



KAUPUNKIYMPÄRISTÖ  
ASUNTOPALVELUT

# Uusien Hitas- asuntojen markkinointi ja myynti

Ohje 1.1.2019 (päivitetty 6.3.2019)  
Korvaa asuntolautakunnan ohjeen 1.10.2016

## Sisällys

<b>RAKENNUTTAJALLE</b>	<b>3</b>
<b>AIKATAULU</b>	<b>4</b>
<b>ASUNTOJEN MARKKINOINTI JA HAKU</b>	<b>5</b>
Ennen hakuohjeen ja myyntihinnaston laatimista	5
Ennen asuntojen ennakkomarkkinointia	5
Asuntojen markkinointi ja hakuaika	5
Hakija / Ostaja	5
Lapsiperheillä etusija perheasuntoihin	6
Hakulomake	6
<b>OSTAJIEN VALINTA</b>	<b>7</b>
Arvonta	7
Arvontapöytäkirja	7
Arvontatulokset ja osto-oikeuden tarjoaminen	7
Arvontatulosten säilyttäminen ja muistion ylläpitäminen	8
Vapaaseen myyntiin jäävät asunnot	8
<b>KAUPANTEKO</b>	<b>8</b>
Hitas-omistamisrajoitus (ei koske Puolihitas-asuntoja)	8
Muutos kauppakirjan ehtoihin: ei siirto-oikeutta	9
Kaupanteon jälkeen	9
Yhtiön valmistuminen ja muuttokirje	9
Mahdollinen lisäaika Hitas-omistusten myynnille (ei koske Puolihitas-asuntoja)	9
Asunnon myyminen kaupungille (Hitas I-yhtiöt)	9
Henkilötietojen luovuttaminen	9
Ohjeen ja sen ehtojen noudattaminen	9
<b>YHTEYSTIEDOT</b>	<b>10</b>
Lisätietoja	10
Asiapaperien toimittaminen	10

## Rakennuttajalle

Rakennuttaja vastaa Hitas- ja Puolihitas-asuntojen markkinoinnista, arvonnasta ja myynnistä tämän ohjeen mukaisesti. Ohje koskee asuntokauppalain mukaisesti toteutettavia ns. RS-hankkeita, joiden haku alkaa 1.1.2019 jälkeen.

Asuntopalvelut-yksikkö valvoo ohjeen noudattamista ja ylläpitää Hitas-rekisteriä, johon Hitas-kohteen hankinta-arvo, asuntojen tiedot ja valmistumistiedot sekä Hitas-asuntojen ostajien henkilötiedot tallennetaan. Hitas-rekisterin tietojen perusteella lasketaan mm. asuntojen jälleennyntihinnat.

Rakennuttaja on velvollinen arpomaan uusien Hitas-asuntojen ostajat. Kaupungin omistukseen tuleva asunto jää pois arvonnasta.

### **Lapsiperheillä on ostojärjestyksen arvonnassa etusija perheasuntoihin:**

- lapsiperheeseen kuuluu hakuhetkellä vähintään yksi alaikäinen lapsi
- raskaus ja vireillä oleva adoptio otetaan huomioon
- perheasuntoja ovat kolme huonetta ja sitä suuremmat asunnot

# Aikataulu

Milloin	Rakennuttaja toimittaa asuntopalvelut-yksikköön <a href="mailto:hitas@hel.fi">hitas@hel.fi</a>	Rakennuttajan tulee
Ennen hakuohjeen ja myyntihinnaston tekemistä		<ul style="list-style-type: none"> <li>- vastaanottaa asuntopalvelut-yksikön päällikön päätös hankinta-arvosta</li> <li>- allekirjoittaa rakennuttajan sitoumus</li> <li>- selvittää, minkä asunnon kaupunki ostaa (Hitas I) (ei ole mukana arvonnassa)</li> </ul>
2 viikkoa ennen ennakkomarkkinointia	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tiedon hakuajasta (vähintään 10 päivää)</li> <li>- hakuohjeen</li> <li>- myyntihinnaston</li> <li>- yhtiöjärjestyksen</li> </ul>	
Vähintään 2 viikkoa ennen hakuajan alkua		<ul style="list-style-type: none"> <li>- ilmoittaa ennakkomarkkinoinnista omilla verkkosivuilla</li> </ul>
Ennen arvontaa	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kutsun arvontatilaisuuteen</li> </ul>	
Arvonnan jälkeen		<ul style="list-style-type: none"> <li>- säilyttää arvontapöytäkirjan, asunto-kohtaiset arvontatulokset sekä osto-oikeuden tarjoamisten, hyväksymisten ja kieltäytymisten ajankohdat</li> </ul>
Ennen kauppakirjan allekirjoittamista	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tiedon, milloin kaupanteko alkaa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tarkastaa asuntopalveluilta kaikkien ostajien mahdolliset Hitas-omistukset</li> </ul>
Kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä		<ul style="list-style-type: none"> <li>- tarkastaa ostajilta talouden Hitas-omistukset ja pyytää ostajia allekirjoittamaan kauppakirjan Hitas-omistusliitteen</li> <li>- muuttaa kauppakirjan ehtoja: ei siirto-oikeutta rakennusaikana</li> </ul>
Kaupanteon jälkeen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kauppakirjat ja Hitas-omistusliitteet</li> </ul>	
Ennen kohteen valmistumista	<ul style="list-style-type: none"> <li>- muuttokirjeen, josta selviää yhtiön valmistumispäivä</li> <li>- kauppakirjat myyntiehton alaisista Hitas-omistuksista</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- saada tieto asuntopalveluilta ostajan mahdollisesta lisäaikahakemuksesta</li> </ul>

