

KYMENLAAKSON AMMATTIKORKEAKOULU

Liiketalous / julkishallinto ja juridiikka

Päivi Vaarola

ASUNTO-OSUUSKUNTA VAOK:N PERUSTAMINEN

Opinnäytetyö 2012

TIIVISTELMÄ

KYMENLAAKSON AMMATTIKORKEAKOULU

Liiketalous

VAAROLA, PÄIVI

Asunto-osuuskunta VAOK:n perustaminen

Opinnäytetyö

32 sivua + 12 liitesivua

Työn ohjaaja

Lehtori Päivi Ollila

Toimeksiantaja

Antti Lampila

Huhtikuu 2012

Avainsanat

osuuskunnat, asunto-osuuskunnat, perustaminen

Osuustoiminnan mielenkiintoisena haarana on ollut jo jonkin aikaa osuuskunta-asuminen. Osuustoiminta on yhdessä yrittämistä, mikä takaa demokratian ja yhteiset tavoitteet. Osuuskunta-asuminen on kohtuuhintaista ja voittoa tavoittelematonta.

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli laatia uudelle perustettavalle asunto-osuuskunnalle hieman muista asunto-osuuskunnista poikkeava toimintamalli sekä säännöt ja muut tarpeelliset tiedot perustamista varten. Työssä perehdyttiin asunto-osuuskunnan perustamiseen hyödyntäen erityisesti osuuskuntalakia ja eri asunto-osuuskuntien toimintamalleja. Työ oli suurimmaksi osaksi selvitystyötä, joka toteutettiin niin sanotusti pöytälaatikkotutkimuksena.

Opinnäytetyön tuloksena uuden perustettavan asunto-osuuskunnan toimintamalli, säännöt ja muut tarpeelliset tiedot ovat valmiina perustamista varten. Työn tuloksena havahduttiin siihen, kuinka tarkasti yrityksen perustaminen tulee suunnitella ja kuinka paljon on vielä selvitettävänä.

ABSTRACT

KYMENLAAKSON AMMATTIKORKEAKOULU

University of Applied Sciences

Business and Administration

VAAROLA, PÄIVI

Bachelor's Thesis

Supervisor

Commissioned by

April 2012

Keywords

Establishment of a co-operative housing VAOK

32 pages + 12 pages of appendices

Päivi Ollila, Senior Lecturer

Antti Lampila

cooperatives, cooperative housing, establishment

An interesting sector of the cooperative system has been for a while now the cooperative housing. Cooperative system means co-operation in a certain endeavour, which ensures democracy and common goals. Cooperative housing is reasonably priced and non-profitable.

The objective of this thesis was to compile a standard of activity and a set of rules for a new cooperative housing establishment to be found and all the other necessary information pertaining thereto. The establishment should be slightly different from other existing housing cooperatives.

The thesis takes a look into the founding of a housing cooperative utilising specifically the Cooperative Act and the standards of activity of various housing cooperatives. The work has been carried out mainly as desk-based research.

As a result for the thesis, the standard of activity, the rules and other necessary information for the new housing cooperation will be ready for the founding. As a result It was revealed how particular the planning must be executed for the founding of a company and also, how much more there is yet to disentangle.

ALKUSANAT

Tämä opinnäytetyö on tehty Kymenlaakson ammattikorkeakoulun julkishallinto ja juridiikka -koulutusohjelman päättötyönä. Työtä aloitettiin työstää maaliskuussa 2012 uudelle perustettavalle asunto-osuuskunnalle. Raportti sisältää perustettavan asunto-osuuskunnan liiketoimintasuunnitelman, joka on salassapidettävää tietoa.

Haluan osoittaa kiitokseni toimeksiantajalle ja erityisesti Pekka Lampilalle, joka auttoi minua tiedon saamisessa ja tämän työn edistymisessä.

Helsingissä 9.4.2012

Päivi Vaarola

SISÄLLYS

TIIVISTELMÄ

ABSTRACT

ALKUSANAT

ALKUSANAT 4

1 JOHDANTO 7

2 OSUUSKUNTA YRITYSMUOTONA 7

2.1 Osuustoiminta muualla maailmassa ja Suomessa 9

2.2 Mahdollisuudet ja riskit 10

2.3 Osuuskunta-asuminen ja asunto-osuuskunnat 10

2.3.1 Osuuskunta Hiidenkiuas 11

2.3.2 Asunto-osuuskunta Käpylä 12

3 OSUUSKUNNAN JA SEN JÄSENEEN VEROTUS SUOMESSA 14

3.1 Osuuskunta 14

3.1.1 Ylijäämänpalautuksen verotus 15

3.1.2 Pääomasijoitukselle maksettavan koron verotus 16

3.1.3 Kiinteistövero 16

3.2 Jäsen 16

4 ASUNTO-OSUUSKUNNAN PERUSTAMINEN 17

4.1 Perustamisen vaiheet 17

4.2 Rahoitus 18

5 VALTAKUNNALLINEN ASUNTO-OSUUSKUNTA VAOK 19

5.1 Toimintaperiaate 19

5.2 Osuuskunnan hallinto 24

5.3 VAOK:n tulevaisuus 25

6 OPINNÄYTETYÖN TARKASTELU 26

LÄHTEET 28

LIITTEET

- Liite 1. Perustamiskirja
- Liite 2. VAOK:n säännöt
- Liite 3. Kaupparekisteri-ilmoitus

1 JOHDANTO

Opinnäytetyön tarkoituksena on laatia uudelle perustettavalle asunto-osuuskunnalle toimintamalli, säännöt ja muut tarpeelliset tiedot perustamista varten. Työssä pyritään tuomaan myös esille, miksi osuuskunta on paras vaihtoehto tällaiselle liiketoiminnalle. Lisäksi työssä selvitetään, miten asunto-osuuskunta perustetaan ja mitä lainsäädäntöä asunto-osuuskuntaan sovelletaan.

Työn alussa kerrotaan osuuskunnasta yritysmuotona, osuustoiminnasta ja sen mahdollisuuksista ja riskeistä sekä esitellään osuuskunta-asumista muutaman asunto-osuuskunnan kautta. Seuraavana käsitellään osuuskuntaa ja sen jäseniin kohdistuvaa verotusta, minkä jälkeen perehdytään asunto-osuuskunnan perustamiseen. Työssä esitellään uuden perustettavan asunto-osuuskunnan toimintamalli, joka on hieman erilainen kuin muissa asunto-osuuskunnissa ja osaomistusasunnoissa. Liiketaloussuunnitelma on tarkoitus toteuttaa seuraavan vuoden aikana, mikäli suunnitelma katsotaan toimivaksi ja laskelmat paikkaansa pitäviksi. Viimeisenä tarkastellaan valmista opinnäytetyötä ja kartotetaan VAOK:n tulevaisuutta.

Tutkimus toteutetaan niin sanottuna pöytälaatikkotutkimuksena, jossa eri lähteistä (muun muassa julkaisut, kirjallisuus, internet) kerätään tietoa, jota sovelletaan uuden asunto-osuuskunnan perustamiseksi. Lähteitä pyritään arvioimaan kriittisesti. Opinnäytetyön työstäminen alkaa jo valmiina olevasta materiaalista ja selvitystyöstä. Keskeisinä käsitteinä työssä ovat osuuskunta, asunto-osuuskunta ja perustaminen.

Aiheen valinnan perusteluna on sen löytyminen omasta perhepiiristä, jossa on tarkoituksena perustaa asunto-osuuskunta. Oma ammatillinen kehittyminen kasvaa tätä opinnäytetyötä tehdessä ja siitä on hyötyä, jos tulevaisuudessa liittyn osuuskuntaan ja osallistun sen toimintaan. Osallistuminen on paljon helpompaa, kun on hyvin selvillä osuuskunnan toiminta- ja menettelytavoista.

2 OSUUSKUNTA YRITYSMUOTONA

Osuuskunta on yhteisö, jonka jäsenmäärää tai osuuspääomaa ei ole ennalta määrätty. Ne voivat siis vaihdella. Osuuskunnan tarkoituksena on jäsentensä taloudenpidon tai elinkeinon tukemiseksi harjoittaa taloudellista toimintaa siten, että jäsenet käyttävät hyväkseen osuuskunnan tarjoamia palveluita ja osallistuvat näin toimintaan ottamalla

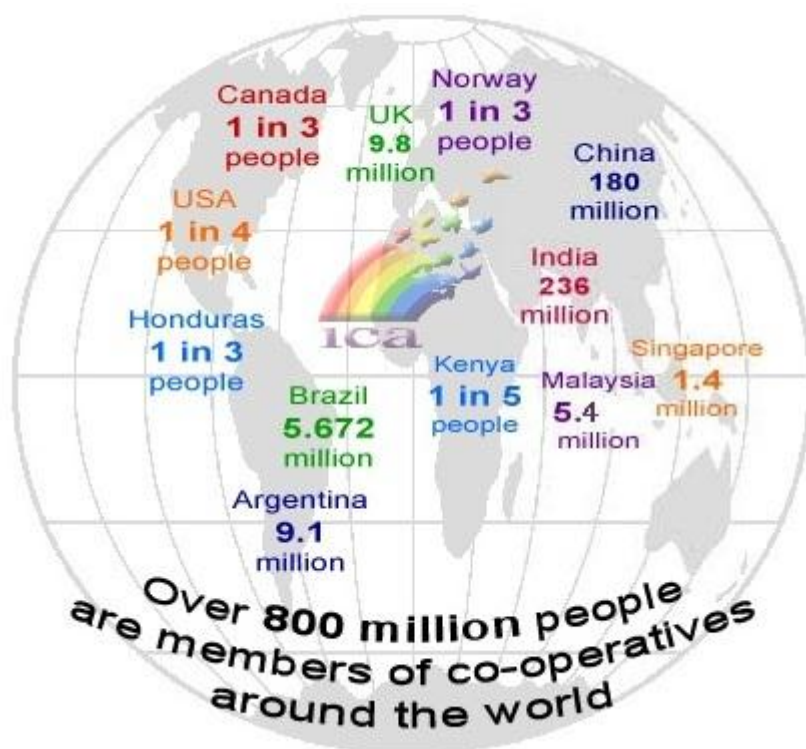
vähintään yhden osuuden osuuskunnasta. Osuuskunnan tarkoituksena ei ole hankkia voittoa jäsenilleen, eivätkä osuuskunnan jäsenet ole henkilökohtaisessa vastuussa osuuskunnan velvoitteista tai sitoumuksista muulla kuin sijoittamallaan osuuspääoman määrällä. (Ossa, Saarnilehto & Villa 2007, 120.)

Perinteisen osuustoimintamallin katsotaan sisältävän seuraavia ominaisuuksia:

- Yrityksen omistusmuoto on osuuskunta, eikä sen rakenteisiin kuulu muita yritysmuotoja. Yhteisö on avoin, joten siihen liittyminen ja eroaminen on vapaa.
- Osuuskunnan jäsenet omistavat yrityksen kollektiivisesti, eikä yksilöllistä omistusoikeutta yleensä ole.
- Osuuskunnan jäsenet eivät voi realisoida yritysomaisuuden arvossa tapahtumia muutoksia avoimesta jäsenyydestä ja luovuttamattomista osakkeista johtuen.
- Jäsenet osallistuvat osuuskunnan hallintoon tasavertaisesti, useimmiten jäsen ja ääni -periaatteella.
- Hallinto ja valvonta ovat täysin osuuskunnan jäsenten hallussa.
- Ulkopuolisilla kumppaneilla ei ole määräysvaltaa jäsenyyden eikä hallitus-työskentelyn kautta.
- Sijoitettu pääoma ei ole osuuskunnan tuottamien ylijäämien jakoperusteena, vaan ylijäämät jaetaan osakkaille osuuskunnan palveluiden käytön mukaan.
- Perinteinen osuuskuntamalli ei sovi teollista toimintaa harjoittaville osuuskunnille tai osuuskunnille, jotka tarvitsevat paljon pääomaa. Tällaiselle osuuskunnalle sopii paremmin tytäryhtiötä käyttävä osuuskuntamalli ja se onkin usein pääomaosuuksia sisältävä osuuskunta. (Mannio 2004, 32–34.)

