KAUPUNGINVALTUUSTON HITAS-KEHITTÄMISPÄÄTÖSTÄ KOSKEVAT TONTINLUOVUTUKSEN SOVELTAMISOHJEET

1. SOVELTAMISOHJEISSA TARKOITETAAN:

päätöksellä	Kaupunginvaltuuston Hitas-järjestelmän kehittämistä koskevaa päätöstä 3.6.2009, 136 §.
keskihinnalla	Hitas-yhtiön asunto-osakkeiden keskimääräistä laskennallista enimmäishintaa (euroa/as-m^2).
markkinahinnalla	Tilastokeskuksen asuntojen hintatilastossa käyttämää Hitas-yhtiön postinumeroalueen kaikkien asuntojen keskimääräistä tilastollista neliöhintaa (euroa/as-m^2). Mainittu neliöhinta saadaan tilastokeskukselta neljännesvuosittain valmiiksi laskettuna.
rajahinnalla	Kaikkien Hitas-yhtiöiden asunto-osakkeiden keskimääräisten enimmäishintojen keskiarvoa (euroa/as-m^2).
hintaedulla	Sääntelystä vapautumisen yhteydessä tapahtuva keskihinnan arvonnousu suhteessa markkinahintaan.
nykyisellä Hitas-yhtiöllä (nykyisellä sääntelyjärjestelmällä)	Yhtiö on valmistunut ennen 1.1.2011.
uudella Hitas-yhtiöllä (uudella sääntelyjärjestelmällä)	Yhtiö on valmistunut 1.1.2011 tai sen jälkeen.

2. PÄÄTÖS JA TÄYTÄNTÖÖNPANOPÄÄTÖS

Kaupunginvaltuusto päätti 3.6.2009 (136 §) Hitas-järjestelmän kehittämisestä. Päätöksen tarkoitus on mahdollistaa Hitas-yhtiöille sääntelystä vapautuminen 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta päätöksestä ilmenevin ehdoin.

Kaupunginhallituksen täytäntöönpanopäätöksen 8.6.2009 (730 §) mukaan päätöksen mukainen menettely tulee ottaa käyttöön 1.1.2010.

3. PÄÄTÖKSESSÄ TARKOITETUN 30 VUODEN MÄÄRÄAJAN LASKEMINEN

Päätöksessä tarkoitettu (1, 2 ja 3 kohdat) 30 vuoden määräaika lasketaan asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta.

Mainittuun ajankohtaan liittyy nykyisessä sääntelyjärjestelmässä joko yhtiön mahdollisuus hakeutua sääntelyn ulkopuolelle tai asuntoasiainosaston ilmoituksesta tapahtuva yhtiön sääntelyn päättäminen sekä uudessa järjestelmässä sääntelyn päättyminen ilman toimenpiteitä ajan kulumisen perusteella.

Asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumispäivänä pidetään rakennuttajan asuntoasiainosastolle ilmoittamaa muuttopäivää. Muuttopäivän tulee olla sama rakennusvaiheen kaikkien huoneistojen osalta.

Valmistumispäivänä pidetään toissijaisesti ajankohtaa, jolloin rakennusvalvontavirasto on hyväksynyt rakennusvaiheen käyttöön otettavaksi.

4. NYKYISTEN HITAS-YHTIÖIDEN KESKI-, RAJA- ja MARKKINAHINNAN LASKEMINEN SEKÄ NIITÄ KOSKEVAT ILMOITUKSET

Asuntoasiainosasto laskee päätöksen 1 ja 2 kohdissa tarkoitetuille nykyisille Hitas-yhtiölle 30 vuoden määräajan jälkeen keskihinnan. Yhtiön keskihintaa verrataan markkinahintaan.

Alueen markkinahinnan ja keskihinnan vertailussa käytetään Tilastokeskuksen viimeisimmän asuntojen hintatilaston kaikkien asuntojen neliöhintaa kyseisellä postinumeroalueella. Tilastokeskus toimittaa valmiiksi lasketun markkinahinnan neljännesvuosittain asuntoasiainosastolle.

Lisäksi asuntoasiainosasto toimittaa po. yhtiöille mainitun määräajan jälkeen kirjeen, jossa ilmoitetaan, kuuluuko yhtiö hintasääntelyn vaikutuksen piiriin vai ei ja mahdolliset toimenpiteet sääntelystä vapautumiseksi.

Keskihinta lasketaan yhtiölle mainitun määräajan jälkeen neljännesvuosittain samoina ajankohtina kuin myös asuntojen hintaindeksi julkaistaan 1.2., 1.5., 1.8. ja 1.11 asuntolautakunnan vahvistamista Hitas-asunnon jälleenmyyntiohjeista tarkemmin ilmenevällä tavalla.

Asuntoasiainosasto toimittaa neljännesvuosittain tonttiosastolle tiedot jokaisen 30 vuotta vanhan yhtiön osalta keskihinnoista, rajahinnasta ja markkinahinnoista.

5. 30 VUODEN MÄÄRÄAJAN JÄLKEEN HINTASÄÄNTELYN VAIKUTUKSEN PIIRISSÄ OLEVAT NYKYISET HITAS-YHTIÖT (PÄÄTÖKSEN 1 KOHTA)

5.1. Sääntelystä vapaaksi hakeutuminen

Päätöksen 1 kohdassa tarkoitettujen nykyisten Hitas-yhtiöiden on haettava kirjallisesti 30 vuoden määräajan jälkeen Hitas-sääntelystä vapautumista kiinteistölautakunnalle osoitetulla hakemuksella, johon tulee liittää kopio yhtiökokouksen asiaa koskevasta yksimielisestä päätöksestä.

Hakeutuminen on vapaaehtoista. Hakeutumisessa on kysymys yhtiöjärjestyksen Hitas-pykälien muuttamisesta, mikä edellyttää kaikkien osakkaiden yksimielisen päätöksen.

Hakemus toimitetaan kiinteistöviraston tonttiosastolle.

5.2. Vuokran korottaminen sääntelystä vapautumisen yhteydessä ja vapautumisesta ilmoittaminen

Kiinteistölautakunta päättää hintasääntelyn vaikutuksen piirissä olevien Hitas-yhtiöiden tontin maanvuokran korotuksen suuruudesta (0–30 %) sääntelystä vapautumisen yhteydessä sen mukaan, kuinka suuri markkinahinnan ja keskihinnan erotus on rajoituksista vapautumisen hetkellä.

