

Kunta Helsinki

Kuntanumero 91

Jätetään kuntaan varauspäätöstä varten

Maakunta Uusimaa

Jätetään ARAan takauslainan hyväksymistä varten

Kohde	Lainanhakija Asumisosuuskunta Koskelan Lehmus		Y-tunnus			
	Hakijayhtiön perustaja(t) ja omistusjakauma % Liitteenä		Y-tunnus			
Käyttötarkoitus	<input checked="" type="checkbox"/> vuokratalo					
Rakennuttaminen	Rakennuttaja, yritys ja rakennuttaja-asiamies Fira Oy		Y-tunnus 2764139-3			
	Osoite Teknobulevardi 3-5, 01530 Vantaa		Puhelin 040-7365049			
	Laina-asianhoitaja ja yhteisö, jota edustaa (jos muu kuin rakennuttajayritys ja sen asiamies)		Y-tunnus			
	Osoite		Puhelin			
	Sähköpostiosoite samuel.kopperoinen@fira.fi					
	Suunnittelija L-Arkkitehdit		Y-tunnus 0945582-9			
Rakennuspaikka	Kaupungin/kunnanosan nimi ja nro Koskela (26)	Kortteli nro 972	Tontti nro 2			
	Tilan nimi		Tilan RN:o			
	Määräala, m ²		Tontti <input type="checkbox"/> oma <input checked="" type="checkbox"/> vuokra			
	Kiinteistötunnus, määräalan tunnus tai vuokraoikeuden laistotunnus 91-26-972-2					
	Katuosoite, postinumero ja postitoimipaikka Koskelantie 62-64, 00610 Helsinki					
	Tontin saanto <input type="checkbox"/> ostettu yksityiseltä <input type="checkbox"/> ostettu kunnalta/valtiolta <input type="checkbox"/> vuokrattu yksityiseltä <input checked="" type="checkbox"/> vuokrattu kunnalta/valtiolta <input type="checkbox"/> muu, mikä					
	Kaavan vahvistamisen tai poikkeusluvan myöntämisen pvm <input type="checkbox"/> kaavamuutos vireillä		Rakennustöiden suunniteltu alkamisajankohta ja kesto			
Hankkeen perustiedot	Urakoitsijan valinta <input type="checkbox"/> urakkakilpailu <input checked="" type="checkbox"/> neuvottelu-urakka <input type="checkbox"/> perustajaurakointi <input type="checkbox"/> Muu, mikä					
	Urakoitsijan nimi Fira Oy					
	Rakennettavia asuntoja, kpl 50	Yhteensä, asm ² 3 134,5	Hankinta-arvo, € 14 300 000 €	€/asm ² 4 566,74		
Rahoitus	Takauslaina	Lainanantaja, laina-aika	12.000.000,00	€	84	%
		Lainanantaja, laina-aika		€		%
	Muu rahoitus	Takauslainaa paremmalla etuoikeudella oleva laina		€		%
	Omat varat		2.300.000,00	€	16	%
	Rahoitus yhteensä		14.300.000,00	€	100	%

Lisätietoja	Hakemus perustettavan osuuskunnan lukuun. Osuuskunnan perustavat sen tulevat asukkaat, kun ryhmärakennuttamissopimus on hyväksytty. Sopimus on kuluttajien hyväksyttävänä.	
Allekirjoitus	Paikka ja päiväys 30.8.2019	
	Allekirjoitus	Tulevan omistajan allekirjoitus 1)
	Nimen selvennys Samuel Kopperoinen	Nimen selvennys

KUNNAN LAUSUNTO (kunta täyttää)

Kunta puoltaa hakemuksen hyväksymistä <input type="checkbox"/> kyllä <input type="checkbox"/> ei	
Lausunto	
Päiväys 30.8.2019	Leima
Allekirjoitus	
Nimen selvennys	

1) Silloin kun rakennusliike omistaa yhtiön osapäätökseen saakka, tulee ennen lainavarauksen hakua olla esisopimus omistuksen siirrosta rakennusliikkeen ja lopullisen omistajan välillä. Molemmat osapuolet allekirjoittavat lainavarausta varten jätettävän lomakkeen.

Lisätietoja takauslainasta saa YM:n takauslainaa koskevasta tuotekortista.

Tuotekortit osoitteessa <http://www.vyh.fi/asuminen/kuntap/tuotekor/index.htm>.

ARA:n kotisivuilla, www.ara.fi, yleisohje takauslainoista sekä muuta takauslainoja koskevaa ohjeistusta.

Lähetetään ARAn kirjaamoon sähköisesti .xls-muodossa (kirjaamo.ara(a)ara.fi)

Lainanhakija, hankkeen apunimi Asumisosuuskunta Koskelan Lehmus	Sijaintikunta Helsinki	
Rakennuttaja Fira Oy		
Yhdyshenkilö Samuel Kopperoinen	Sähköpostiosoite samuel.kopperoinen@fira.fi	Puhelinnumero 040-7365049

1. AIKATAULU

Talot	Asunnot, m ²	Aloitus, pvm	Asuntojen käyttöönotto, pvm	Rak.aika (kk)
1 ja 2	3 123,0	1.11.2019	1.4.2021	17
				0
				0

2. URAKOITSIJOIDEN, RAKENNUTTAJAN JA PÄÄSUUNNITTELIJAN VALINTAPERUSTEET

Urakoitsijat valittu kilpailuttamalla:	<input type="checkbox"/> design & build	<input type="checkbox"/> kokonaisurakka	<input type="checkbox"/> jaettu urakka	<input type="checkbox"/> projektinjohtourakka	<input type="checkbox"/> muu, mikä
Urakoitsijat valittu ilman kilpailua:	<input type="checkbox"/> perustaja-urakointi	<input checked="" type="checkbox"/> neuvottelu-urakka	<input type="checkbox"/> muu, mikä		
Rakennuttajan valintaperuste:	<input type="checkbox"/> kilpailu	<input checked="" type="checkbox"/> neuvottelu	<input type="checkbox"/> muu, mikä		
Pääsuunnittelijan valintaperuste:	<input type="checkbox"/> arkkitehtikilpailu	<input type="checkbox"/> kilpailu	<input checked="" type="checkbox"/> neuvottelu	<input type="checkbox"/> muu, mikä	

3. TIEDOT URAKOITSIJOISTA

Pääurakoitsija Fira Oy	LV-urakoitsija
I-urakoitsija	Sähköurakoitsija
Muu urakoitsija, mikä	Muu urakoitsija, mikä

4. PERUSTAMISOLOSUHTEET

	Kaivu, m ³	Täyttö, m ³	Paalutus	Louhinta
Rakennuksen alla <3 m ulkoseinästä	9 000	3 000	Kokonaismäärä 4 700 j m Paalupituus, keskim. 10 m	Kanaalilouhinta 0 m ³ Pintalouhinta 0 m ³
Muulla tontilla	0	0	Kantava alapohja 1 800 m ²	

5a. LÄMMITYSJÄRJESTELMÄ


<input type="checkbox"/> Kauko- lämpö	<input type="checkbox"/> Alue- lämmitys	<input type="checkbox"/> Liittyy toisen yhtiön lämpökeskukseen	<input checked="" type="checkbox"/> Oma lämpökeskus	<input type="checkbox"/> Maalämpö
<input type="checkbox"/> Suora- sähkö	<input type="checkbox"/> Varaava sähkö	<input type="checkbox"/> Varalämmönlähde, mikä?	<input type="checkbox"/> Aurinko- sähkö/lämpö	<input type="checkbox"/> Muut lämpöpumput

5b. ILMANVAIHTOJÄRJESTELMÄ

<input checked="" type="checkbox"/> Huoneistokohtainen tulo- ja poisto IV + LTO	<input type="checkbox"/> Kiinteistökohtainen tulo- ja poisto IV + LTO	<input type="checkbox"/> Painovoimainen ilmavaihto	<input type="checkbox"/> LTO- vuosihyötysuhde 0 %
------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------	------------------------------------------------------

Huoneisto	Osuus nro.	Osuus (%)	Nimi	Osoite	Postinro	Kaupunki	Maa
A1	001						
A2	002						
A3	003						
A4	004						
A5	005						
A6	006						
A7	007						
A8	008						
A9	009						
A10	010						
A11	011						
A12	012						
A13	013						
A14	014						
A15	015						
A16	016						
A17	017						
A18	018						
A19	019						
A20	020						
A21	021						
A22	022						
A23	023						
A24	024						
A25	025						
B26	026						
B27	027						
B28	028						
B29	029						
B30	030						
B31	031						

B32	032
B33	033
B34	034
B35	035
B36	036
B37	037
B38	038
B39	039
B40	040
B41	041
B42	042
B43	043
B44	044
B45	045
B46	046
B47	047
B48	048
B49	049
B50	050

A woman with dark hair is lying in bed, smiling and looking towards the camera. She is covered with a blue blanket. The background shows a wooden headboard and a blue pillow.

**KOTEJA,
JOISSA
VIIHDYTÄÄN
VIISAASTI**

Fira OSKU

Asumisen tulevaisuus on täällä




Fira OSKU



SISÄLTÖ

Mikä on Fira Osku?	5
Sisustusvalinnat	6
Vihreää energiaa ja älykästä kulutuksen seurantaa	9
Polku asumisosuuskuntalaiseksi	10
Asumisosuuskunnan periaatteet	12
Fira	15
Yhteystiedot	16



ESIMERKKIASUNTO KOIVUHAAN VIHREÄSTÄ VETURISTA
A7, 1h + kt, 28m², 2. krs

MAKSUERÄ	ERÄN MÄÄRÄ €	SELITE
Maksuerä 1. Maksetaan varauksen yhteydessä	790 €	Ensimmäisenä maksetaan varausmaksu
Maksuerä 2. Maksetaan ennen rakennustöiden aloittamista	8062 €	1. osa liittymismaksusta
Maksuerä 3. Maksetaan ennen muuttoa	8062 €	2. osa liittymismaksusta
Asunnon omarahoitus yhteensä	16 914 €	
Kuukausivuokra	592 €	

* Arviot perustuvat oletettuihin lainanlyhennys, korko- ja ylläpitokustannuksiin. Osuuskunta päättää vuokran perusteesta ja suuruudesta.

MIKÄ ON FIRA OSKU

Fira Osku tuottaa asuntoja edulliseen ja kestävämpään asumiseen. Tämän mahdollistaa asumisosuuskuntamalli, joka poistaa asuntorakentamisesta kustannuksia nostavia välikäsiä. Fira Oskussa pääset hyötymään omistusasumisen eduista ja vuokra-asumisen huolettomuudesta. Fira Oskussa maksamasi vuokra kertyy asumisosuuskuntaan.

✓ RAHAA MUUHUNKIN KUIN ASUMISEEN - OLET OMA VUOKRANANTAJASI

Osuuskunnan liittymismaksu on kokonaisuudessaan 10% asunnon rakentamiskustannuksista. Voit maksaa liittymismaksun kolmessa erässä hankkeen edetessä, arviolta noin 16 kk aikana (asunnon varauksesta kohteen luovutukseen), alkaen 790 € varausmaksusta. Muutettuasi asuntoon maksat maltillista, keskimäärin 10-15% asuinalueen markkinahintaa matalampaa kuukausivuokraa. Olet osuuskunnan jäsenenä oma vuokranantajasi. Vuokralaisena olet oikeutettu myös asumistukeen.

✓ OMISTUSASUMISEN LAATUA VUOKRA-ASUMISEN VAPAUDELLA

Osuuskunnan jäsenyyden myötä saat vuokraoikeuden asuntoon. Huoneiston juridisena omistajana on osuuskunta. Pääset osuuskunnan jäsenenä vaikuttamaan asumisyhteisön päätöksentekoon, kuten omistusasumisessa. Voit myös valita kotisi ilmeen ja sisustuksen valmiiksi mietityistä tyylikokonaisuuksista.

✓ OSUUSKUNTATALO ON TURVALLINEN JA EKOLOGINEN VALINTA

Asumisosuuskunnassa asuminen on turvallista ja varmaa. Osuuskunnan jäsenenä oikeutesi on paremmin turvattu kuin tavallisessa vuokra-asunnossa, sinun ei tarvitse esimerkiksi huolehtia vuokranantajan vaihtumisesta. Rakentamamme osuuskuntatalot ovat aina uusia, joten suurista remonteistakaan ei tarvitse huolehtia vuosikymmeniin. Voit nauttia edullisemmasta asumisesta ilman lainataakkaa ja osuuskunnan jäsenenä voit vaikuttaa vuokratasoon yhdessä muiden osuuskunnan jäsenten kanssa. Osuuskuntatalot ovat uusia energia- tehokkaita taloja, joissa ominaista on ympäristöä säästävää syvämaalämpöä ja älykäs kulutuksen seuranta.

OMARAHOITUS

Asumisosuuskunnan jäsenenä maksat omarahoituksena 10% asunnon rakentamiskustannuksista. Maksut koostuvat:

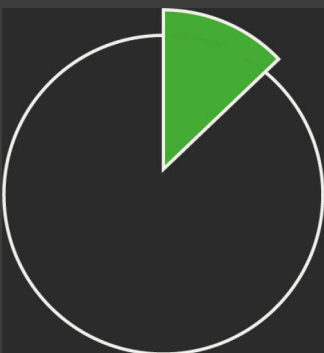
- varausmaksusta, jolla varaat haluamasi asunnon. Varausmaksu muuttuu osuuspääomaksi asumisosuuskunnan perustamisen jälkeen. Varausmaksun saat tarvittaessa takaisin rakentamisen aloittamiseen saakka.
- liittymismaksusta, joka maksetaan kahdessa erässä rakentamisen edetessä.

OSUUSKUNNAN LAINA

Asumisosuuskunta ottaa 90% lainaa rakentamisen kustannuksien kokonaismäärästä. Korkean lainoitustason mahdollistaa valtion takaus, jota haetaan ARALta, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta. Hankkeen siltarahoittajana toimii rakentamis- ja asukashankintavaiheen ajan Tradeka.

RAHOITUSMALLIN ANSIOSTA:

- omarahoitusosuus kohteessa on jäseniltä vain 10%.
- hankkeessa ei ole välikäsiä ja rakentamisen kustannukset ovat näin ollen perinteistä rakennustapaa pienemmät.
- voit maksaa liittymismaksun kolmessa erässä hankkeen edetessä, alkaen 790 € varausmaksusta.



VALITSE KOLMESTA TYYLISTÄ ITSELLESI MIELUISIN



Osku- kotien värimaailmat on suunniteltu sopimaan saumattomasti yhteen kaikkien asuntotyyppien ja pohjaratkaisujen kanssa. Ajattomuus, luonnonläheisyys ja muunneltavuus ovat olleet suunnittelun kulmakiviä.

Valittavanasi on kolme erilaista värimaailmaa: luonnonläheinen ja vaalea (1), teollistyylinen (2) sekä moderni ja graafinen (3).

Valittu värimaailma kattaa koko kotisi tehden siitä tyylikkään yhtenäisen. Varusteet on valikoitu sopimaan yhteen jokaisen värimaailman kanssa.

Valittavat paketit eivät vaikuta asunnon kustannuksiin.

