

Asunto Oy Helsingin Priki Johanna

29.11.2021

Aallonhalkoja 11
00540 HELSINKI

Kauppakirjan ja RS-taloussuunnitelman liite

Yleistä

Kohteen pääsuunnittelija on arkkitehti SAFA Asko Takala arkkitehtitoimisto Kirsti Sivén & Asko Takala Arkkitehdit Oy:stä.

Asunto Oy Helsingin Priki Johanna sijaitsee Sompasaarella alueen keskivaiheilla osana Johanna-korttelin rakennuskokonaisuutta. Korttelin pohjoisreunalle rakentuu alueen sydän Loviseholmin puisto ja etelässä yhden korttelin päässä on uusi Nihdinkanava. Tontin itäreunaa rajaa Sompasaaren pääkatu Aallonhalkoja, jota pitkin kulkee bussi ja jatkossa myös raitiovaunulinja. Aallonhalkojan toisella puolella aukeaa Sompasaarensalmi ja vastarannalla on Mustikkamaan viheralueet. Kalasataman metroasemalle ja Redin palvelukeskittymään on noin kilometrin kävelymatka ja Kalasataman peruskouluun on matkaa noin 800m. Yhtiön kanssa samaan kortteliin rakennetaan uusi LPK Sompasaari.

Yhtiöön tulee 5 hissillistä porrashuonetta (A-E), joihin kaikkiin on esteetön yhteys korttelia ympäröiviltä kaduilta. Jokaisesta porrashuoneesta on myös esteetön yhteys korttelin keskelle rakennettavaan pihakannen alaiseen pysäköintihalliin sekä hallin päälle tulevalle yhteispihalle.

Rakennus on pääosin 6 kerroksinen ja porrashuone A kohoaa ainoana 8 kerroksen korkeuteen. Yhteistiloista irtaimistovarastot, ulkoiluvälinevarastot, kerhotila, pesula ja kuivaushuoneet ovat maantasossa ja saunaosastot ylemmissä kerroksissa. Rakennettava yhtiö on savuton, mukaan lukien tontti.

Tontti

Kohde rakennetaan kaupungin vuokratontille, joka sijaitsee Sompasaaren kaupunginosassa korttelissa 10636 Johanna, tontilla 9. Tontin pohjoisreunalla on Priki Johannan kuja, itäpuolella Aallonhalkoja ja eteläsivulla Vinsentinkatu. Länsipuolella korttelin sisäpihalla on yhteiskäyttöinen piha-alue.

Jätteiden keräys

Alueelle rakennetaan keskitetty jätteiden imukeräysjärjestelmä. Kohteen jätepiستت sijaitsevat autohalliin ajon yhteydessä tämän yhtiön tontilla. Korttelin yhteinen erityisjakeille, mm. lasi ja metalli, tarkoitettu kierrätyshuone on myös tämän yhtiön tontilla autohalliin ajon yhteydessä. Tilan käyttö tapahtuu suoraan kadulta.

Asunnot

Yhtiössä on asuntoja yhteensä 103 kpl. Asuntoon kuuluu asuntokohtainen esteettömyyden mahdollistava lasitettu parveke tai maantasokerroksessa lasittamaton terassi (A1 ja B23).

Joissain maantasoon yhteydessä olevissa asunnoissa on kattamattoman terassin lisäksi lasitettu parveke. Osassa asuntoja on huoneistokohtainen sauna.

Jokaiselle asunnolle kuuluu yhtiön yhteisissä tiloissa sijaitseva lämmin irtaimistovarasto. Kaikkiin asuntoihin on esteetön kulku ja ne on suunniteltu esteettömiksi.

Piha-alueet

Tontti rajautuu korttelin keskellä yhteispihaan, jota hallinnoi ja huoltaa alueellinen palveluyhtiö. Yhteispiha istutetaan ja varustetaan erillisen pihasuunnitelman mukaan. Taloyhtiön tontilla, lähinnä Aallonhalkojan ja Priki Johannan kujan kulmauksessa sijaitsevat piha-alueet toteutetaan pihasuunnitelman mukaan.