# Asuntojen markkinointi ja haku

## Ennen hakuohjeen ja myyntihinnaston laatimista

Rakennuttaja vastaanottaa asuntopalvelut-yksikön päällikön päätöksen asunto-osakeyhtiön hankinta-arvon hyväksymisestä ja allekirjoittaa rakennuttajan sitoumuksen tontit-yksikön kanssa lyhytaikaisen vuokrasopimuksen yhteydessä.

Lisäksi rakennuttaja sopii tilapalvelujen yritysvuokraus-yksikön kanssa kaupungin omistukseen tulevasta asunnosta.

## Ennen asuntojen ennakkomarkkinointia

Rakennuttaja toimittaa **viimeistään kaksi (2) viikkoa** ennen ennakkomarkkinoinnin aloittamista asuntopalvelut-yksikköön:

- tiedon hakuajasta
- hakuohjeen, jossa on ilmoitettava etukäteen:
  - kuinka monta ostajaa kuhunkin asuntoon arvotaan (oltava **vähintään** viisi)
  - arvonnän suoritus tapa
  - arvonnassa tai sen jälkeen mahdollisesti vapaaksi jääneiden asuntojen markkinointitapa
- myyntihinnaston, jossa on jokaisen asunnon huoneisto- ja hintatiedot
- yhtiöjärjestyksen (joka on hyväksytty tontit-yksikössä)

## Asuntojen markkinointi ja haku aika

Rakennuttajan on ilmoitettava Hitas-asuntojen ennakkomarkkinoinnista omilla verkkosivuillaan vähintään kaksi (2) viikkoa ennen hakuajan alkamista. Asuntopalvelut ilmoittaa yhtiön ennakkomarkkinoinnista kaupungin verkkosivuilla ([www.hel.fi/hitas](http://www.hel.fi/hitas)).

Hitas-asuntojen haku aika (arvontaan osallistumisaika) on vähintään kymmenen (10) päivää.

Kaupungin ostama asunto ei ole mukana arvonnassa.

## Hakija / Ostaja

Hakijalla tarkoitetaan arvontaan osallistujaa ja tulevaa ostajaa.

Hakijan on oltava täysi-ikäinen, oikeustoimikelpoinen luonnollinen henkilö.

Hakija voi osallistua arvontaan vain yhdellä hakulomakkeella joko yksin tai osana hakijataloutta. Hakijan lisäksi myös mahdollisen ostajaksi tulevan kanssahakijan tiedot on ilmoitettava samalla hakulomakkeella.

## Lapsiperheillä etusija perheasuntoihin

Lapsiperheillä on ostojärjestyksen arvonnassa etusija perheasuntoihin

Lapsiperhe on hakijatalous:

- johon kuuluu hakuaihana vähintään yksi alaikäinen lapsi
- raskaus ja vireillä oleva adoptio otetaan huomioon

Raskaustodistus tai adoptiolupa esitetään kaupanteossa.

Perheasuntoja ovat kolme huonetta ja sitä suuremmat asunnot.

## Hakulomake

Hakulomakkeella on ilmoitettava:

- tulevien ostajien eli hakijan ja mahdollisen kanssahakijan etunimi, sukunimi, syntymäaika tai henkilötunnus, osoite (jossa on kirjoilla), puhelinnumero ja sähköpostiosoite

Lapsiperhehakijoiden tulee lisäksi ilmoittaa:

- vähintään yhden perheeseen kuuluvan alaikäisen lapsen nimi ja syntymäaika tai
- tieto raskaudesta tai adoptioluvasta

Rakennuttaja päättää kuinka montaa asuntoa on mahdollisuus hakea yhdellä hakulomakkeella.

