

Asunto Oy Helsingin Azor
Atlantinkatu 13
00220 HELSINKI

8.10.2019

Kauppakirjan ja RS- taloussuunnitelman liite

Yleistä

Asunto Oy Helsingin Azor on vapaarahoitteinen Hitas-omistusasuntokohde.

Asunto Oy Helsingin Azor sijaitsee Jätkäsaarella, Länsisataman kaupunginosassa. Alueelle on tulossa hyvät julkisen liikenteen yhteydet, raitiovaunuliikenne kulkee nyt lähistöllä ja uusi linjaus sivuaa tontteja

Rakennuksessa on viisi-kuusi kerrosta. Lisäksi rakennukseen rakennetaan kellari, joka liittyy korttelissa olevaan autohalliin. Hissillisiä porrashuoneita on yhtiössä kaksi. Porrashuoneisiin on esteetön sisäänkäynti katutasolta, korttelin sisäpihalta ja autohallista. Rakennettava yhtiö on savuton, eikä yhtiön välittömässä hallinnassa olevissa tai osakkaiden hallitsemisissa tiloissa saa tupakoida. Yhteiswihi ei ole savuton.

Rakennus on suunniteltu C-energialuokkaan.

Yhtiön tontti

Rakennuspaikka sijaitsee Helsingin Jätkäsaaren eteläosassa, Saukonlaiturissa korttelissa 20076 tontilla 2. Idässä rajana on Atlantinkatu, etelässä Kanariankatu, lännessä Kuubankatu. Sisäpiha on yhteiskäyttöinen naapuritonttien kanssa. Korttelin pohjoispuoliselle tontille rakennetaan Heka Jätkäsaari Atlantinkatu 11:n vuokratohde ja länsipuoliselle tontille As. Oy Helsingin Salsa. Kohde rakennetaan kaupungin vuokratontille.

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, Elimäenkatu 15, 00510 Helsinki.

8.10.2019

Urakoitsija

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

Arvioitu rakennusaika

Rakennustyöt on aloitettu keväällä 2018. Kohde valmistuu sisä- ja ulkopuolisten töiden osalta aikaisintaan 30.11.2020 ja viimeistään 29.1.2021.

Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan seitsemässä maksuerässä rakennustyön aikana.

ERÄT	ERÄPÄIVÄ	OSUUDET
1.	kaupanteon yhteydessä	20 %
2.	30.11.2019	20 %
3.	3.1.2020	20 %
4.	3.8.2020	15 %
5.	31.10.2020	n. 15 %
6. ja 7.	kun asunnon hallinta on luovutettavissa yht.	n. 10 %

Kauppahintaa maksetaan rakentamisen aikana. Kauppahinnan viimeinen, seitsemäs erä, (0,014 x velaton hinta) maksetaan asuntokauppalaan 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. 7,41 € / m ² / kk sisältäen tontin vuokran, joka on n. 3,31 € / m ² / kk
Rahoitusvastikearvio	n. 1,10 € / m ² / kk (korko) n. 8,80 € / m ² / kk (lyhennys + korko)
Vesimaksu	n. 25,0 / hlö / kk (omat vesimittarit, ennakkomaksu)
Autopaikkavastike	n. 90,0 € / 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.

8.10.2019

Yhtiölle tullaan ottamaan vapaarahoitteista pankkilainaa arviolta 6.810.700,00 euroa. Laina tulee olemaan annuiteettilaina ja laina-aika rakennusaika + 25 vuotta, joista kolme ensimmäistä asumisvuotta ovat lyhennysvapaita. Lainan ensimmäinen erä tullaan nostamaan syksyllä 2019.

Rahoitusvastikearviot perustuvat 2.10.2019 kuuden (6) kk:n euribor - korkonoteeraukseen, joka oli -0,384 %. Koska kyseinen euribor - korko on negatiivinen, peritään vähintään pankin marginaalin mukainen korko **0,600 %**.

Marginaali on voimassa 5 vuotta lainan ensimmäisestä osanostosta, minkä jälkeen marginaali on voimassa viiden vuoden jaksoissa. Pankilla on oikeus ilmoittaa uusi marginaali viimeistään 2 kk ennen jakson päättymistä. Jos luotonottaja, As Oy Helsingin Azor, ei hyväksy ilmoitettua marginaalia, on luotonottajalla oikeus kilpailuttaa rahoitus uudelleen kuluitta.

RS- ja rahoittajapankki on Danske Bank A/S Suomen sivuliike, Televisiokatu 1, Länsi-Pasila, 00240 Helsinki.

Yhtiölainojen maksaminen

Ostajalla on oikeus n. 2 viikkoa ennen sisään muuttoja, maksaa kuluitta osuutensa 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 hallituksen määrääminä aikoina.

Rakennuttajatehtävät

Taloyhtiö luovuttaa kaikki rakennuttajatehtävät Helsingin kaupungin asuntotuotannolle.

