

Hitas-asunnon jälleenmyyntiohje Hitas-asunnon omistajalle

OHJE KOSKEE ENNEN 1.1.2011 VALMISTUNEITA HITAS-YHTIÖITÄ
(poikkeuksina Asunto Oy Helsingin Isolokki ja Asunto Oy Helsingin Nurmistö, jotka ovat valmistuneet 1.1.2011 jälkeen, mutta joiden myynnissä noudatetaan tätä ohjetta)

Sisällys

HITAS-ASUNNON JÄLLEENMYyntIOHJE HITAS-ASUNNON OMISTAJALLE1

HITAS-ASUNNON MYYMINEN, YLEISTÄ	2
HITAS-HUONEISTON ENIMMÄISHINNAN VAHVISTAMINEN	2
Hitas-huoneiston enimmäishinnan laskentatavat	2
Enimmäishintalaskelman tilaaminen	3
Enimmäishintalaskelman voimassaolo	3
Kuka voi pyytää asunnon enimmäishintalaskelmaa?	3
ASUNNON MYYMINEN RAJANELIÖHINNALLA	3
Miten rajaneliöhinta muodostuu?	4
PARANNUKSET JA MUUTOSTYÖT	4
Rakennusaikaiset muutos- ja lisätyöt osana asunnon hankinta-arvoa	4
Yhtiökohtaiset parannukset enimmäishintalaskelmassa	4
Hissien rakentaminen ja rakennusvirheistä johtuvat korjauskustannukset4	5
Ullakkohuoneen rakentaminen	5
Huoneistokohtaiset parannukset	5
KAUPANTEON JÄLKEEN	5
KAUPUNGIN LUNASTUSOIKEUS	5
HITAS-ASUNTOJEN OMISTAMISRAJOITUS	5
HITAS-SÄÄNTELYN PÄÄTTYMINEN	6

Hitas-asunnon myyminen, yleistä

Hitas-asunnot ovat omistusasuntoja, joiden myyntihintaa säädellään. Hitas-asunnon enimmäismyyntihinnan määrittämisessä voi käyttää joko vahvistettua enimmäishintaa tai velatonta rajaneliöhintaa. Vahvistetun enimmäishintalaskelman saa sähköpostitse asuntopalveluilta, rajaneliöhintaan perustuvan enimmäismyyntihinnan voi asunnon myyjä laskea itse. Molemmissa tapauksissa osakkeiden velattomasta hinnasta vähennetään mahdollinen jäljellä oleva yhtiölainaosuus.

Hitas-osakkeiden ostajan tulee olla luonnollinen henkilö, esimerkiksi yritys ei voi ostaa Hitas-asuntoa.

Jos osakekauppa tapahtuu lähisukulaisten kesken, asunnon hinnasta voidaan sopia osapuolten kesken ilman enimmäishinnan vahvistamista. Lähisukulaisia ovat aviopuoliso, rintaperilliset, adoptiolapset, vanhemmat, adoptiovanhemmat, sisaret, veljet sekä sisar- ja velipuolet.

Hitas-huoneiston enimmäishinnan vahvistaminen

Hitas-huoneiston enimmäishinnan laskentatavat

Hitas-asunnon enimmäishinta pohjautuu huoneiston alkuperäiseen velattomaan hankinta-arvoon. Indeksitarkistusten laskenta aloitetaan yhtiön viimeisen vaiheen valmistumisesta.

Enimmäishinnan laskennassa käytetään joko markkinahintaindeksiä (vanhojen osakeasuntojen hintaindeksi) tai rakennuskustannusindeksiä. Markkinahintaindeksiin pohjautuvassa laskennassa käytetään laskennan perusteena Tilastokeskuksen julkaisemaa indeksiä 1983=100 (Helsinki, Asunnot yhteensä).

Rakennuskustannusindeksiin pohjautuvassa enimmäishintalaskelmassa laskentaperusteena käytetään Tilastokeskuksen julkaisemaa rakennuskustannusindeksiä 1980=100 (Helsinki, Asunnot yhteensä). Tällä laskentatavalla tulee huoneistolle yleensä huomattavasti pienempi enimmäishinta kuin markkinahintaindeksillä laskettaessa, mutta laskenta tehdään kuitenkin aina myös rakennuskustannusindeksillä.

