

Asunto Oy Helsingin Koskelanpiha

Kunnalliskodintie 9
00600 HELSINKI

Kauppakirjan ja taloussuunnitelman liite

Yleistä

Asunto Oy Helsingin Koskelanpiha on vapaarahoitteinen Hitas-omistusasuntokohde.

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

Kohde sijaitsee Koskelassa Koskelan sairaala alueella, josta on hyvät julkisen ja kevyen liikenteen yhteydet keskustaan. Kohde muodostuu kahdesta rakennuksesta, joissa on kuusi asuinkerrosta, kellari- ja ullakkokerros. Yhtiössä on kolme hissillistä porrashuonetta. Asuntoja on yhteensä 96.

Kortteli ja piha-alueet

Kortteli muodostuu kolmesta yhtiöstä: Asunto Oy Helsingin Koskelanpiha, Haso Koskelantie ja Heka Koskela. Asuinrakennukset reunustavat Koskelantietä ja Kunnalliskodintietä. Porrashuoneisiin on esteetön sisäänkäynti korttelin sisäpihalta ja maanalaisesta autohallista.

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

Rakennuspaikka sijaitsee Koskelan kaupunginosassa korttelissa 26962, tontilla 3. Pohjoisessa rajana on Kunnalliskodintie, eteläsivulla tontti 2, jonne sijoittuu 2022 alueen päiväkotit. Kohde rakennetaan kaupungin vuokratontille.

Pysäköintitilat

Taloyhtiön autopaikat 46 kpl, sijaitsevat korttelin yhtiöiden yhteiskäyttöisessä kylmässä maanalaisessa autohallissa tonteilla 4 ja 5. Ajoyhteys autohalliin on Kunnalliskodintieltä tontin 2 kautta. Autohalliin on esteetön yhteys. Autopaikoista kaksi on mitoitettu liikuntaesteisille. Yksi autopaikoista on yhteiskäyttöautopaikka. 10 kpl autopaikkaa on sähkölaatuspaikkoja.

Polkupyörien säilytys piha-alueella ja kellarin varastotiloissa.

Yhtiön hallinnassa olevat tilat

Yhtiön hallintaan jäävissä tiloissa sijaitsevat asukkaiden yhteistilat. Pesula, kuivaushuoneet, irtaimistovarastot ja väestönsuoja (normaalijajan käyttö irtaimistovarastona), lastenvaunuvarastot ja ulkoiluvälinevarastot, talosaunat (2 kpl) ja kerhotila sijaitsevat kellaritiloissa, joihin on osin suora yhteys ulkoa ja mahdollisuus päivänvaloon. Kellarikerroksen aputiloihin on sisäyhteys porrashuoneista.

Asemakaava

Asemakaava nro 12389 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 YIT Suomi Oy. Urakkahinnoissa on huomioitu 24 %:n suuruinen arvonlisävero. Rakennusurakkaan sovelletaan rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998 urakkasopimuksessa mainituin poikkeuksin.

Arvioitu rakennusaika

Rakennustyöt on aloitettu 1.4.2020. Kohde valmistuu sisäpuolisten töiden osalta aikaisintaan 31.3.2022, viimeistään 31.5.2022. Pihatyöt valmistuvat 30.6.2023 mennessä.

Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan erissä rakennustyön aikana.

Maksuaikataulu:

Erä 1	20 %	2 viikon päästä kaupanteosta
Erä 2	20 %	31.1.2021
Erä 3	20 %	30.4.2021
Erä 4	15 %	31.8.2021
Erä 5	15 %	15.1.2022
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 avaintenluovutuksen nopeuttamiseksi. 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. 6,70 € /m ² / kk sisältäen tontin vuokran, joka on n. 3,05 € / m ² / kk
Rahoitusvastike	n. 1,15 € / m ² / kk (korko) n. 8,00 € / m ² / kk (korko + lyhennys)
Vesimaksu	n. 20 € / hlö / kk (omat vesimittarit, ennakkomaksu)
Autopaikka	n. 80 € / 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 12 715 700 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 arviolta tammikuussa 2021.

Rahoitusvastikearviot perustuvat 20.10.2020 kuuden (6) kk:n euribor-korko-noteeraukseen, joka oli -0,498 %. Koska kyseinen euribor-korko on negatiivinen, peritään vähintään pankin marginaalin mukainen korko **0,65 %**.

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 Koskelanpiha, 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.

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 **A12** 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 lisä- ja muutostyöt lisätään asunnon hankinta-arvoon ennen indeksitarkistusta, jos asunnon omistaja esittää niistä riittävän selvityksen (muutostyötilaus tai -vahvistus ja kuitit maksetuista lisä- ja muutostöistä).

Varainsiirtoveron maksaminen

Kaupasta maksettavan varainsiirtoveron suorittaa ostaja. Varainsiirtoveron suuruus on 2 % huoneiston velattomasta hinnasta. Varainsiirtovero erääntyy kahden (2) 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 sisäsivuilla esitettyihin julkisivukuviin saattaa tulla muutoksia rakentamisen edetessä. Esitettyjen julkisivujen väriytyy 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.

Esitteen tiedot perustuvat 20.10.2020 tilanteeseen. Oikeus muutoksiin pidätetään.