

ASUNTO OY HELSINGIN CAPELLA
Kalasatamankatu 32, 00580 Helsinki

Yleistä Asunto Oy Helsingin Capella on vapaarahoitteinen Hitas-omistusasuntokohde (jäljempänä "Taloyhtiö"), joka sijaitsee Helsingin kaupungin omistamalla vuokratontilla. Taloyhtiön rakennetaan 8-kerroksinen asuinkerrostalo, jossa on yksi porrashuone ja yhteensä 32 asuntoa. Asuintilojen yhteispinta-ala on n. 2.072 m². Taloyhtiön hallintaan jää mm. kaksi liiketilaa. Helsingin kaupunkiympäristön toimiala on hyväksynyt Taloyhtiön suunnitelmat ja hankinta-arvon.

Taloyhtiöllä on käytössään kahdeksantoista (18) nimeämätöntä pysäköintipaikkaa, joista yksi (1) pysäköintipaikka on ensisijaisesti tarkoitettu liiketoille. Pysäköintipaikat sijoittuvat kahteen yhteiskäyttöiseen pysäköintilaitokseen, joista toinen (pysäköintilaitos 1) sijaitsee pääosin tontin 10652/5 maanalaisella alueella ja toinen (pysäköintilaitos 2) pääosin tonttien 10652/ 7, 8 ja 9 alueella. Käytännössä pysäköintilaitokset muodostavat yhtenäisen pysäköintilaitosalueen, joihin on tulossa yhteensä 143 pysäköintipaikkaa.

Tontille 10652/5 ja tonttien 10652/7, 8 ja 9 alueille sijoittuvat piha-alueet ovat koko korttelin yhteiskäytössä.

Taloyhtiö liittyy alueelle perustettujen Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n ja Kalasataman Palvelu 2 Oy:n osakkaaksi maanvuokrasopimusehtojen mukaisesti.

Taloyhtiön maanvuokra-alueet

Asuntotontti (91-10-652-9)

Taloyhtiö rakennetaan Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan korttelin 10652 tontille 9 (kiinteistötunnus 91-10-652-9), joka on pinta-alaltaan lainhuutotodistuksen mukaan 632 m². Taloyhtiö on vuokrannut tontin Helsingin kaupungilta pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella 31.12.2085 saakka. Maanvuokrasopimuksen mukaan vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin. Tontin vuokra sisältyy Taloyhtiölle maksettavaan hoitovastikkeeseen. Vuokrasopimuksen ehdot ilmenevät 10.5.2023 tehdystä maanvuokrasopimuksesta.

Pysäköintitontti (91-10-652-5 alapuolinen alue)

Pysäköintilaitos sijaitsee pääosin Helsingin kaupungin tontin 10652/5 alueella pihakannen alla. Taloyhtiö hallitsee vuokra-alueesta 12/119 määrääosaa ja vuokra-alueesta laaditaan hallinnanjakosopimus tonttien 1, 3, 4, 7, 8 ja 9 kesken. Vuokra-aluetta koskevassa hallinnanjakosopimuksessa on tarkemmin sovittu pysäköintilaitoksen yhteisomistukseen liittyvistä seikoista. Tontin vuokra sisältyy Taloyhtiölle maksettavaan hoitovastikkeeseen. Vuokrasopimuksen ehdot ilmenevät tarkemmin 17.5.2023 tehdystä maanvuokrasopimuksesta.

Asemakaava

Tontin 10652/9 asemakaava nro 091-12375 on tullut voimaan 27.1.2017 ja alueen erillinen sitova tonttijako nro 091-13735 on tullut voimaan 18.10.2021. Kohde on asemakaavan mukainen rakennusluvassa mainittuja poikkeamia lukuun ottamatta.

Lisätietoja kaavasta antaa mm. Helsingin kaupungin asemakaavoitus puh. +358 9 310 1691. Lisäksi kaava on nähtävillä Asuntosäätiön asuntomyynnissä osoitteessa Tuulikuja 2, 02100 Espoo.

