

Hem i Stan *Koti Kaupungissa*

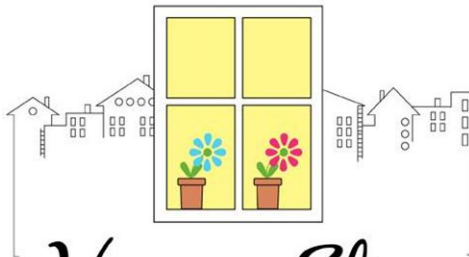
Info-tilaisuus 16.3.2021

Tapio Huotari

Mikä on Koti kaupungissa –yhdistys?

- ▶ Vuonna 2007 perustettu yhdistys, jonka tarkoituksena on edistää kaupunkimaista kerrostaloasumista sosiaalisena ja ekologisena elämäntapana.
- ▶ Yhdistyksen ensimmäinen ryhmärakennutettu talo [Malta](#) valmistui Jätkäsaareen syksyllä 2013.
- ▶ [As Oy Helsingin Sompasaaren Sumppi](#) valmistui lokakuussa 2019, Verkkosaarella sijaitseva [As Oy Kalasataman Messi, Helsinki](#) huhtikuussa 2020
- ▶ Verkkosaaren pohjoisosan ryhmärakennuttamistontin hakuaika päättyy 31.5. klo 15.00.

Uusi, omien
tarpeiden
pohjalta
suunniteltu koti
yhteisöllisessä
talossa.



Hem i Stan
Koti Kaupungissa



Miten toimimme?

- ▶ Yhdistys on avoin kaikille yhteisöllisestä asumisesta innostuneille. Jäsenenä on niin nuorisoa, lapsiperheitä kuin eläkeläisiäkin.
- ▶ Kolmen rakennusprojektin myötä olemme kokenut ryhmärakennuttaja, ja meillä on vakiintuneet toimintaperiaatteet ryhmärakentamiseen tontin hakemisesta aina yhteisöasumiseen.
- ▶ Keskeinen toimintaperiaattemme on asukaslähtöinen suunnittelu ja yhteisöllisyys. Jokainen saa oman kodin, jonka suunnittelussa on itse ollut mukana. Talossa on yhteisesti suunniteltuja tiloja yhdessäololle ja harrastuksille.

- ▶ Taloudellisesti, ekologisesti ja sosiaalisesti kestävä suunnittelu ja asuminen on lähtökohtamme.
- ▶ Talomme sijaitsevat kaupungin sykkeessä, toimivien julkisten liikenneyhteyksien ja palveluiden vieressä.



- ▶ Web-sivut: www.hemistan.fi
- ▶ Facebook: <https://www.facebook.com/kotikaupungissa>
- ▶ Sähköposti: koti.istan@gmail.com

Miten pääsen mukaan?

Pääset mukaan kaksivaiheisen prosessin kautta:

- ▶ Seuraamalla web- ja Facebook-sivujamme saat tiedon infotilaisuuksien ajankohdista ja paikoista.
- ▶ Käytyäsi infotilaisuudessa jätä jäsenhakemus yhdistykselle. Jäsenhakemuslomake löytyy Web-sivuiltamme.
- ▶ Yhdistyksen hallituksen hyväksyttyä jäsenhakemuksesi ja maksettuasi jäsenmaksun (20€ / 100€) olet yhdistyksen jäsen, saat jäsennumeron sekä mahdollisuuden osallistua yhdistyksen toimintaan ja tuleviin hankkeisiin.

Kenelle ryhmärakennuttaminen sopii?

- Aikaa ja rahaa joustavasti
- Yhteistyöhalua ja -kykyä
- Riskinottokykyä
- Konsepti on tärkeämpi kuin oma asunto

Väkeä oltava kolminkertaisesti asuntojen lukumäärään verrattuna

Ryhmärakennuttamista asukkaiden ehdoilla

- Ryhmärakennuttamisessa asukkaat suunnitteluttavat, rakennuttavat ja rahoittavat oman kerrostalon
- Asukkaat kilpailuttavat ja hyväksyvät arkkitehdin, projektijohdon, suunnittelijat ja pääurakoitsijan
- Asukkaat päättävät taloon tulevista yhteistiloista ja ylipäätään siitä, millainen talosta tulee
- Asukkailla on keskeinen rooli oman asuntonsa suunnittelussa