1 - RAUHALLISUUTTA VAALEUDESTA

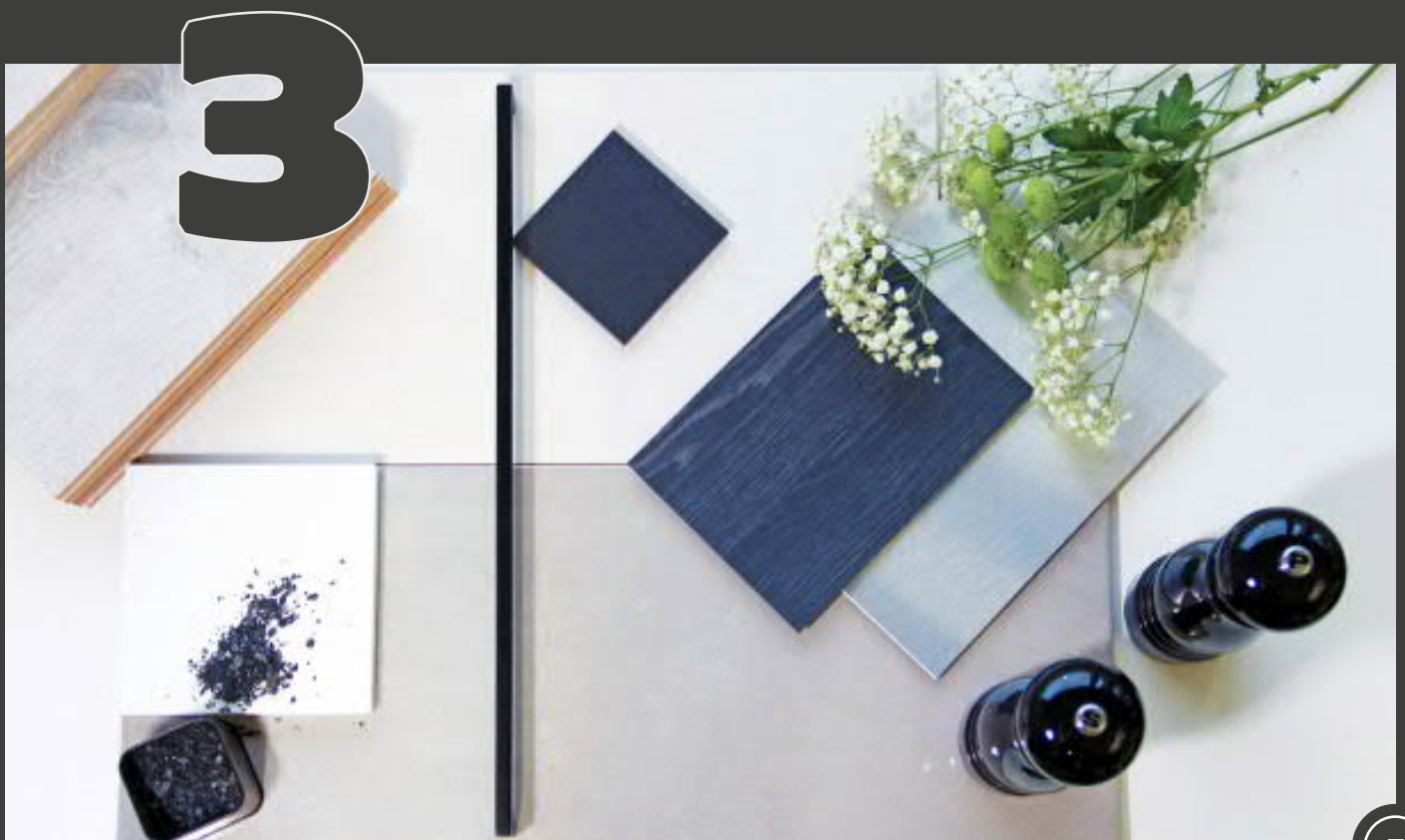
Rauhallinen tyyli sopii luonnonläheisen värimaailmansa myötä erilaisten sisustustyylien kanssa hyvin yhteen. Neutraalia väripalettia on helppo piristää omaa silmää miellyttävillä tekstiileillä, vaikkapa vuoden aikoja mukaillen. Valoisuus ja vaaleat värisävyt takaavat rauhallisen kokonaisuuden kotiisi.

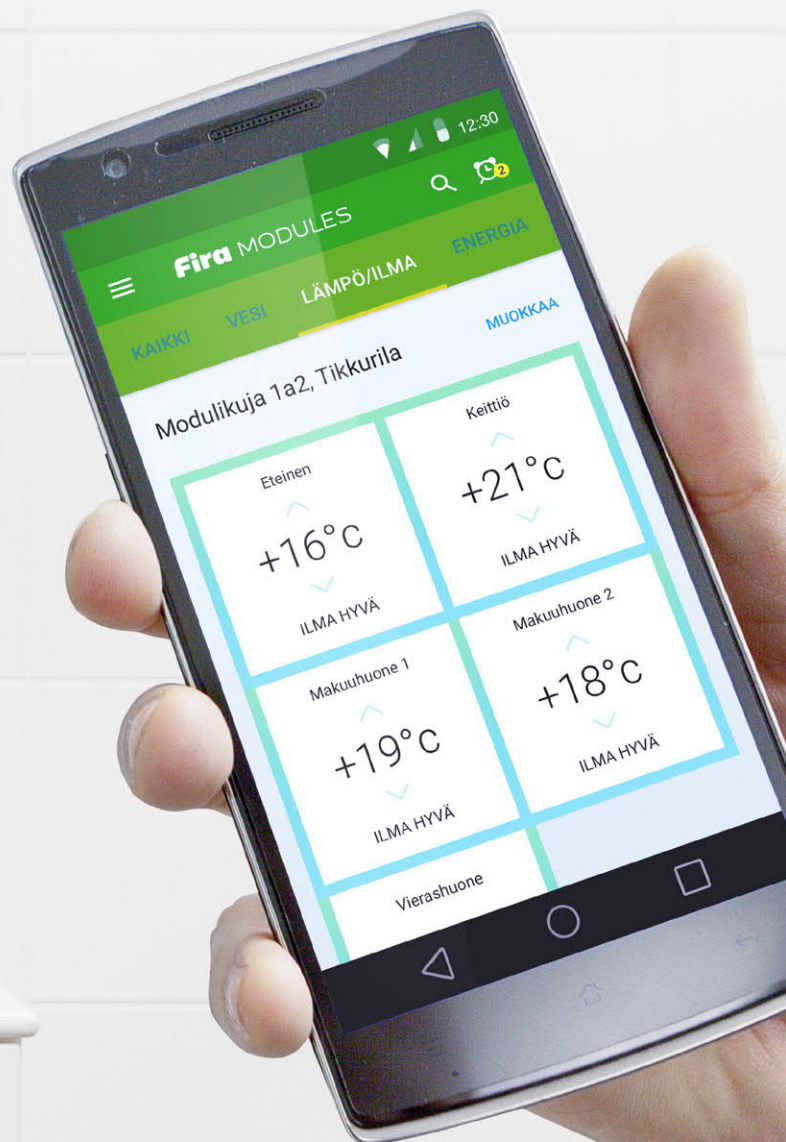
2 - SÄRMÄÄ YKSITYISKOHTIIN HARMAASTA TAUSTASTA

Auringon haalentaman puun harmaat sävyt toistuvat harmonisessa tyyliässä. Yksivärisyys ei ole tylsä, kun pintamateriaalit ovat erilaisia struktuureiltaan. Harmaa tausta sisustuksessa saa yksityiskohdat nousemaan päärooliin kodissasi.

3 - RYTMIÄ KONTRASTEILLA

Vastakohdat täydentävät toisiaan, niin myös sisustuksessa. Selkeät linjat, mustavalkoisuus ja rytmia tuovat yksityiskohdat tekevät tästä tyylistä kauniin kokonaisuuden. Pehmeillä tekstiileillä ja ajankohtaisilla sisustuselementeillä loihdit kodistasi persoonaasi peilaavan kokonaisuuden.





**KAIKKI ASUMISEN OLENNAINEN TIETO
YHDESSÄ HELPOSSA KÄYTTÖLIITTYMÄSSÄ
ÄLYPUHELIMESSA TAI TIETOKONEELLASI**

VIHREÄÄ ENERGIAA JA ÄLYKÄSTÄ KULUTUKSEN SEURANTAA

Rakennukset ovat yksiä suurimpia energiankuluttajia. Ilmastonmuutos haastaa myös rakentamisen ja asumisen nykyaikaiset toimintatavat. Rakennamme kaikki osuuskuntatalot kestäviksi ja energiatehokkaiksi tulevaisuuden osuuskuntalaisten tarpeet huomioiden.

Hyödynnämme osuuskuntataloissa muun muassa päästötöntä syvämaalämpöä ja älykästä talotekniikkaa, joiden avulla osuuskuntalaisten on myös helppoa itse seurata omaa kulu-
tustaan.

FIRA MODULES

Designia, älyä ja innovatiivista teknologiaa modulaarisilla ratkaisuilla. Kylpyhuonemuodulien ansiosta asunnoissa ja koko talossa on yksi älyjärjestelmä ja reaaliaikainen tieto mm. sähkön- ja vedenkulutuksesta sekä ilmanlaadusta. Kylpyhuonemuodulien valmistus tapahtuu tehtaassa, jossa materiaalien minimointi ja kierrätys on valvotumpaa.

Lisätietoja: www.fira.fi/modules

QHEAT -SYVÄMAALÄMPÖ

Qheat-syvämaalämpö on päästötön, turvallinen ja vieläpä edullinen vastaus maapallomme polttavimpiin ongelmiin – hiilenpolttoon, sekä muiden epäekologisten energiamuotojen käyttöön.

Lisätietoja: www.qheat.fi

POLKU ASUMIS- OSUUSKUNTALAISEKSI



TUTUSTU MIELEISEESI KOTIIN JA OSUUSKUNTAMALLIIN

Asumisosuuskunta on vuokra- ja omistusasumisen välimuoto. Asumisosuuskunta on talokohtainen ja se on aidosti jäsentensä määräysvallassa. Asumisen aikana maksat kuukausittaista vuokraa. Osuuskunnan jäsenenä olet oma vuokranantajasi.



TEE VARAUSPYYNTÖ TULEVAAN KOTIISI

Asunto on varattuna sinulle kahden viikon ajan. Mikäli joku muu on ehtinyt varaamaan mieluisan kodin ennen sinua, siirrämme sinut asunnon jonotuslistalle ja tarjoamme mahdollista vaihtoehtoa. Ilmoitamme sinulle mikäli asunto vapautuu.



VAHVISTA VARAUKSESI

Vahvistaaksesi varauksesi, maksat varausmaksun asunnostasi. Varausmaksu siirretään osuuskunnalle asumisosuuskunnan perustamisen jälkeen. Varausmaksun saa tarvittaessa täysimääräisenä takaisin rakentamisen aloittamiseen asti. Varauksen yhteydessä käymme kanssasi läpi osuuskuntaan ja kotiisi liittyvät asiakirjat.



PERUSTAMISSOPIMUKSEN HYVÄKSYMINEN JA OSUUSKUNNAN PERUSTAMINEN

Jokainen osuuskuntaan liittyvä hyväksyy erikseen osuuskunnan perustamissopimuksen. Kun vähintään puolet tulevan osuuskunnan jäsenistä on hyväksynyt perustamissopimuksen, asumisosuuskunta voidaan perustaa. Tässä kohtaa maksetut varausmaksut siirretään osuuskunnalle ja ne luetaan jäsenten hyväksi 10 % omarahoitusosuudessa. Perustamisen jälkeen varausta ei voi enää peruuttaa. Jos jäseniä ei saada tarpeeksi rakentamisen aloittamiseksi, palautamme varausmaksusi täysimääräisenä.

RAKENNUSLUPA



RAKENTAMINEN ALKAA

Rakentaminen voidaan aloittaa, kun kaikkia asuntoja kohden on löytynyt jäsen. Tämän jälkeen maksetaan osuuskunnan liittymismaksusta 50 %. Kun liittymismaksut ovat maksettu, rakentaminen voi alkaa. Arvioitu rakentamisen aika on 14 kuukautta.



VALITSE MATERIAALIT

Valitse kotiisi pintamateriaalit valmiiden tyyliuuntiemme joukosta. Tervetuloa hypistelemään ja tutustumaan materiaaleihin Pop up -konttiimme. Kontti on avoinna asukkaille annetulla koodilla. Palveluinsinöörimme ilmoittaa asukkaille kontin sijainnin ja hänen tapaamisaikansa kontissa.



SEURAA RAKENTAMISEN EDISTYMISTÄ

Rakentamisen aikana tulemme kertomaan hankkeen etenemisestä kuukausikirjeessämme. Asukkaana pääset myös tutustumaan työmaahan. Ensimmäinen osuuskunnan kokous järjestetään jo rakentamisen aikana.



MUUTTO LÄHENE

Uusi kotisi valmistuu kovaa vauhtia. Pääset tekemään muuttotarkastuksen tulevaan asuntoosi yhdessä työmaahenkilöstön kanssa. Kun kotisi on muuttovalmis, tulee loput 50 % asumisosuuskunnan liittymismaksusta maksettavaksi.



TERVETULOA KOTIIN

Uusi ihana kotisi on nyt valmis. Olemme apunasi myös muuton jälkeen ja varmistamme, että kodissasi on kaikki hyvin. Huolehdimme muuton jälkeen takuuajan velvollisuuksistamme.



HUOLETONTA JA EDULLISTA ASUMISTA

Talo on valmistunut ja asumisosuuskunta ylläpitää yhtiön toimintaa. Osuuskunta on jäsentensä määräysvallassa ja tuemme alkutaipaleella teitä talosta huolehtimisessa. Uuden ajan asuminen alkaa tästä.

S ASUMISOSUUSKUNNAN PERIAATTEET

RAHOITUS

10 % OMARAHOITUSOSUUDELLA KIINNI ASUMISOSUUSKUNNAN HYÖTYIHIN

Omarahoitusosuus vastaa sitä summaa, jonka osuuskunnan jäsenet suorittavat osuuskunnalle osuus- ja liittymismaksuina. Aukkaat varaavat haluamansa asunnon maksamalla varausmaksun. Varausmaksut siirtyvät osuuskuntaan osuuspääomaksi, kun osuuskunta perustetaan. Varausmaksu ja liittymismaksu on yhteensä 10% asunnon rakentamiskustannuksista. Liittymismaksu maksetaan kahdessa erässä rakentamisen edetessä. Ensimmäinen osa liittymismaksusta tulee maksettavaksi silloin, kun hankkeelle on haettu rakennuslupa ja rakentaminen voidaan aloittaa. Toinen puolisko sitten, kun asunto on muuttovalmis. Maksu pitää suorittaa ennen muuttoa.

Kun osuuskunta on perustettu, tulee varaajista osuuskunnan jäseniä. Osuuskunnan jäsenyys oikeuttaa tekemään vuokrasopimuksen osuuskunnan kanssa. Asumisosuuskunnassa kysymys on vuokra-asumisesta, jossa asukkaat pääsevät vaikuttamaan asumisyhteisönsä päätöksentekoon. Kysymys ei ole asuntokaupasta, eikä hankkeessa ei ole asuntokauppalaian mukaista perustajaosakasta.

OSUUSKUNNAN PERUSTAMINEN JA RAKENTAMISEN ALOITTAMINEN

Kun 50 % rakennettavan kohteen asunnoista on varattu, asumisosuuskunta voidaan perustaa. Tässä kohtaa maksetut varausmaksut siirretään osuuskunnalle ja ne luetaan jäsenten hyväksi 10 % omarahoitusosuudessa. Osuuskunnan perustamisen jälkeen varasta ei voi enää peruuttaa. Jos jäseniä ei saada tarpeeksi rakentamisen aloittamiseksi, varausmaksut palautetaan täysimääräisenä. Rakentaminen voidaan aloittaa, kun kaikkia asuntoja kohden on löytynyt jäsen. Tämän jälkeen maksetaan osuuskunnan liittymismaksusta 50 %. Kun liittymismaksut ovat maksettu, rakentaminen voi alkaa.