Arvontaan osallistuvien hakijoiden edellytetään tutustuneen huolellisesti hakuohjeeseen ja hakijoiden on vakuutettava kaikki antamansa tiedot oikeiksi. Asuntopalvelut voi tarvittaessa tarkastaa tietojen oikeellisuuden väestörekisteristä. Virheellisten tietojen antaminen ja arvonnassa useammalla hakemuksella mukana oleminen johtaa hakemuksen ja osto-oikeuden hylkäämiseen.

# Ostajien valinta

## Arvonta

Rakennuttaja vastaa arvannon suorittamisesta hakuohjeessa ilmoittamallaan tavalla. Asuntopalvelut-yksikön edustaja on paikalla arvontatilaisuudessa.

Arvonnassa kunkin asunnon hakijat arvotaan etusijajärjestykseen. Kullekin asunnolle arvotaan **vähintään** viisi (5) ostajaa, kuitenkin noudattaen rakennuttajan hakuohjeessa ilmoittamaa arvotavien ostajien lukumäärää.

Perheasunnot arvotaan ensisijaisesti lapsiperheille.

Perheasuntojen osalta rakennuttaja voi esimerkiksi

- 1) arpoa kaikki asunnon hakijat ja poimia näiden joukosta lapsiperhehakijat etusijalle arvontajärjestyksessä tai
- 2) arpoa erikseen lapsiperhehakijat ja muut hakijat.

Jos haettuun asuntoon on lapsiperhehakijoita vähemmän kuin arvottavia ostajia, lapsiperheiden arvotun etusijajärjestyksen jälkeen tulevat muut hakijat arvotussa etusijajärjestyksessä.

## Arvontapöytäkirja

Arvonnasta laaditaan pöytäkirja, jossa mainitaan arvontakohte ja arvannon suorittamistapa, aika, paikka ja läsnäolijat. Pöytäkirjaan liitetään kohteen hakuohje, luettelo arvontaan osallistuneista hakijoista ja asuntokohtaiset arvontatulokset sekä lista hylätyistä hakijoista/hakemuksista perusteluineen

Arvannon suorittaja ja kaupungin edustaja allekirjoittavat pöytäkirjan ja sen liitteet.

## Arvontatulokset ja osto-oikeuden tarjoaminen

Rakennuttaja ilmoittaa arvannon tulokset hakijoille kohteen hakuohjeessa ilmoittamallaan tavalla. Arvannon läpinäkyvyyden vuoksi on suositeltavaa, että jokainen hakija saa tiedon hakemuksensa sijaluvusta.

Ensimmäisen sijan saanut hakija saa ensimmäisenä mahdollisuuden asunnon ostamiseen. Kauppa voidaan tehdä vain osto-oikeuden saaneiden ja hakulomakkeella mukana olleiden hakijoiden kanssa. Arvonnassa saatua osto-oikeutta ei voi siirtää edelleen eikä ostajaksi voi lisätä henkilöitä, joita ei ole ilmoitettu hakemuksella hakijoina.

## Arvontatulosten säilyttäminen ja muistion ylläpitäminen

Rakennuttaja pitää ajantasaista asuntokohtaista arvontapöytäkirjan liitteeksi tulevaa muistiota arvannon etusijajärjestyksestä ja osto-oikeuden tarjoamisista, hyväksymisistä ja kieltäytymisistä.

Muistioon on merkittävä päivämäärät, milloin osto-oikeutta on tarjottu hakijalle ja, milloin hakija on joko hyväksynyt tarjouksen tai kieltäytynyt siitä. Myös tiedot asunnon vapaasta myynnistä merkitään muistioon.

Rakennuttaja säilyttää kaikkien asuntojen ja hakijoiden tiedot sekä arvontatiedot. Arvonta-aineisto ja muistio ovat säilytettävä vuosi yhtiön valmistumisen jälkeen.

## Vapaaseen myyntiin jäävät asunnot

Mikäli asuntoja jää arvannon jälkeen vapaaksi tai kukaan arvontajonossa etusijajärjestyksessä olevista hakijoista ei halua ostaa asuntoa, niin asunto siirtyy vapaaseen myyntiin. Lapsiperheiden etusija perheasuntoihin ei koske vapaaseen myyntiin jääneitä asuntoja. Muilta osin kaupanteossa on noudatettavaa Hitas-ohjeistusta.

