



KAUPUNKIYMPÄRISTÖ  
ASUNTOPALVELUT

# Hitas-asunnon jälleenmyyntiohjeet

**OHJEET KOSKEVAT ENNEN 1.1.2011 VALMISTUNEITA HITAS-YHTIÖITÄ (alla olevia poikkeuksia lukuun ottamatta)**

- Asunto Oy Helsingin Isolokki (valm. 30.12.2011 - 30.6.2012)
- Helsingin Nurmirelli (valm. 30.3.2012)

## Sisällys

<b>HITAS-ASUNNON JÄLLEENMYyntIOHJEET</b>	<b>1</b>
<b>ASUNTO-OSAKEYHTIÖN HALLITUKSEN (ISÄNNÖITSIJÄN) TEHTÄVÄT</b>	<b>3</b>
Isännöitsijäntodistus tai Hitas-enimmäishinnan vahvistamislomake	3
Rajahinta	3
Ostaja	3
Ilmoitukset asuntokaupoista ja muista luovutuksista	3
Muutokset yhtiöjärjestyksiin	4
<b>KAUPUNGIN LUNASTUSOIKEUS</b>	<b>4</b>
Lunastushinta ja kaupungin toimenpiteet lunastuksen toteuttamiseksi	5
<b>ENIMMÄISHINNAN VAHVISTAMINEN</b>	<b>5</b>
<b>MARKKINAHINTAINDEKSIIN MUKAINEN LASKENTATAPA</b>	<b>5</b>
Yhtiökohtaiset parannukset	6
Huoneistokohtaiset parannukset	6
Rakennusaikaiset muutos- ja lisätyöt	6
Huoneiston yhtiölainaosuus	7
<b>RAKENNUSKUSTANNUSINDEKSIIN MUKAINEN LASKENTATAPA</b>	<b>7</b>
<b>RAJAHINTA</b>	<b>7</b>
Huoneistokohtainen rajahinta ja rajahinnan laskenta	7
Yhtiökohtainen rajahinta	8
<b>HITAS-ASUNTOJEN MYYNTIEHDOT JA VALVONTA</b>	<b>8</b>
<b>(OMISTAMISRAJOITUS)</b>	<b>8</b>
<b>HITAS-SÄÄNTELYN MÄÄRÄAIKAISUUS (30 VUOTTA)</b>	<b>10</b>
Hitas-yhtiön keskineliöhinnan laskenta	10
Postinumeroalueen kaikkien asuntojen keskineliöhinta	10
Hitas-yhtiön ja saman postinumeroalueen kaikkien asuntojen keskineliöhintojen vertailu	11
Asuntopalveluiden ja tontit-yksikön toimenpiteet	11
Huoneistojen pinta-alamuutokset eräissä tapauksissa	11

# 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. Edellä mainitulla lomakkeella, jonka kaikista tiedoista taloyhtiö vastaa, ilmoitetaan huoneiston ja yhtiön tietoja sekä hyväksyttäväksi esitettävät yhtiö- ja huoneistokohdaiset parannukset. Jos hyväksyttäväksi esitettäviä parannuksia ei ole, riittää enimmäishinnan vahvistamista varten isännöitsijäntodistus.

Isännöitsijäntodistus tai Hitas-enimmäishinnan vahvistamislomake toimitetaan asunto-palvelut-yksikölle 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.

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

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, otollapset, 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.

## Enimmäishinnan vahvistaminen

Hitas-enimmäishinta lasketaan huoneiston alkuperäisen velattoman hankinta-arvon, huoneiston maksuerätaulukon mukaisten kauppahinnan maksuerille laskettavien ns. rakennusaikaisten korkojen, indeksien muutosten, yhtiö- ja huoneistokohtaisten 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.

## Markkinahintaindeksin mukainen laskentatapa

Huoneiston alkuperäiseen velattomaan hankinta-arvoon lisätään huoneiston maksuerätaulukon mukaisille kauppahinnan maksuerille laskettu kuuden (6) prosentin korko huoneiston valmistumisajankohtaan saakka.

Osakkeiden velaton jälleenmyyntihinta muodostuu siten, että markkinahintaindeksillä (vanhojen osakeasuntojen hintaindeksillä) tarkistettuun hintaan lisätään mahdolliset yhtiö- ja huoneistokohtaiset parannukset.

Laskentaperusteena käytetään Tilastokeskuksen julkaisemaa markkinahintaindeksiä (Vanhojen osakeasuntojen hintaindeksi 1983=100, Helsinki, Asunnot yhteensä). Asuntolautakunnan päätöksen mukaan kertoimena käytetään laskentahetkellä voimassa olevan indeksin suhdetta huoneiston valmistumisajankohtana julkaistuun indeksilukuun.

