

Asumisoikeuskoti - turvallinen sijoitus

Asukkaan opas



YRJÖ JA HANNA
KODIT

Onnea uuteen asumisoikeuskotiin!

Yrjö ja Hanna Kotien (Asoasunnot Yrjö ja Hanna Oy:n) asumisoikeuskoti on turvallinen sijoitus huomiseen. Asumisoikeutesi on elinikäinen ja kotiä käyttövastike edullisempi kuin vuokra samalla asuinalueella vastaavassa vapaiden markkinoiden vuokra-asunnoissa.

Asumisoikeusmaksu kelpaa pankeille lainan vakuudeksi. Muistathan myös, että asumiseen on mahdollista saada Kelan asumistukea.

Asumistarpeen muuttuessa voit vaihtaa asunnon toiseen asumisoikeuskotiin keskinäisellä vaihdolla. Voit myös remontoida asumisoikeuskotiasi mieleksesi. Tarkemmat tiedot löydät tästä oppaasta.

Yrjö ja Hanna Kotien henkilökunta auttaa

Yrjö ja Hanna Kodit on tarjonnut asiakkailleen turvallista asumista jo 30 vuotta.

Asunnosta luopuessasi saat maksamasi asumisoikeusmaksun indeksikorotuksella tarkistettuna kolmen kuukauden kuluessa luopumisilmoituksesta, jälleenmyyntiriskiä ei siis ole. Henkilökuntamme varmistavat asumisoikeusasumiseen liittyvät käytännöt asiakkaalle.

Turvallisesti uuteen kotiin

Tähän Yrjö ja Hanna Kotien asumisoikeusasukkaan oppaaseen on kerätty tietoa esimerkiksi asukashallinnosta, asumiskustannuksista, muutostöistä, käyttövastikkeista, asunnon huollon ja kunnossapidon vastuunjaosta sekä muista asumiseen vaikuttavista seikoista Asoasunnot Yrjö ja Hanna Oy:n (myöhemmin yhtiö) asunnoissa.

Opas ei kuitenkaan ole osa asumisoikeussopimusta ja mikäli toisaalta tämän sopimuksen tai asumisoikeutta koskevan lainsäädännön ja toisaalta oppaan välillä on ristiriitaisuuksia, noudatetaan ensisijaisesti asumisoikeussopimusta tai asumisoikeutta koskevaa lainsäädäntöä.

Yhtiöllä on perustellusta syystä oikeus muuttaa tässä oppaassa mainittuja tietoja. Muutokset eivät kuitenkaan voi olla asumisoikeusasuntoja koskevan lainsäädännön tai viranomaisten antamien määräysten vastaisia. Yhtiö ilmoittaa oppaaseen tehtävistä muutoksista asukkaille internet-sivullaan tai muulla vastaavalla tarkoitukseen soveltuvalla tavalla.



Sisällys

4 Asukashallinto

5 Asukaskokous

7 Asukastoimikunta

9 Yhteistyöelin

10 Asukasedustajat yhtiön hallituksessa

11 Valtakunnallinen asumisoikeusasioiden neuvottelukunta

14 Asumiskustannukset

14 Käyttövastike

15 Käyttövastike I:n muodostuminen

15 Käyttövastike II:n muodostuminen

16 Huoneistokohtaiset muutostyöt

16 Yhtiön yleiset periaatteet muutostöistä ja niiden teettämisestä

17 Huoneistokohtaisten parannusten korvaaminen asumisoikeuden haltijalle

18 Esimerkkejä muutostöistä

19 Asukkaan velvollisuudet ja vastuut muutostöissä

20 Muuta

21 Asunnon huollon ja kunnossapidon vastuunjakotaulukko

26 Muuttajan muistilista

Asukashallinto

Asukkailla on yhtiön taloissa mahdollisuus vaikuttaa asumiseen ja kiinteistönpitoon liittyviin asioihin viidellä tasolla:

Asukaskokous

Asukaskokoukseen voivat osallistua kaikki talon 18 vuotta täyttäneet asukkaat. Asukaskokouksella on halutessaan oikeus valita asukastoimikunta. Kokous kutsutaan koolle vähintään kerran vuodessa käsittelemään kohteen asioita. Kokouksen kutsuu koolle asukastoimikunta tai, jos sitä ei ole, asumisoikeusyhtiön omistaja.

Asukastoimikunta

Asukastoimikunta voi yhtä asumisoikeusoikeuskohdetta koskevissa asioissa osallistua asioiden valmisteluun, tehdä esityksiä ja päättää asukastoimikunnalle säädetyistä asioista sekä toimikunta toimeenpanee asukaskokouksen päätöksiä. Toimikunnan kutsuu koolle asukastoimikunnan puheenjohtaja.

Asukastoimikunta

Asumisoikeusyhtiön ja asumisoikeuden haltijoiden välinen yhteistyöelin käsittelee yhtiön koko asumisoikeustalokantaa koskevia asukashallintoon liittyviä asioita. Yhteistyöelimen kokoukseen kutsutaan asukastoimikuntien puheenjohtajat tai, mikäli asukastoimikuntaa ei ole, asukastoimikunnan sijasta valittu luottamusmies.

Kokous kutsutaan koolle vähintään kerran vuodessa käsittelemään kaikille kohteille yhteisiä asioita. Yhteistyöelimen kutsuu koolle puheenjohtaja tai hänen estyneenä ollessaan varapuheenjohtaja tai, jos heitä ei ole valittu, asumisoikeusyhtiö.

Yhtiön hallitus

Asoasunnot Yrjö ja Hanna Oy:n hallituksessa voi olla 5–7 jäsentä, joista vähintään 40 % ja aina vähintään 2 jäsentä voi olla asukaskokousten ehdottamia henkilöitä. Hallituksen ns. asukasjäsen on kuten kuka tahansa osakeyhtiön hallituksen jäsen ja hänen tulee edistää koko yhtiön etua eikä hän ole yksittäisen asumisoikeuskohteen edustaja hallituksessa.

Valtakunnallinen neuvottelukunta

Neuvottelukunta käsittelee asumisoikeuden kehittämistä ja sen asettaa ympäristöministeriö. Neuvottelukunnassa on jäsenenä sekä asumisoikeuden haltijoiden että asumisoikeusyhtiön edustajia. Asumisoikeuden haltijoiden edustajan kustakin asumisoikeusyhteisöstä valitsee yhteistyöelin.

Asukaskokous

Asumisoikeustalojen asukashallinto on organisoitu kohteittain. Asumisoikeuden haltijat vaikuttavat kohteen hallintoon ja päätöksentekoon asukaskokouksissa. Asumisoikeuden haltijan kanssa samassa taloudessa asuvilla ja vuokralaisilla on oikeus osallistua kokouksiin ja asukashallintoon, mutta tällainen henkilö ei voi asettua ehdokkaaksi yhtiön hallitukseen tai tulla valituksi yhteistyöelimen jäseneksi. He voivat kuitenkin toimia asukastoimikunnassa ilman äänioikeutta, mikäli asukaskokous niin päättää.

