

# Asumisoikeuskoti - turvallinen sijoitus



## Asukkaan opas

YH-Asumisoikeus Länsi Oy

---

**YH KODIT**  
Elämän kestävää asumista



## ONNEA UUTEEN ASUMISOIKEUSKOTIIN!

YH Kotien asumisoikeuskoti on turvallinen sijoitus huomiseen. Asumisoikeutesi on elinikäinen ja kotisi käyttövastike edullisempi kuin vuokra vastaavassa vuokra-asunnossa vapailla markkinoilla. Muistathan myös, että asumisoikeuskotiasi vastaan otetun lainan korot ovat verotuksessa vähennyskelpoisia, ja asumiseen on mahdollista saada Kelan asumistukea. Asumisoikeuden voi myös jättää perinnöksi.

Asumistarpeen muuttuessa voit vaihtaa asunnon toiseen hakemalla uuden jononumeron, jonottamalla omasta taloyhtiöstä vapautuvaa, sopivaa asuntoa ilman uutta jononumeroa tai keskinäisellä vaihdolla. Voit myös remontoida asumisoikeuskotiasi mieleiseksi. Tarkempia tietoja löydät tästä oppaasta.

### YH Kotien asuntomyyjät auttavat

YH Kodit on tarjonnut asiakkailleen turvallisia asumisoikeuskoteja jo 30 vuoden ajan Pirkanmaan ja Varsinais-Suomen alueilla. Sijoitus on turvallinen; asiakas oikeutetaan saamaan kolmen kuukauden irtisanomisajan jälkeen alkuperäinen asumisoikeusmaksu rakennuskustannusindeksillä tarkastettuna takaisin. Asuntomyyjämme varmistavat asumisoikeusasumiseen liittyvät käytännöt asiakkaalle ja neuvovat myös muuttoon liittyvissä asioissa.

### Turvallisesti uuteen kotiin

Olemme keränneet YH Kotien asumisoikeusasukkaan oppaaseen tietoa esimerkiksi asukashallinnosta, asumiskustannuksista, muutostöistä, käyttövastikkeista, asunnon huollon ja kunnossapidon vastuunjaosta sekä muista asumiseen vaikuttavista seikoista YH-Asumisoikeus Länsi Oy:n (myöhemmin yhtiö) asunnoissa.

Oppaaseen on kerätty tiedot Aran seuraavista oppaista:

- [Opas asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeiden määritykseen](#)
- [Opas asumisoikeusasuntojen asukashallintoon](#)

Löydät oppaat ja tarkempaa tietoa Aran sivuilta [www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Oppaat](http://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Oppaat)

**Tervetuloa asukkaaksemme!**

## SISÄLLYSLUETTELO

1. ASUKASHALLINTO.....	4
1.1 Talotason asukashallinto.....	5
1.2 Yhteisökohtainen yhteistyöelin.....	7
1.3 Yhtiön hallitus.....	8
1.4 Valtakunnallinen taso: neuvottelukunta.....	8
2. TIEDONSAANTIOIKEUS JA TIEDOTTAMISVELVOLLISUUS.....	9
3. ASUMISKUSTANNUKSET.....	10
3.1 Omakustannusperiaate ja käyttövastike.....	10
3.2 Käyttövastikkeen korottaminen.....	10
3.3 Asumisoikeuden lunastaminen.....	10
4. HUONEISTOKOHTAISET MUUTOSTYÖT.....	12
4.1 Yhtiön yleiset periaatteet muutostöistä ja niiden teettämisestä.....	12
4.2 Huoneistokohtaisten parannusten korvaaminen asumisoikeuden haltijalle.....	12
4.3 Esimerkkejä muutostöistä.....	13
4.4 Asukkaan velvollisuudet ja vastuut muutostöissä.....	14
5. VAKUUTUKSET.....	14
6. ASUNNON HUOLTO JA KUNNOSSAPITO.....	15
6.1 Vastuunjakotaulukko.....	15
6.2 Seinän maalausohje.....	18
6.3 Kiinnitysohjeet.....	18
6.4 Ilmalämpöpumpun asennus.....	19
6.5 Loppusiivous.....	20

### LIITELOMAKE: MUUTOSTYÖN TARJOUS JA HYVÄKSYNTÄ

Tässä oppaassa esitetyt YH-Asumisoikeus Länsi Oy:n noudattamat käytännöt perustuvat seuraaviin säännöksiin (niiden voimassa olevassa muodossa):

- Laki asumisoikeusasunnoista (650/1990) kumottu 1.1.2022
- Laki asumisoikeusasunnoista (393/2021) voimassa 1.1.2022 kahden vuoden siirtymäsäännöksin
- Laki yhteishallinnosta vuokrataloissa (649/1990)
- Liikesalaisuuslaki (595/2018)
- Tietosuojalaki (1050/2018)
- Suomen perustuslaki (731/1999)
- Aravalaki (1189/1993)
- Aravarajoituslaki (1190/1993)
- Arava-asetus (1587/1993)
- Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001, korkotukilaki)
- Valtioneuvoston asetus arava- ja korkotukilainansaajien tuoton tuloutuksesta (1371/2016)
- Yhdistyslaki (503/1989)



## 1. ASUKASHALLINTO

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

### Talotason asukashallinto

Asukaskokoukseen voivat osallistua kaikki talon 18 vuotta täyttäneet asukkaat. Asukaskokous valitsee asukastoimikunnan ja toimikunnan puheenjohtajan. Kokous kutsutaan koolle vähintään kerran vuodessa käsittelemään taloyksikön asioita. Kokouksen kutsuu koolle asukastoimikunta tai, jos sitä ei ole, asumisoikeusyhteisö.

### Yhteisökohtainen yhteistyöelin

YH-Asumisoikeus Länsi Oy:n yhteistyöelintä kutsutaan Asukasverkostoksi. Asukasverkoston jäsenet valitaan asukastoimikunnan puheenjohtajien joukosta puheenjohtajakokouksen yhteydessä. Asukasverkoston kokous kutsutaan koolle vähintään kerran vuodessa käsittelemään kaikille taloyksiköille yhteisiä asioita. Kokous valitsee ehdokkaat asumisoikeusyhtiön hallituksen asukasedustajiksi. Kokouksen kutsuu koolle Asukasverkoston puheenjohtaja.

### Yhtiön hallitus

YH-Asumisoikeus Länsi Oy:n hallituksessa on viisi jäsentä, joista kaksi asukasedustajaa.

### Valtakunnallinen neuvottelukunta

Neuvottelukunta koostuu kaikkien asumisoikeustoimijoiden ja niiden asukkaiden edustajista. Neuvottelukunnan tehtävänä on seurata asumisoikeusjärjestelmän toimintaa, tehdä aloitteita ja antaa lausuntoja sekä muualla tavoin kehittää asumisoikeusasumista koskevia asioita.

[Opas asumisoikeusasuntojen asukashallintoon](#)



## 1.1 Talotason asukashallinto

Asumisoikeustalojen asukashallinto on organisoitu taloyksiköittäin. Asukaskokouksessa asumisoikeuden haltijat päättävät heille sopivimmasta tavasta järjestää kohdekohtainen asukashallinto. Lainsäädännössä on luotu oikeudet osallistumiseen ja tiedonsaantiin sekä vaikuttamismahdollisuuksiin. Asukashallinto päättää itse, mihin toimintoihin se haluaa lain puitteissa osallistua.

### Asukaskokous

Asukaskokous kutsutaan koolle vähintään kerran kalenterivuodessa. Kokouksen kutsuu koolle asukastoimikunta tai, jos sitä ei ole, YH-Asumisoikeus Länsi Oy:n asukasisännöitsijä avustaa tarvittaessa kokouksen koolle kutsumisessa. Kokous on myös viipymättä kutsuttava koolle käsittelemään asukashallinnon

asiaa, jos sitä vähintään yksi kymmenesosa äänioikeutetuista ilmoittamaansa asiaa varten vaatii.

Äänioikeutettuja ja vaalikelpoisia ovat 18 vuotta täyttäneet asumisoikeuden haltijat. Yhteishaltijat eivät jaa ääntä, vaan jokaisella äänioikeutetulla on yksi ääni.

Asukaskokouksella on oikeus valita valvoja seuraamaan ja tarkastamaan asumioikeuskohteen talouden ja hallinnon hoitoa. Valvojalla on oltava tehtävän edellyttämä ammatillinen pätevyys.