Mikäli rajahinnan soveltaminen keskihinnan sijasta johtaa yhtiön kannalta edullisempaan lopputulokseen, maanvuokran korotus määritellään markkinahinnan ja rajahinnan erotuksen perusteella.

Vuokran korotuksen suuruus vaihtelee kussakin tapauksessa syntyvän hintaedun mukaan. Mitä vähäisempi hintaetu on, sitä pienempi on vastaavasti korotusprosentti ja päinvastoin. Hintaedun ollessa enintään 150 euroa/as-m^2, tontin maanvuokraa ei koroteta. Hintaedun ollessa 600 euroa/as-m^2, tontin maanvuokran korotus on 15 %. Hintaedun ollessa vähintään 1 001 euroa/as-m^2, tontin maanvuokran korotus on 30 %.

./. Ohjeellinen vuokrankorotustaulukko on liitteenä 1.

./. Maanvuokrien korotusten vaikutusta koskeva taulukko on liitteenä 2. Taulukon tarkoitus on havainnollistaa eri alueilla prosenttiperusteisten (10 %, 20 % ja 30 %) korotusten vaikutuksia vastikkeeseen (euroa/as-m^2/kk).

Hitas-yhtiöitä pyritään kohtelemaan sääntelyn päättyessä mahdollisimman yhdenvertaisesti ja korjaamaan selvät epäoikeudenmukaisuudet.

Lisäksi ns. hintakuopassa olevien yhtiöiden osalta tutkitaan rajahinnan tuoman helpotuksen lisäksi mahdollisuudet lisähelpotuksiin, mikäli niille on olemassa painavat perusteet.

Lautakunnan päätökseen tulisi sisällyttää myös maininta siitä, ettei kaupunki enää vahvista yhtiön osakkeiden enimmäishintoja ja käytä yhtiöjärjestyksen mukaista lunastusoikeuttaan ja että Hitas-sääntelyä koskevat pykälät voidaan poistaa yhtiöjärjestyksestä ja että maanvuokrasopimuksessa muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

Tonttiosasto ilmoittaa kiinteistölautakunnan päätösten perusteella Hitas-sääntelystä vapautuneista yhtiöistä asuntoasiainosastolle, jotta sääntelyn päättymistä koskeva tieto on sen käytettävissä.

5.3. Sääntelyn piiriin jääminen ja mahdollinen vapautuminen uuden hintavertailun perusteella

Mikäli 30 vuoden määräajan jälkeen sääntelyn piirissä oleva yhtiö ei hae kiinteistölautakunnalta sääntelystä vapautumista, Hitas-sääntely jatkuu yhtiön osalta.

Tällöin asuntoasiainosasto kuitenkin valmistelee yhtiölle uuden hintavertailun seuraavan neljännesvuosiajankohdan mukaan. Mikäli tällöin yhtiön keskihinta tai rajahinta ylittää postinumeroalueen markkinahinnan, yhtiö vapautuu hintasääntelystä.

6. 30 VUODEN MÄÄRÄAJAN JÄLKEEN HINTASÄÄNTELYN VAIKUTUKSEN ULKOPUOLELLA OLEVAT NYKYISET HITAS-YHTIÖT (PÄÄTÖKSEN 2 KOHTA)

6.1. Sääntelyn vaikutuksen ulkopuolella oleminen

Mikäli 30 vuoden määräajan jälkeen päätöksen 2 kohdassa tarkoitettujen nykyisten Hitas-yhtiöiden keskihinta tai sovellettava rajahinta ylittää markkinahinnan, Hitas-yhtiö vapautuu hintasääntelyn vaikutuksesta.

Mikäli keskihinta ja rajahinta alittavat tuolloin markkinahinnan, yhtiö on sääntelyn piirissä ja voi hakea sääntelystä vapautumista yhtiöjärjestykseen perustuen osakkaiden yksimielisellä päätöksellä.

6.2. Ilmoitus sääntelyn päättymisestä

Asuntoasiainosasto ilmoittaa 6.1. kohdassa mainituille sääntelyn vaikutuksen ulkopuolella oleville yhtiöille kirjeellä, ettei kaupunki enää vahvista yhtiön osakkeiden enimmäishintoja ja käytä yhtiöjärjestyksen mukaista lunastusoikeuttaan ja että Hitas-sääntelyä koskevat pykälät voidaan poistaa yhtiöjärjestyksestä ja että maanvuokrasopimuksessa

muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

Hitas-ehtojen mitätöiminen mainittujen yhtiöiden osalta kaupungin yksipuolisella päätöksellä on mahdollista, mikäli vuokraa ei päätetä korottaa, koska tällöin ei kenenkään yksittäisen osakkeenomistajan oikeusturvaa loukata. Osakkeenomistajilla ei ole tällöin oikeussuojan tarvetta.

Asuntoasiainosaston tulisi toimittaa mainituista ilmoituksista kopio tonttiosastolle, jotta sääntelyn päättyminen voitaisiin kirjata tonttien vuokrasopimuksiin (ks. 9. kohta).

7. PÄÄTÖKSEN MUKAISET UUDET HITAS-YHTIÖT (PÄÄTÖKSEN 3 KOHTA)

7.1. Hitas-yhtiö valmistuu 1.1.2011 tai sen jälkeen

Mikäli päätöksen jälkeen vuokrataan pitkäaikaisesti tontti Hitas-yhtiölle, jonka viimeinen rakennusvaihe valmistuu 1.1.2011 tai sen jälkeen, yhtiö kuuluu ns. uuden sääntelyjärjestelmän piiriin.

Muussa tapauksessa yhtiö kuuluu ns. nykyisen sääntelyjärjestelmän piiriin. Lisäksi yhtiö kuuluu ns. nykyisen sääntelyjärjestelmän piiriin myös tilanteessa, jossa yhtiön asuntojen markkinointi on suoritettu ja asuntokauppalain mukaiset turva-asiakirjat valmisteltu nykyisen sääntelyjärjestelmän ehtojen mukaan ja joissa yhtiö on sopimusoikeudellisesti ostajiin nähden sidottu mainittuihin tietoihin (asunnon myynti), mutta kohteen valmistuminen pitkittyy hyväksyttävästä syystä 1.1.2011 tai sen jälkeen. Yhtiöhän kuuluu joka tapauksessa molemmissa tilanteissa Hitas-sääntelyn vaikutuksen alaisuuteen.