2.1 Osuustoiminta muualla maailmassa ja Suomessa

Osuuskuntatoiminta on levinnyt laajalti ympäri maailmaa. Euroopan unionissa (EU) oli 2000-luvun alussa noin 300 000 osuuskuntaa, jotka työllistivät 2,3 miljoonaa ihmistä. Niillä on lisäksi vaikutusta yli 140 miljoonan osuuskunnan jäsenen jokapäiväiseen elämään. (Commission of the European Communities 2004, 3.) Euroopassa on 256 000 osuuskuntaa ja niissä jäseniä on yli 160 miljoonaa. Osuuskunnat työllistävät jo yli 5,4 miljoonaa eurooppalaista. Kansainvälinen osuustoimintaliitto ICA yhdistää osuuskuntia maailmanlaajuisesti (Kansainvälinen näkökulma osuustoimintaan 2010) ja kuvasta 1 näkyy, kuinka osuuskuntatoiminta on levinnyt kautta maailman. Kuva ei kerro kaikkea, mutta siitä saa hyvän käsityksen siitä kuinka osuuskuntatoiminta on todellakin maailmanlaajuista. Kaiken kaikkiaan 800 miljoonaa ihmistä on mukana osuuskuntatoiminnassa ympäri maailmaa.



Kuva 1. Osuuskuntatoiminta ympäri maailmaa (Statistical Information on the Co-operative Movement 2012).

Osuustoiminnalla on pitkä historia Suomessa. Ensimmäinen osuuskunta perustettiin 1800-luvun puolessa välissä, josta lähtien toiminnalla on ollut syvä aatteellinen merkitys: kannustaa ja motivoida yhteisöjä ja yksilöitä toimimaan yhdessä. Alun alkaen toiminta syntyi yhteiskunnallisista epäkohdista korjatakseen niitä. (Karjalainen 2012.)

Yhä edelleen osuuskunnat ovat merkittäviä suomalaisessa elinkeinoelämässä. Aikuisväestöstä yli puolet kuuluu jäsenenä vähintään yhteen osuuskuntaan. (Pellervo-Seura ry 2012.)

2.2 Mahdollisuudet ja riskit

Osuuskunta ja osakeyhtiö ovat Suomessa ainoat yritysmuodot, joiden riskiä voidaan rajata. Muissa yritysmuodoissa yrittäjät vastaavat yrityksen sitoumuksista koko omaisuudellaan. Osuuskunta on aloittavalle yrittäjälle kahdella tavalla turvallisempi kuin osakeyhtiö. Ensinnäkin osuuskunnan jäsenen ei tarvitse sijoittaa osuuskuntaan suurta pääomaa, kuten osakeyhtiön osakas joutuu sijoittamaan. Osakepääoman minimiraja on 8000 euroa, mikä summa ei noin vain ole irrotettavissa tavallisella ihmisellä. Toiseksi osuuskunta tarjoaa turvallisuutta yhteisyrityksellä. Osuuskunnassa on oltava vähintään kolme jäsentä, kun taas osakeyhtiön voi perustaa ainoastaan yksi henkilö. Yhdessä yrittäminen luo turvallisuutta, ja yhdessä yrittävät ihmiset toimivat toisilleen myös varoittimina, kun taas yksinäinen yrittäjä saattaa tehdä virheitä pitkään ennen kuin edes huomaa niitä. Lisäksi nykyinen osuuskuntalaki sallii joustavan päätöksenteon ja päätösten kirjaamisenmenettelyn. (Mäkinen 2012.)

Osuuskunnan perustamiseen ei siis tarvita isoa pääomaa eikä osuuspääomaa rekisteröidä, joten sen ei tarvitse olla maksettuna ennen osuuskunnan rekisteröintiä. Osuuskunnan osuuspääoman määrä on vaihtuva ja se on sidoksissa jäsenten ja jäsenten ottamien osuuksien määrään. (Ossa ym. 2007, 121.) Tämä mahdollistaa sen, että toiminta voi olla joko pientä tai suurta. Osuuskunta on mahdollista laajentaa myös esim. osakeyhtiöksi. Osuuskuntatoiminta tunnetaan yritysmuotona lähes kaikkialla maailmassa, joten siitä on helppo halutessaan kasvattaa ja saada maailmanlaajuinen. Toisaalta osuuskunta ei ole kovin helppo yritysmuoto, sillä demokraattinen päätöksenteko luo omat haasteensa ja erilaisten ihmisten toimiminen ryhmässä voi tuoda ongelmia (Pellervo-Seura ry 2010, 12).

2.3 Osuuskunta-asuminen ja asunto-osuuskunnat

Osuustoiminnan mielenkiintoinen haara on ollut jo yli sata vuotta osuuskunta-asuminen. Osuuskuntatyyppejä asuntoja on rakennettu useissa Euroopan maissa ja Kanadassa. Vaikka niistä ei ole tullut hallitsevaa asumismuotoa, niiden merkitys on ollut suuri asumisturvaa parantavana ja asumismahdollisuuksia täydentävänä hallin-

tamuotona. Pohjoismaissa niiden osuus on kuitenkin merkittävä, 12–17 % asuntokannasta. (Syrjänen 2012.)

Osuuskuntamuotoista asumista on perusteltu sillä, että kysymyksessä on kohtuuhintainen, voittoa tavoittelematon asuminen, jonka asumisturva on korkea, sillä asumisoikeus antaa pysyvän oikeuden asumiseen. Asukkailla on yhteiset tavoitteet talonsa hoidossa ja ylläpidossa, mikä takaa demokraattisen jäsenkontrollin. Osuuskuntataloissa pyritään mahdollisimman korkeaan rakentamisen ja kiinteistönpidon laatuun. (Syrjänen 2012.)

Suomalaista asumisoikeusjärjestelmää valmisteltiin alunperin ensin täysin osuuskuntamuotoisena. Loppujen lopuksi päädyttiin kuitenkin säätämään erillinen laki, laki asumisoikeusasunnoista, jolloin otettiin käyttöön käsite asumisoikeusasunto. Järjestelmä vastaa kuitenkin sisällöltään osuuskuntaa. Asumisoikeustaloon voi päästä ilmoittautumalla rakennuttajan asumisjonoon. Asunnon hankkija suorittaa asumisoikeusmaksuna 15 % asunnon hankinta-arvosta ja maksaa pääoma- ja hoitokustannusten mukaista käyttövastiketta. Asumisoikeuden haltijaa ei voida irtisanoa, ja hänen asemansa rinnastuu asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajan asemaan. Luopuessaan asunnostaan tai vaihtaessaan sen toiseen asukas saa luovutushinnan, joka koostuu huoneistosta suoritetusta asumisoikeusmaksusta, asumisoikeuden indeksikorotuksesta sekä asukkaan tai häntä edeltäneiden asukkaiden huoneistoon tekemien kohtuullisten parannusten arvosta. Asumisoikeusasunto tarjoaa asukasläheisen asumismuodon, johon asukkaat itse panostavat asumisoikeusmaksulla. Samalla voidaan tarjota pienellä omalla pääomalla turvallinen asumismuoto sellaisille henkilöille ja perheille, joilla ei mahdollisuutta omistusasunnon hankkimiseen. (Syrjänen 2012.)

2.3.1 Osuuskunta Hiidenkiuas

Osuuskunta Hiidenkiuas on oululainen osuuskunta, joka on perustettu vuonna 1993. Osuuskunnan päätoimialana on ikääntyneiden palveluasuminen. (Osuuskunta Hiidenkiuas.) Osuuskuntaan kuuluu 24 asuntoa kahdesta eri talosta. Alusta asti yhtenä keskeisimpänä tavoitteena oli perustaa oma päiväkotipiha pihaan, ja se avattiinkin syyskuussa 1993. (Asukkaan opas 2007, 2–3.)

Osuuskuntaan voivat pyrkiä ainoastaan asumisoikeuden haltijat ja osuuskunnan omassa päiväkodissa hoidettavina olevien lasten vanhemmat. Hallitus päättää osuuskunnan

jäseneksi ottamisesta ja erottamisesta. Osuusmaksu on aikuiselta 17 euroa, jonka lisäksi maksetaan liittymismaksuna 135 euroa. Maksut on suoritettava kolmen kuukauden kuluessa muuttamisesta osuuskuntaan. Osuuskunnan jäsen on velvollinen osallistumaan yhteisiin toimiin, joita talojen ja niiden ympäristön hoito vaatii. (Asukkaan opas 2007, 5.)

Osuuskunta Hiidenkiukaan osuuskunnan vuosikokous pidetään vuosittain toukokuun loppuun mennessä. Osuuskunnalle valitaan hallitus vuodeksi kerrallaan. Hallituksen jäsenen toimikausi on kaksi kautta kerrallaan, mutta jäsen voi tulla uudelleen valituksi senkin jälkeen. Jokaisen jäsenen toivotaan olevan kuitenkin omalla vuorollaan hallitusvastuussa. Hallitus kokoontuu noin kerran kuussa käsittelemään yhteisön ja sen eri toimialueita koskevia asioita. Osuuskunnassa pidetään myös kaikkia koskevia asukaskokouksia, sillä yhteisössä voi asua myös osuuskuntaan kuulumattomia vuokralaisia. (Asukkaan opas 2007, 5.)

Asukkaat hoitavat itse tavanomaiset talonmiehen ja siivoojan tehtävät. Viikkovuorolistat jaetaan postilaatikoihin vuoden alussa. Asukkaat muodostavat talonmiesryhmiä ja ryhmät päättävät sisäisestä työnjaosta itsenäisesti. Periaatteena on, että kaikki korjataan itse sekä apua saadaan ja annetaan kaikissa toimissa. Ilmoitustaululla on kuitenkin lista, josta löytyvät vastuuhenkilöt korjausavun toteuttamiseksi. Jokaisessa talonmiesryhmässä on myös yksi henkilö, joka kuuluu huoltotiimiin. Yhteisössä on keväisin ja syksyisin talkoot, jossa tehdään vuodenaikaan liittyviä huoltotöitä. Lisäksi yhteistalo ja pesutupa siivotaan kaksi kertaa vuodessa. (Asukkaan opas 2007, 7.)

2.3.2 Asunto-osuuskunta Käpylä

Asunto-osuuskunta Käpylä on suuri helsinkiläinen osuuskunta, joka on perustettu jo 1920-luvulla. Jäseniä osuuskunnassa on tällä hetkellä 101 (Osuuskunta 2012). Osuuskunnan päätoimiala on asuntojen ja asuinkiinteistöjen hallinta (Asunto-osuuskunta Käpylä 2012). Tarkemmin määriteltynä osuuskunnan toimiala on sen sääntöjen mukaan ”*jäsenten taloudenpidon tai elinkeinon tukemiseksi omistaa ja hallita rakennuksia, joissa olevat huoneistot ovat pääosin tarkoitettu osuuskunnan jäsenille asuinhuoneistoiksi*” (Asunto-osuuskunta Käpylän säännöt 2012, 1).

Osuuskuntaan voivat pyrkiä yksityiset henkilöt, jotka omistavat osuuksia osuuskunnassa. Osuuksien yhteisomistajista vain yksi hyväksytään osuuskunnan jäseniksi. Liit-

tyminen tapahtuu kirjallisella hakemuksella, jonka hallitus käsittelee. Asuinhuoneistojen hallintaoikeuden saa luovuttaa vain osuuskunnan jäsenelle. (Asunto-osuuskunta Käpylän säännöt 2012, 1.)

Osuuskunnassa on yli 100 osuuskirjaa 30:ssä eri osoitteessa. Asuntojen pinta-ala määrittää osuuksien määrän ja hinnan. Esim. 100 neliön asunto oikeuttaa 100 osuuteen ja maksaa euron/osuus eli tässä tapauksessa 100 euroa. Uusilta jäseniltä peritään liittymismaksuna 140 euroa, mitä sovelletaan ainoastaan lahjoitukseen perustuvassa saannossa mutta ei muihin saantoihin. Liittymismaksu on osuuskunnan tuloa, eikä sitä palauteta jäsenen erotessa. Lisäksi jäsen maksaa hallinnassaan olevasta huoneistosta kuusittain vastiketta, joka lasketaan huoneistoa vastaavien osuuksien lukumäärän mukaan. (Asunto-osuuskunta Käpylän säännöt 2012, 1–3, 5.)

Osuuskunnan kokous voi päättää ylimääräisen maksun perimisestä lainana jäseniltä osuuskunnan vakavaraisuuden parantamiseksi osuuskunnan toiminnan aikana. Laina määrittyy joko osuuksien mukaisessa suhteessa tai sen mukaan, minkä verran jäsen on käyttänyt hyväkseen osuuskunnan palveluita tai molemmin perustein. Kunkin tilikauden aikana lainaa voidaan määrätä suoritettavaksi yhtenä tai useampana eränä yhteensä enintään jäsenen osuusmaksujen kaksinkertaisen nimellismäärän verran. Lainaerät palautetaan takaisin aikasintaan vuoden tai viimeistään 10 vuoden kuluttua sen tilikauden päättymisestä lukien jolloin kukin lainaerä on peritty. Jos jäsenyys lakkaa tätä ennen, jäsen saa lainan takaisin samalla kertaa kuin osuusmaksunsa. (Asunto-osuuskunta Käpylän säännöt 2012, 3–4.)

