



Energiaviraston ohje lämmön ja jäähdytyksen huoneistokohtaisesta kustannustenjaosta

Sisällys

1 Taustaa	2
1.1 Kustannustenjaon määräytyminen yhtiöjärjestyksen ja vuokrasopimuksissa sovitun mukaisesti	2
1.2 Kehys kustannusten jakamiseen	2
2 Asuinkiinteistöt	3
2.1 Lämmityskustannusten jako	3
2.1.1 Laskentaesimerkki 1	3
2.1.2 Laskentaesimerkki 2	4
2.2 Jäähdytyskustannusten jako	4
2.2.1 Laskentaesimerkki	5
3 Toimistokiinteistöt	5
3.1 Lämmityskustannusten jako	5
3.1.1 Laskentaesimerkki 1	5
3.1.2 Laskentaesimerkki 2	6
3.2 Jäähdytyskustannusten jako	6
3.2.1 Laskentaesimerkki	7
4 Kustannustenjaosta sopiminen	7
4.1 Yhtiöjärjestys	7
4.1.1 Yleistä	7
4.1.2 Esimerkkikirjaus	8
4.2 Vuokrasopimus	8
4.2.1 Esimerkkikirjaus	9
5 Liitteet	9

1 Taustaa

Asuinhuoneistoissa kulutetun lämpö- ja mahdollisen jäähdytysenergian kustannukset sisältyvät Suomessa lähtökohtaisesti yhtiövastikkeeseen ja vuokrahuoneistosta maksettavaan vuokraan. Joihinkin taloyhtiöihin on kuitenkin saatettu asentaa huoneistokohtaisia lämmitys- tai jäähdytysenergiamittareita tai lämmityskustannusten jakolaitteita.

Tämä ohje on luotu erityisesti taloyhtiöille, isännöitsijöille, osakkaille ja vuokralaisille. Se on tarkoitettu tilanteisiin, joissa huoneistokohtaisesti mitattua lämmitys- tai jäähdytysenergian kulutusta halutaan alkaa käyttää vastikeperusteena tai vuokrasopimukseen liittyvänä vuokralaiselta perittävänä maksuna.

Ohjeen tarkoituksena on luoda yleiset periaatteet huoneistokohtaisesti mitatun lämmitys- tai jäähdytysenergian kustannusten jakamiselle. Taloyhtiöille, osakkaille ja vuokralaiselle jätetään mahdollisuus määritellä tarkemmin, miten kustannusten jako on kussakin tilanteessa tarkoituksenmukaisinta toteuttaa.

Kustannusjako-ohjeen taustalla on energiatehokkuusdirektiivi (2012/27/EU) ja sen muutos (2018/2002/EU). Muutoksen myötä direktiiviin lisättiin jäsenmaille 9 b artiklan 3 kohdassa esitetty velvoite käyttäjäkohtaisen lämmitys- ja jäähdytysenergian sekä lämpimän käyttöveden kulutuksen kustannusten jakamisen ohjeiden laatimiselle. Vastaavaa kustannusjako-ohjetta ei ole Suomessa aiemmin ollut. Koska energiatehokkuusdirektiivissä säännelty lämmin käyttövesi ei kuulu Energiaviraston toimialaan, koskee tämä ohje vain lämmitystä ja jäähdytystä.

1.1 Kustannustenjaon määräytyminen yhtiöjärjestyksen ja vuokrasopimuksissa sovittun mukaisesti

Lämmitys- ja jäähdytyskustannusten jako perustuu yhtiöjärjestykseen ja huoneistojen vuokrasopimukseen. Jos lämmitys- tai jäähdytyskustannukset halutaan periä kulutuksen mukaisesti osakkaalta, tulee tästä mainita yhtiöjärjestyksessä. Kun huoneistoa vuokrataan, tulee maininnan sisältyä vuokrasopimukseen. Kustannustenjaosta sopimista kuvataan tarkemmin kappaleessa 4.