7.1.1. Sääntelemättömän tontin vertailuvuokra

Päätöksen mukaan Hitas-rajoitukset päättyvät 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien yhtiöiden osalta 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta. Tällöin yhtiön hallitseman tontin maanvuokra korotetaan samalle tasolle kuin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin vuokra.

Mikäli tällöin 100 vuoden vuokrasopimuksen määräaikainen vuokran tarkistus (esimerkiksi 1.1.2030) johtaisi korkeampaan vuokraan kuin mainitun päätöksen mukainen sääntelemättömän tontin vertailuvuokra, niin vuokrantarkistusta ei suoriteta.

7.1.2. Omistamisrajoitus ja sen valvonta

Päätöksen mukaan myyjän on uudessa sääntelyjärjestelmässä varmistettava uusia Hitas-asuntoja myytäessä kiinteistöviraston asuntoasiainosastolta ja Hitas-asuntojen (osakkeiden) ostajilta, etteivät ostajat pysyvästi omista muita Hitas-asuntoja. Kaupan ehdoksi on asetettava,

että aiemmat Hitas-asunnot on myytävä ennen kuin kauppa uudesta asunnosta tulee lopulliseksi.

Omistamisrajoituksen valvonnan tulee päätöksen sanamuodon mukaisesti (…uusia Hitas-asuntoja myytäessä…) koskea vain osakkeiden ensimmäistä myyntiä rakennuttajalta ostajalle. Asuntoasiainosaston osastopäällikkö ei käytä omistamisrajoituksen valvontatilanteissa osakkeiden lunastusoikeutta. Myöhempien kauppojen osalta olisi kuitenkin käytännössä hankala edellyttää jäljempänä mainittujen omistamisrajoituksen valvonnan kannalta tarpeellisten lisäehtojen sisällyttämistä kauppakirjoihin.

Päätöksen mukaan myyjän (rakennuttajan/rakennusliikkeen) on selvitettävä ostajan/ostajien/ostajatalouskunnan aikaisemmat Hitas-osakkeiden omistukset kiinteistöviraston asuntoasiainosastolta ja mainituilta ostajatahoilta. Tällöin myyjä on velvollinen varmistamaan asuntoasiainosastolta, että kysymys on poikkeustapaukset huomioiden omistamisrajoituksen valvonnan piiriin kuuluvasta kaupasta. Omistamisrajoitus ei koske esimerkiksi tilanteita, joissa institutionaalinen sijoittaja perustaa vuokrataloa varten asunto-osakeyhtiön ja omistaa yksin tai yhdessä toisen sijoittajan kanssa yhtiön kaikki osakkeet. Poikkeustapausten osalta viitataan asuntolautakunnan hyväksymiin Hitas-asunnon jälleenmyyntiohjeiden omistamisrajoitusta koskevaan kohtaan.

Asian varmistamiseksi voisi olla perusteltua edellyttää, että ostaja/ostajat/ostajatalouskunta on velvollinen allekirjoittamaan kirjallisen selvityksen siitä, omistaako hän aikaisempia Hitas-osakkeita, ja jos omistaa, myös niiden saantotavasta.

7.1.2.1. Rakennuttajan velvollisuudet uusien Hitas-asuntojen omistamisrajoituksen valvonnan osalta ja sitoumus ehtojen noudattamisesta

Myyjä (rakennuttaja/rakennusliike) on velvollinen toimittamaan kiinteistöviraston tonttiosastolle uusia Hitas-asuntoja (osakkeita) myytäessä omistamisrajoituksen valvonnan vakuudeksi sitoumuksen ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista. Sitoumus sisältää omistamisrajoituksen valvontaa koskevien ehtojen rikkomisen varalta myyjälle asetetun sopimussakkovelvoitteen

./. Hitas-asuntojen omistamisrajoituksen valvontaa koskeva sitoumus on liitteenä 3.

Lunastusmahdollisuuden puuttuessa myyjä on velvollinen omistamisrajoituksen valvomiseksi sisällyttämään asunto-osakkeiden kauppakirjaan sitoumuksesta ilmenevät tai vastaavansisältöiset ehdot.

Toiseksi tontin vuokrasopimukseen on perusteltua sisällyttää ainakin siirtymävaiheessa omistamisrajoituksen valvontaa koskevat vastaavat

ehdot. Omistamisrajoituksen valvonta koskee vain 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvia Hitas-asunto-osakeyhtiöitä. Siirtymävaiheella tarkoitetaan ajanjaksoa, jolloin on vaikea arvioida yhtiön tarkkaa valmistumisajankohtaa ja jolloin rakennuttaja ei ole vielä toimittanut po. sitoumusta tonttiosastolle.

Mikäli tontin vuokralainen velvoitetaan omistamisrajoituksen rikkomistilanteessa suorittamaan maanvuokrasopimuksen perusteella vuokranantajalle sopimussakkoa, rakennuttaja sitoutuu sitoumuksessa korvaamaan mainitun vahingon vuokralaiselle (yhtiölle) tai suorittamaan sen vuokralaisen puolesta kaupungille. Siirtymävaiheessa (sitoumusta ei vielä ole saatu) sanktio jää myös käytännössä rakennuttajan maksettavaksi sen laiminlyönnin johdosta ja hallinta-aikaan kuuluvana yhtiön hallinnonluovutuksen ja välitilinpäätöksen yhteydessä. Tulevat osakkaat eivät suostu sopimussakkoa maksamaan ja myöntämään rakennuttajan edustajille vastuuvapautta tältä osin.

Tonttien varauspäätöksiin ja lyhytaikaisten vuokrasopimusten Hitas-lisäehtoihin sisällytetään sitoumuksen antamista koskevat velvoitteet.

8. PÄÄTÖKSEN JÄLKEEN HITAS-YHTIÖILLE VUOKRATTAVIEN JA VARATTAVIEN TONTTIEN OSALTA KIRJATTAVAT SÄÄNTELEMÄTTÖMÄN TONTIN VERTAILUVUOKRAA JA OMISTUSRAJOITUKSEN VALVONTAA KOSKEVAT EHDOT

Hitas-yhtiöiden osalta on hankalaa siirtymävaiheessa arvioida niiden tarkkaa valmistumisajankohtaa eli valmistuvatko yhtiöt ennen 1.1.2011 vai ei. Tämän vuoksi kaikkiin päätöksen jälkeen Hitas-yhtiöille vuokrattavien tonttien muistioihin, esityslistateksteihin sekä lyhytaikaisiin ja pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin olisi varminta sisällyttää edellä mainittujen sääntelemättömän tontin vertailuvuokran ja omistamisrajoituksen
./. valvonnan osalta liitteestä 4 ilmenevät ehdot ja kohdat.