Osuuskunnalla on vararahasto, jota kartutetaan osalla vuotuista ylijäämää. Osuuskunta pitää kaksi varsinaista kokousta vuodessa, kevät- ja syyskokouksen. Hallitus on päätösvaltainen vähintään neljän jäsenen läsnäollessa, joista yksi on hallituksen puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja. Hallituksen päätökseksi hyväksytään enemmistön mielipide. Osuuskunnassa on myös toimitusjohtaja ja tilintarkastajat. Lisäksi Asunto-osuuskunta Käpylän säännöissä määrätään muun muassa osuuskunnan purkamisesta ja jäsenten erottamisesta. (Asunto-osuuskunta Käpylän säännöt 2012, 5–8.) En katso näiden tietojen huomioon ottamista kuitenkaan tarpeelliseksi, kun kyseessä on asunto-osuuskunnan perustaminen. Sääntöjen lopussa mainittiin, että *muutoin noudatetaan voimassaolevaa osuuskuntalakia*. Tämä on mielestäni hyvä sääntöjen viimeinen pykä-

lä, koska kaikesta ei ole viisasta säännöissä mainita, kun laki antaa selvät ohjeet moniin tilanteisiin.

3 OSUUSKUNNAN JA SEN JÄSENEEN VEROTUS SUOMESSA

Osuuskunta ja sen jäsenet ovat erillisiä verovelvollisia (Osuuskuntien verotuksesta 2006). Verotusta käsitellään yleispiirteittäin ja ainoastaan perustettavan asuntoposuuskunnan kannalta. Kaikki verotukselliset asiat eivät ole vielä osuuskunta VAOK:n perustamisvaiheessa selkeitä mutta selkiytyvät itse osuuskunnan toiminnan selkiytyessä.

3.1 Osuuskunta

Osuuskuntien verotusta muutettiin kesällä 2004 ja uudet säännökset tulivat voimaan vuoden 2005 alusta lähtien (Mannio 2005, 2). Verouudistuksen yhteydessä luovuttiin osinkoihin liittyneestä yhtiöveron hyvitysjärjestelmästä. Järjestelmää on sovellettu myös osuuskunnan osuuspääomalle maksamiin korkoihin, joten uudistus on muuttanut osuuskuntien osuuspääomalle maksaman koron verokohtelua. (Osuuskuntien verotuksesta 2006.) Osuuskuntaa ei veroteta sen toiminnasta, kun se toimii jäsentensä avuksi (Mannio 2004, 72). Osuuskunta vastaa verotusasemaltaan tietyltä osin pitkälti osakeyhtiötä. Yhteisön ja sen osakkaan verotuksessa merkittävä kysymys on, miten yhteisön tuottamaa voittoa verotetaan sen syntyessä ja siirtyessä voitonjaon kautta osakkaalle. (Mannio 2004, 123.)

Osuuskuntaa verotetaan erillisenä verovelvollisena yhteisöä koskevien säännösten mukaan, jos se on merkitty kaupparekisteriin ennen tilikauden päättymistä. Rekisteröimätöntä osuuskuntaa verotetaan kuten elinkeinoyhtymää. (Osuuskuntien verotuksesta 2006.) Osuuskuntaa verotetaan sen toiminnan luonteen mukaisesti. Esimerkiksi elinkeinotoimintaa harjoittavan osuuskunnan verotuksessa sovelletaan elinkeinotulon verottamisesta annettua lakia, muuta tulonhankkimistoimintaa harjoittavaa osuuskuntaa tuloverolain säännösten mukaan ja maataloustoimintaa maatilatalouden tuloverolain mukaan. (Osuuskunnan verotus 2012.)

Elinkeinon verottamisesta koskevan lain (EVL) 6 §:n 2 momentin mukaan pääomasijoitukseksi katsotut osuuskunnan tulot eivät ole veronalaista tuloa. Osuuskuntalain (OKL) 6 luvun 2 §:n mukaan pääomasijoitukseksi katsottavia tuloja ovat mm. osuus-

pääoma, lisäosuudet ja sijoitusosuudet. Oikeuskäytännössä osuuspääoman lisäksi maksettua liittymismaksua (KHO 1969:802) ja osuusmaksun lisäksi suoritettavaa pääsymaksua (KVL 1970:126) on pidetty myös pääomasijoituksina. Osuuspääoman korko on saajalle 1 500 euroon asti verovapaata tuloa. Edellä mainitun määrän ylittävästä korosta 70 % on veronalaista pääomatuloa, jonka vero on 28 %. Loput 30 % on verovapaata pääomatuloa. Osuuskunnan suhteellinen verokanta on sama kuin osakeyhtiöllä eli 26 %. (Osuuskunnan verotus 2012.)

Asuntoyhteisöllä on rajoitettu veroilmoitusvelvollisuus. Kiinteistöyhtiön, jonka osakkeet yhtiöjärjestyksen mukaan eivät oikeuta minkään tietyn huonetilan hallintaan, on kuitenkin aina annettava veroilmoitus. Aloittavan asunto-osuuskunnan täytyy antaa ensimmäisestä tilikaudestaan veroilmoitus. Asuntoyhteisön tulee antaa veroilmoitus myös, kun se saa muitakin suorituksia kuin vain yhtiövastiketta, rahastosuorituksia, käyttömaksuja, vähäisiä kiinteistöön liittyviä korvauksia tai korko- tai osinkotuloja. Tällaisia muita suorituksia ovat mm. vuokratulot. (Veroilmoituksen antaminen – asuntoyhteisö 2012.) Näiden tietojen perusteella perustettavan asunto-osuuskunnan VAOK:n tulee antaa veroilmoitus toiminnastaan jo alusta alkaen.

3.1.1 Ylijäämänpalautuksen verotus

EVL:n 18 §:n 1 momentin mukaan osuuskunnan jakama ylijäämänpalautus on kokonaan tulosta vähennyskelpoista, kun jakoperusteena ovat osuuskunnan ostot tai myynnit taikka niihin rinnastettavat suoritukset. Ylijäämänpalautuksen voi vähentää, vaikka se olisi kertynyt muiden kuin jäsenen ostojen tai myyntien taikka niihin rinnastettavien suoritusten perusteella. Tällöin ylijäämänpalautuksena ei voida kuitenkaan pitää jäsenen suoritteista osuuskunnalle suorittamaa määrää suurempaa summaa. Vähennettävää ylijäämänpalautusta ei synny ollenkaan, jos osuuskunnan ja sen jäsenten kesken ei tapahdu ostoja tai myyntejä taikka niihin rinnastettavia suorituksia. (Osuuskuntien verotuksesta 2006.) EVL: 27 §:n mukaan ylijäämänpalautukset vähennetään sen verovuoden tuotoista, jolta ne jaetaan. Päätös ylijäämän palautuksesta tehdään useimmiten sitä verovuotta seuraavan verovuoden aikana, jolta jako tapahtuu. (Osuuskuntien verotuksesta 2006).

Arvonlisäverolain 78 §:n 1 momentin mukaan arvonlisäveron perusteesta saadaan vähentää mm. ostajalle annettu ylijäämänpalautus. Ylijäämänpalautus on vähennyskelpoinen ainostaan, kun kunkin saajan saama ylijäämänpalautuksen määrä riippuu saa-

jan osuuskunnasta tekemien verollisten ostojen määrästä. Ylijäämänpalautus vähennetään kuten muutkin myynnin oikaisuerät eli sinä kalenterikuukautena, jolle ne kirjataan. (Osuuskuntien verotuksesta 2006.)

3.1.2 Pääomasijoitukselle maksettavan koron verotus

Osuuspääoman korkoa ei vähennetä osuuskunnan verotettavasta tulosta, koska osuuspääomalle maksettu korko on maksettu pääomansijoitukselle ja on näin ollen verotuksessa vähennyskeltvotonta voitonjakoa (Osuuskuntien verotuksesta 2006). Pääomasijoitukselle maksettu korko ei ole EVL:n 18 §:n 2 momentissa tarkoitettua vieraalle pääomalle maksettavaa vähennyskelpoista korkoa.

3.1.3 Kiinteistövero

Kiinteistöveroa maksavat osuuskunnat, jotka omistavat kiinteistön kalenterivuoden alussa. Vuoden aikana tapahtuvat kaupanteot vaikuttavat vasta seuraavan vuoden kiinteistöveroon. Kiinteistövero maksetaan joko yhdessä tai kahdessa erässä. Kiinteistöveron ollessa alle 170 euroa, se maksetaan yhdessä erässä. Kiinteistöveroa ei määrätä, jos veron määrä on alle 17 euroa. (Kiinteistöveron maksaminen 2012.)

3.2 Jäsen

Jäsenen osuuskuntaan maksama osuusmaksu tai muu oman pääoman ehdoin tehty sijoitus ei ole jäsenen verotuksessa vuosikuluna vähennyskelpoinen meno. Osuusmaksun siirto tai palautus sekä sijoitusosuuden ja pääomansijoituksen luonteisen lisäosuuspääoman luovutus verotetaan luovutusvoiton verottamista koskevien tuloverolain (TVL) 46 §:n säännösten mukaan. Näin ollen verovelvollinen saa vähentää luovutettavan osuuden hankintamenon sen veronalaisesta luovutushinnasta verotettavaa luovutusvoittoa laskettaessa. (Osuuskuntien verotuksesta 2006.)

Osuuspääoman vuotuinen korko on luonnollisille henkilöille verovapaata 1 500 euron asti. Raja on henkilökohtainen ja koskee kaikkia eri yhteisöltä saatuja osuuspääoman korkotuloja yhteensä. Luonnollisille henkilöille osuuspääoman korko on pääomatuloa. Verovuodesta 2006 alkaen veronalaista pääomatuloa on 1 500 euron ylittävistä osasta 70 % ja verovapaata tuloa 30 %. Osuuspääoman korkoon ei kohdisteta ennakonpidätystä. (Osuuskuntien verotuksesta 2006.)

4 ASUNTO-OSUUSKUNNAN PERUSTAMINEN

Lähtökohdat asunto-osuuskunnan perustamiseen löytyy osuuskuntalaista, jossa kerrotaan lakisääteiset velvoitteet osuuskunnan perustamiseksi. Lain säännöksiä ottaminen huomioon ei kuitenkaan pelkästään riitä. Rahoitus on ehkä tärkein osa mitä tahansa yritystä perustettaessa.

4.1 Perustamisen vaiheet

Osuuskuntalain (OKL 2:1) mukaan osuuskunnan voi perustaa vähintään kolme luonnollista henkilöä taikka yhteisöä, säätiötä tai muuta oikeushenkilöä. Perustajien on tultava osuuskunnan jäseneksi. Perustajien on laadittava perustamiskirja, johon on sisällytettävä osuuskunnan säännöt. Perustamiskirjassa on lisäksi oltava perustajien täydellinen nimi ja osoite, perustajan ollessa luonnollinen henkilö, ja tämän asuinpaikka ja henkilötunnus. (Ossa ym. 2007, 121.) Säännöissä on mainittava vähintään osuuskunnan toiminimi, kotipaikka, toimiala, osuuden nimellisarvo ja sen suorittamisaika ja -tapa sekä tilikausi (OKL 2:5). Lisäksi sääntöihin voidaan ottaa määräyksiä OKL:ssa (2:6) mainituista asioista.

Toiminimilain 7. pykälän 5. momentin mukaan osuuskunnan toiminimessä tulee olla sana ”osuuskunta”, yhdysosa ”osuus” tai lyhennys ”osk”. Toiminimessä ei saa olla henkilön nimeä eikä jäsenten mahdollista lisämaksuvelvollisuutta koskevaa mainintaa.

Hallitus pitää ensimmäisen järjestäytymiskokouksensa perustamiskirjan allekirjoittamisen jälkeen. Tällöin valitaan osuuskunnan hallitukseen puheenjohtaja ja mahdollinen toimitusjohtaja. Samassa kokouksessa hallitus voi antaa nimetyille henkilöille prokuroita ja toiminimenkirjoitusoikeuksia, joista on määrätty säännöissä. Kokouksen pöytäkirja ja säännöt tulevat liitteiksi perustamisilmoitukseen, joka tulee toimittaa kaupparekisteriin kuuden kuukauden kuluessa perustamiskirjan päiväyksestä. Osuuskunta syntyy vasta rekisteröinnillä, jonka jälkeen se on oikeustoimikelpoinen ja valmis tekemään omaan lukuunsa sopimuksia ja sitoumuksia. Tätä ennen perustajat toimivat yhteisvastuullisesti. (Pellervo-Seura ry 2010, 46.)

