Ryhmärakennuttamishankkeen perustajaosakkaiden edustajalle

Toimenpiteet asunto-osakeyhtiön hankinta-arvon hyväksymispäätöksen jälkeen

**Ryhmärakennuttamishankkeen edustajan (perustajaosakas tai muu vastuuhenkilö esim.
hankkeen vetäjä tai rakennuttajakonsultti) tulee toimittaa asuntopalveluille:**

1. asunto-osakeyhtiön perustamissopimus
2. osakassopimus (RR-sopimus)
3. osakasluettelo henkilötunnuksineen omistamisrajoituksen valvontaa varten
4. osakkeiden merkitsemisasiakirjat
5. yhtiön hyväksyttyyn hankinta-arvoon perustuva hinnasto, jossa on jokaisen asunnon yksilöidyt tiedot ja hinnat **(Huom! Asuntopalveluilla hyväksyttyä hankinta-arvoa ei saa ylittää.)**
6. yhtiöjärjestys
7. tieto valmistumisesta (kun valmistumisaika on tiedossa ja rakennusvalvonnan lopputarkastus on tehty)
8. kauppakirjat osakkaiden myyntiehdon alaisista Hitas-omistuksista kohteen valmistumiseen mennessä

**Ryhmärakennuttajan Hitas-sitoumus**

Ryhmärakennuttajan Hitas-sitoumus tulee toimittaa kaikkien osakkaiden allekirjoittamana tontit-yksikölle tontin pitkäaikaisen vuokraamisen yhteydessä. Sitoumuksen liitteeksi jokaisen osakkaan tulee täyttää ja allekirjoittaa Hitas-omistusliite. Perustajaosakkaiden allekirjoittamaa Hitas II-asuntoja koskevaa sitoumusta ja tontin maanvuokrausehtoja tulee noudattaa. Tontit-yksikkö voi määrätä sopimussakon, mikäli perustajaosakas ei noudata sitoumusta tai ehtoja.

**Omistamisrajoitus ja Hitas-omistusliite**

Hankkeen edustajan on tarkastettava kaikilta ostajilta (tässä ostajalla tarkoitetaan osakkeiden merkitsijää) ja asuntopalveluilta ostajan/ostajatalouden muut Hitas-omistukset. Jos ostajataloudella on muita Hitas-omistuksia, tulee niistä luopua omistusoikeudella uuden Hitas-asunnon valmistumiseen mennessä. Luopuminen koskee myös hallintaoikeutta uuden asunnon valmistuessa.

Ostaja/ostajatalous voi olla varaajana tai osakkaana vain yhdessä rakenteilla olevassa Hitas-asunnossa (koskee myös ryhmärakennuttamishankkeita).

Jokaisen ostajan/ostajatalouden tulee täyttää ja allekirjoittaa ryhmärakennuttajan sitoumuksen Hitas-omistusliite, johon mahdolliset Hitas-omistukset listataan. Liitteeseen kirjattua myyntiehtoa on noudatettava (ks. liite ohjeen lopussa).

 Hankkeen edustaja valvoo ehdon täyttymistä, eikä uuden asunnon hallintaa saa luovuttaa ennen myyntiehdon täyttymistä. Hankkeen edustaja toimittaa selvityksen myyntiehdon täyttymisestä (kauppakirja tai vastaava) asuntopalveluille yhtiön valmistumiseen mennessä.

**Osakkeiden jälleenmyynti rakennusaikana**

 Rakennusaikaiset kaupat tulee etukäteen hyväksyttää asuntopalveluilla.

**Yhteystiedot** Asiapaperit voi toimittaa asuntopalveluille sähköpostitse osoitteeseen hitas@hel.fi. Toimitathan henkilötietoja sisältävät asiakirjat suojatulla sähköpostilla <https://securemail.hel.fi/> .

