

(päivitetty 25.10.2016)

## Vaparaahoitteisessa omistusasuntotuotannossa noudatettavat Hitas II -ehdot (ryhmärakennuttaminen)

Varauksensaajalla tarkoitetaan näissä varausehdoissa myös jokaista ryhmärakennuttajaa.

- 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 Hitas-työryhmän lausunto.

- 2 Varattavaa aluetta hallitsemaan on perustettava asunto-osakeyhtiö.

Ryhmärakennuttajien ja asunto-osakkeiden osakkeenomistajien tulee olla luonnollisia henkilöitä.

- 3 Varattavaa aluetta hallitsemaan perustettavan yhtiön yhtiöjärjestykselle on saatava kiinteistölautakunnan hyväksyminen, eikä yhtiöjärjestystä saa kiinteistölautakunnan suostumuksetta muuttaa.

- 4 Yhtiöjärjestykseen on sisällytettävä 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuneita yhtiöitä koskevat Hitas II -ehdot. Ehtojen pysyvyys varmistetaan maanvuokrasopimukseen sisällytettävällä yhtiöjärjestyksen noudattamista koskevalla ehdolla ja sopimussakolla.

- 5 Varauksensaajan on ennen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tekemistä esitettävä kiinteistölautakunnalle selvitys siitä, että yhtiön yhtiöjärjestykseen on sisällytetty Hitas II -ehdot.

- 6 Varattavalle alueelle rakennettavan rakennuksen piirustukset on sen lisäksi, mitä rakennuslupa-asiakirjojen käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä etukäteen ennen rakennusluvan hakemista asuntolautakunnan (jäljempänä asunto-osaston osastopäällikön) hyväksyttäväksi.

Suunnittelussa ja rakentamisessa on noudatettava niitä Hitas-työryhmän hyväksymiä laatutasoa koskevia suunnitelmia, jotka ovat asuntojen hinnan määrittelyn perusteena.

Tämän vuoksi rakennussuunnitelmille (laadulle) tulee saada Hitas-työryhmän puoltava lausunto ja asunto-osaston osastopäällikön hyväksyntä viimeistään ennen rakennusluvan hakemista.

- 7 Asuntojen myyntihinnoittelun tulee vastata hankkeen laatutasoa. Asuntojen hintapuite (korkein sallittu keskimääräinen velaton myyntihinta, euroa/as-m<sup>2</sup>) määräytyy kohteen hankinta-arvon (korkein sallittu velaton kokonaismyyntihinta, euroa) mukaan ja noudattaen tavanomaisia Hitas-työryhmän hyväksymiä Hitas-asuntojen myyntihinnan määrittelyperiaatteita sekä rakennussuunnitelmien käsittelyä koskevaa menettelyä.

Hyväksyttävän hinnan määrittelyn perusteena ovat ensisijaisesti urakkakilpailun perusteella määräytyvät rakennuskustannukset. Mikäli kaupungin kanssa erikseen on sovittu tai kaupunki on erikseen niin määrännyt, hyväksyttävän hinnan määrittelyn perustana voivat olla myös vertailuaineistoon perustuva sopimushinta tai rakennuskustannusten laskennallinen toteaminen tai hintapuite.

Urakkatarjouspyynnöt on toimitettava vähintään kolmelle urakoitsijalle, ellei kiinteistöviraston tonttiosasto toisin määrää.

Tällöin mikäli kohde toteutetaan ilman avointa urakkakilpailua, eikä asunnoille ole määrätty hintapuitetta, asuntojen hankinta-arvo määritetään puolueettoman ja kaupungin hyväksymän kustannuslaskijan tekemän rakennusosa-arvion perusteella. Kustannuslaskelma tulee tehdä rakennuslupasuunnitelmiin perustuen ja Hitas-työryhmän antamien ohjeiden mukaisesti. Hankinta-arvoon tulee tällöin sisällyttää kaikki po. asuntojen toteutuskustannukset, kuten rakennuttaja-, suunnittelu- ja tonttikustannukset, rakentamis- ja takuvaiheen kustannukset sekä väestönsuojien, kunnallistekniikan ja autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvat kustannukset ja liittymismaksut. Lisäksi hankinta-arvoon tulee sisällyttää esimerkiksi asukkaiden yhteistilojen sekä muiden vastaavien tilojen kustannukset.

Varauksensaaja vastaa rakennusosa-arvion teettämisestä aiheutuvista kustannuksista.

Mikäli kaupunki ja varauksensaaja eivät pääse hankinta-arvosta yhteisymmärrykseen, kaupunki teettää puolueettomalla kustannuslaskijalla vaihtoehdoisen rakennusosa-arvion, jonka perusteella hankinta-arvo määräytyy.

Asuntojen hankinta-arvolle ja sen perusteella määräytyvälle hintapuitteelle tulee saada Hitas-työryhmän puoltava lausunto ja asunto-osaston osastopäällikön hyväksyntä viimeistään ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista.