Urakoitsija

Tontin 91-10-652-9 pääurakoitsija on Jatke Uusimaa Oy. Osakkeenostajat ovat velvollisia tutustumaan yhtiön ja pääurakoitsijan väliseen urakkasopimukseen ennen varsinaista kaupantekoa. Rakennusurakkaan sovelletaan rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998 urakkasopimuksessa mainituin poikkeuksin.

Pääosin tontin 91-10-652-5 alapuoliselle alueelle tuleva pysäköintilaitos 1 rakennetaan vaiheittain. Ensimmäisen vaiheen urakoitsijana toimii Jatke Uusimaa Oy, mutta loppuvaiheen toteutuksen osalta urakoitsija selviää vasta myöhemmin. Kaikkia pysäköintilaitosta 1 koskevia sopimuksia mm. kaikkia urakkasopimuksia ei vielä ole allekirjoitettu, eikä niiden osalta esim. urakoitsija tai tarkka valmistusajankohta ole tiedossa. Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy vastaa Taloyhtiön asuintontille 10652/9 tulevan rakennuskohteen lisäksi rakennuttamissopimuksen mukaisesti Taloyhtiön puolesta Taloyhtiön pysäköintilaitosta 1 koskevan määräosan osalta myös pysäköintilaitoksen 1 rakennuttamistehtävistä, toteuttamisesta ja sen loppuun saattamisesta sekä kantaa Taloyhtiön osakkeiden myyjälle kuuluvat kustannus- ja muut vastuut riippumatta siitä, onko hallinto luovutettu tuossa vaiheessa Taloyhtiölle ennen pysäköintilaitoksen 1 valmistumista.

Rakennusaika

Taloyhtiön rakennustyöt on aloitettu huhtikuussa 2023. Tontin 91-10-652-9 osalta valmistusajankohta urakkasopimuksen mukaan on seuraavasti:
Urakkasuoritus on valmis ja luovutettavissa tilaajalle: sisäpuoliset työt 30.5.2025, ulkopuoliset työt viimeistään 30.9.2025. Korttelin 10652 yhteiskäyttöpihan pihatyöt valmistunevat myöhempänä ajankohtana, kun muut yhteiskäyttöpihaa rajaavien asuinrakennusten työt ovat tarvittavilta osin valmiita. Valmistumispäivänä pidetään myyjän ostajalle ilmoittamaa muuttopäivää.

Osa pysäköintilaitoksista on tarkoitus ottaa samaan aikaan käyttöön asuinrakennuksen kanssa. Mikäli osa pysäköintilaitoksista ei valmistu käyttöön asuinrakennuksen käyttöönottoon mennessä, tullaan autoille osoittamaan tilapäiset pysäköintipaikat muualta.

Rakennuslupa

Asuinkerrostalolle on haettu rakennuslupaa 26.8.2022. Kohde toteutetaan rakennusluvan hakupäivänä voimassa olleiden määräysten mukaisesti. Rakennuslupa on myönnetty 23.2.2023 ja on saanut lainvoiman 21.3.2023.

Korttelin tontille 10652/5 pääosin sijoittuva korttelin yhteiskäyttöinen pihakannen alainen pysäköintilaitos toteutetaan erillisenä hankkeena erillisellä rakennusluvalla. Tonttien 10652/7, 8 ja 9 alueille toteutettava pysäköintilaitos rakennetaan ko. tonteille tulevien asuinrakennusten yhteydessä.

RS-pankki

S-pankki Oyj
RS-palvelut
Fleminginkatu 34, 00510 Helsinki
PL 77, 00088 S-RYHMÄ
sähköposti: rs-palvelut@s-pankki.fi

RS-taloussuunnitelman mukaiset arvioidut asumiskustannukset (ensimmäinen asumisvuosi, rakentamisvaiheen jälkeinen tilikausi)

Vastikkeet ja maksut ovat arvioita, jotka tarkistetaan muuttovaiheessa ja ne ilmoitetaan muuttokirjeessä.

Vastikkeet

Hoitovastikearvio

n. 9,90 euroa / asm2 / kk

- hoitovastikkeeseen sisältyy yhtiön tavanomaisten hoitokulujen lisäksi mm. tonttien vuokrat, joiden arvio on noin 4,71 euroa / asm2 / kk.

