

Tällä sopimuksella perustetaan asumisoikeus jäljempänä mainittuun huoneistoon ja muihin tiloihin.

1 Sopijapuolet	Talonomistajan nimi <i>Helsingin Asumisoikeus Oy</i>				
	Osoite <i>PL 58226 00099 Helsingin kaupunki</i>			Puhelin	
	Asumisoikeuden haltijan nimi		Asumisoikeuden haltijan nimi		
	Arvo/ammatti		Arvo/ammatti		
	Osoite		Osoite		
	Puhelin		Puhelin		
	Sähköposti		Sähköposti		
	Henkilötunnus		Henkilötunnus		
	Asumisoikeuden hyväksyjä <i>Helsingin kaupunki</i>		Hyväksymispäivämäärä		Järjestysnumero
2 Sopimuksen kohde	Asumisoikeuden haltija saa asumisoikeuden perusteella yksinomaiseen käyttöönsä seuraavat huone- ja muut tilat				
	Asumisoikeuskohteen nimi				
	Asumisoikeuskohteen osoite			Huoneiston numero	
	Huoneiston osoite (jos poikkeaa asumisoikeuskohteen osoitteesta)				
	Huoneistotyyppi (huoneluku)	Muut tilat 1)§	Huoneiston pinta-ala m² 2)	Muiden tilojen pinta-ala m²	Sijaintikerros
3 Asumisoikeudesta perittävä asumisoikeusmaksu	3.1. Asumisoikeuden ensimmäinen haltija				
	Asumisoikeustalon rakentamisolosuhteesta perittävä asumisoikeusmaksu				
	Indeksikorotus				
	Lisä- ja muutostyöt				
	Asumisoikeusmaksun maksaminen <i>Asumisoikeusmaksu erääntyy maksettavaksi seuraavan maksuaikataulun mukaan</i>				
	Eränrö	Eräpvm	Rakentamisoluvaihe tai muu maksuajankohdan peruste		Maksuerän suuruus
	1. erä				
	2. erä				
	3. erä				
	Viivästyskorko Jos maksuerää ei makseta viimeistään eräpäivänä, ostaja on velvollinen maksamaan viivästysneelle määrälle vuotuista viivästyskorkoa eräpäivästä maksupäivään korkolain (633/82) 4 §:n 1 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaisesti.				
	3.2. Asumisoikeuden myöhempi haltija				
	3.2.1. Vastikkeellinen saanto				
	3.2.1.1. Asumisoikeuden enimmäishinta 4)				
	Kunnan vahvistama asumisoikeuden enimmäishinta		Kunnan päätös		
	Asumisoikeusmaksu rakentamisoluvaiheesta (tarkistus erääntynyt/ei erääntynyt) 5)				
Asumisoikeusmaksulle, sen erääntymisestä tähän päivään saakka rakennuskustannusindeksin muutoksen mukaan laskettu indeksikorotus 6)					
Luovuttajan tai häntä edeltäneiden asumisoikeuden haltijoiden huoneistoon tekemien tai hallinta-aikanaan rahoittamien kohtuullisten parannusten arvo luovutushetkellä					

1) Esimerkiksi tavarasäiliö, ruokakellari, autotalli tai muu sellainen tila.

2) 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 lähtökoroksessa eikä kellari- ja ullakotiloja, 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) Kun asumisoikeus perustetaan, oikeuden saajan on maksettava talon omistajalle asumisoikeusmaksu. Lisäksi asumisoikeuden haltijan on maksettava käyttövastiketta siten kuin asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/90) säädetään. Ehto, jonka mukaan asumisoikeuden edellytykseksi tai asumisoikeuden perusteella asetetaan asumisoikeuden haltijalle muu kuin asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/90) tarkoitettu maksuvelvollisuus on mitätön.

4) Asumisoikeuden luovutus- tai lunastushinta ei saa ylittää asumisoikeusasunnoista annetun lain (650/90) 24 §:n mukaan määräytyvää enimmäishintaa, jonka kunta vahvistaa. Sitoumus on siltä osin mitätön kuin luovutushinta ylittää sallitun enimmäishinnan.

