

Hitas-uustuotannon tietopaketti

Sisällys

MITÄ HITAS TARKOITTA?	2
ASUNNON HINTA HITAS-UUSTUOTANNOSSA	2
UUDEN HITAS-ASUNNON OSTAMINEN	2
OMISTAJATIETOJEN REKISTERÖINTI	3
HITAS-ASUNTOJEN OMISTAMISRAJOITUS	3
HITAS-ASUNNON MYYPÄÄN VALMISTUMISEN JÄLKEEN	3
Hitas-huoneiston enimmäishinnan laskentatavat	3
Asunnon myyminen rajaneliö hinnalla	4
Kaupungin lunastusoikeus	4
HITAS-SÄÄNTELYN PÄÄTTYMINEN	4
PUOLIHITAS	4

Mitä Hitas tarkoittaa?

Hitas tarkoittaa Helsingin kaupungin omistamille tonteille rakennettujen asuntojen hinta- ja laatu-tason sääntelyä. Hitas-järjestelmän tarkoituksena on tarjota ostajille kohtuuhintaisia ja niiden tuotantokustannuksiin perustuvia omistusasuntoja.

Kaikki Hitas-yhtiöt ovat kaupungin vuokratonteilla. Tontin maanvuokrat on sidottu elinkustannus-indeksiin ja vuokrat tarkistetaan vuosittain. Tonttien maanvuokrat vaihtelevat alueittain ja vuokra-aika on noin 60–100 vuotta. Hitas-asuntojen hintaan ei sisälly tontin hintaa, vaan tontin vuokraa maksetaan hoitovastikkeessa tai erillisessä tonttivastikkeessa. Tonttia ei voi lunastaa omaksi.

Hitas-asuntoa myytäessä kaupunki laskee ja vahvistaa asunnon enimmäismyyntihinnan. Laatu-tason ohjaus ja valvonta koskevat asuntojen ja asuinympäristön laatua. Hitas-järjestelmään ei sisälly omaa rakennusaikaista laadun valvontaa, vaan Hitas-asuntoja koskevat samat määräykset kuin muutakin rakentamista.

Hitas-asunnot on tarkoitettu ensisijaisesti ostajille, jotka itse tai joiden perheenjäsenet muuttavat niihin asumaan. Hitas-asunnon vuokraaminen on kuitenkin mahdollista, ellei yhtiöjärjestyksessä toisin mainita.

Asunnon hinta Hitas-uustuotannossa

Hitas-yhtiön rakennussuunnitelmat ja -kustannukset käsitellään Hitas-työryhmässä. Yhtiön rakennussuunnitelmat ja hankinta-arvo (=hinta) hyväksytään kaupunkiympäristön asuntopalvelut-yksikössä Hitas-työryhmän lausunnon perusteella.

Hitas-asunnot ovat vapaarahoitteista asuntotuotantoa, eikä niiden rahoittamiseen liity kaupungin tai valtion lainaa. Ostaja maksaa Hitas-asuntonsa aivan kuten minkä tahansa omistusasunnon omalla rahoitustavallaan.

Asunnon kokonaishinta (velaton kauppahinta) muodostuu kauppahinnasta ja yhtiölainaosuudesta. Yleensä rakenteilla olevan uuden Hitas-asunnon kauppahinta maksetaan rakennuttajalle useammassa erässä rakennustöiden edistymisen mukaan.

Uuden Hitas-asunnon ostaminen

Uusien Hitas-asuntojen ostajat valitaan arvonnassa saadun ostojärjestyksen perusteella. Kaupunkiympäristön asuntotuotanto markkinoi ja myy kaupungin oman Hitas-tuotannon. Muut Hitas-asuntojen rakennuttajat markkinoivat ja myyvät omien Hitas-kohteidensa asunnot.

Hitas-yhtiöiden ennakkomarkkinoinnista ilmoitetaan asumisen verkkosivuilla noin kaksi viikkoa ennen asuntojen hakuajan alkua. Hakuohje ja muut yhtiön asiapaperit löytyvät tällöin rakennuttajan verkkosivuilta. Ostajat valitaan arvonnalla. Asuntoja voi kuitenkin jäädä arvonnasta jälkeensä vapaaksi, jolloin ne siirtyvät vapaaseen myyntiin.

Lapsiperheillä on ostojärjestyksen arvonnassa etusija perheasuntoihin:

- lapsiperheeseen kuuluu hakuajan päättyessä
 - vähintään yksi alaikäinen lapsi
 - raskaus ja vireillä oleva adoptio otetaan huomioon
- perheasuntoja ovat
 - kolme huonetta ja sitä suuremmat asunnot

Hitas-asunnon ostamiseen ei liity tulo- ja varallisuusrajoja, mutta ostajan tulee olla täysi-ikäinen, oikeustoimikelpoinen luonnollinen henkilö. Kuolinpesä ei voi olla uuden Hitas-asunnon ostajana.

Omistajatietojen rekisteröinti

Hitas-asuntojen kauppakirjojen omistaja- ja hintatiedot rekisteröidään asuntopalveluiden ylläpitämään Hitas-tietojärjestelmään. Ajantasaiset tiedot mahdollistavat asuntojen myynnin ja jälleennyynnin säätelyn. Voit lukea enemmän omistajarekisterin käytöstä [rekisteriselosteesta \(pdf\)](#).