- Pääomavastikearvio** **n. 17,82 euroa / asm2 / kk (sisältää koron ja lyhennyksen)**
- Korkoarvio **n. 9,12 euroa / asm2 / kk (ei sisällä lyhennystä)**

Korko 4,564 % p.a., 12 kk Euribor (17.4.2023: 3,764 %-yks.) + marginaali 0,80 %-yks.. Pääomavastike tarkennetaan muuttoajankohdan korkotason mukaisesti. Edellä oleva pääomavastikkeen määrä kattaa vain taloyhtiölainan koron (mutta ei lyhennystä) käyttäen korkona RS-taloussuunnitelman noteerauspäivän (17.4.2023) mukaista korkoa. Lainan korko on aina vähintään marginaali. Viitekoron muutos aiheuttaa suoraan muutoksen pääomavastikkeen määrään.
 - Yhtiölainan lyhennysosuus **n. 8,70 euroa / asm2 / kk (ei sisällä korkoa)**

Pankki perii 1. lyhennyksen taloyhtiöltä arviolta syksyllä 2027 (tasalyhennys). Yhtiölainan lyhennysosuuteen lisätään koron osuus. Lyhennysosuuksien kerääminen aloitettaneen mahdollisesti keväällä 2027, jonka jälkeen maksetaan lyhennysosuutta ja korkoa. Taloyhtiön yhtiökokous päättää tarkemman ajankohdan, milloin Taloyhtiö alkaa periä lyhennyksiä taloyhtiölainasta osakkeenomistajiltaan.

HUOM. Korkojen muutokset voivat muuttaa yhtiölainasta suoritettavaa pääomavastiketta.

Osakkaat vastaavat taloyhtiölainasta yhdessä, mikä viime kädessä voi johtaa muiden osakkeenomistajien maksuvastuuseen, jos lainaa koskevia pääomavastikkeita ei saada joidenkin asuntojen osalta muutoin perittyä.

Muut maksut

- Vesimaksuennakkoarvio **25 euroa / henkilö / kk (asuntojen osalta)**
 - veden kulutus tarkistetaan huoneistokohtaisen mittarilukeman perusteella.
- Pysäköintioikeusmaksuarvio **90 euroa / nimeämätön paikka pysäköintilaitoksessa / kk**
 - Huom. ei sisällä mahdollista sähköauton tai muun vastaavan latauksen käyttökustannusta ym. maksuja.
 - Mikäli muuttovaiheessa autopaikan hakijoita on enemmän kuin autopaikkoja, tullaan pysäköintioikeudet tarvittaessa arpomaan hakijoiden kesken.
- Saunamaksuarvio **25 euroa / kk**

saunavuoro 1 krt/vko

Taloyhtiölle nostetaan rakennusaikana S-pankki Oyj:stä 4.970.001,00 euron suuruinen yhtiölaina (n. 2.399 euroa / asm2). Laina nostetaan kokonaisuudessaan rakennusaikana. Rakennuksen valmistumisen jälkeen laina-ajaksi vahvistetaan 25 vuotta. Kohteen valmistumisella tarkoitetaan tässä päivää, jolloin perustajaosakas luovuttaa huoneistojen hallinnan ostajille. Maksuohjelman mukaan lyhennysvapaata kohteen valmistumisesta on kaksi vuotta, minkä jälkeen tasalyhennys + korko puolivuositain. S-pankki Oyj varaa oikeuden tarkistaa lainan korkomarginaalia. Ensimmäinen tarkastusmahdollisuus S-Pankki Oyj on kolmen vuoden kuluttua kohteen valmistumisesta ja mahdollisen marginaalin muuttamisen jälkeen aina aikaisintaan kolmen vuoden kuluttua muutoksesta. Lainalle on mahdollista tehdä veloituksetta ylimääräisiä osakaslyhennyksiä kohteen valmistumisen yhteydessä. Muita ylimääräisiä lyhennyksiä voidaan tehdä valmistumisen jälkeen koron eräpäivänä luottoehtojen ja pankin palveluhinnaston mukaan. Lainaan sovelletaan velkakirjan ja sen liitteiden lisäksi sopimushetkellä voimassa olevia S-Pankki Oyj:n yritysille tarkoitettuja yleisiä luottoehtoja sekä kulloinkin voimassa olevaa palveluhinnastoa.