5) Tarpeeton pyyhitään yli

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

3 Asumisoikeudesta perittävä asumisoikeusmaksu (jatkoa)	<b>3.2.1.2. Asumisoikeudesta sovittu luovutus- tai lunastushinta</b> <sup>1)</sup>		
	Asumisoikeudestaan asumisoikeuden haltija suorittaa talonomistajalle/luovuttajalle <sup>2)</sup>		Luovutushinta
	Luovutus on kokonaan vastikkeellinen/osittain vastikkeellinen <sup>2)</sup>		
	Asumisoikeusmaksun maksaminen Asumisoikeudesta suoritettavat maksut kuitataan kokonaisuudessaan suoritetuksi tämän asumisoikeussopimuksen allekirjoituksin./ Asumisoikeudesta suoritettavasta maksusta kuitataan tämän sopimuksen allekirjoituksin maksetuksi _____ ja loppuosa erääntyä maksettavaksi seuraavan maksuaikataulun mukaan./ Asumisoikeusmaksu erääntyy maksettavaksi seuraavan maksuaikataulun mukaan. <sup>2)</sup> (Kts myös kohta 9.1)		
	<b>Eränro</b>	<b>Eräpvm</b>	<b>Maksuajankohdan peruste</b>
	1. erä		
	2. erä		
	3. erä		
	Viivästyskorko Erääntyneille maksuille suoritetaan vuotuista korkoa _____ %:n mukaan		
Merkitään, että asumisoikeus on edellä mainitus vastikkeen suorittamisen lisäksi saatu osittain lahjana/ perintönä/ testamenttina/ puolisoiden omaisuuden osituksessa tai erottelussa/ yhteisomistussuhteen purkamisessa. <sup>2)</sup>			
Luovuttaja	Luovutus	Luovutusajankohta	
<b>3.2.2. Vastikkeeton saanto</b>			
Merkitään, että asumisoikeudesta ei ole suoritettu vastiketta ja se on kokonaan saatu lahjana/ perintönä/ testamenttina/ puolisoiden omaisuuden osituksessa tai erottelussa/ yhteisomistussuhteen purkamisessa. <sup>2)</sup>			
Luovuttaja	Luovutus	Luovutusajankohta	
4 Käyttövastike ja sen suorittaminen <sup>3)</sup>	Asumisoikeuden haltijat sitoutuvat maksamaan talonomistajalle käyttövastiketta		
	Lämmityskustannukset sisältyvät käyttövastikkeeseen		
	Asumisoikeuden haltijat ovat velvollisia suorittamaan lisäksi seuraavia käyttökorkvauksia		
	Käyttövastikkeen maksupäivä <i>kuukauden 5. päivä</i>	Pankkitili, jolle käyttövastike maksetaan <i>isännöitsijä ilmoittaa myöhemmin</i>	
	<b>Käyttövastikkeen määräytyminen (asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 §)</b> - Asumisoikeuden haltijalta voidaan periä käyttövastiketta - Käyttövastikkeen suuruuden tulee määräytyä niin, että vastiketuloilla voidaan kattaa yhteisöön kuuluvien asumisoikeusasuntojen ja niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja ylläpidon edellyttämät, kohtuullisen taloudenhoidon mukaiset menot. - 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. - Käyttövastike ei saa olla paikkakunnalla käyttöarvoltaan samanveroisista huoneistoista yleensä perittäviä vuokria korkeampi. - Asuntorahasto voi vahvistaa käyttövastikkeita määrättäessä noudatettavat yleiset perusteet.		
	<b>Käyttövastikkeen korottaminen (asumisoikeusasunnoista annetun lain 17 §)</b> - Milloin talon omistaja haluaa korottaa käyttövastiketta, hänen on ilmoitettava asumisoikeuden haltijalle siitä kirjallisesti. Samalla on ilmoitettava korotuksen peruste ja uusi käyttövastike. Korotettu käyttövastike tulee voimaan aikaisintaan kahden kuukauden kuluttua ilmoituksen tekemistä lähinnä seuraavan käyttövastikkeen maksukauden alusta. 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. Kunkin maksukauden kulutuksen määrä on ilmoitettava asumisoikeuden haltijalle.		
	<b>Käyttövastikkeen kohtuullistaminen ja liikaa perityn käyttövastikkeen palauttaminen (18 ja 19 §)</b> - Asumisoikeuden haltija voi saada kohtuuttoman käyttövastikkeen alennetuksi ja liikaa maksetun käyttövastikkeen palautetuksi. Käyttövastikkeen kohtuullistamisesta säädetään asumisoikeusasunnoista annetun lain 18 ja 19 §:ssä.		
	5 Asumisoikeuden kohteena olevien huoneiston ja muiden tilojen kunto	Huoneisto ja muut tilat luovutetaan siinä kunnossa, missä ne luovutushetkellä ovat.	
Talonmistaja sitoutuu suorittamaan huoneistossa tai muissa asumisoikeuden kohteena olevissa tiloissa _____ mennessä ilman eri korvausta seuraavat korjaukset			

