

Asunto Oy Helsingin Merenranta

18.9.2024

Naurunkatu 1
00220 HELSINKI

Kauppakirjan ja RS-taloussuunnitelman liite

Yleistä

Kohteen pääsuunnittelija on arkkitehti Kirsi Korhonen, Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy:stä.

Asunto Oy Helsingin Merenranta sijaitsee Jätkäsaassa Melkinlaiturin kaava-alueella meren äärellä Melkinlaiturin ja Naurunkadun kulmassa. Alueella on toimiva raitiotieliikenne, nykyisellään raitiolinja 9 kulkee Atlantinkatua pitkin, tulevaisuudessa myös linjat 7 ja 8. Hyväntoivonpuiston kautta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet keskustaan. Kokoojakatujen varsille on tulossa runsaasti kivijalkaliikkeitä.

Kyseessä on kolmiportainen 4–6-kerroksinen Hitas-asuinkerrostalo. Kerrostalon siipeen on suunniteltu neljäkerroksinen kerrostalon ja rivitalon välimuoto. Porrashuoneisiin on esteetön sisäänkäynti korttelin sisäpihalta. Melkinlaiturin puolella rakennuksen runko rakennetaan kiinni Hekan Jätkäsaari Melkinlaituri 4:n asuinkerrostaloon. Rakennukset muodostavat yhtenäisen korttelijulkisivun merelle päin. Rakennuksessa ei ole kellaria. Rakennettava yhtiö on savuton. Asunnoissa, parvekkeilla ja yhtiön hallitsemisissa yhteisissä tiloissa, kuten saunoissa, kerhotiloissa ym. ei saa tupakoida. Pihalla tupakointi on kielletty.

Tontti

Rakennuspaikka sijaitsee Jätkäsaassa korttelissa 20083 tontilla 4. Tontti rajautuu kaakossa Melkinlaituriin, lounaassa Naurunkatuun ja luoteessa Tongankujaan. Yhteiskäyttöisen piha-alueen koillisreunalle tontille 1 toteutetaan Helsingin kaupungin vuokratalo-yhtiö Heka Jätkäsaari Melkinlaituri 4. Kohde rakennetaan kaupungin vuokratontille.

Jätteiden keräys

Alueelle on rakennettu keskitetty jätteiden imukeräysjärjestelmä. Yhteispihalla Tongankujan varressa sijaitsee korttelin yhteinen jäteaitaus, johon on kulku pihalta. Lähialueen kortteleiden yhteinen erityisjakeille, mm. lasille ja metallille, tarkoitettu lajitteluhuone on kiinteistön porttikäytävän yhteydessä.

Asunnot

Asuntoja on yhtiössä yhteensä 79 kpl. Melkilaiturille ja Naurunkadulle suuntautuvilla asunnoilla on viherhuone, joka on lämmin tila. Viherhuoneeseen liittyy kapea ulokeparveke, jota ei lasiteta. Ensimmäisen kerroksen asunnoilla on ulokeparvekkeen sijaan ranskalainen parveke. Tongankujan varren kaksikerroksisilla asunnoilla on pihalle suuntautuvat lasitetut parvekkeet. Kaikkiin asuntoihin on esteetön kulku ja ne on suunniteltu esteettömiksi Tongankujan varren asuntojen yläkertoja lukuun ottamatta. Esteettömyys toteutuu myös viherhuoneissa, mutta niihin liittyvät parvekkeet eivät ole esteettömiä. Jokaiselle asunnolle kuuluu lämmin irtaimistovarasto.

Piha-alueet

Piha-alue on korttelin yhtiöiden hallinnoima yhteispiha.

Piha toteutetaan pihasuunnitelman mukaisesti istutuksineen ja varusteineen. Pihasuunnitelman korkomerkinnot ovat vastaanottoajankohdan korkoasemia, painumia voi tulla vähäisessä määrin.

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 Varte Oy. Urakkahinnoissa on huomioitu 25,5 %:n suuruinen arvonlisävero. Rakennusurakkaan sovelletaan rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998 urakkasopimuksessa mainituin poikkeuksin.

Arvioitu rakennusaika

Rakennustyöt on aloitettu 3.6.2024. Kohde valmistuu sisä- ja ulkopuolisten töiden osalta aikaisintaan **29.4.2026**, viimeistään **29.6.2026**.

Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan erissä rakennustyön aikana.

Maksuaikataulut:

Erä 1	15 %	kahden viikon päästä kaupanteosta
Erä 2	20 %	31.3.2025
Erä 3	20 %	31.7.2025
Erä 4	20 %	30.11.2025
Erä 5	15 %	31.3.2026
Erä 6,7	10 %	muuttopäivänä, arvio kohteen valmistumiselle on 29.4.2026-29.6.2026.

Kauppahinnan viimeinen erä 7 (0,014 x velaton hinta) maksetaan asuntokauppalain mukaisesti sulkutilille (vakuustili).

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. 9,50 €/ m ² / kk sisältäen tontin vuokran, joka on n. 4,68 €/ m ² / kk
Rahoitusvastikearvio	n. 5,49 €/ m ² / kk (korke) n. 11,36 €/ m ² / kk (lyhennys + korke)
Vesimaksu	n. 25,00 €/ 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. Korkeiden muutokset voivat muuttaa yhtiölainasta suoritettavaa rahoitusvastiketta.

Yhtiölle tullaan ottamaan vapaarahoitteista pankkilainaa 10 364 900,00 euroa. Laina tulee olemaan tasalyhenteinen ja laina-aika **rakennusaika + 25 vuotta. Lyhennysvapaata on rakennusaika ja ensimmäinen asuinvuosi.** Pääomavastiketta, joka sisältää lainanlyhennyksen, aletaan keräämään noin puoli vuotta ennen ensimmäistä lyhennystä. Lainan ensimmäinen erä tullaan nostamaan syksyllä 2024.