Ennen vuotta 2011 valmistuneissa Hitas-yhtiöissä huoneiston alkuperäiseen velattomaan hankinta-arvoon lisätään huoneiston maksuerätaulukon mukaisille kauppahinnan maksuerille laskettu pääosin kuuden (6) prosentin korko huoneiston valmistumisajan kohtaan saakka.

Indeksien sijaan huoneiston enimmäishintalaskelma saattaa pohjautua voimassa olevaan rajaneliöhintaan. Tällöin rajaneliö hinnalla laskettu myyntihinta on indekseillä laskettua hintaa korkeampi. Hitas-asunnon enimmäishinnaksi vahvistetaankin aina em. laskentatavoilla saatu korkein hinta.

Enimmäishintalaskelman tilaaminen

Kun Hitas-asunnon omistaja haluaa asuntonsa vahvistetun enimmäishinnan esimerkiksi asunnon myyntiä varten, tulee hänen ensin pyytää asunto-osakeyhtiön isännöitsijältä isännöitsijäntodistus tai Hitas-enimmäishinnan vahvistamislomake.

Enimmäishinnan vahvistamislomakkeella yhtiö ilmoittaa hyväksyttäväksi esitettävät yhtiön parannukset. Jos tällaisia parannuksia ei ole tai ne on jo ilmoitettu, riittää isännöitsijäntodistus.

Alle vuoden vanha isännöitsijäntodistus tai Hitas-enimmäishinnan vahvistamislomake toimitetaan sähköpostilla osoitteeseen hitas@hel.fi (suojattu sähköposti <https://securemail.hel.fi/>).

Enimmäishintalaskelman voimassaolo

Rajahinta tarkistetaan ja uusi markkinahintaindeksi julkaistaan neljännesvuosittain helmikuun, toukokuun, elokuun ja marraskuun alussa. Rakennuskustannusindeksi päivitetään takautuvasti kerran kuukaudessa.

Enimmäishintalaskelma on voimassa kolme kuukautta laskelman päiväyksestä, mutta laskelman uudistuksen voi saada myös ennen määräajan päättymistä. Tämä voi tulla kysymykseen esimerkiksi, jos indeksi on muuttunut laskelman voimassaoloaikana.

Rajahintaan perustuva enimmäishintalaskelma on voimassa 1–4 kuukautta riippuen laskelman ajankohdasta. Voimassaoloaika on ilmoitettu laskelmassa.

Kuka voi pyytää asunnon enimmäishintalaskelmaa?

Asunnon enimmäishintalaskelma annetaan ensi sijassa asunnon omistajalle tai yhtiön isännöitsijälle. Sukulainen tai vaikkapa asunnon välittäjä voi pyytää laskelmaa, jos hänellä on asunnon omistajalta saatu toimeksiantosopimus.

Asunnon myyminen rajaneliöhinnalla

Hitas-asunnon omistajalla on mahdollisuus myydä asunto myös ilman enimmäishinnan vahvistamista. Tällöin omistaja laskee enimmäismyyntihinnan itse käyttämällä voimassa olevaa velatonta rajaneliöhintaa. Mahdollinen yhtiölainaosuus tulee vähentää rajahinnan perusteella lasketusta enimmäishinnasta.

Kulloinkin voimassa oleva rajaneliöhinta ja ohje asunnon myyntihinnan laskemiseen löytyvät osoitteesta <https://www.hel.fi/fi/asuminen/omistusasunnot/hitas-asunnon-myyminen>.

Kun asunnon myyntihinta lasketaan rajaneliöhinnan pohjalta, ei enimmäishinnassa voida ottaa huomioon rakennusaikaisia lisä- ja muutostöitä, huoneistokohtaisia parannuksia eikä yhtiön parannuksia.

Miten rajaneliöhinta muodostuu?

Rajaneliöhinta on kaikkien Hitas-yhtiöiden asuntojen keskineliöhintojen keskiarvo markkinahintaindeksillä laskettuna. Rajaneliöhinta lasketaan neljä kertaa vuodessa helmikuun, toukokuun, elokuun ja marraskuun alkupuolella indeksitarkistusten yhteydessä. Rajahinnan laskentaan otetaan mukaan kaikki laskenta-ajankohtana valmiit ja Hitas-sääntelyn piirissä olevat yhtiöt.