- 8 Varauksensaajan on ennen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tekemistä esitettävä asunto-osaston osastopäällikölle rakennushankkeen kustannuksista laskelma, josta tulee ilmetä asuntojen hintapuite ja Hitas-työryhmän lausunto rakennushankkeen hankinta-arvosta.
- 9 Asuntojen luovutuksessa tulee etusijalle asettaa sellaiset asunontarvitsijat, jotka itse tai joiden perheenjäsenet muuttavat asuntoihin asumaan. Perheasunnoiksi suunnitellut asunnot tulee osoittaa ensisijaisesti lapsiperheille.
- 10 Kaupunginvaltuuston päätöksen 3.6.2009 (136 §) mukaan omistamisrajoituksen valvonta koskee 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvia Hitas-yhtiöitä.

Varauksensaaja sitoutuu selvittämään uusien Hitas-osakkeiden (asuntojen) myyjänä/luovuttajana hyvissä ajoin etukäteen ennen kutakin kauppaa/luovutusta ostajan/ostajatalouden/luovutuksensaajan aikaisemmat Hitas-osakkeiden omistukset kiinteistöviraston asunto-osastolta ja ostajalta/ostajataloudelta/luovutuksensaajalta.

Asuntolautakunnan päätöksen 17.12.2015 (128 §) mukaan ostajan/ostajatalouden/luovutuksensaajan on luovuttava kaikista aikaisemmista Hitas-osakkeiden omistuksista. Samalla varauksensaaja on velvollinen huolehtimaan, että kuhunkin Hitas-osakkeiden kauppakirjaan/luovutusasiakirjaan sisällytetään asunto-osaston edellyttämän mallin mukainen ostajan/ostajatalouden/luovutuksensaajan täydentämä ja allekirjoittama myyntiehto (lomake).

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä mainitut ehdot koskevat Hitas-asuntojen (osakkeiden) edelleen myymistä rakentamisvaiheessa ennen kohteen valmistumista. Lisäksi mainittua ajankohtaa ennen varauksensaajan merkitessä ja hankkiessa perustajaosakkaana omaan käyttöön Hitas-asuntoja (osakkeita) tämän on varmistettava, ettei hänellä ole aikaisempia Hitas-asuntoja (osakkeita). Tällöin varauksensaaja on velvollinen luovuttamaan omistusoikeudella kaikki aikaisemmat Hitas-osakkeet uuden asunnon valmistumiseen mennessä.

- 11 Sitoumuksen toimittaminen

Varauksensaaja on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle (kiinteistöviraston tonttiosasto) ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista rakennuttajana/omatoimisena rakennuttajana toimivien perustajaosakkaiden allekirjoittaman

## 1 Omistamisrajoituksen valvonta

Hitas-asuntojen omistamisrajoituksen valvontaa koskevan kaupungin edellyttämän sitoumuksen asunto-osakkeiden kauppakirjoihin/luovutusasiakirjoihin sisällytettävistä ehdoista ja aikaisempien omien Hitas-asuntojen (osakkeiden) luovuttamisesta sekä

## 2 Hankinta-arvon ja suunnitelmien noudattaminen

suunnitelmien ja hankinta-arvon noudattamista koskevan kaupungin edellyttämän sitoumuksen.

### 12 Tiedottaminen

Varauksensaajan on huolehdittava siitä, että yhtiön kaikille osakkaiksi tuleville tiedotetaan hinta- ja laatutason määräytymisperiaatteista sekä maanvuokrasopimuksen ehdoista.

Samalla varauksensaaja sitoutuu tiedottamaan uusia asuntoja myytäessä tuleville ostajille asunto-osakkeiden kauppakirjaan / muuhun luovutusasiakirjaan ja tontin maanvuokrasopimukseen sisällytettävistä omistamisrajoituksen valvontaa koskevista ehdoista.

Mikäli varatulle alueelle tulevia rakennuksia ei rakenneta valtion tuen turvin, asunto-osakeyhtiön tuleville osakkaille on varattava mahdollisuus valita ainakin yksi jäsen yhtiön rakennusaikaiseen hallitukseen.

### 13 Varauksensaaja on velvollinen toimittamaan kiinteistöviraston asunto-osastolle valvontaa varten hyväksytyyn hankinta-arvoon perustuvat alustavat hintatiedot, yhtiöjärjestyksen ja muuttokirjeen (tiedon kohteen valmistumisesta).

Kaikista asuntojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden kauppakirjoista/luovutusasiakirjoista on lähetettävä jäljennös kiinteistöviraston asunto-osastolle kahden (2) kuukauden kuluessa kaupasta/luovutuksesta.

### 14 Vapaaarahoitteiseen 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.

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

Hitas-sääntelyä koskevat ehdot ovat voimassa 30 vuotta yhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta. Mainitun vaiheen valmistumispäivänä pidetään rakennuttajan asunto-osastolle ilmoittamaa muuttopäivää. Muuttopäivän tulee olla sama rakennusvaiheen kaikkien huoneistojen osalta. Valmistumispäivänä pidetään toissijaisesti ajankohtaa, jolloin rakennusvalvontavirasto on hyväksynyt rakennusvaiheen käyttöön otettavaksi.