Mainitut asiat on huomioitava jatkossa myös Hitas-tonttien varausehdoissa.

9. SÄÄNTELYN PÄÄTTYMISTÄ KOSKEVA MERKINTÄ VUOKRASOPIMUKSIIN

Hitas-sääntelyn päättymisen yhteydessä tonttien maanvuokrasopimuksiin merkitään päätös ja ajankohta, jolloin Hitas-sääntely päättyy ja jolloin sääntelyä koskevat ehdot mitätöityivät.

Päättymisajankohta määräytyy kiinteistölautakunnan päätöksen tai asuntoasiainosaston yhtiölle toimittaman kirjeen (ilmoituksen) päivämäärän tai 1.1.2011 jälkeen valmistuneiden yhtiöiden osalta 30 vuoden määräajan kulumisen perusteella.

Asuntoasiainosaston tulisi lähettää kustakin edellä mainitusta kirjeestä (ilmoituksesta) kopio tonttiosastolle.

10. VUOKRASOPIMUSEHTOJEN SAATTAMINEN VASTAAMAAN PÄÄTÖSTÄ

Päätös ei aiheuta olennaisia muutoksia tonttien lyhyt- ja pitkäaikaisten vuokrasopimusten Hitas-lisäehtoihin. Vuokrasopimuksiin sisällytettävät olennaisimmat muutokset on kuvattu soveltamisohjeen 7.1.1. - 7.1.2.1. ja 8. kohdissa.

Lautakunnalle tullaan esittelemään erillisenä asiana nykyisiin Hitas-lisäehtoihin tehtävät päivitykset.

11. YHTIÖJÄRJESTYSTEN SAATTAMINEN VASTAAMAAN PÄÄTÖSTÄ

Yhtiöjärjestysten sisältö painottuu Hitas-osakkeiden sallittujen enimmäishintojen laskemiseen ja lunastamiseen, mikä kuuluu asuntolautakunnan toimivallan piiriin. Asuntoasiainosasto on esittänyt kuitenkin, että tonttiosasto valmistelisi päätöksen edellyttämät tarvittavat Hitas-yhtiöiden yhtiöjärjestysmallien ja -pykälien (Hitas I- ja Hitas II-yhtiöjärjestysmallit) muutokset.

Hitas-yhtiöt voivat sääntelystä vapauduttuaan poistaa Hitas-pykälät yhtiöjärjestyksistään.

Lautakunnalle tullaan esittelemään erillisenä asiana nykyisiin Hitas-yhtiöjärjestyksiin tehtävät päivitykset.

12. OMATOIMINEN RAKENNUTTAMINEN

Asuntorakentamisessa ovat yleistymässä erilaiset omatoimista rakennuttamista koskevat hankkeet, joissa rakennuttajana toimivat muun muassa yksityishenkilöt ammattimaisten rakennuttajien tai rakennusliikkeiden sijasta.

Mikäli omatoimisessa rakennuttamisessa perustetaan kaupungin omistamaa vuokratonttia hallitsemaan ja sille toteutettavaa rakennusta/ rakennuksia omistamaan asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, jossa voidaan luovuttaa yksittäisten huoneistojen hallintaan oikeuttavia osakkeita, yhtiö kuuluu kaupungin päätösten mukaan Hitas-sääntelyn vaikutuksen alaisuuteen (ellei sitä ole erikseen sääntelystä vapautettu).

Tällöin yhtiöön ja sen perustajaosakkaisiin tulee soveltaa kaupungin Hitas-sääntelyä ja kehittämistä koskevia päätöksiä, määräyksiä ja ohjeita, kuten po. tontinluovutuksen soveltamisohjeita.

Osakkeita myytäessä perustajaosakkaat ovat tällöin velvolliset ns. uudessa sääntelyjärjestelmässä valvomaan omistamisrajoitusehdon mukaisesti osakkeiden ensimmäistä myyntiä ostajille samojen periaatteiden mukaan kuin muutkin rakennuttajat.

Osakkeita merkittäessä ja hankittaessa omaan käyttöön perustajaosakkaat ovat vastaavasti velvolliset luovuttamaan omistusoikeudella aikaisemmat Hitas-osakkeensa uuden asunnon valmistumiseen mennessä, mikäli aikaisemmat asunnot kuuluvat omistamisrajoituksen piiriin. Asia on varmistettava ensin asuntoasiainosastolta. Tällöin yhtiön perustajat ja perustajaosakkaat ovat myös velvolliset yhteisvastuullisesti toimittamaan viimeistään kuuden kuukauden kuluessa kohteen valmistumisen jälkeen po. omistuksista ja luovutuksista selvityksen kiinteistöviraston asuntoasiainosastolle, jonka tulee toimittaa tieto asiasta edelleen tonttiosastolle.

Asian varmistamiseksi perustajaosakkaat ovat velvolliset toimittamaan omatoimisissa ryhmärakentamiskohteissa kiinteistöviraston tonttiosastolle myös aikaisempien asuntojen luovuttamista koskevan sitoumuksen ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista. Sitoumus sisältää omistamisrajoitusehdon rikkomisen osalta asetetun sopimussakkovelvoitteen (kulloinkin enintään 50 000 euroa/huoneisto).

./. Omatoimisia rakennuttajia koskeva sitoumus on liitteenä 5.

Toiseksi tontin vuokrasopimukseen on perusteltua sisällyttää ainakin siirtymävaiheessa omistamisrajoitusta tai sen valvontaa koskevat vastaavat ehdot. Siirtymävaiheella tarkoitetaan ajankohtaa, jolloin on vaikea arvioida yhtiön tarkkaa valmistumisajankohtaa ja jolloin perustajaosakkaat eivät ole vielä toimittaneet po. sitoumusta tonttiosastolle. Vuokrasopimuksen mukaan vuokralainen voidaan määrätä ehtojen rikkomisesta suorittamaan vuokranantajalle mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkoa.