4.2 Rahoitus

Yksikään yritys ei käynnisty ilman rahaa. Alussa yritykseen täytyy saada alkupanos-tukseksi joko omaa tai vierasta pääomaa tai kumpaakin. Vieraan pääoman yrittäjä jou-tuu maksamaan korkoineen takaisin kun taas omalla rahoituksella on merkittävä etu vieraaseen pääomaan verrattuna, sillä sen aiheuttamissa kustannuksissa voidaan jous-taa eikä lyhentämistä tarvita. (Pellervo-Seura ry 2010, 17.)

Alkupääoman tarve riippuu siitä, mitä yritys todella tarvitsee päästäkseen liikkeelle. Palvelu- ja käsityöalojen osuuskunnat tai hankintaosuuskunnat saattavat selvitä pienin investoinnein. Tuotannollinen toiminta vaatii suurempaa pääomaa. Joka tapauksessa pakollisilta hankinnoilta uusi osuuskunta ei säästy. Olipa kyseessä minkälainen osuus-kunta tahansa, alussa rahaa menee yrityksen rekisteröinti-, puhelin- ja postikuluihin. Osuuskunta tarvitsee rahaa käyttöpääomaksi, johon kuuluvat muun muassa perusta-miskulut (perustamisilmoituksen käsittelymaksu 350 euroa v. 2012) (Patentti- ja rekis-terihallitus 2011), mahdollinen alkumainonta (ilmoitukset, mainoskirjeet), kassa ja muut ennakot. (Pellervo-Seura ry 2010, 19.)

Yritystä aloitettaessa rahan lähteitä ovat omat ja/tai vieraat sijoitukset ja/tai avustuk-set. Omia sijoituksia voivat olla osuuspääoma (osuudet ja mahdolliset lisäosuudet), omat koneet ja kalusto sekä muu oma sijoitus, esim. lainat jäseniltä. Vierasta rahaa voivat olla lainat pankeilta ja erityisluottolaitoksilta (Finnvera Oy), shekkitililuotot, lainat tavarantoimittajilta (ostovelat) ja muu rahoitus (esim. avustukset, TE-keskukset). (Pellervo-Seura ry 2010, 19.)

Perustettavan asunto-osuuskunnan kohdalla rahoitusta ollaan vasta selvittämässä. Val-tiolta haetaan aravalainaa toiminnan mahdollistamiseksi. Mikäli lainaa saadaan, osuuskunnan toimintaideaa aletaan markkinoida vuokramarkkinoilla. Osa ihmisistä on varmasti kiinnostuneita asumaan vuokralla edullisemmin. Toimintaa on jatkossa tar-koitus rahoittaa myös asukkaiden ostamilla asteilla, joita esitellään työssä myöhem-min.

5 VALTAKUNNALLINEN ASUNTO-OSUUSKUNTA VAOK

Idea asunto-osuuskunnan perustamiseen lähti toimeksiantajan omien asumiskuvioiden mietiskelystä. Idea alkoi kehittyä, kun hän kerran saapui ulkomailta Suomeen ja alkoi selata lehtiä katsellen asuntoilmoituksia.

Olin selaillut monta kuukautta erilaisia lehtiä, joissa myytiin tai vuokrattiin asuntoja ja kaikissa näytti olevan päällimmäisenä tarkoituksena viedä ihmisiltä heidän rahansa. Varsinkin niin sanotut yhteiskunnan tukemat asuntotyytit kuten osaomistusasunnot ja asumisoikeusasunnot tuntuivat olevan varsinaisia rahasampoja omistajilleen, mutta varsin kalliita vuokralaisille. Aloin miettiä, miten voisi olla toisin, miten voitaisiin yhdistää sekä vuokranantajan että vuokralaisen edut niin, että molemmat voisivat hyötyä. Mietin asiaa niin, että jos omistaja saisi osan huoneiston arvosta itselleen takaisin, niin hän voisi sijoittaa sen edelleen ja lisätä omaisuuttaan ja vuokratuottoaan ja jotta vuokralainen suostuisi tähän hänen tulisi jollakin tavalla hyötyä myös siitä, että ostaa osan huoneistoa itselleen. Tästä muodostui ajatus, että vuokralainen voisi ostamalla saada osan vuokrasta pois, mutta ei kuitenkaan joutuisi omistajan asemaan eli hänellä olisi kaikki vuokralaisen oikeudet sekä alennettu vuokra. Tältä pohjalta katsoen molemmat hyötyvät. (Lampila 2012.)

5.1 Toimintaperiaate

Oletetaan, että suomalainen omistaa elämässään keskimäärin yhden asunnon, jos sitä kukaan. Velkaantuminen on lisääntynyt merkittävästi viimeisen kahdeksan vuoden aikana (Suomen virallinen tilasto (SVT): Velkaantumistilasto 2010), ja tätä saumaa VAOK aikoo käyttää hyväkseen. Yksi VAOK:n periaate on vähentää velkaantumista ja tarjota asumismahdollisuuksia edullisesti.

Omistusasuminen on tällä hetkellä suosiossa ja ihmiset ostavat asuntoja aktiivisesti, yleensä oma asunto ostetaan pankkilainan avulla (Asuntolainat tekivät edelleen kaupansa 2011). Koska asuntojen hinnat ovat tällä hetkellä korkealla, vaikkakin hieman laskemassa, asunnon ostaja joutuu usein ottamaan suuren lainan saadakseen haluamansa asunnon. Maailmantaloudellinen tilanne ei ole kaikkein vakaimmillaan, koroille, ja varsinkin korkojen marginaaleille, on nostopaineita. Pankit ovat varpaillaan. (Pankkilainat kallistuvat kesäksi 2011.) Kaikilla ei kuitenkaan ole joko halua, mahdollisuutta tai yksinkertaisesti varaa isoon asuntolainaan. Varsinkin pääkaupunkiseudulla asuntojen hinnat ovat nousseet voimakkaasti vuoden 2009 jälkeen. Palkansaajien ansiotaso ei ole kuitenkaan noussut samassa suhteessa. Myös vuokrat ovat nousseet. Viime vuoteen verrattuna vapaarahoitteisten asuinhuoneistojen vuokrat nousivat koko maassa 3,5 % ja vuokrien ennustetaan jatkavan nousemistaan myös kuluvana vuonna.

Tämä johtuu pääosin hoitokustannusten noususta ja vahvasta vuokra-asuntokysynnästä. (Asuntomarkkinat hakevat positiivista suuntaa 2011.)

Suomeen rantautui vuonna 1990 omistusasumisen rinnalle asumisoikeusjärjestelmä, joka on välimuoto omistus- ja vuokra-asumiselle. Asumisoikeusasukkaaksi pääsee hankkimalla ensin jonotusnumeron ja maksamalla enintään 15 % asunnon hankintahinnasta. Loppuosuudelle on mahdollista saada valtion takaamaa aravalainaa, jota lyhennetään asukkaiden maksamilla käyttövastikkeilla. (Ympäristöministeriö 2011.) Tällä hetkellä Suomessa on runsaat 36 000 asumisoikeusasuntoa (Suomen Asumisoikeusyhdistys ry). Alun perin asumisoikeusasumisen piti olla kohtuuhintaista asumista, johon pääsee mukaan pienellä pääomapanoksella eli mainitulla 15 %:n asumisoikeusmaksulla. Käytännössä kävi kuitenkin aivan toisin. YLE:n MOT-ohjelma, joka tutkii ajankohtaisia asioita pintaa syvemältä, on tutkinut myös asumisoikeusasumista kysellen asiasta niin asukkailta kuin palveluntarjoajiltakin. Yksi ohjelman päätelmistä oli, että alkuperäisestä ideologisesta asumismuodosta ollaan erinäisten tapahtumien kautta ajautettu yrityslähtöiseen, voittoa tavoittelevaan liiketoimintaan. Ruotsissa ja muissa Pohjoismaissa käytössä oleva bostadsrätt-asumismuoto ei ole saanut juurikaan jalansijaa samankaltaisena asukasyhdistysvetoisena toimintana Suomessa. Ainoastaan alle 2 % suomalaisista asumisoikeusasunnoista on asukasyhdistysten hallinnassa ja toimii samankaltaisesti kuin alkuperäinen ideologia, eli asukkaat hallitsevat taloyhtiönsä asioita demokraattisesti yhdessä, eikä yhdistyksen hallinnossa ole välikäsiä tai muita välistäviä. (Backman 2008.)

Koska asuntojen ostaminen on kallista ja vuokra-asunnoille on kysyntää, VAOK tuo markkinoille uuden, hieman erilaisen mahdollisuuden yhdistää sekä omistamisen että vuokra-asumisen hyvät puolet. Omistusasukas maksaa taloyhtiössä vain taloyhtiön yhtiövastiketta tai omakotitalossa kiinteitä kustannuksia, kuten lämmityskustannuksia, kiinteistöveroja ja jätemaksuja sekä kaikki taloyhtiöön kohdistuvat remontit ja korjaukset. Asumisoikeusasunnossa asukas maksaa asumisoikeusmaksun, kuukausittaiset hoito- ja pääomavastikkeet ja jälleen kaikki taloyhtiöön sekä asuntoon kohdistuvat remontit ja korjaukset. Taloyhtiöön kohdistuvat huoltotyöt maksetaan samaan tapaan kuukausittaisissa hoitokustannuksissa kuin taloyhtiön yhtiövastikkeessa. VAOK:ssa asukas maksaa vuokrassaan näitä kustannuksia. Toki mikä tahansa vuokra-asunnon vuokra sisältää edellä mainitut kustannukset, mutta VAOK:n ideologinen toimintaperiaate on, että osuuskunta omistaa ja hallitsee kiinteistöjä sekä kustantaa myös niiden

huollon ja remontoinnin. Vuokralaisella on samat oikeudet kuin kenellä tahansa muulla vapailla markkinoilla olevalla vuokralaisella. Tämän lisäksi hänellä on vielä mahdollisuus vaikuttaa omaan vuokraansa alentavasti ostamalla osuuskunnalta vuokralennukseen oikeuttavan palvelun. Tällä tavalla asukkaan ei tarvitse ottaa suurta asuntolainaa eikä maksaa lainasta suurta määrää korkoa pankille.

Seuraavan esimerkin tarkoituksena on vertailla omistus- ja vuokra-asumisen eroja. Esimerkissä käytetään paljon Tilastokeskuksen internet sivuilta löydettyjä tietoja. Esimerkin asunto sijaitsee taloyhtiössä ja näin ollen asunnosta maksetaan yhtiövastiketta. Tällä tavoin saadaan esimerkkiin tietynlaista realismia, koska VAOK hankkii huoneistot taloyhtiöstä ja näin ollen on samalla viivalla kustannusten suhteen kuin yksityinenkin omistaja.

Asuntojen keskihinta Suomessa tammikuussa 2012 oli 2 107 euroa neliöltä (SVT: Asuntojen hinnat 2012). Vuoden 2010 tiedon perusteella asuntojen keskikoko oli 80 neliötä (SVT: Asunnot ja asuinolot 2010). Näillä tiedoilla laskemalla saadaan 80 neliön asunnon hinnaksi 168 560 euroa. Lainan lisäksi asunnosta joutuu maksamaan muita kaustannuksia. Tällaisia kustannuksia ovat mm. varainsiirtovero, lainan perustamiskustannukset, yhtiövastike, jätehuolto sekä lämmitys- ja vesimaksut. Esimerkissä sovelletaan näistä kustannuksista Tilastokeskuksen sivuilta löydettyä yhtiövastikkeen kesikmääräistä suuruutta, joka oli vuonna 2010 3,49 euroa neliöltä (SVT: Asunto-osakeyhtiöiden talous 2010) sekä varainsiirtoveroa, joka on asunto-osakkeissa 1,6 % hinnasta (Varainsiirtoveron maksaminen 2012) eli tässä tapauksessa 2 700 euroa. Lainaa tarvitaan mahdollisesti siis noin 171 260 euroa. Esimerkkitapauksessa asunnon kokonaishinta rahoitetaan 100 % lainalla, eikä omia säästöjä huomioida. Lainasumma ei sisällä pankin vaatimia lainanperustamiskustannuksia. Lainakustannusten lisäksi 80 neliön asunnossa yhtiövastikkeen suuruus on noin 280 euroa.

