

SUOMEN SÄÄDÖSKOKOELMA

Julkaistu Helsingissä 31 päivänä joulukuuta 2015

1715/2015

Laki

asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asumisoikeusasunnoista annetun lain (650/1990) 16 a, 16 c ja 16 d §, sellaisina kuin ne ovat laissa 1256/2010, seuraavasti:

16 a §

Käyttövastikkeilla katettavat menot

Käyttövastikkeilla voidaan kattaa asumisoikeustalon omistajan menoja, jotka aiheutuvat:

- 1) kiinteistön ja asuntojen rakentamisesta, hankinnasta tai perusparantamisesta;
- 2) kiinteistön, rakennusten ja asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;
- 3) kohtuullisesta varautumisesta perusparannuksiin ja 2 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin;
- 4) asumisoikeustalojen hallinnoinnista;
- 5) asumisoikeustalon omistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista, jotka eivät johdu siitä, että omistaja olisi toiminut lainvastaisesti;
- 6) varautumisesta 5 kohdassa tarkoitettuihin velvoitteisiin;
- 7) 48 §:ssä tarkoitettulle asumisoikeustalon tai omistavan yhtiön osakkeen luovutushinnassa huomioon otettavalle omalle pääomalle laskettavasta korosta, joka ei saa ylittää 360 päivän mukaan lasketun 12 kuukauden euriboria enempää kuin viidellä prosenttiyksiköllä, jollei muusta laista muuta johdu;
- 8) 16 b §:ssä tarkoitettusta osingosta tai hyvityksestä;
- 9) muusta vastaavasta hyväksyttävästä syystä.

Asumisoikeusasunnosta perittävää käyttövastiketta voidaan käyttää sekä sen asumisoikeustalon, jossa asunto sijaitsee, että saman omistajan muiden asumisoikeustalojen menojen kattamiseen (*käyttövastikkeiden tasaus*). Käyttövastikkeeseen sisältyviä asumisoikeustalon hoitomenoja, joihin asukas voi omalla toiminnallaan vaikuttaa, ei kuitenkaan saa tasata eri asumisoikeustalojen kesken. Käyttövastikkeita ei myöskään saa tasata 3 §:n 3 momentissa tarkoitettujen vapaarahoitteisten ja arava- tai korkotukilainoitettujen asumisoikeustalojen kesken.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä siitä, mitä on pidettävä edellä 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettuna kohtuullisena varautumisena, käyttövastikkeita määrättäessä noudatettavista yleisistä periaatteista sekä käyttövastikkeiden tasaamisessa noudatettavista menettelytavoista. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi asettamallaan ehdoilla myöntää hakemuksesta lainansaajalle luvan poiketa varautumiselle tämän momentin nojalla säädettävistä enimmäismääristä, jos siihen on erityinen syy.

16 c §

Kilpailuttaminen

Asumisoikeustalon omistajan on toimittajatahosta riippumatta kilpailutettava arvoltaan merkittävimmät hankkimansa isännöinti-, hallinto-, huolto- ja muut kiinteistönhoitopalvelut sekä kunnossapitotyöt, joiden kattamista varten peritään tai on tarkoitus periä käyttövastiketta. Jos hankinnan arvo ilman arvonnisäveroa ylittää julkisista hankinnoista annetun lain (348/2007) 15 §:n 1 kohdassa säädetyn kansallisen kynnysarvon, se on kilpailutettava, jollei pakottavista kiireellisistä syistä tai muusta laista muuta johdu. Hankintaa ei saa jakaa eriin, osittaa tai laskea poikkeuksellisin menetelmin tämän momentin soveltamisen välttämiseksi.

Jos asumisoikeustalon omistaja on julkisista hankinnoista annetussa laissa tarkoitettu hankintayksikkö, sen velvollisuudesta hankintojen kilpailuttamiseen säädetään mainitussa laissa.

Asukkailla on oikeus tehdä esityksiä hankintojen kilpailuttamisesta ja osallistua kilpailuttamiseen yhteishallinnosta vuokrataloissa annetun lain mukaisessa menettelyssä.

16 d §

Omistajan tiedonantovelvollisuus käyttövastikkeiden perusteista ja yli- tai alijäämän huomioon ottaminen

Asumisoikeustalon omistajan on annettava asumisoikeustalon asukkaille tiedot käyttövastikkeen määräytymisen ja sen tasaamisen perusteista, tasauksen vaikutuksesta käyttövastikkeeseen sekä käyttövastikkeilla kerättyjen varojen käytöstä yhteishallinnosta vuokrataloissa annetun lain mukaisesti.

Asumisoikeustalon omistajan on käyttövastikkeen määräytymislaskelmassa selvitettävä yhteisö-, tasausryhmä- ja talokohtaisesti:

- 1) mitä menoeriä varten käyttövastiketta peritään;
- 2) minkä verran käyttövastikkeilla kerättävistä eristä aiotaan yhteensä käyttää tasauksen eri asumisoikeustalojen kesken ja mikä vaikutus tasauksella on yksittäisen asumisoikeustalon käyttövastikkeeseen;
- 3) paljonko kerätään 16 a §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettuja varoja ja mihin niitä käytetään;
- 4) paljonko kerätään 16 a §:n 1 momentin 6 kohdassa tarkoitettuja varoja ja mihin niitä käytetään.

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

- 1) paljonko käyttövastikkeita on peritty;
- 2) mitä menoeriä on katettu käyttövastikkeilla;
- 3) paljonko tilikaudelta on syntynyt rahoitusylijäämää tai -alijäämää;
- 4) paljonko on kumulatiivisesti kertynyt rahoitusylijäämä tai -alijäämä yhteisö-, tasausryhmä- ja talokohtaisesti;
- 5) paljonko kumulatiivisesti kertyneeseen ylijäämään sisältyy 16 a §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettuja varoja;
- 6) paljonko kumulatiivisesti kertyneeseen ylijäämään sisältyy 16 a §:n 1 momentin 6 kohdassa tarkoitettuja varoja.

Edellä 3 momentin 4 kohdassa tarkoitettu yli- tai alijäämä vähennettynä varautumisena kerätyillä varoilla on otettava huomioon seuraavien vuosien käyttövastikkeita määrittäessä.

1715/2015

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 2016.

Käyttövastikkeiden määrittämiseen sovelletaan 16 a §:n 1 momenttia sellaisena kuin se oli tämän lain voimaan tullessa 31 päivään joulukuuta 2016 saakka. Ensimmäiset 16 d §:n mukaiset käyttövastikkeiden määrätymislaskelmat ja jälkilaskelmat on laadittava vuonna 2017 alkavalta tilikaudelta. Siihen asti sovelletaan 16 d §:ää sellaisena kuin se oli tämän lain voimaan tullessa.

Helsingissä 30 päivänä joulukuuta 2015

Tasavallan Presidentti

Sauli Niinistö

Liikenne- ja viestintäministeri Anne Berner