Asunto-osakeyhtiön yhtiökokous päättää, mistä ajankohdasta lukien ja minkä suuruisena peritään osakkeenomistajilta pääomavastiketta, joka kattaa sekä lainan koron että

lyhennyksen ottaen huomioon korkotason. Lainan lyhennykseen tarvittavaa pääomavastiketta voidaan kerätä aikaisemmin kuin lyhennysvapaa loppuu.

Yhtiölainan maksaminen

Yhtiölainaosuutta voi maksaa joko kokonaan tai puolet siitä noin viikkoa ennen muuttopäivämäärää.

Myyjä ei maksa hyvityskorkoa lainaosuussuorituksille.

Hallinnon luovutuksen jälkeen ostajalla on oikeus maksaa pois osuutensa Taloyhtiön yhtiölainasta Taloyhtiön hallituksen määrääminä ajankohtina yhtiöjärjestyksen mukaisesti ja lainan ehdot huomioiden. Hallitus määrittelee lainaosuuden suorituserien suuruudet.

Rakennuttajatehtävät ja rakennusaikainen hallinto

Taloyhtiön rakennuttajatehtäviä ja rakennusaikaista hallintoa hoitaa Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy.

Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy
Tuulikuja 2, 02100 Espoo
puh. 020 161 2400
www.asuntosaatio.fi

Isännöinti ja huoltoyhtiö

Asumisaikainen isännöinti ja huolto kilpailutetaan ja valitaan ennen sisään muuttoa.

Isännöitsijätoimistoksi tulee mahdollisuuksien mukaan valita Auktorisointiyhdistys ISA ry:n auktorisoima isännöitsijätoimisto.

Kaapeli-TV / tietoliikenne

Taloyhtiö liitetään DNA:n kaapelitelevisioverkkoon sekä tietoliikenneverkkoon.

Autopaikat

Taloyhtiöllä tulee olemaan käytössään kahdeksantoista (18) nimeämätöntä pysäköintipaikkaa, joista yksi (1) pysäköintipaikka on ensisijaisesti tarkoitettu liiketiloille. Pysäköintipaikat ovat nimeämättömiä, eli pysäköintipaikan Taloyhtiöltä vuokrannut ei saa itselleen nimettyä pysäköintipaikkaa, vaan käytössä oleva pysäköintipaikka voi vaihdella. Pysäköintipaikat sijoittuvat yhteiskäyttöisiin pysäköintilaitoksiin, joista toinen sijaitsee pääosin tontin 10652/5 alapuolisella alueella ja toinen pääosin tonttien 10652/7, 8 ja 9 alueella. Käytännössä em. pysäköintilaitokset muodostavat yhtenäisen pysäköintilaitosalueen, joka on lämmittämätön. Pysäköintilaitoksissa on yhteensä 143 pysäköintipaikkaa, joista 8 paikkaa on osoitettu liikuntaesteisille ja osa pysäköintipaikoista varustetaan hitaalla sähköauton latausmahdollisuudella ja loput varustetaan lämmityspistorasioilla.

Pysäköintilaitos tontin 10652/5 alapuolisella alueella

Korttelin 10652 tonttien 1, 3, 4, 7, 8 ja 9 pysäköintipaikkoja sijaitsee korttelin yhteiskäyttöisessä pysäköintilaitoksessa, joka sijoittuu pääosin korttelin 10652 keskelle jäävän yhteispihan alle (tontti 5) ja jonka omistavat tontin 10652/5 alapuoliseen alueeseen kohdistuvan vuokraoikeuden määräosaiset omistajat. Taloyhtiö tekee hallinnanjakosopimuksen korttelin 10652 tonttien 1, 3, 4, 7, 8 ja 9 kesken koskien tontin 10652/5 alapuolisen alueen vuokraoikeutta ja korttelia 10652 koskevan yhteisjärjestelysopimuksen, joissa on tarkemmin sovittu mm. ylläpidosta ja niihin liittyvästä kustannusten jaosta.

