

Mitä Hitas on?

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

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

Sisällys

KAUPUNGIN VUOKRATONTTI	2
HINTASÄÄNTELY	2
Asunnon rakennusaikaiset muutos- ja lisätyöt	2
RAKENNUSSUUNNITELMIEN LAADUN VALVONTA	2
KAUPUNGIN OSAKKUUS HITAS-YHTIÖISSÄ	3
HITAS-ASUNNON OSTAMINEN	3
Uudet Hitas-asunnot	3
Vanhat Hitas-asunnot	3
HITAS-JÄLLEENMYyntIHINTA	3
HITAS-ENIMMÄISHINNAN VAHVISTAMINEN	5
RAJANELIÖHINTA	5
HITAS-SÄÄNTELYN MÄÄRÄAIKA	5
HITAS-KAUPAT	5
Uudet Hitas-asunnot	5
Vanhat Hitas-asunnot	6
LUNASTAMINEN	6
VUOKRAAMINEN	6
PUOLIHITAS	6

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. Tontit-yksikkö päättää tonttien vuokratasosta.

Hitas-asuntojen hintaan ei sisälly tontin hintaa, vaan tontin vuokraa maksetaan hoitovastikkeessa tai erillisessä tonttivastikkeessa. Tonttia ei voi lunastaa omaksi.

Hintasääntely

Hintasääntely kohdistuu sekä uusiin että vanhoihin Hitas-asuntoihin. Sääntelyn tarkoituksena on, että asuntojen hinnat perustuvat niiden todellisiin tuotantokustannuksiin. Uusien Hitas-asuntojen yhtiökohtaisen hankinta-arvon vahvistaa kaupunkiympäristön asuntopalvelut-yksikkö Hitas-työryhmän lausunnon perusteella.

Rakennuttaja jyvittää kaikille asunnoille velattomat myyntihinnat yhtiön hyväksytyyn hankinta-arvon perusteella. Pienet asunnot ja ylempien kerrosten asunnot ovat yleensä suhteellisesti kalliimpia.

Hitas-asuntojen jälleenmyynnin enimmäishinnat lasketaan Vanhojen osakeasuntojen hintaindeksillä (=markkinahintaindeksi) ja rakennuskustannusindeksillä.

Asunnon rakennusaikaiset muutos- ja lisätyöt

Hyväksytyihin rakennussuunnitelmiin ja yhtiön hyväksytyyn hankinta-arvoon perustuva asunnon velatonta myyntihintaa ei voi korottaa rakennusvaiheessa. Rakennuttajalta tilatut lisä- ja muutostyöt ovat kuitenkin yleensä rakennusvaiheessa mahdollisia. Ostajat maksavat lisä- ja muutostyöt kauppahinnan lisäksi erikseen rakennuttajalle/urakoitsijalle.

Rakennussuunnitelmien laadun valvonta

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

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

Kaupungin osakkuus Hitas-yhtiöissä

Kaupunki ostaa Hitas-yhtiöstä yhden asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet yhtiöjärjestyksen Hitas-pykälien pysyvyyden varmistamiseksi. Pienissä yhtiöissä kaupunki ei ole osakkaana, jolloin yhtiöt sitoutuvat maanvuokrasopimuksen ehtojen perusteella noudattamaan yhtiöjärjestystään ja yhtiöjärjestyksen Hitas-pykäliä.

Hitas-asunnon ostaminen

Hitas-asunnon ostajan tulee olla luonnollinen henkilö. Uustuotannon Hitas-asunnon ostajan tulee lisäksi olla täysi-ikäinen ja oikeustoimikelpoinen. 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.

Asuntopalvelut ilmoittaa ennakkomarkkinoinnissa olevat Hitas-kohteet verkkosivuillaan hel.fi/hitas. Ostajat valitaan arvonnalla. Lapsiperheillä on ostopöytäjärjestyksen arvonnassa etusija perheasuntoihin. Ostaja/ostajatalous voi olla varaajana/osakkaana vain yhdessä rakenteilla olevassa hankkeessa (koskee myös ryhmärakennuttamishankkeita).

Lisätietoja Hitas-tuotannon kohteista saa asuntojen hakuajana rakennuttajien verkkosivuilta.

Vanhat Hitas-asunnot

Omistajat hoitavat vanhojen Hitas-asuntojen myynnin itse. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö.

Hitas-jälleenmyyntihinta

Rakennus-
kustannusindeksi

Markkinahinta-
indeksi

Rajahinta

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

Rakennuttajalta tilattujen lisä- ja muutostöiden kustannukset otetaan huomioon, jos omistaja esittää niiden osalta tilausvahvistuksen ja kuitit lisä- ja muutostöiden maksamisesta.

