

12.3.2018

Hitas-asunnon jälleenmyyntiohjeet

OHJEET KOSKEVAT 1.1.2011 ALKAEN VALMISTUNEITA HITAS-YHTIÖITÄ

ASUNTO-OSAKEYHTIÖN HALLITUKSEN (ISÄNNÖITSIJÄN) TEHTÄVÄT

Isännöitsijäntodistus tai Hitas-enimmäishinnan vahvistamislomake

Kun Hitas-asunnon omistaja haluaa vahvistuttaa asuntonsa enimmäishinnan esimerkiksi huoneistonsa myyntiä varten, hänen tulee ensin ottaa yhteyttä asunto-osakeyhtiön isännöitsijään ja pyytää isännöitsijäntodistus tai Hitas-enimmäishinnan vahvistamislomake. Lomakkeella, jonka kaikista tiedoista taloyhtiö vastaa, ilmoitetaan huoneiston ja yhtiön tietoja sekä hyväksyttäväksi esitettävät yhtiö- ja huoneistokohtaiset rakennusaikaiset parannukset. Jos hyväksyttäväksi esitettäviä parannuksia ei ole, riittää enimmäishinnan vahvistamista varten isännöitsijäntodistus.

Isännöitsijäntodistus tai Hitas-enimmäishinnan vahvistamislomake toimitetaan asuntopalveluille enimmäishinnan laskentaa ja vahvistamista varten.

Rajahinta

Omistajalla on mahdollisuus myydä asuntonsa hallintaan oikeuttavat osakkeet enintään voimassa olevalla velattomalla rajahinnalla (=neliöhinta) ilman enimmäishinnan vahvistamista. Mikäli osakkeisiin kohdistuu yhtiölainaosuutta, sen osuus on vähennettävä rajahinnan perusteella lasketusta velattomasta enimmäishinnasta.

Ostaja

Hitas-osakkeiden ostajan tulee olla luonnollinen henkilö.

Ilmoitukset asuntokaupoista ja muista luovutuksista

Huoneiston uuden omistajan on ilmoitettava osakekaupasta ja sen ehdoista asunto-osakeyhtiön hallitukselle.

Kun osakekauppa ja omistusoikeuden siirtyminen on tullut yhtiön hallituksen (isännöitsijän) tietoon, yhtiön tulee ilmoittaa kaupasta asuntopalveluille yhtiöjärjestyksen mukaan 14 päivän kuluessa.

Asuntopalveluille toimitetaan kopio kauppakirjasta ja muiden luovutusten osalta kopio peru-, ositus- tai lahjakirjasta. Kauppakirjaan tulee lisätä päivämäärä, jolloin yhtiölle on ilmoitettu omistajamuutoksesta.

Kaupungin lunastusaika lasketaan siitä päivästä, jolloin yhtiön hallitus on saanut tiedot omistajamuutoksesta.

12.3.2018

Asunto-osakeyhtiön isännöitsijän tulee huolehtia siitä, että ilmoitukset tapahtuneista osakekaupoista toimitetaan määräajassa asuntopalveluille.

Jos kauppakirjassa ei ole mainittu ostajan/ostajien henkilötunnusta/henkilötunnuksia, kauppakirjan lisäksi tulee toimittaa kopio varainsiirtoveroilmoituksesta Hitas-omistajarekisterin tietojen ajan tasalle saamiseksi.

Muutokset yhtiöjärjestyksiin

esimerkiksi:

- taloyhtiön hallinnassa olevan tilan muuttaminen asunnoksi
- liiketilan muuttaminen asunnoksi
- ullakko- tai muu lisärakentaminen

Kaikista yhtiöjärjestykseen suunnitteilla olevista muutoksista tulee aina ottaa yhteyttä tontin maanvuokraajaan ennen muutoksen käsittelyä yhtiökokouksessa. Muutoksille täytyy saada maanvuokraajan hyväksyntä, koska samalla vuokrausperusteita saatetaan tarkistaa. Kun muutokseen on saatu hyväksyntä ja yhtiöjärjestyksestä muutetaan, tulee uusi yhtiöjärjestys toimittaa välittömästi ennen sen voimaantuloa asuntopalveluille.

KAUPUNGIN LUNASTUSOIKEUS

Helsingin kaupungilla on kuukauden kuluessa siitä, kun osakkeiden luovutuksesta on ilmoitettu yhtiön hallitukselle, oikeus lunastaa osakkeet.

Kaupungilla ei ole lunastusoikeutta, jos omistusoikeus osakkeisiin on siirtynyt uudelle omistajalle perintönä, testamentilla tai osituksen kautta tai jos osakkeet on luovutettu yhtiöjärjestyksessä mainitulle lähisukulaiselle, joita ovat aviopuoliso, rintaperilliset, ottolapset, vanhemmat, ottovanhemmat, sisaret ja sisarpuolet.

Kun osakekauppa tapahtuu edellä mainittujen lähisukulaisten kesken, asunnon hinnasta voidaan sopia osapuolten kesken ilman enimmäishinnan vahvistamista.