Pysäköintilaitos tonttien 10652/ 7, 8 ja 9 alueella

Korttelin 10652 tonttien 1, 3, 4, 7, 8 ja 9 pysäköintipaikkoja sijaistaa lisäksi korttelin yhteiskäyttöisessä pysäköintilaitoksessa, joka sijoittuu pääosin tonteille 10652/7, 8 ja 9 ja jonka omistavat tonttien 10652/7, 8 ja 9 vuokramiehet kukin hallinnassaan olevan tontin alueen osalta. Taloyhtiö on tehnyt korttelia 10652 koskevan yhteisjärjestelysopimuksen, jossa on tarkemmin sovittu mm. ylläpidosta ja niihin liittyvästä kustannusten jaosta.

Tavoitteena on, että pysäköintilaitokset olisi mahdollista ottaa samaan aikaan käyttöön asuinrakennuksen kanssa. Mikäli tämä ei olisi mahdollista, tullaan autoille osoittamaan tilapäiset pysäköintipaikat muualta.

Yhteistilat

Taloyhtiön välittömään hallintaan jäävät mm.:

saunatilat, pesula, teknisiä tiloja, irtaimistovarastot, UVV, LVV, kuivaushuone, talovarasto ja kerhotila.

Liiketilat Taloyhtiön hallintaan jää kaksi liiketilaa. Liiketiloista suurempaan on osittain varauduttu myöhemmin mahdollisesti toteutettavaan ravintolaan.

Yhteispiha-alue

Yhteispihatontti 10652/5 on asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä piha-alueetta. Kalasataman Palvelu 2 Oy:n osakkeita merkitsevillä osakasyhteisöjen asukkailla on oikeus käyttää palveluyhtiön koko toiminta-alueella sen hallitsemia ja ylläpitämiä yhteispihatontteja mm. leikkiin, oleskeluun ja liikkumiseen.

Korttelissa 10652/5 sijaitseva yhteispiha-alue ei valmistune kokonaisuudessaan Taloyhtiön asuinrakennuksen käyttöönottoon mennessä. Yhteispiha-alue valmistunee myöhemmän ajankohtana, kun muut yhteispihaa rajaavien asuinrakennusten työt ovat tarvittavilta osin valmiita.

Alueellinen jäteyhtiö Kalasataman jätteen putkikeräys Oy

Maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaan Taloyhtiö liittyy Kalasataman alueellisen jäteyhtiön Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n osakkaaksi. Jäteyhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päättä. Taloyhtiö tekee jäteyhtiön kanssa tarvittavat suunnittelu-, merkintä- ja käyttösopimukset tai muut mahdolliset sopimukset kaupungin vahvistamien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti. Merkintämaksu sisältyy RS-taloussuunnitelman mukaisiin rakennuskustannuksiin. Merkintämaksu ei oikeuta palveluihin vaan Taloyhtiön on sopimuksessa sovittavalla tavalla maksettava palveluista jäteyhtiölle käyttömaksuja, jotka sisältyvät arvioina RS-taloussuunnitelman hoitovastikkeeseen.

Taloyhtiön ja Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n välinen sopimus allekirjoitetaan Taloyhtiön rakennusaikana. Ostajalla on mahdollisuus tutustua ennen kauppakirjan allekirjoittamista allekirjoitettuun sopimukseen tai siitä olevaan luonnokseen sekä yhtiöjärjestykseen.

Korttelin 10652 tontteja 7, 8 ja 9 yhteisesti palveleva jätteenkeräyspiste sijaitsee korttelin 10652 tontilla 7.

Korttelin 10652 tontteja 1, 2, 3, 4, 7, 8 ja 9 palveleva kierrätyshuone/lajitteluhuone, joka on tarkoitettu sellaisen jätteen keräystä varten, jota ei hoideta alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä, sijaitsee saman korttelin tontilla 5. Kierrätyshuone/lajitteluhuone ei valmistune muuttopäivämäärään mennessä.