Markkinahintaindeksi julkaistaan neljä kertaa vuodessa ja on voimassa aina kolme kuukautta kerrallaan. Muutospäivät ovat 1.2., 1.5., 1.8. ja 1.11

## Yhtiökohtaiset parannukset

Asunnon enimmäishintaan lisätään mahdollisten yhtiökohtaisten parannusten arvo siltä osin kuin samaan aikaan tehtyjen parannustoimenpiteiden kustannukset ylittävät 150 euroa yhtiön huoneistoalaneliömetriä kohden. Yhtiökohtaisten parannusten arvosta lasketaan huoneiston osuus. Näiden parannusten arvoa korottava vaikutus poistetaan hinnasta tasapoistoin 15 vuodessa.

Asunnon enimmäishintaan lisätään, 1.1.2010 lukien valmistuvien parannustoimenpiteiden osalta, huoneistokohtainen osuus mahdollisten yhtiökohtaisten parannusten ja peruskorjausten arvosta siltä osin kuin samaan aikaan tehtyjen toimenpiteiden kustannukset ylittävät 30 euroa yhtiön huoneistoalaneliömetriä kohden. Lisättyä kustannusosuuden arvoa tarkistetaan indeksillä toimenpiteen valmistumisesta lukien kuten asunnon hankinta-arvoa.

- Hissien rakentaminen ja rakennusvirheistä johtuvat korjauskustannukset

Hissien rakentamiskustannusten ja laajamittaisten rakennusvirheiden kustannusten huoneistokohtainen osuus lisätään asunnon enimmäishintaan ilman omavastuuosuutta toimenpiteen valmistumisesta lukien indeksillä laskenta-ajankohtaan tarkistettuna.

## Huoneistokohtaiset parannukset

Hintaan lisätään mahdolliset huoneistokohtaiset parannukset siltä osin kuin yhtenä toimenpidekokonaisuutena suoritettujen parannusten kokonaiskustannukset ylittävät 100 euroa asuinhuoneiston huoneistoalaneliömetriä kohden. Näiden parannusten arvoa korottava vaikutus poistetaan hinnasta tasapoistoin 10 vuodessa.

Yhtiö- ja huoneistokohtaiset parannukset ilmoitetaan omavastuuta vähentämättä. Omavastuuosuus otetaan huomioon enimmäishinnan laskennassa.

- Ullakkohuoneen rakentaminen

Ullakkohuoneen rakentamiskustannukset lisätään asunnon enimmäishintaan ilman omavastuuosuutta valmistumisajankohdasta lukien indeksillä laskenta-ajankohtaan tarkistettuna.

## Rakennusaikaiset muutos- ja lisätyöt

Urakoitsijalta tai rakennuttajalta rakentamisen aikana tilatut rakennusaikaiset muutos- ja lisätyöt lisätään ilman omavastuuosuutta 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.

Asunnon omistajan ilmoittamat rakennusaikaiset muutos- ja lisätyöt otetaan enimmäishinnan laskennassa huomioon huoneistokohtaisina parannuksina, mikäli asunnon omistaja ei esitä muutos- ja lisätöistä em. muutostyötilausta ja kuitteja.

## Huoneiston yhtiölainaosuus

Osakkeiden velattomasta hinnasta vähennetään mahdollinen jäljellä oleva yhtiölainaosuus.

## Rakennuskustannusindeksin mukainen laskentatapa

Laskentaperusteena käytetään Tilastokeskuksen julkaisemaa rakennuskustannusindeksiä 1980=100. Rakennuskustannusindeksi julkaistaan kuukausittain takautuvasti noin seuraavan kuukauden puolivälissä.

Tällä yhtiöjärjestyksen mukaisella laskentatavalla tulee huoneistolle käytännössä laskennallisesti yleensä huomattavasti pienempi enimmäishinta kuin markkinahintaindeksillä laskettaessa, joten sillä ei ole yleensä merkitystä enimmäishinnan vahvistamisessa. Laskenta tehdään kuitenkin aina myös rakennuskustannusindeksillä.

## Rajahinta

Kaupunginvaltuuston päätöksen mukaan, 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.

### Huoneistokohtainen rajahinta ja rajahinnan laskenta

Rajahinta lasketaan kaikkien Hitas-yhtiöiden keskimääräisten neliöhintojen perusteella yhtiöiden alkuperäisistä hyväksytyistä hankinta-arvoista asuntojen markkinahintaindeksillä (vanhojen osakeasuntojen hintaindeksillä) laskenta-ajankohtaan tarkistettuna ilman rakennusaikaisia korkoja ja yhtiö- ja huoneistokohtaisia parannuksia.