Isännöinti

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

Pysäköinti- ja väestönsuojatilat

Taloyhtiön autopaikat, 32 kpl, sijaitsevat korttelin yhtiöiden yhteiskäyttöisessä autohallissa pihakannen alla. Ajoyhteys autohalliin on korttelin lounaisnurkalta Kuubankadulta. Autopaikat varustetaan lämmityspistorasioilla. Kaikista porrashuoneista on esteetön yhteys autohalliin.

Autopaikkatiedustelut ja -sopimukset tehdään ennen muuttoja yhtiölle valittavan isännöitsijäntoimiston kautta. Mikäli tarvitsijoita on enemmän kuin autopaikkoja, paikat arvotaan.

Polkupyörien säilytyspaikkoja on piha-alueella ja kellarikerroksen varastotiloissa.

Yhtiön hallinnassa olevat tilat

Yhtiön hallintaan jäävissä tiloissa sijaitsevat asukkaiden yhteistilat. Kellaritiloissa sijaitsee väestönsuoja (normaalijakson käyttö irtaimistovarasto) ja ulkoiluvälinevarasto, jonne on jalankulkuluiska Kuubankadulta autohallin ajorampin yhteydessä. Lastenvaunuvarastot ovat maantasokerroksessa. 6.kerroksessa on talosauna, jonka pukuhuone voi toimia pienenä kerhotilana. Varsinainen kerhotila on Atlantinkadun sisäänkäyntipiha-ääressä.

8.10.2019

Liiketila 1 (123,0 m²), liiketila 2 (135,5 m²) ja liiketila 3 (92,5 m²) sijoittuvat Atlantinkadun varteen, Kanariankadun kulmaan. Ne ovat joustavasti yhdistettävissä.

Liiketilat jäävät taloyhtiön hallintaan. Rakennuttaja ei sitoudu siihen, että liiketilat ovat vuokrattu kohteen valmistuessa. Tilojen markkinointi pyritään aloittamaan ennen kohteen valmistumista.

Lämmitys, lvi-tekniikka

Yhtiö liitetään kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon sekä kaukolämpöverkoston. Asuinhuoneistoissa ja kylpyhuoneissa on vesikiertoinen lattialämmitys.

Rakennuksessa on keskitetty koneellinen lämmöntalteenotolla varustettu ilmanvaihto. Kuudennen kerroksen asunnoissa on huoneistokohtaiset ilmanvaihtokoneet, jotka sijaitsevat asunnoissa. Kerhotilalla, saunaosastolla sekä pesulalla on oma ilmanvaihtolaitteensa.

TV- ja tietoliikennejärjestelmä

Sähköasennukset sisältävät suunnitelmien mukaisen määrän rasioita sähkölaitteita, radiota ja televisiota varten sekä yleiskaapeloinnin puhelin ja tietoverkon rakentamista varten.

Jätteiden keräys

Asunto Oy Helsingin Azor liittyy alueelle rakennettuun Jätkäsaaren keskitettyyn jätteiden imukeräysjärjestelmään. Jätteensyöttöpiste sijaitsee Atlantinkatu 11:n kanssa yhteisessä Atlantinkadun porttikäytävässä.

Mahdolliset lisäkustannukset

Kauppakirjan 11. kohdan mukaan lisäkustannuksia ovat esim. lakkokustannukset, arvonlisäveron muutokset, valtiiovallan 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 pvm. 12.3.2018.

Lisätietoja osoitteesta: <https://www.hel.fi/kv/hitas-fi>

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.

8.10.2019

Tässä Hitas-yhtiössä Helsingin kaupunki tulee taloyhtiön osakkaaksi ostamalla huoneiston C41 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.

Osakekirjat luovutetaan osakkeenomistajille yhtiön hallinnon luovutuksen jälkeen. Tämä tapahtuu noin kolmesta kuuteen kuukautta asuntojen valmistumisesta. Yhtiön hallinnon luovutuksen jälkeen RS-pankki toimittaa osakekirjan joko suoraan osakkeenostajalle tai ostajan luotonantajalle.

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 Helsingin kaupungin asuntotuotannolle.

8.10.2019

Huomautus!

Esitteen sisäsivuilla 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 kotelointeja LVIS-putkien ja johtojen takia.

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

Asuntojen materiaalivalinnat ja lisä- ja muutostyöt Rakennusliike Reponen Oy:n antaman ohjeistuksen mukaan.

Kodinkoneiden ja (kuten uunien ja jääkaappien) mallit voivat muuttua suunnitelmissa esitetyistä malleista mikäli niitä ei ole saatavilla. Kodinkonevalmistajat vaihtavat ja päivittävät mallejaan vuosittain, joten Asunto Oy Azorin suunnitteluvaiheessa määriteltyjä kodinkonemalleja ei välttämättä ole saatavilla. Muuttuneiden mallien tilalle hyväksytään toiminnallisesti mahdollisimman vastaavat kodinkoneet Asunto Oy Azin puolesta..