Asemakaava

Asemakaava on vahvistettu. Lisätietoja kaavasta antaa Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön asemakaavoitus, p. (09) 310 1961. Lisäksi kaava on nähtävillä Helsingin kaupungin karttapalvelussa <http://kartta.hel.fi> sekä asuntotuotannossa, Työpajankatu 8, 00580 Helsinki.

Urakoitsija

Kohteen urakoitsija on valittu urakkakilpailun perusteella. Kokonaisurakoitsijana on YIT Suomi Oy. Urakkahinnoissa on huomioitu 24 %:n suuruinen arvonlisävero. Rakennusurakkaan sovelletaan rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998 urakkasopimuksessa mainituin poikkeuksin.

Arvioitu rakennusaika

Rakennustyöt on aloitettu 14.6.2021. Kohde valmistuu sisä- ja ulkopuolisten töiden osalta **aikaisintaan 30.6.2023, viimeistään 31.8.2023.**

Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan erissä rakennustyön aikana.

Maksuaikataulut:

Erä 1	20%	kahden viikon päästä kaupanteosta
Erä 2	20%	30.4.2022
Erä 3	20%	31.8.2022
Erä 4	15%	31.11.2022
Erä 5	n. 15%	31.5.2023

Erä 6,7 n. 10% muuttopäivänä, erä 7 maksetaan vakuustilille. Arvio kohteen valmistumiselle on 30.6.2023 – 31.8.2023.

Kauppahinnan viimeinen erä (0,014 x velaton hinta) maksetaan asuntokauppalain mukaisesti sulkutilille.

Avainten luovutuksen ehtona on, että kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu. Myyjä ei maksa hyvityskorkoa mahdollisesti etukäteen suoritetuille maksuerille. Jos maksuerää ei makseta viimeistään eräpäivänä, ostaja on velvollinen maksamaan viivästyneelle määrälle vuotuista viivästyskorkoa eräpäivästä maksupäivään korkolain mukaan.

Arvioidut vastikkeet, ensimmäinen asumisvuosi

Hoitovastikearvio	n. 7,10 € / m ² / kk sisältäen tontin vuokran, joka on n. 3,50 € / m ² / kk
Rahoitusvastikearvio	n. 1,50 € / m ² / kk (korko) n. 8,94 € / m ² / kk (lyhennys + korko)
Vesimaksu	n. 20,00 € / hlö / kk (omat vesimittarit, ennakkomaksu)
Autopaikkamaksu	n. 90,00 € / kk

Vastikkeet ja maksut ovat arvioita. Vastikkeet tarkistetaan ennen kaupantekoa ja vielä muuttovaiheessa. Ostaja vastaa yhtiövastikkeista ja muista asunnosta aiheutuvista kustannuksista asunnon hallinnan luovutuksesta alkaen. Korkojen muutokset voivat muuttaa yhtiölainasta suoritettavaa rahoitusvastiketta.

Yhtiölle tullaan ottamaan vapaarahoitteista pankkilainaa 16.674.300,00 euroa. Laina tulee olemaan tasalyhenteinen ja laina-aika **25 vuotta, josta rakennusaika (max. 2 vuotta) ja kaksi ensimmäistä asuinvuotta ovat lyhennysvapaita**. Lainasta maksetaan ainoastaan korkoja kaksi ensimmäistä vuotta lainan nostohetkestä. Lainan ensimmäinen erä tullaan nostamaan rakentamisen alkuvaiheessa lokakuussa **2021**.

Rahoitusvastikearviot perustuvat 10.9.2021 kahdentoista (12) kk:n euribor - korkonoteeraukseen, joka oli -0,495 %. Koska kyseinen euribor-korko on negatiivinen, peritään vähintään pankin marginaalin mukainen korko **0,70 %**.

