

## SITOUMUS RAKENNUTTAJAT

*Kaupunkiympäristön toimiala  
Maankäyttö- ja kaupunkirakenne  
Tontit-yksikkö*

### HITAS- JA HINTAKONTROLLOITUJA (PUOLIHITAS) ASUNTOJA KOSKEVA SITOUMUS

Tämä sitoumus koskee Hitas I-, Hitas II- tai hintakontrolloituja (puolihitas) yhtiöitä (asunto-osakeyhtiöitä) ja niiden osakkeita (asunto-osakkeita).

Kunkin sitoumuskohdan osalta on erikseen mainittu, mitä yhtiöitä ja niiden osakkeita se koskee.

Hitas-asunnoilla/-yhtiöllä/-osakkeilla tarkoitetaan Hitas I- ja Hitas II- asuntoja/osakkeita/yhtiöitä.

Tämä sitoumus on annettu koskien seuraavaa tonttia/yhtiötä:

Tontti: \_\_\_\_\_

Yhtiön toiminimi: \_\_\_\_\_

Yhtiön Y-tunnus: \_\_\_\_\_

Hallintamuoto: Hitas I- \_\_Hitas II-\_\_ hintakontrolloitu yhtiö \_\_\_\_\_

#### 1. OMISTAMISRAJOITUKSEN VALVONTA (HITAS-ASUNNOT)

Kaupunginvaltuuston päätöksen 3.6.2009 (136 §) mukaan omistamisrajoituksen valvonta koskee 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvia Hitas-yhtiöitä.

##### 1.1 KAUPPAKIRJAAN/LUOVUTUSASIAKIRJAAN SISÄLLYTETTÄVÄT EHDOT

Rakennuttaja sitoutuu selvittämään uusien Hitas-osakkeiden myyjänä/luovuttajana hyvissä ajoin etukäteen ennen kutakin kauppaa/luovutusta ostajan/ostajatalouden/luovutuksensaajan aikaisemmat Hitas-osakkeiden omistusoikeudet palvelut ja luvat –palvelukokonaisuuden asuntopalvelut-yksiköltä ja ostajalta/ ostajataloudelta/luovutuksensaajalta.

Asuntolautakunnan päätöksen 17.12.2015 (128 §) mukaan ostajan/ostajatalouden/luovutuksensaajan on luovuttava kaikista aikaisemmista Hitas-osakkeiden omistusoikeuksista. Samalla rakennuttaja on velvollinen huoleh-

timaan, että kuhunkin Hitas-osakkeiden kauppakirjaan sisällytetään tämän sitoumuksen liitteenä 1 oleva ostajan/ostajatalouden täydentämä ja allekirjoittama myyntiehto (lomake) tai muuhun luovutusasiakirjaan luovutuksensaajan täydentämät ja allekirjoittamat vastaavat lomakkeen sisältämät ehdot.

### *1.2 TULEVILLE OSTAJILLE TIEDOTTAMINEN*

Rakennuttaja sitoutuu tiedottamaan tuleville ostajille Hitas-osakkeiden kauppakirjoihin/luovutusasiakirjoihin ja tontin maanvuokrasopimuksiin sisällytettävistä omistamisrajoituksen valvontaa koskevista ehdoista.

### *1.3 SOPIMUSSAKKO JA SEN KORVAAMINEN YHTIÖLLE*

Mikäli rakennuttaja ei noudata edellä mainittuja omistamisrajoituksen valvontaan liittyviä velvoitteita, rakennuttaja on velvollinen suorittamaan Helsingin kaupungille (maankäyttö- ja kaupunkirakenteen tontit-yksikölle) sopimussakkoa kulloinkin enintään 50 000 euroa/asunto.

Mikäli tontin vuokralainen velvoitetaan suorittamaan maanvuokrasopimuksen perusteella omistamisrajoituksen rikkomistilanteessa vuokranantajalle (maankäyttö- ja kaupunkirakenteen tontit-yksikölle) sopimussakkoa, rakennuttaja sitoutuu korvaamaan mainitun vahingon vuokralaiselle (Hitas-yhtiölle) tai suorittamaan sen vuokralaisen puolesta Helsingin kaupungille.

## *2. ASUNTOJEN ARVONTA (HITAS- JA HINTAKONTROLLOIDUT ASUNNOT)*

Rakennuttaja on velvollinen arpomaan kaikki Hitas- ja hintakontrolloidut asunnot/ostajat Helsingin kaupungin (palvelut ja luvat –palvelukokonaisuuden asuntopalvelut-yksikön) kulloinkin voimassa olevan ohjeen ja sen perusteella antamien määräysten mukaisesti.