Taloussanomien verkkosivuilla olevan lainalaskurin avulla voidaan laskea, että 171 260 euron suuruudesta lainasta 5 % korolla ja 25 vuoden laina-ajalla lainan loppusumma on 300 350 euroa (Lainalaskuri 2012). Lainan hinta eli koron määrä on siis 131 790 euroa. Tämän lisäksi pitää maksaa yhtiövastike, jonka suuruus on 84 000 euroa laina-ajalta. Oletetaan, että kun 25 vuoden jälkeen asunnosta luovutaan, myyntitilanteessa siitä saadaan alunperin maksettu summa eli 168 560 euroa. Lainan hinta, sisältäen lainan, yhtiövastikkeen ja varainsiirtoveron, on yhteensä 215 800 euroa eli

asuminen 25 vuotta esimerkki asunnossa maksaa tämän verran. Tämän lisäksi asunnon omistaja maksaa tarvittavat remointikustannukset, joita ei arvioida esimerkiksi.

Jatketaan samaa esimerkkiä soveltaen sitä vuokra-asuntoon. Vuokralainen maksaa asunnostaan Suomessa keskimäärin 11 euroa neliöltä (SVT: Asuntojen vuokrat 2011) Jos ajatellaan samaa asumisaikaa ja samaa asunnon kokoa, kuukausivuokra on 880 euroa. 25 vuoden aikana vuokraa maksetaan 264 000 euroa, eikä vuokranmaksajalle jää mitään käteen pois muuttaessaan. Vuokralaisen ei tarvitse maksaa remointikustannuksia.

VAOK:n toiminta perustuu huoneistojen vuokraamiseen. Osuuskunta voi hankkia huoneiston vapailta markkinoilta tai rakennuttaa rivi- tai kerrostalon, jonka huoneistoja osuuskunta sitten vuokraa. VAOK:n toiminnan tarkoituksena on helpottaa jäsentensä asumiseen liittyviä kustannuksia. VAOK sitoutuu vuokraamaan omistamiaan asuntojaan kohtuullisella paikallisella vuokratasolla ja ylläpitämään asuntoja niin, että ne ovat hyväkuntoisia ja viihtyisiä.

VAOK tarjoaa hallitsemiaan asuntoja yleisesti vuokralle kenelle tahansa luonnolliselle henkilölle. VAOK:n asunnossa voi siis olla vuokralle kuulumatta itse osuuskuntaan. Tällöin toimitaan normaalien vuokra-asumiseen liittyvien lakien ja säädösten mukaan. Nimellivuokran lisäksi vuokralainen maksaa kulutuksen mukaan käyttövedestä ja -sähköstä sekä halutessaan sauna- ja autopaikkamaksun.

Osuuskunnan toimiala on sen jäsenten taloudellinen tukeminen tarjoamalla heille VAOK:n omistamia tai hallitsemia huoneistoja asumiskäyttöön yleistä markkinatilannetta edullisempaan, kuitenkin osuuskunnan sääntöjen mukaiseen, hintaan. Osuuskunnan jäseneksi voi hakea kuka tahansa osuuskunnan omistamassa tai hallitsemassa huoneistossa asuva luonnollinen henkilö. Hakija täyttää kirjallisen hakemuksen ja toimittaa sen VAOK:lle. VAOK:n hallitus käsittelee hakemukset niiden saapumis- ja kirjaamisjärjestyksessä. Hallituksella on oikeus joko puoltaa tai evätä hakemus hakijan vuokrahistorian ja taloudellisen tilanteen perusteella. Hallitus pyytää hakemuksessa myös luvan tarkistaa hakijan luottotiedot Luottokunnalta. (OKL 3:2.)

Hakijan täytyy ymmärtää VAOK:n toimintaideologia ja olla sitoutunut toimimaan VAOK:n ja muiden osuuksien haltijoiden yhteiseksi hyväksi. Hakiessaan VAOK:n jä-

seneksi henkilö sitoutuu asumaan osuuskunnan hallinnoimassa asunnossa vähintään vuoden ajan laskettuna osuuskuntaan hyväksymisajankohdasta. Sopimus on mahdollista purkaa painaviin syihin nojaten (esim. työttömyys, vakava sairaus, puolison kuolema, avioero, taloudellisen tilanteen radikaali muuttuminen) myös aiemmin. Sopimuksen purkaantuessa peritään käsittelymaksu, jonka suuruus on 100 euroa.

Osuuskunnan osuusmaksu on 1 000 euroa. Tämä ei oikeuta myöhemmin mainittaviin vuokra-alennuksiin vaan kerryttää osuusmaksun korkoa ja mahdollista ylijäämän palautusta sekä oikeuttaa yhteen osuuteen. Osuusmaksu maksetaan osuuskunnan tilille, jossa se säilytetään mahdollista osuudesta luopumista varten (OKL 10:1). Tämän lisäksi peritään liittymismaksuna 500 euroa, jota ei palauteta. Tällä maksulla katetaan käsittely- ja asiointikulut, mitä osuuskuntaan liittymisessä ja osuuskuntajäsenyyden aikana voi ilmetä.

Toiminnan olennainen osa on se, että vuokralaisella on osuuskunnan jäsenenä mahdollisuus alentaa vuokraansa. Vuokra-alenemat on jaettu neljään osaan ja ne lasketaan asunnon käyvän markkinahinnan perusteella. Vuokra-alenemat voivat vaihtua ja ne lasketaan aina uudestaan viiden vuoden välein. Näin toimien seurataan realistisesti paikallista ja valtakunnallista markkina- ja taloustilannetta ja ollaan reiluja sekä osuuskunnan jäsenille että osuuskunnalle. Vuokralaisella on mahdollisuus ostaa jokin neljästä asteesta heti tai siirtyä asteelta toiselle halutessaan. On kuitenkin hyvä huomioida se, että jokaisesta erillisestä ostosta on maksettava 1,6 % varainsiirtoveroa (Varainsiirtoveron maksaminen 2012).

Taulukossa 1 on esitetty vuokranalennemiseen mahdollistavat eri asteet ja niiden hinnat suunnilleen, kun kyseessä on markkina-arvoltaan noin 168 560 euron asunto. Lisäksi taulukosta nähdään eri asteiden tuottama osuusmäärä. Summat eivät sisällä varainsiirtoveroa.

Taulukko 1. Vuokranalennemisoikeus.

Aste	Osto heti (€)	Osto myöhemmin asteittain (€)	Vuokranalennemisoikeus (%)	Osuus
0	1 000	1 000	0	1

1	17 700	17 700	10	2
2	35 400	17 700	20	3
3	53 100	17 700	30	4
4	70 800	17 700	40	5

Sovelletaan aikaisemmin ollutta esimerkkiä esimerkissä mainittujen tietojen perusteella VAOK:n toimintaperiaatteeseen. VAOK vuokraa 80 neliön asunnon hintaan 880 euroa/kk. Asukas haluaa maksimoida osuuskunnan tarjoaman hyödyn heti ja ostaa täyden 4. asteen vuokranalennushyödyn, joka on 168 560 euron asunnosta noin 70 800 euroa. Samalla hänen vuokransa laskee 880 eurosta 528 euroon. Kuten yllä, osuuden maksu toteutetaan 100 % rahoituksella ja lainaa tarvitaan noin 71 900 euroa sisältäen 1,6 % varainsiirtoveron (Varainsiirtoveron maksaminen 2012). Edellä mainituilla lainaehdoilla lainan hinnaksi muodostuu 54 200 euroa. Oletetaan, että 25 vuoden jälkeen asunto-osuus myydään alkupäisellä hinnalla 70 800 euroa. Alennettu vuokra ja lainan hinta laskettuna yhteen tekevät 212 600 euroa. VAOK:n jäsen on vuokrasuhteessa, joten hänen ei tarvitse maksaa remontointikustannuksia asuntonsa osalta.

Esimerkin avulla selvitettiin, että omistusasunnon palautumattomat kustannukset 25 vuoden jälkeen ovat 213 100, vuokra-asunnossa 264 000 ja osuuskunnassa 212 600 euroa. Esimerkki on karkea ja yleistävä. Todellisuudessa osuuskunnan vuokraalennushyödyn hinta on pieni ja laina-aika on oleellisesti lyhyempi, mikä alentaa lainan hintaa eli pankille maksettavaa korkoa.

5.2 Osuuskunnan hallinto

Osuuskunnan lakimääräiset toimeenpiteet ovat osuuskunnan kokous, hallitus ja tilintarkastajat. Tilintarkastajaa ei tarvita kuitenkaan osuuskunnassa, joka ei ole tilintarkastusvelvollinen eli mikäli taseen loppusumma jää alle 100 000 euron taikka liikevaihto tai sitä vastaava tuotto jää alle 200 000 euron taikka palveluksessa on keskimäärin alle kolme henkilöä. Tilintarkastajaa ei siis tarvitse valita osuuskuntaa perustettaessa. Lisäksi säännöissä voidaan määrätä, että osuuskunnalla on hallintoneuvosto ja toimitus-

johtaja. (Pellervo-Seura ry 2010, 38–39.) VAOK:n hallinto koostuu perustamisvaiheessa osuuskunnan kokouksesta, hallituksesta, tilintarkastajasta ja toimitusjohtajasta.

Osuuskunnan kokouksessa osuuskunnan jäsenet käyttävät päätösvaltaansa ja osallistuvat lähtökohtaisesti henkilökohtaisesti kokoukseen. Asiamiehen ja avustajan käyttäminen kokouksessa on sallittua. Jokaisella osuuskunnan jäsenellä on yksi ääni, eikä osuuksien määrä vaikuta tähän. Osuuskunnan jäsenet voivat yksimielisesti päättää osuuskunnan kokoukselle kuuluvasta asiasta ilman kokousta, jolloin päätös on tehtävä kirjallisesti, päivättävä ja vähintään kahden jäsenen allekirjoitettava. Jäsenten on kuitenkin järjestettävä vuosittain vähintään yksi varsinainen osuuskunnan kokous, joka on pidettävä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Kokouksessa on esiteltävä tilinpäätös ja tilintarkastuskertomus sekä muista asioista, jotka osuuskuntalain tai osuuskunnan sääntöjen mukaan kuuluvat osuuskunnan varsinaiselle kokoukselle. Kokouksessa valitaan myös hallituksen jäsenet ja tilintarkastaja. Hallituksella on oikeus kutsua koolle ylimääräinen osuuskunnan kokous, kun siihen katsotaan olevan aiheutta. (Ossa ym. 2007, 122–123.) Kaikkea muuta osuuskunnan kokouksen pitämisestä ja järjestelyistä OKL:ssä säädettyä, sovelletaan myös VAOK:iin.

Osuuskunnalla on oltava hallitus, johon kuuluu vähintään yksi ja enintään seitsemän jäsentä. Hallituksessa on oltava vähintään yksi varajäsen, jos jäseniä on vähemmän kuin kolme. Hallituksen jäsenet valitsee osuuskunnan kokous ja valituilta jäseniltä on saatava päivätty ja allekirjoitettu suostumus tehtävään. Samat säädökset koskevat myös varajäsentä. (OKL 5:1.) Hallituksen jäsenen toimikausi jatkuu toistaiseksi, ellei määräaikaisesta toimikaudesta määrätä erikseen ja päättyy uuden jäsenen valinnasta päättävän osuuskunnan kokouksen päättyessä (Ossa ym. 2007, 128). Hallituksen jäsen voi kuitenkin erota halutessaan ennen toimikauden päättymistä kuten osuuskuntalain 5. luvun 3. pykälässä säädetään. Hallituksessa, jossa on useampia jäseniä, yhden on oltava hallituksen valitsema puheenjohtaja. Äänten mennessä tasan puheenjohtaja valitaan arvalla. Hallitus on päätösvaltainen, kun paikalla on enemmän kuin puolet hallituksen jäsenistä ja hallituksen päätökseksi tulee enemmistön mielipide. (Pellervo-Seura ry 2010, 39.)

5.3 VAOK:n tulevaisuus

Tulevaisuudessa, noin vuoden sisällä, VAOK on tarkoitus perustaa, mikäli toiminnan katsotaan olevan mahdollista ilman suuria taloudellisia tappiota. Tärkeimpänä aske-

leena on seuraavaksi kartoittaa osuuskunnan rahoitusta. Siinä tulee huomioida oikeanlaisten asuntojen hankkiminen eli onko kyseessä valmis asuntokokonaisuus vai rakennutetaanko asunnot. Nämä seikat vaikuttavat osuuskunnan perustamiseen ja varsinkin siihen, milloin todellinen toiminta käynnistyy.

