

25.9.2013

Helsingin kaupunginhallitukselle

Me allekirjoittaneet Katajanokan hitas-yhtiöt esitämme kaupunginhallitukselle, että se jättää voimaan kiinteistölautakunnan 16.5.2013 antaman tontinluovutuksen soveltamisohjeen koskien hitas-sääntelyn päättämistä ja **vahvistaa lautakunnan yksimielisen päätöksen hyväksyä** siihen perustuva kolmen yhtiön hakemus.

Lautakunnan päätös perustui uuteen ohjeeseen, jonka mukaan yhtiö voi hakeutua pois sääntelystä yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä. Vanhan ohjeen mukaan hakemisen edellytyksenä oli kaikkien osakkaiden suostumus. Se merkitsi, että **yksi osakas voi päättää** sääntelyn jatkumisesta vastoin kaikkien muiden yhtiön osakkaiden tahtoa. Veto-oikeus on johtanut yhtiöissämme mahdottomiin, haitallisiin, lain ja kaupunginvaltuuston päätöksen vastaisiin tilanteisiin. AOYL:n mukaan kaikkien osakkeenomistajien suostumusta vaatii päätös, jolla lisätään osakkaan maksuvelvollisuutta yhtiötä kohtaan siten, että muutetaan vastike - tai muuta maksuperustetta tai lisätään tai poistetaan maksuperuste (AOYL 6 luvun 35 §). Yksinomaan **vastikkeen määrään** vaikuttava päätös, joka koskee yhtäläisesti osakkeenomistajia eikä muodostu heille kohtuuttoman ankaraksi, voidaan tehdä enemmistöpäätöksellä.

Kustannusvaikutukseltaan irtautuminen ei ole kenenkään kannalta kohtuuton. Tonttivuokran 30 % korotus on keskikokoista asuntoa kohti alle 30 €/kk, verrattavissa suuruudeltaan tavalliseen vuoden vaihteessa tapahtuvaan vastikkeen nousuun. Itse sääntelyn lakkaaminen ei loukkaa yhtiössä kenenkään etua.

Kaupunginvaltuusto teki hitas-sääntelystä **määräaikaisen** 3.6.2009 päätöksessään. Järjestelmästä irtoavat pelkällä ilmoituksella ne 30-vuotiaat yhtiöt (n. 400 kpl), jotka käytännössä eivät ole sääntelyssä. Loput (n. 200 yhtiötä) saavat mahdollisuuden hakeutua irti suostumalla tonttivuokran korotuksen. Valtuusto ei päättänyt mitään siitä, miten hakeutumispäätös viime mainituissa yhtiöissä on tehtävä. On luonnollista, että tässä noudatetaan As Oy - lakia, jota kaupunkikaan ei voi rikkoa. Irtautumista jo hakeneissa yhtiöissä kaupunki ei ole käyttänyt veto-oikeuttaan omistamiensa osakkeiden perusteella. Miksi veto-oikeus sallittaisiin yksityiselle osakkaalle?

Katajanokan 13:sta alkuperäisestä hitas - yhtiöstä vain kolme kpl on voinut irtautua kaikkien osakkaiden suostumuksella. Kuitenkin irtautumisen kannatus on yhtiöissä **ylivoimainen**. Hakemuksensa jo jättäneissä yhtiöissä vain 1 - 3 osakasta on evännyt suostumuksensa.

Eräät kiinteistölautakunnan jäsenet ovat pelänneet uuden ohjeen **horjuttavan** hitas- järjestelmän toimintaa. Kokemustemme perusteella nimenomaan vanha ohje on tehnyt niin. Se on horjuttanut järjestelmän laillisuutta ja tehnyt sääntelyn jatkumisesta sattuman-varaisen, riitoja nostattavan asian. Yhtiöiden välinen eriarvoinen kohtelu on lisääntynyt.

Sääntelyn määräaikaisuus ilman pienen vähemmistön estomahdollisuutta lisää osakkaan oikeusturvaa ja luotamusta järjestelmään. Uuden asunnon ostaja voi olla melko varma, että muuttuipa sääntely miten hyvänsä 30 vuoden kuluessa, yhtiö voi joskus vapautua siitä.

Huomionarvoista on, että **uusien 1.1.2011 jälkeen** valmistuneiden hitas-asuntojen sääntely on lähtökohtaisesti määräaikaista. Sääntelyn päättymisen 30 v. kuluttua on kirjoitettu yhtiöiden maanvuokra-sopimukseen. Uudet yhtiöt eivät joudu lainkaan valintatilanteeseen.

Järjestelmästä irtautuminen ei edellytä yhtiöjärjestyksen **hitas-pykälien** poistamista. Yhtiöjärjestyksen muuttaminen tulee tehtäväksi vasta yhtiön vapauduttua sääntelystä. Kaupunki ei ole vaatinut noita pykälä poistettavaksi edes niiden yhtiöiden säännöistä, jotka ovat irtautuneet pelkällä ilmoituksella.

Kunnioittavasti

Katajanokalla 25.9.2013

As Oy Seitsemästoista ranta

As Oy Matruusinkatu 4

As Oy Puolipäiväkatu 1

As Oy Katajanokanranta 19

As Oy Merisotilaankatu 1

Asunto Oy Merikasarminkatu 7

Asunto Oy Merikasarminkatu 6

Asunto Oy Krúunuvuorenkatu 13-15

Asunto Oy Amiraalinkatu 1