Kohde muodostuu yhdestä tai useammasta talosta, joita on lainoitettu samalla lainapäätöksellä. Käyttövastike määritellään kohteittain.

Asukaskokouksen koollekutsuminen

Asukaskokous kutsutaan koolle vähintään kerran kalenterivuodessa. Kokouksen kutsuu koolle asukastoimikunta tai, jos sitä ei ole, talon omistajan edustajana isännöitsijä. Kokous on myös viipymättä kutsuttava koolle käsittelemään kohdassa ”Asukaskokouksen tehtävä” tarkoitettua asiaa, jos sitä vähintään yksi kymmenesosa äänioikeutetuista ilmoittamaansa asiaa varten vaatii.

Kutsu asukaskokoukseen on toimitettava kaksi viikkoa ennen kokousta. Kutsussa on mainittava kokouksessa käsiteltävät asiat sekä kokouksen aika ja paikka, jos kokous järjestetään lähikokouksena, sekä mahdollisuudesta osallistua sähköisesti kokoukseen. Kirjallinen kokouskutsu on toimitettava

asumisoikeusasunnon postiosoitteella tai sähköpostilla, jos asumisoikeuden haltija on ilmoittanut sähköpostiosoitteensa. Kokouskutsu asetetaan myös talon ilmoitustaululle.

Äänioikeus ja vaalikelpoisuus

Äänioikeutettuja ja vaalikelpoisia ovat kaikki 18 vuotta täyttäneet henkilöt asumisoikeuden haltijat. Asumisoikeuden haltijan kanssa samassa taloudessa asuvilla ja vuokralaisilla ei ole äänioikeutta eikä vaalikelpoisuutta. Kustakin huoneistosta voidaan valita vain yksi henkilö kuhunkin toimieliimeen.

Asukaskokouksen tehtävä

Asukaskokouksella on oikeus:

- nimetä ehdokkaita yhtiön hallitukseen
- valita asukastoimikunta (tai halutessaan useampia asukastoimikuntia)
- valita valvoja seuraamaan ja tarkastamaan asumisoikeuskohteen talouden ja hallinnon hoitoa.

Lisäksi asukaskokous:

- päättää asukastoimikunnan jäsenten lukumäärän ja valintatavan
- voi päättää, ettei asukastoimikuntaa aseteta toistaiseksi tai seuraavalle toimikaudelle, vaan sille kuuluvat tehtävät tai osan niistä hoitaa asukaskokous
- voi erottaa asukastoimikunnan tai sen jäsenen kesken toimikauden, jos esitystä kannattaa vähintään puolet kokouksessa läsnä olevista tai edustetuista äänioikeutetuista.

Asukaskokouksen päätökseksi tulee se mielipide, jota enemmistö kokouksessa annetuista äänistä on kannattanut. Äänten mennessä tasan ratkaisee vaalissa arpa ja muulloin se mielipide, jota puheenjohtaja ilmoittaa kannattavansa. Kokous voi kuitenkin päättää, että määrättyä asiaa koskeva päätös on tehtävä yksimielisesti, määräenemmistöllä tai siten, että kaikki äänioikeutetut kannattavat sitä.

Vaali voidaan toimittaa myös muuta vaalitapaa noudattaen, esimerkiksi digitaalisesti, erillisessä äänestystilaisuudessa tai postitse, riippuen luonnollisesti teknisistä mahdollisuuksista. Kokouksista on laadittava pöytäkirja, jonka allekirjoittaa ainakin kokouksen puheenjohtaja.



Asumisoikeuskohde Helene Helsingin Kuninkaantammessa

Asukastoimikunta

Asukaskokouksella on oikeus valita asukastoimikunta tai useampia asukastoimikuntia toimeenpanemaan asukaskokouksen päätöksiä. Jos kokous valitsee useampia asukastoimikuntia, sen on määrättävä niissä käsiteltävistä asioista. Asukastoimikunnan on pyrittävä edistämään kaikkien asukkaiden osallistumista kohteen toimintaan.

Toimikunnan asema suhteessa kohteen asukaisiin, isännöitsijään ja yhtiöön on valmisteluun osallistuva, esityksiä tekevä ja keskusteleva sekä määrättyissä asioissa päättävä (kts. *Tehtävät*). Toimikunta valitsee keskuudestaan puheenjohtajan. Asukastoimikunnan puheenjohtaja toimii yhteyshenkilönä asukkaiden ja yhtiön välillä sekä osallistuu yhteistyöelimen kokouksiin.

Jäsenyys

Asukastoimikunnan jäsenmäärästä ja valintavasta päättää asukaskokous. Asukastoimikunta valitaan enintään kahdeksi vuodeksi kerrallaan sen mukaan, mitä toimikauden pituudesta päätetään asukaskokouksessa. Asukaskokous päättää myös jäsenten lukumäärästä ja valintatavasta.

Jäsenyys edellyttää valitun suostumusta ja hänen tulee olla kohteen täysi-ikäinen asumisoikeuden haltija. Myös vuokralainen tai asumisoikeuden kanssa samassa taloudessa asuva voi toimia asukastoimikunnassa ilman äänioikeutta, jos asukaskokous niin päättää. Mikäli asukastoimikuntaan on ehdolla henkilö, joka ei itse pääse osallistumaan asukaskokoukseen, tulee häneltä olla suostumus asukastoimikunnan jäseneksi. Kohteen oma isännöitsijä ei voi olla asukastoimikunnan jäsen.

Asukaskokous voi halutessaan valita asukastoimikuntaan myös 1-2 varajäsentä ja varapuheenjohtajan.

Tehtävät

Asukastoimikunta on päätösvaltainen, kun puolet jäsenistä puheenjohtaja mukaan lukien on paikalla. Asukastoimikunnan päätökseksi tulee se mielipide, jota enemmistö annetuista äänistä on kannattanut. Äänten mennessä tasan ratkaisee vaalissa arpa ja muulloin se mielipide, jota puheenjohtaja ilmoittaa kannattavansa.