Kun rahoitus saadaan vankalle pohjalle, osuuskunnan on mahdollista aloittaa toimintansa nopeasti ja markkinoida sitä eteenpäin tämän työn ansioista. Perustamiskirja ja säännöt ovat valmiina, perustamisilmoitus täyttämistä vaille valmis. Osuuskunnalla on jo olemassa myös oma sähköpostiosoite, ja internetsivuja hahmotellaan.

6 OPINNÄYTETYÖN TARKASTELU

Työn tarkoituksena oli laatia uudelle perustettavalle asunto-osuuskunnalle toimintamalli, säännöt (Liite 2) ja muut tarpeelliset tiedot (Liite 1 ja 3) perustamista varten. Lisäksi työssä selvitettiin miten asunto-osuuskunta perustetaan ja mitä lainsäädäntöä asunto-osuuskuntaan sovelletaan. Mielestäni onnistuin näiden tavoitteiden saavuttamisessa. Toimintamalli, säännöt ja muita tarpeellisia tietoja on koottuna tähän opinnäytetyöhön. Työstä selviää osuuskunnan perustamisen vaiheet, joita sovelletaan myös asunto-osuuskunnan perustamiseen. Samoin myös osuuskuntalakia sovelletaan asunto-osuuskuntaan. Työssä pyrittiin myös tuomaan esille, miksi osuuskunta on paras vaihtoehto tällaiselle liiketoiminnalle. Alussa kerrottiin hieman osuustoiminnasta maailmalla ja Suomessa, joka johdatteli siihen, mistä osuustoiminnassa on oikein kysymys. Osuustoiminta sopii toimintamallina asunto-osuuskunnalle hyvin, sillä tarkoituksena on yhdessä yrittäminen ja toimiminen.

Uskon, että työ on hyödyllinen tulevalle perustettavalle asunto-osuuskunnalle siltä osin, kuin sen perustamista on tässä opinnäytetyössä otettu esille. Osuuskunnan perustamista on hyvä jatkaa tältä pohjalta. Työtä tehdessä sekä osuuskunnan perustajat että minä itse huomasimme, kuinka tarkasti kaikki tulee suunnitella ja kuinka paljon on vielä selvitettävä. Ehdottaisinkin, että perustajat turvautuisivat ammattiapuun pyrkiesään selvittämään niin rahoituksellisia, toimintasuunnitelmallisia kuin muitakin kysymyksiä, jotka jäivät vielä osittain avoimiksi.

Haasteellisinta työssä oli järkevän kokonaisuuden rakentaminen niin, että kaikki oleelliset asiat otetaan huomioon. Aikataulun tiukkuus toi myös omat haasteensa mutta toisaalta pakotti työskentelemään usein ja ahkerasti.

LÄHTEET

Arvonlisäverolaki 30.12.1993/1501

Asukkaan opas. 2007. Osuuskunta Hiidenkiuas. Päivitetty 12/2007. Saatavilla:
<http://personal.inet.fi/koti/hiidenkiuas/asukkaanopas.pdf> [viitattu 30.3.2012].

Asuntolainat tekivät edelleen kauppansa. 2011. Helsingin Sanomat. Saatavissa:
http://m.hs.fi/inf/infomo?site=hs&view=news_talous_child&feed:a=hs.fi&feed:c=news&feed:i=1305550424512 [viitattu 29.3.2012].

Asuntomarkkinat hakevat positiivista suuntaa. 2012. Arjen katsaus 1/2012. Sijoitustalous.fi. Saatavissa:
http://www.sijoitustalous.fi/raportit_ja_katsaukset/lue/549/arjen_katsaus_1_2012_asuntomarkki_hakevat_positiivista_suuntaa [viitattu 29.3.2012].

Asunto-osuuskunta Käpylä. Yritys- ja yhteistötietojärjestelmä. Saatavissa:
<http://www.ytj.fi/yritystiedot.aspx?yavain=24804&kielikoodi=1&tarkiste=6F8FD2FB1F2A862D98571B08607B0FFA6573CA78&path=1547;1631;1678> [viitattu 30.3.2012].

Asunto-osuuskunta Käpylän säännöt. Saatavissa: <http://www.kapylintu.fi/wp-content/uploads/2008/05/asunto-osuuskunta-kapylan-saannot1.pdf> [viitattu 30.3.2012].

Backman, M. 2008. MOT: Asumisoikeusasunnot – suuri puhallus. YLE: Elävä arkisto. 17.11.2008. Saatavissa:
http://www.yle.fi/elavaarkisto/artikkelit/asumisoikeusasunnot_-_suuri_puhallus_35880.html#media=35889 [viitattu 9.4.2012].

Commission of the European Communities. 2004. Communication from The Commission to The Council and The European Parliament, The European Economic and Social Committee and The Committee of Regions - On the promotion of co-operative societies in Europe. Saatavissa:
http://ec.europa.eu/enterprise/policies/sme/files/craft/social_economy/doc/coop-communication-en_en.pdf [viitattu 27.3.2012].

Kansainvälinen näkökulma osuustoimintaan. 2010. Yhdessä yrittämään! -internetsivut. Saatavissa: <http://www.yhteistoiminta.fi/kansainvalisesti> [viitattu 9.4.2012].

Karjalainen, M. 2012. Osuustoiminnan pitkä historia on jyrkää tuki ja kannustin. Saatavissa: <http://www.pellervo.fi/uutiset/lehdart3.htm> [viitattu 19.3.2012].

KHO 1969 II 507

Kiinteistöveron maksaminen. 2012. Verohallinto. Päivitetty 15.2.2012. Saatavissa: http://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Osakeyhtio_ja_osuuskunta/Verojen_maksaminen/Kiinteistoveron_maksaminen%289244%29 [viitattu 9.4.2012].

KVL 1970:126

Lainalaskuri. Taloussanomat. Saatavissa: <http://www.taloussanomat.fi/lainalaskuri/> [viitattu 29.3.2012].

Laki elinkeinotulon verottamisesta 24.6.1968/360

Lampila, A. Sähköposti 19.3.2012. Nokia.

Mannio, L. 2004. Osuuskunnat ja verotus. Helsinki: Edita Prima Oy.

Mannio, L. 2005. Osuuskuntien verotus ja sen kehittäminen. Helsinki: Edita Prima Oy.

Mäkinen, L. 2012. Osuuskuntamuoto hyvä keino rajata yrittäjän riskiä. Saatavissa: <http://www.pellervo.fi/otlehti/uotneuvonta/liitteet04/504yritysriski.htm> [viitattu 28.3.2012].

Ossa, J. Saarnilehto, A. & Villa, S. 2007. Yritysmuodot – Toiminta, rahoitus ja verotus. Helsinki: WSOY.

Osuuskunnan verotus. 2012. Suomen Yrittäjät. Saatavissa: <http://www.yrittajat.fi/verotjarahat/verotus/osuuskunnanverotus/> [viitattu 9.4.2012].

Osuuskunta. Asunto-osuuskunta Käpylä. Saatavissa:

http://www.kapylintu.fi/?page_id=2 [viitattu 30.3.2012].

Osuuskunta Hiidenkiuas. Yritys- ja yhteisötietojärjestelmä. Saatavissa:

<http://www.ytj.fi/yritystiedot.aspx?yavain=770153&tarkiste=DB2EFE377FB5FED5B63439BD5ECC3D1011822C8&rekhist=true&path=1547;1631;1678> [viitattu 29.3.2012].

Osuuskuntalaki 28.12.2001/1488.

Osuuskuntien verotuksesta. 2006. Verohallinto. Saatavissa: [http://vero.fi/fi-](http://vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Osakeyhtio_ja_osuuskunta/Tuloverotus/Osuuskuntien_verotuksesta%2810089%29)

[FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Osakeyhtio_ja_osuuskunta/Tuloverotus/Osuuskuntien_verotuksesta%2810089%29](http://vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Osakeyhtio_ja_osuuskunta/Tuloverotus/Osuuskuntien_verotuksesta%2810089%29) [viitattu 9.4.2012].

Pankkilainat kallistuvat kesäksi. 2011. YLE Uutiset 16.12.2011. Saatavissa:

http://yle.fi/uutiset/kotimaa/2011/12/pankkilainat_kallistuvat_kesaksi_3104986.html [viitattu 29.3.2012].

Patentti- ja rekisterihallitus. 2011. Osuuskunnan perustamisilmoitus. Päivitetty 18.10.2011. Saatavissa:

<http://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/muutyrittymuodot/osuuskunta/perustaminen.html> [viitattu 26.3.2012].

Pellervo-Seura ry. 2010. Osuuskunnan perustajan opas. 3. painos. Rauma: Painorauma Oy.

Pellervo-Seura ry. 2012. Osuuskunnan perustajan opas. Saatavissa:

http://www.pellervo.fi/wuokko/perust/perustajan_opas/opas13.htm [viitattu 27.3.2012].

Statistical Information on the Co-operative Movement. 2012. International Co-operative Alliance. Päivitetty 24.1.2012. Saatavissa:

<http://www.ica.coop/coop/statistics.html> [viitattu 9.4.2012].

Suomen Asumisoikeusyhdistykset ry. Medialle. Asumisoikeus.fi. Saatavissa:

<http://www.asumisoikeus.fi/media/> [viitattu 9.4.2012].

Suomen virallinen tilasto (SVT): Asunnot ja asuinolot. Yleiskatsaus 2010, 1. Asuntokanta 2010. Helsinki: Tilastokeskus. Saatavilla: Saantitapa: http://www.stat.fi/til/asas/2010/01/asas_2010_01_2011-10-20_kat_001_fi.html [viitattu 29.3.2012].

Suomen virallinen tilasto (SVT): Asuntojen hinnat. 2012. Helsinki: Tilastokeskus. Saatavissa: http://www.stat.fi/til/ashi/2012/01/ashi_2012_01_2012-02-24_tie_001_fi.html [viitattu 29.3.2012].

Suomen virallinen tilasto (SVT): Asunto-osaakeyhtiöiden talous. 2010. Helsinki: Tilastokeskus. Saatavissa: <http://www.stat.fi/til/asyta/index.html> [viitattu 29.3.2012].

Suomen virallinen tilasto (SVT): Asuntojen vuokrat. Päivitetty 9.3.2012. Helsinki: Tilastokeskus. Saatavissa: http://www.stat.fi/til/asvu/2011/asvu_2011_2012-03-09_tie_001_fi.html [viitattu 29.3.2012].

Suomen virallinen tilasto (SVT): Velkaantumistilasto. 2010. Helsinki: Tilastokeskus. Päivitetty 1.7.2011. Saatavissa: http://tilastokeskus.fi/til/velk/2010/velk_2010_2011-07-01_tie_001_fi.html [viitattu 26.3.2012].

Syrjänen, O. Osuuskunta-asuminen veitsen terällä. Saatavissa: http://www.osuustoiminta.coop/ot/ot3_03/syrjanen.htm [viitattu 29.3.2012].

Toiminimilaki 2.2.1979/128.

Tuloverolaki 30.12.1992/1535

Varainsiirtoveron maksaminen. Verohallinto. Saatavissa: http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_ostaminen/Varainsiirtoveron_maksaminen%289242%22 [viitattu 30.3.2012].

Veroilmoituksen antaminen – asuntoyhteisö. Verohallinnon internetsivut 9.4.2012. Saatavissa:

http://www.vero.fi/fiFI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Osaakeyhtio_ja_osuuskunta/Veroilmoituksen_antaminen/Veroilmoituksen_antaminen__asuntoyhteiso [viitattu 9.4.2012].

Ympäristöministeriö. 2011. Asumisoikeusasuminen. Päivitetty 6.7.2011. Valtion ympäristöhallinnon internetsivut. Saatavissa:

<http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=221&lan=fi> [viitattu 9.4.2012].

PERUSTAMISASIAKIRJA

Me allekirjoittaneet perustamme Valtakunnallinen asunto-osuukunta VAOK -nimisen osuuskunnan.

1. Osuuskunnan perustajat

Täydellinen nimi Henkilötunnus Asuinpaikka

Antti Juhani Lampila 201245- Nokia

Antti Pekka Lampila 021280- Mikkeli

Minna Maria Lampila 280268- Helsinki

2. Osuuksien jako

Kullekin perustajalle annetaan yksi osuus.

3. Perustamiskulut

Osuuskunnan maksettaviksi tulevien perustamiskulujen enimmäismäärä on viisisataa (500) euroa.

4. Hallituksen jäsenet

Antti Lampila

Pekka Lampila

Minna Lampila

5. Tilintarkastajat

Osuuskunnan varsinainen tilintarkastaja valitaan myöhemmin.

