



**Haso**

## Asumisoikeussopimus

### 1 Sopijapuolet

Talonomistajan nimi Helsingin Asumisoikeus Oy	Osoite PL 58226, 00099 Helsingin kaupunki
Puhelin	Henkilötunnus tai Y-tunnus Y-0912770-2
Asumisoikeuden haltijan 1 nimi	Asumisoikeuden haltijan 2 nimi
Osoite 1	Osoite 2
Puhelin 1	Puhelin 2
Sähköposti 1	Sähköposti 2
Henkilötunnus 1	Henkilötunnus 2
Asumisoikeuden hyväksyjä	Hyväksymispäivämäärä
Järjestysnumero	

## 2 Sopimuksen kohde

Asumisoikeuden haltija saa asumisoikeuden perusteella yksinomaiseen käyttöönsä seuraavat huonetilat.

Asumisoikeuskohteen nimi	
Asumisoikeuskohteen osoite	Huoneiston numero
Huoneiston osoite (jos poikkeaa asumisoikeuskohteen osoitteesta)	
Huoneistotyyppi (huoneluku)	Huoneiston pinta-ala m <sup>2</sup> <sup>1)</sup>
Sijaintikerros	

1) Huoneiston pinta-alalla tarkoitetaan sitä asumisoikeuden haltijan yksinomaisessa käytössä olevaa lattiapinta-alaa, jota rajoittavat huoneistoa ympäröivien seinien sisäpinnat. Siihen ei kuitenkaan lueta kuuluviksi hormiryhmien, putkikanavien, pilarien, kantavien seinien, kylmien kuistien, tuulikaappien eikä portaiden vaatimaa alaa portaiden lähtökerroksessa eikä kellari- ja ullakkotiloja, kahdelle tai useammalle asunnolle yhteisesti kuuluvaa eteistä, käytävää, WC:tä, pesu- tai kylpyhuonetta, keittiötä tai näihin verrattavaa muuta yhteiskäyttöön tarkoitettua, asumiseen liittyvää tilaa. Huoneiston pinta-alaa laskettaessa ei ole otettu lukuun sitä osaa lattiapinta-alasta, jonka kohdalla sisäkaton korkeus lattiasta on pienempi kuin 160 cm. Huoneiston pinta-alaa yksittäistapauksissa määrättäessä voidaan muillakin kuin edellä lausutuilla osin käyttää RT-kortiston tai kiinteistönhoitotiedoston ohjekorttia "Rakennuksen pinta-alat" (SFS 5139-standardi).

### 3 Asumisoikeudesta perittävä asumisoikeusmaksu <sup>2)</sup>

#### 3.1 Asumisoikeuden ensimmäinen haltija

Asumisoikeustalon rakentamisvaiheesta perittävä asumisoikeusmaksu			
Indeksikorotus		Lisä- ja muutostyöt	
Asumisoikeusmaksu erääntyy maksettavaksi seuraavan maksuaikataulun mukaisesti			
Eränumero	Eräpäivämäärä	Rakentamisvaihe tai muu maksuajankohdan peruste	Maksuerän suuruus
1. erä			
2. erä			
3. erä			
<b>Viivästyskorko</b> Jos maksuerää ei makseta viimeistään eräpäivänä, ostaja on velvollinen maksamaan viivästyneelle määrälle vuotuista viivästyskorkoa eräpäivästä maksupäivään korkolain (633/82) 4 §:n 1 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaisesti.			

2) Kun asumisoikeus perustetaan, oikeuden saajan on maksettava talon omistajalle asumisoikeusmaksu. Lisäksi asumisoikeuden haltijan on maksettava käyttövastiketta siten kuin asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (393/2021) säädetään. Ehto, jonka mukaan asumisoikeuden edellytykseksi tai asumisoikeuden perusteella asetetaan asumisoikeuden haltijalle muu kuin asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (393/2021) tarkoitettu maksuvelvollisuus on mitätön.