Taloyhtiö huolehtii kiinteistönsä jätehuollon järjestämisestä kustannuksellaan myös siltä osin, kuin sitä ei voida putkikeräysjärjestelmään liittyvien teknisten tai muiden rajoitteiden vuoksi järjestää ko. järjestelmällä. Mikäli putkikeräysjärjestelmä ei ole vielä valmistunut rakennusten käyttöönottoon

mennessä, jätehuolto on huolehdittava väliaikaisesti esim. perinteisin jätehuollon menetelmin. Helsingin kaupunki ja jäteyhtiö eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Kalasadaman Palvelu 2 Oy

Kalasadaman Palvelu 2 Oy on perustettu kaupungin määrittelemien ehdoin uusia asuntotontteja koskevien asemakaavojen, varauspäästösten ja vuokrasopimusten/kauppakirjojen ehtojen toteuttamiseksi. Palveluyhtiö toteuttaa sopimusalueilla keskitetysti osakasyhteisöilleen omakustannusperusteisia palvelukonsepteja, joiden toteuttaminen rahoitetaan siten, että palveluja käyttävät osakasyhteisöt (asuntotonttien vuokralaiset tai omistajat) tulevat myös palveluyhtiön osakkeen omistajiksi.

Taloyhtiö on kaupungin sille vuokraaman asuintontin vuokraehtojen mukaan velvollinen ryhtymään kaupungin määräämin ehdoin palveluyhtiön osakkaaksi, tekemään palveluyhtiön kanssa merkintä- ja käyttösopimuksen ja merkitsemään / ostamaan käyttämiensä palvelukonseptien mukaisesti palveluyhtiön osakkeita. Lisäksi Taloyhtiö on velvollinen suorittamaan merkintä- ja käyttösopimuksen mukaisesti käyttömaksua. Käyttömaksu sisältyy arviona Taloyhtiön RS-taloussuunnitelman hoitovastikkeeseen.

Palveluyhtiön hallituksella on kuitenkin oikeus tarkistaa em. osakkeiden merkintahintojen perusteena olevia omarahoitusosuuksia, mikäli hankkeen todelliset kustannukset (investointikustannukset) muuttuvat kustannusarvioista. Nämä mahdolliset lisäkustannukset eivät sisälly Taloyhtiön RS-taloussuunnitelman mukaisiin kustannuksiin, vaan Taloyhtiö vastaa kustannuksista asumisaikana.

Taloyhtiö tulee kaupungin edellyttämien ehdoin tekemään Kalasadaman Palvelu 2 Oy:n kanssa merkintä- ja käyttösopimus 3:n. Ostajan on mahdollista ennen kauppakirjansa allekirjoittamista tutustua allekirjoitettuun merkintä- ja käyttösopimukseen tai siitä olevaan luonnokseen sekä Kalasadaman Palvelu 2 Oy:n yhtiöjärjestykseen.

Rasitteenluonteiset yms. sopimukset

Taloyhtiö on velvollinen vuokraamiensa alueiden osalta laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden tonttien ja myös yleisten alueiden kanssa ko. tonttien ja yleisten alueiden toteuttamisen ja käytön edellyttämiä mahdollisia rasitteenluonteisia sopimuksia sekä esittämään sopimukset kaupungin hyväksyttäväksi.

Yhteisjärjestelysopimus koskien korttelia 10652

Tonttien 10652/ 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8 ja 9 haltijat/tulevat haltijat ja Helsingin kaupunki allekirjoittavat kiinteistöjen yhteisjärjestelysopimuksen koskien mm. yhteispihatonttia, yhteiskäytössä olevaa piha- aluetta, pysäköintilaitoksia, jätteen putkikeräysjärjestelmää, lajitteluhuonetta, pelastus- ja sammutusreittejä, hulevesien johtamista, perustusten sijoittamista, johtojen putkien ja kaapeleiden yms. teknisten yhteyksien sijoittamista, korttelimuuntajan sijoittamista, maalämpöä, keskitettyä lukitusjärjestelmää, tontilla 1 sijaitsevan liiketilan huoltoyhteyden johtamista tontin 5 alueen kautta, polkupyöräpaikkoja, tonttien 7-9 vesikattoa koskevia järjestelyjä, seinärakenteita koskevia järjestelyitä, tontilla 8 sijaitsevaa väestönsuojaa, palomuurien rakentamista jättämistä, tonttien 7-9 salaojituksia koskevia järjestelyitä, ylläpidon järjestämistä, vakuuttamisvelvollisuutta sekä yhteistyön järjestämistä yhteisjärjestelysopimuksessa tarkemmin määritellyin ehdoin.