Mikäli rakennuttaja ei noudata edellä mainittua arvontavelvoitetta, rakennuttaja on velvollinen suorittamaan Helsingin kaupungille (maankäyttö- ja kaupunkirakenteen tontit-yksikölle) kunkin asunnon osalta sopimussakkoa enintään 50 000 euroa.

## *3. ASUNTO-OSAKKEIDEN MYYMINEN KAUPUNGILLE (HITAS I-ASUNNOT)*

Helsingin kaupungin on oltava Hitas I-yhtiön osakkeenomistaja. Tämän vuoksi rakennuttaja ilmoittaa Hitas I-yhtiön perustajaosakkaana sitoutuvansa myymään Helsingin kaupungin (Rakennukset ja yleiset alueet – palvelukokonaisuuden tilapalvelut-yksikölle) omistukseen tilapalvelut-yksikön valitsemat Hitas I-yhtiön huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet mahdollisimman pian, kuitenkin viimeistään kahden viikon kuluessa siitä, kun kohteen RS-valmius on saatu RS-pankilta.

Mikäli rakennuttaja ei noudata edellä mainittua osakkeiden myyntivelvoitetta, rakennuttaja on velvollinen suorittamaan Helsingin kaupungille (maankäyttö- ja kaupunkirakenteen tontit-yksikölle) sopimussakkoa. Sopimussakon määrä on enintään po. tontille toteutettavien asuntojen lukumäärä x 200 000 euroa.

Sopimussakon suorittamisesta huolimatta Helsingin kaupungilla on oikeus tällöin sisällyttää Hitas-yhtiön yhtiöjärjestykseen ja vuokrasopimukseen Hitas II-ehdot.

4. *HYVÄKSYTTYJEN SUUNNITELMIEN JA HANKINTA-ARVON YM. NOUDATTAMINEN (HITAS- JA HINTAKONTROLLOIDUT ASUNNOT)*

Rakennuttaja sitoutuu noudattamaan palvelut ja luvat –palvelukokonaisuuden asuntopalvelut-yksikön päällikön hyväksymiä po. tontille toteutettavien Hitas- tai hintakontrolloitujen asuntojen (asunto-osakkeiden) suunnitelmia ja hankinta-arvoa (korkein hyväksyty velaton kokonaismyyntihinta).

Lisäksi rakennuttaja sitoutuu luovuttamaan Helsingin kaupungille (palvelut ja luvat –palvelukokonaisuuden asuntopalvelut-yksikölle) myynnin valvontaa varten hyväksytyyn hankinta-arvoon perustuvan myyntihintaluettelon ja yhtiöjärjestyksen ennen ennakkomarkkinoinnin aloittamista, kopiot kaikista allekirjoitetuista kauppakirjoista tontin luovutusehtojen mukaisesti (viimeistään 2 kuukauden kuluessa kustakin kaupasta) ja muuttokirjeen (tiedon kohteen valmistumisesta).

Edelleen rakennuttaja sitoutuu sisällyttämään kauppakirjaan/luovutusasiakirjaan määräyksen siitä, ettei ostajalla ole oikeutta siirtää kauppakirjaan perustuvia Hitas- tai hintakontrolloitujen asuntojen tuottamia oikeuksia edelleen ennen kuin hän on saanut omistusoikeuden osakkeisiin.

Mikäli rakennuttaja ei noudata po. tontille toteutettavien asuntojen (asunto-osakkeiden) edellä mainittua hyväksytyä hankinta-arvoa ja/tai edellä mainittua asiakirjojen luovutusvelvollisuutta ja/tai ei ole sisällyttänyt kauppakirjaan/luovutusasiakirjaan edellä mainittua määräystä, rakennuttaja on velvollinen suorittamaan Helsingin kaupungille (maankäyttö- ja kaupunkirakenteen tontit-yksikölle) sopimussakkoa. Sopimussakon määrä on enintään po. tontille toteutettavien asuntojen lukumäärä x 200 000 euroa.

Paikka ja päivämäärä:

\_\_\_\_\_

Rakennuttajan toiminimi ja Y-tunnus:

\_\_\_\_\_

Allekirjoitus ja nimen selvennys:

\_\_\_\_\_

LIITE 1 Myyntiehto (lomake)

01.10.2018

**LIITE (ei koske Puolihitas-asuntoja)****Asuinhuoneiston rakentamisvaiheen kauppakirjan kohtaan 22 muut ehdot**

**Hitas-ehtojen mukaisesti ostaja ei saa pysyvästi omistaa muita Hitas-asunto-osakkeita. Ostajalla tarkoitetaan myös ostajataloutta ja Hitas-omistuksilla ostajan ja ostajatalouden Hitas-omistuksia.**  
(Tekstissä Ostajalla tarkoitetaan myös ostajataloutta)