Alustavat rahoitusvastikearviot perustuvat 21.8.2024 päivättyyn korkonoteerattuun kuuden (6) kk:n euriboriin, joka oli 3,410 % lisättynä 0,570 % -yksikön marginaalilla. Velan korkoa laskettaessa viitekoron arvo on aina vähintään nolla.

Velan korkoa laskettaessa viitekoron arvon on vähintään nolla. Pankilla on oikeus tarkistaa luoton marginaalia 3 vuoden kuluttua sopimuksen allekirjoituksesta.

RS- ja rahoittajapankki: Uudenmaan Osuuspankki, Arkadiankatu 23, 00101 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 on, rakennuttamissopimuksella, luovuttanut kaikki rakennuttajatehtävät Helsingin kaupungin asuntotuotannolle.

Isännöinti

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

Paikoitus ja liikenne

Taloyhtiön autopaikat, 42 kpl sijaitsevat Jätkäsaarella kaupunginosan yhteiskäyttöisessä kylmässä paikoitustalossa korttelissa 20077. Autopaikoista kaksi on mitoitettu liikuntaesteisille. Autohallin paikat ovat numeroimattomia, eli asukkaat eivät voi varata tiettyä paikkaa itselleen.

Polkupyörien säilytyspaikkoja on yhteiskäyttöisellä piha-alueella ja ensimmäisen kerroksen varastotiloissa.

Yhtiön hallinnassa olevat tilat

Yhteistilat ja varastot

Ensimmäisessä kerroksessa on kaksi kerhohuonetta, 4. kerroksessa etätyötila asukkaiden käyttöön. Pesula sijaitsee 1. kerroksessa, porrashuonekohtaiset kuivaushuoneet pihatasossa tai ylimmässä kerroksessa. Väestönsuoja sijaitsee 1. kerroksessa ja toimii normaaliajan käytössä ulkoiluvälinevarastona. Irtaimistovarastot sijaitsevat porrashuonekohtaisesti 1. kerroksessa ja asuinkerroksissa. Lastenvaunuvarastot ja ulkoiluvälinevarastot ovat 1. kerroksessa, talosauna on B- porrashuoneessa 6.kerroksessa. Toisen ulkoiluvälinevaraston yhteydessä on polkupyörien huolto- ja pesutila.

Tekniset järjestelmät

Lämmitysjärjestelmä

Yhtiö liitetään kaukolämpöön. Lämmitysmuotona on vesikiertoinen lattialämmitys. Termostaatit sijaitsevat asunnon seinillä. Kylpyhuoneissa ja wc-tiloissa on vesikiertoinen lattialämmitys, jota säädetään keskitetysti. Osa suurempien asuntojen erillis-wc-tiloista varustetaan vesikiertoisilla lämmityspattereilla, jotka on merkitty myyntiasiakirjoihin.

Vesi- ja viemärijärjestelmä

Yhtiö liitetään kunnallisiin vesi- ja viemäriverkostoihin. Vesijohtojen runkoputket ja viemärit asunnoissa kulkevat horneissa, alas lasketuissa katoissa ja koteloissa, 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

Rakennuksissa on keskitetty ilmanvaihto, konehuoneet sijaitsevat ylimmässä kerroksessa.

Asuntojen ilmanvaihtokanavat kulkevat piilossa horneissa, alas lasketuissa katoissa ja koteloissa, jotka on varustettu tarkastusluukuin. Tuloilmaa puhalletaan olo- ja makuuhuoneisiin ja viherhuoneisiin ja poistoilmaa imetään keittotiloista, kylpyhuone- ja wc-tiloista ja vaatehuoneesta.

Asukas voi hetkellisesti tehostaa asunnon ilmanvaihtoa hetkellisesti keittotilan liesikuvusta.

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 [Omistusasunnot | Helsingin kaupunki](#)

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. Aiemmasta Hitas-asunnosta tulee luopua omistus- ja hallintaoikeudella.

Tässä Hitas-yhtiössä Helsingin kaupunki tulee taloyhtiön osakkaaksi ostamalla huoneiston **C 65** 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 1,5 % huoneiston velattomasta hinnasta. Varainsiirtovero eräänny kahden kuukauden kuluttua omistusoikeuden siirtymisestä. Omistusoikeus siirtyy, kun kauppahinta mahdollisine viivästyskorkeineen on kokonaisuudessaan maksettu ja kun mahdollinen omistamista koskeva rajoitus on poistunut.

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.

Osakekirjat:

Yhtiön hallinnon luovutuskokouksen jälkeen RS-pankki hoitaa sähköisten osakekirjojen kirjaamisen maanmittauslaitokselle.

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.

Viivästyskorvaukset

Ostajan oikeus korvaukseen myyjän ja/tai urakoitsijan mahdollisen viivästyksen vuoksi määräytyy asuntokauppain mukaisesti. Kohdetta koskevissa urakkasopimuksissa mainittu viivästyskorko urakoitsijan mahdollisen viivästyksen vuoksi kuuluu rakennuttajana toimivalle Helsingin kaupungin asuntotuotannolle.

Huomautus!

Esitteen sisäsivulla esitettyihin julkisivukuviin saattaa tulla muutoksia rakentamisen edetessä. Esitettyjen julkisivujen värytys 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.

Esitteen tiedot perustuvat 18.9.2024 tilanteeseen. Oikeus muutoksiin pidätetään.