|  |
| --- |
| **LIITE** **Ryhmärakennuttamisena toteutettavia Hitas-asuntoja koskevaan sitoumukseen**Tekstissä Ostajalla tarkoitetaan myös osakkeiden merkitsijää ja merkitsijätaloutta.Ostajalla tarkoitetaan myös ostajataloutta ja Hitas-omistuksilla ostajan ja ostajatalouden Hitas-omistuksia. |
| **Ryhmärakennuttamishanke ja huoneisto**Asunto Oy       Huoneisto       |
| **Ostaja/ostajatalouteen kuuluva voi olla varaajana/osakkaana vain yhdessä ryhmärakennuttamishankkeessa (koskee myös muita uustuotannon Hitas-asuntoja).** [ ]  **Ostaja vakuuttaa, ettei ostajataloudella ole muita Hitas-asuntovarauksia ja/tai Hitas-kauppoja tehtynäLisäksi ostajan ja ostajatalouden Hitas-omistajien on allekirjoitettava sivun 2 vaihtoehto A tai B.**  |
| **Hitas-ehtojen mukaisesti ostaja/ostajatalous ei saa pysyvästi omistaa muita Hitas-asunto-osakkeita.** |
| **Omistusoikeuden siirtyminen** | Omistusoikeus kaupan kohteena oleviin osakkeisiin siirtyy ostajalle, kun asunto on valmistunut ja kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu ja kun ostajatalouden muut Hitas-osakkeet on luovutettu omistusoikeudella. Luopuminen koskee myös hallintaoikeutta uuden asunnon valmistuessa. Ostaja on velvollinen esittämään luovutuksista selvityksen rakennuttajalle asunnon valmistumiseen mennessä. |
| **Valmistumispäivä** | Valmistumispäivänä pidetään hankkeen edustajan ostajalle ja asuntopalveluille ilmoittamaa muuttopäivää. Valmistumispäivänä pidetään toissijaisesti ajankohtaa, jolloin kaupunkiympäristön rakennusvalvontapalvelut on hyväksynyt asunnon käyttöön otettavaksi. |
| **Hankkeen edustajan kaupan purkuoikeus** | Hankkeen edustajalla on oikeus purkaa kauppa, mikäli muita Hitas-osakkeita ei ole luovutettu omistusoikeudella kaupan kohteena olevan asunnon valmistumiseen mennessä. Luopuminen koskee myös hallintaoikeutta uuden asunnon valmistuessa. Rakennuttajalla on oikeus omistamisrajoituksen rikkomistilanteissa purkaa kauppa kohtuullisen ajan kuluessa kuitenkin viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa kaupan kohteena olevan asunnon valmistumisesta.  |
| **Myynnin lisäaikaa koskeva hakemus** | Erityisistä syistä asuntopalvelut-yksikkö voi myöntää ostajalle lisäaikaa muiden Hitas-osakkeiden luovuttamiselle, jolloin hankkeen edustajan oikeus purkaa kauppa siirtyy vastaavasti. Erityisenä syynä voidaan pitää esimerkiksi tilannetta, jolloin asuntomarkkinatilanne on hiljentynyt. Lisäaikaa haetaan vapaamuotoisella hakemuksella ja hakemus toimitetaan kaupunkiympäristön asuntopalveluille hitas@hel.fi tai [turvasähköposti](https://securemail.hel.fi/) (tai postitse PL 58231, 00099 Helsingin kaupunki) viimeistään **kaksi viikkoa ennen** uuden Hitas-asunnon valmistumista. **Hallintaoikeus ja vastuu maksuista**Uuden Hitas-asunnon ostaja ei saa lisäaikaa myönnettäessä kuitenkaan hallintaoikeutta uuteen Hitas-asuntoon ennen myyntiehdon täyttymistä. Ostaja vastaa huoneistoa koskevista vastikkeista ja muista maksuista asunnon valmistumisesta alkaen. |
| **Valmistunut uusi Hitas-asunto** | Tämän Hitas-omistusliitteen ehdot koskevat myös valmistunutta uutta Hitas-asuntoa, kun asunnon myyjänä on rakennuttaja.Jos valmiin uuden Hitas-asunnon ostajalla/ostajataloudella on muita Hitas-osakkeita, tulee niiden myynnille/luovuttamiselle hakea lisäaikaa ennen uuden Hitas-asunnon kauppakirjan allekirjoittamista.Lisäaikaa haetaan vapaamuotoisella hakemuksella ja hakemus toimitetaan kaupunkiympäristön asuntopalveluille hitas@hel.fi tai [turvasähköposti](https://securemail.hel.fi/) (tai postitse PL 58231, 00099 Helsingin kaupunki).Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteena oleviin osakkeisiin siirtyy ostajalle vasta, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu ja ostajan/ostajatalouden muut Hitas-osakkeet on luovutettu omistus- ja hallintaoikeudella. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Vaihtoehto A:****Ostajataloudella ei ole Hitas-omistuksia** | [ ]  Ostaja vakuuttaa, että **ostajataloudella** ei ole omistuksessaan muita Hitas-asunto-osakkeita.**Olen tutustunut Hitas-omistamisrajoitukseen ja myyntiehtoon.** Vakuutan antamani tiedot oikeiksi ja suostun, että kaupunkiympäristön asuntopalvelut voi tarkastaa tietojen oikeellisuuden myös väestötietojärjestelmästä. Ilmoittamani tiedot koskevat koko ostajatalouden Hitas-omistuksia. Virheellisten tietojen antaminen oikeuttaa hankkeen edustajan purkamaan kaupan.Ostaja sitoutuu ilmoittamaan hankkeen edustajalle, mikäli kuka tahansa **ostajatalouteen kuuluva** saa kohteen rakennusaikana omistukseensa muita Hitas-osakkeita ja sitoutuu allekirjoituksellaan luopumaan ostajatalouden muista Hitas-omistuksista. Myyntiehto ei täyty sillä, että osakkeet myydään samaan talouteen kuuluvalle henkilölle.**Hyväksyn henkilötietojeni käsittelyn Helsingin kaupungin Hitas-palvelujen asunto- ja omistajarekisterissä. (**[Rekisteriseloste](https://www.hel.fi/static/liitteet-2019/Kaupunginkanslia/Rekisteriselosteet/Kymp/Hitas-palvelujen%20asunto-%20ja%20omistajarekisteri.pdf)**)** |
| **Allekirjoitukset** | **Päiväys**      |
| **Ostajan allekirjoitus ja nimen selvennys** | **Ostajan allekirjoitus ja nimen selvennys** |
| **Vaihtoehto B:****Ostajataloudella on Hitas-omistuksia** | [ ]  Ostaja ilmoittaa, että **ostajataloudella** on omistuksessaan muita Hitas-asunto-osakkeita.Ostaja sitoutuu myymään tai muutoin luovuttamaan omistusoikeudella ostajatalouden omistuksessa olevat muut Hitas-osakkeet ja esittämään niistä selvityksen rakennuttajalle kaupan kohteena olevan asunnon valmistumiseen mennessä. Luopuminen koskee myös hallintaoikeutta uuden asunnon valmistuessa.**Olen tutustunut Hitas-omistamisrajoitukseen ja myyntiehtoon.** Vakuutan antamani tiedot oikeiksi ja suostun, että kaupunkiympäristön asuntopalvelut voi tarkastaa tietojen oikeellisuuden myös väestötietojärjestelmästä. Ilmoittamani tiedot koskevat koko ostajatalouden Hitas-omistuksia. Virheellisten tietojen antaminen oikeuttaa rakennuttajan purkamaan kaupan.Ostaja sitoutuu ilmoittamaan hankkeen edustajalle, mikäli kuka tahansa **ostajatalouteen kuuluva** saa kohteen rakennusaikana omistukseensa muita Hitas-osakkeita ja sitoutuu allekirjoituksellaan luopumaan ostajatalouden muista Hitas-omistuksista. Myyntiehto ei täyty sillä, että osakkeet myydään samaan talouteen kuuluvalle henkilölle.**Hyväksyn henkilötietojeni käsittelyn Helsingin kaupungin Hitas-palvelujen asunto- ja omistajarekisterissä. (**[**Rekisteriseloste**](https://www.hel.fi/static/liitteet-2019/Kaupunginkanslia/Rekisteriselosteet/Kymp/Hitas-palvelujen%20asunto-%20ja%20omistajarekisteri.pdf)**)**  |
| **Ostajan ja ostajatalouteen kuuluvien Hitas-omistukset**  | **Täytetään kaikki nykyiset Hitas-omistukset (kaikkien Hitas-asunto-osakkeita omistavien allekirjoitettava)** |
| **Yhtiön nimi** | **Huoneisto** | **Omistajan nimi** | **Omistusosuus**  |
|       |       |       |       |
|       |       |       |       |
|       |       |       |       |
|       |       |       |       |
| **Allekirjoitukset** | **Ostajien sekä ostajatalouteen kuuluvien Hitas-osakkeita omistavien henkilöiden tulee allekirjoittaa Hitas-omistusliite.** |
| **Päiväys**       |
| **Ostajan allekirjoitus ja nimen selvennys** | **Ostajan allekirjoitus ja nimen selvennys** |
| **Ostajatalouteen kuuluvan Hitas-osakkeiden omistajan allekirjoitus ja nimen selvennys** | **Ostajatalouteen kuuluvan Hitas-osakkeiden omistajan allekirjoitus ja nimen selvennys** |