketta koskevassa yhtiökokouspäätöksessä osakkaille annetaan usein mahdollisuus suorittaa kerralla huoneistoonsa kohdistuva osuus hankkeen kustannuksista (ns. hankeosuus). Hankeosuussuoritusten vastaanottaminen on yleistä erityisesti suurissa korjaushankkeissa.

Hankeosuussuoritusten vastaanottaminen on yleistä erityisesti suurissa korjaushankkeissa.

4.1 Hankeosuussuoritusten keräämisajankohta

Maksamalla hankeosuutensa kerralla osakas vapautuu yhtiölainan lainanlyhennyksiä ja korkojen maksua varten perittävän pääomavastikkeen maksamisesta.

Hankeosuussuoritukset maksetaan yhtiön pankkitilille hallituksen ilmoittamaan päivämäärään mennessä, yleensä ennen hankkeen aloittamista tai sen alkuvaiheessa. Tällöin hankeosuussuorituksilla rahoitetaan urakan alkuvaiheen kustannuksia ennen yhtiölainan noston aloittamista.

Osakkaiden maksamat hankeosuussuoritukset pienentävät yhtiön lainannostotarvetta (ja siten myös yhtiökokouksen hallitukselle myöntämää lainannostovaltuutta) samassa suhteessa.

4.2 Hankeosuussuoritusten suuruuden määrittely

Hankeosuuslaskelmasta selviää, minkä suuruisen kunkin osakkaan osuus korjaushankkeen kustannuksista on.

Jos taloyhtiö päättää antaa osakkaille mahdollisuuden maksaa osuutensa korjaushankkeen kustannuksista hankeosuussuorituksina, hankeosuuksien suuruudesta tulee laatia osakkaille hankeosuuslaskelma.

Hankeosuuslaskelmasta selviää, minkä suuruisen kunkin osakkaan maksettavaksi kuuluva osuus korjaushankkeen kustannuksista on. Laskelmalla myös varmistetaan, että huoneistokohtainen osuus hankemenosta määräytyy yhtiöjärjestyksestä ilmenevän vastikeperusteen (esim. huoneistopinta-ala) mukaisesti ja että jokaisen osakkaan suhteellinen rahoitusosuus hankkeesta on samansuuruisen riippumatta siitä, maksaako hän osuutensa kerralla vai jääkö hän maksamaan osuuttaan yhtiölainasta.

Seuraavalla sivulla on esitetty esimerkki hankeosuuslaskelmasta yhtiössä, jonka yhtiöjärjestyksen mukainen yhtiövastikkeen maksu-
ruste on osakkeiden lukumäärä.

Esimerkki: Hankeosuuslaskelma

JULKISIVUREMONTTI		Hankebudjetti, €	256 000
HANKEOSUUDET		€/osake	400
Huoneisto	Osakkeet	Osakkeiden lkm	Hankeosuudet
A1	1–35	35	14 000
A2	36–85	50	20 000
A3	86–160	75	30 000
A4	161–195	35	14 000
A5	196–245	50	20 000
A6	246–320	75	30 000
B1	321–355	35	14 000
B2	356–405	50	20 000
B3	406–480	75	30 000
B4	481–515	35	14 000
B5	516–565	50	20 000
B6	566–640	75	30 000
Yhteensä		640	256 000

4.3 Hankeosuussuoritukset vs. hankkeen lopulliset kustannukset

Koska hankeosuussuoritukset kerätään hankkeen alkuvaiheessa, hankeosuuksien laskenta perustuu hankebudjettiin eli arvioon hankkeen lopullisista kustannuksista (ks. luku 10.1). Käytännössä hanke toteutuu harvoin täsmälleen hankebudjetin mukaisena, jolloin maksetut hankeosuudetkaan eivät ole tarkkoja osuuksia hankkeen lopullisista kustannuksista.