Rajahinnan laskentaan otetaan mukaan kaikki laskenta-ajankohtana valmiit yhtiöt. Kun yhtiöt vapautuvat Hitas-sääntelystä, niitä ei oteta enää jatkossa mukaan seuraavan keran rajahintaa laskettaessa. Rajahinta lasketaan ja vahvistetaan neljännesvuosittain ja päivitetään asuntopalveluiden verkkosivuille.

Laskennallinen rajahinta on huoneistokohtainen enimmäisneliöhinta, jos huoneiston laskennallinen enimmäisneliöhinta alittaa voimassa olevan rajahinnan. Kun huoneiston

enimmäishinta vahvistetaan rajahinnan perusteella, niin enimmäishintalaskelma on voimassa seuraavasti:

<b>enimmäishintalaskelma vahvistettu (välisenä aikana)</b>	<b>enimmäishintalaskelma voimassa asti</b>
1.2. – 30.4.	31.5.
1.5. – 31.7.	31.8.
1.8. – 31.10.	30.11.
1.11. – 31.1.	28.2.

Rajahinnan perusteella vahvistettu enimmäishintalaskelma on siten voimassa kuukaudesta neljään kuukauteen.

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

**Mahdollisia yhtiö- ja huoneistokohtaisten parannusten kustannuksia ei voi lisätä rajahinnalla laskettuun enimmäishintaan.**

Yhtiön tulee edelleen ilmoittaa tapahtuneista kaupoista asuntopalveluille yhtiöjärjestyksessä mainitussa määräajassa. Kaupungin lunastusoikeudesta ei ole luovuttu myöskään rajahinnan mukaisissa kaupoissa.

## **Yhtiökohtainen rajahinta**

Jos Hitas-yhtiön laskennallinen keskineliöhinta on yhtiön 30 vuoden iän täytyessä alempi kuin voimassa oleva rajahinta, niin laskennallinen rajahinta on yhtiön neliöhinta, kun verrataan postinumeroalueen kaikkien asuntojen keskihintaa ja yhtiön keskineliöhintaa. Vertailu vaikuttaa mahdollisen tontinvuokran korotuksen määrään, kun yhtiö vapautuu asuntojen luovutukseen kohdistuvista Hitas-rajoituksista.

# **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 kaupantekoaajankohtana eikä asunnon valmistuessa.
- Rakennuttajan tulee lisätä kauppakirjaan ehto, jossa ostaja/ostajatalous sitoutuu 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 kuuluvalle henkilölle.  
Rakennuttajan tulee sisällyttää kauppakirjaan omistamisrajoitusta koskevan ehdon rikkomisen varalta tarvittavat ehdot, kuten kaupan purkaminen.
- Rakennuttaja on velvollinen toimittamaan kaupunkiympäristön tontit-yksikköön (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 vuokrataloa varten asunto-osakeyhtiön ja omistaa yksin tai yhdessä toisen sijoittajan kanssa yhtiön kaikki osakkeet.
- Erityisistä syistä asuntopalvelut voi myöntää ostajalle/ostajataloudelle lisää aikaa muista Hitas-osakkeista luopumiselle. Erityisenä syynä voidaan pitää esimerkiksi tilannetta, jolloin asuntomarkkinatilanne on hiljentynyt. Uuden Hitas-asunnon ostaja/ostajatalous ei saa lisää aikaa 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.

# Hitas-sääntelyn määräaikaisuus (30 vuotta)

30 vuotta vanhat asunto-osakeyhtiöt

Yhtiön ikä lasketaan sen alkuperäisen viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta (ei mahdollisesta myöhemmin toteutetun lisä-/täydennysrakentamisen valmistumisen ajankohdasta).

Hitas-yhtiön keskimääräinen neliöhinta lasketaan yhtiön 30 vuoden iän täyttymisen perusteella neljännesvuosittain samoina ajankohtina kuin myös asuntojen hintaindeksi julkaistaan 1.2., 1.5., 1.8. ja 1.11. seuraavia periaatteita noudattaen:

Yhtiön 30 v ikä täyttyy (välisenä aikana)	Ohjekirje lähetään Hitas-yhtiölle (välisenä aikana)
1.2. – 30.4.	1.5. – 31.7.
1.5. – 31.7.	1.8. – 31.10.
1.8. – 31.10.	1.11. – 31.1.
1.11. – 31.1.	1.2. – 30.4.

Asuntopalvelut lähettää jokaiselle yhtiölle kirjeen, jossa ilmoitetaan kuuluuko yhtiö hitasääntelyn vaikutuksen piiriin vai ei ja mahdolliset toimenpiteet sääntelystä vapautumiseksi.

