

**Asunto Oy Helsingin Havanna**

15.6.2020

Kanariankatu 5 ja Kuubankatu 4  
00220 HELSINKI

## Kauppakirjan ja taloussuunnitelman liite

### Yleistä

Asunto Oy Helsingin Havanna on vapaarahoitteinen Hitas-omistusasuntokohde.

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

Kohde sijaitsee Jätkäsaassa, josta on hyvät julkisen ja kevyen liikenteen yhteydet keskustaan. Kohde muodostuu kahdesta rakennuksesta, joissa on kuusi asuinkerrosta ja katolle rakennettava iv-konehuone. Lisäksi rakennetaan kellari, joka liittyy korttelissa olevaan autohalliin. Hissillisiä porrashuoneita on yhtiössä kaksi kappaletta. Asuntoja on yhteensä 60 kappaletta.

### Kortteli ja piha-alueet

Kortteli muodostuu kolmesta yhtiöstä – Asunto Oy Helsingin Havanna, Haso Jamaika ja Heka Kanariankatu 3. Asuinrakennusten keskellä on yhteinen suojaisa leikki- ja oleskelualue. Porrashuoneisiin on esteetön sisäänkäynti korttelin sisäpihalta ja autohallista.

Kohde on savuton. Asunnoissa, parvekkeilla ja yhtiön yhteisissä tiloissa kuten saunoissa, kerhotiloissa ym. ei saa tupakoida. Pihalla tupakointi on kielletty, lukuun ottamatta erikseen mahdollisesti osoitettua tupakkapaikkaa. Yhtiö on suunniteltu B-energialuokkaan.

### Yhtiön tontti

Asunto Oy Helsingin Havanna sijaitsee Jätkäsaaren kaupunginosassa korttelissa 20075, tontilla 2. Itä- ja länsisivuilla on yhteiskäyttöinen piha-alue ja pysäköintihalli naapuritonttien kanssa, pohjoisessa Kuubankatu ja etelässä Kanariankatu. Kohde rakennetaan kaupungin vuokratontille.

Alueelle on rakennettu keskitetty jätteiden imukeräysjärjestelmä. Jätepisteet sijaitsevat tontilla 3 (Heka). Tontille 3 sijoittuu myös erityisjakeille tarkoitettu kierrätyshuone.

15.6.2020

## Pysäköinti- ja väestönsuojatilat

Taloyhtiön autopaikat 39 kpl, sijaitsevat osin rakennettavassa korttelin yhtiöiden yhteiskäyttöisessä lämmitetyssä autohallissa pihakannen alla, osin ulkopuolisessa kylmässä pysäköintilaitoksessa. Ajoyhteys autohalliin on korttelin länsinurkalta Jamaikankadulta. Kaikista porrashuoneista on esteetön yhteys autohalliin. Autopaikoista kaksi on mitoitettu liikuntaesteisille. Polkupyörien säilytyspaikkoja on pihaluueella ja kellarin ja ensimmäisen kerroksen varastotiloissa.

## Yhtiön hallinnassa olevat tilat

Yhtiön hallintaan jäävissä tiloissa sijaitsevat asukkaiden yhteistilat. Kellaritiloissa ja maantasokerroksissa sijaitsevat pesula, kuivaushuoneet, irtaimistovarastot ja väestönsuoja (normaalijan käyttö irtaimistovarasto). Lastenvaunuvarastot ja ulkoiluvälinevarastot ovat maantasokerroksessa. Maantasokerroksessa on kerhotila ja talosauna. Kellarikerroksen yhteystiloihin on sisäyhteys molemmista porrashuoneista.

## Tekniset järjestelmät

### Lämmitysjärjestelmä

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

### 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

Kohteessa on keskitetty ilmanvaihto, konehuoneet sijaitsevat vesikatolla. Asuntojen ilmanvaihtokanavat kulkevat piilossa horneissa, alas lasketuissa katoissa ja koteloissa, jotka on varustettu tarkastusluukuin. Tuloilmaa puhalletaan olo- ja makuuhuoneisiin ja poistoilmaa imetään keittotiloista, kylpyhuone- ja wc-tiloista sekä vaatehuoneista. Asukas voi tehostaa keittotilan poistoilmanvaihtoa hetkellisesti liesikuvusta ja samalla tehostuu olohuoneen ilmavirta tai suurissa asunnoissa pienenee kylpyhuoneen ilmavirta.

### 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.

15.6.2020

## Asemakaava

Asemakaava on vahvistettu. Kaava on nähtävillä Helsingin kaupungin karttapalvelussa <http://kartta.hel.fi> sekä asuntotuotannossa, Elimäenkatu 15, 00510 Helsinki.

## Urakoitsija

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

## Arvioitu rakennusaika

Rakennustyöt on aloitettu 15.5.2019. Kohde valmistuu sisäpuolisten töiden osalta aikaisintaan 30.4.2022, viimeistään 30.6.2022. Pihatyöt valmistuvat 30.6.2022 mennessä.

## Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan erissä rakennustyön aikana.

### Maksuaikataulu:

Erä 1	20 %	2 viikon päästä kaupanteosta
Erä 2	20 %	30.9.2020
Erä 3	20 %	31.3.2021
Erä 4	15 %	31.8.2021
Erä 5	15 %	4.4.2022
Erät 6-7	10 %	valmistumisen yhteydessä, ennen hallinnan luovutusta

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) muutamaa päivää 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.

15.6.2020

## Arvioidut vastikkeet / Ensimmäinen asumisvuosi 2023

<b>Hoitovastike</b>	n. 6,80 € /m <sup>2</sup> / kk sisältäen tontin vuokran, joka on n. 2,72 € / m <sup>2</sup> / kk
<b>Rahoitusvastike</b>	n. 1,11 € / m <sup>2</sup> / kk (korko) n. 7,47 € / m <sup>2</sup> / kk (korko + lyhennys)
<b>Vesimaksu</b>	n. 20 € / hlö / kk (omat vesimittarit, ennakkomaksu)
<b>Autopaikka</b>	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 8 160 600 euroa. Laina tulee olemaan annuiteettilaina ja laina-aika **27 vuotta, josta 4 vuotta lyhennysvapaata sisältäen rakennusajan**. Lainasta maksetaan ainoastaan korkoja kaksi ensimmäistä vuotta lainan nostohetkestä. Lainan ensimmäinen erä tullaan nostamaan keväällä 2020.

Rahoitusvastikearviot perustuvat 27.3.2020 kuuden (6) kk:n euribor-korko-noteeraukseen, joka oli -0,281 %. Koska kyseinen euribor-korko on negatiivinen, peritään vähintään pankin marginaalin mukainen korko **0,70 %**.

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 Havanna, 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 Svenska Handelsbanken AB, Ratamestarinkatu 7 A, 00520 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.

15.6.2020

## 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, 23.4.2018 päiväyksellä. Lisätietoja osoitteesta <https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/asuminen/hitas>.

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 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 **A10** 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.

15.6.2020

## 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 väriä 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 27.3.2020 tilanteeseen. Oikeus muutoksiin pidätetään.**