

Tokakoti

Päiväys: 17.5.2005

Tokakoti – talo ihmisen elinkaaren eri tarpeisiin

Elinkaaritalo

Ihmiselon aikana asumisen tarpeet ja mahdollisuudet muuttuvat. Tokakoti-ajatus vastaa muuttuviin olosuhteisiin. Tokakoti-rakennus on tarvittaessa vapaa-ajan asunto tai vakituinen asunto. Työ- ja perhesuhteet sanelevat kulloinkin asumisen paikan ja laadun. Tokakoti soveltuu sukupolvien välisiin muutoksiin. Se muuntuu joustavan osakeperiaatteen mukaan vanhempien, lasten lastenlasten keskinäisiin varainsiirtoihin, lahjoituksiin ja perintöjen järkevään jakamiseen.

Sosiaalinen ulottuvuus

Tokakoti sallii suurperheiden yhteiselon tasavertaisuuden periaatteella. Kukaan ei saa kokea olevansa liian vieras tai ristinä toisten nurkissa. Kukin suurperheen jäsen on osakas yhteisessä hankkeessa. Tilanteen niin vaatiessa tarvitaan vain yhteinen päätös laajentamisesta rakennusoikeuden puitteissa. Isovanhemmat voivat esimerkiksi hallita varsinaista asuntoyksikköä ja asua siinä pysyvästi. Muut yksiköt olisivat kunkin perheenjäsenen hallinnassa, jolloin vastuu, oma rauha ja oikeudet ovat tarkasti määritellyt. Tokakoti-ajatus voi verrata moderniin sovellukseen mummonmökistä.

Toiminnallinen ajatus

Tokakoti koostuu varsinaisesta asuntoyksiköstä, tarpeellisesta määrästä majoitusyksiköitä - moderneja aittoja ja rantasaunasta sekä talousrakennuksista. Näistä asuntoyksiköllä ja rantasaunalla on moninaiskäyttöä. Aitat ovat yksityiskäytössä. Sauna voi toimia myös tilapäisenä majoitusyksikkönä esim. vierasmajana. Talousrakennuksia olisivat puuliiteri, varasto, autotalli jne.

Tokakoti yksiköllä/yhtiöllä voi olla sidoksia ja sopimuksia myös muualle ympäristöön. Se voi sopia ylläpidosta, aurauksesta, yhteisestä venepaikasta tai venevajasta, lämmityksestä jne.

Yhtiöittäminen

Tokakoti on asunto-osakeyhtiö, jonka osakkeiden kokonaismäärä suhteutuu rakennusoikeuteen. Osakkeet antavat oikeuden niitä vastaavien tilojen rakentamiseen ja hallintaan yhtiöjärjestyksen antamien oikeuksien ja vastuiden puitteissa. Kokonaisuutta koskevat kulut voidaan yhtiön puitteissa jakaa hallitusti kaikkien osakkaiden kesken. Osakejärjestelyt mahdollistavat perinnön jakamisen halitusti jo etukäteen veroteknisesti järkevällä tavalla esim. tekemällä lahjoituksia verosäädösten puitteissa ilman yllättäviä veroseuraamuksia. Tämä mahdollistaa omaisuuden jakamisen sovittelun ja sovussa ilman usein tuiki tavallisia perillisten keskinäisiä perintöriitoja.

Tekninen ratkaisu

Tokakoti-ajatus sisältää tiettyjä yhteisiä teknisiä ratkaisuja. Liittymät ja kiinteistön sisäinen viemäröinti, vesijohto- ja lämmitysratkaisut hoidetaan yhteisesti asunto-osakeyhtiön toimesta. Yhtiön kustannuksista sovitaan osakkaiden kesken tai ottamalla jo yhtiön perustamisvaiheessa sellaiset mittausmenetelmät, että kustannukset jaetaan oikeudenmukaisella tavalla, esim. sähkönkulutus mitataan erillisten mittareiden avulla. Rakennustekniikka ja arkkitehtuuri eri rakennusosissa tulee soveltaa harmoniseksi kokonaisuudeksi vaikkakin eri rakennukset rakennettaisiin vaiheittain eri aikoina.

Vaiheittain rakentaminen

Asuntoyhtiö omistaa koko rakennusoikeuden, joka voidaan toteuttaa haluttuina yksikköinä. Eri rakentamisvaiheita edeltää rakennusoikeuden myynti tai lahjoitus osakkeina sille tai niille tahoille, jotka aikovat rakentaa seuraavan vaiheen. Yhtiöllä on vastuu rakennuttamisesta vaikkakin käytännössä osakkeenomistaja sen hoitaa. Rakenteiden hinta lisätään yhtiön taseeseen normaaliin tapaan. Myymällä rakennusoikeutta yhtiö saa resursseja hoitaa yhteiset tekniset rakenteet.