Mikkelissä 9. päivänä huhtikuuta 2012

Osoite

Antti Lampila Eetinkatu 4 A 16, 37100 Nokia

Pekka Lampila Pihlajatie 10 A 1, 50130 Mikkeli

Minna Lampila Luokomiehentie 7 E, 00760 Helsinki

Liite Valtakunnallinen asunto-osuuskunta VAOK -nimisen osuuskunnan säännöt

OSUUKUNNAN SÄÄNNÖT

1. Osuuskunnan toiminimi ja kotipaikka

Osuuskunnan toiminimi on Valtakunnallinen asunto-osuuskunta VAOK ja kotipaikka on Mikkeli.

2. Osuuskunnan toimiala

Osuuskunnan toimialana on asuntojen ja kiinteistöjen ostaminen, vuokraaminen ja myyminen sekä kiinteistöjen ja niihin kuuluvien pihapiirien suunnittelu, rakentaminen ja ylläpito osuuskunnan jäsenten talouden tukemiseksi.

3. Osuuskunnan jäseneksi hyväksyminen

Osuuskunnan jäseneksi hyväksytään vain luonnolliset henkilöt, jotka osuuskunnan hallitus on hyväksynyt. Hakijan tulee täyttää ja toimittaa osuuskunnan hallitukselle kirjallinen hakemus. Hakijan tulee myöntää hallitukselle lupa tarkistaa luottotietonsa. Yhteisomistajuustilanteessa vain yksi omistajista voidaan hyväksyä osuuskunnan jäseneksi.

4. Osuusmaksun suuruus, sen suorittamisaika ja -paikka

Osuusmaksun suuruus on tuhat (1 000) euroa. Osuusmaksu on suoritettava hallituksen määrääminä aikoina ja määrämässä erissä. Jäsenen erotessa osuuskunnasta, osuusmaksu palautetaan.

5. Osuusmaksun korko, ylijäämän palautus ja ylimääräinen osuusmaksu

Osuusmaksun korko maksetaan joka vuosi tammikuun viimeisenä pankkipäivänä. Toisessa vuosittaisessa osuuskuntakokouksessa päätetään mahdollisesta ylijäämän palautuksesta ja/tai ylimääräisestä osuusmaksusta.

6. Osuuskunnan nimenkirjoitusoikeus

Osuuskunnan nimenkirjoitusoikeus on hallituksen jäsenillä, kaksi yhdessä. Tapauksesta on hallituksen yhteinen enemmistö päätös kirjallisessa muodossa.

7. Osuuskunnan tilikausi

Osuuskunnan tilikausi on kalenterivuosi

8. Muita jäseniä koskevia sääntöjä

Liittyessään osuuskunnan jäseneksi, jäsen sitoutuu noudattamaan osuuskunnan sääntöjä allekirjoittamalla liittymishakemuksen. Osuuskuntalain lisäksi jäsen sitoutuu noudattamaan seuraavia sääntöjä:

Huoneiston omistus- ja hallintaoikeus säilyy VAOK:lla kaikissa tilanteissa.

Asunnosta maksettava, hallituksen määräämä vuokra on oltava osuuskunnan tilillä kuukauden 4. päivänä. Vuokran laiminlyönnin mahdollisesta huomautuksesta peritään hallituksen määräämä maksu.

Osuuskunnan jäsen on velvollinen pitämään asumastaan huoneistosta hyvää huolta ja korvaamaan siihen mahdollisesti aiheuttamansa tuottamukselliset vahingot. Osuuskunta edellyttää, että kaikilla sen asiakkailla on kotivakuutus suomalaisessa vakuutusyhtiössä.

Osuuskunnan jäsenillä on oikeus erota osuuskunnasta ilmoittamalla siitä kirjallisesti hallitukselle. Ero on hyväksyttävä aikaisintaan 12 kk kuluttua jäseneksi liittymisen jälkeen. Osuusmaksu palautetaan kuluvan vuoden tilinpäätöksen jälkeen seuraavan kuukauden lopussa.

Asukas ei voi vuokrata asuntoa edelleen eikä asunnossa saa asua muut kuin vuokrasopimuksen allekirjoittaneet henkilöt perheenjäsenineen.

Osuuskunnan jäsen voi olla kirjoilla vain yhdessä osuuskunnan omistamassa asunnossa kerrallaan.

Viranomaisen merkintöjä



PERUSTAMISILMOITUS

Osakeyhtiö, osuuskunta, säästöpankki, säätiö, yhdistys ja muu yhteisö

Y1

Lomakkeella voitte ilmoittautua tai hakeutua kaupparekisteriin, säätiörekisteriin, arvonlisäverovelvollisten rekisteriin, ennakkoperintärekisteriin, työnantajarekisteriin ja vakuutusmaksuverovelvolliseksi. Ilmoittakaa tällä lomakkeella myös ennakon määräämistä koskevat tiedot.

Lähetätkää lomake osoitteella: PRH - VEROHALLINTO, Yritystietojärjestelmä, PL 2000, 00231 HELSINKI

Yrityksen tai yhteisön nimi

Toiminimi

Yrityksen kieli

☐

suomi

☐

ruotsi

2. Nimivaihtoehto

3. Nimivaihtoehto

Kotipaikka (kunta)

Muut mahdolliset toiminimet (Täyttäkää tarvittaessa)

Rinnakkaistoiminimet (Toiminimen vieraskieliset käännökset)

Aputoiminimi

Aputoiminimellä harjoitettava toimialan osa

Aputoiminimi

Aputoiminimellä harjoitettava toimialan osa

Yhteystiedot

Postiosoite (katu/tie, talon nro, porras, huoneiston nro tai postilokero)

Postinumero

Postitoimipaikka

Käyntiosoite (katu/tie, talon nro, porras, huoneiston nro)

Postinumero

Postitoimipaikka

Puhelin

Matkapuhelin

Faksi

Sähköposti

Kotisivun www-osoite

Yritys ilmoittautuu seuraaviin rekistereihin:

☒ kaupparekisteriin (mukaan kuitti käsittelymaksusta)

☐ arvonlisäverovelvollisten rekisteriin

☐ työnantajarekisteriin

☐ säätiörekisteriin

☐ ennakkoperintärekisteriin

☐ Verohallinnon vakuutusmaksu-verovelvollisten rekisteriin

Yritysmuoto (Käyttäkää myös yritysmuotokohtaista liitelomaketta. Luettelo lomakkeen sivulla 2.)

☐ Asunto-osakeyhtiö

☒ Osuuskunta

☐ Yhdistys

☐ Julkinen osakeyhtiö

☐ Säätiö

☐ Muu, mikä? _____

☐ Osakeyhtiö (=yksityinen osakeyhtiö)

☐ Ulkomaisen elinkeinonharjoittajan sivuliike

Tilikausi

Tilikausi (pv.kk-pv.kk)

Ensimmäisen tilikauden päättymispäivä (pv.kk.vvvv)

Yritys on perustettu yritysmuodon muutoksen seurauksena (Katsokaa täyttöohje)	
Edeltäjän täydellinen nimi tai toiminimi	Yritys- ja yhteisötunnus tai henkilötunnus

Toiminta aloitetaan myöhemmin (Ei vaikuta kaupparekisterin rekisteröintiin, katsokaa täyttöohje.)	
<input type="checkbox"/>	alkaan, pvm

Verohallinnolle tästä ilmoituksesta lisätietoja antava henkilö tai yritys, esim tilitoimisto		
Nimi		Yritys- ja yhteisötunnus
Postiosoite	Postinumero	Postitoimipaikka
Puhelin	Matkapuhelin	
Faksi	Sähköposti	

Kauppa- tai säätiörekisterille tästä ilmoituksesta lisätietoja antava henkilö ja/tai yritys (asiamies)		
Yrityksen nimi Pekka?	Henkilön nimi	
Postiosoite	Postinumero	Postitoimipaikka
Puhelin	Matkapuhelin	
Faksi	Sähköposti	

Lisätietoja

YRITYSMUOTOKOHTAISET LIITELOMAKKEET (Täyttäkää yksi seuraavista lomakkeista.)

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> 1 OSAKEYHTIÖ/JULKINEN OSAKEYHTIÖ | <input type="checkbox"/> 5 ASUMISOIKEUSYHDISTYS/ASUKASHALLINTOALUE/
EUROOPPALAINEN TALOUDELLINEN ETUYHTYMÄ/
MUUALLA REKISTERÖIDYN ETUYHTYMÄN SUOMESSA
OLEVA TOIMIPAikka/HYPOTEEKKIYHDISTYS/
SÄÄSTÖPANKKI/VALTION LIIKELAITOS |
| <input type="checkbox"/> 1B ASUNTO-OSAKEYHTIÖ/VAKUUTUSOSAKEYHTIÖ/
JULKINEN VAKUUTUSOSAKEYHTIÖ | |
| <input type="checkbox"/> 2 OSUUSKUNTA/OSUUSPANKKI | |
| <input type="checkbox"/> 3 ULKOMAISEN ELINKEINONHARJOITTAJAN SIVULIIKE | <input type="checkbox"/> 11 SÄÄTIÖ |
| <input type="checkbox"/> 4 KESKINÄINEN VAKUUTUSYHTIÖ/JULKINEN KESKINÄINEN
VAKUUTUSYHTIÖ/VAKUUTUSYHDISTYS | <input type="checkbox"/> 12 YHDISTYS |

Täyttäkää myös lomakkeen sivu 3, jos olette ilmoittautunut sivulla 1 arvonlisäverovelvollisten rekisteriin, ennakkoperintärekisteriin, työnantajarekisteriin tai vakuutusmaksuverovelvolliseksi.

Päiväys ja allekirjoitus		
Päiväys	Allekirjoitus ja nimen selvennys	Puhelin

Henkilötietolain 24 §:n mukainen informaatio lomakkeeseen liittyvistä rekistereistä on saatavissa Internetistä osoitteesta www.ytj.fi sekä Patentti- ja rekisterihallituksesta ja Verohallinnosta.

Verohallintoon ilmoitettava postiosoite

☐ Merkitkää rasti ruutuun, jos postiosoite on sama kuin sivulla 1 ilmoitettu yleiseen käyttöön tarkoitettu osoitetieto.
☐ Muussa tapauksessa täyttäkää alla olevalle riville osoitetiedot.

Postiosoite

Postinumero

Postitoimipaikka

Verohallintoon ilmoitettava päätoimiala (Toimiala, jota yritys harjoittaa päätoiminaan)**Arvonlisäverovelvolliseksi ilmoittautuminen****Ilmoittautuu** arvonlisäverovelvolliseksi**Ilmoittautuu** arvonlisäverovelvolliseksi ostoista tai omasta käytöstä☐

alkaen, pvm

☐

alkaen, pvm

Ulkomainen elinkeinonharjoittaja **ilmoittautuu**
arvonlisäverovelvolliseksi

vain ilmoituksenantovelvolliseksi

☐

alkaen, pvm

☐

alkaen, pvm

☐

Harjoittaa ainoastaan alkutuotantoa

Arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuminenKiinteistön käyttöoikeuden luovuttaja
(AVL 12 ja 30 §)Vähäisen liiketoiminnan harjoittaja, yleishyödyllinen
yhteisö tai uskonnollinen yhdyskunta (AVL 12.1 §)☐

alkaen, pvm

☐

alkaen, pvm

Ulkomainen elinkeinonharjoittaja (AVL 12.2 §)

Ulkomainen kaukomyynti (AVL 63 a §)

Yhteisöhankkija (AVL 26 f §)

☐

alkaen, pvm

☐

alkaen, pvm

☐

(pv.kk.vvvv - pv.kk.vvvv)

Alkutuottaja **hakeutuu** arvonlisäverovelvolliseksi

Tilikauden liikevaihto (AVL 3 §)

☐

alkaen, pvm

euro

Ei katso olevansa arvonlisäverovelvollinen, perustelut☐

Vähäinen toiminta ALV 3 §

☐

Rahoituspalvelut ALV 41 §

☐

Yleishyödyllisen yhteisön / uskonnollisen yhdyskunnan arvonlisäveroton toiminta ALV 4-5 §

☐Terveysten- ja sairaanhoitopalvelut
ALV 34 §☐

Vakuutuspalvelut ALV 44 §

☐

Muu veroton toiminta, mikä?