## 3.2 Asumisoikeuden myöhempi haltija

### 3.2.1. Vastikkeellinen saanto

#### 3.2.1.1. Asumisoikeuden enimmäishinta <sup>3)</sup>

Kunnan vahvistama asumisoikeuden enimmäishinta
Kunnan päätös
Asumisoikeusmaksu rakentamisvaiheesta Tarkistus <input type="checkbox"/> erääntynyt <input type="checkbox"/> ei erääntynyt
Asumisoikeusmaksulle, sen erääntymisestä tähän päivään saakka rakennuskustannusindeksin muutoksen mukaan laskettu indeksikorotus <sup>4)</sup>
Luovuttajan tai häntä edeltäneiden asumisoikeuden haltijoiden huoneistoon tekemien tai hallinta-aikanaan rahoittamien kohtuullisten parannusten arvo luovutushetkellä

3) Asumisoikeuden luovutus- tai lunastushinta ei saa ylittää asumisoikeusasunnoista annetun lain (393/2021) 56 §:n mukaan määräytyvää enimmäishintaa, jonka kunta vahvistaa. Sitoumus on siltä osin mitätön kuin luovutushinta ylittää sallitun enimmäishinnan.

4) Jos asumisoikeusmaksu suoritetaan erinä, indeksin muutos lasketaan ensimmäisen erän eräpäivästä.

### 3.2.1.2. Asumisoikeudesta sovittu luovutus- tai lunastushinta <sup>5)</sup>

<p>Asumisoikeudestaan asumisoikeuden haltija suorittaa</p> <p><input type="checkbox"/> talonomistajalle</p> <p><input type="checkbox"/> luovuttajalle</p>			
<p>Luovutushinta</p>			
<p>Luovutus on</p> <p><input type="checkbox"/> kokonaan vastikkeellinen</p> <p><input type="checkbox"/> osittain vastikkeellinen</p>			
<p>Asumisoikeusmaksun maksaminen</p> <p><input type="checkbox"/> Asumisoikeudesta suoritettavat maksut kuitataan kokonaisuudessaan suoritetuksi tämän asumisoikeussopimuksen allekirjoituksin.</p> <p><input type="checkbox"/> Asumisoikeudesta suoritettavasta maksusta kuitataan tämän sopimuksen allekirjoituksin maksetuksi € ja loppuosa erääntyy maksettavaksi seuraavan maksuaikataulun mukaan.</p> <p><input type="checkbox"/> Asumisoikeusmaksu erääntyy maksettavaksi seuraavan maksuaikataulun mukaan. (Kts myös kohta 9.1)</p>			
Eränumero	Eräpäivämäärä	Maksuajankohdan peruste	Maksuerän suuruus
1. erä			
2. erä			
3. erä			
<p>Viivästyskorko</p> <p>Erääntyneille maksuille suoritetaan korkolain (633/82) 4 §:n mukaan määräytyvää korkoa.</p>			

Merkitään, että asumisoikeus on edellä mainitun vastikkeen suorittamisen lisäksi saatu <input type="checkbox"/> osittain lahjana <input type="checkbox"/> perintönä <input type="checkbox"/> testamenttina <input type="checkbox"/> puolisoiden omaisuuden osituksessa tai erottelussa <input type="checkbox"/> yhteisomistussuhteen purkamisessa
Luovuttaja
Luovutus
Luovutusajankohta

5) Asumisoikeudenluovutus- tai lunastushinta ei saa ylittää asumisoikeusasunnoista annetun lain (393/2021) 56 §:n mukaan määräytyvää enimmäishintaa, jonka kunta vahvistaa. Sitoumus on siltä osin mitätön kuin luovutushinta ylittää sallitun enimmäishinnan.

### 3.2.2 Vastikkeeton saanto

Merkitään, että asumisoikeudesta ei ole suoritettu vastiketta ja se on kokonaan saatu <input type="checkbox"/> lahjana <input type="checkbox"/> perintönä <input type="checkbox"/> testamenttina <input type="checkbox"/> puolisoiden omaisuuden osituksessa tai erottelussa <input type="checkbox"/> yhteisomistussuhteen purkamisessa
Luovuttaja
Luovutus
Luovutusajankohta

## 4 Käyttövastike ja sen suorittaminen <sup>6)</sup>

Asumisoikeuden haltijat sitoutuvat maksamaan talonomistajalle käyttövastiketta (arvio käyttövastikkeesta sisään muuttaessa ks. 9.2 Muut ehdot).	
€/kk	/m <sup>2</sup> /kk
Lämmityskustannukset sisältyvät käyttövastikkeeseen	
Asumisoikeuden haltijat ovat velvollisia suorittamaan lisäksi seuraavia käyttökorvauksia	
Käyttövastikkeen maksupäivä kuukauden 5. päivä	Pankkitili, jolle käyttövastike maksetaan isännöitsijä ilmoittaa myöhemmin

Käyttövastikkeen määräytyminen (asumisoikeusasunnoista annetun lain 32 § ja 33 §)