Pankilla on oikeus tarkistaa lainan marginaalia 3 vuoden välein lainan allekirjoituksesta lukien, jolloin velallisella on oikeus maksaa laina takaisin ilman ennenaikaisesta takaisinmaksusta perittäviä kuluja. Tämä ehto ei rajoita muiden, pankille lainan ehdoissa annettujen oikeuksien käyttämistä. Jos luotonottaja, Asunto Oy Helsingin Priki Johanna, ei hyväksy ilmoitettua marginaalia, on luotonottajalla oikeus kilpailuttaa rahoitus uudelleen. Viitekoron arvon muutoksesta riippumatta velan korko on aina kuitenkin vähintään yhtä suuri kuin marginaali.

RS- ja rahoittajapankki on Helsingin Seudun Osuuspankki, Arkadiankatu 23 C, 00100 Helsinki.

Yhtiölainojen maksaminen

Ostajalla on yhtiöjärjestyksen mukaan oikeus n. 2 viikkoa ennen sisään muuttoa, maksaa osuutensa kuluitta yhtiön pitkäaikaisista lainoista joko puolittain tai kokonaan. Asumisaikana yhtiöjärjestyksen mukaan ostajalla on oikeus maksaa osuutensa yhtiön pitkäaikaisista lainoista kokonaan tai yhtiökokouksen päättämissä erissä. Suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina.

Rakennuttajatehtävät

Taloyhtiö luovuttaa kaikki rakennuttajatehtävät Helsingin kaupungin asuntotuotannolle.

Isännöinti

Rakennusaikainen hallinto on Helsingin kaupungin asuntotuotannolla.
Asumisaikainen isännöinti kilpailutetaan ennen kohteen valmistumista.

Paikoitus ja liikenne

Taloyhtiön autopaikat, yhteensä 54 kpl, sijaitsevat AH-tontille 10636/7 rakennettavassa korttelin yhtiöiden yhteiskäyttöisessä kylmässä autohallissa pihakannen alla. Ajoyhteys autohalliin on korttelin eteläreunalta Vinsentinkadulta ja esteetön sisäyhteys suoraan kaikista porrashuoneista. Autopaikat varustetaan lämmityspistorasioilla ja paikoista 1/3 varustetaan myös sähköauton latauspisteellä. Latausmahdollisuus on lisäksi varauksena hallin kaikissa muissa paikoissa. Yhtiön autopaikoista 3 kpl on mitoitettu liikuntaesteisille ja 6 kpl osoitettu liiketilojen käyttöön. Kaikki asukaspaikat ovat nimeämättömiä.

Polkupyörien säilytyspaikkoja on piha-alueella ja pohja kerroksen varastotiloissa, yhteensä noin 300 paikkaa.

Yhtiön hallinnassa olevat tilat

Yhteistilat ja varastot

Yhtiön hallintaan jäävissä tiloissa sijaitsevat asukkaiden yhteistilat. Katutasossa pohjakerroksessa sijaitsevat pesula, kuivaushuoneet, irtaimistovarastot, ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastot sekä väestönsuojat (normaaliajan käyttö irtaimistovarastoina). 6.kerroksessa Vinsentinkadun puolella on talosaunat ja Priki Johannan kujan puolella 7.kerroksessa talosauna ja kattoterassi. Kaikkiin aputiloihin on sisäyhteys kaikista porrashuoneista.

Liiketilat

Aallonhalkojan varressa itäreunalla rakennuksen pohjakerroksessa on kaavan mukainen liiketilakokonaisuus, joka on jaettavissa 6 pienempään tilaan. Jokaiseen on oma sisäänkäynti suoraan kadulta, wc:n sisältävä pieni aputila takaosassa ja kulkuyhteys myös sisäkautta.