1.2 Kehys kustannusten jakamiseen

Granlund Consulting Oy on Energiaviraston tilauksesta selvittänyt lämmityksen ja jäähdytyksen kustannustenjaon toteuttamisvaihtoehtoja. Granlundin tämän ohjeen liitteenä 1 olevassa selvityksessä esitetään periaatteet, joiden mukaan lämmityksen ja jäähdytyksen kustannuksia voidaan jakaa. Tämän ohjeen kappaleet 2 ja 3 perustuvat Granlundin tekemiin selvityksiin. Jokainen rakennus, jolla on monta käyttäjää, on oma yksilöllinen kokonaisuus tapauskohtaisine teknisine järjestelmineen. On huomioitava, että esitettyjä kustannusten jakamisen periaatteita tulisi aina tulkita oikeudenmukaisuusperiaatteen mukaisesti. Tämä tarkoittaa, että tulisi välttää tilanteita, joissa käyttäjä ei vastaisi kuluista, jotka ovat riippuvaisia tämän omasta energiankäytöstä, tai joissa käyttäjälle kohdistuu tämän omasta energiankäytöstä riippumattomia kuluja. Yhteisessä käytössä olevien tilojen lämmityksen ja jäähdytyksen kustannukset tulisi lähtökohtaisesti sisältyä yhtiövastikkeeseen tai vuokraan.



On mahdollista tehdä tarkempi tapauskohtainen selvitys energian ja kustannusten jakautumisesta, sekä yksityiskohtaisempia mittauksia energiavirroista, kuin tässä yhteydessä esitetään.

Mikäli käyttäjän osuus käytetyn energiahyödykkeen kokonaiskulutuksesta voidaan mitata luotettavasti, voidaan hyödykkeen mitattua kulutustietoa käyttää kustannustenjakoperusteena. Mikäli hyödykkeen kulutusta ei voida mitata, arvioidaan osuus kokonaisuudesta esimerkiksi pinta-alaperusteisesti tai henkilömäärän mukaan.

2 Asuinkiinteistöt

2.1 Lämmityskustannusten jako

Tässä kappaleessa esitetään laskentaesimerkit lämmityksen kustannusten jakamiseksi asuinrakennuksissa.

Rakennuksen lämmitysenergian tarve muodostuu tyypillisesti kolmesta komponentista:

- tilalämmityksestä (johtumishäviöt, vuotoilma ja mahdollinen painovoimainen ilmanvaihto)
- ilmanvaihdon lämmityksestä (tuloilmakoneet)
- lämpimän käyttöveden lämmityksestä

Näistä lämpimän käyttöveden käyttäjäkohtainen mittaaminen on tavanomaista, mutta muutoin lämmityksen käyttäjäkohtainen mittaaminen on yleensä teknisesti hankalaa ja taloudellisesti kannattamatonta.

2.1.1 Laskentaesimerkki 1

Vanhassa asuinkerrostalossa on yhteensä 30 asuntoa, joista 10 kpl on suurempia asuntoja (pinta-alaltaan 90 m²:n kokoisia) ja 20 kpl pienempiä asuntoja (pinta-alaltaan 45m²:n kokoisia). Asunnoissa asuu yhteensä 70 henkilöä. Kaukolämmön päämittauksen lisäksi kohteessa on mitattu lämpimän käyttöveden kuluttama lämpöenergia.

Yhtiön kaukolämpöenergian kokonaisvuosikulutukseksi on mitattu 250 MWh, josta lämpimän käyttöveden lämmittämiseksi on käytetty 74,5 MWh. Kohteessa kaukolämpöä ei käytetä muuhun kuin tilojen lämmitykseen ja lämpimän käyttöveden tuottamiseen. Tehomaksut ovat vuodessa 6 800 € ja toimitetun energian keskihinta veroineen 70 €/MWh.

Yhtiössä menetellään niin, että kustannusten jaon perusteena on vuoden keskimääräinen hintatieto ja toteutunut lämmitysenergian kulutus. Myös kaukolämmön tehomaksut voidaan sisällyttää lämmitysenergian kustannusten jakoon. Tällöin tehomaksusta $\frac{250 - 74,5 \text{ MWh}}{250 \text{ MWh}} = 70,2\%$ kohdistuu tilojen lämmittämiseen. Myös koko tehomaksu voitaisiin halutessa kattaa lämmityskustannusten jaon yhteydessä.