LIITTEET

Liite 1	Ohjeellinen vuokrankorotustaulukko
Liite 2	Maanvuokrien korotusten vaikutusta koskeva taulukko
Liite 3	Hitas-asuntojen omistamisrajoituksen valvontaa koskeva sitoumus
Liite 4	Tonttien vuokrasopimuksiin ja varausehtoihin kirjattavat sääntelemättömän tontin vertailuvuokraa ja omistamisrajoituksen valvontaa koskevat ehdot
Liite 5	Hitas-asuntojen omistamisrajoituksen valvontaa koskeva sitoumus (omatoiminen rakennuttaminen)

MT 28.10.2009

OHJEELLINEN VUOKRANKOROTUSTAULUKKO

HINTAETU (€/AS-M2)	**KOROTUS % (0 - 30 %)**
0 - 150	0
151 - 400	5
401 - 550	10
551 - 700	15
701 - 850	20
851 - 1 000	25
1 001 -	30

14.5.2008/MT

MAANVUOKRIEN KOROTUSTEN VAIKUTUS TOIMITETUISSA ESIMERKKITAPAUKSISSA

LÄHTÖKOHTANA:

- ASUINHUONEISTON KESKIKOKO 60 M^2
- PRIMAS-KUNTAREKISTERIIN MERKITTY TONTIN RAKENNUSOIKEUS (K-M^2)
- ELINKUSTANNUSINDEKSIN PISTELUKU 1671 (9/2007)
- LASKELMAT OVAT SUUNTAA ANTAVIA

TONTTI/ VUOKRA-AIKA	K-M^2/ AS.	VUOKRA (€/VUOSI)	VUOKRAN VAIKUTUS VASTIK-KEESEEN (€/M^2/KK)	%-KORO-TUS	UUSI VUOKRA (€/VUOSI)	UUDEN VUOKRAN VAIKUTUS VASTIK-KEESEEN (€/M^2/KK)
KATAJA-NOKKA 8008/2, Meri-kasarmink. 6, 1.5.1978-31.12.2040	4 400/ 59	48.175,21	1,18	10 % 20 % 30 %	52.993,00 57.810,00 62.628,00	1,30 1,42 1,53
8160/5, Kruunuvuo-renk. 15, 1.1.1985-31.12.2045	5 200/ 69	57.825,01	1,20	10 % 20 % 30 %	63.608,00 69.390,00 75.173,00	1,32 1,44 1,56
KAMPPI 4179/5, Eteläinen Rautatienk. 16b/Malmink. 5, 1.10.1986-31.12.2050	4 575/ 61	95.524,31	2,26	10 % 20 % 30 %	105.077,00 114.629,00 124.181,00	2,49 2,71 2,94

HERMANNI 21659/4, Vellamonk. 29, 16.12.1993-31.12.2055	5 900/ 79	84.771,00	1,56	10 % 20 % 30 %	93.248,00 101.725,00 110.202,00	1,72 1,87 2,03
PASILA 17066/1, Palkkatilank. 8, 1.4.1980-31.12.2040	7 900/ 105	47.640,41	0,65	10 % 20 % 30 %	52.404,00 57.168,00 61.932,00	0,72 0,78 0,85
HUOPALAH-TI 16742/6, Askaistenpol-ku 2, 16.9.1988-31.12.2050	2 650/ 35	34.562,27	1,41	10 % 20 % 30 %	38.018,00 41.474,00 44.931,00	1,55 1,69 1,83
16702/3, Tilkankuja 4, 1.10.1997-31.12.2055	1 100/ 15	17.404,71 (ilman 30 % alennusta, korkohyvitys)	1,71	10 % 20 % 30 %	19.145,00 20.885,00 22.625,00	1,88 2,05 2,22
MALMI 38097/4, Teerisuontie 12, 1.1.1980-31.12.2045	5 300/ 71	27.578,47	0,56	10 % 20 % 30 %	30.336,00 33.094,00 35.851,00	0,62 0,67 0,73
MALMIN-KARTANO 33248/2, Vellikellontie 5, 1.5.1980-31.12.2045	2 850/ 38	13.210,78	0,50	10 % 20 % 30 %	14.532,00 15.852,00 17.173,00	0,55 0,60 0,65

VUOSAARI (ETELÄ) 54134/1, Hiekkalaitu-rintie 7, 1.4.1996-31.12.2055	4 800/ 64	65.472,19	1,48	10 % 20 % 30 %	72.019,00 78.566,00 85.114,00	1,63 1,78 1,92
		52.377,75 (20 % alennus maanvuokrasta, korkotuki)		10 % 20 % 30 %	57.615,00 62.853,00 68.091,00	1,30 1,42 1,54
(KESKI) 54095/2, Vuosaarentie 11, 16.5.1980-31.12.2040	3 549/ 47	16.370,81	0,50	10 % 20 % 30 %	18.008,00 19.645,00 21.282,00	0,55 0,60 0,65
HERTTO-NIEMEN-RANTA 43246/1, Laivalahden-kaari 16, 16.11.1993-31.12.2055	6 360/ 85	94.764,65	1,61	10 % 20 % 30 %	104.241,00 113.718,00 123.195,00	1,77 1,93 2,09
MELLUN-KYLÄ/ KONTULA 47131/1, Humikkalantie 101, 16.12.1982-31.12.2045	7 400/ 99	38.523,36	0,56	10 % 20 % 30 %	42.376,00 46.228,00 50.080,00	0,62 0,67 0,73

Kvston päätös 3.6.2009, 136 §

HITAS-ASUNTOJEN OMISTAMISRAJOITUKSEN VALVONTAA KOSKEVA SITOUMUS

Kaupunginvaltuuston päätöksen 3.6.2009 (136 §) mukaan omistamisrajoituksen valvonta koskee vain 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvia Hitas-asunto-osakeyhtiöitä. Asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumispäivänä pidetään ensisijaisesti rakennuttajan asuntoasiainosastolle ilmoittamaa muuttopäivää (tulee olla sama rakennusvaiheen kaikkien huoneistojen osalta) ja toissijaisesti ajankohtaa, jolloin rakennusvalvontavirasto on hyväksynyt rakennusvaiheen käyttöön otettavaksi.

1) KAUPPAKIRJAAN SISÄLLYTETTÄVÄT EHDOT

Rakennuttaja sitoutuu mainitun päätöksen mukaisia uusia Hitas-asuntoja luovutettaessa kaikkien sen rakennutettavaksi tulevien Hitas-yhtiöiden perustaja-osakkaana ja asunto-osakkeiden myyjänä selvittämään ostajan/ostajien/ostajatalouskunnan aikaisemmat Hitas-osakkeiden omistukset kiinteistöviraston asuntoasiainosastolta ja ostajataholta. Asuntoasiainosastolta on myös varmistettava, että kysymys on omistamisrajoituksen valvonnan piiriin kuuluvasta kaupasta.