Tekniset järjestelmät

Lämmitysjärjestelmä

Yhtiö liitetään kaukolämpöön. Lämmitysmuotona on vesikiertoinen lattialämmitys. Termostaatit sijaitsevat asunnon seinillä. Kylpyhuoneissa on vesikiertoinen lattialämmitys, jota säädetään keskitetysti ulkolämpötilan perusteella.

Vesi- ja viemärijärjestelmä

Yhtiö liitetään kunnallisiin vesi- ja viemäriverkostoihin ja järjestelmään toteutetaan jätevedenlämmöntalteenotto. Vesijohtojen runkoputket ja viemärit asunnoissa kulkevat horneissa, alas lasketuissa katoissa ja koteloiden, jotka on varustettu tarkastusluukuin.

Kylpyhuoneissa ja wc-tiloissa kalusteille menevät putket ovat kromattua kupariputkea ja ne on asennettu seinille näkyviin. Asunnoissa on huoneistokohtaiset vesimittarit.

Ilmanvaihtojärjestelmä

Rakennuksessa on keskitetty ilmanvaihto ja konehuoneet sijaitsevat vesikatolla.

Asuntojen ilmanvaihtokanavat kulkevat piilossa hormoneissa, alaslasketuissa katoissa ja koteloissa, jotka on varustettu tarkastusluukuin. Tuloilmaa puhalletaan olo- ja makuuhuoneisiin ja poistoilmaa imetään keittotilasta, kylpyhuone- ja wc-tiloista sekä vaatehuoneesta. Keskitetyssä järjestelmässä asukas voi tehostaa keittotilan poistoilmanvaihtoa hetkellisesti liesikuvusta ja samalla tehostuu olohuoneen ilmapirta / pienenee kylpyhuoneen ilmapirta.

Sähkö- ja telejärjestelmät

Sähkö- ja telepisteiden sijoitus ja määrät on esitetty suunnitelmissa. Huoneistoihin on toteutettu antenni- ja yleiskaapelointijärjestelmä. Yhtiön tietoliikenne ja antennijärjestelmä liitetään valokuidulla operaattorin verkkoon.

Mahdolliset lisäkustannukset

Kauppakirjan 11. kohdan mukaan lisäkustannuksia ovat esim. lakkokustannukset, arvonlisäveron muutokset, valtiovallan päätökset. Mahdollinen lisäkustannus katetaan yhtiölle otettavalla lisälainalla, jolloin huoneistokohtainen lainaosuus nousee vastaavasti. Yhtiön hankinta-arvoon sisältyy kiinteistövero siltä osin kuin se kohdistuu rakennusaikaan. Yhtiön valmistumisen jälkeiseen aikaan kohdistuvasta kiinteistöverosta vastaa yhtiö.

Asunnon käyttöä ja luovutusta koskevat rajoitukset

Kohteessa on Hitas-jälleenmyyntirajoitukset, minkä vuoksi tontin vuokrasopimukseen ja yhtiöjärjestykseen sisältyvät edelleen luovutus- ja lunastusehdot, ns. Hitas-ehdot. Katso myös kaupungin julkaisemat jälleenmyyntiohjeet, 23.4.2018 päiväyksellä. Lisätietoja osoitteessa hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/asuminen/hitas/myyminen/

Uusia Hitas-asuntoja myytäessä myyjän on varmistettava ostajalta ja Helsingin kaupungin asuntopalveluista, ettei ostaja omista pysyvästi toista Hitas-asuntoa. Kaupan ehtona on, että Hitas-asunnon omistaja ostaja sitoutuu myymään tai muutoin luovuttamaan omistusoikeudella aikaisemman Hitas-asunnon osakkeet ennen uuden Hitas-asunnon omistusoikeuden siirtymistä sekä esittämään asiaa koskevan selvityksen myyjälle. Kauppakirjaan sisällytetään omistamisrajoitusta koskevan ehdon rikkomisen varalta ns. purkava ehto ja sen lisäksi ostaja allekirjoittaa asunto-osaston erillisen liitteen.

