

Asunto-osuuskunta ”Hiidenkoti”

Heikki Vuorenpää, Osuuskunta Suomen Asuntomessut

Mirka Härkönen, Lohjan kaupunki

3.9.2019



**ASUNTOMESSUT
LOHJALLA 2021**

Osuuskunta Suomen Asuntomessut

Yleishyödyllinen ja voittoa tavoittelematon tehtävämme:

Suomen Asuntomessut auttaa synnyttämään ja vaalimaan tärkeitä asuinympäristöjä, joissa ihmiset voivat hyvin.

Suomen Asuntomessut edustaa kaikessa
toiminnassaan ensisijaisesti asukkaan näkökulmaa.

Toteutamme tehtäväämme neljällä eri toimintamallilla:

1. Tutkimus- ja mediatyö
2. Asuntomessut
3. Rakennetun kaupunkiympäristön hankkeet
4. Uudet ketterät yhteistyöhankkeet



Suomen Asuntomessut on asumisen kokeilualusta

Asuntomessut Lohjalla 2021



Asuntomessut Lohjalla 2021

Rivitalo/ Townhouse

Osuuskunta

Pientalontti

Korjaus- rakentamisen kohde

Kumppanuus- kortteli

Pientaloalue

**ASUNTOMESSUT
LOHJALLA 2021**

LOHJA
L52 HIIDENSALMI, ASEMAKAAVAN MUUTOS JA
TONTTIIAKO

Rakentamisen aikaiset teemat

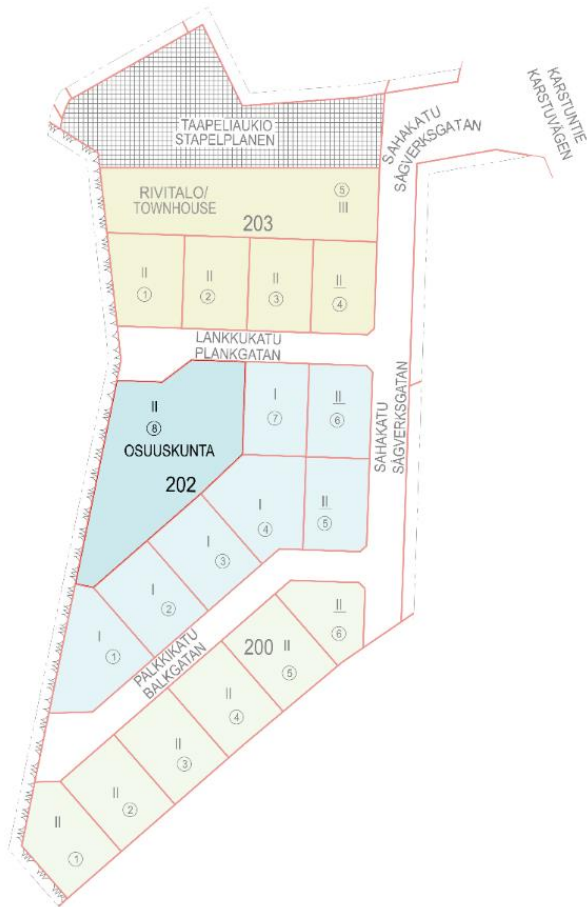
- 1) **JÄRVEN LUMO** Lohjanjärvi on helmi, joka muodostaa Hiidensalmen uudelle asuinalueelle upeat puitteet. Rakentajalle järvi voi antaa inspiraation ikkunoiden suuntaamiseen tai värisävyjen ja pintamateriaalien valintaan. Järven tarjoamat aktiviteetit voivat ohjata tilaratkaisuja – innokkaalle avantouimarille saattaa syntyä pihasauna, melojan välineille oma varastotila. Rauhoittava vesielementti voi myös toistua piharatkaisuissa. Anna uuden kotisi kertoa, mitä järvi merkitsee juuri sinulle!
- 2) **HYVÄ OLO** Koti on paikka, jossa on hyvä olla. Yksi nauttii kuntoilusta, toinen soittamisesta hyvin suunnitelluissa harrastetiloissa. Joku rentoutuu hiljaisuudessa harkittujen akustiikkaratkaisujen turvin, joku lataa akkuaan viherhuoneessa. Hyvää fiilistä voivat tuoda myös ystävien kanssa kokkailuun tai isovanhempien majoittamiseen sopivat tilat. Hyvinvointia voivat tukea erityisen puhdas sisäilma, aina sopiva lämpötila tai päivärhythmiin ohjelmoitu valaistus ja taustamusiikki. Parhaat hyvää oloa tukevat ratkaisut syntyvät oman perheen tarpeita kuunnellen!