1) Asumisoikeuden luovutus- tai lunastushinta ei saa ylittää asumisoikeusasunnoista annetun lain (650/90) 24 §:n mukaan määräytyvää enimmäishintaa, jonka kunta vahvistaa. Sitoumus on siltä osin mitätön kuin luovutushinta ylittää sallitun enimmäishinnan.

2) Tarpeeton pyyhitään yli

3) 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 20-22 §.

6 Asumisoikeuden kohteena olevien huoneiston ja muiden tilojen hallinnan luovutus	<p>Asumisoikeuden haltija saa hallintaansa asumisoikeuden kohteena olevan huoneiston ja muut tilat arviolta:</p> <p>Tarkka muuttopäivä ilmoitetaan 3 kuukautta ennen muuttoa. Tarkat muuttoon liittyvät ohjeet lähetetään n. 6 viikkoa ennen muuttopäivää.</p>
7 Vakuuden asettaminen	<p>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 sovitusajassa aseteta, sopimus voidaan purkaa.</p> <p>Vakuutena asumisoikeuden haltija luovuttaa <u>Helsingin Asumisoikeus Oy</u> haltuun <u>500,00 €</u> suuruisen rahasumman. Vakuus maksetaan kaksi viikkoa ennen muuttoa. Pankkitili ilmoitetaan muuttokirjeessä.</p>
8 Asumisoikeuden haltijan osallistuminen asumisoikeustalon hallintoon ja päätöksentekoon	<p>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.</p> <p>Asumisoikeuden haltijalla/asumisoikeuden haltijalla ja hänen kanssaan asuvalla/ on lisäksi oikeus <sup>1)</sup></p>
9 Lisäksi on sovittu	<p><b>9.1. Rakentamisvaiheesta perittävän asumisoikeusmaksun tarkistus</b></p>
	<p>Jos asuntorahasto 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.</p>
	<p><b>9.2. Muut ehdot ja sopimuksenteon yhteydessä asiakkaalle luovutetut asiakirjat</b></p> <p>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 (650/90) 23-25, 27-32, 34 ja 35 sekä 41 §:n mukaan. Tähän sopimukseen perustuvan asumisoikeuden pääoma-arvon panttauksesta säädetään edellä mainitun lain 26 §:ssä.</p> <p>Jos puoliset käyttävät asumisoikeuden nojalla hallittua huoneistoa yhteisenä asuntonaan, he vastaavat yhteisvastuullisesti asumisoikeussopimuksesta johtuvista velvollisuuksista. Puoliso, joka ei ole asumisoikeussopimuksen osapuoli, vastaa toisen puolison muutettua huoneistosta edelleen asumisoikeussopimuksesta johtuvien velvollisuuksien täyttämisestä niin kauan kuin hän asuu huoneistossa. Puolisoon rinnastetaan henkilö, jonka kanssa asumisoikeuden haltija elää avioliiton omaisessa suhteessa. Ks. asumisoikeusasunnoista annetun lain 41 §.</p> <p>Asumisoikeuden lakkaamisesta huoneiston tuhouduttua tai viranomaisen kiellettyä huoneiston käyttämisen asuntona säädetään asumisoikeusasunnoista annetun lain 10 §:ssä. Tähän sopimukseen perustuva asumisoikeus voi päättyä myös sen johdosta, että talonomistaja purkaa asumisoikeussopimuksen. Talonomistajan oikeudesta purkaa asumisoikeussopimus säädetään mainitun lain 33, 36-39 ja 40 sekä 42 §:ssä. 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.</p>
Allekirjoitukset	<p>Tätä sopimusta on tehty kaksi samasanaista kappaletta, toinen talonomistajalle ja toinen asumisoikeuden haltijalle/haltijoille. Paikka ja aika</p> <p>Talonomistaja <i>Helsingin Asumisoikeus Oy</i></p> <p><i>valtakirjalla</i></p> <p>Asumisoikeuden haltija/haltijat</p>

1) Tarpeeton pyyhitään yli