Tässä Hitas-yhtiössä Helsingin kaupunki tulee taloyhtiön osakkaaksi ostamalla huoneiston **D 70** hallintaan oikeuttavat osakkeet. Kyseessä olevaa huoneistoa tullaan käyttämään kaupungin vuokra-asuntona.

Lisä- ja muutostyöt

Ostajalla on mahdollisuus rakentamisaikataulun salliessa teettää ostamaansa asuntoon lisä- ja muutostöitä omalla kustannuksellaan kaupanteon yhteydessä annettavan urakoitsijan laatiman muutostyöohjeen ja materiaalivalinnat -esitteen mukaisesti. Nämä lisä- ja muutostyöt ovat ostajan ja urakoitsijan välisiä sopimuksia.

Asuntojen enimmäishintaa laskettaessa (= asunnon jälleenmyyntivaiheessa) rakennusaikaiset muutos- ja lisätyöt lisätään asunnon hankinta-arvoon ennen indeksitarkistusta, jos asunnon omistaja esittää niistä riittävän selvityksen (muutostyötilaus tai -vahvistus ja kuitit muutostöiden maksamisesta).

Varainsiirtoveron maksaminen

Kaupasta maksettavan varainsiirtoveron suorittaa ostaja. Varainsiirtoveron suuruus on 2 % huoneiston velattomasta hinnasta. Varainsiirtovero erääntyy kahden kuukauden kuluttua omistusoikeuden siirtymisestä. Omistusoikeus siirtyy, kun kauppahinta mahdollisine viivästyskorkeineen on kokonaisuudessaan maksettu ja kun mahdollinen omistamista koskeva rajoitus on poistunut. Verohallinto on antanut ohjeet koskien ensiasunnon varainsiirtoverovapautta.

Omistusoikeuden siirtyminen osakkeisiin ja osakekirjojen luovuttaminen osakkeenostajille

Ostaja saa omistusoikeuden osakkeisiin, kun niiden kauppahinta kokonaisuudessaan on maksettu ja mahdollinen aikaisemmin omistettu Hitas-asunto on omistusoikeudella luovutettu. Ostajalla ei ole oikeutta siirtää kauppasopimuksen tuottamia oikeuksia edelleen ennen kuin hän on saanut omistusoikeuden osakkeisiin.

1.1.2019 jälkeen perustetut asunto-osakeyhtiöt kuuluvat suoraan sähköiseen osakehuoneistorekisteriin, eikä osakeluetteloita, osakekirjoja tai panttaustietoja laadita enää paperisina.

Myyjän ja urakoitsijan mahdollisiin viivästyksiin liittyvät korvaukset

Ostajan oikeus korvaukseen myyjän mahdollisen viivästyksen vuoksi määräytyy asuntokauppalain mukaisesti. Kohdetta koskevissa urakkasopimuksissa mainittu viivästyskorkeo urakoitsijan mahdollisen viivästyksen vuoksi kuuluu rakennuttajana toimivalle asuntotuotannolle.

Huomautus!

Esitteen sisäsivulla esitettyihin julkisivukuviin saattaa tulla muutoksia rakentamisen edetessä. Esitettyjen julkisivujen värit saattaa painoteknisistä syistä vaihdella esitteissä. Esitteen asuntopohjien mittajana ei ole tarkka. **Esite on ennakkomarkkinointiesite** – ei kauppakirjan liite, muutokset ovat mahdollisia.

Kalusteiden leveydet saattavat muuttua suunnitelmasta maksimissaan yhden moduulin (100 mm) verran. Asuntoihin saatetaan joutua lisäämään rakentamisen edetessä vähäisiä alaslaskuja ja koteloiteja LVIS -putkien ja johtojen takia.

Ostajan on tutustuttava lopullisiin myyntiasiakirjoihin kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä. Asunnon pohjapiirustus on tarkistettava kaupanteossa annettavasta 1:50 pohjapiirustuksesta.