1. Asumisoikeuden haltijalta voidaan periä käyttövastiketta
2. Käyttövastikkeen suuruuden tulee määräytyä niin, että vastiketuloilla voidaan kattaa yhteisöön kuuluvien asumisoikeusasuntojen ja niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja ylläpidon edellyttämät, kohtuullisen taloudenhoidon mukaiset menot
3. Käyttövastikkeen voidaan sopia määräytyvän niin, että erilaisia menoeriä varten on eri maksuperuste, kuten huoneiston pinta-alan taikka veden, sähkön tai muun hyödykkeen todellinen kulutus tai käyttö
4. Käyttövastike ei saa olla paikkakunnalla käyttöarvoltaan samanveroisista huoneistoista yleensä perittäviä vuokria korkeampi
5. Asuntorahasto voi vahvistaa käyttövastikkeita määrättäessä noudatettavat yleiset perusteet

Käyttövastikkeen korottaminen (asumisoikeusasunnoista annetun lain 38 §)

1. Milloin talon omistaja haluaa korottaa käyttövastiketta, hänen on ilmoitettava asumisoikeuden haltijalle siitä kirjallisesti
2. Samalla on ilmoitettava korotuksen peruste ja uusi käyttövastike
3. Korotettu käyttövastike tulee voimaan aikaisintaan kahden kuukauden kuluttua ilmoituksen tekemistä lähinnä seuraavan käyttövastikkeen maksukauden alusta
4. Erikseen ei kuitenkaan tarvitse ilmoittaa lämmöstä, vedestä tai muusta huoneiston käyttöön kuuluvasta etuudesta suoritettavasta korvauksen sellaisesta korotuksesta, joka perustuu kulutuksen kasvuun tai huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän

lisääntymiseen, jos etuus on sovittu korvattavaksi erikseen kulutuksen tai huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän perusteella

5. Kunkin maksukauden kulutuksen määrä on ilmoitettava asumisoikeuden haltijalle

6) Käyttövastike on maksettava viimeistään toisena päivänä käyttövastikkeen maksukauden alusta lukien, jollei maksuajasta ole toisin sovittu. Käyttövastikkeen maksukautena pidetään kuukautta tai muuta ajanjaksoa, jolta käyttövastike sopimuksen mukaan on maksettava.

Ehto, jonka mukaan asumisoikeuden haltijan on suoritettava käyttövastiketta ennakolta, on mitätön. Kt. asumisoikeusasunnoista annetun lain 32 §, 39 § ja 40 §.

## 5 Asumisoikeuden kohteena olevien huoneiston ja muiden tilojen kunto

<input type="checkbox"/> Huoneisto ja muut tilat luovutetaan siinä kunnossa, missä ne luovutushetkellä ovat
<input type="checkbox"/> Talonomistaja sitoutuu suorittamaan ilman eri korvausta huoneistossa tai muissa asumisoikeuden kohteena olevissa tiloissa korjaukset
Mihin mennessä
Mitkä korjaukset

## 6 Asumisoikeuden kohteena olevien huoneiston ja muiden tilojen hallinnan luovutus

Asumisoikeuden haltija saa hallintaansa asumisoikeuden kohteena olevan huoneiston ja muut tilat arviolta (pvm).
---

Tarkka muuttopäivä ilmoitetaan 3 kuukautta ennen muuttoa. Tarkat muuttoon liittyvät ohjeet lähetetään n. 6 viikkoa ennen muuttopäivää.

## 7 Vakuuden asettaminen

Asumisoikeussopimusta tehtäessä tai sopimusehtoja muutettaessa, asumisoikeuden haltijan vaihtuessa tai näihin verrattavissa tilanteissa voidaan sopia, että asumisoikeuden haltija



asettaa vakuuden sen vahingon varalta, joka talonomistajalle voi aiheutua siitä, että asumisoikeuden haltija laiminlyö velvollisuutensa asumisoikeuden haltijana. Jos sovittua vakuutta ei sovituksessa ajassa aseteta, sopimus voidaan purkaa.

Vakuutena asumisoikeuden haltija luovuttaa Helsingin Asumisoikeus Oy haltuun 500,00 € suuruisen rahasumman. Vakuus tulee olla maksettuna avainten luovutukseen mennessä. Isännöintitoimisto lähettää vastikevakuuslaskut.