OSUUSKUNNALLA 90 % VELKAOSUUS RAKENTUVASTA KOHTEESTA

Asumisosuuskunta ottaa 90% lainaa rakentamisen kustannuksien kokonaismäärästä. Korkean lainoitusasteen mahdollistaa valtion takaus, jota haetaan ARAlta, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta. Hankkeen siltarahoittajana toimii rakentamis- ja asukashankintavaiheen ajan Tradeka.

Jäsenet eivät ole henkilökohtaisessa vastuussa osuuskunnan veloista tai muista velvoitteista.

VUOKRA KOOSTUU LAINAN LYHENNYKSESTÄ, KOROISTA JA KIINTEISTÖN YLLÄPITOKULUISTA

Asumisosuuskunnan vuokralaiset maksavat kuukausittaista vuokraa. Vuokran hinta koostuu alkuvaiheessa osuuskunnan lainan lyhennyksestä, sen koroista sekä kiinteistön ylläpitokuluista seuraavasti:

- Lainanlyhennys 50 %
- Korot 30 %
- Kiinteistön ylläpitokulut 20 % (sis. isännöinti)
 - Muut kulut:
 - korjaukset, verot, vuokrat, vakuutukset
 - jätehuolto
 - LVIS
 - käyttö ja huolto

TRADEKA SILTARAOHITAJANA TUKEMASSA UUDENLAISTA ASUMISMUOTOA

Hankkeen siltarahoittajana toimii rakennus- ja asukashankintavaiheen ajan Tradeka. Siltarahoitus maksetaan kokonaan takaisin, kun kohde valmistuu.

Tradeka on osallistunut Firan kanssa asumisosuuskuntamallin kehittämiseen. Yhteistyö on osa Tradekan strategisesta



Malta ja toteuta –omistuskategorian ”kärsivällisen rahan” sijoittamista, jossa Tradeka on valmis tinkimään sijoitusten tuotosta jonkin tavoiteltavan ja yhteiskunnallisesti merkittävän päämäärän hyväksi. Tradekan tavoitteena on mahdollistaa asumisosuuskunta-asuntojen rakentamisen ja mallin kehittäminen tarjoamalla hankkeelle siltarahoitusta rakennus- ja asukashankintavaiheen ajaksi.

”Meitä kiinnostavat kaikki uudet ideat ja mallit, joiden avulla asumisen kustannuksia saadaan madallettua. Asumisosuuskunta yhdistää omistus- ja vuokra-asumisen parhaat puolet ja mahdollistaa kohtuuhintaisen asumisvaihtoehdon ja haluamme siksi olla mukana tämän asumismallin kehittämisessä. Omassa liiketoiminnassamme olemme nähneet, että asumisen hinta voi muodostua esteeksi työvoiman saamiselle isoissa kaupungeissa. Hanke kiinnostaa meitä siis tästäkin näkökulmasta”, toimitusjohtaja Perttu Puro valottaa Tradekan motiiveja.

OSUUSKUNNAN TUOTOT

Mikäli osuuskunta tekee tuottoa, päättää osuuskunta tuoton käyttämisestä, kun asumisosuuskunnan velvollisuudet ovat ensin hoidettu.

Tuotot voidaan käyttää esimerkiksi osuuskunnan kehittämiseen tai ne voidaan jakaa jäsenille etujen muodossa. Ylijäämää asumisosuuskunta voi tehdä esimerkiksi vuokraamalla asuntoa väliaikaisesti osuuskunnan ulkopuoliselle henkilölle tai säästämällä ylläpitokustannuksista.

SÄÄNNÖT

Asumisosuuskunnan jäseniksi voivat liittyä luonnolliset henkilöt, jotka liittyessään ottavat osuuden ja solmivat osuuskunnan kanssa sopimuksen osuuden osoittaman asuinhuoneiston vuokrauksesta. Asumisosuuskuntalaisen, eli jäsenen, on asuttava itse tai perheensä kanssa asumisosuuskunnalta vuokraamassaan asunnossa. Jäsen ei saa luovuttaa huoneiston käyttö- tai hallintaoikeutta toiselle.

Asumisosuuskuntaan liitytään hyväksymällä perustamissopimus tai myöhemmin hakemalla jäsenyyttä. Perustamissopimus allekirjoitetaan varauksen vahvistuksen yhteydessä. Samalla jäsen sitoutuu tekemään vuokrasopimuksen osuuskunnan kanssa.

PÄÄTÖKSENTEKO OSUUSKUNNASSA

Asumisosuuskunnan päätösvalta kuuluu jäsenille. Ylin päätöksentekoeelin on osuuskunnan kokous, jossa kullakin jäsenellä on yksi (1) ääni. Osuuskunnan kokous valitsee jäsenten keskuudesta osuuskunnalle hallituksen. Osuuskunnalla voi olla myös toimitusjohtaja.

LAIT JA SÄÄNNÖT

Suomessa ei ole erityislainsäädäntöä, joka koskisi yksin omaan osuuskuntamuotoista asumista. Osuuskuntalaki on yleislaki, joka ei ole huomioinut erikseen osuuskuntamuotoista asumisyhteisöä. Asumisosuuskunnan toimintaan sovelletaan osuuskuntalakia ja asumisosuuskunnan sääntöjä.

SOVELLETTAVAT LAIT

Osuuskunnan ja jäsenen väliseen vuokrasuhteeseen sovelletaan kulloinkin voimassa olevaa lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta. Kyseisen lain pakottavat säännökset velvoittavat

sopimuksen molempia osapuolia täysimääräisesti.

Rakennuttamisvaiheessa ja asumisosuuskunnan markkinoinnissa sovelletaan ryhmärakennuttamislakia. Asuntokauppalakia ei sovelleta.

VUOKRASOPIMUS

SOPIMUS OSUUSKUNNAN JA VUOKRALAISEN VÄLILLÄ

Osuuskunta toimii vuokranantajana ja jäsen on sen vuokralainen. Aluksi vuokrasopimus on määräaikainen 12 kuukautta, jonka jälkeen sopimus on voimassa toistaiseksi. Asukkaalla on irtisanomisoikeus asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaisella irtisanomisajalla.

Vuokrasopimuksen irtisanonut osuuskunnan jäsen voi jäädä asumisosuuskunnan jäseneksi ja osuudenomistajaksi. Tästä huoneistosta kertyvä vuokratulo kuuluu osuuskunnalle, ei jäsenelle itselleen. Asumisosuuskuntalainen, joka ei ole vuokralalla osuutensa osoittamassa huoneistossa, on velvollinen suorittamaan osuuskunnalle yhden (1) kuukauden vuokraa vastaavan hallinnointimaksun. Hallinnointimaksu peritään kerran tilikaudessa. Osuuskunnalla voi siis olla myös vuokralaisia, jotka eivät ole osuuskunnan jäseniä.

ASUMISOSUUSKUNTA MÄÄRITTÄÄ VUOKRAN SUURUUDEN

Kuukausittain maksettava vuokra määräytyy osuuskunnassa seuraavalla tavalla:

- Asumisosuuskunta määrittää vuosittain pinta-alaperusteisesti vuokran suuruuden. Asuntokohtainen vuokra määräytyy säännöissä määrättyjen jyvityskertoimien mukaisesti.
- Vuokran on katettava osuuskunnan velvoitteiden kustannukset, joita ovat velat, korot, kuoletukset, hallinto- ja hoitokustannuksien suoritukset, välttämättömät poistot sekä muut tarpeelliset menot kuten esimerkiksi isännöintikulut.
- Vuokran lisäksi osuuskunta voi periä asukkailta vesimaksua.

HUONEISTON KÄYTTÖ

Asumisosuuskunnan jäsen saa käyttää huoneistoa vain omana ja perheensä asuntona. Jäsen ei saa luovuttaa huoneiston käyttö- tai hallintaoikeutta kolmannelle osapuolelle.

HUONEISTON LUOVUTUS KOLMANNEN OSAPUOLEN KÄYTTÖÖN

Osuuskunnan hallitus voi myöntää jäsenelle oikeuden luovuttaa huoneistonsa toisen luonnollisen henkilön asuinkäyttöön ja hallintaan määräajaksi, joka ei saa olla 12 kuukautta pidempi.

Poikkeuslupa on myönnettävä, jos jäsen on asunut huoneistossaan yhtäjaksoisesti yli vuoden ajan ja mikäli jäsen työnsä, opintojensa, sairauden tai muun vastaavan syyn takia oleskelee toisella paikkakunnalla ja on estynyt asumaan osuuskunnalta vuokraamassaan asunnossa.

Tällaisissa tapauksissa asunnon luovutuksesta tulee laatia poikkeuksetta kirjallinen sopimus, josta on toimitettava kopio osuuskunnan hallitukselle.

ASUMISOSUUSKUNNAN JÄSENEEN VUOKRASOPIMUKSEN IRTISANOMISOIKEUS

Osuuskunnan jäsenellä on oikeus irtisanoa vuokrasopimus. Irtisanominen voi kuitenkin tapahtua aikaisintaan 12 kk kuluttua siitä, kun jäsen on solminut vuokrasopimuksen osuuskunnan kanssa. Osuuskunnalla ei ole oikeutta yksipuolisesti irtisanoa vuokrasopimusta jäsenyyden voimassa ollessa, ellei kyse ole ”jäsenyydestä eroaminen tai jäsenen erottaminen” tilanteesta.

Vuokranmaksuvelvollisuus ja oikeus asua huoneistossa päättyy vuokrasopimuksen päättyessä.

Vuokrasuhteesta johtuvat maksuvelvoitteet päättyvät ja vuokrasuhteeseen liittyvät maksut palautetaan asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaisesti.

Osuuskunta voi vuokrata asunnon ulkopuoliselle, ellei vuokrasopimuksen päättymiseen liity osuuden siirtoa uudelle jäsenelle, joka tulee huoneistoon vuokralaiseksi.

Asumisosuuskunnan jäsenyyttä voi jäädä voimaan, vaikka vuokrasopimus päättyisi. Tällöin jäsenen oikeudet ja velvollisuudet jäävät voimaan.

ASUMISOSUUSKUNNAN JÄSENYTYDEN PÄÄTTÄMINEN

Osuuskuntalainen voi myydä osuuden toiselle yksityishenkilölle, joka täyttää jäsenyyden edellytykset. Jäsenyyttä ei siirry, vaan jäsenyydestä erotetaan ja jäseneksi haetaan.

Kun asumisosuuskuntalainen myy osuutensa toiselle yksityishenkilölle, osapuolet voivat vapaasti sopia osuuden kauppahinnasta. Osuuden arvo ei näin ollen ole myyntihetkellä sama kuin asumisosuuskuntaan tehty sijoitus liittymishetkellä oli. Asumisosuuskuntalainen voi saada myymästään osuudesta voittoa, kärsiä tappiota, tai menettää sijoituksensa arvon.

UUDEN JÄSENEEN VELVOLLISUUDET

Yksityishenkilö, jolle osuus siirrettiin, on vastuussa edellisen osuuden omistajan laiminlyömistä maksuista sekä muista avoimista vastuista osuuskuntaa kohtaan.

JÄSENYTYDESTÄ EROAMINEN

Jäsenellä on myös oikeus erota osuuskunnan jäsenyydestä. Eroaminen tapahtuu kirjallisella ilmoituksella osuuskunnan hallitukselle. Eroaminen astuu voimaan yhden (1) kuukauden kuluttua eroilmoituksen vastaanottamisesta. Erotilanteessa liittymismaksua ei palauteta. Eroamisen sijaan jäsenen siis kannattaa etsiä osuudelle ostaja. Osuusmaksun palauttamisen ja sen edellytykset kuvataan tarkemmin säännöissä.

JÄSENEEN EROTTAMINEN

Osuuskunnan jäsen voidaan erottaa, jos:

- jäsen laiminlyö maksuvelvollisuutensa osuuskunnalle tai jos jäsen ei täytä muita jäsenyydestä johtuvia velvollisuuksiaan tai sitoumuksiaan osuuskunnalle
- jäsen ei omista yhtään osuutta
- osuuskunta purkaa jäsenen vuokrasopimuksen
- jos jäsen on aiheuttanut osuuskunnalle huomattavaa vahinkoa tai muutoin ilmeisesti toiminut sen etujen ja tarkoitusperien vastaisesti tai asetettu konkurssiin.

Jäsenen erottamisesta päättää hallitus. Erottamispäätös voidaan saattaa osuuskunnan kokouksen tutkittavaksi. Jäsenelle on ilmoitettava erottamisaikomuksesta vähintään kuukautta ennen erottamispäätöksen tekemistä. Oikeus osuuskunnan varoihin sekä jäsenetuihin päättyy, kun osuuskunta on vastaanottanut eroilmoituksen tai erottamispäätös on tehty.

VARAUSMAKSUN JA LIITTYMISMÄKSUN SIIRTOKELPOISUUS

Siirron yhteydessä varausmaksu siirretään uudelle jäsenelle, jolta ei peritä uutta varausmaksua ja vanha jäsen huomioi varausmaksun osuuden kauppahinnassa.

Liittymismaksua ei palauteta. Maksun voi saada takaisin vain, jos osuuskunta puretaan ja osuuskunnalle jää varoja, joista liittymismaksu on palautettavissa.

Mikäli jäsen ei siirrä osuuttaan, osuusmaksuaan ja oikeuttaan liittymismaksuun kolmannelle osapuolelle, ja osuus lakkaa säännöissä määritetyistä syistä, osuusmaksu palautetaan osuuskuntalain ja sääntöjen määräysten mukaisesti, mikäli osuuskunnalla on siihen riittävästi varoja.

OSUUDEN, OSUUSMAKSUN JA LIITTYMISMÄKSUN SIIRTOKELPOISUUS

Kun osuus, osuusmaksu ja oikeus liittymismaksuun siirretään toiselle henkilölle, uuden henkilön tulee hakea osuuskunnan jäsenyyttä. Jäseneksi hyväksymisen yhteydessä osuus, osuusmaksu ja oikeus liittymismaksuun ovat siirtyneet uudelle jäsenelle. Osuuskunta ei palauta maksuja vanhalle jäsenelle, eikä uudella jäsenellä ole velvollisuutta suorittaa niitä uudelleen.

Mikäli jäsen ei jäsenyytensä päättämisen yhteydessä siirrä osuuttaan, osuusmaksuaan ja oikeutta liittymismaksuun kolmannelle osapuolelle, osuuskunta voi lunastaa osuuden osuusmaksua vastaavaa vastiketta vastaan. Jos osuuskunta ei käytä lunastusoikeuttaan ja osuus lakkaa säännöissä määritetyistä syistä, osuusmaksu palautetaan osuuskuntalain ja sääntöjen määräysten mukaisesti, mikäli osuuskunnalla on siihen riittävästi varoja.

Liittymismaksua ei palauteta jäsenelle osuuskunnan toiminnan aikana missään tilanteessa. Sen voi saada takaisin vain, jos osuuskunta puretaan ja osuuskunnalle jää varoja, joista liittymismaksu on palautettavissa.