Vapaaksi jääneiden asuntojen markkinointitapa on ilmoitettava etukäteen kohteen hakuohjeessa. Suositeltavaa on, että vapaaseen myyntiin jäävien asuntojen markkinoinnin aloitusajankohdasta ilmoitetaan arvontaan osallistuneille hakijoille.

# Kaupanteko

## Hitas-omistamisrajoitus (ei koske Puolihitas-asuntoja)

**Rakennuttaja tarkastaa asuntopalveluilta ennen kauppakirjan allekirjoittamista ostajatalouden muut Hitas-omistukset.** Lisäksi jokaisen ostajan on allekirjoitettava kauppakirjan Hitas-omistusliite. Jos ostajataloudella on muita Hitas-omistuksia, niin kauppakirjan liitteeseen kirjattua myyntiehtoa on noudatettava. Ostajatalouden on luovuttava muista Hitas-omistuksista omistusoikeudella uuden asunnon valmistumiseen mennessä. Rakennuttaja valvoo myyntiehdon täyttymistä, eikä asunnon avaimia luovuteta ennen myyntiehdon täyttymistä.

Ostajataloudelle voidaan myydä vain yksi uusi Hitas-asunto. Ostajatalous voi olla varaajana tai osakkaana vain yhdessä rakenteilla olevassa asunnossa (koskee myös ryhmärakennuttamishankkeita).



## **Muutos kauppakirjan ehtoihin: ei siirto-oikeutta**

Rakennuttajan on huolehdittava kauppakirjan ehdoissa siitä, että kauppakirjaan perustuvia oikeuksia ja velvollisuuksia ei voi siirtää rakennusaikana ennen kohteen valmistumista ja omistusoikeuden siirtymistä.

## **Kaupanteon jälkeen**

Rakennuttaja toimittaa kauppakirjat asuntopalvelut-yksikköön kaupanteon jälkeen, kuitenkin viimeistään kahden kuukauden kuluessa allekirjoittamisesta.

## **Yhtiön valmistuminen ja muuttokirje**

Rakennuttaja toimittaa asuntopalvelut-yksikköön:

- muuttokirjeen, josta selviää yhtiön valmistumispäivä
- kauppakirjat myyntiehdon alaisista Hitas-omistuksista

## **Mahdollinen lisäaika Hitas-omistusten myynnille (ei koske Puolihitas-asuntoja)**

Erityisistä syistä asuntopalvelut-yksikkö voi antaa lisäaikaa myyntiehdon alaisten Hitas-omistusten luovuttamiselle. Vapaamuotoinen hakemus tulee toimittaa asuntopalveluille noin kaksi viikkoa ennen uuden Hitas-asunnon valmistumista. Asuntopalvelut ilmoittaa lisäajan myöntämisestä rakennuttajalle.

## **Asunnon myyminen kaupungille (Hitas I-yhtiöt)**

Kaupungin omistukseen tulevien asuntojen kaupoista sovitaan tilapalvelujen yritysvuokraus-yksikön kanssa: myyntineuvottelija Heidi Autiosuo, puh. 040 712 6550, heidi.autiosuo@hel.fi

## **Henkilötietojen luovuttaminen**

Rakennuttajan on huolehdittava, että arvontaan osallistujat ja ostajat ovat tietoisia heidän henkilötietojensa luovuttamisesta asuntopalvelut-yksikölle.

## **Ohjeen ja sen ehtojen noudattaminen**

Asuntopalvelut-yksikkö tekee ohjeen, arvannon ja arvontatulosten etusijajärjestyksen noudattamiseen liittyviä tarkastuksia. Rakennuttajan ylläpitämästä muistiosta on oltava myös jälkikäteen todennettavissa, että arvontatuloksia on noudatettu.

Velvoitteiden rikkomisesta voidaan määrätä sopimussakko rakennuttajan sitoumuksen ja tontin-  
vuokraehtojen mukaisesti.

## Yhteystiedot

### Lisätietoja

[www.hel.fi/hitas](http://www.hel.fi/hitas)

[hitas@hel.fi](mailto:hitas@hel.fi)

Puh. 09 310 13033 (klo 9 - 11)

### Asiapaperien toimittaminen

Sähköposti: [hitas@hel.fi](mailto:hitas@hel.fi)

Kaupunkiympäristön toimiala

Asuntopalvelut/Hitas

PL 58231

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

**KAUPPAKIRJAN HITAS-OMISTUSLIITE (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 %

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