Tällöin rakennuttaja on velvollinen sisällyttämään Hitas-osakkeiden kauppakirjoihin seuraavat tai vastaavansisältöiset ehdot:

”Ostaja on velvollinen myymään tai muutoin omistusoikeudella luovuttamaan omistamansa aikaisemmat Hitas-osakkeet (asunto-osakkeet) ja esittämään siitä selvityksen myyjälle kaupan kohteena olevan asunnon valmistumiseen mennessä. Valmistumispäivänä pidetään rakennuttajan asuntoasiainosastolle ilmoittamaa muuttopäivää. Valmistuspäivänä pidetään toissijaisesti ajankohtaa, jolloin rakennusvalvontavirasto on hyväksynyt asunnon käyttöön otettavaksi.

Omistusoikeus kaupan kohteena oleviin osakkeisiin siirtyy ostajalle, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu ja kun aikaisemmat Hitas-osakkeet on luovutettu omistusoikeudella. Ostaja on velvollinen esittämään luovutuksista selvityksen myyjälle asunnon valmistumiseen mennessä.

Myyjä on velvollinen purkamaan kaupan, mikäli aikaisempia Hitas-osakkeita ei ole luovutettu omistusoikeudella ennen kaupan kohteena olevan asunnon valmistumista. Myyjän on omistamisrajoituksen rikkomistilanteissa purettava kauppa kohtuullisen ajan kuluessa, kuitenkin viimeistään kolmen kuukauden kuluessa kaupan kohteena olevan asunnon valmistumisesta. Erityisistä syistä asuntoasiainosasto voi myöntää ostajalle lisäaikaa aikaisemman asunnon luovuttamiselle, jolloin myyjän pur-

kuvelvollisuus ja sille asetettu kohtuullinen määräaika siirtyvät vastaavasti.”

2) TONTIN MAANVUOKRASOPIMUKSEEN SISÄLLYTETTÄVÄT EHDOT

Tontin maanvuokrasopimukseen on perusteltua sisällyttää ainakin siirtymävaiheessa omistamisrajoituksen valvontaa koskevat vastaavat tai vastaavansisältöiset ehdot. Siirtymävaiheella tarkoitetaan ajanjaksoa, jolloin on vaikea arvioida yhtiön tarkkaa valmistumisajankohtaa ja jolloin rakennuttaja ei ole vielä toimittanut po. sitoumusta tonttiosastolle.

Rakennuttaja sitoutuu noudattamaan myös mainittuja tontin maanvuokrasopimukseen sisällytettyjä vastaavia omistamisrajoituksen valvontaa koskevia ehtoja.

3) TULEVILLE OSTAJILLE TIEDOTTAMINEN

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

4) SOPIMUSSAKKO JA SEN KORVAAMINEN YHTIÖLLE

Jollei rakennuttaja noudata tätä sitoumusta, rakennuttaja on velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin (per huoneiston osakekauppa) enintään 50 000 euroa.

Mikäli tontin vuokralainen velvoitetaan suorittamaan maanvuokrasopimuksen perusteella omistamisrajoituksen rikkomistilanteessa vuokranantajalle sopimussakkoa, rakennuttaja sitoutuu korvaamaan mainitun vahingon vuokralaiselle (yhtiölle) tai suorittamaan sen vuokralaisen puolesta kaupungille.

Helsingissä xxxxxxkuun xx. päivänä 20xx

Rakennuttaja

_____ _____

PÄÄTÖKSEN JÄLKEEN HITAS-YHTIÖILLE VUOKRATTAVIEN JA VARATTAVIEN TONTTIEN OSALTA KIRJATTAVAT SÄÄNTELEMÄTTÖMÄN TONTIN VERTAILUVUOKRAA JA OMISTUSRAJOITUKSEN VALVONTAA KOSKEVAT EHDOT

Lyhytaikaisen vuokrasopimuksen muistioon ja pitkäaikaisen esityslistatekstiin kirjaaminen (ESIMERKKI)

……..

Hitas-järjestelmän kehittäminen

Kaupunginvaltuusto päätti 3.6.2009 (136 §) Hitas-järjestelmän kehittämisestä. Päätöksen tarkoitus on mahdollistaa Hitas-yhtiöille sääntelystä vapautuminen 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta päätöksestä ilmenevin ehdoin.

Päätöksen mukaan vuokralaisena olevan asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistuessa 1.1.2011 tai sen jälkeen, yhtiö vapautuu Hitas-rajoituksista 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta. Tällöin yhtiön hallitseman tontin maanvuokra korotetaan samalle tasolle kuin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin vertailuvuokra.

Lisäksi päätöksen mukaan myyjän on 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvien Hitas-yhtiöiden osalta varmistettava uusia Hitas-asuntoja myytäessä kiinteistöviraston asuntoasiainosastolta ja Hitas-asuntojen (osakkeiden) ostajilta, etteivät ostajat pysyvästi omista muita Hitas-asuntoja. Kaupan ehdoksi on asetettava, että aiemmat Hitas-asunnot on myytävä (tai muutoin luovutettava omistusoikeudella) ennen kuin kauppa uudesta asunnosta tulee lopulliseksi (uuden asunnon valmistumiseen mennessä).

Mainituista asioita on sisällytetty ehdot tontin vuokrasopimukseen.

Tontin maanvuokra

Kaupunginvaltuuston päätöksen mukaan tontin vuokra määräytyy seuraavasti, kun asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei vuokraa peritä:

k-m^2	e/k-m^2 (ind. 100)	e/k-m^2 (ind. 1695)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	alkuvuosivuokra e (ind.1695)
4 500	27	458	4 860	82 377

(4 500 x 27 x 4 %) x 16,95

Sääntelemättömän tontin vertailuvuokra

4 500	***35***	***593***	***6 300***	***106 785***

(4 500 x 35 x 4 %) x 16,95

Sääntelyn päättyessä suoritettavaa tontin maanvuokran korotusta varten kirjataan vuokrasopimuksen 1 §:ään sääntelemättömän tontin vertailuvuokra (tontin perusvuosivuokra). Sääntelemättömän tontin rakennusoikeuden yksikköhinnalle (euroa/k-m^2), johon perusvuosivuokran laskeminen perustuu, ei ole vahvistettu vuokrausperusteita.