YLEISIÄ HUOMIOITA

Ennen osuuskunnan jäseneksi liittymistä jäsenellä on velvollisuus huolellisesti perehtyä osuuskunnan sääntöihin. Erityistä huomiota on syytä kiinnittää jäsenyyteen liittyviin maksuvelvoitteisiin. Jäseneksi liittymisen yhteydessä jäsen sitoutuu maksamaan osuuskunnalle osuusmaksun, liittymismaksun ja 12 kuukauden vuokran. Näistä maksuvelvoitteista jäsenellä ei ole oikeutta vetäytyä osuuskunnan perustamisen jälkeen.

Osuuskunnalla on toimintansa aikana oikeus periä ylimääräisiä maksuja osuuskunnan vakavaraisuuden parantamiseksi, velkojen maksamiseksi tai osuuskunnan rakennusten ja kiinteistön peruskorjaamiseen, muuhun kunnostamiseen tai ylläpitämiseen liittyvien menojen tai muiden investointien rahoittamiseksi. Ylimääräistä maksua ei palauteta. Ylimääräisenä maksuna voidaan periä enintään kahden kuukauden vuokra/vuosi. Maksun perimisestä päättää osuuskunnan kokous.

Lue lisää osoitteesta www.fira.fi/osku.

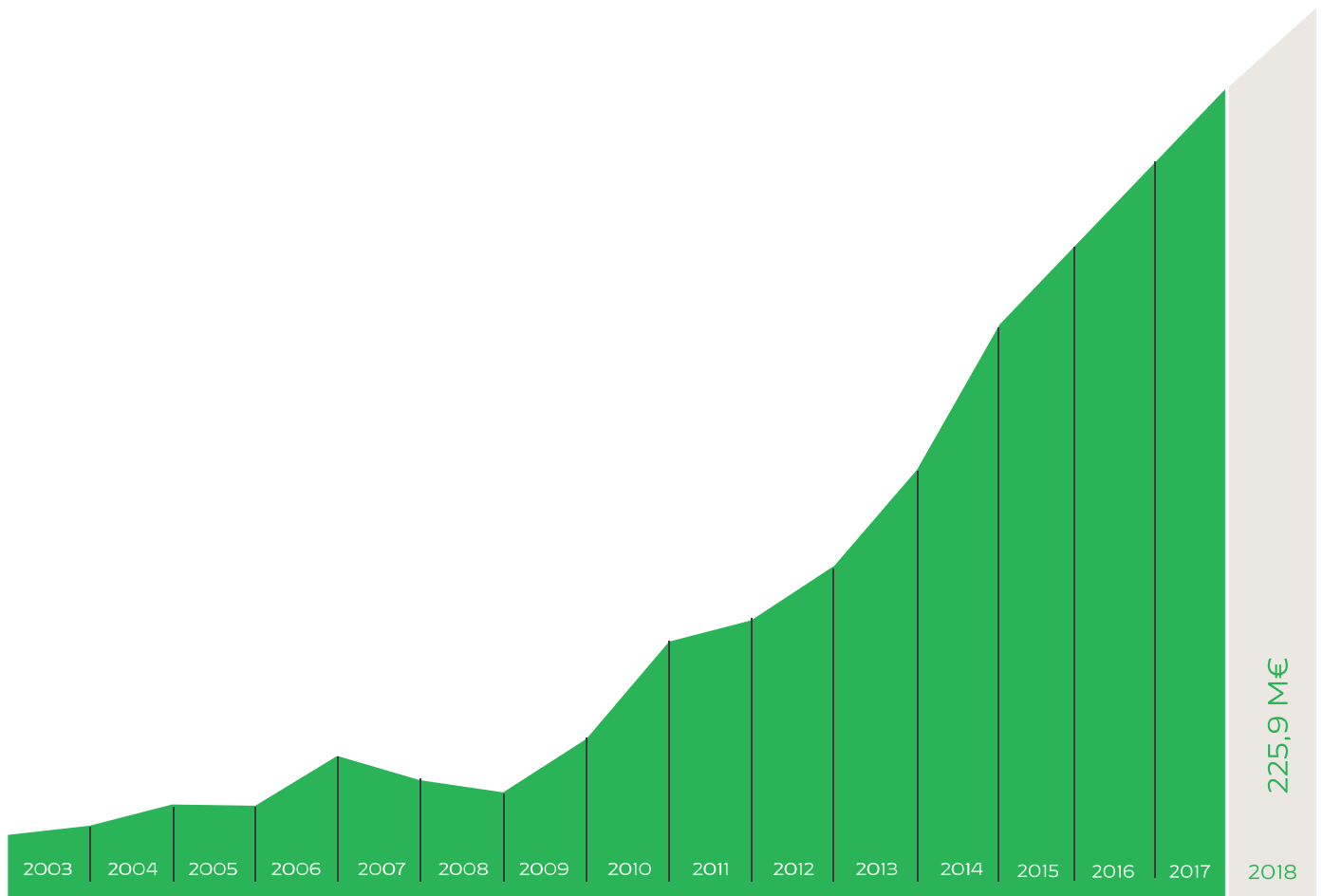
Vuoteen 2050 mennessä maailman kaupunkeihin muuttaa 3 miljardia uutta asukasta. Kiihtyvä kaupungistuminen tuo ihmiset yhteen. Firalla rakentamisen keskiössä on ihminen unelmineen ja tarpeineen.

Fira perustettiin vuonna 2002. Matkamme aikana olemme siirtyneet asiantuntijakeskeisestä betonirakentamisesta kohti asiakasta ja siitä eteenpäin kohti ihmistä ja asiakaspalvelua. Fira-konserniin kuuluu monipuolisia uudis-, korjaus- ja asuntorakentamisen sekä linjasaneerauksen hankkeita, joissa päätoteuttajana toimii Fira Oy.

Fira-konsernin liikevaihto on kasvanut kannattavasti vuodesta 2009 alkaen. Vuonna 2018 konsernin liikevaihto oli 225,9 miljoonaa euroa ja vuonna 2019 kasvun ennustetaan jatkuvan. Työntekijöitä Firalla on noin 300 henkeä.

Uudistamme rakennusalaan kohti asiakaslähtöistä palveluliiketoimintaa. Hyödynnämme digitaalisuutta ja uusia teknologioita elämää helpottavien ratkaisujen ja palveluiden kehittämisessä. Tavoitteenamme on kansainvälistyä skaalautuva älyliiketoiminta edellä.

Fira-konsernin pääkonttori sijaitsee Vantaalla.



KIINNOSTUITKO?

Vastaamme mielellämme kysymyksiinne.



Inka Nummelin, palveluinsinööri

040 180 6294

inka.nummelin@fira.fi



Samuel Kopperoinen, liiketoimintavastaava

040 736 5049

samuel.kopperoinen@fira.fi

osku@fira.fi

040 645 8087 (arkisin klo 9-18)



Fira OSKU
www.fira.fi/osku

Asumisosuuskunta Koskelan Lehmuksen säännöt

§ 1 Toiminimi ja kotipaikka

Osuuskunnan nimi on Asumisosuuskunta Koskelan Lehmus ja kotipaikka Helsinki.

§ 2 Toiminnan tarkoitus

Osuuskunnan tarkoituksena on maanvuokrasopimuksen nojalla hallita Helsingin kaupungin Koskelan kaupunginosan 972 korttelissa sijaitsevaa tonttia nro 2, omistaa ja hallita tontille rakennettavia rakennuksia, piha-alueita, rakenteita ja pysäköintitiloja sekä vuokrata rakennuksissa olevia asuinhuoneistoja erillisillä vuokrasopimuksilla jäsentensä ja näiden kanssa samassa taloudessa asuvien henkilöiden asuinkäyttöön, vuokrata rakennuksissa olevia liikehuoneistoja erillisillä vuokrasopimuksilla jäsenilleen tai ulkopuolisille sekä vuokrata osuuskunnan omistamia ja hallinnoimia pysäköintitiloja jäsentensä yksityiskäyttöön. Sääntöjen sallimissa puitteissa osuuskunta voi vuokrata huoneistoja asuinkäyttöön myös luonnollisille henkilöille, jotka eivät ole osuuskunnan jäseniä.

Lisäksi osuuskunnan toimialana on tuottaa jäsenilleen palveluja. Osuuskunnan tuottamia palveluja saavat käyttää myös sellaiset osuuskunnan omistamissa asuinhuoneistoissa asuvat henkilöt, jotka eivät ole osuuskunnan jäseniä.

§ 3 Jäsenyys

Osuuskunnan jäseniksi voivat liittyä luonnolliset henkilöt, jotka liittyessään ottavat osuuden ja solmivat osuuskunnan kanssa sopimuksen osuuden osoittaman asuinhuoneiston vuokrauksesta. Mikäli jäsenen vuokrasopimus myöhemmin päättyy, jäsenyys ei kuitenkaan sen johdosta automaattisesti päätty.

Osuuskunnan jäseneksi pyrkivän on tehtävä siitä kirjallinen hakemus hallitukselle, joka päättää jäseneksi ottamisesta. Jäsenyys alkaa, kun hakemus on hyväksytty.

Jäsenet eivät ole henkilökohtaisessa vastuussa osuuskunnan veloista tai muista velvoitteista.

Jäsenyyttä ei voi siirtää toiselle.

§ 4 Osuudet, osuusmaksu, liittymismaksu ja vuokrausoikeus

Jäsen on velvollinen ottamaan vähintään yhden 790 euron suuruisen osuuden.

Jäsenen on suoritettava jokaisesta ottamastaan osuudesta liittymismaksu, jonka suuruus määräytyy kunkin osuuden perusteella. Liittymismaksun suuruuden määrää hallitus käyttäen perusteenaan uuden jäsenen merkitsemän osuuden käypää arvoa.

Jäsenet voivat omistaa osuuden yhdessä määräosuuksin. Määräosuuksin osuuden ottavat jäsenet ovat velvollisia suorittamaan osuusmaksun ja osuuden perusteella määräytyvän liittymismaksun osuuskunnalle sekä vastaavat toistensa jäsenyyteen perustuvista velvoitteista osuuskuntaa kohtaan muutoinkin yhteisvastuullisesti.

Osuuskunnalla voi olla seuraavat osuudet, jotka oikeuttavat jäsenen vuokraamaan osuuskunnalta asuinhuoneiston seuraavasti:

Huoneisto	Kerros	Pinta-ala /m ²	Huoneistotyyppi	Vuokran jyvityskerroin	Osuus nro.
A1	1	42,5	2H+KT	41,70	001
A2	1	75,5	3H+KT	70,55	002
A3	1	45,5	2H+KT	44,65	003
A4	1	65	3H+KT	60,74	004
A5	1	90	4H+KT	79,90	005
A6	2	42,5	2H+KT	43,44	006
A7	2	75,5	3H+KT	73,49	007
A8	2	45,5	2H+KT	46,51	008
A9	2	65	3H+KT	63,27	009
A10	2	90	4H+KT	83,23	010
A11	2	56	2-3H+KT	57,24	011
A12	3	42,5	2H+KT	43,87	012
A13	3	75,5	3H+KT	74,23	013
A14	3	45,5	2H+KT	46,97	014
A15	3	65	3H+KT	63,91	015
A16	3	90	4H+KT	84,06	016
A17	3	56	2-3H+KT	57,81	017
A18	4	42,5	2H+KT	46,07	018
A19	4	75,5	3H+KT	77,94	019
A20	4	45,5	2H+KT	49,32	020
A21	4	65	3H+KT	67,10	021
A22	4	90	4H+KT	88,26	022
A23	4	56	2-3H+KT	60,70	023
A24	5	56,5	2H+KT	70,21	024
A25	5	90	4H+KT	92,38	025
B26	1	42,5	2H+KT	41,70	026
B27	1	75,5	3H+KT	70,55	027
B28	1	45,5	2H+KT	44,65	028
B29	1	65	3H+KT	60,74	029
B30	1	36	1H+KT	35,32	030
B31	2	42,5	2H+KT	43,44	031
B32	2	75,5	3H+KT	73,49	032
B33	2	45,5	2H+KT	46,51	033
B34	2	65	3H+KT	63,27	034

B35	2	90	4H+KT	83,23	035
B36	2	56	2-3H+KT	57,24	036
B37	3	42,5	2H+KT	43,44	037
B38	3	75,5	3H+KT	73,49	038
B39	3	45,5	2H+KT	46,51	039
B40	3	65	3H+KT	63,27	040
B41	3	90	4H+KT	83,23	041
B42	3	56	2-3H+KT	57,24	042
B43	4	42,5	2H+KT	45,61	043
B44	4	75,5	3H+KT	77,17	044
B45	4	45,5	2H+KT	48,83	045
B46	4	65	3H+KT	66,44	046
B47	4	90	4H+KT	87,39	047
B48	4	56	2-3H+KT	60,10	048
B49	5	56,5	2H+KT	70,21	049
B50	5	90	4H+KT	92,38	050

Sääntöjen tässä §:ssä 4 (Osuudet, osuusmaksu, liittymismaksu ja vuokrausoikeus) määrättyjen jyvityskertoimien muuttamisesta päätetään osuuskunnan kokouksessa. Jyvityskertoimien muuttamista koskevan pätevän päätöksen voimaantulon edellytyksenä on, että sitä kannattavat kaikki kokouksessa edustettuina olevat äänet kahdessa (2) perättäisessä osuuskunnan kokouksessa, joiden välissä on kulunut vähintään kolme (3) viikkoa.

Osuuksista annetaan osuuskirjat.

Osuus ja liittymismaksu on maksettava kokonaisuudessaan osuuskuntaan liittyessä. Jäsen ei saa vuokraamaansa huoneistoa hallintaansa ennen kuin osuus ja liittymismaksu ovat tulleet kokonaisuudessaan suoritetuiksi.

Osuusmaksu merkitään kokonaisuudessaan osuuspääomaan. Osuusmaksun palauttamisesta määrätään jäljempänä §:ssä 7 (Osuuden lunastaminen ja osuusmaksun palauttaminen).

Liittymismaksu voidaan palauttaa vain osuuskunnan purkautuessa, edellyttäen että ja niiltä osin kuin osuuskunnan varat siihen riittävät sitten, kun osuuskunnan kaikki tiedossa olevat velat osuusmaksuja lukuun ottamatta on maksettu. Liittymismaksu voidaan palauttaa vain sellaiselle, jonka jäsenyys on voimassa osuuskunnan purkautuessa ja vain niiden osuuksien osalta, jotka jäsen tuolloin omistaa. Mikäli osuuskunnan varat eivät riitä kaikkien liittymismaksujen täysimääräiseen palauttamiseen, palautetaan liittymismaksut kunkin jäsenen suorittaman liittymismaksun mukaisessa suhteessa.

§ 5 Osuuden, osuusmaksun ja liittymismaksun siirtäminen

Jäsen voi siirtää osuutensa, osuusmaksunsa ja oikeutensa liittymismaksuun toiselle jäsenelle, tai sellaiselle luonnolliselle henkilölle, joka liittyy samalla osuuskunnan jäseneksi ja solmii siirron kohteena olevan osuuden

osoittaman asuinhuoneiston vuokrasopimuksen osuuskunnan kanssa. Osuuden määräosan siirtäminen edellyttää lisäksi kaikkien kyseisen osuuden omistajien suostumusta.

Osuus- ja liittymismaksuja ei peritä sellaiselta jäseneltä tai uudelta jäseneltä, jolle osuudestaan luopuvan jäsenen osuus, osuusmaksu ja oikeus liittymismaksuun siirtyvät.