Parannukset ja muutostyöt

Rakennusaikaiset muutos- ja lisätyöt osana asunnon hankinta-arvoa

Urakoitsijalta tai rakennuttajalta rakentamisen aikana tilatut rakennusaikaiset muutos- ja lisätyöt lisätään ilman omavastuuosuutta asunnon alkuperäiseen hankinta-arvoon ennen indeksitarkistusta, jos asunnon omistaja esittää niistä muutostyötilauksen ja kuitit muutostöiden maksamisesta.

Yhtiökohtaiset parannukset enimmäishintalaskelmassa

Jos yhtiössä on tehty parannuksia ja peruskorjauksia ennen vuotta 2010, huomioidaan huoneistokohtainen osuus parannusten arvosta enimmäishintalaskelmassa siltä osin kuin samaan aikaan tehtyjen parannustoimenpiteiden kustannukset ylittävät 150 euroa yhtiön huoneistoalaneliometriä kohden (=yhtiökohtainen parannusten omavastuu). Yhtiökohtaisten parannusten arvosta lasketaan huoneiston osuus. Näiden parannusten arvoa korottava vaikutus poistetaan hinnasta tasapoistoin 15 vuodessa.

Jos parannukset on tehty vuonna 2010 ja tämän jälkeen, lisätään asunnon enimmäishintaan huoneistokohtainen osuus parannusten ja peruskorjausten arvosta siltä osin kuin samaan aikaan tehtyjen toimenpiteiden kustannukset ylittävät 30 euroa yhtiön huoneistoalaneliometriä kohden (=yhtiökohtainen parannusten omavastuu). Asunnon hintaan lisättävää kustannusosuuden arvoa tarkistetaan indeksillä toimenpiteen valmistumisesta lukien kuten asunnon hankinta-arvoa. Vuoden 2010 jälkeen valmistuneissa parannuksissa ei ole poistoja.

Yhtiökohtaiset parannukset ilmoitetaan Hitas-enimmäishinnan vahvistamislomakkeella, jonka täyttää isännöitsijä.

Hissien rakentaminen ja rakennusvirheistä johtuvat korjauskustannukset

Hissien rakentamiskustannusten ja laajamittaisten rakennusvirheiden kustannusten huoneistokohtainen osuus lisätään asunnon enimmäishintaan ilman omavastuuosuutta toimenpiteen valmistumisesta lukien indeksillä laskenta-ajankohtaan tarkistettuna.

Ullakkohuoneen rakentaminen

Ullakkohuoneen rakentamiskustannukset lisätään asunnon enimmäishintaan ilman omavastuuosuutta valmistumisajankohdasta lukien indeksillä laskenta-ajankohtaan tarkistettuna.

Huoneistokohtaiset parannukset

Hintaan lisätään mahdolliset huoneistokohtaiset parannukset siltä osin kuin yhtenä toimenpidekokonaisuutena suoritettujen parannusten kokonaiskustannukset ylittävät 100 euroa asuinhuoneiston huoneistoalaneliömetriä kohden. Näiden parannusten arvoa korottava vaikutus poistetaan hinnasta tasapoistoin 10 vuodessa.

Kaupanteon jälkeen

Huoneiston uuden omistajan on ilmoitettava osakekaupasta asunto-osakeyhtiön hallitukselle. Yhtiön hallituksen (isännöitsijän) tehtävänä on ilmoittaa kaupasta asutopalveluille. Uuden omistajan tiedot tallennetaan kaupungin ylläpitämään [Hitas-palvelujen asunto- ja omistajarekisteriin](#).

Kaupungin lunastusoikeus

Helsingin kaupungilla on oikeus lunastaa Hitas-asunnon osakkeet kuukauden kuluessa siitä, kun osakkeiden luovutuksesta on ilmoitettu yhtiön hallitukselle. Jos kaupunki lunastaa osakkeet, lunastusoikeuden käyttämisestä ilmoitetaan kuukauden kuluessa siitä, kun osakkeiden siirtyminen on tullut yhtiön hallituksen (isännöitsijän) tietoon. Kaupungin lunastaessa osakkeet käytetään lunastushintana kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti huoneistolle vahvistettua enimmäishintaa.