*Katso Aran tarkemmat ohjeet asukaskokouksen pitämiseen: [ohjeet.aso.fi/](http://ohjeet.aso.fi/)*

#### Asukaskokouksen tehtävät

- Asukaskokous päättää asukastoimikunnan toimikauden pituudesta (enintään 2 vuotta), jäsenten lukumäärästä ja valintatavasta.
- Asukaskokous voi nimetä asukastoimikunnan puheenjohtajan tai asukastoimikunta voi valita puheenjohtajan.
- Asukaskokous voi myös päättää, ettei asukastoimikuntaa aseteta toistaiseksi tai seuraavalle toimikaudelle, vaan sille kuuluvat tehtävät tai osan niistä hoitaa asukaskokous, asukastoimikunnan sijaan valittava luottamushenkilö tai YH-Asumisoikeus Länsi Oy.
- Asukaskokouksella on oikeus nimetä ehdokkaita yhtiön hallitukseen.
- Asukaskokouksella on oikeus valita valvoja seuraamaan ja tarkastamaan asumioikeuskohteen talouden ja hallinnon hoitoa.
- Asukaskokous voi myös tehdä esityksen yhtiön hallitukselle asukashallintoelinten yhdistämisestä toisen tai toisten yhtiön asuntokohteiden kanssa.
- Hyvään hallintotapaan kuuluu, että asukastoimikunta toimittaa allekirjoitetun (puheenjohtajan) pöytäkirjan asumioikeusyhteisölle tiedoksi. Pöytäkirja tulee sähköisesti näkyviin kaikille asukkaille oma.yhkodit.fi -sivustolle.





## Asukastoimikunta

Asukastoimikunnan puheenjohtaja tai asukastoimikunnan sijasta valittu luottamushenkilö edustaa asumisoikeuskohdetta ja toimii yhteyshenkilönä asukkaiden ja yhtiön välillä. Asukastoimikuntien puheenjohtajat kokoontuvat vähintään kerran vuodessa.

Asukaskokous voi valita yhden tai useamman asukastoimikunnan toimeenpanemaan asukaskokouksen päätöksiä enintään kahdeksi vuodeksi kerrallaan.

### Jäsenyys

Asukastoimikunnan jäsenmäärästä ja valintatavasta päättää asukaskokous.

Asumisoikeushaltijan kanssa samassa taloudessa asuvilla ja vuokralaisilla on oikeus osallistua kokouksiin ja asukashallintoon, mutta he eivät ole vaalikelpoisia ja äänioikeutettuja.

*Katso Aran tarkemmat ohjeet asukastoimikunnasta: [ohjeet.aso.fi/](https://ohjeet.aso.fi/)*

### Asukastoimikunnalla on oikeus (yhtä asumisoikeuskohdetta koskevissa asioissa):

- **osallistua** talousarvioesityksen sekä käyttövastikkeiden määritysesityksen valmisteluun;
- **tehdä esityksiä** vuosittain käyttövastikkeilla ja vuokrilla katettavista talon korjaustoimenpiteistä;
- **osallistua** talon pitkänajan korjaussuunnitelman valmisteluun;
- **osallistua** talon pitkänajan rahoitussuunnitelman valmisteluun;
- **tehdä esityksiä** talon huoltosopimuksen sisällöstä, hoitojärjestelmästä sekä isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämisestä;
- **valvoa** asukkaiden ja muiden huoneiston haltijoiden yhteiseen lukuun hoito-, huolto- ja korjaustoimenpiteiden suorittamista yhteisissä tiloissa;
- **päättää** yhteisten askartelu- ja kerhohuoneiden ja vastaavien tilojen käytöstä sekä talkoiden ja muiden vastaavien yhteisten tilaisuuksien järjestämisestä;
- **päättää** asukashallinnon päätettäväksi siirretystä asiasta sekä toimeenpanna sen tehtäväksi annettu asia edellyttäen, että asukashallinto on valmis ottamaan tehtävän vastaan;
- **käsitellä** taloa koskevia muita asioita;
- **tehdä esityksiä** 45 §:ssä tarkoitetulle asumisoikeusyhteisön ja asumisoikeuden haltijoiden väliselle yhteistyöelimelle asumisoikeuskohteen asukashallinnossa esiin nousevista ja muista käsiteltävistä asioista.

## 1.2 Yhteisökohtainen yhteistyöelin

Lakisääteinen yhteistyöelin keskittyy yhtiötason asioiden käsittelyyn ja sen kaikkien asumisoikeuskohteiden tasapuolisen kohtelun tarkasteluun. Yhteistyöelin on neuvotteleva yhteistyöfoorumi, jonka tarkoituksena on toteuttaa ja valvoa kaikkien asumisoikeuskohteiden tasapuolista kohtelua ja kohteiden elinkaaritalouteen perustuvaa hoitoa.

YH-Asumisoikeus Länsi Oy:llä yhteistyöelin on nimeltään Asukasverkosto. Asukasverkoston jäsenet valitaan asukastoimikuntien puheenjohtajien joukosta puheenjohtajakokouksen yhteydessä.

Asukasverkoston kokous järjestetään vähintään kerran kalenterivuodessa käsittelemään asukashallinnon asioita. Kokouksen kutsuu koolle Asukasverkoston puheenjohtaja. Kokous on

myös viipymättä kutsuttava koolle käsittelemään asukashallinnon asiaa, jos sitä vaatii vähintään yksi kymmenesosa äänioikeutetuista ilmoittamaansa asiaa varten.

Asukasverkoston jäsenet toivoisivat asukailta yhteydenottoja ja rakentavaa keskustelua erityisesti asumiseen liittyvistä asioista. Olethan rohkeasti yhteydessä:

[asukasverkosto@asukas.yhkodit.fi](mailto:asukasverkosto@asukas.yhkodit.fi)

### Asukasverkostolla on koko asumisoikeusyhteistöä koskevissa asioissa oikeus:

- **osallistua** asumisoikeusyhteistön talousarvioesityksen, käyttövastikkeiden määritysesityksen, tasaus- ja jyvitysperusteiden ja korjaustoimenpiteiden valmisteluun sekä neuvotella ja antaa niistä lausunto;
- **osallistua** pitkänajan korjaus- ja rahoitussuunnitelmien valmisteluun sekä neuvotella ja antaa niistä lausunto;
- **tehdä esityksiä ja osallistua** hoitojärjestelmän sekä isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämiseen;
- **osallistua** asumisoikeustalojen ja muiden rakennusten sekä kiinteistöjen ylläpidosta ja hoidosta solmittavien sopimusten valmisteluun;
- **osallistua** sellaisten perusparannusten ja uudistusten valmisteluun, joilla kiinteistöt ja rakennukset saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia;
- **osallistua** edellä mainittuja sopimuksia ja toimenpiteitä koskevien kilpailutusperiaatteiden laatimiseen ja kilpailutusten valmisteluun sekä seurata kilpailutuksia;
- **seurata** uudiskohteiden suunnittelua ja toteuttamista;
- **osallistua** asumisoikeustalojen luovutusta, purkamista tai rajoituksista vapauttamista koskevien asioiden valmisteluun ja neuvotteluihin;
- **päättää** järjestyssääntöjen sisällöstä;
- **päättää** yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokraus- ja jakamisperiaatteista;
- **tehdä esityksiä, neuvotella ja antaa lausuntoja** muista yhteisötason asukashallintoon liittyvistä asioista ja asukastoimikuntien ehdottamista asioista;
- **siirtää** yhteistyöelimelle kuuluva asia käsiteltäväksi talotason asukashallinnossa.
- **valita** valvoja seuraamaan ja tarkastamaan talonomistajan talouden ja hallinnon hoitoa (53 §)
- **valita** asukasedustaja ja varajäsen kustakin asumisoikeusyhteistöä valtakunnalliseen asumisoikeusasioiden neuvottelukuntaan (54 §).



### 1.3 Yhtiön hallitus

Asukaskokouksilla on oikeus nimetä ehdokkaita YH-Asumisoikeus Länsi Oy:n hallitukseen. Yhtiön hallituksessa on viisi jäsentä, joista kaksi on asukkaiden edustajia (asumisoikeuden haltijoita). YH-Asumisoikeus Länsi Oy valitsee asukasjäsenet Asukaverkoston nimeämistä ehdokkaista yhtiön hallitukseen.

Hallituksella on osakeyhtiössä niin sanottu yleistoimivalta, jolla tarkoitetaan sitä, että kaikki päätöksenteko, joka ei osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen mukaan kuulu muulle päätöksentekolimelle, kuten yhtiökokoukselle tai toimitusjohtajalle, on hallituksen vastuulla. Hallitus on luonteeltaan niin sanottu luottamuselin.

Yhteisön hallituksessa asukasjäsen on tasavertainen päätöksentekijä yhtiön edustajien kanssa hallituksen vastuulle kuuluvissa asioissa. Asukkaita edustavan hallitusjäsenen tulisi edistää koko yhteisön etua eikä hän ole yksittäisen asumisoikeuskohteen edustaja hallituksessa.