24.3.2021

Tilalämmityskulut ovat siten $(250 \text{ MWh} - 74,5 \text{ MWh}) * 70 \text{ €/MWh} + 0,702 * 6800 \text{ €}$
 $= 17059 \text{ €}$ vuodessa

Tilalämmityskulut voidaan jakaa neliöperusteisesti, jolloin isojen asuntojen lämmityskulut ovat:

$$\frac{90 \text{ m}^2}{10*90 \text{ m}^2 + 20*45 \text{ m}^2} * 17059 \text{ €} = 852,9 \text{ €} \rightarrow 71,1 \text{ €/kk}$$

Pienempien asuntojen osalta kustannus on puolet tästä eli: $\frac{45 \text{ m}^2}{10*90 \text{ m}^2 + 20*45 \text{ m}^2} * 17059 \text{ €} = 426,5 \text{ €} \rightarrow 35,5 \text{ €/kk}$

2.1.2 Laskentaesimerkki 2

Uudehkoissa asuinkerrostalossa on yhteensä 28 asuntoa, joista 8 kpl on suurempia asuntoja (pinta-alaltaan 100 m²:n kokoisia) ja 20 kpl pienempiä asuntoja (pinta-alaltaan 52m²:n kokoisia).

Vuoden aikana yhtiön kaukolämmön tehomaksu on ollut 6500 € ja toimitetun energian verollinen hinta talvikuukausina 80 €/MWh ja huhti-lokakuussa 45 €/MWh.

Yhtiössä on edellisten vuosien kulutustietojen perusteella päädytty arvioon, että kaksi kolmasosaa kaukolämmön energiasta kuluu tilojen lämmitysenergian tuottamiseen. Lämmityksen kustannusten jaossa tämä huomioidaan siten, että kaksi kolmasosa kaukolämmön tehomaksusta määritetään katettavaksi lämmitysmaksuin.

Koska lämmitysenergian käyttöä ei mitata käyttäjäkohtaisesti, jaetaan kulut neliöperusteisesti. Yhtiössä lämmitysenergian kulutus on huhti-lokakuussa 2900 kWh/kk ja muina kuukausina talvella 7700 kWh/kk. Tehomaksu voidaan ottaa huomioon laskennassa.

Suurelle asunnolle lämmityskustannukset ovat:

$$\frac{100 \text{ m}^2}{8*100 \text{ m}^2 + 20*52 \text{ m}^2} \left(\frac{2}{3} * 6500 \text{ €} + 7 * 2900 \text{ kWh} * \frac{45 \text{ €}}{\text{MWh}} + 5 * 7700 \text{ kWh} * \frac{80 \text{ €}}{\text{MWh}} \right) = 519,5 \text{ €} \rightarrow 43,3 \text{ €/kk}$$

Pienelle asunnolle lämmityskulut ovat:

$$\frac{52 \text{ m}^2}{8*100 \text{ m}^2 + 20*52 \text{ m}^2} \left(\frac{2}{3} * 6500 \text{ €} + 7 * 2900 \text{ kWh} * \frac{45 \text{ €}}{\text{MWh}} + 5 * 7700 \text{ kWh} * \frac{80 \text{ €}}{\text{MWh}} \right) = 270,1 \text{ €} \rightarrow 22,5 \text{ €/kk}$$

2.2 Jäähdytyskustannusten jako

Tässä kappaleessa esitetään laskentaesimerkki jäähdytyksen kustannuksen jakamiseksi asuinrakennuksessa.

Rakennuksen jäähdytysenergian tarve muodostuu tyypillisesti kahdesta komponentista:

- tilajäähdytyksestä
- ilmanvaihdon jäähdytyksestä (tuloilmakoneet)



2.2.1 Laskentaesimerkki

Uudessa asuinkerrostalossa on yhteensä 20 asuntoa, jokainen asunto on pinta-alaltaan 140 m². Etelään suunnattujen suurten lasipintojen vuoksi kohteessa on varauduttu lämpötilojen nousuun tilajäähdytysjärjestelmällä, johon energia saadaan kaukokylmällä.

Vuoden aikana yhtiön kaukokylmän tehomaksu on ollut 7000 € vuodessa ja toimitetun energian verollinen hinta keskimäärin 32 €/MWh.

Koska jäähdytysenergian käyttöä ei mitata käyttäjäkohtaisesti, jaetaan kulut nelioaperusteisesti. Yhtiössä on vain keskenään samankokoisia asuntoja, joten kulut jakautuvat tasan asuntojen kesken. Kaukokylmäenergian kulutus yhtiössä on ollut 40 MWh vuodessa. Tehomaksu voidaan ottaa huomioon laskennassa.

Jäähdytyskustannukset yhdelle asunnolle ovat:

$$\frac{1}{20} (7000 \text{ €} + 40 \text{ MWh} * 32 \text{ €/MWh}) = 414 \text{ €} \rightarrow 34,5 \text{ €/kk}$$

3 Toimistokiinteistöt

3.1 Lämmityskustannusten jako

Tässä kappaleessa esitetään laskentaesimerkit lämmityksen kustannusten jakamiseksi toimisto- ja liikerakennuksissa.