Valinta A	Ostajalla ei ole Hitas-omistuksia
<input type="checkbox"/>	<p>Ostaja vakuuttaa, että hänellä tai hänen ostajatalouteensa kuuluvalla henkilöllä ei ole omistuksessaan Hitas-asunto-osakkeita.</p> <p>Vakuutan antamani tiedot oikeiksi ja suostun, että kaupunkiympäristön asuntopalvelut voi tarkistaa tietojen oikeellisuuden. Ilmoittamani tiedot koskevat koko ostajatalouden Hitas-omistuksia. Virheellisten tietojen antaminen oikeuttaa rakennuttajan purkamaan kaupan.</p> <p>Ostaja sitoutuu ilmoittamaan rakennuttajalle, mikäli hän tai joku muu ostajatalouteen kuuluva saa kohteen rakennusaikana omistukseensa muita Hitas-omistuksia ja sitoutuu allekirjoituksellaan luopumaan muista Hitas-omistuksistaan. Myyntiehto ei täyty sillä, että osakkeet myydään samaan talouteen kuuluvalla henkilölle.</p>

Valinta B	Ostajalla on Hitas-omistuksia
<input type="checkbox"/>	<p>Ostaja ilmoittaa, että hänellä tai hänen ostajatalouteensa kuuluvalla henkilöllä on omistuksessaan Hitas-asunto-osakkeita. Ostaja sitoutuu myymään tai muutoin luovuttamaan omistusoikeudella omistuksessaan olevat muut Hitas-osakkeet ja esittämään niistä selvityksen rakennuttajalle kaupan kohteena olevan asunnon valmistumiseen mennessä. Myyntiehto ei täyty sillä, että osakkeet myydään samaan talouteen kuuluvalla henkilölle.</p>

**Omistukset Hitas-yhtiöissä (täytetään kaikki nykyiset omistukset)**

Yhtiön nimi	Huoneisto	Omistusosuus %

01.10.2018

Omistusoikeus kaupan kohteena oleviin osakkeisiin siirtyy Ostajalle, kun asunto on valmistunut ja kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu ja kun Ostajan muut Hitas-omistukset on luovutettu omistusoikeudella. Ostaja on velvollinen esittämään luovutuksista selvityksen rakennuttajalle asunnon valmistumiseen mennessä.

Valmistumispäivänä pidetään rakennuttajan Ostajalle ja asuntopalveluille ilmoittamaa muuttopäivää. Valmistumispäivänä pidetään toissijaisesti ajankohtaa, jolloin kaupunkiympäristön rakennusvalvontapalvelut on hyväksynyt asunnon käyttöön otettavaksi.

Rakennuttaja on velvollinen purkamaan kaupan, mikäli muita Hitas-osakkeita ei ole luovutettu omistusoikeudella ennen kaupan kohteena olevan asunnon valmistumista. Rakennuttajan on omistamisrajoituksen rikkomistilanteissa purettava kauppa kohtuullisen ajan kuluessa, kuitenkin viimeistään kuuden kuukauden kuluessa kaupan kohteena olevan asunnon valmistumisesta.

Erityisistä syistä asuntopalvelut voi myöntää Ostajalle lisäaikaa muiden Hitas-osakkeiden luovuttamiselle, jolloin myyjän purkuvelvollisuus siirtyy vastaavasti. Erityisenä syynä voidaan pitää esimerkiksi tilannetta, jolloin asuntomarkkinatilanne on hiljentynyt. Uuden Hitas-asunnon Ostaja ei saa lisäaikaa myönnettäessä kuitenkaan hallintaoikeutta uuteen Hitas-asuntoonsa ennen myyntiehdon täyttymistä. Ostaja vastaa huoneistoa koskevista vastikkeista ja muista maksuista.

Lisäaikaa haetaan vapaamuotoisella hakemuksella ja toimitetaan kaupunkiympäristön asuntopalveluille (PL 58231, 00099 Helsingin kaupunki) kaksi viikkoa ennen uuden Hitas-asunnon valmistumista.

Vakuutan antamani tiedot oikeiksi ja suostun siihen, että kaupunkiympäristön asuntopalvelut voi tarkistaa tietojen oikeellisuuden. Ilmoittamani tiedot koskevat koko ostajatalouden Hitas-omistuksia. Virheellisten tietojen antaminen oikeuttaa rakennuttajan purkamaan kaupan.

Ostaja sitoutuu ilmoittamaan rakennuttajalle, mikäli hän tai joku muu ostajatalouteen kuuluva saa kohteen rakennusaikana omistukseensa muita Hitas-omistuksia ja sitoutuu allekirjoituksellaan luopumaan muista Hitas-omistuksistaan samoin ehdoin kuin edellä.

**Ostaja 1 allekirjoitus ja nimen selvennys****Ostaja 2 allekirjoitus ja nimen selvennys****Päiväys**