Hallituksen jäsenenä toimiessaan asukkaiden edustaja on muiden hallituksen jäsenten tavoin vastuussa yhtiölle, vaikka ajaakin mahdollisuuksien mukaan asukkaiden etuja. Hallitustyöskentelyssä on muistettava, että käsiteltävistä asioista käytyjä keskusteluja ei pidä viedä kokousten ulkopuolelle, koska kokoukset ovat luottamuksellisia ja suljettuja tilaisuuksia.

### 1.4 Valtakunnallinen taso: neuvottelukunta

Asumisoikeusasioiden kehittämistä varten on valtakunnallinen asumisoikeusasioiden neuvottelukunta, jonka ympäristöministeriö asettaa. Neuvottelukunnan tehtävänä on seurata asumisoikeusjärjestelmän toimintaa, tehdä aloitteita ja antaa lausuntoja sekä muulla tavoin kehittää asumisoikeusasumista koskevia asioita (54 §).

Neuvottelukunnassa on jäsenenä enintään yksi asumisoikeuden haltijoiden edustaja ja yksi edustaja kustakin asumisoikeusyhteisöstä. Asumisoikeuden haltijoiden edustajan kustakin asumisoikeusyhteisöstä valitsee yhteistyöelin. Asumisoikeusyhdistyksen edustajan valitsee yhdistyksen kokous.

Neuvottelukuntaan voi osallistua ympäristöministeriön, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ja Valtiokonttorin edustajia. Neuvottelukunta valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan. Jäsenet valitaan kahdeksi vuodeksi kerrallaan. Kullekin jäsenelle on valittava henkilökohtainen varajäsen (54 §).



## 2. TIEDONSAANTIOIKEUS JA TIEDOTTAMISVELVOLLISUUS

Asukaskokouksella, yhteistyöelimellä ja asukastoimikunnalla on oikeus saada asumisoikeusyhteisöltä tai tämän edustajalta oikeuksiensa käyttämiseen tarpeelliset asumisoikeuskohdetta tai asumisoikeusyhteisöä koskevat tiedot. Tiedot on annettava tilintarkastajan oikeiksi varmentamina, jos yhteistyöelin ne sellaisina pyytää.

Asumisoikeusyhteisön on tiedotettava asumisoikeuden haltijoille ja yhteistyöelimelle asumisoikeuskohdetta tai -yhteisöä koskevista sellaisista asioista, joilla voi olla merkitystä heille tai asukashallinnon toimielimille tämän lain mukaisten oikeuksien käyttämisessä (§ 50).

### Liikesalaisuuden piirissä olevat tiedot

Oikeuksiensa toteuttamiseksi asukashallinnon toimielimet tarvitsevat tietoja yhtiön tekemistä sopimuksista esimerkiksi huolto-, energia-, jäte ja vesisopimuksista.

Yhteisöt voivat luovuttaa vain sellaista tietoa sopimusten sisällöstä, mikä ei ole liikesalaisuuden piirissä. Tarkemmin asiasta liikesalaisuuslaissa (595/2018). Tiedot sopimuksiin liittyvistä toimittajan velvollisuuksista esimerkiksi huoltotoimenpiteiden sisällöstä ja kattavuudesta ovat sellaisia tietoja, jotka voidaan luovuttaa asukkailla. Sopimuksiin liittyvät hintatiedot kuuluvat liikesalaisuuden piiriin.

### Käyttövastikkeiden perusteet

Asumisoikeusyhteisön on annettava asumisoikeuden haltijoille tiedot käyttövastikkeen määräytymisen, tasaamisen ja jyvityksen perusteista, tasauksen vaikutuksesta käyttövastikkeeseen sekä käyttövastikkeilla kerättyjen varojen käytöstä. Tiedot on annettava asukaskokouksessa ja yhteistyöelimelle. Tietojen on oltava asukkaiden saatavilla myös sähköisesti.

Asumisoikeusyhteisön on käyttövastikkeen määräytymislaskelma selvitettävä yhteisö-, tasausryhmä- ja talokohtaisesti:

- mitä menoeriä varten käyttövastiketta peritään;
- minkä verran käyttövastikkeilla kerättävistä eristä aiotaan yhteensä käyttää tasaukseen eri asumisoikeustalojen kesken ja mikä vaikutus tasauksella on yksittäisen asumisoikeustalon käyttövastikkeeseen;
- paljonko kerätään varautumista perusparannuksiin-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin ja mihin niitä käytetään;
- paljonko kerätään varautumista asumisoikeustalon omistajalle lain mukaan kuuluviin velvoitteisiin ja mihin niitä käytetään;

Asumisoikeusyhteisön on laadittava kultakin tilikaudelta tilinpäätöksen laatimisen yhteydessä kirjanpitoonsa perustuva koko yhteisöä, tasausryhmää ja asumisoikeustaloa koskeva jälkilaskelma, josta käy ilmi:

- paljonko käyttövastikkeita on peritty;
- mitä menoeriä on katettu käyttövastikkeilla;

**Asukaskokouksella ja asukastoimikunnalla** on oikeus saada omaa asumisoikeuskohdetta koskevat tiedot.

**Yhteistyöelin** saa tiedot asumisoikeusyhteisön muodostamasta kokonaisuudesta. Tiedot tulee antaa tilintarkastajan varmentavana, jos yhteistyöelin ne sellaisena pyytää.

**Asukkaiden valitseman valvojan** tehtävänä on yleisten periaatteiden ja asumisoikeuskohteen laskelmien varmentaminen.

- paljonko tilikaudelta on syntynyt rahoitusylijäämää tai -alijäämää;
- paljonko on kumulatiivisesti kertynyt rahoitusylijäämää tai -alijäämä yhteisö-, tasausryhmä- ja talokohtaisesti;
- paljonko kumulatiivisesti kertyneeseen ylijäämään sisältyy varautumista perusparannuksiin-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin;
- paljonko kumulatiivisesti kertyneeseen ylijäämään sisältyy varautumista asumisoikeustalon omistajalle lain mukaan kuuluviin velvoitteisiin (51 §).

### Tietosuoja ja yksityiselämän suoja

Tietosuojalain tarkoituksena suojata on jokaista yksilöä kansalaisuudesta tai asuinpaikasta riippumatta, kun on kyse henkilötietojen käsittelystä, ja siten edistää ihmisoikeuksien ja perusvapauksien ja erityisesti yksityiselämän suojan kunnioittamista. Kansallinen tietosuojalaki täsmentää ja täydentää EU:n yleistä tietosuoja-asetusta (2016/679).

Henkilötunnuksen käsittely on perusteltua kaikissa sellaisissa tilanteissa, joissa yhteisö tarjoaa palveluita tai tuotteita, joiden laskutus tapahtuu myöhemmin. Yhteisön perimät käyttövastikkeet ja vesimaksut ovat tällaisia palveluja. Lisäksi hallituksen jäsenen henkilötunnusta tarvitaan kaupparekisteriin ilmoittamista ja mahdollista palkkioiden maksua varten. Yhteisö ei kuitenkaan saa luovuttaa henkilötunnuksia muita tarkoituksia varten, kuten esimerkiksi asukashallintoon osallistuville.

Perustuslain mukaan jokaisen yksityiselämä, kunnia ja kotirauha on turvattu. Kirjeen, puhelun ja muun luottamuksellisen viestin salaisuus on loukkaamaton.

Asumiseen liittyy paljon asioita ja tietoja, jotka ovat yksityisen suojan piirissä, joten sellaisten tietojen luovuttaminen ja jakaminen on aina harkittava tarkoin. Asukashallintoelimillä ei ole oikeutta saada tai jakaa yksityisen suojan piiriin liittyviä tietoja asukkaista.

Asukkaat voivat halutessaan luovuttaa esimerkiksi asukastoimikunnalle sähköpostiosoitteensa digitaalista viestintää ja asukashallinnon järjestämistä varten. Asukastoimikunta ei saa kuitenkaan käyttää yhteystietoja muuhun kuin asukkaan ilmoittamaan tarkoitukseen.

## 2. ASUMISKUSTANNUKSET

### 2.1 Omakustannusperiaate ja käyttövastike

Asumisoikeushaltijan on maksettava asumisoikeusyhtiölle kohtuullista käyttövastiketta. Käyttövastikkeet määrittellään omakustannusperiaatteella siten, että käyttövastiketuloilla katetaan asumisoikeusasuntojen ja niihin liittyvien tilojen rahoituksesta ja ylläpidosta aiheutuvat kohtuulliset menot.

Käyttövastikkeen määräytymisperusteiden tulee lisäksi olla sellaiset, että käyttövastikkeet jakautuvat huoneistojen kesken kohtuullisella tavalla. Käyttövastike voi määräytyä niin, että erilaisia menoeriä varten on eri maksuperuste, kuten huoneiston pinta-ala taikka veden, sähkön tai muun hyödykkeen todellinen kulutus tai käyttö.