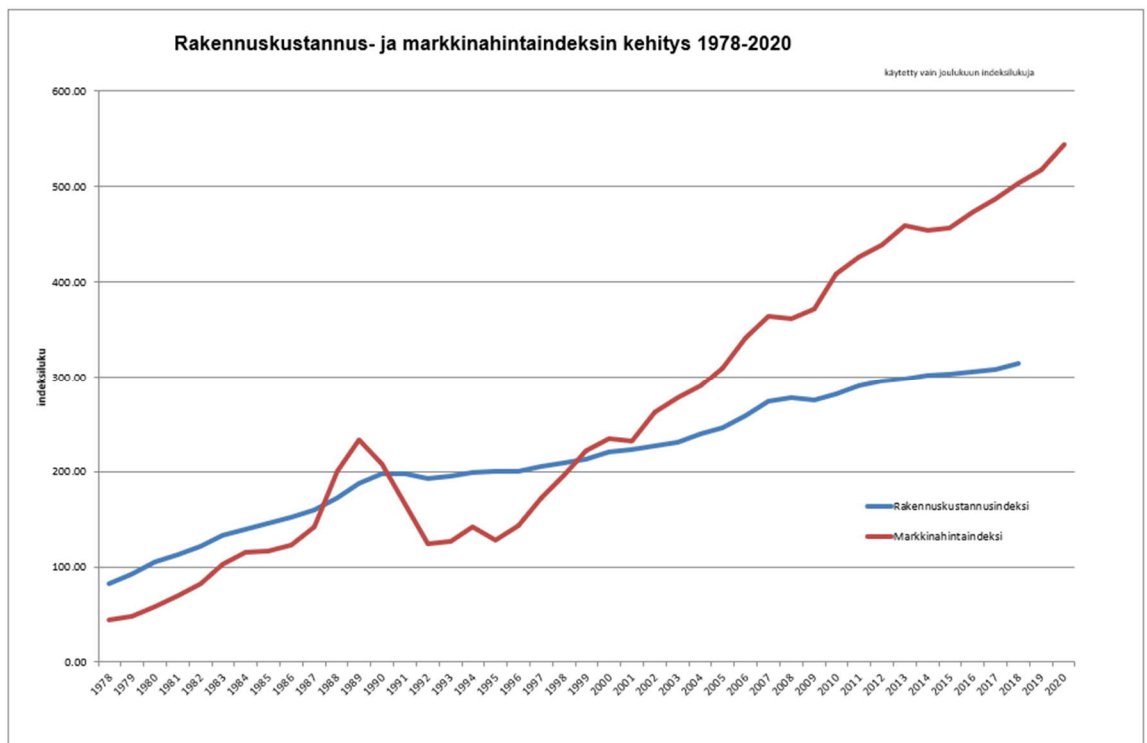
Jos Hitas-asunto on valmistunut 1.1.2011 alkaen, niin rakennusaikaisia korkoja ja omistajan asumisaikana tekemiä parannuksia ei oteta huomioon enimmäishinnan laskennassa.

Hitas-asuntojen jälleenmyynnin enimmäishinnat lasketaan Vanhojen osakeasuntojen hintaindeksillä (=markkinahintaindeksi) ja rakennuskustannusindeksillä.

Voimassa oleva velaton rajaneliöhinta voi olla korkeampi kuin asunnon rakennuskustannus- ja markkinahintaindeksillä laskettu velaton neliöhinta. Tällöin asunnon velaton enimmäishinta lasketaan velattoman rajaneliöhinnan perusteella.

Rajaneliöhinnan mukaisessa enimmäishinnassa ei oteta huomioon asunnon ja yhtiön parannuksia, eikä rakennuttajalta tilattujen rakennusaikaisten lisä- ja muutostöiden kustannuksia.

Markkina- ja rakennuskustannusindeksin kehitys



Hitas-enimmäishinnan vahvistaminen

Isännöitsijäntodistus	Enimmäishinnan vahvistamislomake	Rajaneliöhinnan käyttäminen (ilman enimmäishinnan vahvistamista)
------------------------------	---	--

Hitas-enimmäishinnan laskemista varten asunnon omistaja toimittaa asuntopalveluille asunnon isännöitsijäntodistuksen tai yhtiön isännöitsijän (hallituksen edustaja) täyttämän Hitas-enimmäishinnan vahvistamislomakkeen. Yhtiö vastaa lomakkeella ilmoitetuista huoneisto- ja yhtiökohtaisista parannuksista ja niiden kustannuksista.

Asunnon omistaja voi myös vaihtoehtoisesti käyttää kulloinkin voimassa olevaa rajaneliöhintaa ilman enimmäishinnan vahvistamista.

Rajaneliöhinta

Velaton rajaneliöhinta lasketaan kaikkien valmiiden Hitas-yhtiöiden keskineliöhintojen perusteella. Se lasketaan ja vahvistetaan neljännesvuosittain ja päivitetään asuntopalveluiden verkkosivuille.

Jos asunnon laskennallinen velaton Hitas-jälleenmyyntihinta alittaa kulloinkin voimassa olevan rajahinnan, niin omistajalla on kuitenkin aina mahdollisuus myydä asuntonsa enintään voimassa olevalla velattomalla rajaneliö hinnalla.

Hitas-sääntelyn määräaika

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

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

Hitas-kaupat

Uudet Hitas-asunnot

Rakennuttaja toimittaa uustuotannon kauppakirjat asuntopalveluille.

Vanhat Hitas-asunnot

Hitas-asunnon uusi omistaja ilmoittaa asuntokaupasta yhtiön isännöitsijälle. Isännöitsijä toimittaa kauppakirjan kahden viikon kuluessa kaupungille (asuntopalveluille). Myös muista omistajamuutoksista (esim. ositus-, peru- tai lahjakirja, testamentti) tulee toimittaa luovutusasiakirja omistajarekisterin ajantasaisuuden varmistamiseksi.

Lunastaminen

Kaupungilla on yhtiöjärjestykseen perustuva oikeus lunastaa Hitas-asunto-osakkeet kaupan ja omistusoikeuden siirron tapahduttua. Lunastuksessa noudatetaan asunto-osakeyhtiölain mukaista määräaikaa.

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 ja vuokrataan rakennuttajille sellaisilta alueilta, joilla asuntojen rakennuskustannusten ja alueen markkinahintatason välillä ei ole oleellista eroa.

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



Asuntopalvelut/Hitas
p. (09) 310 13033 (ma-to klo 9-11)
hitas@hel.fi
www.hel.fi/hitas