Rakennuksen lämmitysenergian tarve muodostuu tyypillisesti kolmesta komponentista:

- tilalämmityksestä (johtumishäviöt, vuotoilma ja mahdollinen painovoimainen ilmanvaihto)
- ilmanvaihdon lämmityksestä (tuloilmakoneet)
- lämpimän käyttöveden lämmityksestä

Näistä lämpimän käyttöveden käyttäjäkohtainen mittaaminen on tavanomaista, mutta muutoin lämmityksen käyttäjäkohtainen mittaaminen on yleensä teknisesti hankalaa ja taloudellisesti kannattamatonta.

3.1.1 Laskentaesimerkki 1

Liikekeskuksessa on yhteensä 12 erikokoista liiketilaa, joista jokaisella on oma erillinen käyttäjänsä. Yhteensä liikekiinteistön laajuus on 20 000 m², josta yhteisiä tiloja 2 000 m².

Yhtiön tilalämmitysjärjestelmien ja ilmanvaihdon lämmityksen kokonaisvuosikulutukseksi on mitattu 980 MWh. Kohteessa kaukolämpöä ei käytetä muuhun kuin tilojen lämmitykseen ja lämpimän käyttöveden tuottamiseen. Vuoden aikana yhtiön kaukolämmön tehomaksu on ollut 9 000 € ja toimitetun energian verollinen hinta talvikuukausina 75 €/MWh ja huhti-lokakuussa 40 €/MWh.



24.3.2021

Kiinteistöyhtiössä voidaan menetellä niin, että lämmityskustannusten jaon perusteena on kuukauden keskimääräinen hintatieto ja toteutunut lämmitysenergian kulutus. Talvikuukausina lämmitysenergiaa kuluu koko kiinteistössä 140 MWh/kk ja huhti-lokakuussa 40 MWh/kk. Myös kaukolämmön tehomaksut voidaan sisällyttää lämmitysenergian kustannusten jakamiseen. Tehomaksun kustannus katetaan esimerkkitapauksessa kokonaisuudessaan tilojen lämmittämiseen käytetyn energian kustannusten jaon yhteydessä.

Tilat ovat keskenään arvioitu riittävän samankaltaisiksi, jotta niiden lämmitysenergian kustannuksen voidaan jakaa pinta-alan perusteella. Esimerkkikäyttäjän A liiketila on pinta-alaltaan 2 500 m². Liikekeskuksen yhteisten tilojen osuus kulutuksesta täytyy myös kattaa, joten kustannusta määritettäessä jakajana (pinta-ala) on liikekeskuksen kokonaislaajuus vähennettynä yhteisten tilojen laajuudella.

Lämmityskustannukset esimerkkikäyttäjälle A ovat:

$$\left(\frac{2500 \text{ m}^2}{20\,000 \text{ m}^2 - 2\,000 \text{ m}^2}\right) * \left(9000 \text{ €} + 5 * 140 \text{ MWh} * \frac{75 \text{ €}}{\text{MWh}} + 7 * 40 \text{ MWh} * \frac{40 \text{ €}}{\text{MWh}}\right) = 10\,097 \text{ €} \rightarrow 841,4 \text{ €/kk}$$

3.1.2 Laskentaesimerkki 2

Vanhassa toimistorakennuksessa on viisi kerrosta ja jokaisessa kerroksessa neljä eri käyttäjää (vuokralaista). Kullakin käyttäjällä on käytössään pinta-alaltaan keskenään samansuuruinen toimistotila.

Yhtiön kaukolämpöenergian kokonaisvuosikulutukseksi on mitattu 475 MWh, josta lämpimän käyttöveden lämmittämiseksi on käytetty 37,9 MWh (katso esimerkki 6). Vuoden aikana yhtiöön kaukolämmöllä toimitetun energian verollinen hinta on ollut keskimäärin 65 €/MWh ja tehomaksu 5500 € vuodessa.

Yhtiössä voidaan menetellä niin, että kustannusten jaon perusteena on vuoden keskimääräinen hintatieto ja toteutunut lämmitysenergian kulutus. Myös kaukolämmön tehomaksut voidaan sisällyttää lämmitysenergian kustannusten jakamiseen siten, että koko tehomaksu katetaan lämmityskustannusten jaon yhteydessä.