Käyttövastikkeissa ei saa kerätä ylijäämää hoito- ja rahoitusmenoihin. Jos ylijäämää kertyy, on se huomioitava tulevissa vastikkeissa.

Asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeen on oltava pienempi kuin käyttöarvoltaan ja sijainniltaan samanveroisista vuokra-asunnoista yleensä perittävä vuokra.

#### Käyttövastikkeen määräytymislaskelman laatimisperiaatteet

**Lähtökohtaisesti jokainen asumisoikeustalo vastaa omista kustannuksistaan talon huoneistosta kerättävillä käyttövastikkeilla ja muilla tuloilla.** Asumisoikeuskohteiden kirjanpito on järjestettävä kustannuspaikkakohtaisesti.

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

Yhtiö kuuluu yleishyödyllisyyslainsäädännön piiriin. Yhtiön hallitus päättää käyttövastikkeet erikseen kullekin taloyksikölle kullekin kalenterivuodelle kuultuaan asiasta Asukasverkostoa.

#### Tyhjistä asunnoista aiheutuvien hoito- ja rahoitusmenojen kattaminen

Asumisoikeustalon asuinhuoneistoja on aina tarjottava ensin asumisoikeusasunnoksi. Jos asuntoa ei saada asumisoikeuskäyttöön, voi asunnon vuokrata. Tyhjien asuntojen saamatta jääneistä käyttövastikkeista aiheutunut alijäämä voidaan tasata kaikkien kohteiden kesken.

#### Käyttövastikkeiden tasaus

Käyttövastikkeiden tasauksella tarkoitetaan sitä, koko yhteisön kulut, jotka voidaan tasata, jaetaan kohteille tasaamisen perusteiden mukaisesti. Yhteisellä käyttövastikkeiden tasaamisella huolehditaan siitä, etteivät yksittäiset taloyksiköt joudu taloudellisiin vaikeuksiin tyhjäkäytön tai luottotappioiden vuoksi.

### 3.2 Käyttövastikkeen korottaminen

Käyttövastikkeen muuttamisesta on ilmoitettava kirjallisesti asumisoikeuden haltijoille. Samalla on ilmoitettava muutoksen peruste sekä uusi käyttövastike. Vastikkeen korotuskirjeet on lähetettävä viimeistään kaksi kuukautta ennen uuden vastikkeen voimaan tuloa.

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

Käyttövastikkeet tarkistetaan yleensä kerran vuodessa.

### 3.3 Asumisoikeuden lunastaminen

Talon omistajan on lunastettava asumisoikeusasukkaalta asumisoikeus kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asukas on tehnyt omistajalle ilmoituksen asumisoikeudesta luopumisesta. Asumisoikeuslaissa on säädetty asumisoikeuden luovutushinnan enimmäismäärä:

1. ensimmäinen eli alkuperäinen asumisoikeusmaksu
2. rakennuskustannusindeksin muutos
3. asumisoikeuden haltijoiden huoneistoon tekemien kohtuullisten parannusten arvo lupamenettelyn kautta.



## YH-Asumisoikeus Länsi Oy:ssä käyttövastike jakautuu seuraavasti:

### 1. Käyttövastike I muodostuu kiinteistön omista hoitokuluista.

Käyttövastikkeella katetaan kiinteistöjen ylläpitoon ja huoltoon liittyvät kulut, kuten lämmitys-, sähkö- ja vesimaksut, huolto-, ulkoalue- ja siivouspalvelut, hissihuollot, antenni- ja kaapeli-TV- sekä tietoverkkomaksut, jätehuolto sekä myös vuosittain tapahtuvat pienet kiinteistön kuntoa ylläpitävät korjaukset. Käyttövastike I:llä katetaan myös asukashallinnon kustannukset, kuten asukkaiden järjestämät tilaisuudet.

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

### 2. Käyttövastike II muodostuu yhtiön omistamien asumisoikeusasuntojen pääomakuluista, varautumisesta yhtiölle lain mukaan kuuluviin velvoitteisiin sekä muista kiinteistönomistajalle kuuluvista velvoitteista.

Käyttövastikkeella katetaan alkuperäisen lainapäätöksen mukaiset rahoituskulut sekä peruskorjaushankkeiden lainojen korot ja lyhennykset. Kuluihin lasketaan ja muiden vuokrattavien tilojen rahoittamisesta aiheutuvien lainojen korot ja lyhennykset, hallintomenot, isännöintipalvelut, markkinointikulut ja asuntojen vaihtomyyntiin liittyvät kulut, kiinteistöverot, vahinkovakuutukset ja tontinvuokrat sekä suhteellisen suurena erillisenä hankkeena toteutettavat korjaus- ja huoltotyöt.

Taloyksikkökohtainen käyttövastike II:n kulu määritellään jakamalla koko yhtiön käyttövastike II:n kulut yhtiön asuntokannan kesken. Käyttövastikkeella varaudutaan myös asumisoikeuksien lunastamiseen.

Käyttövastike II:lla varaudutaan vuosittain tehtäviin laajempin korjauksiin ja huoltotöihin sekä huoneistojen muuttokorjauksiin.

*Katso tarkemmat määritykset Aran julkaisusta: Opas asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeiden määrittämiseen*

## 4. HUONEISTOKOHTAISET MUUTOSTYÖT

Asumisoikeuden haltijalla on oikeus tehdä tai teettää asunnon sisätiloissa ja hallitsemallaan piha-alueella kohtuullisia asumistasoa parantavia muutostöitä. Muutostöissä on kuitenkin huomioitava, että muutostyön on vastattava myös tulevien asukkaiden tarpeita. **Asumisoikeuden haltijan on aina ennalta hankittava yhtiön edustajan kirjallinen lupa muutostöille.**

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

Asumisoikeuden haltija voi asumisoikeudesta luopuessaan saada korvauksen vain luovutushetkellä hyvässä kunnossa olevista huoneiston lisä- ja muutostöistä. **Korvauksen saaminen edellyttää, että muutostyö on merkitty hyvitetäväksi muutostyöksi eikä kuoleentumisaika ole umpeutunut. Muutostöistä tulee olla tehtynä myös kirjallinen sopimus yhtiön, muutostyön tekijän sekä asumisoikeuden haltijan kesken ennen kuin muutostöiden tekeminen on aloitettu.**

### 4.1 Yhtiön yleiset periaatteet muutostöistä ja niiden teettämisestä

Huoneistossa ei saa tehdä sellaisia muutostöitä, jotka alentavat kiinteistön arvoa, heikentävät rakennuksen ääneneristysominaisuuksia, nostavat kiinteistön käyttökustannuksia tai vaikuttavat haitallisesti rakennuksen runkoon tai LVI- ja sähkösuunnitelmiin taikka muutoin heikentävät asunnon asuttavuutta.

Mikäli asukas on luvatta tehnyt edellä mainittuihin seikkoihin vaikuttavia muutostöitä, palauttaa yhtiö asunnon ennalleen viimeistään poismuuton yhteydessä asukkaalle kustannuksella.

**Asukas on velvollinen korvaamaan luvattomasta muutostyöstä johtuvan korjaustyön kustannukset.**

Muutostöiden vaikutusta asuttavuuteen tulee tarkastella myös asunnossa myöhemmin asuvien kannalta. Tämän vuoksi esimerkiksi seinien siirtäminen tai poistaminen sallitaan vain poikkeuksellisesti.

Mitään materiaaleja tai kalusteita ei saa vaihtaa laadultaan heikompiin kuin mitä asunnossa on.

Muutostyöt eivät saa vaikeuttaa kiinteistön tai asunnon huoltotöitä, esimerkkinä omat pihatyöt.

Yhtiö edellyttää, että vaativa muutostyö (esim. ilmalämpöpumppu) tulee teettää ammattirakojen avulla. Tietyt muutokset edellyttävät viranomaisten hyväksymistä: muutoksista on tällöin laadittava suunnitelma, joka toimitetaan viranomaisille (esim. valokate). Myös muutostyön suunnitelmista aiheutuvista kustannuksista vastaa asumisoikeuden haltija.

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

### 4.2 Huoneistokohtaisten parannusten korvaaminen asumisoikeuden haltijalle

#### Korvauksen määräysperusteet

Parannusten arvo luovutushetkellä määräytyy parannustöistä aiheutuneiden kustannusten, töiden ajankohdan ja jäljellä olevan hyödyn perusteella.

Maksettavan hyvityksen laskemisessa yhtiö soveltaa ennalta määriteltyjä laskentaperusteita, joista poiketaan vain, mikäli parannustyön käypä arvo on selvästi laskennallista arvoa heikompi.