Edellä mainitun yhteisjärjestelysopimuksen osapuolet asettavat **Hoitokunta**-nimisen neuvotteluelimen ("Hoitokunta"), joka vastaa yhteisjärjestelysopimuksessa määriteltyjen yhteisjärjestelyjen ja yhteisten toimintojen täytäntöönpanosta ja kustannusten jakoon ja tasaamiseen liittyvistä asioista. Kullakin osapuolella on oikeus nimittää Hoitokuntaan yksi edustaja. Hoitokunta neuvottelee ja valmistelee osapuolten puolesta yhteisjärjestelyjen ja yhteisten toimintojen täytäntöönpanoon ja talouteen liittyvät asiat, erityisesti liittyen toteutettaviin ylläpito-, peruskorjaus- uusimistoimenpiteisiin, sekä esim. naapurikiinteistöjen kanssa tarvittavat rasite- yms. sopimukset.

osapuolten nimeämät edustajat esittelevät ne tarvittaessa omien päättävien elimiensä hyväksyttäväksi.

Hallinnanjakosopimus koskien tontin 91-10-652-5 alapuoliseen alueeseen kohdistuvaa vuokraoikeutta korttelin tonttien 10652 / 1, 3, 4, 7, 8 ja 9 kesken

Hallinnanjakosopimuksen kohteena on Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan korttelissa 10652 sijaitsevan tontin 5 alapuoliseen alueeseen kohdistuva vuokraoikeus. Tonttien 10652 / 1, 3, 4, 7, 8 ja 9 haltijat / tulevat haltijat vuokraavat vuokra-alueen yhteisesti määräosin Helsingin kaupungilta.

Vuokra-alueelle rakennetaan pysäköintilaitos, jonne sijoitetaan yhteensä 119 nimeämätöntä pysäköintipaikkaa.

Hallinnanjakosopimuksella on sovittu tarkemmin pysäköintilaitoksen yhteishallintaan liittyvistä seikoista esim. käytöstä, ylläpidosta ja niihin liittyvästä kustannustenjaosta.

Muuta

Taloyhtiö tulee tarvittaessa tekemään muita rasiitteenluonteisia sopimuksia, mikäli rakennuksen käyttöönotto tai esim. viranomaiset sitä edellyttävät.

Yhdyskuntatekniset laitteet, muuntamot, jakokaapit ym.

Taloyhtiö on maanvuokrasopimuksen mukaan velvollinen kaupungin vaatimuksesta korvauksetta sallimaan mm. tarpeellisten johtojen, laitteiden, laitteistojen, kiinnikkeiden, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien muuntamotilojen jne. sijoittamisen vuokraamalle vuokra-alueelle tai sen yli. Kts. tarkemmin maanvuokrasopimus.

Muutostyöt

Ostajalla on mahdollisuus valita ostamaansa asuntoon hintaan sisältyviä tai lisähintaisia sisustusmateriaaleja valmiiksi valituista vaihtoehdoista. Yksilölliset muutostyöt eivät ole mahdollisia.

Asunnon myyntiä, käyttöä ja luovutusta koskevat rajoitukset

Taloyhtiö rakennetaan ns. Hitas-järjestelmään kuuluvana. Hitas on Helsingin kaupungin omistamille vuokratonteille rakennettujen asuntojen hinta- ja laatutason säätelyjärjestelmä. Tontinvuokrasopimukseen ja Taloyhtiön yhtiöjärjestykseen sisältyy määräyksiä asuntojen edelleen luovutus- ja lunastusehdoista (ks. <https://www.hel.fi/hitas>).

Hitas-rajoitukset ovat voimassa 30 vuotta Taloyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta. Uusia Hitas-asuntoja myytäessä myyjän on varmistettava ostajalta ja Helsingin kaupungin Kaupunkiympäristön Asuntopalvelut -yksiköstä, että ostaja ei omista pysyvästi toista Hitas-asuntoa.