Osuudestaan luopuvan jäsenen on ilmoitettava siirrosta osuuskunnan hallitukselle kirjallisesti 30 päivän kuluessa siirtoa koskevan sopimuksen tai muun asiakirjan allekirjoittamisesta. Ilmoituksella on sama vaikutus kuin jos jäsen olisi ilmoittanut eroavansa osuuskunnasta, paitsi silloin, kun jäsenen omistukseen jää siirron jälkeenkin vähintään yksi osuus.

Osuuden siirronsaajan, joka ei ole vielä osuuskunnan jäsen, on haettava osuuskunnan jäsenyyttä 30 päivän kuluessa siirtoa koskevan sopimuksen tai muun asiakirjan allekirjoittamisesta. Osuuskunnan on otettava siirronsaaja osuuskunnan jäseneksi, ellei siirronsaajan voida perustellusti epäillä olevan kyvytön suoriutumaan jäsenyyteen liittyvistä velvoitteistaan sekä asuinhuoneiston vuokraukseen liittyvistä velvoitteistaan ja mikäli tämä muutoin täyttää jäsenyydelle näissä säännöissä asetetut edellytykset.

Mikäli osuuden siirronsaajaa ei hyväksytä osuuskunnan jäseneksi, on osuuden luovuttaneella jäsenellä oikeus pysyä osuuskunnan jäsenenä ja pitää osuutensa itsellään, mikäli jäsen ja siirronsaaja ovat keskinäisessä suhteessaan näin sopineet ja jäsen ja siirronsaaja esittävät osuuskunnalle kirjallisen selvityksen siirron purkamisesta viikon kuluessa siitä, kun siirronsaaja sai tiedon jäsenhakemuksensa hylkäämisestä.

Osuuden siirronsaaja on vastuussa edellisen osuudenomistajan laiminlyömistä sääntöjen § 10 (Vuokrat, hallinnointimaksu, käyttökorvaukset ja palvelujen hinnoittelu) ja § 6 (Ylimääräinen maksu) mukaisista maksuista sekä muista avoimista vastuista osuuskuntaa kohtaan.

§ 6 Ylimääräinen maksu

Osuuskunnan kokous voi yksinkertaisella enemmistöllä päättää ylimääräisen maksun perimisestä osuuskunnan toiminnan aikana osuuskunnan vakavaraisuuden parantamiseksi, velkojen maksamiseksi tai osuuskunnan rakennusten ja kiinteistön peruskorjaamiseen, muuhun kunnostamiseen tai ylläpitämiseen liittyvien menojen tai muiden investointien rahoittamiseksi. Ylimääräistä maksua ei palauteta.

Ylimääräinen maksu peritään jäseniltä yhdenvertaisuutta noudattaen kutakin osuutta kohden siten, että ylimääräisen maksun perusteena käytetään kunkin osuuden osoittaman asunnon pinta-alaa. Ylimääräinen maksu on määrättävä kultakin neliömetriltä saman suuruiseksi.

Kunkin tilikauden aikana ylimääräisiä maksuja voidaan määrätä enintään määrä, joka on yhteensä kaksi kertaa jäsenen omistamalle osuudelle sääntöjen §:n 4 (Osuudet, osuusmaksu, liittymismaksu ja vuokrausoikeus) mukaan kyseisen tilikauden aikana määräytyvä kuukausittainen vuokra. Tämä määräys pätee jäseneltä perittävään ylimääräiseen maksuun myös, vaikka jäsen ei itse vuokraisi huoneistoa osuuskunnalta.

Jos osuus siirtyy toiselle, osuudestaan luopuva jäsen ja siirronsaaja voivat sopia, että siirronsaaja ottaa jäljellä olevan ylimääräistä maksua koskevan velvollisuuden yksin vastattavakseen, edellyttäen, että siirronsaaja hyväksytään osuuskunnan jäseneksi, tai jos siirronsaaja on osuuskunnan jäsen, edellyttäen että hän on hoitanut kaikki velvoitteensa asianmukaisesti osuuskunnalle.

§ 7 Osuuden lunastaminen ja osuusmaksun palauttaminen

Osuuskunnalla on oikeus lunastaa ja jäsenellä velvollisuus luovuttaa osuus osuuskunnalle osuusmaksun suuruista vastiketta vastaan silloin, kun:

- 1) jäsenyys päättyy;
- 2) jäsen tai osuuden muu omistaja on irtisanonut osuuden; taikka
- 3) osuuden siirronsaajaa ei ole hyväksytty osuuskunnan jäseneksi tai osuuden omistajaksi, eivätkä siirron osapuolet ole edellä §:ssä 4 (Osuudet, osuusmaksu, liittymismaksu ja vuokrausoikeus) tarkoitetulla tavalla purkaneet osuuden siirtoa.

Osuuden lunastamisesta päättää hallitus. Päätös osuuden lunastamisesta on tehtävä kahden (2) viikon kuluessa siitä, kun jokin edellä mainituista kriteereistä on täytynyt. Osuus siirtyy osuuskunnalle heti, kun jäsen on saanut tiedon lunastuspäätöksestä ja osuuskunnan on suoritettava osuusmaksua vastaava vastike jäsenelle kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun osuus on siirtynyt osuuskunnalle. Vastikkeen maksamiseen on käytettävä osuuskunnan vapaata omaa pääomaa. Osuuskunnan lunastaessa osuuden liittymismaksua ei palauteta tai hyvitetä. Osuuskunta voi käyttää lunastusoikeuttaan mihin tahansa osuuskunnan osuuteen, kuitenkin siten, että osuuskunta ei voi lunastaa kaikkia osuuksiaan, vaan vähintään yhden osuuden on aina oltava osuuskunnan jäsenen omistama.

Jos osuuskunta ei käytä lunastusoikeuttaan ja osuus jonkin edellä mainitun tilanteen seurauksena lakkaa, osuusmaksu palautetaan jäsenelle. Tällöin osuusmaksun palautuksen ajankohta ja osuusmaksusta palautettava määrä määräytyvät osuuskuntalain mukaisesti. Liittymismaksua ei palauteta, eikä sitä lueta palautettavaan osuusmaksuun. Jos osuusmaksua ei ole voitu jäsenyyden päättyessä palauttaa kokonaisuudessaan, palautus voidaan tehdä jälkipalautuksena, mikäli se on kolmen seuraavan tilinpäätöksen perusteella mahdollista. Osuusmaksu palautetaan vuoden kuluttua sen tilikauden päättymisestä, jonka perusteella palautus ensimmäisen kerran voidaan suorittaa. Eronneen jäsenen oikeudet osuuskunnassa määräytyvät tällöin näiden sääntöjen §:n 24 (Jäsenen eroaminen ja erottaminen) mukaisesti.

Jos jäsenyys päättyy jäsenen siirrettyä osuutensa, osuusmaksua ei palauteta, vaan se siirtyy osuuden siirronsaajalle, kuten edellä §:ssä 5 (Osuuden, osuusmaksun ja liittymismaksun siirtäminen) on määrätty.

Osuuskunnalla on oikeus kuitata lunastushinnasta tai palautettavasta osuusmaksusta erääntyneet saatavansa, jotka osuuskunnalla on jäseneltä, jonka jäsenyys on päättynyt, jonka osuus irtisanottu tai joka on siirtänyt osuutensa edellä 1 momentin kohdassa 3) tarkoitetulle henkilölle.

Osuuskunta voi pitää lunastamansa osuuden itsellään tai luovuttaa sen edelleen uudelle jäsenelle, tai henkilölle, joka on jo osuuskunnan jäsen, siinä järjestyksessä, kun nämä ilmoittavat halukkuudestaan hankkia osuuksia. Luovuttamisesta päättää hallitus, joka määrittää osuudesta suoritettavan liittymismaksun suuruuden edellä §:n 4 (Osuudet, osuusmaksu, liittymismaksu ja vuokrausoikeus) 2 momentissa määrättyllä tavalla. Liittymismaksu on määrättävä myös silloin, kun osuuden siirronsaaja on jo osuuskunnan jäsen.

§ 8 Kuolleen jäsenen oikeudenomistajat

Kuolleen jäsenen oikeudenomistajilla on valitsemansa edustajan kautta oikeus käyttää vainajan taloudellista oikeutta vuoden ajan kuolinpäivästä. Kuolleen jäsenen oikeudenomistajalla, jolle tämän osuus, osuusmaksu ja oikeus liittymismaksuun ovat siirtyneet, on oikeus jäseneksi pääsemiseen, mikäli edellytykset siihen muutoin ovat olemassa. Oikeudenomistajan, joka haluaa käyttää tätä oikeuttaan, tulee ilmoittaa siitä osuuskunnalle vuoden kuluessa vainajan kuolinpäivästä. Osuuskunnan hallitus voi oikeudenomistajien pyynnöstä pidentää aikaa kalenterivuoden kerrallaan, mikäli siihen on hallituksen hyväksymä perusteltu syy.

Jos kukaan kuolleen jäsenen oikeudenomistajista ei halua ottaa jäsenyyttä, jäsenyys päättyy. Osuuden lunastamiseen ja osuusmaksun palautukseen sovelletaan tällöin §:ssä 7 (Osuuden lunastaminen ja osuusmaksun palauttaminen) säädettyä. Liittymismaksua ei palauteta.

Kuolleen jäsenen oikeudenomistajat voivat siirtää vainajan osuuden, osuusmaksun ja oikeuden liittymismaksuun edellä todetun määräajan puitteissa, kuten jäsenen oikeudesta siirtää osuus, osuusmaksu ja oikeus liittymismaksuun on näissä säännöissä määrätty.

§ 9 Asuinhuoneistojen vuokrausta koskevat määräykset

Jäsenelle vuokratusta huoneistosta on tehtävä kirjallinen vuokrasopimus jäsenen ja osuuskunnan välillä. Mikäli jäsenet omistavat osuuden määräosuuksin, kaikkien kysymyksessä olevien jäsenten on tultava vuokrasopimuksen osapuoliksi, ellei osuuskunnan hallitus perustellusta syystä toisin päättä.

Vuokrasopimusta tehtäessä on huomioitava seuraavat asiat:

1. vuokra-aika on toistaiseksi voimassa oleva;
2. kuukausittain maksettava vuokra määräytyy osuuskunnan sääntöjen §:ssä 10 (Vuokrat, hallinnointimaksu, käyttökorvaukset ja palvelujen hinnoittelu) määrätyllä tavalla;
3. osuuskunnalla ei ole oikeutta yksipuolisesti irtisanoa vuokrasopimusta jäsenyyden voimassa ollessa, ellei kyse ole sääntöjen §:ssä 24 (Jäsenen eroaminen ja erottaminen) tarkoitetusta tilanteesta; ja
4. jäsen voi kohdasta 1. riippumatta irtisanoa vuokrasopimuksen päättymään aikaisintaan vuoden kuluttua siitä, kun jäsen on solminut vuokrasopimuksen osuuskunnan kanssa.

Jäsen saa käyttää huoneistoa vain omana ja perheensä asuntona. Jäsen ei saa luovuttaa huoneiston käyttö- tai hallintaoikeutta toiselle.

Hallitus voi kuitenkin myöntää jäsenelle oikeuden luovuttaa huoneistonsa toisen luonnollisen henkilön asuinkäyttöön ja hallintaan määräajaksi, joka ei saa olla vuotta pidempi. Hallituksen on myönnettävä jäsenelle lupa luovuttaa huoneisto toisen käyttöön ja hallintaan, mikäli jäsen on asunut huoneistossa yhtäjaksoisesti yli vuoden ajan ja mikäli jäsen työnsä, opintojensa, sairauden tai muun vastaavan syyn takia oleskelee toisella paikkakunnalla ja on estynyt asumasta osuuskunnalta vuokraamassaan asunnossa. Tällaisesta luovutuksesta tulee laatia kirjallinen sopimus, josta on toimitettava jäljennös osuuskunnan hallitukselle.

Jos jäsenen vuokrasopimus lakkaa olemasta voimassa, eikä osuutta tässä yhteydessä siirretä toiselle jäsenyyden edellytykset täyttävälle henkilölle, joka vuokraa huoneiston asuinkäyttöön, osuuskunnalla on oikeus omaan lukuunsa vuokrata huoneisto asuinkäyttöön myös sellaiselle luonnolliselle henkilölle, joka ei ole osuuskunnan jäsen. Kaikki vuokraamisesta syntyvä tulo kuuluu tällöin osuuskunnalle, eikä huoneistoa koskevan osuuden omistavalla jäsenellä ole oikeutta korvaukseen vuokrauksen perusteella. Vuokratessaan huoneiston muulle kuin jäsenelleen osuuskunta saa määrittellä huoneistosta perittävän vuokran ja vuokrasopimuksen ehdot vapaasti. Vuokrauksesta, vuokran suuruudesta ja muista vuokraehdoista päättää hallitus. Jäsenellä ei ole oikeutta vaatia päästä uudelleen vuokralle osuutensa osoittamaan huoneistoon ennen kuin on kulunut kaksitoista (12) kuukautta vuokrasopimuksen päättymisestä. Jäsen voi kuitenkin esittää vaatimuksen edellä sanottua aikaisemminkin silloin, jos huoneistossa ei ole vuokralaista. Jäsenen esitettyä vaatimuksen päästä uudelleen vuokralle osuutensa osoittamaan huoneistoon osuuskunnan on irtisanottava olemassa oleva vuokrasopimus viipymättä. Jäsenen oikeus vuokrata huoneistoa alkaa vasta, kun vaatimuksen esittämishetkellä voimassa ollut vuokrasopimus on lakannut olemasta voimassa. Tätä oikeutta ei kuitenkaan ole, jos osuuskunta on päättänyt jäsenen aiemman vuokrasopimuksen jäsenestä johtuneista syistä.

Jos huoneistoa koskevan osuuden omistava jäsen siirtää osuutensa, osuusmaksunsa ja oikeutensa liittymismaksuun toiselle henkilölle ja siirronsaaja, joka hyväksytään osuuskunnan jäseneksi, vuokraa asuinkäyttöön osuuden osoittaman huoneiston, jossa on osuuskunnan ottama vuokralainen, osuuskunnan on irtisanottava vuokrasopimus viipymättä. Siirronsaajan oikeus vuokrata asuntoa alkaa vasta, kun siirtohetkellä voimassa ollut vuokrasopimus on lakannut olemasta voimassa.

Osuuskunnan ja jäsenen väliseen vuokrasuhteeseen sovelletaan kulloinkin voimassa olevaa lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta.

§ 10 Vuokrat, hallinnointimaksu, käyttökorvaukset ja palvelujen hinnoittelu

Jäsenellä on velvollisuus maksaa vuokraamastaan asunnosta osuuskunnalle erillisessä asuinhuoneiston vuokrausta koskevassa sopimuksessa sovitun mukaista kuukausittaista vuokraa.

Varsinainen osuuskunnan kokous vahvistaa vuosittain neliömetrikohtaisen perusvuokran määrän. Huoneistokohtainen vuokra määräytyy siten, että osuuskunnan kokouksen vahvistama perusvuokra kerrotaan huoneistolle edellä kohdassa § 4 (Osuudet, osuusmaksu, liittymismaksu ja vuokrausoikeus) määritetyllä jyvityskertoimella. Rajoittamatta osuuskunnan mahdollisuutta periä jäseniltään ylimääräisiä maksuja näissä säännöissä määritetyllä tavalla vuokran määrä on vahvistettava siten, että niistä kertyvät varat yhdessä osuuskunnan muiden tulojen kanssa riittävät eräänntyneiden velkojen, korkojen, hallinto- ja hoitokustannusten suorituksiin, välttämättömiin poistoihin sekä muihin tarpeellisiin menoihin. Osuuskunta voi periä huoneistokohtaisen vuokran lisäksi jäseniltä vesimaksua, joka lasketaan huoneistokohtaisesti henkilöluvun mukaan. Vesimaksun suuruuden vahvistaa vuosittain varsinainen osuuskunnan kokous.