Hitas-asuntojen omistamisrajoitus

Uuden Hitas-asunnon ostaminen on mahdollista, vaikka ostajalla/ostajataloudella olisi jo ennestään Hitas-asunto. Tällöin uuden Hitas-asunnon kauppakirjaan tulee ehto, että aikaisempi Hitas-asunto on myytävä omistusoikeudella viimeistään uuden Hitas-asunnon valmistumiseen mennessä. Myös hallintaoikeudesta on luovuttava uuden asunnon valmistuttua. Omistamisrajoitus koskee koko kotitaloutta, eli kaikkien samaan talouteen kuuluvien tulee luopua vanhoista Hitas-asunnoistaan. Asuntopalvelut varmistaa omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisen kauppakirjasta ja osakekirjan siirtomerkinnästä sekä tarvittaessa pyytää todistuksen varainsiirtoveron maksusta.

Erityisistä syistä asuntopalvelut voi myöntää ostajalle lisäaikaa vanhan Hitas-asunnon myynnille. Erityisenä syynä voidaan pitää esimerkiksi tilannetta, jolloin asuntomarkkinatilanne on hiljentynyt. Uuden Hitas-asunnon ostaja ei tällöin kuitenkaan saa hallintaoikeutta uuteen Hitas-asuntoonsa ennen myyntiehdon täyttymistä. Ostaja vastaa huoneistoa koskevista vastikkeista ja muista maksuista sen valmistumisesta lähtien. Lisäaikaa tulee hakea viimeistään 14 päivää ennen uudiskohteen valmistumista ja lisäajan pituus on kolme (3) kuukautta uudiskohteen valmistuspäivästä. Hyvin perustelluissa yksittäistapauksissa lisäaikaa voidaan myöntää pidemmäksi aikaa.

Omistamisrajoitus koskee myös rakenteilla olevia Hitas-uudiskohteita siten, että henkilön on mahdollista olla osakkaana vain yhdessä rakenteilla olevassa Hitas-kohteessa. Omistamisrajoitus koskee myös ryhmärakennuttamishankkeita. Rajoitus ei koske Puolihitas-asuntoja.

Hitas-asunnon myyminen valmistumisen jälkeen

Hitas-huoneiston enimmäishinnan laskentatavat

Hitas-asunnon enimmäishinta pohjautuu huoneiston alkuperäiseen velattomaan hankinta-arvoon. Indeksitarkistusten laskenta aloitetaan yhtiön viimeisen vaiheen valmistumisesta.

Enimmäishinnan laskennassa käytetään joko markkinahintaindeksiä (vanhojen osakeasuntojen hintaindeksi) tai rakennuskustannusindeksiä. Indeksilaskennan perusvuotena käytetään molemmilla laskentatavoilla Tilastokeskuksen julkaisemaa indeksiä 2005=100. Hitas-asunnon enimmäishinta lasketaan aina molemmilla indekseillä samaa laskukaavaa käyttäen.

Indeksien sijaan huoneiston enimmäishintalaskelma saattaa pohjautua voimassa olevaan rajaneliöhintaan. Tällöin rajaneliö hinnalla laskettu myyntihinta on indekseillä laskettua hintaa korkeampi. Hitas-asunnon enimmäishinnaksi vahvistetaan aina em. laskentatavoilla saatu korkein hinta.

Asunnon myyminen rajaneliö hinnalla

Hitas-asunnon omistajalla on mahdollisuus myydä asunto myös ilman enimmäishinnan vahvistamista. Tällöin omistaja laskee enimmäismyyntihinnan itse käyttämällä voimassa olevaa velatonta rajaneliöhintaa. Mahdollinen yhtiölainaosuus tulee vähentää rajahinnan perusteella lasketusta enimmäishinnasta. Kulloinkin voimassa oleva rajaneliöhinta ja ohje asunnon myyntihinnan laskemiseen löytyvät [asumisen verkkosivuilta](#).

Kun asunnon myyntihinta lasketaan rajaneliöhinnan pohjalta, ei enimmäishinnassa voida ottaa huomioon rakennusaikaisia lisä- ja muutostöitä eikä yhtiön parannuksia.

Kaupungin lunastusoikeus

Helsingin kaupungilla on oikeus lunastaa Hitas-asunnon osakkeet kuukauden kuluessa siitä, kun osakkeiden luovutuksesta on ilmoitettu yhtiön hallitukselle. Kaupungin lunastaessa osakkeet käytetään lunastushintana kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti huoneistolle vahvistettua enimmäishintaa. Käytännössä lunastusoikeutta käytetään vain sellaisissa tapauksissa, joissa kaupanteossa on havaittu vilppiä.

Kaupungilla ei ole lunastusoikeutta, jos omistusoikeus osakkeisiin on siirtynyt uudelle omistajalle perintönä, testamentilla tai osituksen kautta tai jos osakkeet on luovutettu yhtiöjärjestyksessä mainitulle lähisukulaiselle, joita ovat aviopuoliso, rintaperilliset, adoptiolapset, vanhemmat, adoptiovanhemmat, sisaret, veljet sekä sisar- ja velipuolet.

Hitas-sääntelyn päättymisen

Hitas-rajoitukset päättyvät 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta. Tällöin tontin maanvuokra korotetaan samalle tasolle kuin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin vertailuvuokra.

Puolihitas

Puolihitas-kohteiden tontit luovutetaan ja vuokrataan rakennuttajille sellaisilta alueilta, joilla asuntojen rakennuskustannusten ja alueen markkinahintatason välillä ei ole oleellista eroa. Tuotantotapa ja asuntojen ensimmäinen myyntihinta on säännelty, mutta jälleennyntihinnat eivät ole sääntelyn piirissä. Hitas-asuntojen omistamisrajoitus ei koske Puolihitas-asuntoja vaan asunnon voi ostaa, vaikka ostaja/ostajatalous omistaisi Hitas-asunnon.

Asuntopalvelut/Hitas
p. (09) 310 13033 (ma-to klo 9–11)
hitas@hel.fi
www.hel.fi/hitas