Asukastoimikunnalla on yhtä asumisoikeuskohdetta koskevissa asioissa oikeus:

1. osallistua talousarvioesityksen sekä käyttö-
vastikkeiden määräytysesityksen valmisteluun
2. tehdä esityksiä vuosittain käyttövastikkeilla ja
vuokrilla katettavista talon korjaustoimenpi-
teistä
3. osallistua talon pitkänajan korjaussuunnitel-
man valmisteluun
4. osallistua talon pitkänajan rahoitussuunnitel-
man valmisteluun
5. tehdä esityksiä talon huoltosopimuksen sisäl-
löstä, hoitojärjestelmästä sekä isännöinnin ja
huoltotehtävien järjestämisestä
6. valvoa asukkaiden ja muiden huoneiston
haltijoiden yhteiseen lukuun hoito-, huolto- ja
korjaustoimenpiteiden suorittamista yhteisissä
tiloissa
7. päättää yhteisten askartelu- ja kerhohuonei-
den ja vastaavien tilojen käytöstä sekä talkoi-
den ja muiden vastaavien yhteisten tilaisuuksien
järjestämisestä
8. päättää asukashallinnon päätettäväksi siirre-
tystä asiasta sekä toimeenpanna sen tehtäväk-
si annettu asia edellyttäen, että asukashallinto
on valmis ottamaan tehtävän vastaan
9. käsitellä taloa koskevia muita asioita
10. tehdä esityksiä yhteistyöelimelle asumisoikeus-
kohteen asukashallinnossa esiin nousevista
ja muista käsiteltävistä asioista.

Asukastoimikunnan kokoukset

Asukastoimikunta kokoontuu vähintään kerran vuodessa, muutoin tarvittaessa. Kokouksen kutsuu koolle asukastoimikunnan puheenjohtaja.

Tervetuloa mukaan
asukastoimikuntaan!



Yhteistyöelin

Asumisoikeusyhtiön ja asumisoikeuden haltijoiden välisen yhteistyöelimen tehtävänä on perehtyä yhteisöön, toimia johdon keskustelukumppanina, auttaa asioiden valmistelussa hallitukselle ja tiedottaa asukkaille valmisteluprosesseista. Yhteistyöelin tarkastelee asioita asumisoikeusyhtiön kokonaisvaltaisen edun näkökulmasta.

Asumisoikeuden haltijoiden edustaja ei ole yhteistyöelimen työskentelyssä ainoastaan oman kohteensa edustaja, vaan hän käsittelee yhtiön asioita kokonaisuutena. Yhteistyöelimen tarkoituksena on toteuttaa ja valvoa kaikkien asumisoikeuskohteiden tasapuolista kohtelua ja kohteiden elinkaaritalouteen perustuvaa hoitoa yhtiössä.

Yhteistyöelimen kokoukset

Yhteistyöelimen kokous järjestetään vähintään kerran vuodessa. Kokous on myös viipymättä kutsuttava koolle, jos sitä vaatii vähintään yksi kymmenesosa äänioikeutetuista (=yhteistyöelimen jäsenenä toimivista asumisoikeuden haltijoista) ilmoittamaansa asiaa varten.

Kokoukseen kutsutaan kohdekohtaisten asukastoimikuntien puheenjohtajat – tai asukastoimikunnan sijasta valittu luottamusmies, jos toimikuntaa ei ole. Edustajat yhteistyöelimeen voidaan myös valita vaaleilla ja ne valitaan vaaleilla, jos yhteistyöelimen kokoonpanoksi tulisi muutoin yli 50 henkilöä. Äänivaltaa yhteistyöelimessä käyttävät yhteistyöelimeen valitut asumisoikeuden haltijat. Yhteistyöelimen kokouksen kutsuu koolle asumisoikeusyhteisö. Kutsu yhteistyöelimen kokoukseen on toimitettava viikkoa ennen kokousta.

Tehtävät

Yhteistyöelimellä on koko asumisoikeusyhteisöä koskevista asioista oikeus:

1. osallistua asumisoikeusyhteisön talousarvioesityksen, käyttövastikkeiden määräytymisen, tasaus- ja jyvitysperusteiden ja korjaustoimenpiteiden valmisteluun sekä neuvotella ja antaa niistä lausunto
2. osallistua pitkänajan korjaus- ja rahoitussuunnitelmien valmisteluun sekä neuvotella ja antaa niistä lausunto
3. tehdä esityksiä ja osallistua hoitojärjestelmän sekä isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämiseen
4. osallistua asumisoikeustalojen ja muiden rakennusten sekä kiinteistöjen ylläpidosta ja hoidosta solmittavien sopimusten valmisteluun
5. osallistua sellaisten perusparannusten ja uudistusten, joilla kiinteistöt ja rakennukset saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia, valmisteluun
6. osallistua 4. ja 5. kohdassa tarkoitettuja sopimuksia ja toimenpiteitä koskevien kilpailutusperiaatteiden laatimiseen ja kilpailutusten valmisteluun sekä seurata kilpailutuksia
7. seurata uudiskohteiden suunnittelua ja toteuttamista
8. osallistua asumisoikeustalojen luovutusta, purkamista tai rajoituksista vapauttamista koskevien asioiden valmisteluun ja neuvotteluihin
9. päättää järjestyssääntöjen sisällöstä
10. päättää yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokraus- ja jakamisperiaatteista
11. tehdä esityksiä, neuvotella ja antaa lausuntoja muista yhteisötason asukashallintoon liittyvistä asioista ja asukastoimikuntien ehdottamista asioista
12. siirtää yhteistyöelimelle kuuluva asia käsiteltäväksi asumisoikeuskohteen asukashallinnossa

Asukasedustajat yhtiön hallituksessa

Asoasunnot Yrjö ja Hanna Oy:n yhtiökokous valitsee asukaskokousten nimeämistä ehdokkaista yhtiön hallitukseen vähintään 40 % kaikista hallituksen jäsenistä ja aina vähintään kaksi jäsentä. Hallituksen jäseniksi valittavien asukkaiden edustajien tulee olla asumisoikeuden haltijoita. Vuokralainen tai asumisoikeuden haltijan kanssa samassa taloudessa asuva henkilö eivät voi tulla valituiksi yhtiön hallituksen jäseniksi.

Asukkaita edustavalla hallituksen jäsenellä on samat oikeudet ja velvollisuudet kuin muillakin hallituksen jäsenillä. Yhteisön hallituksessa asukajäsen on tasavertainen päätöksentekijä muiden hallituksen jäsenten kanssa hallituksen vastuulle kuuluvissa asioissa. Asukkaita edustavan hallitusjäsenen tulee edistää koko yhteisön etua eikä hän ole yksittäisen asumisoikeuskohteen edustaja hallituksessa.

Salassapito

Neuvottelukunta toimii asumisoikeuden haltijoiden, yhteisöjen ja viranomaisten neuvottelu- ja yhteistyöelimenä yli yhteisörajojen valtakunnallisella tasolla sekä ympäristöministeriön apuna asumisoikeusasioiden kehittämisessä mm. lausuntojen antajana.