Jäsenen, joka ei vuokraa osuutensa osoittamaa huoneistoa osuuskunnalta, on suoritettava osuuskunnalle hallinnointimaksua. Hallinnointimaksun suuruus on summa, joka vastaa sääntöjen §:n 4 (Osuudet, osuusmaksu, liittymismaksu ja vuokrausoikeus) mukaisesti määräytyvää jäsenen kyseisen osuuden osoittaman huoneiston vuokraa yhdeltä (1) kuukaudelta. Hallinnointimaksu peritään kerran tilikaudessa. Jäsen on velvollinen suorittamaan hallinnointimaksun jokaista sellaista osuuttaan kohden, jonka osoittamaa huoneistoa hän ei vuokraa.

Osuuskunnan kokous vahvistaa vuosittain osuuskunnan omistamien ja hallinnoimien pysäköintitilojen vuokrien määrät.

Muiden osuuskunnan omistamien ja hallitsemien tilojen tai alueiden, kuten liikehuoneistojen, varastilojen, kerhotilojen tai pesutupien, käytöstä sekä niiden vuokran tai muun käyttökorvauksen määrästä päättää hallitus.

Osuuskunnan tarjoamista palveluista ja niiden hinnoittelusta päättää hallitus.

§ 11 Asuinhuoneistojen vuokraaminen muille kuin jäsenille

Sen lisäksi, mitä §:ssä 9 (Asuinhuoneistojen vuokrausta koskevat määräykset ja hallinnointimaksu) on määrätty, osuuskunta voi vuokrata sen rakennuksissa olevia asuinhuoneistoja muille kuin osuuskunnan jäsenille, jos asuntoon liittyvää osuutta ei ole merkitty, tai osuus on osuuskunnalla. Vuokraamisesta päättää hallitus. Osuuskunnan hallitus saa tällöin määritellä huoneistosta perittävän vuokran määrän ja vuokrasopimuksen ehdot vapaasti.

§ 12 Osuuskunnan ylläpitovastuu

Osuuskunta vastaa hallitsemansa kiinteistön ja rakennuksen ylläpidosta, huollosta ja korjauksista. Hallituksen vastuulla on laatia kiinteistön hoitoa ja ylläpitoa varten suunnitelma. Lisäksi hallituksen tulee valvoa sen noudattamista.

§ 13 Jäsenen huolenpitovastuu

Jäsenellä on velvollisuus huolellisesti käyttää ja hoitaa hänen käyttöönsä vuokrattua asuinhuoneistoa. Jäsenen kunnossapitovastuu määräytyy kulloinkin voimassa olevan asuinhuoneiston vuokraamisesta annetun lain ja vuokrasopimuksen mukaisesti.

§ 14 Asunnon muutostyöt

Osuuskunnan vastuulle kuuluviin rakenteisiin kohdistuviin muutostöihin jäsen tarvitsee osuuskunnan hallituksen suostumuksen.

Kun jäsenyys tai jäsenen vuokrasopimus päättyy, jäsenellä ei ole oikeutta saada osuuskunnalta korvausta vuokrahuoneistoon tehdyistä muutostöistä.

§ 15 Vararahasto

Osuuskunnalla on vararahasto. Vararahastoon on siirrettävä vähintään viisi prosenttia taseen osoittamasta tilikauden ylijäämästä, josta on vähennetty taseen osoittama tappio edellisiltä tilikausilta. Vararahastoa on kartutettava, kunnes se on vähintään kaksituhattaviisisataa (2 500,00) euroa.

Osuuskunnalla voi olla vararahaston lisäksi muitakin rahastoja.

§ 16 Osuuskunnan kokous

Jäsenet käyttävät päätösvaltaansa osuuskunnan asioissa osuuskunnan kokouksessa. Kullakin jäsenellä on osuuskunnan kokouksessa yksi (1) ääni. Tästä poiketen jäsenet, jotka omistavat osuuden määräosuusosin yhdessä toisen jäsenen kanssa, voivat käyttää äänioikeutta vain yhteisen edustajan kautta ja heillä on kokouksessa yksi (1) yhteinen ääni.

Varsinainen osuuskunnan kokous pidetään osuuskunnan kotipaikassa kerran vuodessa hallituksen määräämänä päivänä kunkin vuoden toukokuun loppuun mennessä.

Jäsen saa käyttää oikeuttaan osuuskunnan kokouksessa valtuutetun välityksellä. Valtuutetun on esitettävä päivätty valtakirja tai hänen on muutoin luotettavalla tavalla osoitettava olevansa oikeutettu edustamaan jäsentä. Valtuutus koskee yhtä kokousta, jollei valtuutuksesta muuta ilmene.

Jäsenellä ja valtuutetulla saa olla kokouksessa avustaja.

Päätöksenteossa osuuskunnan kokouksessa noudatetaan osuuskuntalaisia säädettyjä päätöksentekovaatimuksia, ellei näissä säännöissä ole toisin määrätty.

Osuuskunnan maanvuokraoikeuksien tai rakennusten myynnistä tai muusta omistuksen luovutuksesta on päätettävä osuuskunnan kokouksessa kahden kolmasosan määräenemmistöllä.

Kiinnitysten hakemisesta osuuskunnan maanvuokraoikeuteen on päätettävä osuuskunnan kokouksessa yksinkertaisella enemmistöllä.

§ 17 Varsinaisessa osuuskunnan kokouksessa käsiteltävät asiat

Varsinaisessa osuuskunnan kokouksessa:

1. esitetään edellisen tilikauden tilinpäätös, joka sisältää tuloslaskelman, taseen, näiden liitetiedot sekä hallituksen toimintakertomuksen, ja tilintarkastuskertomus;
2. esitetään hallituksen kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen osuuskunnan rakennusten ja kiinteistön kunnossapitoon kokousta seuraavien viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti jäsenten osuuskunnalta vuokraamien asuinhuoneistojen käyttämiseen, vuokriin tai osuuskunnalle rakennusten ja kiinteistön käytöstä aiheutuviin kustannuksiin; sekä
3. esitetään hallituksen kirjallinen selvitys osuuskunnan rakennuksissa ja kiinteistöllä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdista;
4. päätetään tilinpäätöksen vahvistamisesta;
5. päätetään taseen osoittaman ylijäämän käyttämisestä;
6. päätetään vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle edelliseltä tilikaudelta;
7. määrätään hallituksen jäsenten ja tilintarkastajan palkkiot;
8. päätetään hallituksen jäsenten lukumäärästä;
9. valitaan hallituksen jäsenet;
10. valitaan tilintarkastaja ja mahdollinen varatilintarkastaja;
11. vahvistetaan tulo- ja menoarvio seuraavaa tilikautta varten ja vahvistetaan asuinhuoneistoista perittävien vuokrien, vesimaksujen sekä pysäköintituloista perittävien vuokrien määrät; sekä
12. käsitellään muut kokouskutsussa mainitut asiat.

§ 18 Kutsu osuuskunnan kokoukseen

Kutsu osuuskunnan kokoukseen on toimitettava jäsenille osuuskuntalaissa säädettyjen määräaikojen mukaisesti, kuitenkin vähintään neljätoista (14) päivää ennen kokousta, jäsenten osuuskunnalle toimittamiin osoitteisiin. Kutsu voidaan toimittaa myös sähköpostilla tai osuuskunnan verkkosivuilla, mikäli jäsen on antanut siihen osuuskunnalle suostumuksensa.

§ 19 Osuuskunnan hallitus

Osuuskunnan hallitukseen kuuluu vähintään kolme (3) ja enintään viisi (5) varsinaista jäsentä, joiden tulee olla osuuskunnan jäseniä.

Hallituksen jäsenten toimikausi alkaa valinnasta päättäneen osuuskunnan kokouksen päättyessä ja päättyy valintaa seuraavan varsinaisen osuuskunnan kokouksen päättyessä.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan.

§ 20 Hallituksen kokoukset

Hallitus kokoontuu puheenjohtajan tai tämän ollessa estyneenä muun hallituksen jäsenen kutsusta.

Hallitus on päätösvaltainen, kun vähintään puolet sen jäsenistä on paikalla.

Hallituksen puheenjohtajan ollessa estyneenä osallistumaan jonkin tietyn asian käsittelyyn kokouksen puheenjohtajana toimii hallituksen keskuudestaan valitsema henkilö.

§ 21 Toimitusjohtaja

Osuuskunnalla on toimitusjohtaja, jonka valitsee ja irtisanoo hallitus. Toimitusjohtajalla on oltava tehtävän edellyttämä koulutus (kuten esimerkiksi isännöintialan tutkinto) ja ammattitaito. Hallitus päättää toimitusjohtajalle maksettavasta palkkiosta.

§ 22 Toiminimen kirjoittaminen

Osuuskunnan toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja yhdessä hallituksen jäsenen tai toimitusjohtajan kanssa.

Toiminimen kirjoittavat lisäksi hallituksen siihen oikeuttamat henkilöt kaksi yhdessä, tai kukin erikseen yhdessä hallituksen puheenjohtajan tai toimitusjohtajan kanssa.

§ 23 Tilintarkastus ja tilikausi

Osuuskunnalla on yksi tilintarkastaja ja tarvittaessa yksi varatilintarkastaja. Osuuskunnan tilikausi on kalenterivuosi. Perustamisvaiheessa tilikausi voi olla tätä pidempi tai lyhyempi.

§ 24 Jäsenen eroaminen ja erottaminen

Jos jäsen haluaa erota osuuskunnan jäsenyydestä, hänen on tehtävä asiaa koskeva kirjallinen ilmoitus osuuskunnan hallitukselle.

Eroaminen astuu voimaan yhden (1) kuukauden kuluttua eroilmoituksen vastaanottamisesta, tai, jäsenen siirtäessä osuutensa, sillä hetkellä, kun osuuden siirronsaaja hyväksytään osuuskunnan jäseneksi.

Jäsen voi erota aikaisintaan yhden (1) vuoden kuluttua jäsenyyden alkamisesta. Jäsenyys voi kuitenkin päättyä jäsenen aloitteesta tätä aikaisemminkin silloin, kun jäsen siirtää osuutensa, osuusmaksunsa ja oikeutensa liittymismaksuun §:ssä 5 (Osuuden, osuusmaksun ja liittymismaksun siirtäminen) tarkoitetulla tavalla.

Osuuskunnan jäsen voidaan erottaa, jos

1. jäsen laiminlyö maksuvelvollisuutensa osuuskunnalle tai jos jäsen ei täytä muita jäsenyydestä johtuvia velvollisuuksiaan tai sitoumuksiaan osuuskunnalle;
2. jäsen ei omista yhtään osuutta;
3. osuuskunta purkaa jäsenen vuokrasopimuksen; tai
4. jos jäsen on aiheuttanut osuuskunnalle huomattavaa vahinkoa tai muutoin ilmeisesti toiminut sen etujen ja tarkoitusperien vastaisesti tai asetettu konkurssiin.

Jäsenen erottamisesta päättää hallitus. Erottamispäätös voidaan saattaa osuuskunnan kokouksen tutkittavaksi. Jäsenelle on ilmoitettava erottamisaikomuksesta vähintään kuukautta ennen erottamispäätöksen tekemistä. Oikeus osuuskunnan varoihin sekä jäsenetuihin päättyy, kun osuuskunta on vastaanottanut eroilmoituksen tai erottamispäätös on tehty.

§ 25 Huoneistojen hallintaperusteen tai yhteisömuodon muuttaminen

Osuuskunnan rakennuksissa olevia huoneistoja on käytettävä vuokra-asuntoina. Huoneistojen hallintaperustetta tai osuuskunnan yhteisömuotoa ei voi muuttaa ilman Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) suostumusta. Myöskään tätä sääntömääräystä ei voida muuttaa ilman ARA:n suostumusta.

§ 26 Osuuskunnan omaisuuden jakaminen osuuskunnan purkautuessa

Osuuskunnan omaisuuden jakamiseen osuuskunnan purkautuessa sovelletaan osuuskuntalain määräyksiä. Osuuskunnan ja liittymismaksujen jako-osuuksien yhteenlasketun määrän jälkeen jäävä netto-omaisuus jaetaan jäsenille kuitenkin niiden liittymismaksujen suuruuden mukaisessa suhteessa, jotka jäsenten purkuhetkellä omistamista osuuksista on osuuskunnalle maksettu. Netto-omaisuutta jaettaessa määräosuuden osuudesta omistavan jäsenen liittymismaksun suuruudeksi katsotaan sama määräosuus kuin mikä jäsenellä on omistamastaan osuudesta.

§ 27 Oikeuspaikka

Riidat osuuskunnan ja sen jäsenen, toimitusjohtajan, tilintarkastajan, varatilintarkastajan tai selvitysmiehen välillä ratkaistaan osuuskunnan kotipaikan käräjäoikeudessa.

§ 28 Siltarahoittajaa koskeva siirtymäsäännös

Osuuskunta ja Tradeka-Yhtiöt Oy ("Tradeka") ovat solmineet rakennushankkeen aikaista siltarahoitusta koskevan sopimuksen. Osuuskunnan on käytettävä jäsentensä osuus- ja liittymismaksuina osuuskunnalle siltarahoituslainan nostamisen jälkeen maksamat varat siltarahoituslainan takaisinmaksuun ja korkojen maksamiseen, kunnes kaikki osuuskunnan siltarahoitussopimukseen perustuvat velvoitteet on täytetty. Sopimuksen mukaisesti osuuskunta on antanut Tradekalle siltarahoituksen vakuudeksi hallintaoikeuden niihin osuuskunnan rakennuksissa oleviin asuinhuoneistoihin, joita koskeviin osuuksiin liittyviä osuus- ja/tai liittymismaksuja ei ole kokonaisuudessaan siltarahoitussopimuksessa tarkemmin sovittuun ajankohtaan mennessä maksettu. Vakuus koskee (i) asuinhuoneistoja, joita koskevat osuudet on merkitty, mutta joihin liittyviä osuus- ja/tai liittymismaksuja ei ole edellä tarkoitettuihin tavoin kokonaisuudessaan maksettu, ja (ii) asuinhuoneistoja, joita koskevia osuuksia ei ole merkitty. Kaikki edellä tarkoitettujen vakuushuoneistojen vuokrauksesta kertyvät tulot kuuluvat yksinomaan Tradekalle eikä sillä ole velvollisuutta tilittää vuokraa tai maksaa muuta korvausta osuuskunnalle tai sen jäsenille. Tradekan vähennettyä saamistaan vuokratuloista kulunsa, sen on kuitenkin kohdistettava jäljelle jäänyt nettovuokratulo siltarahoitussopimuksen mukaisiin suorituksiin (viivästyskorko, lainan korko, lainasta perittävät muut maksut ja lainan jäljellä olevan pääoman lyhentäminen). Kun osuuskunnan jäsen on suorittanut vakuutena olevaa huoneistoa koskevaan osuuteensa liittyvät osuus- ja liittymismaksunsa kokonaisuudessaan osuuskunnalle ja kun osuuskunta on suorittanut kyseisen vakuushuoneiston laskennallisen osuuden siltarahoitussopimuksen mukaisista velvoitteistaan Tradekalle, Tradeka palauttaa kyseisen huoneiston hallinnan osuuskunnalle. Vastaavasti, jos vakuushuoneiston laskennallinen osuus osuuskunnan velvoitteista tulee kokonaisuudessaan suoritetuksi Tradekan saamista vuokratuloilla, Tradeka palauttaa huoneiston hallinnan osuuskunnalle. Jos huoneistossa on palauttamishetkellä vuokralainen, Tradeka siirtää vuokrasopimuksen palauttamishetkestä lukien osuuskunnalle.