Parannukseksi ei katsota hyväkuntoisen pinnoitteen tai kalusteen vaihtamista toiseen vastaavan tasoiseen esimerkiksi tyylliseikoista johtuen.

#### Parannusten laskennallinen arvo

Muutostöistä korvattavaksi tuleva osuus vähenee ajan mukana ja on myös riippuvainen luovutusajankohdan arvotuksista. Hyvitetävien muutostöiden ylärajana on 100 euroa/asm<sup>2</sup>.

Yleisperiaatteena on, että asumistasoa parantavien muutostöiden hyvitys on enintään 80 % kyseessä olevien muutostöiden hyväksytystä hankintahinnasta, kuitenkin enintään 80 % hyvitetävien muutostöiden ylärajasta laskien. Muutostöiden jäännösarvon lasketaan pienenevän 20 % vuodessa laskettuna enimmäishyvityksestä, poikkeuksena parveke- tai terassilasitus tai muu merkittävä muutostyö, jossa jäännösarvon lasketaan pienenevän 10 % vuodessa laskettuna enimmäishyvityksestä.

Jäännösarvon pieneminen lasketaan koko kuoleentumisajan saman perusteen mukaisesti. Yhtiön päätös muuttaa vuotuista jäännösarvon pienennysprosenttia ei siis vaikuta taannehtivasti jo tehtyjen muutostöiden hyvityksiin.

## 4.3 Esimerkkejä muutostöistä

Asumisoikeusasunnosta luovuttaessa luovutuksen enimmäishintaa laskettaessa luetaan mukaan luovuttajan tai häntä edeltäneiden asumisoikeudenhaltijoiden tekemien kohtuullisten muutostöiden arvo luovutushetkellä. Tarkoituksena on korvata asumisoikeuden luovuttajalle tehdyistä muutostöistä se hyöty, joka siirtyy luovutuksensaajalle.

### Esimerkkejä hyvitetävistä muutostöistä

Ohessa esimerkkejä sellaisista hyväksyttävistä muutostöistä, joista on myöhemmin mahdollista saada hyvitys:

- kylmäkalusteiden lisääminen
- kiinteiden säilytyskomeroiden lisääminen
- lattialaatoituksen lisääminen (edellyttää lattialämmityksen asentamista)
- lattialämmityksen asentaminen kosteisiin tiloihin
- parvekelasien asentaminen
- vinyyli- tai laminaattilattian asennus, mikäli askeläänieristysvaatimus täyttyy, tai muu parannus nykyiseen materiaaliin

### Esimerkkejä ei-hyvitetävistä muutostöistä

Esimerkkejä muutostöistä, joista ei myöhemmin ole mahdollista saada hyvitystä:

- sävy- ja värimuutokset, saatettava ennalleen sopimuksen päättyessä isännöitsijän niin edellyttäessä
- liukuoven asentaminen
- ovisilmän, turvalukon tai -ketjun asentaminen (jätettävä paikoilleen muutettaessa)
- sälekaihtimien asentaminen (jätettävä paikoilleen muutettaessa)

- parvekekaihtimien ja -verhojen asennus
- lisäpistokkeiden asennus
- omat pihatyöt (istutukset jätettävä paikoilleen tai piha saatettava alkuperäiseen kuntoon)
- suihkualtaan, -seinän tai -kaapin asennus
- keittiökalusteiden ja kodinkoneiden laatutason nosto
- ilmalämpöpumpun asennus (ennallistettava tai seuraavan asukkaan vastuulle)

### Esimerkkejä yleensä kielletyistä muutostöistä

Esimerkkejä muutostöistä, joita ei saa tehdä:

- seinien siirto ja poisto
- ikkunoiden paikkojen tai koon muutokset
- piharakennuksiin kohdistuvat muutokset
- ulko-oviin kohdistuvat muutokset
- asukkaiden omat parvekkeille tai asunnon ulkopuolelle asennettavat antennit
- korkkilaattalattian asennus
- kylpy-, poreammeen ja paljun asennus

### Esimerkkejä viranomaisen tai vastaavan vaatimista töistä

- puiden istutus ja kaato
- kiinteät terassirakennelmat ja aidat
- valokatteet ja markiisit
- LVIS-kalustemuutokset
- yleensäkin rakennus-/toimenpidelupaa vaativat muutokset

### Laskelmaesimerkkejä

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

#### Esimerkki 1

Muutostyönä teetätetty 1.1.2019 asuntoon vinyylilattia arvoltaan 1 000 euroa. Maksimihyvitys muutostyöstä 800 euroa. Asukas muuttaa asumisoikeusasunnosta pois 1.1.2022. Tällöin poismuuttavalle asukkaalle hyvitetään kyseessä olevasta muutostyöstä 320 euroa. 1.1.2024 jälkeen ei hyvitetä.

#### Esimerkki 2

Muutostyönä teetätetty 1.1.2018 asuntoon vinyylilattia arvoltaan 1 000 euroa. Maksimihyvitys muutostyöstä 800 euroa. Asukas muuttaa asumisoikeusasunnosta pois 30.9.2022. Tällöin poismuuttavalle asukkaalle hyvitetään kyseessä olevasta muutostyöstä 40,44 euroa. 1.1.2023 jälkeen ei hyvitetä.

#### Esimerkki 3

Muutostyönä 1.1.2017 teetätetty parvekelasitus arvoltaan 5000 euroa. Maksimihyvitys muutostyöstä on 4000 euroa (kun asunnon pinta-ala on vähintään 50 m<sup>2</sup>). Asukas muuttaa asumisoikeusasunnosta pois 1.1.2022. Tällöin poismuuttavalle asukkaalle hyvitetään ko. muutostyöstä 2000 euroa. Tästä muutostyöstä ei hyvitetä 31.12.2026 jälkeen mitään.



## 4.4 Aukkaan velvollisuudet ja vastuut muutostöissä

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

Myös asumisoikeuden myöhempi haltija on vastuussa muutostöistä aiheutuneiden vahinkojen mahdollisesta lisääntymisestä omalla hallinta-aikanaan, mikäli hän ei viipymättä ilmoita havaitsemistaan vahingoista talon omistajalle. Asumisoikeuden haltija on vastuussa myös aiemmin asuntoon tehdyistä muutostöistä.

Vahingon aiheuttamiseksi katsotaan myös alkuperäisen materiaalin vaihtaminen heikompaan.

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

### Muutokset huoneistokohtaisten muutostöiden periaatteissa

Yhtiö voi perustelluista syistä muuttaa tässä oppaassa esitettyjä huoneistokohtaisten muutostöiden menettely- ja korvauseriaatteita.

## 5. VAKUUTUKSET

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

### Tarkista kotivakuutusturvasi riittävyys

Karkean jaon mukaan kotivakuutuksen piiriin kuuluvat kaikki muutossa mukaan lähtevät tavarat, ja kiinteistö- vakuutuksen piiriin kiinteät kalusteet ja rakenteet. Muistathan tarkistaa vakuutusturvasi riittävyyden omasta vakuutusyhtiöstäsi.

### Avainturva

Kun avain katoaa, siitä kannattaa ilmoittaa heti asiakaspalveluumme. Avainturva korvaa lukon uusimisesta tai oven avaamisesta aiheutuneita kustannuksia, kun avain on jäänyt asukkaalta huoneistoon, se on kadonnut tai varastettu.

Vakuutuksessa korvataan avaimien tai lukkojen uusimisesta sekä ovien avaamisesta aiheutuneet kustannukset. Avainturvan osalta korvataan enintään yksi vahinko vakuutettua kohden kalenterivuoden aikana. Korvaushakemus on nimeltään AsumisPLUS -vahinkoilmoituslomake. Vahinkoilmoitukseen tulee liittää kuitit aiheutuneista kuluista.

