

EDUSKUNNAN VASTAUS 215/2010 vp

Hallituksen esitys laiksi asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta

Asia

Hallitus on antanut eduskunnalle esityksensä laiksi asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta (HE 120/2010 vp).

Valiokuntakäsittely

Ympäristövaliokunta on antanut asiasta mietinnön (YmVM 10/2010 vp).

Päätös

Eduskunta on hyväksynyt seuraavan lain:

Laki

asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan asumisoikeusasunnoista annetun lain (650/1990) 16 §:n 5 momentti, sellaisena kuin se on laissa 22/2007,
muutetaan 16 a § ja 45 §:n 1 momentti, sellaisina kuin ne ovat, 16 a § laissa 127/2003 ja 45 §:n 1 momentti laissa 1210/2005, sekä
lisätään lakiin uusi 16 c—16 e § seuraavasti:

16 a §

Käyttövastikkeilla katettavat menot

Käyttövastikkeilla voidaan kattaa asumisoikeustalon omistajan menoja, jotka aiheutuvat:

- 1) kiinteistön ja asuntojen hankinnasta tai rakentamisesta;
- 2) kiinteistön, rakennusten ja asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;
- 3) perusparannuksesta, uudistuksesta, lisärakentamisesta ja lisäalueen hankkimisesta, jolla kiinteistö, rakennus tai asunto saatetaan vastamaan kunkin ajankohdan tavanomaisia vaatimuksia;

4) asumisoikeustalon omistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista, jotka eivät johdu siitä, että omistaja olisi toiminut lainvastaisesti;

5) varautumisesta 2 ja 3 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin ja 4 kohdassa tarkoitettuihin velvoitteisiin;

6) 48 §:ssä tarkoitettulle asumisoikeustalon tai omistavan yhtiön osakkeen luovutushinnassa huomioon otettavalle omalle pääomalle maksettavasta korosta, joka ei saa ylittää 360 päivän mukaan lasketun 12 kuukauden euriboria enempää kuin viidellä prosenttiyksiköllä, jollei muusta laista muuta johdu;

7) 16 b §:ssä tarkoitettusta osingosta tai hyvityksestä;

8) 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.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan säätää tarkemmin:

1) käyttövastikkeita määrätessä noudatettavista yleisistä periaatteista;

2) käyttövastikkeiden tasaamisessa noudatettavista menettelytavoista.

16 c §

Kilpailuttaminen

Asumisoikeustalon omistajan on toimittajatahosta riippumatta kilpailutettava keskeiset ja arvoltaan merkittävimmät hankkimansa isännöinti-, huolto- ja muut kiinteistöhoitopalvelut sekä kunnossapitotyöt, joiden kattamista varten peritään tai on tarkoitus periä käyttövastiketta. Jos hankinnan arvo ilman arvonnäisäveroa 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.

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

16 d §

Omistajan tiedonantovelvollisuus käyttövastikkeiden perusteista

Asumisoikeustalon omistajan on annettava asumisoikeustalon asukkaille tiedot käyttö-

vastikkeen määräytymisen ja sen tasaamisen perusteista, tasauksen vaikutuksesta käyttövastikkeeseen sekä käyttövastikkeilla kerättyjen varojen käytöstä yhteishallinnosta vuokrataloissa annetun lain mukaisesti.

Asumisoikeustalon omistajan on käyttövastikkeen määräytymislaskelmassa selvitettävä talokohtaisesti:

1) mitä menoeriä varten käyttövastiketta peritään;

2) minkä verran käyttövastikkeilla kerättävistä eristä aiotaan yhteensä käyttää tasaukseen eri asumisoikeustalojen kesken ja mikä vaikutus tasauksella on yksittäisen asumisoikeustalon käyttövastikkeeseen;

3) paljonko korjausvarausta kerätään ja mihin sitä käytetään.

Edellä 2 momentin 3 kohdassa tarkoitettujen korjausvarausta koskevat tiedot on käyttövastikkeen määräytymislaskelmassa selvitettävä myös yhteissummana saman omistajan kaikkien asumisoikeustalojen osalta.

Asumisoikeustalon omistajan on laadittava kirjanpitoonsa perustuva koko yhteisöä ja asumisoikeustaloa koskeva jälkilaskelma, josta käy ilmi, mitä menoeriä on tilikauden aikana katettu käyttövastikkeilla ja paljonko tilikaudelta on syntynyt rahoitusylijäämää tai -alijäämää. Lisäksi jälkilaskelmassa on selvitettävä yhteisölle kumulatiivisesti kertynyt rahoitusylijäämä tai -alijäämä sekä ilmoitettava paljonko kumulatiivisesti kertyneeseen ylijäämään sisältyy korjausvarausta.

16 e §

Valvonta ja tarkastusoikeus

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus valvoo muiden kuin 3 §:n 3 momentissa tarkoitetuissa asumisoikeustaloissa sijaitsevien asumisoikeuden nojalla hallittujen huoneistojen käyttövastikkeiden määräytymistä ja niistä 16 d §:n nojalla annettavia tietoja.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella tai tämän määräämällä virkamiehellä on oikeus saada asumisoikeustalon omistajalta tarkastettavakseen ja käyttöönsä kaikki valvonnan kan-

nalta tarpeellisiksi katsomansa asiakirjat ja muut tallenteet sekä oikeus ottaa niistä valvonnan kannalta tarpeellisia jäljennöksiä. Asumisoikeustalon omistajan on lisäksi ilman aiheetonta viivytystä toimitettava tarkastukseen oikeutetun pyytämät valvonnan kannalta tarpeelliset tiedot ja selvitykset.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi päätöksellään valtuuttaa toisen viranomaisen tai ulkopuolisen asiantuntijan suorittamaan 2 momentissa tarkoitettuja tarkastuksia tai ulkopuolinen asiantuntija voi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen pyynnöstä avustaa tarkastuksessa. Ulkopuoliseen tilintarkastajaan ja asiantuntijaan sovelletaan valtionavustuslain (688/2001) 16 §:n säännöksiä.

Talon omistajalle tässä laissa säädetyn tehtävän laiminlyönnin tai muutoin lainvastaisen menettelyn korjaamiseksi asetettavasta määräajasta ja määräajan tehosteeksi asetettavasta uhkasakosta säädetään 9 a §:ssä. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi tehdä asianomaiselle

aluehallintovirastolle ilmoituksen 9 a §:n mukaisiin toimiin ryhtymiseksi.

45 §

Asumisoikeustalon asuinhuoneistojen käyttö

Asumisoikeustalon asuinhuoneistoja on ensisijaisesti käytettävä asumisoikeuden haltijoiden asuntona. Toissijaisesti asuinhuoneistoja voidaan käyttää vuokralaisten asuntona.

— — — — —
Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Ensimmäinen 16 d §:n 3 momentin mukainen jälkilaskelma on laadittava vuodelta 2011. Ensimmäinen 16 d §:n 2 momentin mukainen käyttövastikkeen määräytymislaskelma on laadittava vuodelle 2012.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin.

Helsingissä 1 päivänä joulukuuta 2010