Lunastushinta ja kaupungin toimenpiteet lunastuksen toteuttamiseksi

Jos kaupunki lunastaa osakkeet, lunastusoikeuden käyttämisestä ilmoitetaan kuukauden kuluessa siitä, kun osakkeiden siirtyminen on tullut yhtiön hallituksen (isännöitsijän) tietoon.

Kaupungin lunastaessa osakkeet käytetään lunastushintana kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti huoneistolle vahvistettua enimmäishintaa.

12.3.2018

HITAS-ENIMMÄISHINNAN VAHVISTAMINEN

Hitas-enimmäishinta lasketaan huoneiston alkuperäisen velattoman hankinta-arvon, indeksien muutosten, yhtiökohtaisten parannusten sekä yhtiölainaosuustietojen perusteella.

Enimmäishinta on voimassa kolme kuukautta laskelman päiväyksestä, mutta laskelman uudistuksen voi saada myös ennen määräajan päättymistä. Tämä voi tulla kysymykseen esimerkiksi, jos markkinahintaindeksi on muuttunut laskelman voimassaoloaikana.

HITAS-HUONEISTOJEN ENIMMÄISHINTOJEN LASKENTATAVAT

Indeksilaskennan perusvuotena käytetään molemmilla laskentatavoilla Tilastokeskuksen uusinta tuotannossa olevaa indeksiä 2005=100.

Asuntojen enimmäishinnan laskennassa käytetään vanhojen osakeasuntojen hintaindeksiin (markkinahintaindeksi) ja rakennuskustannusindeksiin perustuvia laskentatapoja seuraavasti:

- rakennusaikaisia korkoja ei lisätä asuntojen hintoihin
- talon valmistumisen jälkeen tehtyjä huoneistokohtaisia parannuksia ei lisätä asuntojen hintoihin
- rakennuskustannusindeksiin perustuvassa laskentatavassa indeksitarkistuksen laskenta alkaa aina yhtiön viimeisen vaiheen valmistumisesta eikä rakennusten arvosta tehdä poistoja
- myös markkinahintaindeksiin perustuvassa laskentatavassa indeksitarkistuksen laskenta alkaa aina yhtiön viimeisen vaiheen valmistumisesta

Rakennusaikaiset muutos- ja lisätyöt

Urakoitsijalta tai rakennuttajalta rakentamisen aikana tilatut rakennusaikaiset muutos- ja lisätyöt lisätään ilman omavastuusuutta asunnon alkuperäiseen hankinta-arvoon ennen indeksitarkistusta, jos asunnon omistaja esittää niistä riittävän selvityksen.

Riittävänä selvityksenä voidaan pitää asuntolautakunnan mukaan muutostyötilausta ja kuitteja tilattujen muutostöiden maksamisesta.

Yhtiökohtaiset parannukset

Asunnon enimmäishintaan lisätään huoneistokohtainen osuus mahdollisten yhtiökohtaisten parannusten ja peruskorjausten arvosta siltä osin kuin samaan aikaan tehtyjen toimenpiteiden kustannukset ylittävät 30 euroa yhtiön huoneistoalaneliometriä kohden. Lisättyä kustannusosuuden arvoa tarkistetaan indeksillä toimenpiteen valmistumisesta lukien kuten asunnon hankinta-arvoa.

12.3.2018

Huoneistokohtaiset parannukset

Talon valmistumisen jälkeen tehtyjä huoneistokohtaisia parannuksia ei lisätä asuntojen hintoihin.

Huoneiston yhtiölainaosuus

Osakkeiden velattomasta hinnasta vähennetään mahdollinen jäljellä oleva yhtiölainaosuus.

Hitas-enimmäishinnan laskenta (markkinahinta- ja rakennuskustannusindeksillä)

Huoneiston hankinta-arvo	(hyväksytyt velaton ensimmäinen hankinta-arvo)
+ Rakennusaikaiset muutos- ja lisätyöt	
= Perushinta	
+/- Indeksien muutos	(valmistumisajankohdasta laskenta-ajankohtaan)
+ Osuus yhtiön parannuksista	(30 euroa/m ² ylittävä osuus indeksitarkistuksineen)
= Osakkeiden velaton hinta	
- Osuus yhtiön lainoista	
= Enimmäishinta	

Huoneistokohtainen rajahinta

Jos Hitas-asunnon laskennallinen huoneistoneliön enimmäishinta on alempi kuin kaikkien Hitas-yhtiöiden keskimääräisten enimmäishintojen keskiarvo, enimmäishinta lasketaan enimmäishintojen keskiarvon mukaan. Näin määräytyvää hintaa kaupunki käyttää myös lunastushintana silloin, kun kaupunki lunastaa tällaisen huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet yhtiöjärjestyksessä säännellyllä tavalla, ellei yhtiöjärjestyksen mukaan laskettava lunastushinta ole korkeampi.