- 3) **VIHREÄ TEKÖ** Ilmastomuutoksen hillitseminen on yhteinen tehtävämme. Rakentajan ilmastotekoja voivat olla uusiutuvan energian hyödyntäminen ja rakennuksen energiatehokkuuteen panostaminen sekä lämmitys- ja jäähdytysratkaisujen vähäpäästöisyys. Myös hiilen sidonta rakennusmateriaaleihin sekä hulevesien luonnonmukainen hallinta säästävät ilmastoa. Tulevaisuuden liikkumismuotoihin kannattaa varautua esimerkiksi latauspisteillä. Pitkäkestoisia ilmastotekoja voi tehdä esimerkiksi rakennusaikaisilla ratkaisuilla ja hyödyntämällä digitaalisia järjestelmiä. Sinun valinnoillasi on merkitystä!
- 4) **YHTEISELO** Alue tarjoaa lukuisia mahdollisuuksia kohtaamisiin. Suunnitteilla oleva osuuskunta tuo alueelle oman yhteisöllisen sävynsä ja kerrostalokorttelin yhteisissä tiloissa voi luontevasti tutustua muihin asukkaisiin. Myös eri sukupolvien asuminen lähekkäin antaa mahdollisuuden tärkeisiin kohtaamisiin. Omassa kodissa porukan voi houkutella yhteen suuri oleskelutila, yhdessä kokkaamiseen sopiva keittiö, pihan hurmaava pergola tai vaikka naapuruston paras pihaleikkipaikka. Kannattaa myös miettiä arjen kohtaamisia lisääviä käytännöllisiä ratkaisuja. Voisiko vaikka lajittelupiste tai autokatos olla naapurin kanssa yhteinen?

Asunto-osuuskunta Hiidenkoti

Osuuskunta



- Osuuskunnalle varattu tontti pientaloalueelta, korttelista 202
 - Tontti rajoittuu puistoon ja siitä on lyhyt matka Lohjanjärven rantaan
- Tontti vuokrataan Lohjan kaupungilta
- 3 paritaloa sekä yhteistilarakennus
 - Asunnot noin 80-90 m², jokaisella pieni oma piha/terassi
 - Yhteistilojen toimintoja suunnitellaan yhdessä tulevien asukkaiden kanssa
 - Lisäksi yhteisiä piha-alueita
- Perustajajäsen Osuuskunta Suomen Asuntomessut

Pilottihanke vaatii yhteistyötä

- Hanketta vievät tässä vaiheessa eteenpäin yhteistyössä Osuuskunta Suomen Asuntomessut ja Lohjan kaupunki
- Vuorovaikutusta kiinnostuneiden asukkaiden kanssa
 - 2 keskustelutilaisuutta ja kysely, seuraava keskustelutilaisuus sovittu lokakuun alkuun
- Rahoitusta mietitty yhdessä ARA:n ja rahoituslaitosten kanssa
- Säännöt ja sopimukset laadittu yhteistyössä asiantuntijoiden kanssa
 - Haastavaa asunto-osuuskuntalain puuttuessa
- Keskusteluita ja kokemusten vaihtoa muiden pilottihankkeiden kanssa

Tilanne syksyllä 2019

- Tontinkäyttösuunnitelmia laadittu
- Hankekustannusarvio laadittu
- Osuuskunnan säännöt laadittu
- Jäsen sopimuksen ja vuokrasopimuksen laadinta käynnissä
- Rahoitusta suunniteltu ARAn ja rahoituslaitosten kanssa
- Periaatepäätös Suomen Asuntomessujen perustajajäsenyydestä
- Ennakkomarkkinointia tehty, asukastapaamisia ja kysely asukkaiden tarpeista tehty
- Talotehtaiden kanssa käyty keskusteluja toteutuksesta

Osuuskunnan päätöksenteko

Osuuskunnan kokous

- Koostuu jäsenistä
- Kullakin huoneistolla käytössä 1 ääni, myös perustajajäsenellä 1 ääni
- Osuuskuntamaksun määräosan maksaneella jäsenellä aina oikeus olla läsnä osuuskunnan kokouksessa
- Varsinainen osuuskunnan kokous pidettävä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä

Hallitus

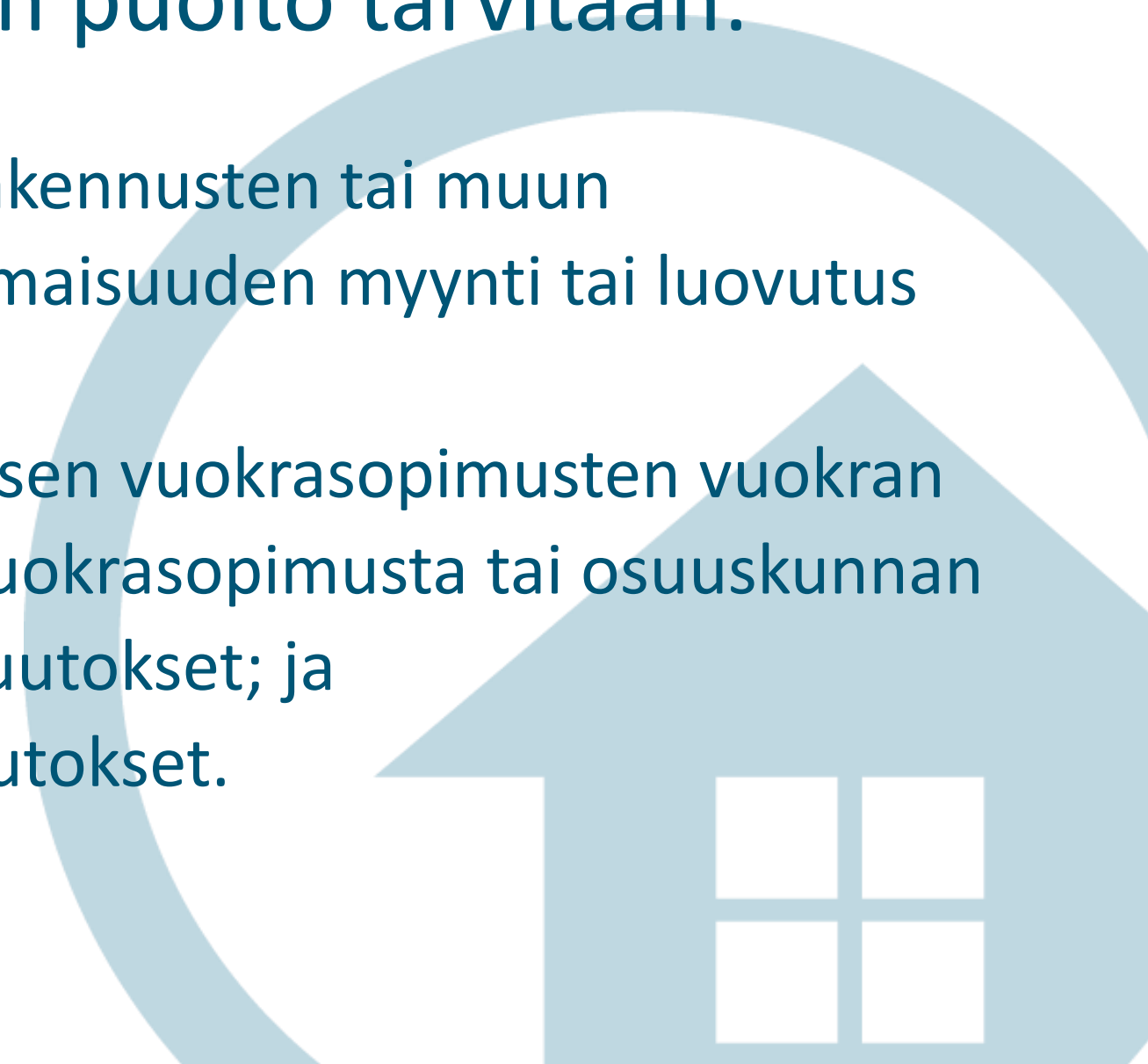
- Hallituksen 3-8 jäsentä valitaan osuuskunnan kokouksessa
- Isännöitsijällä on oikeus olla läsnä ja käyttää puhevaltaa hallituksen kokouksessa, vaikka ei olisikaan hallituksen jäsen
- Päätösvaltainen, kun läsnä on vähintään puolet jäsenistä
- Päätökseksi tulee se mielipide, jota enemmän kuin puolet läsnä olevista on kannattanut, tasatilanteessa puheenjohtajan ääni ratkaisee
- Perustajajäsenellä on oikeus osallistua hallitustyöskentelyyn, sekä niin halutessaan nimetä hallituksen puheenjohtaja