Hitas-yhtiön ja saman postinumeroalueen kaikkien asuntojen keskineliöhintojen vertailu tehdään seuraavia periaatteita noudattaen:

## Hitas-yhtiön keskineliöhinnan laskenta

Hitas-yhtiön keskimääräinen neliöhinta lasketaan yhtiön alkuperäisestä hankinta-arvosta vanhojen osakeasuntojen hintaindeksillä (markkinahintaindeksi) ja yhtiöjärjestyksen mukaisella rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna. Hinnassa ei oteta huomioon rakennusaikaisia korkoja eikä yhtiö- ja huoneistokohtaisia parannuksia. Koko yhtiön tarkistettu hankinta-arvo jaetaan yhtiön asuntojen kokonaispinta-alalla. Korkeamman laskentaperusteen mukaista neliöhintaa käytetään yhtiön keskineliöhintana. Jos yhtiön keskineliöhinta on alempi kuin voimassa oleva rajahinta, niin yhtiön neliöhintana käytetään rajahintaa.

## Postinumeroalueen kaikkien asuntojen keskineliöhinta

Postinumeroalueen kaikkien asuntojen keskimääräinen neliöhinta saadaan neljännesvuosittain Tilastokeskukselta valmiiksi laskettuna. Postinumeroalueen kaikkien asuntojen keskimääräisenä neliöhintana käytetään 12 edeltäneen kuukauden keskineliöhintaa täydennettynä Hitas-asuntojen hintatiedoilla. Jos postinumeroalueelle ei ole saatavissa keskineliöhintaa, niin neliöhintana käytetään kahden lähimmän postinumeroalueen keskineliöhintaa.

## **Hitas-yhtiön ja saman postinumeroalueen kaikkien asuntojen keskineliöhintojen vertailu**

Mikäli hintojen vertailu osoittaa, että yhtiön laskettu keskineliöhinta tai mahdollisesti sovellettava rajahinta ylittää saman postinumeroalueen kaikkien asuntojen neliöhinnan, Hitas-yhtiö vapautuu hintasääntelyn vaikutuksesta. Ne yhtiöt, joiden keskineliöhinta tai rajahinta alittaa saman postinumeroalueen kaikkien asuntojen neliöhinnan voivat hakea sääntelystä vapautumista yhtiöjärjestykseen perustuen.

Tontin maanvuokraa tarkistetaan sääntelystä vapautumisen yhteydessä 0-30 prosentilla kiinteistölautakunnan erikseen päättämien ohjeiden mukaan.

Mikäli Hitas-yhtiö ei hae hintasääntelystä vapautumista, niin yhtiön uusi hintavertailu tehdään seuraavan neljännesvuosijankohdan mukaan. Mikäli yhtiön keskimääräinen neliöhinta tai voimassa oleva rajahinta ylittää postinumeroalueen asuntojen keskimääräisen neliöhinnan, yhtiö vapautuu hintasääntelystä.

## **Asuntopalveluiden ja tontit-yksikön toimenpiteet**

Asuntopalvelut-yksikkö toimittaa neljännesvuosittain tontit-yksikölle tiedot jokaisen 30 vuotta vanhan yhtiön osalta. Kirjeessä mainitaan yksittäisen Hitas-yhtiön keskineliöhinta, voimassa oleva rajahinta ja vertailutietona Tilastokeskuksen julkaisema saman postinumeroalueen kaikkien asuntojen keskineliöhinta. Jos vertailussa hintasääntelyn vaikutuksen piiriin jäänyt Hitas-yhtiö hakee Hitas-sääntelystä vapautumista, tontit-yksikkö sopii Hitas-yhtiön kanssa tontin maanvuokran tarkistuksesta. Tontit-yksikkö ilmoittaa asuntopalveluille Hitas-sääntelystä hakemusten perusteella vapautuneet yhtiöt, jolloin kaupunki ei enää vahvista osakkeiden enimmäishintoja eikä käytä yhtiöjärjestykseen perustuvaa lunastusoikeutta niitä myydessä.

## **Huoneistojen pinta-alamuutokset eräissä tapauksissa**

Niissä Hitas-yhtiöissä, joissa huoneistojen pinta-aloissa on mukana viherhuoneita, varastotiloja ja muita asuinpinta-alaan yleisesti kuulumattomia tiloja, pinta-alana käytetään yhtiöjärjestyksen mukaista asuinhuoneistoalaa.

Asuntopalvelut/Hitas  
p. (09) 310 13033 (klo 9-11)  
hitas@hel.fi  
[www.hel.fi/hitas](http://www.hel.fi/hitas)