Vähäiset hankebudjetin ylitykset tai -alitukset eivät yleensä aiheuta ongelmaa. Esimerkiksi vähäisestä kustannusylityksestä aiheutuva rahoitusali jäämä on tavallisesti mahdollista kattaa hoitotalouden puolelta – edellyttäen, että taloyhtiössä peritään hoito- ja pääomavastiketta samalla vastikeperusteella. Jos rahoitusali jäämä on suuri, on yleensä tarpeen kutsua koolle ylimääräinen yhtiökokous päättämään hankkeen lisärahoituksesta. Yhtiökokouksessa päätetään silloin lisälainan nostamisesta ja lisäsuoritusten perinnästä hankeosuuden maksajilta.

Taloyhtiö voi palauttaa osan liian suurena peritystä hankeosuussuorituksesta osakkaalle.

Jos hankkeen kustannukset ovat jääneet alle hankebudjetin ja alitus on merkittävä, taloyhtiö voi palauttaa osan liian suurena peritystä hankeosuussuorituksesta osakkaalle. Yhtiölainaa mak samaan jääneiden osakkaiden kohdalla tehdään vastaavasti yhtiölainaan ylimääräinen lainanlyhennys yhtiön varoista.

Koska hankeosuuksien tarkkaan mitoittamiseen etukäteen liittyy edellä kuvattua kaltaisia ongelmia, hankeosuussuoritusten rooli taloyhtiön hankkeiden rahoituskeinona on pienentynyt ajan myötä. Rahoituskeinona sen on korvannut remontinaikainen luotollinen tili, joka rahoitusmallina mahdollistaa osakkaiden kertasuoritusten tarkan määrittämisen toteutuneiden kustannusten perusteella (ks. luku 4.4).

4.4 Remontinaikainen luotollinen tili

Kuten aiemmin on todettu, hankeosuuksien perintää helpompi keino voi olla maksaa korjaushankkeen menot kokonaisuudessaan remontinaikaiselta luotolliselta tililtä eli niin sanotulta remonttitililtä.

Kun korjaushanke on valmis, remonttitilille kertynyt velkasaldo osoittaa remontin kokonaiskustannuksen. Tässä vaiheessa osakkaille voidaan laskea heidän lopullisiin kustannuksiin perustuvat osuutensa hankkeen kustannuksista ja tarjota mahdollisuutta maksaa osuudet pois. Kirjanpidollisesti kyse ei tällöin ole hankeosuuden maksamisesta vaan osakkaan lainaosuuden suorittamisesta kerralla.

Remonttitilille kertynyt velkasaldo osoittaa remontin kokonaiskustannuksen.

Osakkaiden kertasuoritukset pienentävät remonttitilin velkasaldoa, minkä jälkeen jäljelle jäävä saldo muutetaan normaaliksi yhtiölainaksi. Sitä jäävät maksamaan ne osakkaat, jotka eivät ole maksaneet pois omaa osuuttaan hankkeesta.

LUKUNÄYTE

© Kiinteistömedia Oy

YHTEENVETO

HANKEOSUUSSUORITUSTEN KERÄÄMINEN OSAKKAILTA

- Taloyhtiö voi antaa osakkaille mahdollisuuden suorittaa kerralla huoneistoonsa kohdistuva osuus hankkeen kustannuksista. Maksamalla hankeosuutensa kerralla osakas vapautuu yhtiölainan hoitokuluja varten perittävän pääomavastikkeen maksamisesta.
- Osakkaiden hankeosuuksien suuruudet selvitetään laatimalla hankeosuuslaskelma. Hankeosuuksien laskenta perustuu hankebudjettiin eli arvioon hankkeen lopullisista kustannuksista.
- Hankeosuussuorituksilla rahoitetaan urakan alkuvaiheen kustannuksia ennen yhtiölainan noston aloittamista.
- Hankeosuussuoritusten rooli taloyhtiön hankkeiden rahoituskeinona on pienentynyt ajan myötä. Tämä johtuu siitä, että korjaushanke toteutuu harvoin täsmälleen hankebudjetin mukaisena. Tällöin maksetut hankeosuudetkaan eivät ole tarkkoja osuuksia hankkeen lopullisista kustannuksista.
- Remontinaikainen luottolimiittijärjestely, niin sanottu remonttitili, mahdollistaa osakkaiden kertasuoritusten tarkan määrittämisen toteutuneiden kustannusten perusteella.