☐

Sosiaalihuoltopalvelut ALV 37 §

☐Esiintymispalkkiot tai tekijänoikeus-
korvaukset ALV 45 §☐

Koulutuspalvelut ALV 39 §

☐

Kiinteistöluovutukset ALV 27 §

Vakuutusmaksuverovelvollisuutta koskevat tiedot**Ilmoittautuu** vakuutusmaksuverovelvolliseksi☐

alkaen, pvm

Tilinumero

IBAN

BIC

Palkanmaksua koskevat tiedot**Ilmoittautuu** säännöllisesti palkkoja maksavaksi työnantajaksi☐

alkaen, pvm

Ilmoittautuu merityötuloa maksavaksi työnantajaksi☐

alkaen, pvm

Oma-aloitteisten verojen ilmoitus- ja maksujaksoa koskevat tiedot(Täyttäkää tämä kohta vain, jos toiminnan aloittamisvuoden liikevaihto on enintään 50 000 euroa
ja haluatte päästä pidennettyyn ilmoitus- ja maksujaksoon.)

Kuluvan kalenterivuoden liikevaihto (Liikevaihtoon luetaan kaikki yrityksen Suomessa ja ulkomailla tapahtuvat myynnit.)

euroa

Haluttu ilmoitus- ja maksujakson pituus (Täyttäkää tämä kohta vain silloin, kun haluatte lyhyemmän ilmoitus- ja maksujakson kuin mihin liikevaihtonne oikeuttaisi, kts. täyttöopas.)

☐ 1 kk☐ 1/4 vuosi

Ennakkoperintärekisteriin hakeutuva täyttää

Hakeutuu ennakkoperintärekisteriin (EPL 25 §)

alkaen pvm

Ennakkoveron määräämistä koskevat tiedot

Ensimmäisen tilikauden arvioitu liikevaihto

euroa

Ensimmäisen tilikauden arvioitu verotettava tulo	
--	--

euroa

Lisätietoja

Osuuskunta/osuuspankki

Osuuskunnan toiminimi
Valtakunnanllinen asunto-osuuskunta VAOK

Perustamiskirjan allekirjoituspäivämäärä

Toimiala
Toimiala ilmenee sääntöjen kohdasta.

Osuusmaksu ja lisäosuusmaksu (Täyttäkää lisäosuusmaksukohdat ainoastaan tarvittaessa)	
Osuusmaksun määrä	Lisäosuusmaksun määrä
Lisäosuusmaksujen lukumäärä tai enimmäismäärä lajeittain	Lisäosuusmaksun nimellismäärät lajeittain

Sijoitusosuuspääoma (Täyttäkää ainoastaan tarvittaessa)	
Sijoitusosuuspääomasta maksettu määrä lajeittain	Sijoitusosuusmaksun määrä
Sijoitusosuuksien lukumäärä	Sijoitusosuuksien enimmäismäärä

Lisämaksuvelvollisuus ja ylimääräinen maksu	
Ovatko jäsenet lisämaksuvelvollisia	Ovatko jäsenet velvollisia suorittamaan ylimääräisiä maksuja

Hallitus		
Nimi	Henkilötunnus	<input type="checkbox"/> Puheenjohtaja <input type="checkbox"/> Jäsen
Postiosoite (ei täytetä, jos henkilöllä on suomalainen henkilötunnus)	Postinumero	Postitoimipaikka
Kansalaisuus	Suostun tehtävään (allekirjoitus)	

Nimi	Henkilötunnus	<input type="checkbox"/> Puheenjohtaja <input type="checkbox"/> Jäsen
Postiosoite (ei täytetä, jos henkilöllä on suomalainen henkilötunnus)	Postinumero	Postitoimipaikka
Kansalaisuus	Suostun tehtävään (allekirjoitus)	

Nimi	Henkilötunnus	<input type="checkbox"/> Jäsen <input type="checkbox"/> Varajäsen
Postiosoite (ei täytetä, jos henkilöllä on suomalainen henkilötunnus)	Postinumero	Postitoimipaikka
Kansalaisuus	Suostun tehtävään (allekirjoitus)	

Hallitus (jatkuu)		
Nimi	Henkilötunnus	<input type="checkbox"/> Jäsen <input type="checkbox"/> Varajäsen
Postiosoite (ei täytetä, jos henkilöllä on suomalainen henkilötunnus)	Postinumero	Postitoimipaikka
Kansalaisuus	Suostun tehtävään (allekirjoitus)	

Nimi	Henkilötunnus	<input type="checkbox"/> Jäsen <input type="checkbox"/> Varajäsen
Postiosoite (ei täytetä, jos henkilöllä on suomalainen henkilötunnus)	Postinumero	Postitoimipaikka
Kansalaisuus	Suostun tehtävään (allekirjoitus)	

Nimi	Henkilötunnus	<input type="checkbox"/> Jäsen <input type="checkbox"/> Varajäsen
Postiosoite (ei täytetä, jos henkilöllä on suomalainen henkilötunnus)	Postinumero	Postitoimipaikka
Kansalaisuus	Suostun tehtävään (allekirjoitus)	

Nimi	Henkilötunnus	<input type="checkbox"/> Jäsen <input type="checkbox"/> Varajäsen
Postiosoite (ei täytetä, jos henkilöllä on suomalainen henkilötunnus)	Postinumero	Postitoimipaikka
Kansalaisuus	Suostun tehtävään (allekirjoitus)	

Nimi	Henkilötunnus	<input type="checkbox"/> Jäsen <input type="checkbox"/> Varajäsen
Postiosoite (ei täytetä, jos henkilöllä on suomalainen henkilötunnus)	Postinumero	Postitoimipaikka
Kansalaisuus	Suostun tehtävään (allekirjoitus)	

Nimi	Henkilötunnus	<input type="checkbox"/> Jäsen <input type="checkbox"/> Varajäsen
Postiosoite (ei täytetä, jos henkilöllä on suomalainen henkilötunnus)	Postinumero	Postitoimipaikka
Kansalaisuus	Suostun tehtävään (allekirjoitus)	

☐ Jatkuu Hallintoneuvosto/hallituksen lisäjäsenet -lomakkeella tai erillisellä liitteellä.

Toimitusjohtaja		
Nimi	Henkilötunnus	
Postiosoite (ei täytetä, jos henkilöllä on suomalainen henkilötunnus)	Postinumero	Postitoimipaikka
Kansalaisuus	Suostun tehtävään (allekirjoitus)	

Toimitusjohtajan sijainen		
Nimi	Henkilötunnus	
Postiosoite (ei täytetä, jos henkilöllä on suomalainen henkilötunnus)	Postinumero	Postitoimipaikka
Kansalaisuus	Suostun tehtävään (allekirjoitus)	

Toiminimen kirjoitus	
Toiminimen kirjoitus ilmenee sääntöjen kohdasta.	

Toiminimen kirjoittajat ja prokuristit Ohje 1)			
Nimi		Henkilötunnus	<input type="checkbox"/> Toiminimen kirjoittaja <input type="checkbox"/> Prokuristi
Postiosoite (ei täytetä, jos henkilöllä on suomalainen henkilötunnus)		Postinumero	Postitoimipaikka
Kansalaisuus	Toiminimen kirjoittaminen		

Nimi		Henkilötunnus	<input type="checkbox"/> Toiminimen kirjoittaja <input type="checkbox"/> Prokuristi
Postiosoite (ei täytetä, jos henkilöllä on suomalainen henkilötunnus)		Postinumero	Postitoimipaikka
Kansalaisuus	Toiminimen kirjoittaminen		

Nimi		Henkilötunnus	<input type="checkbox"/> Toiminimen kirjoittaja <input type="checkbox"/> Prokuristi
Postiosoite (ei täytetä, jos henkilöllä on suomalainen henkilötunnus)		Postinumero	Postitoimipaikka
Kansalaisuus	Toiminimen kirjoittaminen		

Nimenkirjoitusoikeudet/Prokurat jatkuu erillisellä liitteellä

Tilintarkastaja(t)		
<input type="checkbox"/> Tilintarkastaja <input type="checkbox"/> Varatilintarkastaja	<input type="checkbox"/> KHT	<input type="checkbox"/> HTM
Nimi (henkilö tai yhteisö)	Henkilö- tai yritys- ja yhteisötunnus	Suostun tehtävään (allekirjoitus)
Henkilön postiosoite (ei täytetä, jos henkilöllä on suomalainen henkilötunnus)	Postinumero	Postitoimipaikka
Yhteisön päävastuullinen tilintarkastaja	Henkilötunnus	Suostun tehtävään (allekirjoitus)
Postiosoite	Postinumero	Postitoimipaikka

<input type="checkbox"/> Tilintarkastaja <input type="checkbox"/> Varatilintarkastaja	<input type="checkbox"/> KHT	<input type="checkbox"/> HTM
Nimi (henkilö tai yhteisö)	Henkilö- tai yritys- ja yhteisötunnus	Suostun tehtävään (allekirjoitus)
Henkilön postiosoite (ei täytetä, jos henkilöllä on suomalainen henkilötunnus)	Postinumero	Postitoimipaikka
Yhteisön päävastuullinen tilintarkastaja	Henkilötunnus	Suostun tehtävään (allekirjoitus)
Postiosoite	Postinumero	Postitoimipaikka

TILINTARKASTAJIA EI OLE VALITTU	<input type="checkbox"/>
--	--------------------------

☐ Jatkuu erillisellä liitteellä

Mahdolliset muut rekisteriin ilmoitettavat seikat

Hallituksen ja toimitusjohtajan vakuutus Allekirjoittaneet osuuskunnan hallituksen kaikki jäsenet ja toimitusjohtaja vakuuttavat, että perustamisessa on noudatettu osuuskuntalain säännöksiä.
Päiväys
Hallituksen kaikkien jäsenten ja toimitusjohtajan allekirjoitukset nimenselvennyksin

TÄYTTÄKÄÄ AINOASTAAN, JOS OSUUSKUNNALLA ON SIOJITOSOSUUSPÄÄOMA

Hallituksen ja toimitusjohtajan vakuutus sijoitusosuuspääoman maksamisesta. Allekirjoittaneet osuuskunnan hallituksen kaikki jäsenet ja toimitusjohtaja vakuuttavat, että rekisteröitävästä sijoitusosuuspääomasta maksettu määrä on osuuskunnan omistuksessa ja hallinnassa.
Päiväys
Hallituksen kaikkien jäsenten ja toimitusjohtajan allekirjoitukset nimenselvennyksin

Tilintarkastajien todistus sijoitusosuuspääoman maksamisesta. Allekirjoittaneet osuuskunnan tilintarkastajat todistavat, että osuuskuntalain säännöksiä sijoitusosuuspääoman maksamisesta on noudatettu.
Päiväys
Tilintarkastajien allekirjoitukset nimenselvennyksin

Osuuskunnan perustamisilmoitukseen tarvittavat asiakirjat:

- 1 Ilmoituslomake Y1 ja kaupparekisterin liitelomake 2 alkuperäiskappaleina
- 2 Perustamiskirja alkuperäisenä
- 3 Erillinen jäljennös säännöistä
- 4 Hallituksen kokouksen pöytäkirja hallituksen puheenjohtajan ja toimitusjohtajan valinnasta.

OHJEITA

Yleistä

Jos lomakkeen tila ei riitä ilmoitettaville asioille, voitte jatkaa erilliselle A4 -sivulle.

Jos rekisteriin merkittäväksi ilmoitettavalla henkilöllä ei ole suomalaista henkilötunnusta, ilmoittakaa hänen syntymäaikansa. Jos ilmoitatte kyseisen henkilön kaupparekisteriin ensimmäistä kertaa, liittääkää lisäksi luotettava selvitys (esim. passin kopio) hänen henkilöllisyydestään.

Jos kyseessä on **osuuspankin** perustamisilmoitus, ilmoitetaan kohdassa "Mahdolliset muut rekisteriin merkittäväksi ilmoitettavat seikat" osuuspankin sääntöjen vahvistamispäivämäärä sekä tarvittaessa tieto siitä, liittyykö osuuspankki osuuspankkilain 7 a §:n mukaisen osuuspankkien yhteenliittymän keskusyhteisön jäseneksi.

Ohje 1 Ilmoittakaa, onko kyseessä toiminimen kirjoitusoikeus vai prokura. Kohdassa "Toiminimen kirjoittaminen" ilmoitetaan, miten toiminimi kirjoitetaan. Esim. prokuristit kaksi yhdessä, toiminimenkirjoittaja yksin. On huomattavaa, ettei toiminimenkirjoitusoikeuksia voida antaa, ellei säännöissä ole siitä määräystä.

Kuitti ilmoituksen käsittelymaksusta liitettävä ilmoitukseen. Lisäohjeita käsittelymaksusta, maksutavoista, osuuskunnan perustamisesta ja ilmoitusmenettelystä: www.prh.fi