Lämmityksen energiakustannus koko yhtiössä on vuodessa:

$$65 \text{ €/MWh} * 475 \text{ MWh} = 30\,875 \text{ €}$$

Nämä kulut jaetaan 20:n käyttäjien kesken tasan, jolloin lämmityksen kulut tehomaksuineen ovat yhtä käyttäjää kohti vuodessa:

$$\frac{1}{5*4} (30\,875 \text{ €} + 5500 \text{ €}) = 1818,8 \text{ €} \rightarrow 151,6 \text{ €/kk}$$

3.2 Jäähdytyskustannusten jako

Tässä kappaleessa esitetään laskentaesimerkki jäähdytyksen kustannusten jakamiseksi toimisto- ja liikerakennuksissa.

Rakennuksen jäähdytysenergian tarve muodostuu tyypillisesti kahdesta komponentista:



- tilajähdytyksestä
- ilmanvaihdon jäähdytyksestä (tuloilmakoneet)

3.2.1 Laskentaesimerkki

Liikekiinteistössä on yhteensä 12 erikokoista liiketilaa, joista jokaisella on oma erillinen käyttäjänsä. Yhteensä liikekiinteistön laajuus on 20 000 m², joista yhteisiä tiloja on 2 000 m².

Liikekiinteistön jäähdytys on hoidettu keskitetysti vedenjäähdytyskonein, joilta saatava kylmäenergia jaetaan eri käyttäjille tiloihin ja ilmanvaihtokoneiden jäähdytyspattereille. Liikekiinteistöjen jäähdytyksen käyttötavat ovat arvioitu keskenään samankaltaisiksi. Vedenjäähdytyskoneiden sähköenergian käyttö on mitattu ja yhteensä se on vuodessa ollut 115 MWh. Jäähdytysenergian kulujen jakamiseksi riittää sen tuottamiseksi käytetyn sähköenergian kustannusten jako. Sähköenergia maksaa kiinteistöyhtiölle keskimäärin 0,11 €/kWh, sisältäen siirron ja verot.

Koska jäähdytysenergian käyttöä ei mitata käyttäjäkohtaisesti, jaetaan kulut pinta-alaperusteisesti. Liiketilojen yhteisten tilojen osuus kulutuksesta täytyy myös kattaa, joten jakajana (pinta-ala) on kokonaislaajuus vähennettynä yhteisten tilojen laajuudella. Kustannusten jaossa määritetään kullekin käyttäjälle jäähdytyskulut, käytössä olevien tilojen pinta-alan mukaisesti. Esimerkkikäyttäjän A käytössä oleva pinta-ala on 2 500 m² ja esimerkkikäyttäjän B vastaavasti 500 m².

Jäähdytyskustannukset esimerkkikäyttäjälle A ovat:

$$\left(\frac{2500 \text{ m}^2}{20\,000 \text{ m}^2 - 2\,000 \text{ m}^2} \right) * 115\,000 \text{ kWh} * 0,11 \frac{\text{€}}{\text{kWh}} = 1756,9 \text{ €} \rightarrow 146,4 \text{ €/kk}$$

Jäähdytyskustannukset esimerkkikäyttäjälle B ovat:

$$\left(\frac{500 \text{ m}^2}{20\,000 \text{ m}^2 - 2\,000 \text{ m}^2} \right) * 115\,000 \text{ kWh} * 0,11 \frac{\text{€}}{\text{kWh}} = 351,4 \text{ €} \rightarrow 29,3 \text{ €/kk}$$

4 Kustannustenjaosta sopiminen

4.1 Yhtiöjärjestys

4.1.1 Yleistä

Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 3 luvun 4 §:n mukaan "[yhtiö]vastikkeen maksuperusteesta on määrättävä yhtiöjärjestyksessä. Perusteena voi olla esimerkiksi huoneiston pinta-ala, osakkeiden lukumäärä taikka veden, sähkön, lämmön tai muun hyödykkeen todellinen tai luotettavasti arvioitavissa oleva kulutus."

Asunto-osakeyhtiöiden lämmityksen ja jäähdytyksen kustannukset sisältyvät yhtiöjärjestyksen mukaan yleensä hoitovastikkeeseen, joka taas määräytyy esimerkiksi huoneiston pinta-alan tai osakkeiden lukumäärän perusteella.