Kauppaan ehtona on, että Hitas-asunnon omistava ostaja sitoutuu myymään tai muutoin luovuttamaan omistusoikeudella aikaisemman Hitas-asuntonsa osakkeet ennen uuden Hitas-asunnon omistusoikeuden siirtymistä sekä esittämään myyjälle asiaa koskevan selvityksen. Luopuminen tarkoittaa sekä omistus- että hallintaoikeutta. Kaupankirjaan merkitään omistusrajoitusta koskevan ehdon rikkomisen varalta ns. purkava ehto. Helsingin kaupungin Hitas-asunnon jälleenmyymistä koskevat ehdot löytyvät osoitteesta <https://www.hel.fi/hitas>

Helsingin kaupunki tulee yhtiön osakkaaksi ostamalla huoneiston (A02) hallintaan oikeuttavat osakkeet. Tätä huoneistoa on tarkoitus tulla käyttämään kaupungin vuokra-asuntona.

Muuten huoneistojen tai huoneiston osan käyttäminen huoneistohotellitarkoituksessa tai niiden käyttäminen majoitusliiketoimintaan taikka lyhytaikaiseen majoitustoimintaan

tai siihen rinnastettavaan käyttöön, kuten useisiin peräkkäisiin lyhytaikaisiin vuokrasuhteisiin, on kielletty.

Yhtiön välittömässä hallinnassa olevissa tai osakkaiden hallitsemisissa tiloissa ei saa tupakoida.

Muut tiedot

Työmaakäynnit

Turvallisuusvaateista johtuen yksittäiset työmaakäynnit eivät ole mahdollisia. Rakentamisen aikana asuntomyynti pyrkii järjestämään keskitetyn työmaakäynnin.

Mahdolliset lisäkustannukset

Kauppakirjan 11. kohdan mukaiset mahdolliset lisäkustannukset (esim. lain muutokset, viranomaisen päätökset)

- Mahdolliset lisäkustannukset katetaan Taloyhtiölle otettavalla lisälainalla, jolloin huoneistokohtainen lainaosuus nousee vastaavasti.

Taloyhtiön hankinta-arvoon sisältyy kiinteistövero siltä osin kuin se kohdistuu rakennusaikaan. Taloyhtiön valmistumisen jälkeiseen aikaan kohdistuvasta kiinteistöverosta vastaa Taloyhtiö.

Taloyhtiö vastaa Kalasataman Palvelu 2 Oy:n ja Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n sopimukseen perustuvista mahdollisista lisäkustannuksista. Lisäkustannukset eivät sisälly Taloyhtiön RS-taloussuunnitelman mukaisiin kustannuksiin.

Varainsiirtoveron maksaminen

Kaupasta maksettavan varainsiirtoveron (tämän hetken mukaisesti 2% asunnon velattomasta hinnasta) suorittaa ostaja. Vero maksetaan velattomasta hinnasta eli veropohjaan luetaan mukaan kauppahinnan lisäksi huoneistokohtainen lainaosuus riippumatta siitä, maksetaanko lainaosuus tai osa siitä pois ennen asuntojen valmistumista. Varainsiirtovero erääntyy kahden kuukauden kuluttua omistusoikeuden siirtymisestä.

Jos ostaja ilman myyjän suostumusta maksaa viimeisen kauppahintaerän ennen sen eräpäivää, omistus siirtyy vasta viimeisen erän eräpäivänä.

Verohallinto on antanut ohjeet koskien ensiasunnon verovapautta.

Esitteen tiedot

Kohteen esitteessä olevat tiedot perustuvat suunnitteluvaiheeseen. Markkinoinnissa käytetyt visualisointikuvat ovat taitelijan näkemyksiä eivätkä yksityiskohtien osalta täysin vastaa toteutusta.

Korjaus hinnastoon, päivitys 18.11.2024

Asuinhuoneistoja koskeva yhtiölainaosuus on laskettu 18.11.2024 päivitettyyn hinnastoon pinta-alaperusteisesti käyttäen yhtiöjärjestyksen 4 § mukaisia asuinhuoneistojen pinta-aloja ja näin ollen asuntojen myyntihinnat ja yhtiölainaosuudet ovat muuttuneet aikaisempaan hinnastoon verrattuna, mutta velaton hinta on pysynyt samana.

HUOM. Muutokset esitteeseen ja tähän liitteeseen ovat mahdollisia.