23.8.2019

Osuuskunnan kokous on velvollinen valitsemaan osuuskunnan hallitukseen yhden (1) Tradekan nimeämän jäsenen, kunnes osuuskunta on täyttänyt kaikki siltarahoitusta koskevaan sopimukseen perustuvat velvoitteensa Tradekaa kohtaan. Tradekan nimeämän hallituksen jäsenen ei tarvitse olla osuuskunnan jäsen.

Osuuskunnan on huoneistoista perittäviä vuokria määrittäessään otettava huomioon osuuskunnan velka Tradekalle.

Tätä sääntömääräystä ei voida muuttaa ilman Tradekan etukäteen osuuskunnalle antamaa kirjallista suostumusta.



05.11.2018

Asia/9

PL 1 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Fira Oy
Tero Vanhanen
Teknobulevardi 3-5
01530 Vantaa



§ 691

Tonttien varaaminen asuntohankkeita varten

HEL 2018-005647 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus varasi liitteenä 1 olevan taulukon mukaiset tontit asuntohankkeiden suunnittelua ja erillisiä tonttihakuja tai tonttikilpailuja varten liitteestä 2 ilmeneville tahoille liitteen 2 ja sen alaliitteistä ilmenevin ehdoin 31.12.2020 tai 31.12.2021 saakka.

Kaupunginhallitus oikeutti kaupunkiympäristölautakunnan järjestämään edellä mainitut erilliset tonttihaut ja kilpailut, päättämään niiden ehdoista sekä valitsemaan niiden perusteella liitteen 1 mukaisille tonteille varaajat ja toteuttajat.

Kaupunginhallitus totesi, etteivät liitteen 5 luettelosta ilmenevien hakijoiden hakemukset anna aihetta enempiin toimenpiteisiin.

Käsittely

Esteelliset: Maria Ohisalo, Anni Sinnemäki, Tuula Saxholm

Vastaehdotus:

Paavo Arhinmäki: Lisätään päätösehdotuksen ensimmäisen kappaleen loppuun:

"Samalla kaupunginhallitus toteaa, että tonttien kaavoitus on itsenäinen ja tonttien varaamisesta erillinen prosessi."

Kannattaja: Veronika Honkasalo

Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Paavo Arhinmäen vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna

Jaa-äännet: 10

Otso Kivekäs, Terhi Koulumies, Pia Pakarinen, Mika Raatikainen,

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin

+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637
Alv.nro
F102012566



05.11.2018

PL 1 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Marcus Rantala, Nasima Razmyar, Wille Rydman, Daniel Sazonov, Tomi Sevander, Jan Vapaavuori

Ei-äännet: 2

Paavo Arhinmäki, Veronika Honkasalo

Poissa: 3

Maria Ohisalo, Anni Sinnemäki, Sanna Vesikansa

Kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen äänin 10 - 2 (3 poissa).

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Yhteenvetotaulukko tontinvarausesityksestä
- 2 Tontinvarausmuistio 12.6.2018
- 3 Yhteenvetokartta tontinvarausesityksestä
- 4 Sijainti- ja tonttikartat (yksityiset)
- 5 Hakijat, joiden hakemuksen perusteella ei esitetä varausta
- 6 Sijainti- ja tonttikartat (Att)
- 7 Sijainti- ja tonttikartat (kilpailut)
- 8 Perustelumistio 12.6.2018
- 9 Lyhyt katsaus asuntonttien varaustilanteeseen
- 10 Varausesityksen kokonaisuus suhteellisin prosentiosuuksin esitettynä
- 11 Tontinvarausesityksen vaikutus tontinvarauskantaan

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakijat

Hakijat (sähköisesti)

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Pöytäkirjanote on lähetetty asianosaiselle 27.11.2018.

Kaupunginhallitus



Helsingin kaupunki
Kaupunginhallitus

Pöytäkirjanote

42/2018

3 (3)

05.11.2018

Asia/9

PL 1 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Jenni Björkstén
pöytäkirjanpitäjä

117237 Posti 181123 (1) 181123 1310 11380946 cdk7eg 3626 cl/1 3/5

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



MUUTOKSENHAKUOHJEET

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

Asumisosuuskunta Koskelan Lehmus
perustettava osuuskunta
Fira Group Oy/Fira Oy
Kimmo Kärkkäinen
Samuel Kopperoinen

050 346 0343 Puhelin
050 346 0343 Matkapuhelin
erja.lilienkampf@nordea.com sähköposti

Hyvä asiakas,

Luottotarjous, tarkennus lyhennyserään

Kiitämme tarjouspyynnöstänne ryhmärakennuttamishankkeeseen liittyen. Tarjoamme rahoitusta seuraavilla ehdoilla:

Asumisosuuskunta Koskelan Lehmus perustettava osuuskunta, uudiskohde

Lainan määrä:	Osuuskunta laina 12.000.000 €, kuitenkin enintään ARA:n takauksen määrä
Lainan nosto:	Laina nostetaan rakennusaikana valmiusasteen mukaisesti. Järjestelypalkkio sisältää enintään 8 osanostoa.
Laina-aika:	enintään 27 vuotta sisältäen rakennusajan.
Maksusuunnitelma:	Laina-ajan enintään 2 ensimmäistä vuotta mukaan lukien rakennusaika voivat olla lyhennysvapaita. Lainan koronmaksu rakennusaikana 1 kk:n välein. Asumisaikana korko ja lyhennys maksetaan 6 kk:n välein. Lyhennykset maksetaan tasalyhennyksinä siten että ensimmäisen viiden vuoden aikana tasalyhennys on 3,5 % lainan alkuperäisestä pääomasta. Vuodet 6-20 lyhennys 4 % lainan alkuperäisestä pääomasta ja vuodet 21-25 lyhennys 4,5 % lainan alkuperäisestä pääomasta. Ylimääräiset lyhennykset saa maksaa kuluitta valmistuspäivästä (käyttöönottotarkastus) 1 kk:n ajan. Muuna ajankohtana tapahtuvista sovitun maksuohjelman ylittävistä lyhennyksistä perimme kulloinkin voimassa olevan hinnaston mukaiset kulut.
Korko:	Rakennusaikana Euribor 1 kk lisätyinä marginaalilla 2,0 %. Kohteen valmistumisen (käyttöönottotarkastus) jälkeen korko on Euribor 6 kk lisätyinä marginaalilla 1,25 %. Koronlaskennassa viitekoron arvo on aina vähintään 0,00 %, vaikka viitekoron noteeraus olisikin negatiivinen.
Järjestelypalkkio:	6000 €. Järjestelypalkkio veloitetaan kerralla ensimmäisen osanoston yhteydessä.

Nordea Bank Oyj

Satamaradankatu 3-5 00020 NORDEA
www.nordea.fi

Asiakirjojen tarkastus- ja säilytyspalkkio 5000 € + ALV 24 %

Vakuus: Kiinnitykset: Yleisvakuudeksi pankin hyväksymät, vähintään 1,2 x luoton määräiset kiinnitykset vuokraoikeuteen ja rakennuksiin.

Takaus: Asumisen Rahoittamis- ja kehittämiskeskuksen (ARA) takaus

Yleistä: Pankki varaa oikeuden tarkistaa lainasta perittävää marginaalia kahden vuoden välein edellisestä marginaalin tarkistuksesta. Marginaalintarkistuksesta ilmoitetaan kirjallisesti vähintään kaksi kuukautta ennen marginaalin muutosta. Tämä lisäehto ei rajoita muiden, pankille velan ehdoissa annettujen oikeuksien käyttämistä.

Tässä tarjouksessa mainitsemattomat, mm. luoton hoitoon, vuokraoikeuden kirjaukseen ja kiinnitysten hakuun liittyvät palkkiot peritään kulloisenkin palveluhinnaston mukaisesti.

Maksuliikkeen ja muun pankkiasioinnin keskittäminen: asiakas sitoutuu keskittämään maksuliikkeensä ja muun pankkiasiointinsa Nordeaan niin kauan, kunnes laina on kokonaisuudessaan maksettu pois.

Tarjoamme lainalle korkosuojausta liitteessä olevan esityksen mukaisesti.

Ryhmärakennuttamisrahoitukseen liittyvät erityisehdot, jotka tulee todentaa pankille kirjallisesti ennen rahoituksen nostoa:

- 1) As oy:n omistajakunta on hajautunut siten, että kenelläkään yksittäisellä taholla tai intressiryhmällä ei ole hallussaan enemmistöä.
- 2) Konsultti ja/tai Asumisosuuskunnan hallitus vahvistavat saaneensa osakkailta selvityksen, jonka mukaan heidän taloudellinen asemansa on riittävä omarahoitusosuuden toteutumiseksi.
- 3) Urakka on kiinteähintainen kokonaisurakka, Firalta kattohinta.
- 4) Pankin rahoituspäätös on ehdollinen siten, että ennen osuuskuntalainan nostoa jäsenien / siltarahoittaja Tradekan omarahoitusosuus (vähintään 16 %) on käytetty kokonaisuudessaan ensin ja siitä on tilintarkastajan lausunto, valmiusaste vastaa rahoitusosuutta ja kustannusarvion voidaan arvioida pitävän.
- 5) Pankin luottotarjous on ehdollinen Asumisen Rahoittamis- ja kehittämiskeskuksen (ARA) lainalle kohdennettavalle takauspäätökselle ja

erikseen ARA:n kanssa läpikäytävän takausdokumentaation ja prosessin hyväksynnälle.

6) Muut edellytykset

- Ryhmärakennuttamissopimusta ei voi oleellisilta osin muuttaa ilman pankin suostumusta.
- Kaikki asunnot tulee rakentaa valmiiksi.

7) Tarvittavat asiakirjat, mm. seuraavat

- Osuuskunnan perustamisasiakirjat
- siltarahoitussopimus
- ryhmärakennuttamissopimus
- KVR urakkasopimus
- valmiusastetodistus
- vakuudet/vakuutukset, mm.
 - vastuuvakuutus, rakennustyömaan vahinkovakuutus
 - rakentamiskäytön vakuus, 10 %
 - rakentamisen jälkeinen min. 2 v. vakuus, 4%
 - palovakuutus

Pyydämme teitä ilmoittamaan toivomanne luoton nostoajankohdan vähintään 5 pankkipäivää ennen luoton nostoa.

Luottotarjous on voimassa 30 vrk tarjouksen päiväyksestä. Hyväksytty tarjous on voimassa kuukauden hyväksymispäivästä.

Luottoon sovelletaan pankin kyseiseen luottomuotoon yleisesti soveltamia ehtoja.

Luottotarjous raukeaa mikäli luotonantajan tai takaajan taloudellisissa olosuhteissa tai sopimusehdoissa tapahtuu oleellisia muutoksia, jotka olisivat vaikuttaneet luottopäätökseen, jos ne olisivat olleet pankin tiedossa ennen päätöksen tekemistä.

Vastaamme mielellämme kaikkiin tarjoustamme koskeviin kysymyksiinne. Allekirjoittaneen tavoitatte numerosta 050 3460343 tai sähköpostilla erja.lilienkampf@nordea.com.

Ystävällisin terveisin

Nordea Bank Oyj

Satamaradankatu 3-5 00020 NORDEA
www.nordea.fi

Nordea Bank Oyj

Erja Lilienkampff
Asiakasvastuullinen johtaja

liite esitys korkosuojauksesta

Rakennushanke (nimi, apunimi)	Rakennushankkeen Y-tunnus	Dnro
Asumisosuuskunta Koskelan Lehmus		
Erityisryhmä	Asuntoala yht., asm ² (sisältää avustetut palvelutilat)	Asuntojen lkm
	3 123,0	50

ALUSTAVA TALOUSARVIO RAKENTAMISVAIHEEN JÄLKEISTÄ TÄYTTÄ TILIKAUTTA VARTEN

__1___.__1___.2021__ - __31___.__12___.2021__

ARVIOIDUT VUOTUISET MENOT	€/asm ² /kk	12 kk yhteensä, €
A. RAHOITUSKUSTANNUKSET		
1. Haettavan korkotukilainan korot	4,00	149 904
lyhennykset *	11,21	420 106
lainan määrä 12.000.000,00		
2. Muun otettavan lainan korot	0,00	0
lyhennykset	0,00	0
lainan määrä		
3. Jo olemassa olevien lainojen korot (perusparannuskohteessa)	0,00	0
lyhennykset	0,00	0
lainan määrä		
4. Laskelmassa oletettu avustuksen määrä		
Rahoituskustannukset yhteensä	15,21	570 010
B. HOITOKUSTANNUKSET		
Tontin vuokra	3,39	127 044
Kiinteistövero	0,30	11 243
Hallintokulut (henkilöstö ja muut)	0,80	29 981
Isännöinnistä aiheutuneet kustannukset	0,00	0
Huollosta aiheutuneet kustannukset	1,00	37 476
Lämmityskustannukset	0,30	11 243
Sähkökustannukset	0,30	11 243
Vesi- ja jätevesimaksut	0,40	14 990
Muut hoitokulut	0,40	14 990
Hoitokustannukset yhteensä	6,89	258 210
ARVIOIDUT VUOTUISET MENOT YHTEENSÄ	22,10	828 220

ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT	yksikkö	määrä	€/yks./kk	12 kk yhteensä, €
Vuokratulot asuinhuoneistoista ja avustetuista palvelutiloista (ennen mahd. tasausta)	asm ²	3 123,0	21,19	794 116
Vesimaksutulot asukkailta	hlöä	50	20,00	12 000
Autopaikkatulot asukkailta				
Avopaikka	kpl	0	0,00	0
Katospaikka	kpl	0	0,00	0
Autotalli	kpl	18	100,00	21 600
Muut käyttömaksut asukkailta	xxx	0,0	0,00	0
Arvioidut muut tulot				
xxx	xxx	0,0	0,00	0
ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT		€/asm ² /kk	22,09	827 716
	Vuokrausaste	100 %	0,00	0
ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT YHTEENSÄ		€/asm ² /kk	22,09	827 716

ARVIO ASUKKAALTA PERITTÄVÄSTÄ VUOKRASTA		
------------------------------------------------	--	--

*Lisätietoja, miten lyhennys on laskettu

Lainan lyhennys on lainanehtojen mukaan tasalyhennys. Ensimmäiset viisi vuotta laina-ajasta lyhennyksen määrä on 3,5 % lainan määrästä. Vuodet kuudesta kahteenkymmeneen lyhennyksen määrä on 4 % pääomasta ja vuodeta

Allekirjoitus ja päivämäärä

Lähetetään ARAn kirjaamoon sähköisesti .xls-muodossa (kirjaamo.ara(a)ara.fi)

Lainanhakija, hankkeen apunimi Asumisosuuskunta Koskelan Lehmus	Dnro
Lainanhakijan yhteyshenkilön sähköpostiosoite samuel.kopperoinen@fira.fi	
Rakennuttaja; yritys/yhdyshenkilö ja sähköpostiosoite Fira Oy	
Pääsuunnittelija; yritys/yhdyshenkilö ja sähköpostiosoite Niina Ruohola, L-arkkitehdit, niina.ruohola@l-ark.fi	
Suunnittelijan koulutus arkkitehti SAFA	Suunnittelijan puhelinnumero 09-4242560

1. RAKENNUSPAIKKA

Maakunta Uusimaa	Kaupunki/Kunta Helsinki	Kaupungin/Kunnanosan nimi ja nro Koskela/26		
Katuosoite, postinro, postitoimipaikka Koskelantie 64, 00600 Helsinki				
Uudella kaava-alueella tontin lähin katuosoite, jonka perusteella tontti on löydettävissä				
Tontin pinta-ala, m ² 2 369	Käytetty kerrosala, krs-m ² 4 258,0	Sallittu kerrosala, krs-m ² 3 767	Kaavamerkintä AK	Tehokkuus e
Tontin saanto ostettu ostettu vuokrattu vuokrasopimus muu, <input type="checkbox"/> yksityiseltä <input type="checkbox"/> kunnalta <input checked="" type="checkbox"/> kunnalta <input type="checkbox"/> kunnalta <input type="checkbox"/> mikä				

2. TONTIT ERITELTYINÄ TALOITTAIN 1) 2)

Kiinteistötunnus	Talo	Talo-tyyppi	Asuin-kerrosluku	Kokonais-kerrosluku	Por-taita	His-sejä	Asuinhuoneisto-ala m ²		Brutto-ala m ²
erillinen liite									
YHTEENSÄ							0,0	0,0	0,0

1) Pinta-alat lasketaan RT-kortin 12-11055 mukaan.
2) Tarvittaessa erillisellä liitteellä.