Neuvottelukunnassa on jäsenenä enintään yksi asumisoikeuden haltijoiden edustaja ja yksi edustaja kustakin asumisoikeusyhteisöstä. Asumisoikeuden haltijoiden edustajan kustakin asumisoikeusyhteisöstä valitsee yhteistyöelin. Jäsenet valitaan kahdeksi vuodeksi kerrallaan. Kullekin jäsenelle on valittava henkilökohtainen varajäsen. Neuvottelukunta valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan.

Neuvottelukuntaan voi osallistua ympäristöministeriön, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen ja Valtiokonttorin edustajia.



Valtakunnallinen asumisoikeusasioiden neuvottelukunta

Neuvottelukunta toimii asumisoikeuden haltijoiden, yhteisöjen ja viranomaisten neuvottelu- ja yhteistyöelimenä yli yhteisörajojen valtakunnallisella tasolla sekä ympäristöministeriön apuna asumisoikeusasioiden kehittämisessä mm. lausuntojen antajana.

Neuvottelukunnassa on jäsenenä enintään yksi asumisoikeuden haltijoiden edustaja ja yksi edustaja kustakin asumisoikeusyhteisöstä. Asumisoikeuden haltijoiden edustajan kustakin asumisoikeusyhteisöstä valitsee yhteistyöelin. Jäsenet valitaan kahdeksi vuodeksi kerrallaan. Kullekin jäsenelle on valittava henkilökohtainen varajäsen.

Neuvottelukunta valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan. Neuvottelukuntaan voi osallistua ympäristöministeriön, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varke) ja Valtiokonttorin edustajia.

Asumisoikeuskohde Marianne Helsingin Kalasatamassa





Yrjö ja Hanna Kotien
asumisoikeusasunnot
niin perheille kuin
yksinasuville.



Asumiskustannukset

Käyttövastike

Laissa asumisoikeusasunnosta (393/2021) todetaan käyttövastikkeen määräytymisestä muun muassa seuraavaa:

“Käyttövastikkeen suuruuden tulee määräytyä niin, että vastiketuloilla voidaan kattaa yhteisöön kuuluvien asumisoikeusasuntojen ja niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja ylläpidon edellyttämät, hyvän taloudenhoidon mukaiset menot. Käyttövastikkeen määräytymisperusteiden tulee lisäksi olla sellaiset, että käyttövastikkeet jakautuvat huoneistojen kesken kohtuullisella tavalla. Käyttövastike voi määräytyä niin, että erilaisia menoeriä varten on eri maksuperuste, kuten huoneiston pinta-ala taikka veden, sähkön tai muun hyödykkeen todellinen kulutus tai käyttö.”

Yleistä yhtiön käyttövastikkeesta

Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella eli kaikki yhtiön asumisoikeusasuntojen ja niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja ylläpidon edellyttämät, kohtuullisen taloudenhoidon mukaiset menot kateetaan huoneistojen haltijoilta perittävillä käyttövastikkeilla, käyttökorvauksilla sekä vuokrattavien tilojen tuotoilla.

Yhtiö kuuluu yleishyödyllisyylainsäädännön piiriin. Yhtiön hallitus päättää käyttövastikkeet erikseen kullekin kohteelle kullekin kalenterivuodelle kuultuaan asiasta yhteistyöelintä. Asumisoikeusasunnon käyttövastike koostuu kahdesta osasta: käyttövastike I:stä ja käyttövastike II:sta. Käyttövastike on maksettava viimeistään kuukauden toisena arkipäivänä.

- Käyttövastike I muodostuu kunkin kiinteistön omista hoitokuluista. Käyttövastikkeen maksu-kausi on yksi kuukausi.
- Käyttövastike II muodostuu yhtiön omistamien asumisoikeusasuntojen pääomakuluista, varautumisesta yhtiölle lain mukaan kuuluviin velvoitteisiin sekä muista kiinteistönomistajalle kuuluvista velvoitteista ja menoista.

Käyttövastikkeen muuttaminen

Käyttövastikkeen muuttamisesta on ilmoitettava kirjallisesti asumisoikeuden haltijoille. Samalla on ilmoitettava muutoksen peruste sekä uusi käyttövastike. Uusi käyttövastike tulee voimaan aikaisintaan kahden kuukauden kuluttua ilmoituksen tekemisestä lähinnä seuraavan käyttövastikkeen maksukauden alusta.

Erikseen ei kuitenkaan tarvitse ilmoittaa lämmöstä, vedestä tai muusta huoneiston käyttöön kuuluvasta etuudesta suoritettavan käyttökorvauksen korotuksesta, joka perustuu kulutuksen kasvuun tai huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän kasvuun, jos etuus on sovittu korvattavaksi erikseen kulutuksen tai huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän perusteella. Käyttövastikkeet tarkistetaan yleensä kerran vuodessa.

Käyttövastike I:n muodostuminen

Käyttövastike I:n kulut:

Käyttövastike I:n kuluihin luetaan kiinteistön ylläpitoon ja huoltoon liittyvät kulut kuten lämmitys-, sähkö- ja vesimaksut, huolto-, ulkoalue- ja siivouspalvelut, hissihuollot, antenni- ja kaapeli-TV- sekä tietoverkkomaksut, jätehuolto sekä myös vuosittain tapahtuvat pienet kiinteistön kuntoa ylläpitävät korjaukset. Käyttövastike I:n kuluiksi lasketaan myös asukashallinnon kustannukset, kuten esimerkiksi asukkaiden järjestämät tilaisuudet.

Tuotot:

Käyttövastike I:n määrittämisessä otetaan huomioon käyttökorvaukset sekä autotallien, autopaikkojen ja varastojen vuokratuotot. Käyttökorvauksia ovat muun muassa vesi-, sauna- ja pesutupamaksut.

Käyttövastike II:n muodostuminen

Käyttövastike II:n kulut:

Käyttövastike I:n kuluihin luetaan kiinteistön ylläpitoon. Käyttövastike II:n kuluksi lasketaan alkuperäisen lainapäätöksen mukaiset rahoituskulut sekä peruskorjaushankkeiden lainojen korot ja lyhennykset.

Lisäksi käyttövastike II:n kuluihin luetaan liiketilojen ja muiden vuokrattavien tilojen rahoittamisesta aiheutuvien lainojen korot ja lyhennykset, valtakunnalliset hallintomenot, isännöintipalvelut, markkinointikulut ja asuntojen vaihtomyyntiin liittyvät kulut, kiinteistöverot, vahinkovakuutukset ja tontinvuokrat sekä suhteellisen suurena erillisenä hankkeena toteutettavat korjaus- tai huoltotyöt ja muut laissa tarkoitetut talon omistajan menot. Kohdekohtainen käyttövastike II:n kulu määritellään jakamalla koko yhtiön käyttövastike II:n kulut yhtiön asuntokannan kesken siten, että huomioidaan muun muassa talojen valtakunnallinen sijainti, sijoittuminen paikkakunnalla, laatu- ja varustetaso sekä ikä.

