

(päivitetty 9.10.2017, lisätty hankekohtaiset erityisehdot 26.2.2019)

Vapaaarahoitteisessa omistusasuntotuotannossa noudatettavat Hitas II -ehdot (ryhmärakennuttaminen)

Varauksensaajalla tarkoitetaan näissä varausehdoissa myös jokaista ryhmärakennuttajaa.

- 1 Varauksensaajan on laadittava yhteistoiminnassa Helsingin kaupungin (jäljempänä myös kaupungin) nimeämän yhteistyöryhmän kanssa varattavalle alueelle rakennettavia rakennuksia sekä piha- ja istutusjärjestelyjä koskevat suunnitelmat. Suunnitelmien on perustuttava kaupungin 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.

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kaikessa toiminnassaan ryhmärakennuttamisesta annetun lain säännöksiä.

Varauksensaajan on noudatettava tontin toteuttamisessa ryhmärakennuttamisen periaatteita ja ryhmärakennuttamista koskevaa lainsäädäntöä.

- 3 Varattavaa aluetta hallitsemaan perustettavan yhtiön yhtiöjärjestykselle on saatava kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyminen eikä yhtiöjärjestyksestä saa kaupunkiympäristölautakunnan 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 kaupunkiympäristölautakunnalle 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 kaupun-

kiympäristön palvelut ja luvat –palvelukokonaisuuden asuntopalvelut-yksikön päällikön (jäljempänä myös asuntopalvelut-yksikön päällikön tai asuntopalvelut-yksikön) 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 asuntopalvelut-yksikön päällikön hyväksyntä viimeistään ennen rakennusluvan hakemista ja asuntojen markkinoinnin aloittamista.

- 7 Asuntojen hyväksyttäväksi esitettävien hankintakustannusten tulee vastata hankkeen laatutasoa. Asuntojen hintapuite (korkein sallittu keskimääräinen velaton hankintakustannus, euroa/as-m²) määräytyy kohteen hankinta-arvon (korkein sallittu velaton hankintakustannus, euroa) mukaan ja noudattaen soveltuvin osin tavanomaisia Hitas-työryhmän hyväksymiä Hitas-asuntojen myyntihinnan määrittelyperiaatteita sekä rakennussuunnitelmien käsittelyä koskevaa menettelyä.

Rakennettavien asuntojen korkeimpana suunnittelua ohjaavana velattomana hintapuitteena on pidettävä 5 000 euroa/asm² sidottuna asuinrakentamisen rakennuskustannusindeksiin 9/2018 (2015=100) ja sitä voidaan tarkistaa hankkeen edetessä indeksin muutoksen mukaisesti rakentamisen aloitusta edeltävällä viimeisellä tiedossa olevalla indeksipisteluvulla. Hintapuite sisältää kaikki po. asuntojen toteuttamiskustannukset mukaan lukien rakennuttaja-, suunnittelu-, rakennuttajakonsultti- ja tonttikustannukset, rakentamis- ja takuuvaiheen kustannukset sekä väestösuojien ja kunnallistekniikan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset. Hintapuite sisältää lisäksi myös kaikki tavanomaiset liittymismaksut sekä alueellisten palveluyhtiöiden osakemerkintämaksut. Hintapuite sisältää myös hankkeen yhteydessä toteutettavien asukkaiden yhteistilojen sekä muiden vastaavien tilojen kustannukset. Hintapuitteen lisäksi ryhmärakennuttajilla on oikeus lisätä hankkeen kokonaihankinta-arvoon hankkeelle pysäköintiratkaisusta aiheutuvat todelliset kustannukset sekä liiketiloista aiheutuvat todelliset kustannukset.

Selvyyden vuoksi todetaan, että hintapuite ei sisällä tavanomaisesta asuntorakentamisesta poikkeavia tulevien asukkaiden edellyttämiä asuntoihinsa kohdistuvia lisä- ja muutostöiksi katsottavia ratkaisuja, jotka hyväksytään ko. asuntojen hankinta-arvoon erillisen selvityksen mukaisesti hankkeen valmistuttua. Edelleen hintapuite ei myöskään sisällä tavanomaisesta asuntorakentamisesta olennaisesti poikkeavia ratkaisuja, jotka liittyvät tontinvarauspäätöksen mukaisen projektisuunnitelman toteuttamiseen. Tällaisia

ratkaisuja ovat esimerkiksi nk. kylätalon ja sähköisten yhteiskäyttöautojen (ml. niiden latauspisteet) hankkeelle jyvitetty toteuttamisen kustannukset, ja po. kustannukset hyväksytään niin ikään ko. asuntojen hankinta-arvoon erillisen selvityksen mukaisesti hankkeen valmistuttua.

Urakkatarjouspyynnöt on toimitettava vähintään kolmelle urakoitsijalle, ellei kaupunkiympäristön maankäyttö ja kaupunkirakenteen - palvelukokonaisuuden tontit-yksikkö toisin määrää.

Asuntojen hankinta-arvolle ja sen perusteella määräytyvälle asuntojen hankintakustannuksille tulee saada Hitas-työryhmän puoltava lausunto ja asuntopalvelut-yksikön päällikön hyväksyntä viimeistään ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista.

- 8 Varauksensaajan on ennen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tekemistä esitettävä asuntopalvelut-yksikön päällikölle 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.
- 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/luovutuksen-saajan aikaisemmat Hitas-osakkeiden omistukset asuntopalvelut-yksiköltä ja ostajalta/ostaja-taloudelta/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 kaupakirjaan/luovutusasiakirjaan sisällytetään asuntopalvelut-yksikön 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 ajankohdtaa ennen varauksensaajan merkityksessä ja hankkiessa perustaja-osakkaana omaan käyttöön Hitas-asuntoja (osakkeita) tämän on varmistettava, ettei hänellä ole aikaisempia Hitas-asuntoja (osak-

keita). Tällöin varauksensaaja on velvollinen luovuttamaan omistusoikeudella kaikki aikaisemmat Hitas-osakkeet uuden asunnon valmistumiseen mennessä.

11 Sitoumuksen toimittaminen

Varauksensaaja on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle (tontti-yksikölle) 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 asuntopalveluyksikölle valvontaa varten hyväksytyyn hankinta-arvoon perustuvat alustavat hintatiedot, yhtiöjärjestyksen ja muuttokirjeen (tiedon kohteen valmistumisesta).

Kaikista asuntojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden kauppakirjoista/luovutusasiakirjoista on lähetettävä jäljennös asuntopalveluyksikölle 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 kaupungin 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 asuntopalveluyksikölle ilmoittamaa muuttopäivää. Muuttopäivän tulee olla sama rakennusvaiheen kaikkien huoneistojen osalta. Valmistumispäivänä pidetään toissijaisesti ajankohtaa, jolloin kaupunkiympäristön rakennusvalvontapalvelut on hyväksynyt rakennusvaiheen käyttöön otettavaksi.