**Huomioithan, että vahinkoilmoitus ja korvaukset tulee olla käsiteltyinä ennen sopimuksen päättymistä.**



## 6. ASUNNON HUOLTO JA KUNNOSSAPITO

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



### 6.1 Vastuunjakotaulukko

KOHDE TAI TEHTÄVÄ	SUORITUSVASTUU		KUSTANNUSVASTUU		HUOMAUTUKSET
	Ammattilainen tai erikoisliike	Asukas	Asukas	Yhtiö	
<b>AVAIMET, LUKOT</b>					
alkuperäisen lukon huolto	X			X	
lisäavaimien hankinta	X	X	X		yhteys isännöitsijään
ulko-oven lukon sarjoitus	X		X		yhteys isännöitsijään
turvalukon asennus ja huolto	X		X		yhteys isännöitsijään (pois muutettaessa jätettävä paikoilleen)
varmuusketjun asennus ja huolto	X		X		yhteys isännöitsijään (pois muutettaessa jätettävä paikoilleen)
<b>HUONEISTON ULKO-OVET</b>					
saranoiden ja alkuperäislukon voitelu		X	X		
tiivisteiden korjaus ja uusinta	X			X	
oven ja sen alkuperäisten varusteiden korjaus	X			X	
ovisilmän asennus ja huolto	X		X		yhteys isännöitsijään (pois muutettaessa jätettävä paikoilleen)
oven edustan puhtaanapito		X	X		
oven edustan lumityöt		X	X		
oven edustan liukkaudentorjunta		X	X		
<b>IKKUNAT</b>					
tiivisteiden korjaus ja uusinta	X			X	
helojen yms. varusteiden korjaus	X			X	
ikkunalasien uusinta	X			X	yhteys isännöitsijään
puitteiden ja karmien maalaus	X			X	
puitteiden ja karmien korjaus	X			X	
parvekelasituksen korjaus (takuuajan jälkeen)	X		X	X	yhteys isännöitsijään
sälekahtimet	X		X		pois muutettaessa jätettävä paikoilleen
<b>SEINÄ-, KATTO- JA LATTIAPINNAT</b>					
seinien maalaus ja tapetointi	X		X	X	yhteys isännöitsijään
märkätilojen seinäpintojen korjaus	X			X	
huoneistosaunan lauteiden korjaus tai uusiminen	X		X	X	tapauskohtaisesti
saunan paneloinnin korjaus	X		X	X	tapauskohtaisesti
kattopintojen maalaus	X			X	
lattianpäällysteiden korjaus ja uusinta	X			X	
märkätilojen lattioiden ja seinien kunnontarkastus	X			X	

KOHDE TAI TEHTÄVÄ	SUORITUSVASTUU		KUSTANNUSVASTUU		HUOMAUTUKSET
	Ammattilainen tai erikoisliike	Asukas	Asukas	Yhtiö	
parvekkeen pintojen kunnostus	X				X
parvekkeen puhtaanapito		X	X		
parvekkeen vedenpoistoaukkojen puhdistus		X	X		
<b>KIINTEÄT KALUSTEET JA KAAPIT, VÄLIOVET</b>					
kalusteiden kunnostus	X				X
väliovien ja niiden alkuperäisten varusteiden korjaus	X				X
väliovien saranoiden ja lukkojen voitelu		X	X		
<b>LÄMMITYS</b>					
patterien ilmaaminen	X				X
patterien perussäätö	X				X
patteriventtiilien korjaus ja huolto	X				X
patterien puhtaanapito		X	X		
<b>ILMANVAIHTO</b>					
poistoilmaventtiilien puhdistus		X	X		
poistoilmaventtiilien säätö ja korjaus	X				X
ilmanvaihtokanavien puhdistus	X				X
korvausilmaventtiilien puhdistus		X	X		
korvausilmaventtiilien suodattimien puhdistus tai vaihto		X	X		X
korvausilmaventtiilien uusien suodattimien hankinta	X				X
liesituulettimen tai -kuvun rasvasuodattimen puhdistus		X	X		
liesituulettimen tai -kuvun uuden rasvasuodattimen hankinta	X				X
liesituulettimen tai -kuvun korjaus	X				X
pyykinkuivauskoneen liittäminen	X		X		
huoneiston ilmanvaihtokoneen suodattimien vaihto	X				X
huoneiston ilmanvaihtokoneen huolto ja korjaus	X				X
huoneiston ilmanvaihtokoneen tarpeenmukainen käyttö		X	X		
<b>VESI- JA VIEMÄRILAITTEET</b>					
astianpesukoneen korjaus	X		X		X
astianpesukoneen puhdistus		X	X		
hanojen poresuodattimien puhdistus		X	X		
hanojen virtaamien perussäätö	X				X
suihkuletkun ja käsisuihkun uusinta	X				X
hanojen korjaus ja uusiminen	X				X
WC-laitteen korjaus	X				X
pesualtaiden korjaus	X				X
astian- ja pyykinpesukoneiden liittäminen	X		X		käytettävä aina takaiskuventtiiliä
takaiskuventtiili		X	X		
astianpesukonehangan asennus	X		X		
astianpesukoneen poiston jälk. vesiputkien tulppaus	X		X		
vesilukkojen puhdistus		X	X		
lattiakaivojen puhdistus		X	X		
vesilukkojen ja lattiakaivojen korjaus	X				X
viemäritukosten avaus	X		X		X
hanojen ja WC:n vuotojen tarkkailu		X	X		
huoneistokohtaisten vesimittarien lukeminen	X				X muuttojen yhteydessä, yhtiö

KOHDE TAI TEHTÄVÄ	SUORITUSVASTUU		KUSTANNUSVASTUU		HUOMAUTUKSET
	Ammattilainen tai erikoisliike	Asukas	Asukas	Yhtiö	
<b>SÄHKÖLAITTEET, ASUNNON SÄHKÖMITTAUS</b>					
lamppujen ja loisteputkien hankinta ja vaihto		X	X		
loisteputkivalaisimien sytyttimien hankinta ja vaihto		X	X		
kiinteiden valaisimien ja niiden kupujen korjaus	X		X	X	
sulakkeiden hankinta ja vaihto		X	X		
pistorasioiden ja kytkimien korjaus	X			X	
sisustusvalaisimien asennus		X	X		
antenniliitosjohdon hankinta ja korjaus		X	X		
tietoliikennesiirtojen lisääminen		X	X		
merkkivalojen hankinta ja vaihto		X	X		
paristojen hankinta ja vaihto		X	X		
kiukaan korjaus ja huolto	X			X	
kiuas kivien hankinta ja vaihto		X	X		
kylmäkalusteiden lauhduttimien puhdistus		X	X		
jääkaapin sulamisvesiputken puhdistus		X	X		
lieden ja jääkaapin korjaus ja huolto	X		X	X	
palovaroittimien hankinta ja huolto		X	X		1.1.2024 alkaen yhtiön vastuulla
antennikaapelit		X	X		
modeemit		X	X		
tietoliikennejohdot		X	X		
ilmalämpöpumppu	X		X		yhteys isännöitsijään
<b>ASUNNON OMASSA KÄYTÖSSÄ OLEVA PIHA-ALUE</b>					
pihan puhtaanapito		X	X		
nurmikoiden ja pensaiden hoito		X	X		
pihalaatat		X	X		yhteys isännöitsijään
<b>MUUT PIHA-ALUEET</b>					
alueen roskaamisen välttäminen (tupakantumpit, koirien jätökset)		X	X		
<b>MUUTA</b>					
asunnon irtaimiston vakuuttaminen		X	X		
asukkaan huoneistoon tuomien, yli 30 litraa nestettä sisältävien astioiden/laitteiden (esim. akvaario) huoneistolle/kiinteistölle aiheuttamat vahingot	X		X		tarkista kotivakuutus!

## Asukkaan velvollisuuksia

Maksaessasi vuokraa/vastiketta asukkaalla on täysi oikeus nauttia asumisestaan. Tähän oikeuteen liittyy myös velvollisuuksia. Yhtiömuotoisessa asumisessa on otettava huomioon myös muut asukkaat. Asukkaan on ilmoitettava viipymättä huoneiston vahingoittumisesta sekä kiinteistöllä tulleista vahingoista tai ilkivallasta. Energian ja veden liiallinen käyttö näkyy suoraan vuokran suuruudessa. Samoin asukkaiden aiheuttamat korjaustoimenpiteet näkyvät suoraan kunnossapito- ja korjauskustannuksissa.

### Asukkaan on hoidettava huoneistoa huolellisesti:

- puhdistettava säännöllisesti huoneiston pinnat, jottei lika pääse pinnittymään
- puhdistettava viemäripisteiden vesilukot ja kylpyhuoneiden lattiakaivot
- puhdistettava ilmanvaihtoventtiilit ja liesituulettimen rasvasuodatin
- Käytettävä koneita ja laitteita ohjeiden mukaan
- korvausilmaventtiilejä ei saa sulkea tai säätää muuttua.

## 6.2 Seinän maalausohje

Muuttaessasi YH Kotien asumisoikeusasuntoon seinissä saattaa olla reikiä ja proppuja edellisen asukkaan jäljiltä. Mikäli seinät kaipaavat mielestäsi paikkausta ja maalausta, voit tehdä itse paikkaukset ja maalaukset. YH Kodit tarjoaa sinulle maalaus-tarvikkeet. Olethan ensin yhteydessä asiakaspalveluun asian sopimisesta. Lue myös alla olevat maalausohjeet ennen työn aloittamista.