Jos lämmitys- ja jäähdytyskustannuksiin liittyvän yhtiövastikkeen halutaan asunto-osakeyhtiössä perustuvan mitattuun tai luotettavasti arvioitavissa olevaan



kulutukseen, tulee tästä olla kirjaus asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä. Päätöksen yhtiöjärjestyksen muuttamisesta tekee yhtiökokous. Päätös tulee tehdä vähintään kahden kolmasosan enemmistöllä annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista. Vesivastikeperusteen muuttamiseksi kulutusperusteisesti riittää yhtiökokouksessa yli puolet annetuista äänistä, mutta tämä poikkeus ei sovellu lämpö- tai jäähdytysvastikeperusteiden muuttamiseen.

Asunto-osakeyhtiölakia sovelletaan lähtökohtaisesti myös kiinteistöosakeyhtiöön. Kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin määrätä, että yhtiöön ei sovelleta asunto-osakeyhtiölaki osin tai kokonaan, jolloin sovellettavaksi tulee osakeyhtiölaki.

4.1.2 Esimerkkikirjaus

Jos asunto-osakeyhtiön huoneistoihin on asennettu lämpöenergiamittarit, voidaan näiden lukemia käyttää vastikeperusteena, jos siitä säädetään yhtiöjärjestyksessä. Yhtiöjärjestyksen vastikkeita koskeva kohta voisi yhtiöjärjestyksen muutoksen jälkeen kuulua esimerkiksi alla olevalla tavalla. Lämmitysvastikkeeseen liittyvät kohdat on alleviivattu.

x § Vastikkeet¹

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien yhtiölle suoritettavien vastikkeiden suuruuden. Vastike jakautuu hoito- ja pääomavastikkeeseen, vesivastikkeeseen ja lämmitysvastikkeeseen.

Hoito- ja pääomavastikkeen perusteena käytetään huoneistojen pinta-alaa.

Vesivastiketta peritään huoneistoissa käytetystä vedestä huoneistokohtaisen mittauksen perusteella. Lämmitysvastiketta peritään huoneistoissa käytetystä lämpöenergiasta huoneistokohtaisen mittauksen perusteella.

Hoitovastikkeella katetaan yhtiön kiinteistön käytöstä ja kunnossapidosta aiheutuvat muut kuin pääoma-, lämmitys- tai vesivastikkeella katettavat menot. Pääomavastikkeella katetaan pitkävaikutteiset menot, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta. Vesivastikkeella katetaan huoneistokohtaisesti kulutetusta vedestä yhtiölle aiheutuvat kustannukset. Lämmitysvastikkeella katetaan huoneistokohtaisesti kulutetusta lämmityksestä yhtiölle aiheutuvat kustannukset.

Vastikkeiden maksuajan ja tavan määrää yhtiön hallitus.

4.2 Vuokrasopimus

Lain asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995) 27 §:n mukaan vuokra määräytyy sen mukaan, mitä siitä on sovittu. Jos vuokrattavaan asuinhuoneistoon on asennettu lämpöenergiamittarit, voidaan mittarilukemiin perustuvat lämpökustannukset siis periä vuokralaiselta, jos näin on sovittu vuokrasopimuksessa. Jos lämpö- tai

¹ Tämä yhtiöjärjestyksen vastikkeita koskeva kohta perustuu PRH:n verkkosivuilla julkaistuun esimerkkiin yhtiöjärjestyksestä, https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/asunto-osakeyhtio/perustaminen/yhtiojarjestys/esimerkki_yhtiojarjestyksesta.html.



24.3.2021

1888/802/2020

jäähdytysenergiakustannukset siis halutaan periä vuokralaisesta, tulee tästä tehdä kirjaus solmittavaan vuokrasopimukseen. Voimassaolevan vuokrasopimuksen muuttamiseen tarvitaan sekä vuokraajan että vuokralaisen suostumus.

4.2.1 Esimerkkikirjaus

Jos vuokrattavan huoneiston lämmityskustannukset halutaan periä vuokralaiselta, voisi vuokrasopimuksen vuokraa koskeva kohta kuulua esimerkiksi alla olevalla tavalla. Lämmityskustannuksia koskeva kohta on esimerkissä alleviivattuna.

Vuokra ja muut maksut

Vuokran suuruus:

Eräpäivä:

Viivästyskorko määräytyy korkolain mukaan. Muut korvaukset asunto-osakeyhtiössä määrättyllä tavalla:

Vesimaksu: mittarin mukaan (tai €/hlö/kk)

Lämmitys: mittarin mukaan

Muu:

5 Liitteet

Liite 1: Granlundin selvitys: Lämmityksen ja jäähdytyksen käyttäjäkohtainen mitaaminen ja kustannusten jakaminen