

Asunto Oy Bysantin Helmi Helsinki
Bysantinkuja 1, 00710 Helsinki

ESITTEEN JA -VARAUSSOPIMUKSEN LIITE

Yleistä

Asunto Oy Bysantin Helmi Helsinki on vapaarahoitteinen Hitas-omistusasuntokohde. Hitas on Helsingin kaupungin omistamille tonteille rakennettujen asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyjärjestelmä.

Asunto Oy Bysantin Helmi Helsinki sijaitsee Helsingin kaupungin 36. Viikinmäen kaupunginosan, korttelin 263 tontilla 1 (91-36-263-1) osoitteessa Bysantinkuja 1, 00710 Helsinki. Kohde muodostuu seitsemästä kaksikerroksisesta paritalosta, väestönsuojatilasta ja kerhotilasta. Asuntoja on yhteensä 14. Yhtiö on suunniteltu energiatehokkuusluokkaan B (2018).

Asunto Oy Helsingin Odysseus sijaitsee Helsingin kaupungin 49. Laajasalon kaupunginosan, Kruunuvuorenrannan korttelin 274 tontilla 4 (91-49-274-4), osoitteessa Haakoninlahdenkatu 9, 00590 Helsinki.

Yhtiössä on 18 autopaikkaa. Autopaikat ovat maantasopaikkoja. Autopaikoista kaksi on mitoitettu liikuntaesteisille. Kaksi autopaikkaa on yhteiskäyttöautopaikkoja. Polkupyörien säilytys piha-alueella ja väestönsuojatiloissa (normaalijän käyttö pyörävarastotilana).

Yhtiön tontti

Rakennuspaikka sijaitsee Helsingin kaupungin 36. Viikinmäen kaupunginosan, korttelin 263 tontilla 1 (91-36-263-1) osoitteessa Bysantinkuja 1, 00710 Helsinki. Kohde rakennetaan Hitas-ehdoin Helsingin kaupungilta vuokrattavalle tontille.

Asemakaava

Asemakaava on vahvistettu. Kaava on nähtävillä Helsingin kaupungin karttapalvelussa <http://kartta.hel.fi> sekä asuntotuotannossa, Työpajankatu 8, 00580 Helsinki.

Urakoitsija

Asunto Oy Bysantin Helmi Helsinki kokonaisurakoitsijana toimii Fimma Oy. Rakennusurakkaan sovelletaan rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998 urakkasopimuksessa mainituin poikkeuksin.

Arvioitu rakennusaika

Rakennustöiden arvioitu aloitusaika on 1.6.2021. Kohde valmistuu sisäpuolisten töiden osalta aikaisintaan 30.4.2022, viimeistään 30.6.2022. Pihatyöt valmistuvat 30.9.2022 mennessä.

Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan erissä rakennustyön aikana. Maksuaikataulu:

Erä 1	Kauppakirja allekirjoitettu	20 %
Erä 2	Maatyöt pääosin valmiit	15 %
Erä 3	Perustukset pääosin valmiit	15 %
Erä 4	Massiivipuurunko pääosin valmis	15 %
Erä 5	Talotekniikka pääosin asennettu	7,5 %
Erä 6	Ulkopuoliset työt pääosin valmiina	5 %
Erä 7	Sisustus- ja kalustustyöt pääosin valmiit	5 %
Erä 8	Asunnon käyttöönottotarkastus hyväksytty	14 %
Erä 9	Asunnon käyttöönottotarkastus hyväksytty	3,5 %

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 (8 ja 9) 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

Hoitovastike	n. 4,87 € / m ² / kk sisältäen tontin vuokran, joka on n. 1,87 € / m ² / kk
Rahoitusvastike	n. 3,52 € / m ² / kk (korko) n. 14,10 € / m ² / kk (korko + lyhennys)
Vesimaksu	n. 20 € / hlö / kk (omat vesimittarit, ennakkomaksu)
Autopaikka	n. 12 € / kk

Vastikkeiden suuruus määrätään käyttäen perusteena huoneistokohtaisia osakemääriä. 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 4 267 620 euroa. Yhtiölainaa tullaan nostamaan rakentamisen aikana. Laina-aika 26 vuotta, josta 3 vuotta lyhennysvapaata sisältäen rakennusajan. Lyhennysvapaa rakennusajan jälkeen 2 ensimmäistä vuotta, jolloin maksetaan vain lainan korkoja.

