

**VAPAARAOITTEISSA OMISTUSASUNTOTUOTANNOSSA
NOUDATETTAVAT HITAS- EHDOT**

- 1 Varauksensaajan on laadittava yhteistoiminnassa kaupungin nimeämän yhteistyöryhmän kanssa varattavalle alueelle rakennettavia rakennuksia sekä piha- ja istutusjärjestelyjä koskevat suunnitelmat. Suunnitelmien on perustuttava kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymiin lähiympäristön suunnitteluohjeisiin. Suunnitelmista on saatava hitastyöryhmän lausunto.
- 2 Varattavaa aluetta hallitsemaan on perustettava asunto-osakeyhtiö. Hitas-1-ehtojen mukaan kaupungille on varattava tilaisuus tulla yhtiön perustajaosakkaaksi tai merkitä haluamiinsa huoneistoihin oikeuttavat osakkeet.
- 3 Varattavaa aluetta hallitsemaan perustettavan yhtiön yhtiöjärjestykselle on saatava kiinteistölautakunnan hyväksyminen eikä yhtiöjärjestystä saa kiinteistölautakunnan suostumuksetta muuttaa.
- 4 Yhtiöjärjestykseen on sisällytettävä joko hitas-1- ehdot tai hitas-2-ehdot. Jälkimmäisessä tapauksessa ehtojen pysyvyys varmistetaan maanvuokrasopimukseen sisällytetyllä sopimussakolla.
- 5 Varauksensaajan on ennen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tekemistä esitettävä kiinteistölautakunnalle selvitys siitä, että yhtiön yhtiöjärjestykseen on sisällytetty joko hitas-1- tai hitas-2- ehdot.

Varauksessa, joka on tehty hitas-1-ehdoin, tulee lisäksi esittää selvitys siitä, että Helsingin kaupunki on otettu yhtiön osakkaaksi.
- 6 Varattavalle alueelle rakennettavan rakennuksen piirustukset on sen lisäksi, mitä rakennuslupa-asiakirjojen käsitteystä on erikseen määrätty, esitettävä asuntolautakunnan hyväksyttäväksi. Suunnittelussa ja rakentamisessa on noudatettava niitä hitas-työryhmän hyväksymiä laatutasoa koskevia suunnitelmia, jotka ovat hinnan määrittelyn perusteena.

Varauksensaajan on piirustusten ohella esitettävä asuntolautakunnalle hitas-työryhmän lausunto rakennushankkeen laadusta.

- 7 Asuntojen lopullinen myyntihinta määräytyy asuntolautakunnan ennen varatun alueen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tekemistä hyväksymän hinnan perusteella.
- Asunnot on luovutettava asunnontarvitsijoille hinnasta, joka vastaa asuntolautakunnan hyväksymiä todellisia rakentamiskustannuksia, näihin luettuna rakennusaikaiset hallinto-, pääoma- ja markkinointikustannukset.
- Hyväksyttävä hinnan määrittelyn perusteena ovat urakkakilpailun pohjalta määräytyvät rakennuskustannukset. Kiinteistölautakunnalla tulee tarvittaessa olla mahdollisuus osoittaa enintään kaksi rakentajaa, joille urakkatarjouspyynnöt myös on osoitettava.
- 8 Varauksensaajan on ennen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tekemistä esitettävä asuntolautakunnalle rakennushankkeen kustannuksista laskelma, josta tulee ilmetä asuntojen keskimääräinen neliöhinta ja hitas-työryhmän lausunto rakennushankkeen hinnasta.
- 9 Asuntojen luovutuksessa tulee etusijalle asettaa sellaiset asunnontarvitsijat, jotka itse tai joiden perheenjäsenet muuttavat asuntoihin asumaan. Perheasunnoiksi suunnitellut asunnot tulee osoittaa ensisijaisesti lapsiperheille.
- Mikäli Hitas-yhtiön viimeinen rakennusvaihe valmistuu 1.1.2011 jälkeen, varauksensaajan on varmistettava kiinteistöviraston asuntoasiainosastolta ja asuntojen ostajilta, etteivät ostajat pysyvästi omista muita Hitas-asuntoja. Kaupan ehdoksi tulee asettaa, että aiemmat Hitas-asunnot on myytävä ennen kuin kauppa uudesta asunnosta tulee lopulliseksi.
- Varauksensaajan on huolehdittava siitä, että yhtiön kaikille osakkaiksi tuleville tiedotetaan hinta- ja laatutason määräytymisperiaatteista sekä maanvuokrasopimuksen ehdoista.
- Mikäli varatulle alueelle tulevia rakennuksia ei rakenneta valtion tuen turvin, yhtiön tuleville osakkaille on varattava mahdollisuus valita ainakin yksi jäsen yhtiön rakennusaikaiseen hallitukseen.
- 10 Kaikista asuntojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden kauppakirjoista on lähetettävä jäljennös kiinteistövirastoon.
- 11 Vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon varatun kohteen maanvuokraan ei myönnetä alennusta, vaikka kohde olisi haettu valtion arava- tai korkotukikelpoiseksi.

Maanvuokraan myönnettävät alennukset ovat mahdollisia vain kiinteistölautakunnan valtion lainoittamaan tai korkotukemaan tuotantoon varaamissa kohteissa.

- 12 Hitas-yhtiöiden osalta noudatetaan Helsingin kaupungin kulloinkin voimassa olevia Hitas-järjestelmää koskevia päätöksiä.

Hitas-ehdot vapaarahoitteisessa vuokra-asuntotuotannossa

Vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon varattavilla vuokratonteilla noudatetaan kaupunginvaltuuston yleispäätöksen 25.1.1978 (asia nro 18) mukaan myös hitas-ehtoja, mikäli tontteja hallitsemaan perustetaan yhtiö. Kaupunki ei tule näihin yhtiöihin osakkaaksi. Hitas-ehtojen noudattaminen merkitsee näillä tonteille suunnitelmien ja hankintahintojen käsittelyä hitas-menettelyn mukaisesti. Osakkeiden jälleluovutuksen osalta hitas-menettely tulee näillä tonteilla kyseeseen vain, mikäli tonteille perustetaan asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, joissa osakkeet oikeuttavat hallitsemaan asuinhuoneistoja, tai kiinteistöyhtiö muutetaan edellä mainituiksi yhtiöiksi sekä osakkeita aletaan myydä edelleen.

Mikäli kaupunki myöhemmin päättää edellä mainittuun tarkoitukseen varatun tontin myymisestä, luovutaan hitas -sääntelystä. Asiasta päättää kuitenkin tällöin lopullisesti kaupunginvaltuusto tontin myyntiperusteiden hyväksymisen yhteydessä.

Hitas-ehdot valtion tukemassa vuokra-asuntotuotannossa

Valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon varattavilla vuokratonteilla noudatetaan kaupunginvaltuuston yleispäätöksen 25.1.1978 (asia nro 18) mukaan myös hitas-ehtoja, mikäli tontteja hallitsemaan perustetaan yhtiö. Kaupunki ei tule näihin yhtiöihin osakkaaksi. Hitas-ehtojen noudattaminen merkitsee näillä tonteilla osakkeiden jälleluovutuksen osalta hintasääntelyä vain, mikäli tonteille perustetaan asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, joissa osakkeet oikeuttavat hallitsemaan asuinhuoneistoja, tai kiinteistöyhtiö muutetaan edellä mainituiksi yhtiöiksi sekä osakkeita aletaan myydä edelleen.