Varautuminen kiinteistön korjauksiin:

Vuosittain tehtäviin kiinteistöjen laajempiin korjauksiin ja huoltotoihin varaudutaan yhtiön hallituksen päättämällä määrällä. Kyseisillä varoilla katetaan myös huoneistojen muuttokorjaukset.

Tyhjäkäyttö- ja luottotappioihin sekä lunastuksiin varautuminen:

Yhtiön on varauduttava maksamattomista vastikkeista syntyviin luottotappioihin ja asuntojen mahdolliseen tyhjäkäyttöön sekä myös asumisoikeuksien lunastamisiin. Yhteisellä varautumisella huolehditaan siitä, että yksittäiset kohteet eivät joudu taloudellisiin vaikeuksiin tyhjäkäytön tai luottotappioiden vuoksi.

Käyttövastike II:n kulujen tasaaminen:

Uusien asumisoikeustalojen käyttövastike II:n kulujen taso vaihtelee lainan korkojen, valtion tuen ja rakennusalan suhdanteiden muuttuessa.

Laadultaan ja sijainniltaan samanarvoisen asunnon asumiskustannukset voivat näin ollen muodostua hyvin erilaisiksi. Jotta kustannukset jakautuisivat oikeudenmukaisesti asumisoikeus- huoneistojen kesken, määritellään kunkin kohteen käyttövastike II:n kulut osuutena koko yhtiön käyttövastike II:n kuluista.

Käyttövastike II:n kulujen tasaamisen periaatteista päättää yhtiön hallitus. Asumisoikeusasuntojen tyhjäkäyttö sekä mahdollisiin lunastuksiin varautuminen katetaan yhteisvastuullisesti käyttövastike II:sta perittävillä erillä. Käyttövastike II:n kulujen tasaamisella pyritään minimoimaan asuntojen tyhjäkäyttöä ja näin myös tyhjäkäyttöön sekä lunastuksiin varautumista varten perittävien erien suuruutta.

Huoneistokohtaiset muutostyöt

Asumisoikeuden haltijalla on oikeus tehdä tai teettää asunnon sisätiloissa ja hallitsemallaan piha-alueella kohtuullisia asumistasoa parantavia muutostöitä. Muutostöissä on kuitenkin huomiotava, että muutostyön on vastattava myös tulevien asukkaiden tarpeita. Asumisoikeuden haltijan on aina ennalta hankittava yhtiön edustajan kirjallinen lupa muutostöille. Uudisrakennuksissa muutostyöt ovat takuuajana (2v.) kiellettyjä.

Asuntoon ei saa teettää sellaisia muutostöitä, jotka heikentävät asuttavuutta tai aiheuttavat haittaa talon muille asukkaille. Muutostöissä tulee noudattaa sekä viranomais määräyksiä että yhtiön ja isännöitsijän antamia ohjeita. Muutostöistä syntyvät kustannukset asukas on aina velvollinen suorittamaan itse, eikä niistä saa aiheutua lisäkustannuksia yhtiölle eikä muille talon asukkaille.

Asumisoikeuden haltija voi asumisoikeudesta luopuessaan saada korvauksen vain luovutushetkellä hyvässä kunnossa olevista huoneiston lisä- ja muutostöistä. Korvauksen saaminen edellyttää, että niistä on tehty kirjallinen sopimus yhtiön, muutostyön tekijän sekä asumisoikeuden haltijan kesken ennen kuin muutostöiden tekeminen on aloitettu.

Yhtiön yleiset periaatteet muutostöistä

Huoneistossa ei saa rakennusaikana eikä sen jälkeen tehdä sellaisia muutostöitä, jotka alentavat kiinteistön arvoa, heikentävät rakennuksen ääneneristysominaisuuksia, nostavat kiinteistön

käyttökustannuksia tai vaikuttavat haitallisesti rakennuksen runkoon tai LVI- ja sähkösuunnitelmiin taikka muutoin heikentävät asunnon asuttavuutta.

Mikäli asukas on luvatta tehnyt edellä mainittuihin seikkoihin vaikuttavia muutostöitä, palauttaa yhtiö asunnon ennalleen viimeistään poismuuton yhteydessä. Asukas on velvollinen korvaamaan luvattomasta muutostyöstä johtuvan korjaustyön kustannukset.

Muutostöiden vaikutusta asuttavuuteen tulee tarkastella myös asunnossa myöhemmin asuvien kannalta. Tämän vuoksi esimerkiksi poikkeuksellisen väristen maalien tai tapettien käyttämistä sallitaan vain poikkeuksellisesti. Mitään materiaaleja tai kalusteita ei saa vaihtaa laadultaan heikompiin kuin mitä asuntoon rakennusvaiheessa tai sen jälkeen on asennettu.

Muutostyöt eivät saa vaikeuttaa kiinteistön tai asunnon huoltotöitä, esimerkkinä omat pihatyöt. Muutostöiden aiheuttamat lisäkustannukset on asumisoikeuden haltija aina velvollinen itse suorittamaan, joten niistä ei saa aiheutua lisäkustannuksia yhtiölle tai muille talon asukkaille. Muutostöiden kunnossapidosta vastaa asumisoikeuden haltija. Yhtiö ei vastaa asumisoikeuden haltijalle tämän tai aikaisemman haltijan teettämistä muutostöistä. Asumisoikeuden haltijan vaihtuessa toteutetut muutostyöt ja niiden kunnossapitovastuu siirretään sopimuksella seuraavalle asumisoikeuden haltijalle.

Yhtiö edellyttää, että vaativa muutostyö tulee teettää ammattiurakoitsijalla. Tietyt muutokset edellyttävät viranomaisten hyväksymistä: muutoksista on tällöin laadittava suunnitelma, joka toimitetaan viranomaisille. Myös muutostyön suunnitelmista aiheutuvista kustannuksista vastaa asumisoikeuden haltija.

Rakennusaikaisten muutostöiden osalta asumisoikeuden haltija asioi suoraan urakoitsijan kanssa. Teetettävät työt kirjataan yhtiön lomakkeelle, johon urakoitsija kirjaa tarjouksensa muutostöiden hinnasta. Asumisoikeuden haltija merkitsee, mitkä tarjoukset hän hyväksyy ja toimittaa listan edelleen yhtiön hyväksyttäväksi. Kukin osapuoli varmistaa merkintänsä allekirjoituksella.

Yhtiön yhteyshenkilöinä toimivat rakennusvaiheessa rakennuttajan edustajat (projektipäällikkö/valvoja/projektisihteeri) ja asumisaikana isännöitsijä. Yhtiö asettaa poismuuton yhteydessä korvattaville muutostöille enimmäishinnan. Asumisoikeuden haltijan on aina ennalta hankittava yhtiön edustajan kirjallinen lupa muutostöille. Ilmoitus on tehtävä riippumatta siitä, halutaanko töistä myöhemmin hyvitys vai ei. Talon omistaja voi perustelluista syistä puuttua ilmoitetun työn tekemiseen.