Tämän vuoksi kiinteistölautakunnan tulisi tontin pitkäaikaisen vuokrauksen yhteydessä hyväksyä mainittua yksikköhintaa ja perusvuosivuokraa koskeva esitys ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy sen. Mikäli kaupunginvaltuusto ei myöhemmin hyväksy tontille esitettyä yksikköhintaa, vuokranantajalla on oikeus vastaavasti muuttaa vuokrasopimusta po. perusvuosivuokran osalta kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti.

Lisäksi asiassa on varattava kaupungille oikeus tehdä vuokrakauden aikana esimerkiksi lisärakentamistilanteissa tarkistukset myös sääntelemättömän tontin perusvuosivuokraan.

Mikäli tällöin noin 100 vuoden vuokrasopimuksissa vuokran määräaikainen tarkistus (esim.) 1.1.2030 johtaisi korkeampaan vuokraan kuin mainitun päätöksen mukainen sääntelemättömän tontin vertailuvuokra, niin vuokrantarkistusta ei tehdä.

Mainituista asioista on sisällytetty ehdot tontin vuokrasopimukseen.
……

EHDOTUS XXXXX

…..1 Tammikuun 1 päivästä 20xx alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on **4 860** euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 15.3. ja 30.9.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2008 saakka XXX euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.4. - 31.12.20XX perittävä vuokra on XXX euroa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 3.6.2009 (136 §) mukaan vuokralaisena olevan asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistuessa 1.1.2011 tai sen jälkeen, yhtiö vapautuu Hitas-rajoituksista 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta. Tällöin yhtiön hallitseman tontin maanvuokra korotetaan samalle tasolle kuin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin vertailuvuokra.

Mikäli tällöin 1a) mukainen (esim.) 1.1.2030 tarkistettu vuokra on korkeampi kuin jäljempänä mainittu sääntelemättömän tontin vertailuvuokra, niin mainitun päätöksen mukaista vuokrantarkistusta ei tehdä. (Koskee noin 100 vuoden vuokrasopimuksia, joissa määräaikaiset vuokrantarkistukset).

Tontin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin perusvuosivuokra on 6 300 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100.

Sääntelemättömän tontin rakennusoikeuden yksikköhinta (euroa/k-m^2), johon perusvuosivuokran laskeminen perustuu, edellyttää kaupunginvaltuuston hyväksymisen. Mikäli kaupunginvaltuusto ei myöhemmin hyväksy tontille esitettyä rakennusoikeuden yksikköhintaa, vuokranantajalla on oikeus vastaavasti muuttaa vuokrasopimusta po. perusvuosivuokran osalta kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta. ***Edellä mainitulla tarkoitetaan myös sääntelemättömän tontin vuokraan vastaavin perustein tehtäviä tarkistuksia.***

……..

XX ***Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kaupunginvaltuuston 3.6.2009 (136 §) Hitas-järjestelmän kehittämistä koskevaa päätöstä.***

Päätöksen mukaan mikäli vuokralaisena olevan Hitas-yhtiön viimeinen rakennusvaihe valmistuu 1.1.2011 tai sen jälkeen, vuokralainen on velvollinen uusia Hitas-asuntoja (=osakkeita) myytäessä varmistamaan kiinteistöviraston asuntoasiainosastolta ja Hitas-asuntojen (=osakkeiden) ostajalta/ostajilta/ostajatalouskunnalta, etteivät mainitut ostajatahot pysyvästi omista muita Hitas-asuntoja.

./..

Tällöin vuokralainen on velvollinen sisällyttämään uusien Hitas-asuntojen (osakkeiden) kauppakirjoihin omistamisrajoituksen valvontaa koskevat esityslistan liitteenä x olevat tai vastaavansisältöiset ehdot.

((LIITE X

(HITAS-ASUNTOJEN OMISTAMISRAJOITUKSEN VALVONTAA KOSKEVA EHDOT KAUPPAKIRJASSA)

”Ostaja on velvollinen myymään tai muutoin omistusoikeudella luovuttamaan omistamansa aikaisemmat Hitas-osakkeet (asunto-osakkeet) ja esittämään siitä selvityksen myyjälle kaupan kohteena olevan asunnon valmistumiseen mennessä. Valmistumispäivänä pidetään rakennuttajan asuntoasiainosastolle ilmoittamaa muuttopäivää. Valmistuspäivänä pidetään toissijaisesti ajankohtaa, jolloin rakennusvalvontavirasto on hyväksynyt asunnon käyttöön otettavaksi.

Omistusoikeus kaupan kohteena oleviin osakkeisiin siirtyy ostajalle, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu ja kun aikaisemmat Hitas-osakkeet on luovutettu omistusoikeudella. Ostaja on velvollinen esittämään luovutuksista selvityksen myyjälle asunnon valmistumiseen mennessä.

Myyjä on velvollinen purkamaan kaupan, mikäli aikaisempia Hitas-osakkeita ei ole luovutettu omistusoikeudella ennen kaupan kohteena olevan asunnon valmistumista. Myyjän on omistamisrajoituksen rikkomistilanteissa purettava kauppa kohtuullisen ajan kuluessa, kuitenkin viimeistään kolmen kuukauden kuluessa kaupan kohteena olevan asunnon valmistumisesta. Erityisistä syistä asuntoasiainosasto voi myöntää ostajalle lisäaikaa aikaisemman asunnon luovuttamiselle, jolloin myyjän purkuvelvollisuus ja sille asetettu kohtuullinen määräaika siirtyvät vastaavasti.”))

XXX

Yhtiön yhtiöjärjestykseen on myös sisällytettävä vuokranantajan vaatimuksesta mainitun päätöksen mukaiset päivitetyt Hitas I- (tai Hitas II-) yhtiöjärjestyspykälät. Mainituille yhtiöjärjestysmuutoksille on saatava kiinteistöviraston kansliaosaston (tai tonttiosaston) hyväksyminen.

