

Asunto Oy Helsingin Salsa  
Kuubankatu 3  
00220 HELSINKI

12.10.2018

# Kauppakirjan ja taloussuunnitelman liite

## Yleistä

Asunto Oy Helsingin Salsa on vapaarahoitteinen Hitas-omistusasuntokohde.

Tontille rakennetaan asuinkerrostalo, jossa on 5 – 6 normaalia kerrosta. Lisäksi rakennukseen rakennetaan kellari, joka liittyy korttelissa olevaan autohalliin. Hissillisiä porrashuoneita on yhtiössä kolme kappaletta. Porrashuoneisiin on esteetön sisäänkäynti katutasolta, korttelin sisäpihalta ja autohallista. Yhtiössä on yhteensä 58 asuntoa. Kaikissa asunnoissa on parveke, ranskalainen parveke tai asuntopiha.

As Oy Helsingin Salsa on savuton kohde, eikä yhtiön välittömässä hallinnassa olevissa tai osakkaiden hallitsemisissa tiloissa saa tupakoida.

Rakennus on suunniteltu C-energialuokkaan.

## Yhtiön tontti

Hitas-ehdoin Helsingin kaupungilta vuokrattava yhtiön tontti nro 1 sijaitsee 20. (Länsisatama) kaupunginosassa korttelissa 20076. Tontin pinta-ala on n. 1980 m<sup>2</sup>.

Rakennuspaikka on korttelin länsilaitaa rajaava tontti, joka rajautuu länsisivulta osin Bermudankolmion aukioon ja osin Kuubankatuun. Pohjoissivulla tonttia rajaa kevyen liikenteen väylä Bermudankuja ja idässä tontin 3 asuinrakennus sekä korttelin sisäpiha. Etelässä tontti rajautuu tontin 2 asuinrakennukseen.

Korttelin 20076 tonttien 1, 2 ja 3 välille laaditaan yhteisjärjestelysopimus, jossa sovitaan rasieluteisista asioista.

## Asemakaava

Asemakaava on vahvistettu. Lisätietoja kaavasta antaa Helsingin kaupungin Kaupunki- ympäristön Asemakaavoitus, p. (09) 310 1961. Lisäksi kaava on nähtävillä Helsingin kaupungin karttapalvelussa <http://kartta.hel.fi> sekä asuntotuotannossa, Elimäenkatu 15, 00510 Helsinki.

12.10.2018

## 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. Alustavan aikataulun mukaan kohde valmistuu sisäpuolisten ja autohallin töiden osalta aikaisintaan 31.8.2020 ja viimeistään 30.10.2020, ulkopuolisten töiden osalta 31.12.2020.

## Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan seitsemässä maksuerässä rakennustyön aikana.

ERÄT	ERÄPÄIVÄ	OSUUDET
1.	14.12.2018	15 %
2.	15.05.2019	20 %
3.	15.10.2019	20 %
4.	14.02.2020	20 %
5.	15.06.2020	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 asuntokauppalain 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 ja käyttökorvaukset, ensimmäinen asumisvuosi

Hoitovastikearvio	n. 5,77 €/ m <sup>2</sup> / kk sisältäen tontin vuokran, joka on n. 2,47 €/ m <sup>2</sup> / kk
Rahoitusvastikearvio	n. 1,07 €/ m <sup>2</sup> / kk (korko) n. 8,77 €/ m <sup>2</sup> / kk (lyhennys + korko)
Vesimaksu	n. 25,00 €/ hlö / kk (omat vesimittarit, ennakkomaksu)
Autopaikkamaksu	n. 90,00 €/ kk

Vastikkeet ja maksut ovat arvioita, jotka tarkistetaan ennen muuttoa. Ostaja vastaa yhtiövastikkeista ja muista asunnosta aiheutuvista kustannuksista asunnon hallinnan

12.10.2018

luovutuksesta alkaen. Korkojen muutokset voivat muuttaa yhtiölainasta suoritettavaa rahoitusvastiketta.

Yhtiölle tullaan ottamaan vapaarahoitteista pankkilainaa arviolta 8.090.800,00 euroa. Laina tulee olemaan annuiteettilaina ja laina-aika on rakennusaika + 25 vuotta, joista kolme ensimmäistä asumisvuotta ovat lyhennysvapaita. Lainan ensimmäinen erä tullaan nostamaan marraskuussa 2018.

Rahoitusvastikearviot perustuvat 25.9.2018 kuuden (6) kk:n euribor –korkonoteeraukseen, joka oli -0,267 %. 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 Salsa, 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 väestösuojatilat

Kohteen autopaikat 36 kpl sijaitsevat korttelin yhteisessä maanalaisessa parkkihallissa korttelin keskellä. Autohalliin on käynti porrashuoneiden A ja C kellarikerroksesta. Ajoyhteys parkkihalliin on Kuubankadun kautta tontilta 1.

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

Yhtiölle rakennetaan oma väestösuoja kellariin, johon osa irtaimistovarastoista sijoittuu.

## Yhtiön hallinnassa olevat tilat

Yhtiön hallintaan jäävissä tiloissa sijaitsevat ulkoilu- ja liikuntavälinevarastot, pesula, kuivaushuone sekä tekniset tilat. Yhtiön kerhotila ja pesula sijoittuvat katutasoon Kuubankadun

12.10.2018

varteen C-portaaseen ja saunatila 6. kerrokseen B-portaaseen. Asuntojen irtaimistovarastot sijaitsevat kellarikerroksessa ja ensimmäisessä kerroksessa. Ulkoiluvälinevarasto sijaitsee katutasossa ja siihen on käynti kadulta.

Kaavan edellyttämät liiketilat sijoittuvat katutasoon Bermudankolmion aukion yhteyteen. A-portaan liiketilat 1 (169 m<sup>2</sup>) ja liiketila 2 (114 m<sup>2</sup>) ovat yhdistettävissä yhdeksi isommaksi liiketilaksi. Liiketila 1 on mahdollista muuttaa ravintolatilaksi. Liiketila 3 (58 m<sup>2</sup>) sijaitsee B-portaassa. Liiketilat jäävät taloyhtiön hallintaan. Rakennuttaja ei sitoudu siihen, että liiketilat ovat vuokrattu kohteen valmistuessa. Tilojen markkinointi pyritään aloittamaan ennen kohteen valmistumista. Yhtiön taloussuunnitelma vuodelle 2021 on tehty oletuksella, että liiketilan tuotot ja kulut ovat yhtä suuret. Liiketilän vuokratulojen kasvaessa yhtiön keräämä hoitovastike saattaa olla arviota pienempi.

## Lämmitys, lvi-tekniikka

Yhtiö liitetään kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon sekä kaukolämpöverkostoon. 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 Salsa liittyy alueelle rakennettavaan Jätkäsaaren jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Jätteensyöttöpiste rakennetaan talon rungon sisään autohallin ajoluiskan yhteyteen. Jätteensyöttöpisteen alle tulee erillinen venttiilihuone.

## 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 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,

12.10.2018

että Hitas-asunnon omistaja ostaja sitoutuu myymään tai muutoin luovuttamaan omistus-oikeudella aikaisemman Hitas-asunnon osakkeet ennen uuden Hitas-asunnon omistus-oikeuden 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 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 eräännyy 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 asuntotuotantotoimistolle.

12.10.2018

## Huomautus!

Esitteen sisäsivuilla esitettyihin julkisivukuviin saattaa tulla muutoksia rakentamisen edetessä. Esitettyjen julkisivujen väritys 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 koteloiteja LVIS-putkien ja johtojen takia.

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