Ilman talonomistajan lupaa tehdystä muutostyöstä ei saa myöhemmin hyvitystä, vaikka ne sinänsä kuuluisivatkin jäljempänä mainittuihin hyvitetäviin muutostöihin.

Huoneistokohtaisten parannusten korvaaminen asumisoikeuden haltijalle

Korvauksen määräysperusteet:

Parannusten arvo luovutushetkellä määräytyy parannustöistä aiheutuneiden kustannusten, töiden ajankohdan ja jäljellä olevan hyödyn perusteella. Parannusten on oltava sellaisia, että niiden voidaan olettaa vastaavan myös tulevien asukkaiden asumistarpeita.

Maksettavan hyvityksen laskemisessa yhtiö soveltaa ennalta määriteltyjä laskentaperusteita, joista poiketaan vain, mikäli parannustyön käypä arvo on selvästi laskennallista arvoa heikompi. Mikäli alkuperäisen materiaalin kunto ei ole aiheuttanut tarvetta muutostöille, talon omistaja voi vähentää korvattavan parannustyön arvosta alkuperäisen materiaalin arvon asennuskustannuksineen. Parannukseksi ei katsota hyväkuntoisen pinnoitteen tai kalusteen vaihtamista toiseen vastaavan tasoiseen esimerkiksi tyyliseikoista johtuen.

Parannusten laskennallinen arvo:

Muutostöistä korvattavaksi tuleva osuus vähenee ajan mukana ja on myös riippuvainen luovutusajankohdan arvotuksista. Hyvitettävien muutostöiden ylärajana on 100 euroa/asm². Yleisperiaatteena on, että asumistasoa parantavien muutostöiden hyvitys on enintään 80 % kyseessä olevien muutostöiden hyväksytystä hankintahinnasta, kuitenkin enintään 80 % hyvitettävien muutostöiden ylärajasta laskien. Parannustöiden jäännösarvon lasketaan pienenevän 20 % vuodessa laskettuna enimmäishyvityksestä, poikkeuksena parveke- tai terassilasitus jossa jäännösarvon lasketaan pienenevän 10 %vuodessa laskettuna enimmäishyvityksestä. Jäännösarvon pieneminen lasketaan koko kuoleentumisajan saman perusteen mukaisesti. Yhtiön päätös muuttaa vuotuista jäännösarvon pienennysprosenttia ei siis vaikuta taannehtivasti jo tehtyjen muutostöiden hyvityksiin.

Esimerkkejä muutostöistä

Esimerkkejä hyvitetävistä muutostöistä (hyväksyttävät muutostyöt, joista on myöhemmin mahdollista saada hyvitys):

- kylmäkalusteiden lisääminen
- kiinteiden säilytyskomeroiden lisääminen
- lattialaatoituksen lisääminen (edellyttää lattialämmityksen asentamista)
- lattialämmityksen asentaminen kosteisiin tiloihin
- parvekelasien asentaminen
- parketin, laminaatti- ja kivilattian asennus, mikäli askeläänieristysvaatimus täyttyy, lamiinaatin käyttöluokka on oltava vähintään 32

Esimerkkejä ei-hyvitetävistä muutostöistä (muutostyöt, joista ei myöhemmin ole mahdollista saada hyvitystä):

- kylmäkalustemuutokset, esimerkiksi jääviileä-kaapin muuttaminen jääpakastinkaapiksi
- maalatun seinän tapetointi, saatettava ennalleen sopimuksen päättyessä
- sävy- ja värimuutokset, saatettava ennalleen sopimuksen päättyessä isännöitsijän niin edellyttäessä
- liukuoven asentaminen
- ovisilmän, turvalukon tai -ketjun asentaminen (jätettävä paikoilleen muutettaessa) sälekaihtimien asentaminen (jätettävä paikoilleen muutettaessa)
- lisäpistokkeiden asennus
- omat pihatyöt (istutukset jätettävä paikoilleen tai piha saatettava alkuperäiseen kuntoon)
- suihkualtaan, -seinän tai -kaapin asennus
- keittiökalusteiden ja kodinkoneiden laatutason nosto
- ilmalämpöpumpun asennus, asennuksesta tehdään erillinen sopimus asukkaan kanssa

Esimerkkejä yleensä kielletyistä muutostöistä:

- seinien siirto ja poisto
- ikkunoiden paikkojen tai koon muutokset
- piharakennuksiin kohdistuvat muutokset
- ulko-oviin kohdistuvat muutokset
- asukkaiden omat parvekkeille tai asunnon ulkopuolelle asennettavat antennit korkkilattialattian asennus

Esimerkkejä yhtiön luvan vaatimista muutostöistä:

- puiden istutus ja kaato
- kiinteät terassirakennelmat ja aidat
- seinien siirrot ja poistot
- valokatteet ja markiisit
- LVIS-kalustemuutokset
- ilmalämpöpumpun asennus
- yleensäkin rakennus-/toimenpidelupaa vaativat muutokset

Laskelmaesimerkkejä:

Ohessa muutama esimerkki siitä, kuinka muutostyöstä asukkaalle korvattava summa muuttuu.

Esimerkki 1

Muutostyönä teetätetty 1.1.2008 asuntoon laminaattilattia arvoltaan 1 000 euroa. Maksimihyvitys muutostyöstä (1000 euroa – 20 %) = 800 euroa. Asukas muuttaa asumisoikeusasunnosta pois 1.1.2011. Tällöin poismuuttavalle asukkaalle hyvitetään kyseessä olevasta muutostyöstä 320 euroa.

Esimerkki 2

Muutostyönä teetätetty 1.1.2008 asuntoon laminaattilattia arvoltaan 1 000 euroa. Maksimihyvitys muutostyöstä (1000 euroa – 20 %) = 800 euroa. Asukas muuttaa asumisoikeusasunnosta pois 30.9.2012. Tällöin poismuuttavalle asukkaalle hyvitetään kyseessä olevasta muutostyöstä 40,44 euroa.

Esimerkki 3

Muutostyönä teetätetty 1.1.2008 asuntoon laminaattilattia arvoltaan 1 000 euroa. Maksimihyvitys muutostyöstä (1000 euroa – 20 %) = 800 euroa. Asukas muuttaa asumisoikeusasunnosta pois 5.1.2013. Tällöin poismuuttavalle asukkaalle ei enää hyvitetä muutostyöstä mitään, koska muutostyön tekemisestä on kulunut jo yli 5 vuotta.