Korko arvioitu käyttämällä 1,25% kokonaiskorkoa. Euribor - korko on tällä hetkellä negatiivinen, joten yhtiölainasta maksetaan marginaalin suuruisia korkoja.

Yhtiölainan maksaminen

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 asunusaikaisen hallituksen määrääminä aikoina.

Rakennuttajatehtävät

Taloyhtiö luovuttaa kaikki rakennuttajatehtävät Fimma Oy:lle.

Isännöinti

Rakennusaikainen hallinto on Fimma Oy:llä. Asumisaikainen isännöinti kilpailutetaan ennen kohteen valmistumista.

Mahdolliset lisäkustannukset

Kaupparikjan 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 Lisätietoja osoitteesta <https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/asuminen/hitas>

Uusia Hitas-asuntoja myytessä 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. Kaupparikjaan sisällytetään omistamisrajoitusta koskevan ehdon rikkomisen varalta ns. purkava ehto ja sen lisäksi ostaja allekirjoittaa asunto-osaston erillisen liitteen.

Hitas-pykälät ovat yhtiöjärjestyksen pykälissä ja lunastusmääräys merkitään osakerekisteriin. Tässä Hitas-yhtiössä Helsingin kaupunki ei tule olemaan osakkaana.

Lisä- ja muutostyöt

Ostajalla on mahdollisuus rakentamisaikataulun salliessa teettää ostamaansa asuntoon omalla kustannuksellaan rakennuttajan ennalta määrittelemiä ja hyväksymiä lisä- ja muutostöitä rakennustyön alkuvaiheessa annettavan hinnaston, aikataulun ja ohjeiden 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. <https://www.vero.fi/haku/?query=varainsiirtovero%20ensiasunto>

Omistusoikeuden siirtyminen osakkeisiin ja osakerekisteri merkintä

Ostaja saa omistusoikeuden osakkeisiin, kun niiden kauppahinta kokonaisuudessaan on maksettu mahdollisine viivästyskorkeineen ja mahdollinen aiemmin omistettu Hitas-asunto on omistusoikeudella luovutettu. Ostajalla ei ole oikeutta siirtää kauppasopimuksen tuottamia oikeuksia edelleen ennen kuin hän on saanut omistusoikeuden osakkeisiin.

RS-menettelyn alkaessa turva-asiakirjojen säilyttäjä huolehtii rs-rajoituksen merkitsemisestä rakennettavan kohteen huoneistoille osakehuoneistorekisterissä. RS-menettelyn päättyessä (käyttöönotto on saatu ja hallinnon luovutus on pidetty) rs-rajoite merkintä poistetaan turva-asiakirjojen säilyttäjä ilmoituksesta.

Viivästyskorvaukset

Ostajan oikeus korvaukseen myyjän ja/tai urakoitsijan mahdollisen viivästyksen vuoksi määräytyy asuntokauppalaan mukaisesti. Kohdetta koskevissa urakasopimuksissa mainittu viivästyskorkeo urakoitsijan mahdollisen viivästyksen vuoksi kuuluu rakennuttajana toimivalle Fimma Oy:lle.

Huom!

Esitteessä oleviin havainne - ja julkisivukuviin saattaa tulla muutoksia rakennuksen rakentamisen edetessä. Esitettyjen havainne - ja julkisivukuvien väritys saattaa painoteknisistä syistä vaihdella esitteissä ja poiketa lopullisesta toteutuksesta. Esitteen asuntopohjien mittatiedot eivät välttämättä ole tarkkoja. 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 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 huhtikuun 2021 ajankohtaan. Oikeus muutoksiin pidätetään.