

17.4.2018

MIKÄ HITAS ON?

Hitas on Helsingin kaupungin omistamille tonteille rakennettujen asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyjärjestelmä.

Hitasin tarkoituksena on tarjota asunnon ostajille kohtuuhintaisia omistusasuntoja ja myös valvoa, että asunnot pysyvät kohtuuhintaisina.



KAUPUNGIN VUOKRATONTTI

Kaikki Hitas-yhtiöt ovat rakennettu kaupungin vuokratonteille. Tontin maanvuokrat on sidottu elinkustannusindeksiin. Vuokrat tarkistetaan vuosittain.

Tonttien vuokrat vaihtelevat alueittain. Vuokra-aika on noin 60 - 100 vuotta. Tonttiyksikkö päättää tonttien vuokratasosta.

Hitas-asuntojen hintaan ei sisälly tontin hintaa, vaan tontin vuokra maksetaan hoitovastikkeessa.

HINTASÄÄNTELY

Hintasääntely kohdistuu sekä uusiin että vanhoihin Hitas-asuntoihin. Sen tarkoituksena on, että asuntojen hinnat perustuvat niiden todellisiin tuotantokustannuksiin. Uusien Hitas-asuntojen yhtiökohtaisen keskimääräisen neliöhinnan vahvistaa kaupunkiympäristön asuntopalvelut-yksikkö.

Asuntojen myyntihinnat eroavat hyväksytystä keskimääräisestä neliöhinnasta. Pienet asunnot ja ylempien kerrosten asunnot ovat yleensä suhteellisesti kalliimpia.

17.4.2018

Rakennusaikaiset muutos- ja lisätyöt

Asunnon rakentaminen ei saa nostaa rakennussuunnitelmiin ja yhtiön hyväksytyyn hankinta-arvoon perustuvaa asunnon velatonta myyntihintaa. Ostajien rakennuttajalta tilaamat muutos- ja lisätyöt ovat silti rakennusvaiheessa mahdollisia, mutta ostajat maksavat ne kauppahinnan lisäksi erikseen rakennuttajalle/urakoitsijalle. Tällaisten lisätöiden kustannukset otetaan huomioon, kun asunnon jälleenmyyntihintaa määritellään.

Vanhojen Hitas-asuntojen enimmäishinnat lasketaan osakeasuntojen hintaindeksillä (=markkinahintaindeksi) tai rakennuskustannus- indeksillä.

RAKENNUSSUUNNITELMIEN LAADUN VALVONTA

Laatutason ohjaus ja valvonta koskee asuntojen ja asuinympäristön laatua. Hankkeen suunnitelmia kehitetään yhteistyössä rakennuttajan kanssa.

Järjestelmään ei sisälly rakennusaikaista laadun valvontaa, vaan siltä osin Hitas-asuntoja koskevat samat määräykset kuin muutakin rakentamista. Rakennustyön tekninen valvonta kuuluu rakennuttajalle.

KAUPUNGIN OSAKKUUS HITAS-YHTIÖISSÄ

Hitas-määräysten pysyvyyden varmistamiseksi asunto-osakeyhtiöissä kaupunki on hankkinut yhden asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet. Pienissä asunto-osakeyhtiöissä kaupunki ei ole osakkaana. Näissä yhtiöissä, yhtiö sitoutuu olemaan muuttamatta yhtiöjärjestyksen ns. Hitas-pykäliä ilman kaupungin suostumusta.

HITAS-ASUNNON OSTAMINEN

Hitas-asunnon ostajan tulee olla luonnollinen henkilö. Hitas-asunnon ostamiseen ei liity tulo- ja varallisuusrajoja.

UUDET Hitas-asunnot
rakennuttajilta

VANHAT Hitas-asunnot
omistajilta

Uudet Hitas-asunnot

Uudet Hitas-asunnot ostetaan kohteen rakennuttajalta. Kaupungin oman tuotannon myy kaupunkiympäristön asuntotuotanto.

Lisätietoja Hitas-tuotannon kohteista saa rakennuttajien verkkosivuilta. Ostajat valitaan arvonnalla.

