

Asunto Oy Helsingin Ahdinlaituri

2.12.2024

Länsisatamankatu 41

00220 HELSINKI

Kauppakirjan ja taloussuunnitelman liite

Yleistä

Asunto Oy Helsingin Ahdinlaituri on vapaarahoitteinen Hitas-omistusasuntokohde.

Hitas on Helsingin kaupungin omistamille tonteille rakennettujen asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyjärjestelmä.

Asemakaava

Asemakaava on vahvistettu. 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 Skanska Talonrakennus Oy. Urakkahinnoissa on huomioitu 24 %:n suuruinen arvonnisävero. Rakennusurakkaan sovelletaan rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998 urakkasopimuksessa mainituin poikkeuksin. Kaikki urakkasopimuksen perusteella urakoitsijan maksamat sakot ja muut maksut maksetaan Helsingin kaupungin asuntotuotannolle.

Arvioitu rakennusaika

Rakennustyöt on aloitettu 3.4.2023. Kohde valmistuu aikaisintaan 12.11.2025 viimeistään 12.1.2026. (3.4.2023 on urakkasopimuksen mukainen aloitusaika ja 12.12.2025 urakkasopimuksen mukainen valmistumispäivä. Urakkasopimuksen aikataulua korjattu TMK liitteellä)

HUOM! Ukrainan sota voi vaikuttaa rakennusmateriaalien saatavuuteen ja toimitusvaikeudet saattavat vaikuttaa kohteen valmistumisaikaan (ylivoimainen este).

Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan erissä rakennustyön aikana.

19.9.2023

Maksuaikataulu:

Erä 1	20 %	Kahden viikon kuluttua kaupanteosta
Erä 2	20 %	1.4.2024
Erä 3	20%	1.11.2024
Erä 4	20%	1.7.2025
Erä 5	10%	15.10.2025
Erä 6-7	Yht. 10%	Muutettaessa

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

Avainten luovutuksen ehtona on, että kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu. Suosittelemme maksamaan viimeiset erät (6 ja 7) noin viikkoa ennen valmistumista nopeuttaaksemme avainten luovutusta. 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 / asumisvuosi 2027

Hoitovastike	n. 10,35 € /m ² / kk sisältäen tontin vuokran, joka on n. 6,35 € / m ² / kk
Rahoitusvastike	n. 16,10 € / m ² / kk (korko + lyhennys)
Vesimaksu	n. 25 € / hlö / kk (omat vesimittarit, ennakkomaksu)
Autopaikka	n. 90 € / 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 arviolta 31.039.300,00 euroa. Laina on tasalyhenteinen laina-aika rakennusaika + **25 vuotta. Lyhennysvapaata on rakennusaika ja 1 vuosi.** Lainan ensimmäinen erä tullaan nostamaan syksyllä 2023.

Alustavat rahoitusvastikearviot perustuvat 17.10.2023 kuuden (6) kk:n euribor-korkonoteeraukseen, joka on keskimäärin 4,160 %. Marginaalin oletus on **0,57 %**.

19.9.2023

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

RS- ja rahoittajapankki: Uudenmaan Osuuspankki, Arkadiankatu 23, 00101 Helsinki.

Yhtiölainan maksu

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

Rakennuttajatehtävät

Taloyhtiö luovuttaa kaikki rakennuttajatehtävät Helsingin kaupungin Asuntotuotannolle.

Isännöinti

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

Mahdolliset lisäkustannukset

Kauppakirjan 11. kohdan mukaan lisäkustannuksia ovat esim. lakkokustannukset, arvonalisäveron 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 osoitteesta <https://www.hel.fi/fi/asuminen/omistusasunnot>.

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 ostaja sitoutuu myymään tai muutoin luovuttamaan omistusoikeudella aikaisemman Hitas-asunnon osakkeet ennen uuden Hitas-asunnon omistusoikeuden siirtymistä sekä esittämään asiaa koskevan

19.9.2023

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 **B 80** 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 viivästyskorkoineen on kokonaisuudessaan maksettu. Verohallinto on antanut ohjeet koskien ensiasunnon varainsiirtoverovapautta.

Omistusoikeus ja osakekirjojen luovutus

Ostaja saa omistusoikeuden osakkeisiin, kun niiden kauppahinta kokonaisuudessaan on maksettu.

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.

19.9.2023

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.

Huom!

Esitteen sisäsivulla esitettyihin julkisivukuviin saattaa tulla muutoksia rakentamisen edetessä. Esitettyjen julkisivujen väritys saattaa painoteknisistä syistä vaihdella esitteissä. Esitteen asuntopohjien mittajana ei ole tarkka. **Esite on ennako-markkinointiesite** - ei siis kauppakirjan liite ja 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.

Yhtiön hallintaan jäävät liiketilat voidaan vuokrata vasta hallinnonluovutuskokouksen jälkeen.

Esitteen tiedot perustuvat 7.9.2023 tilanteeseen. Oikeus muutoksiin pidätetään.

LISÄYS 2.12.2024

ALV-muutoksen vaikutus taloussuunnitelmaan ja asuntojen hintoihin

Eduskunnan päätöksen mukaisesti 1.9.2024 alkaen rakentamisen alv-kanta muuttui 24 %:sta 25,5 %: tiin. Muutos vaikuttaa yhtiön rakentamisen kustannuksiin siten, että 1.9.2024 lähtien tulevat hankekustannukset nostavat alkuperäistä hintaa. Kauppakirjoihin kohtaan 11 kirjatus asuntokauppain 2. luvun 9§ mukaan taloussuunnitelmassa ilmoitettua velkojen määrää voidaan korottaa tai muita vastuita lisätä ilman ostajien suostumusta, jos korotus perustuu lain muutoksesta, viranomaisen päätöksestä tai rakennustyötä kohdanneesta ennalta arvaamattomasta ja ylivoimaisesta esteestä johtuvaan rakennuskustannusten nousuun, jonka perusteella yhtiö on rakentamista ja korjausrakentamista koskevan sopimuksen mukaan velvollinen maksamaan korotetun hinnan.

19.9.2023

Hintamuutosta vastaava lainamäärä kerätään rahoitusvastikkeen mukana. Asuntokohtainen yhtiölainaosuus on myös mahdollista maksaa kohteen valmistumisen yhteydessä kokonaan tai puoliksi. Tästä tiedotetaan erikseen muuttokirjeessä ennen muuttoa.

Yhtiölainan korotus voi vaikuttaa myös huoneistokohtaisiin rahoitusvastikkeisiin. Tosin vaikutus on melko vähäinen verrattuna korkomuutoksiin.