Kaupungilla ei ole lunastusoikeutta, jos omistusoikeus osakkeisiin on siirtynyt uudelle omistajalle perintönä, testamentilla tai osituksen kautta tai jos osakkeet on luovutettu yhtiöjärjestyksessä mainitulle lähisukulaiselle, joita ovat aviopuoliso, rintaperilliset, adoptiolapset, vanhemmat, adoptiovanhemmat, sisaret, veljet sekä sisar- ja velipuolet.

Käytännössä lunastusoikeutta käytetään vain sellaisissa tapauksissa, joissa kaupanteossa on havaittu vilppiä.

Hitas-asuntojen omistamisrajoitus

Hitas-uudiskohteen kaupan ehtona on, että ostaja/ostajatalous myy tai muuten luovuttaa vanhan Hitas-asuntonsa ennen uuden Hitas-asunnon valmistumista. Luopumisella tarkoitetaan sekä omistusoikeutta että hallintaoikeutta uuden asunnon valmistuttua. Omistamisrajoitus koskee koko kotitaloutta, eli kaikkien samaan talouteen kuuluvien tulle luopua vanhoista Hitas-asunnoistaan ennen uuden asunnon valmistumista. Myyntiehto ei täyty sillä, että osakkeet myydään ostajan/ostajatalouden kanssa samaan talouteen kuuluvalla henkilöllä.

Asuntopalvelut varmistaa omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisen kauppakirjasta ja osakkirjan siirtomerkinnästä sekä tarvittaessa pyytää todistuksen varainsiirtoveron maksusta.

Omistamisrajoitus koskee myös rakenteilla olevia Hitas-uudiskohteita siten, että henkilön on mahdollista olla osakkaana vain yhdessä rakenteilla olevassa Hitas-kohteessa.

Omistamisrajoitus koskee myös ryhmärakennuttamishankkeita. Rajoitus ei koske Puoli-hitas-asuntoja.

Erityisistä syistä asuntopalvelut voi myöntää ostajalle lisäaikaa vanhan Hitas-asunnon myynnille. Erityisenä syynä voidaan pitää esimerkiksi tilannetta, jolloin asuntomarkkina-tilanne on hiljentynyt. Uuden Hitas-asunnon ostaja ei tällöin kuitenkaan saa hallintaoikeutta uuteen Hitas-asuntoonsa ennen myyntiehdon täyttymistä. Ostaja vastaa huoneistoa koskevista vastikkeista ja muista maksuista sen valmistumisesta lähtien. Lisäaikaa tulee hakea viimeistään 14 päivää ennen uudiskohteen valmistumista ja lisäajan pituus on kolme (3) kuukautta uudiskohteen valmistumispäivästä. Hyvin perustelluissa yksittäistapauksissa lisäaikaa voidaan myöntää pidemmäksi aikaa.

Hitas-sääntelyn päättymisen

Kun Hitas-yhtiön valmistumisesta tulee täyteen 30 vuotta, se voi vapautua hintasääntelystä. Tällöin yhtiön ja saman postinumeroalueen keskineliöhintaa verrataan keskenään, ja mikäli yhtiön laskettu keskineliöhinta tai mahdollisesti sovellettava rajahinta ylittää saman postinumeroalueen kaikkien asuntojen neliöhinnan, Hitas-yhtiö vapautuu hintasääntelyn vaikutuksesta. Tällöin tontinvuokraan ei tule vapautumisen yhteydessä muutoksia.

Ne yhtiöt, joiden keskineliöhinta tai rajahinta puolestaan alittaa saman postinumeroalueen kaikkien asuntojen neliöhinnan, voivat halutessaan hakea sääntelystä vapautumista. Hakemuksen yhteydessä tontit-yksikkö tarkistaa yhtiön tontinvuokran ja korotus voi olla korkeintaan 30 %. Tieto mahdollisesta vapautumisesta tulee yhtiöille kirjeitse.

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