Isännöitsijä

- Hallitus valitsee isännöitsijän
- Isännöitsijä hoitaa osuuskunnan juoksevaa hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti
- Vastaa siitä, että osuuskunnan kirjanpito on lain mukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty
- Isännöitsijän on huolellisesti toimien edistettävä osuuskunnan etua

Perustajajäsenen puolto tarvitaan:

1. osuuskunnan omistamien rakennusten tai muun merkittäväksi katsottavan omaisuuden myynti tai luovutus kolmansille;
2. osuuskunnan ja jäsenen välisen vuokrasopimusten vuokran määrää koskevat tai muut vuokrasopimusta tai osuuskunnan jäsensopimusta koskevat muutokset; ja
3. osuuskunnan sääntöjen muutokset.



Perustajajäsenen oikeudet:

- Oikeus päättää osuuskunnan rakennusten rakennuttamisesta, rakennustavasta ja -materiaaleista sekä rahoituksesta ja vakuuksista
- Päättää osuuskunnan rakennuksen tai rakennusten kannalta välttämättömäksi katsomistaan töistä ja niiden toteuttamisesta osuuskunnan kustannuksella, osuuskunnan etu huomioiden
- Valita huoltoyhtiö ja isännöitsijä, niin halutessaan
- Luopua jäsenyydestään ja oikeuksistaan aikaisintaan 20 vuoden kuluttua osuuskunnan kaupparekisteriin merkitsemisestä.
- Siirtää jäsenyys ja oikeudet toiselle perustajajäsenelle

Osakkaiden oikeudet



- Käyttää vuokrasopimuksessa määriteltyä kohdetta pitkäaikaiseen asumiseen
- Käyttää osuuskunnan yhteisiä tiloja
- Valita hallitsemansa huoneiston tai rakennuksen pintamateriaalit ja kalusteet osuuskunnan esittämistä vaihtoehtoista
- Osallistua päätöksentekoon osuuskunnan kokouksessa ja hallituksessa koskien osuuskunnan rakennuksia, rakennelmia, osuuskunnan vuokraamaa tonttia ja asumisviihtyvyyttä

Hankkeen taloudesta

- Rakentaminen
 - ARA:n takauslaina max 95 % rakennuskustannuksista
 - 5 % perustajajäseneltä
- Ylläpito
 - Vuokrat
 - Osuuden merkintähinta merkitään kokonaisuudessaan osuuspääomaan
- Vararahasto
 - Vararahastoon on siirrettävä viisi (5) prosenttia taseen osoittamasta tilikauden ylijäämästä, josta on vähennetty taseen osoittama tappio edellisiltä tilikausilta
 - Kartutettava vähintään 2500 euroa

Asumisen maksut 1/2

- Jäsen ostaa osuuden osuuskunnasta sekä maksaa liittymismaksun
 - Osuusmaksun (1 000 €) ja liittymismaksun (alustavasti max 7 000 €) yhteenlaskettu summa on alle 10 000 €.
 - Osuuden merkintähinta merkitään kokonaisuudessaan osuuspääomaan
- Jäsenyyden päättyessä liittymismaksu palautetaan, mutta osuusmaksua ei palauteta



Asumisen maksut 2/2

- Jäsen maksaa osuuskunnalle kuukausittaista vuokraa
 - Vuokra mahdollisimman lähellä Lohjan yleistä tasoa
 - Vuokralla katetaan mm. osuuskunnan lainan lyhennykset sekä kiinteistöjen hoito
- Osuuskunnan kokous tai perustajajäsen voivat päättää ylimääräisen maksun perimisestä osuuskunnan tarpeeseen



Seuraavat askeleet syksyllä 2019

- Valinnat talototeutuksesta
- Osuuskunnan rekisteröinti
- Asukasvalintaprosessin vahvistaminen
- Keskustelut rahoituslaitosten kanssa jatkuvat
- Ennakkomarkkinointi ja vuorovaikutus kiinnostuneiden asukkaiden kanssa jatkuu tiiviinä



Kiitos!