

Asunto Oy Helsingin Capellan kanava

28.2.2020

Capellan puistotie 29, Verkkosaarenkatu 13
00580 Helsinki

Esitteen ja varaussopimuksen liite

Yleistä

Asunto Oy Capellan kanava sijaitsee Kalasatamassa Sörnäisten kaupunginosassa. Yhtiössä on kaksi asuinrakennusta, joissa molemmissa on yksi porrashuone ja seitsemän asuinkerrosta. Porrashuoneisiin on esteetön sisäänkäynti katutasolta sekä toisesta kerroksesta korttelin sisäpihalta ja koko korttelin yhteisestä pihakannen alaisesta autohallista.

Kohde on savuton. Asunnoissa, parvekkeilla eikä yhtiön yhteisissä tiloissa kuten saunoissa, kerhotiloissa ym. ei saa tupakoida. Pihalla tupakointi on kielletty, lukuun ottamatta erikseen mahdollisesti osoitettua tupakkapaikkaa

Tontti

Rakennuspaikka sijaitsee Sörnäisissä Kalasataman kaupunginosassa korttelissa 10628 Atrain, tonteilla 3 ja 7. Verkkosaarenkatu ja Capellan puistotie rajaavat tontteja pohjois- ja itäisivuolta ja länsipuolella tontti rajautuu korttelin sisälle rakentuvaan vihreään yhteispihaan. Kohde rakennetaan kaupungin vuokratontille.

Kohteen valmistuminen

Kohde valmistuu sisäpuolisten töiden osalta aikaisintaan 28.2.2022, viimeistään 28.4.2022. Pihatyöt valmistuvat 30.6.2022 mennessä.

Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan erissä rakennustyön aikana.

Maksuaikataulu:

Erä 1	10 %	2 viikon päästä kaupanteosta
Erä 2	10 %	30.6.2020
Erä 3	20 %	30.10.2020
Erä 4	20 %	31.5.2021
Erä 5	20 %	31.12.2021
Erät 6-7	10 %	valmistumisen yhteydessä, ennen hallinnan luovutusta

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

28.2.2020

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 2023

Hoitovastike	n. 6.80 € / m ² / kk sisältäen tontin vuokran, joka on n. 2,90 € / m ² / kk
Rahoitusvastike	n. 1,11 € / m ² / kk (korko) n. 8,89 € / m ² / kk (korko + lyhennys)
Vesimaksu	n. 20 € / hlö / kk (omat vesimittarit, ennakkomaksu)

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 10.106.700 euroa. Laina tulee olemaan annuiteetilaina ja laina-aika **25 vuotta, josta rakennusaika ja kaksi ensimmäistä asuinvuotta ovat lyhennysvapaita**. Lainasta maksetaan ainoastaan korkoja kaksi ensimmäistä vuotta lainan nostohetkestä. Lainan ensimmäinen erä tullaan nostamaan rakentamisen aikana **kevällä 2020**.

Rahoitusvastikearviot perustuvat 18.9.2019 kuuden (6) kk:n euribor-korko-
noteeraukseen, joka oli -0,369 %. Koska kyseinen euribor-korko on negatiivinen,
peritään vähintään pankin marginaalin mukainen korko **0,60 %**.

Marginaali on voimassa 5 vuotta lainan ensimmäisestä osanostosta, jonka jälkeen marginaali on voimassa viiden vuoden jaksoissa. Pankilla on oikeus ilmoittaa uusi marginaali viimeistään 2 kk ennen jakson päättymistä. Jos luotonottaja, Asunto Oy Helsingin Capellan kanava, ei hyväksy ilmoitettua marginaalia, on luotonottajalla oikeus kilpailuttaa rahoitus uudelleen kuluitta. Viitekoron arvon muutoksesta riippumatta velan korko on aina kuitenkin vähintään yhtä suuri kuin marginaali.

RS- ja rahoittajapankki on Danske Bank Oyj, Televisiokatu 1, 00520 Helsinki.

Yhtiölainan maksu

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

28.2.2020

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, 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 (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.

Tässä Hitas-yhtiössä Helsingin kaupunki tulee taloyhtiön osakkaaksi ostamalla huoneiston **B 35** 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.

28.2.2020

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. Verohallinto on antanut ohjeet koskien ensiasunnon varainsiirtoverovapautta.

Omistusoikeus ja osakekirjojen luovutus

Ostaja saa omistusoikeuden osakkeisiin, kun niiden kauppahinta kokonaisuudessaan on maksettu. 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. Ostajalla ei ole oikeutta siirtää kauppasopimuksen tuottamia oikeuksia edelleen ennen kuin hän on saanut omistusoikeuden osakkeisiin.

Viivästyskorvaukset

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

Huom!

Esitteen sisäsivulla esitettyihin julkisivukuviin saattaa tulla muutoksia rakentamisen edetessä. Esitettyjen julkisivujen väriytyminen saattaa painoteknisistä syistä vaihdella esitteissä. Esitteen asuntopohjien mittajana ei ole tarkka. **Esite on ennakkomarkkinointiesite** - 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 alas laskuja 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 13.1.2020 tilanteeseen.

Oikeus muutoksiin pidätetään.