## 8 Asumisoikeuden haltijan osallistuminen asumisoikeustalon hallintoon ja päätöksen tekoon

Tämän asumisoikeussopimuksen perusteella asumisoikeuden haltija ja hänen kanssaan asumisoikeusasunnossa asuvat saavat oikeuden osallistua asumisoikeustaloon koskevaan hallintoon ja päätöksentekoon vähintään siinä laajuudessa kuin laissa yhteishallinnosta vuokratiloissa (649/90) säädetään.

- ☐ Asumisoikeuden haltijalla on lisäksi oikeus
- ☐ Asumisoikeuden haltijalla ja hänen kanssaan asuvalla on lisäksi oikeus

## 9 Lisäksi on sovittu

### 9.1 Rakentamisvaiheesta perittävän asumisoikeusmaksun tarkistus

Jos Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Ara tarkistaa hyväksymäänsä asuntolainoituksen perusteena olevaa hankinta-arvo-osuutta, talonomistaja voi tarkistaa asumisoikeusmaksua enintään määrällä, joka vastaa asumisoikeusmaksun osuutta hankinta-arvo-osuuden tarkistuksesta. Asumisoikeusmaksun tarkistusta voi vaatia maksettavaksi aikaisintaan kahden viikon kuluttua siitä, kun asumisoikeusmaksun tarkistuksesta ja sen määrästä on kirjallisesti ilmoitettu asumisoikeuden haltijalle. Asumisoikeusmaksun tarkistuksesta on asumisoikeuden haltijalle ilmoitettava viimeistään vuoden kuluessa asuntohallituksen tarkistamispäätöksen tekemisestä.

## **9.2. Muut ehdot ja sopimuksenteon yhteydessä asiakkaalle luovutetut asiakirjat**

Tähän sopimukseen perustuvan asumisoikeuden siirto tai muu luovutus samoin kuin asumisoikeuden nojalla haltuun saadun koko huoneiston hallinnan luovuttaminen tai huoneiston hallinnan jakaminen, huoneiston yhteiskäyttö tai sen osan luovuttaminen toiselle henkilölle määräytyy asumisoikeusasunnoista annetun lain 393/2021 mukaan. Tähän sopimukseen perustuvan asumisoikeuden pääoma-arvon panttauksesta säädetään edellä mainitun lain 58 §:ssa.

Jos puoliset käyttävät asumisoikeuden nojalla hallittua huoneistoa yhteisenä asuntonaan, he vastaavat yhteisvastuullisesti asumisoikeusso pimumksesta johtuvista velvollisuuksista.

Puoliso, joka ei ole asumisoikeussopimuksen osapuoli, vastaa toisen puolison muutettua huoneis tosta edelleen asumisoikeussopimuksesta johtuvien velvollisuuksien täyttämisestä niin kauan kuin hän asuu huoneistossa. Puoliso on rinnas tetaan henkilö, jonka kanssa asumisoikeuden haltija elää avioliiton omaisessa suhteessa. Ks. asumisoikeusasunnoista annetun 8 §.

Asumisoikeuden lakkaamisesta huoneiston tuhouduttua tai viranomaisen kiellettyä huoneiston käyttämisen asuntona säädetään asumisoikeusasunnoista annetun lain 29 §.

Tähän sopimukseen perustuva asumisoikeus voi päättyä myös sen johdosta, että talonomistaja purkaa asumisoikeussopimuksen. Talonomistajan oikeudesta purkaa asumisoikeussopimus säädetään mainitun lain 68-73§ ja 100 §. Eräissä tapauksissa on sopimuksen purkamisesta sopimusrikkomuksen johdosta varoitettava ennen kuin sopimus voidaan purkaa.

Purkamalla sopimus voi päättyä jopa välittömästi. Talon omistajan on annettava asumisoikeuden haltijalle kirjallinen purkamisilmoitus. Muuttopäivä asumisoikeussopimuksen päättyessä sopimuksen purkamisen johdosta on sopimuksen päättymispäivää lähinnä seuraava arkipäivä. Muuttopäivänä asumisoikeuden haltijan on jätettävä puolet huoneistosta talonomistajan käytettäväksi sekä ennen muuttopäivää lähinnä seuraavan kolmannen päivän loppua luovutettava huoneisto kokonaan tämän hallintaan.

## Allekirjoitukset

Tätä sopimusta on tehty kaksi samasanaista kappaletta, toinen talonomistajalle ja toinen asumisoikeuden haltijalle/haltijoille.

Paikka ja aika
Talonomistaja Helsingin Asumisoikeus Oy
Valtakirjalla
Asumisoikeuden haltija 1
Asumisoikeuden haltija 2