Asukkaan velvollisuudet ja vastuut muutostöissä

Asumisoikeuden haltijalla on vastuu aiheuttamastaan huoneiston vahingoittumisesta lukuun ottamatta tavanomaista kulumista. Vastuu huoneistoon tehtyjen muutostöiden laadusta ja muutostöistä aiheutuvista vahingoista on asumisoikeuden haltijalla muutostyön teettäjänä.

Muutostöiden kunnossapidosta vastaa asumisoikeuden haltija. Yhtiö ei vastaa asumisoikeuden haltijalle tämän tai aikaisemman haltijan teettämistä muutostöistä. Asumisoikeuden haltijan vaihtuessa toteutetut muutostyöt ja niiden kunnossapitovastuu siirretään sopimuksella seuraavalle asumisoikeuden haltijalle.

Myös asumisoikeuden myöhempi haltija on vastuussa muutostöistä aiheutuneiden vahinkojen mahdollisesta lisääntymisestä omana hallinta-aikanaan, mikäli hän ei viipymättä ilmoita havaitsemistaan vahingoista talon omistajalle. Vahingon aiheuttamiseksi katsotaan myös alkuperäisen materiaalin vaihtaminen heikompileatuiseen.

Korvattavaksi vahingoksi katsotaan myös sellaiset sinänsä laadukkaasti tehdyt muutostyöt, jotka heikentävät asuttavuutta seuraavien asukkaiden kannalta. Syynä voi olla esimerkiksi materiaalien poikkeuksellisen räikeät värit

Muutokset huoneistokohtaisten muutostöiden periaatteissa:

Yhtiö voi perustelluista syistä muuttaa tässä op-
paassa esitettyjä huoneistokohtaisten muutostöiden menettely- ja korvausperiaatteita.

Asumisoikeuskohde Charlotta Helsingin Mellunkylässä



Muuta

Muista kotivakuutus

Kiinteistön omistaja on ottanut asuintalosi turvaksi kiinteistövakuutuksen, mutta sinun kannattaa ottaa kotivakuutus oman omaisuutesi turvaksi. Yleisimmin kotivakuutuksesta haetaan korvausta vesi- ja palovahinkoihin. Ellei sinulla ole kotivakuutusta ja vahinko sattuu, rahalliset vahingot ovat usein mittavat.

Tarkista vakuutusturvasi riittävyys

Karkean jaon mukaan kotivakuutuksen piiriin kuuluvat kaikki muutossa mukaan lähtevät tavarat, ja kiinteistövakuutuksen piiriin kiinteät kalusteet ja rakenteet. Muistathan tarkistaa vakuutusturvasi riittävyyden omasta vakuutusyhtiöstäsi. Yhtiön asunnoissa on myös asumiseen liittyvää muuta materiaalia, jota päivitetään tarvittaessa.



Asunnon huollon ja kunnossapidon vastuunjakotaulukko

Taulukko pätee normaalista asumisesta, kulumisesta ja vanhenemisesta johtuviin tapauksiin. Huolimattomuudesta johtuvat, tahalliset tai vahingossa aiheutuneet tuottamukset ratkaistaan aina tapauskohtaisesti. Asukkaan tulee ilmoittaa havaitsemistaan vioista yhtiölle välittömästi.

Kohde tai tehtävä	Suoritusvastuu		Kustannusvastuu		Huomautukset
	Ammattimies tai erikoisliike	Asukas	Asukas	Yhtiö	
Avaimet ja lukot					
Alkuperäisen lukon huolto	x			x	
Lisäavaimen hankinta	x	x	x		Yhteys isännöitsijään
Ulko-oven lukon sarjoitus	x		x		Yhteys isännöitsijään
Turvalukon asennus ja huolto	x		x		Yhteys isännöitsijään
Varmuusketjun asennus ja huolto	x		x		Yhteys isännöitsijään
Huoneiston ulko-ovet					
Saranoiden ja alkuperäislukon voitelu		x	x		
Tiivisteiden korjaus ja uusinta	x			x	
Oven ja sen alkuperäisten varusteiden korjaus	x			x	
Ovisilmän asennus ja huolto	x		x		Yhteys isännöitsijään
Oven edustan puhtaana-pito	x			x	
Oven edustan lumityöt	x			x	
Oven edustan liukkaudentorjunta	x			x	

Kohde tai tehtävä	Suoritusvastuu		Kustannusvastuu		Huomautukset
	Ammattimies tai erikoisliike	Asukas	Asukas	Yhtiö	
Ikkunat					
Tiivisteiden korjaus ja uusinta	x			x	
Helojen yms. varusteiden korjaus	x			x	
Ikkunalasien uusinta	x	x	x	x	Yhteys isännöitsijään
Puitteiden ja karmien maalaus	x			x	
Puitteiden ja karmien korjaus	x			x	
Parvekelasituksen korjaus (takuuajan jälkeen)	x		x		Yhteys isännöitsijään
Sälekaihtimet	x		x		Poismuuttaessa jätettävä paikoilleen
Seinä-, katto- ja lattiapinnat					
Seinien maalaus ja tapetointi	x		x	x	Yhteys isännöitsijään
Märkätilojen seinäpintojen korjaus	x			x	
Huoneistosaunan lauteiden korjaus tai uusiminen	x		x	x	Tapauskohtaisesti
Saunan paneloinnin korjaus	x		x	x	Tapauskohtaisesti
Kattopintojen maalaus	x			x	
Lattianpäällysteiden korjaus ja uusinta	x		x	x	Muutostyönä
Märkätilojen lattioiden ja seinien kunnontarkastus	x			x	
Parvekkeen pintojen kunnostus	x			x	
Parvekkeen puhtaanapito		x	x		
Parvekkeen vedenpoistoaukkojen puhdistus		x	x		
Kalusteet ja ovet					
Kalusteiden kunnostus	x			x	
Astianpesupöydän kunnostus	x			x	
Väliovien ja niiden alkupeiräisten varusteiden korjaus	x	x	x	x	Tapauskohtaisesti
Väliovien saranoiden ja lukkojen voitelu		x	x		