Kvston päätös 3.6.2009, 136 §

HITAS-ASUNTOJEN OMISTAMISRAJOITUKSEN VALVONTAA KOSKEVA SITOUMUS (OMATOIMINEN RAKENNUTTAMINEN)

Kaupunginvaltuuston päätöksen 3.6.2009 (136 §) mukaan omistamisrajoituksen valvonta koskee vain 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvia Hitas-asunto-osakeyhtiöitä. Asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumispäivänä pidetään ensisijaisesti rakennuttajan asuntoasiainosastolle ilmoittamaa muuttopäivää (tulee olla sama rakennusvaiheen kaikkien huoneistojen osalta) ja toissijaisesti ajankohtaa, jolloin rakennusvalvontavirasto on hyväksynyt rakennusvaiheen käyttöön otettavaksi.

1) KAUPPAKIRJAAN SISÄLLYTETTÄVÄT EHDOT (OSAKKEIDEN MYYNTI)

Rakennuttaja (=perustajaosakas) sitoutuu mainitun päätöksen mukaisia uusia Hitas-asuntoja luovutettaessa kaikkien sen rakennutettavaksi tulevien Hitas-yhtiöiden perustajaosakkaana ja asunto-osakkeiden myyjänä selvittämään ostajan/ostajien/ostajatalouskunnan aikaisemmat Hitas-osakkeiden omistukset kiinteistöviraston asuntoasiainosastolta ja ostajataholta. Asuntoasiainosastolta on myös varmistettava, että kysymys on omistamisrajoituksen valvonnan piiriin kuuluvasta kaupasta.

Tällöin rakennuttaja on velvollinen sisällyttämään Hitas-osakkeiden kauppakirjoihin seuraavat tai vastaavansisältöiset ehdot:

”Ostaja on velvollinen myymään tai muutoin omistusoikeudella luovuttamaan omistamansa aikaisemmat Hitas-osakkeet (asunto-osakkeet) ja esittämään siitä selvityksen myyjälle kaupan kohteena olevan asunnon valmistumiseen mennessä. Valmistumispäivänä pidetään rakennuttajan asuntoasiainosastolle ilmoittamaa muuttopäivää. Valmistuspäivänä pidetään toissijaisesti ajankohtaa, jolloin rakennusvalvontavirasto on hyväksynyt asunnon käyttöön otettavaksi.

Omistusoikeus kaupan kohteena oleviin osakkeisiin siirtyy ostajalle, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu ja kun aikaisemmat Hitas-osakkeet on luovutettu omistusoikeudella. Ostaja on velvollinen esittämään luovutuksista selvityksen myyjälle asunnon valmistumiseen mennessä.

Myyjä on velvollinen purkamaan kaupan, mikäli aikaisempia Hitas-osakkeita ei ole luovutettu omistusoikeudella ennen kaupan kohteena olevan asunnon valmistumista. Myyjän on omistamisrajoituksen rikkomistilanteissa purettava kauppa kohtuullisen ajan kuluessa, kuitenkin viimeistään kolmen kuukauden kuluessa kaupan kohteena olevan asunnon val-

mistumisesta. Erityisistä syistä asuntoasiainosasto voi myöntää ostajalle lisäaikaa aikaisemman asunnon luovuttamiselle, jolloin myyjän purkuvelvollisuus ja sille asetettu kohtuullinen määräaika siirtyvät vastaavasti."

2) OMIEN HITAS-ASUNTOJEN LUOVUTTAMINEN (OSAKKEIDEN MERKINTÄ JA OMAAN KÄYTTÖÖN HANKKIMINEN)

Perustajaosakkaan on ensin varmistettava asuntoasiainosastolta, että hänen/sen omistamat aikaisemmat Hitas-asunnot (osakkeet) kuuluvat omistamisrajoituksen piiriin.

Tällöin yhtiön osakkeita merkittäessä ja hankittaessa omaan käyttöön perustajaosakas sitoutuu luovuttamaan omistusoikeudella aikaisemmat Hitas-osakkeensa uuden asunnon valmistumiseen mennessä. Valmistumispäivänä pidetään rakennuttajan asuntoasiainosastolle ilmoittamaa muuttopäivää. Valmistuspäivänä pidetään toissijaisesti ajankohtaa, jolloin rakennusvalvontavirasto on hyväksynyt asunnon käyttöön otettavaksi.

Edelleen yhtiön kukin perustaja ja perustajaosakas sitoutuu yhteisvastuullisesti toimittamaan viimeistään kuuden kuukauden kuluessa uuden asunnon valmistumisen jälkeen po. omistuksista ja luovutuksista selvityksen kiinteistöviraston asuntoasiainosastolle, jonka tulee toimittaa tieto asiasta edelleen tonttiosastolle.

Erityisistä syistä asuntoasiainosasto voi myöntää perustajaosakkaalle lisäaikaa aikaisemman asunnon luovuttamiselle.

3) TONTIN MAANVUOKRASOPIMUKSEEN SISÄLLYTETTÄVÄT EHDOT

Tontin maanvuokrasopimukseen on perusteltua sisällyttää ainakin siirtymävaiheessa omistamisrajoituksen valvontaa tai omistamisrajoitusta koskevat vastaavat tai vastaavansisältöiset ehdot (kohdat 1 ja 2). Siirtymävaiheella tarkoitetaan ajanjaksoa, jolloin on vaikea arvioida yhtiön tarkkaa valmistumisajankohtaa ja jolloin rakennuttaja ei ole vielä toimittanut po. sitoumuksia tonttiosastolle.

Rakennuttaja sitoutuu noudattamaan myös mainittuja tontin maanvuokrasopimukseen sisällytettyjä vastaavia omistamisrajoituksen valvontaa tai omistamisrajoitusta koskevia ehtoja.

4) TULEVILLE OSTAJILLE TIEDOTTAMINEN

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

5) SOPIMUSSAKKO JA SEN KORVAAMINEN YHTIÖLLE

Jollei rakennuttaja noudata tätä sitoumusta, rakennuttaja on velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin (per huoneiston osakekauppa) enintään 50 000 euroa. Mainittu sopimussakko koskee muun muassa omistamisrajoituksen valvonnan ja omistamisrajoituksen osalta kohtien 1. ja 2 mukaisia tilanteita.

Mikäli tontin vuokralainen velvoitetaan suorittamaan maanvuokrasopimuksen perusteella omistamisrajoituksen rikkomistilanteessa vuokranantajalle sopimussakkoa, rakennuttaja sitoutuu korvaamaan mainitun vahingon vuokralaiselle (yhtiölle) tai suorittamaan sen vuokralaisen puolesta kaupungille.

Helsingissä xxxxxxkuun xx. päivänä 20xx

Rakennuttaja (perustajaosakas) Perustaja

_____ _____