Vanhat Hitas-asunnot

Vanhojen Hitas-asuntojen myynnin hoitavat omistajat itse. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö.

17.4.2018

HITAS-JÄLLEENMYyntIHINTA

Rakennus-
kustannusindeksiMarkkinahinta-
indeksi

Rajahinta

Hitas-jälleenmyyntihinta lasketaan asunnon alkuperäisen hankintahinnan, huoneistojen kauppahinnan maksuerille laskettavan koron (=rakennusaikaiset korot), indeksien muutosten, rakennusaikaisten lisä- ja muutostöiden, yhtiö- ja huoneistokohtaisten parannusten sekä yhtiölainaosuustietojen perusteella.

Jos Hitas-asunto on valmistunut 1.1.2011 alkaen, niin rakennusaikaisia korkoja ja omistajan asumisaikana tekemiä parannuksia ei oteta huomioon enimmäishinnan laskennassa.

Markkina- ja rakennuskustannusindeksin kehitys



HITAS-ENIMMÄISHINNAN VAHVISTAMINEN

Enimmäishinnan
vahvistamislomakeIsännöitsijän-
todistusRajahinnan
käyttäminen

Hitas-enimmäishinnan laskemista varten asunnon omistaja toimittaa asuntopalveluille yhtiön hallituksen (isännöitsijä) täyttämän Hitas-enimmäishinnan vahvistamislomakkeen. Yhtiö vastaa lomakkeella ilmoitetuista huoneisto- ja yhtiökohtaisista parannuksista ja

17.4.2018

niiden kustannuksista. Vahvistetun enimmäishinnan saa myös isännöitsijäntodistuksen perusteella tai asunnon omistaja voi käyttää kulloinkin voimassaolevaa rajahintaa.

RAJAHINTA

Rajahinta lasketaan kaikkien Hitas-yhtiöiden keskineliöhintojen perusteella. Se lasketaan ja vahvistetaan neljännesvuosittain ja päivitetään asuntopalveluiden verkkosivuille.

Jos asunnon laskennallinen Hitas-jälleenmyyntihinta alittaa kulloinkin voimassaolevan rajahinnan, niin omistajalla on kuitenkin aina mahdollisuus myydä asuntonsa enintään voimassa olevalla velattomalla rajahinnalla.



HITASSÄÄNTELYN MÄÄRÄAIKA

Hintasääntely on voimassa vähintään 30 vuotta. Asuntopalvelut ilmoittaa kullekin yhtiölle 30 määräajan jälkeen vapautuuko yhtiö hintasääntelystä kaupungin ilmoituksella vai vaatiiko vapautuminen yhtiön päätöstä asiassa.

1.1.2011 lukien valmistuneissa yhtiöissä Hitas-sääntely päättyy 30 vuoden kuluttua yhtiön valmistumisesta. Tämän jälkeen tontin maanvuokra korotetaan samalle tasolle kuin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin vuokra.

HITAS-KAUPAT

Hitas-asunnon uusi omistaja ilmoittaa asuntokaupasta yhtiön isännöitsijälle. Isännöitsijä ilmoittaa kaupasta kahden viikon kuluessa kaupungille (asuntopalveluille).

LUNASTAMINEN

17.4.2018

Kaupungilla on yhtiöjärjestykseen perustuva oikeus lunastaa Hitas-asunto kaupan tapahduttua.

VUOKRAAMINEN

Hitas-asunnot on tarkoitettu ensisijaisesti ostajille, jotka itse tai joiden perheenjäsenet muuttavat niihin asumaan.

Hitas-asunnon vuokraaminen on kuitenkin mahdollista, ellei yhtiöjärjestyksessä toisin mainita.



PUOLIHITAS

Tontit luovutetaan sellaisilta alueilta, joilla asuntojen rakennuskustannusten ja alueen markkinahintatason välillä ei ole oleellista eroa.

Tuotantotapa ja asuntojen ensimmäinen myyntihinta on säännelty, mutta jälleenmyyntihinnat eivät ole sääntelyn piirissä.