### Ennen maalausta

- Puhdista maalattavat seinäpinnat pölystä, rasvasta ja irtoliasta.
- Kittaa kolot, halkeamat ja saumat. Tasoitteen kuivuttua hio pinnat ja poista hiontapöly.
- Rajaa maalarinteipillä seinän reunat, katto- ja lattiaraja sekä valonkatkaisijat ja pistorasiat.
- Suojaa jalkalistat huolellisesti.
- Suojaa lattia suojapaperilla, pahvilla tai muovilla.

### Huomioi maalatessa

- Sekoita maali huolellisesti.
- Maalaa tasoitetut pinnat ja tarvittaessa koko pinta 1–2 kertaa.
- Maalaa telalla, yhdensuuntaisin vedoin alhaalta ylöspäin.
- Valmiiksi maalatun pinnan tulee olla täysin peittävä ja tasavärinen. Valmiissa pinnassa ei saa näkyä työsaumoja.
- Poista maalarinteippi ennen kuin maali ehti kokonaan kuivua, jottei kuivunut maali lähde irti teipin mukana.
- Puhdista työvälineet.

### Kierrätä jätteet:

- maalipurkki, jossa on märkää maalia, kuuluu viedä vaarallisten jätteiden keräyspisteeseen. Samoin maalausvälineiden pesuaineet.
- metallinen, tyhjä maalipurkki metallinkeräykseen. Purkissa saa olla kuivunutta maalia astian seinämällä.
- muovinen, tyhjä maalipurkki sekajätteeseen.

**Vastuu huoneistoon tehtyjen maalaustöiden laadusta on asumisoikeuden haltijalla.**

### Vinkit maalaukseen

- Suojaa maalikaukalo muovipussilla, niin säästyt kaukalon pesulta.
- Jos pidät taukoa, laita tela ja pensselit muovipussiin ja sulje tiiviisti.
- Maalaus kannattaa aloittaa nurkista ja kulmista, jotka kannattaa maalata pienellä siveltimellä.



## 6.3 Kiinnitysohjeet

Ymmärrämme, että haluat tehdä kodistasi oman näköisen. Muistathan silti olla varovainen, kun kiinnität esimerkiksi seinähyllyjä huoneistoosi.

### Kiinnitystöitä tehdessäsi

- selvitä huoneiston seinärakenteet ja niille suositellut kiinnittimet ja kiinnitystavat
- varo rakenteissa kulkevia vesi- ja sähköjohtoja
- Käy seinä läpi rakennetunnistimella, ennen kuin poraat
- Johdot kulkevat pistorasioihin ja lamppuihin yleensä vaakatai pystysuorassa.
- valitse kiinnittimet esineiden painon ja esineisiin kohdistuvan rasituksen mukaan
- älä tee reikiä roiskevedelle alttiille alueille.
- hormeihin ja sähköpääkeskuksen ympäristöön ei saa kiinnittää esineitä.
- älä kiinnitä esineitä oviin, ikkunoihin tai hormeihin, sillä se vaurioittaa niiden pintaa. Ethän myöskään tee kylpyhuoneen seiniin reikiä.
- palapeilejä ei saa kiinnittää asunnon seiniin.





## 6.4 Ilmalämpöpumpun asennus

Ilmalämpöpumpun hankkiminen ja asennuttaminen asuntoon on mahdollista alla olevin ehdoin. Ehdossa on huomioitu kaupungin asettamia määräyksiä sekä asukasviihtyvyyden säilyminen kiinteistössä. Asukas vastaa kaikista asennukseen liittyvistä selvityksistä sekä laitteen hankinnan, asennukseen ja ylläpitoon liittyvistä kustannuksista. Hyvää perustietoa asennukseen liittyen saa Kiinteistöliiton asennusohjeesta: <https://issuu.com/kiinteistoliitto/docs/ilmalampopumppu-ohje>

### **Varmista että ilmalämpöpumpun asentaminen on teknisesti mahdollista.**

Ilmalämpöpumpun sisä- ja ulkoyksiköille tulee löytyä tarvittava tila, sekä ulkoyksikkö tulee voida asentaa huomaamattomasti, siten ettei julkisivun ilme muutu. Ulkoyksikön voi asentaa pihajulkisivuun tai katujulkisivun alaosaan istutuksin tai suojaritilöin peitettynä. Kerrostalossa yksikkö tulee sijoittaa parvekkeelle, seinän alaosaan niin, ettei ulkoyksikkö näy ulospäin. Sijoituksessa tulee huomioida melu- ja värinäähaitta sekä ilmanpuhailuksen aiheuttama haitta. Putkistot tulee käsitellä julkisivun väriin sopiviksi. Ilmalämpöpumpun asennuksen saa suorittaa vain alan ammattilainen!

### **Pyydä naapureiltasi kirjallinen suostumus ilmalämpöpumpun asennukselle liitettäväksi mukaan muutostyölmakkeelle.**

Asukkaan on poistettava omalla kustannuksellaan sisä- ja/tai ulkoyksikkö mikäli niistä koituu äänihaittaa naapureille. Tähän ei vaikuta se, että ilmalämpöpumpun äänitaso alittaisi viranomaisen asettaman terveyshaitan äänitason rajan.

### **Asennusta varten tarvitaan kirjallinen muutostyölupa YH Kodeilta.**

Muutostyölmakkeelle kirjataan asennusliikkeen ja laitteen tiedot. Mukaan liitetään asennusliikkeen laatima suunnitelma/työselostus asennustyöstä. Täytetty muutostyölmake toimitetaan YH Kotien asukasisännöintiin asiakaspalvelu@yhkodit.fi. Ennen asennuksen aloittamista tarvitaan YH Kotien hyväksyntä muutostyölmakkeelle. Osa kunnista saattaa vaatia myös ilmoituksen rakennusvalvontaan, joka tehdään tarvittaessa YH Kotien kautta.

### **Huomioi, että asukas vastaa itse laitteen huollosta, kunnossapidosta, käytöstä, asennuksen muutoksista ja käytöstä poistamisesta.**

Kaikki huolto- ja kunnossapitotyöt tulee tehdä alan ammattilainen. Asukas vastaa mahdollisista laitteesta tai asennustyöstä syntyvien rakennevaurioiden korjauskustannuksista. YH Kodit voi vaatia poismuuton yhteydessä, että ilmalämpöpumppu poistetaan. Tällöin asukas vastaa poistokuluista, mukaan lukien rakenteiden ja pintojen korjaustyöt. Asukas on myös velvollinen poistamaan ilmalämpöpumpun kustannuksellaan, mikäli kiinteistössä suoritetaan korjaus- tai peruseräparannustyöitä, jotka edellyttävät sisä- tai ulkoyksikön poistamista.

### **Asennuksen valmistuttua asukkaan on toimitettava YH Kodeille urakoitsijan laatima käyttöönottopöytäkirja.**

Esimerkki käyttöönottopöytäkirjasta löytyy <https://issuu.com/kiinteistoliitto/docs/ilmalampopumppu-ohje> (s. 12).



## 6.5 Loppusiivous

Kun on aika jättää hyvästit nykyiselle kodille, on aika loppusiivoukselle. Siivoa asunto niin hyvin, kuin toivoisit oman uuden kotisi olevan siivottu.

### Mitä loppusiivous sisältää?

Hyvän loppusiivouksen ansiosta uusi asukas viihtyy heti kodissaan. Jos loppusiivous on puutteellinen, voidaan siivouksesta vähentää aiheutuneet kustannukset vähentää edellisen asukkaan vuokravakuudesta. Asunnon kunto ja loppusiivous tarkistetaan huoneistotarkastuksessa, joka tehdään poismuuton jälkeen.

### Tarkastuksessa kiinnitetään erityisesti:

- Lieden ja kylmäkalusteiden toimivuuteen, puhtauteen ja ehjyyteen. Muista puhdistaa uunipellit ja laitteiden taustat!
- Kiinteiden ja alkuperäisten kalusteiden, sähkölaitteiden sekä ilmanvaihtoventtiilien kuntoon, puhtauteen ja ehjyyteen ja siisteyteen.
- Ovien ja ikkunoiden kuntoon sekä toimivuuteen.
- Hanojen toimivuuteen.
- Seinäkoukkuja ja proppuja ei tarvitse poistaa. Jos ripustimet poistetaan, on reiät paikattava siististi.

### Loppusiivouksen tarkastuslista

- Tyhjennä ja pyyhi kaikki asunnon kaapit sekä muut pinnat (ovet, kahvat, valokatkaisijat)
- Puhdista wc huolellisesti
- Siivoa kylpyhuone ja sauna, muista puhdistaa erityisesti saumat, kalkkijäämät ja lattiakaivo.
- Tyhjennä ja pese jääkaappi, sulata pakastin
- Siirrä kodinkoneet paikaltaan ja siivoa niiden taustat.
- Imuroi ja pyyhi lattiat sekä lattialistat
- Ikkunoidan pitää olla muuttaessa puhtaat. Pese tarvittaessa!
- Tyhjennä varasto irtaimistostasi.