Hankkeen perustaminen

Koti kaupungissa- yhdistyksen rooli:

- Tonttivaraus yhdistyksen nimissä
- Tie hankkeeseen käy yhdistyksen jäsenyyden kautta
- Yhdistys luonnostelee ensimmäisen, ns. käynnistysvaiheen sopimuksen ja avaa sen jäsenten allekirjoitettavaksi
- Yhdistys laatii alustavan käynnistysvaiheen budjetin ja määrittää osallistumismaksun
- Esivalitsee asukaskokouksen ensimmäisen johtoryhmän
- Maksaa tonttivarausmaksun yms.

Hankkeen perustaminen

Hankeen ja johtoryhmän rooli:

- Sopimuksenvarainen organisaatio syntyy ja eriytyy yhdistyksestä
- Päätöksiä tekevät vain ne, jotka ovat sitoutuneet hankkeeseen
- Oma budjetti ja varat erillään yhdistyksestä
- Tekee omat sopimuksensa ja palkkaa asiantuntijat

- Yhdistys tukee ja konsultoi
- Lisäosallistujat yhdistyksestä

Käynnistysvaiheen sopimus

- Alustava neliövaraus (n. 15 m² haarukassa)
- Varataan 80 % asuntoneliöistä
- Osallistumismaksu (max. 100 e/m², max. 10 000 e/asunto) ryhmärakennuttamislain mukaisesti
- Hankkeen periaatteet ja tavoitteet
- Perustaa asukaskokouksen + hallinnon
- Peräntymissäännöt
- Voimassaoloaika

Ketkä mukaan ja miten?

- Sopimus avataan allekirjoitettavaksi
- Yhdistyksen jäsenet siinä järjestyksessä kuin allekirjoittavat & maksavat & varaavat neliöitä
- Varsinainen asuntovaraus yhdistyksen vuoronumerojärjestyksessä sopimuksen allekirjoittaneiden joukosta

Hankesuunnittelu alkaa

- Valitaan arkkitehti/pääsuunnitteluja
- Valitaan projektinjohtaja, ryhmärakennuttamiskonsultti
- Valmistellaan asunto-osakeyhtiön perustamista ja ryhmärakennuttamissopimusta
- Valmistellaan rakennushankkeen rahoitusta
- Tehdään kustannusarviot ja sovitaan jyvityskäytännöt
- Rekrytointi, ryhmäyttäminen ja yhteisten tavoitteiden työstäminen jatkuvat
- Valmistellaan asukassopimus

Asuntovaraukset ja ryra-sopimus

- Kun luonnokset valmiit ja hyväksytyt
- Sitovat asuntovaraukset jonotusjärjestyksessä
- Ryhmärakennuttamissopimus
- Varausmaksu (maksut)
- Rahoituskyky selvitykset
- Myötäsuunnittelu, erikoissuunnittelu, ”rööriryhmät”

Asunto-osakeyhtiön perustaminen

- Kun kaikki asunnot varattu
- Huolella valmistellut sopimukset ja asiakirjat
 - Asukassopimus
 - Yhtiöjärjestys
 - (Hitas – omistusrajoitus)
 - Perustamiskokous, hallituksen valinta
 - Rekisteröinti

As Oy rakennushankkeeseen ryhtyvänä juridisena toimijana

Johtaminen & hallinto

- Matala hierarkia, hyvä työnjako
- Tavoitteellista, vastuullista toimintaa: hyvät työtavat
- Pöytäkirja- ja asiakirjakuri
- Huomio tiedotukseen
- Konsensuspäättökset ja tarvittaessa äänestetään
- Työryhmillä tärkeä rooli asioiden valmistelussa
- Tartu ongelmiin heti – älä väistele tai syyttele
- Asiat asioina, ei ihmisten välisinä ongelmina
- Ei sovi kenenkään egoprojektiksi
- Toimi ratkaisukeskeisesti
- Ole kärsivällinen ja ystävällinen

LUOTTAMUS

Kyllä- esimerkkejä löytyy!