HITAS-ASUNTOJEN MYYNTIEHDOT JA VALVONTA (OMISTAMISRAJOITUS)

(tekstissä Hitas-asunnolla ja Hitas-osakkeilla tarkoitetaan Hitas-asunto-osakkeita)

Uusia Hitas-asuntoja myytäessä rakennuttajan on varmistettava ostajalta/ostajataloudelta ja kaupunkiympäristön asuntopalveluilta, ettei ostaja/ostajatalous omista pysyvästi muita Hitas-osakkeita. Asuntopalvelut velvoittaa rakennuttajan asettamaan kaupan ehdoksi, että muut Hitas-osakkeet on myytävä ennen kuin kauppa uudesta Hitas-asunnosta tulee lopulliseksi.

§ Rakennuttajan velvollisuus on varmistaa, ettei uuden Hitas-asunnon ostaja/ostajatalous omista muita Hitas-osakkeita kaupantekoajankohtana eikä asunnon valmistuessa.

§ Rakennuttajan tulee lisätä kauppakirjaan ehto, jossa ostaja/ostajatalous sitoutuu

12.3.2018

myymään tai muutoin luovuttamaan omistusoikeudella muut Hitas-osakkeet ennen uuden Hitas-asunnon omistusoikeuden siirtymistä sekä esittämään asiaa koskevan selvityksen rakennuttajalle. Myyntiehto ei täyty sillä, että osakkeet myydään tai luovutetaan omistusoikeudella samaan talouteen kuuluvalla henkilölle.

Rakennuttajan tulee sisällyttää kauppakirjaan omistamisrajoitusta koskevan ehdon rikkomisen varalta tarvittavat ehdot, kuten kaupan purkaminen.

- § Rakennuttaja on velvollinen toimittamaan tontit-yksikölle (PL 58213, 00099 Helsingin kaupunki) kauppakirjoissa suoritettavan omistamisrajoituksen valvonnan vakuudeksi sitoumuksen tai allekirjoittamaan Helsingin kaupungin kanssa asiaa koskevan sopimuksen ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista. Sitoumus tai kauppakirja sisältää ehtojen rikkomisen varalta rakennuttajalle asetetun sopimussakon.
- § Hitas-asunnon omistusrajoitus koskee pysyvää omistamista, eikä estä asuntoa vaihtavaa Hitas-asunnon omistajaa ostamasta uutta Hitas-asuntoa ennen kuin on saanut vanhan myytyä tai muutoin luovutettua omistusoikeudella.
- § Hitas-asuntojen omistamisrajoitus ei koske vierekkäisiä Hitas-asuntoja, jotka yhdistetään yhdeksi asunnoksi. Tämä parantaa asuntojen muunneltavuutta asumistarpeiden muuttuessa.
- § Omistamisrajoitus ei koske tilanteita, joissa institutionaalinen sijoittaja perustaa vuokratyöväen asunnon varten asunto-osakeyhtiön ja omistaa yksin tai yhdessä toisen sijoittajan kanssa yhtiön kaikki osakkeet.
- § Erityisistä syistä asuntopalvelut voi myöntää ostajalle/ostajataloudelle lisäaikaa muista Hitas-osakkeista luopumiselle. Erityisenä syynä voidaan pitää esimerkiksi tilannetta, jolloin asuntomarkkinatilanne on hiljentynyt. Uuden Hitas-asunnon ostaja/ostajatalous ei saa lisäaikaa myönnettäessä kuitenkaan hallintaoikeutta uuteen Hitas-asuntoonsa ennen myyntiehdon täyttymistä. Ostaja/ostajatalous vastaa huoneistoa koskevista vastikkeista ja muista maksuista.

Kaupunkiympäristön asuntopalveluilla on mahdollisuus tarkistaa väestörekisteristä ostajan/ostajatalouden antamien tietojen oikeellisuus.

Rakennuttajan allekirjoittama Hitas-asuntoja koskeva sitoumus löytyy osoitteesta:

<https://www.hel.fi/static/kv/asunto-osasto/hitas-tontin-sitoumus.pdf>

HITAS-SÄÄNTELYN MÄÄRÄAIKAISUUS

Hitas-rajoitukset päättyvät 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön alkuperäisen viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta (ei mahdollisesta myöhemmin toteutetun lisä-/täydennysrakentamisen valmistumisen ajankohdasta). Tällöin yhtiön hallitseman tontin maanvuokra korotetaan samalle tasolle kuin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin vertailuvuokra.

12.3.2018

LOMAKKEET JA OHJEET

Hitas-enimmäishinnan vahvistamislomake ja ohjeet ovat tulostettavissa Helsingin kaupungin Internet-sivuilta:

<http://www.hel.fi/www/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/asuminen/hitas/myyminen/jalleenmyyntiohjeet>

ja niitä voi tarvittaessa tilata myös asuntopalveluilta puhelin
09 310 13033 (klo 9-11) tai hitas@hel.fi.

ASUNTOPALVELUT