*Muista tulpata lähtiessäsi astian- ja pyykinpesukoneen liitäntäputket sekä asentaa alkuperäiset kalusteet paikalleen!*

Osoite:	Pinta-ala (m <sup>2</sup> )
Asumisoikeuden haltijat:	Muutostyöajankohta (alku- ja lopettamispvm)

Muutostyön kunnossapitovastuu (YH Kodit täyttää)

 Huoneiston kulloisella asukkaalla YH-Asumisoikeus Länsi Oy:llä

Rakennustekniset työ (urakoitsija ja y-tunnus)	LVI-urakoitsija ja y-tunnus	Sähköurakoitsija ja y-tunnus
--	-----------------------------	------------------------------

## MUUTOSTYÖ

Nro	Yhtiön hyväksyntä (Koodinro)
1	
2	
3	

## LISÄEHDOT

---

---

---

## HUOM!

- Huoneistoparannuksia otetaan huomioon enintään 100 €/hm<sup>2</sup> laskettaessa muutostyön enimmäismäärää. Enimmäishyvitys on 80 % huoneistoparannusten hyväksytystä arvosta.
- Hyvitettävän muutostyön maksutositteet tulee toimittaa asiakaspalveluun asiakaspalvelu@yhkodit.fi.**
- Remontointi ilman lupaa tai huono työnjälki saattaa johtaa korvausvastuuseen. Lue maalaus- ja paikkausohjeet oma.yhkodit.fi sekä Asukkaan oppaasta.

Asumisoikeuden haltija

päiväys...../...../.....

Yhtiö

päiväys...../...../.....

Allekirjoitus ja nimen selvitys

Allekirjoitus ja nimen selvitys

 Teemme suunnitteleamme työn itse.

## KOODIT

- Hyväksytään tehtäväksi, mutta ei oteta huomioon myöhemmin asumisoikeuden luovutushintaa laskettaessa.
- Hyväksytään tehtäväksi, mutta ei oteta huomioon myöhemmin asumisoikeuden luovutushintaa laskettaessa. Kalusteet ja sisustusmateriaalit on saatettava poisuuton yhteydessä ennalleen. Asukas on velvollinen poistamaan laittamansa kalusteet tai sisustusmateriaalit, kts. lisäehdot.
- Hyväksytään tehtäväksi ja otetaan huomioon myöhemmin asumisoikeuden luovutushintaa laskettaessa. Vuotuinen kuoleenturminen 20 % ko. muutostöiden enimmäishyvityksestä.
- Hyväksytään tehtäväksi ja otetaan huomioon myöhemmin asumisoikeuden luovutushintaa laskettaessa. Vuotuinen kuoleenturminen 10 % ko. muutostöiden enimmäishyvityksestä (parveke- tai terassilasitus).
- Ei hyväksytä tehtäväksi.



# MUUTTAJAN MUISTILISTA

YH Kodit helpottaa muuttoaasi: olemme suunnitelleet avuksesi muuttajan muistilistan. Seuraathan kohta kohdalta, että kaikki asiat ovat järjestyksessä. Ilmoita myös perheenlisäyksestä ja nimenmuutoksesta talon omistajalle, postiin, maistraattiin ja huoltoyhtiölle.

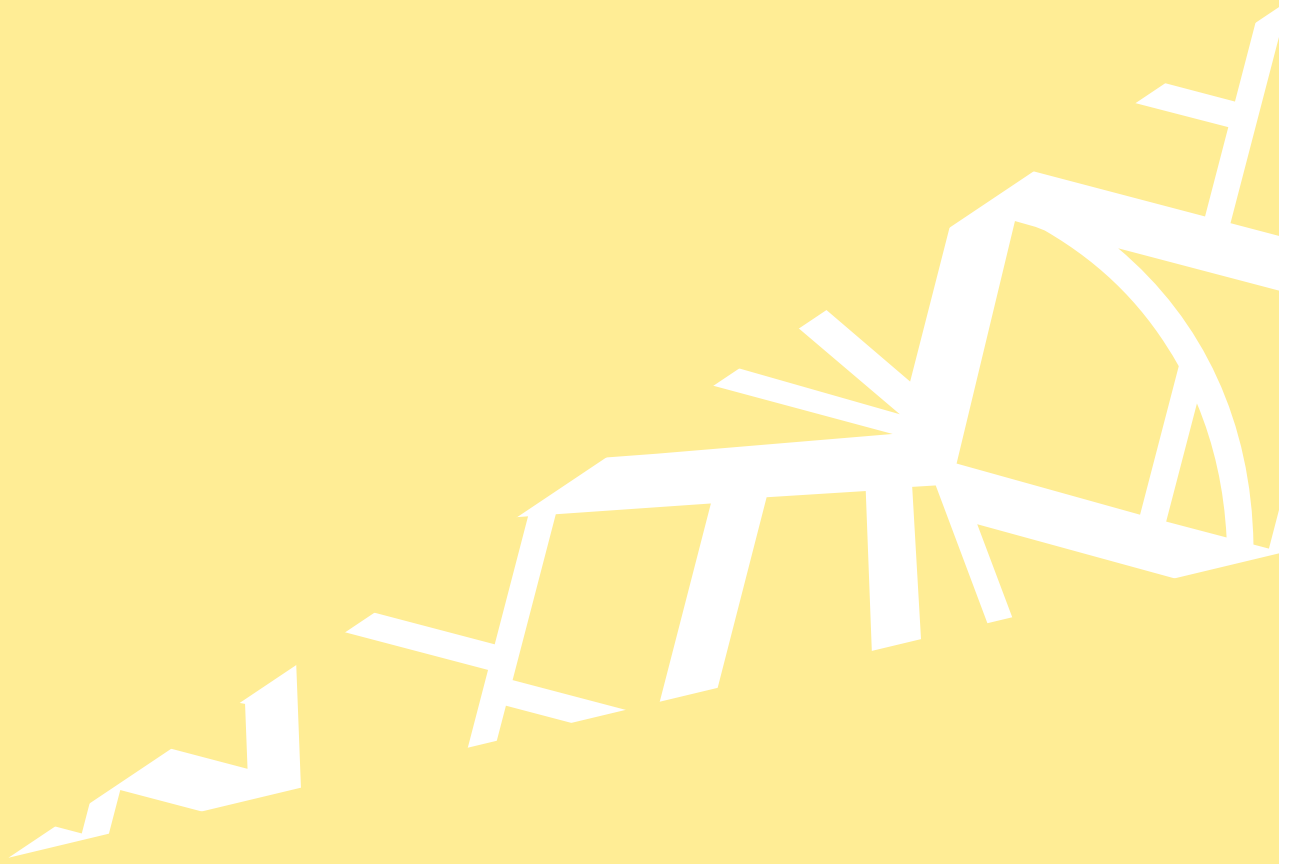
Muistathan tehdä muuttoilmoituksen myös huoltoyhtiölle. Jos olet kadottanut esimerkiksi avaimesi ja tarvitset huoltoyhtiön avaamaan oven, huoltoyhtiö tarvitsee tiedon siitä, että olet asukkaana heidän vastaamassa kiinteistössä. Oman huoltoyhtiösi löydät **oma.yhkodit.fi**. Varsinainen muuttoilmoitus maistraatille tehdään osoitteessa **www.muuttoilmoitus.fi**

## Muistathan hoitaa nämä ennen muuttoaasi:

1. Tee/pura sähkösoimus
2. Tilaa ajoissa internet-liittymän siirto
3. Mikäli olet käyttänyt taloyhtiön kiinteää laajakaistayhteyttä, muista muuttaessasi ilmoittaa operaattorille käytön lopettamisesta
4. Irtisano/allekirjoita vuokrasopimuksesi, mikäli asut vuokra-asunnossa
5. Irtisano/tee vuokratun autopaikan sopimus
6. Peru/varaa saunavuorosi
7. Muista osoitteenmuutosilmoitukset. Osoite muuttuu -kortteja saat postista
8. Kun muutat pois, tyhjennä asunto sekä kaikki käytössäsi olleet varastotilat kaikista tavaroista
9. Tee loppusiivous
10. Luovuta kaikki asuntosi avaimet sekä käytössäsi olleiden varastotilojen ja autopaikan avaimet asiakaspalveluun



8/2023



# YH KODIT

Elämän kestäväää asumista

**YH-Asumisoikeus Länsi Oy**  
Aleksis Kiven katu 26, 33200 Tampere  
Humalistonkatu 12, 20100 Turku

[www.yhkodit.fi](http://www.yhkodit.fi)  
[oma.yhkodit.fi](http://oma.yhkodit.fi)