Kohde tai tehtävä	Suoritusvastuu		Kustannusvastuu		Huomautukset
	Ammattimies tai erikoisliike	Asukas	Asukas	Yhtiö	
Lämmitys					
Patterien ilmaaminen	x			x	
Patterien perussäätö	x			x	
Patteriventtiilien korjaus ja huolto	x			x	
Patterien puhtaanapito		x	x		
Ilmalämpöpumpun asennus ja huolto	x		x		
Ilmanvaihto					
Tulo- ja poistoilmaventtiilien puhdistus		x	x		
Tulo- ja poistoilmaventtiilien säätö ja korjaus	x			x	
Ilmanvaihtokanavien puhdistus	x			x	
Korvausilmaventtiilien uusien suodattimien hankinta	x			x	
Liesikuvun rasvasuodattimen puhdistus		x	x		
Liesikuvun uuden rasvasuodattimen hankinta		x	x		
Liesikuvun korjaus	x			x	
Pyykinkuivauskoneen liittäminen	x		x		
Huoneiston ilmanvaihtokoneen suodattimien vaihto	x			x	
Huoneiston ilmanvaihtokoneen huolto ja korjaus	x			x	
Huoneiston ilmanvaihtokoneen tarpeenmukainen käyttö		x	x		
Vesi- ja viemärlaitteet					
Astianpesukoneen korjaus	x		x		
Astianpesukoneen puhdistus		x	x		
Hanojen poresuodattimien puhdistus		x	x		
Hanojen virtaamien perussäätö	x			x	
Hanojen korjaus ja uusiminen	x			x	
WC-laitteen korjaus	x			x	

Kohde tai tehtävä	Suoritusvastuu		Kustannusvastuu		Huomautukset
	Ammattimies tai erikoisliike	Asukas	Asukas	Yhtiö	
Vesi- ja viemärilaitteet jatkuu					
Pesualtaiden korjaus	x		x	x	Tapauskohtaisesti
Astian- ja pyykinpesukoneiden liittäminen	x		x		Käytettävä aina takaiskuventtiiliä
Takaiskuventtiili		x	x		
Astianpesukonehangan asennus	x		x		
Astianpesukoneen poiston jälk. vesiputkien tulppaus	x		x		
Vesilukkojen puhdistus		x			
Lattiakaivojen puhdistus		x	x		
Vesilukkojen ja lattiakaivojen korjaus	x			x	
Viemäritukosten avaus	x			x	
Hanojen ja WC:n vuotojen tarkkailu		x	x		
Huoneistokohtaisten vesimittarien lukeminen	x		x	x	Muuttojen yhteydessä, yhtiö
Sähkölaitteet, asunon sähkömittaus					
Lamppujen ja loisteputkien hankinta ja vaihto		x	x		
Loisteputkivalaisimien sytyttimien hankinta ja vaihto		x	x		
Kiinteiden valaisimien ja niiden kupujen korjaus	x			x	
Sulakkeiden hankinta ja vaihto		x	x		
Pistorasioiden ja kytkimien korjaus	x			x	
Sisustusvalaisimien asennus		x	x		
Antenniliitosjohdon hankinta ja korjaus		x	x		
Tietoliikennesiirtilaitteiden lisääminen		x	x		
Merkkivalojen hankinta ja vaihto		x	x		
Paristojen hankinta ja vaihto		x	x		
Kiukaan korjaus ja huolto	x			x	

Kohde tai tehtävä	Suoritusvastuu		Kustannusvastuu		Huomautukset
	Ammattimies tai erikoisliike	Asukas	Asukas	Yhtiö	
Sähkölaitteet, asunnon sähkömittaus jatkuu					
Kiuaskivien hankinta ja vaihto		x	x		Huoneistosaunat
Kylmäkalusteiden lauhduttimien puhdistus		x	x		
Patteriventtiilien korjaus ja huolto	x			x	
Jääkaapin sulamisvesiputken puhdistus		x	x		
Lieden ja jääkaapin korjaus ja huolto	x			x	
Palovaroittimien hankinta ja huolto		x	x		
Antennikaapelit		x	x		
Modeemit		x	x		
Tietoliikennejohdot		x	x		
Asunnon käytössä oleva piha-alue					
Pihan puhtaanapito		x	x		
Nurmikoiden ja pensaiden hoito		x	x		
Pihalaatat		x	x		Yhteys isännöitsijään
Muut piha-alueet					
Alueen roskaamisen välttäminen (tupakantumpit, koirien jätökset)		x	x		
Muuta					
Asunnon irtaimiston vakuuttaminen		x	x		
Asukkaan huoneistoon tuomien, yli 30 litraa nestettä sisältävien astioiden/laitteiden (esim. akvaario) huoneistolle/kiinteistölle aiheuttamat vahingot	x			x	Tarkista kotivakuutus!

Tässä oppaassa esitetyt Asoasunnot Yrjö ja Hanna Oy:n noudattamat käytännöt perustuvat seuraaviin säännöksiin (niiden voimassa olevassa muodossa):

- Laki Asumisoikeusasunnoista 393/2021
- Yleishyödyllisiä asuntoyhteisöjä koskevat säännökset Aravalaki 1189/1993 ja 571/1999
- Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 604/2001
- VNp yleishyödyllisten asuinyhteisöjen tuoton tuloutuksesta 1203/1999

Muuttajan muistilista

Yrjö ja Hanna Kodit helpottaa muuttoasi: olemme suunnitelleet avuksesi muuttajan muistilistan. Seuraathan kohta kohdalta, että kaikki asiat ovat järjestyksessä. Muuton lisäksi olemme mukana myös muissa elämänmuutoksissasi. Muistathan ilmoittaa esimerkiksi perheenisäyksestä ja nimenmuutoksesta postiin, maistraattiin ja huoltoyhtiölle.

Muistathan tehdä muuttoilmoituksen myös huoltoyhtiölle. Jos olet kadottanut esimerkiksi avaimesi, huoltoyhtiö tarvitsee tiedon siitä, että olet asukkaana heidän vastaamassa kiinteistössä. Varsinainen muuttoilmoitus maistraatille tehdään osoitteessa www.muuttoilmoitus.fi.



Muistathan hoitaa nämä ennen muuttoasi:

- ☐ Tee / pura sähkösopimus.
- ☐ Tilaa ajoissa internet-liittymän siirto.
- ☐ Mikäli olet käyttänyt taloyhtiön kiinteää laajakaistayhteyttä, muista muuttaessasi ilmoittaa operaattorille käytön lopettamisesta.
- ☐ Irtisano vuokrasopimuksesi, mikäli asut vuokra-asunnossa.
- ☐ Irtisano/tee vuokratun autopaikan sopimus.
- ☐ Peru / varaa saunavuorosi.
- ☐ Muista osoitteenmuutosilmoitukset. Osoite muuttuu -kortteja saat postista.
- ☐ Kun muutat pois, tyhjennä asunto sekä kaikki käytössäsi olleet varastotilat kaikista tavaroista.
- ☐ Tee loppusiivous
- ☐ Luovuta kaikki asuntosi avaimet sekä käytössäsi olleiden varastotilojen ja autopaikan avaimet vuokraukseen/isännöitsijälle.

Kalon-korttelissa Jyväskylän Kuokkalassa on 18 asumisoikeus-
asuntoa



Asukkaan opas



YHTEYS:

Asoasunnot Yrjö ja Hanna Oy
020 742 9880 | asoasunnot@yrjohanna.fi
www.yrjohanna.fi