4. YHTEISKÄYTTÖISET TILAT (lainoitettavat/tuettavat) 1)

Saunaosasto	2 kpl	83,9 m ²	Pesulaosasto	1 kpl	16,0 m ²
Kuivaushuone	2 kpl	20,0 m ²	Kerho/Askarteluhuone	kpl	m ²
Väestösuoja	1 kpl	46,0 m ²	Irtaimistovarasto, lämmin	4 kpl	185,0 m ²
Irtaimistovarasto, kylmä	kpl	m ²	Ulkoiluvälinetila	4 kpl	151,0 m ²
Muuta varastotilaa	kpl	m ²	Muuta tilaa:	kpl	m ²

5. AUTOPAIKAT

Ulkona, maantasopaik.	kpl	Ulkona katoksessa	kpl	Autotalli	21 kpl
Pysäköintitalossa	kpl	2-tasoinen/kannella	kpl	2-tasoinen/maantaso	kpl
YHTEENSÄ					21 kpl
Sijaitsevat kiinteistöillä (kiinteistötunnus)					
Lisätietoja pysäköintirakaisuista					

6. MUUT TILAT ERITELTYNÄ (lainoitettavat/tuettavat) 1)

	m ²		m ²
	m ²		m ²
YHTEENSÄ			0,0 m ²

7. VUOKRATAVAT TAI MYYTÄVÄT TILAT ERITELTYNÄ (ei lainoitettavat) 1)

	m ²		m ²
	m ²		m ²
	m ²		m ²
	m ²		m ²
YHTEENSÄ			0,0 m ²

8. ERITYISKOHTEIDEN YHTEIS- TAI PALVELUKÄYTÖSSÄ OLEVAT TILAT (ei lainoitettavat) 1)

	m ²		m ²
	m ²		m ²
	m ²		m ²
	m ²		m ²
YHTEENSÄ			0,0 m ²

9. LAADUNVARMISTUS

	Sertifioitu laatu järjestelmä	Ulkopuolisesti toden- nettu laadunvarmistus	Yrityskohtainen laatu järjestelmä	Työmaakohtainen laatusuunnitelma	Ei erillistä laadunvarmistusta
Rakennuttaja	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pääsuunnittelija	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Muut suunnittelijat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pääurakoitsija	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Muut urakoitsijat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

10. LISÄTIETOJA

Paikka, päiväys, nimi
Helsinki 30.8.2019 Samuel Kopperoinen

1) Pinta-alat lasketaan RT-kortin 12-11055 mukaan.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

AK/s

Asuinkerrostalojen korttelialue. Olemassa oleva rakennus ja piha-alueen ominaispiirteet säilytetään arvokkaana osana historiallista entistä sairaalapuiston aluetta.

AKS

Erityisasumisen ja palvelujen korttelialue.

AL

Asuinkerrostalojen ja liikerakennusten korttelialue.

AH/s

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue. Olemassa oleva rakennus ja piha-alue säilytetään osana historiallista entistä sairaalapuiston aluetta.

PL

Lähipalvelurakennusten korttelialue.

VP

Puisto. Puistojen alueella tulee olemassa oleva kaupunkikuvallisesti arvokas puusto säilyttää ja uusia siten että sen maisemallinen arvo ja vihreä ominaisuus säilyvät. Entisen sairaalan puistoa tulee kunnostaa perustuen ympäristöhistorialliseen selvitykseen. Alueen eri osia ei saa aidata.

LPA

Autopaikkojen korttelialue, jolle saa rakentaa yhdyskuntateknisiä verkostoja. Suluissa olevat numerot osoittavat ne korttelit, joiden autopaikkoja alueelle saa sijoittaa. Tontin 25881/4 autopaikoista 56 paikkaa saa sijoittaa alueelle.

— ... —

2 metriä kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.

— + —

Kaupunginosan raja.

— — — —

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

— · — · — ·

Osa-alueen raja.

— - - - -

Ohjeellinen osa-alueen raja.

— — — —

Ohjeellinen tontin raja.

— x — x —

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

26
26961

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

1

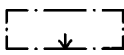
Ohjeellinen tontin numero.

PAVILJONKI

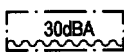
Kadun, katuaukion tai puiston nimi.

18900

Pääkäyttötarkoituksen kerrosala kerrosalaneliömetreinä.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisen rakennuksen ulkovaipan kokonaisääneneristävyyden on oltava vähintään lukeman osoittamalla tasolla.

Koskelantien puoleisille julkisivuille, joille kaavassa on määrätty äänitasoerovaatimus, saa rakentaa viherhuoneita, mutta ei parvekkeita tai terasseja. Asunnot eivät saa avautua yksinomaan Koskelantien suuntaan.

Muilla asuinrakennusten julkisivuilla, joille kaavassa on määrätty äänitasoerovaatimus, tulee parvekkeet lasittaa liikennemelua vastaan.

Tuloilman sisäänotto on järjestettävä katoilta tai rakennusten niiltä sivuilta, joilla ei ole ääneneristysvaatimuksia.



Istutettava alueen osa.

Säilytettävä puurivi.

Kaupunkikuvallisesti arvokas puurivi, joka tulee säilyttää ja täydentää ja tarvittaessa uudistaa niin, että sen maisemakuvallinen arvo säilyy.

Ohjeellinen alueen osa joka on varattu päiväkodin leikkialueeksi. Alueella oleva puusto tulee pyrkiä säilyttämään ja uusimaan siten että sen maisemakuvallinen arvo säilyy. Koskelantien puoleinen päiväkodin piha-alue voidaan ottaa käyttöön vasta, kun suojaavat rakennukset tonteilla 26962/ 1 ja 3 on rakennettu tai muulla tavalla huolehdittu piha-alueen riittävästä melunsuojauksesta.

Alueen osa, jolla on käsiteltävä hulevesiä viivyttämällä. Sijainti on likimääräinen.

Muuntamo. Muuntamon tilat tulee sijoittaa kortteleissa rakennuksiin, maanalaiseen tai asemakaavaan pka -merkittyyn kannenlaiseen tilaan.

Katu.

Jalankulkua ja polkupyöräilyä varten rakennettava katu ja katuaukio, jolla huolto- ja tontille ajo on sallittu.

Jalankulkua ja polkupyöräilyä varten rakennettava katu ja katuaukio, jolla huoltoajo on sallittu.

Jalankulkua ja polkupyöräilyä sekä huoltoajoa ja tontille ajoa varten rakennettava sijainniltaan likimääräinen alueen osa.

Alueen osa, joka edustaa sairaalapuiston vanhinta kerrostumaa, ja jolla suoritettavat toimenpiteet tulee tehdä perustuen ympäristöhistorialliseen selvitykseen. Kaupunkikuvallisesti arvokas puusto tulee säilyttää ja uusia siten että sen maisemakuvallinen ja historiallinen arvo säilyy.

AK-, AK/s-, AL- JA AKS- KORTTELIALUE

Kaikissa asuinrakennushankkeissa on asukkaiden käyttöön rakennettava riittävästi varasto- ja huoltotiloja.

Kaikissa 1200 k-m2 suuremmissa asuinrakennushankkeissa on asukkaideen käyttöön rakennettava riittävästi yhteisiä vapaa-ajan tiloja ja vähintään 1 talopesula. Kortteleiden 26961 ja 26964-26972 lukuunottamatta tontteja 26967/2 ja 3 vapaa-ajantilat tulee sijoittaa keskitetysti tontilla 26963/1 olemassa olevaan rakennukseen ja tontilla 26970/1 olemassa olevan rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen. Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan- ja pesulatilat sekä tekniset tilat, samoin kuin kannen- tai maanalaiset pysäköinti- ja väestönsuojatilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalaa lisäksi.

Tonttien sekä tonttien ja puiston välisiä rajaseiniä maan alla ei tarvitse rakentaa. Mikäli rajaseiniä ei rakenneta, tulee eri tontteja käsitellä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi.

Tonttia ei saa aidata.

Pysäköintipaikat saa sijoittaa yksi- tai kaksikerroksiseen maanalaiseen ja asemakaavaan pka- merkittyyn kannenlaiseen pysäköintitilaan. Erikerroksisilla korttelialueilla saa pysäköintipaikat sijoittaa LPA-alueelle. Pysäköintipaikat saa sijoittaa pihalle tonteilla 26963/1, 26967/2,3 ja 4 siten, että ympäristön kulttuurihistorialliset arvot säilyvät.

Tasakattoisten rakennusten ja rakennusosien katot tulee suunnitella ja toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena.

AK- JA AL- KORTTELIALUEILLA

Rakennuksen julkisivujen tulee olla materiaaliltaan pääasiallisesti muurattuja ja rapattuja. Lämpörappausta ei sallita. Ensimmäisessä kerroksessa kadunpuoleinen julkisivu tulee käsitellä muun julkisivun tapaan, eikä julkisivua saa tehdä pääosin irtomateriaaliksi.

Rakennushanke (nimi, apunimi) Asumisosuuskunta Koskela OSKU		Rakennushankkeen Y-tunnus perustettava	Dnro			
Rakennushankkeen osoite Koskelantie 62, 00610 Helsinki		Sijaintikunta Helsinki				
Rakennuttaja (yritys, yhdyshenkilö) Fira Oy, Samuel Kopperoinen		Puhelin 040-7365049	Fax			
Postiosoite Teknobulevardi 3-5, Vantaa		E-mail samuel.kopperoinen@fira.fi				
Käytetty kerrosala, kem ² 3 785	Sallittu kerrosala, kem ² 3 785	Asuntoala yht., asm ² 3 134,5	Asuntojen lkm 50	Kpa, asm ² 62,7	Bruttoala, brm ² 4 875,0	Asm ² /brm ² 0,64
Us-jm	Us-jm/brm ²	Tilavuus, rm ³				
<input checked="" type="checkbox"/> Alustava rakennuskustannuserittely		<input type="checkbox"/> Lopullinen rakennuskustannuserittely				

1. RAKENNUSKUSTANNUKSET		alv 0%	sis.alv		
		€	€	€/asm ²	%
A. Urakat	1. Rak.tekn.työt/kokonaisurak	9 450 000	11 718 000	3 738	92,7
	2. LV-tekniiset työt.....				0,0
	3. Ilmastointityöt.....				0,0
	4. Sähkötyöt.....				0,0
	5. _____				0,0
	6. _____				0,0
	7. _____				0,0
		9 450 000	11 718 000	3 738	92,7
B. Erillis-	1. Tarvikkeet ja laitteet asennuk-				
hankinnat	sineen (erittely liitteenä).....				
	2. _____		0		
	3. _____				
		0	0		0,0
C. Yleiskus-	1. Suunnittelu- ja asiantuntijapalkkiot				
tannukset	a) rakennussuunnittelu.....				
	b) rakennesuunnittelu.....				
	c) LVI-suunnittelu.....				
	d) sähkösuunnittelu.....				
	e) pohjatutkimus.....				
	f) talotekniikan valvonta				
	g) <u>Suunnittelu sis. urak</u>				
		0	0		0,0
	2. Rahoitus- ja rakennuttamiskulut				
	a) rahoituskulut.....	221 000	221 000	71	
	b) rakennuttamiskulut ¹⁾	567 300	703 452	224	
		788 300	924 452	295	7,3

Urakkasummaan päivitettävä vielä paalutuksen ym lisätiedot,

Rakennuskustannukset (A+B+C) yhteens	10 238 300	12 642 452	4 033	100,0
---------------------------------------------	-------------------	-------------------	--------------	-------

¹⁾ Rakennuttamiskuluihin voi sisältyä mm. projektin johto, kustannussuunnittelu, vastuut, valvojan palkkio, lupamaksut, kopio- ja markkinointikulut.

Lomake ARA 90/06 Sivun 1/2

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus
PL 100 (Asemapäällikönkatu 14)
00521 HELSINKI

Puhelin
Vaihde 020 490 101

	alv 0% €	sis. alv €	€/asm ²
D. Autopaikoitus , rakentamisen lisäkustannus urakkasumman osa (erityistapaukset)..... (pihakansi, sisältäen piharakenteet)	1 021 978	1 267 253	404
2. LIITTYMISMAKSUT			
2a Liittyminen verkostoihin			
1. Viemäri.....	30 550	37 882	12
2. Vesijohto.....	30 550	37 882	12
3. Sähkö.....	29 751	36 891	12
4. Puhelin.....			
5. Kaukolämpö.....	48 000	59 520	19
6. Kaapeli-TV.....			
7. Muu: Liittymätyöt	5 950	7 378	2
	144 801	179 553	57
2b Alueelliset liittymismaksut			
1. Alueellinen esirakentaminen.....			
2. Alueellinen VSS.....			
3. Alueellinen yhteistila.....	max. 784€/kk		
4. Alueellinen autopaikoitus.....			
	0	0	
3. MAAPOHJAKUSTANNUKSET			
1. Tontin ostohinta.....			
2. Varainsiirtovero.....			
3. Kiinteistövero.....			
4. Muut maapohjakustann. (erittely liitteenä) (esim. tontin mittaus, lohkomine)			
5. Tontin vuokra rakennusajalta... (<u>20,0</u> kk:lta) ja vuosivuok <u>##</u>	239 717	239 717	76
	239 717	239 717	76
LAINOITUSARVO (1 - 3 YHT.)	11 644 795	14 328 974	4 571
4. EI LAINOITETTAVAT KUSTANNUKSET (erittely liitteenä)			
1. _____			
HANKINTA-ARVO (1 - 4 YHT.)	11 644 795	14 328 974	4 571
Lisätietoja			

Paikka ja päiväys

Vantaa

Allekirjoitus

Nimen selvennys

Samuel Kopperoinen