

KAUPPAKIRJAN, ESITTEEN JA HINNASTON LIITE
ASUNNOT JA AUTOHALLIPAIKAT

YLEISTÄ

Asunto Oy Sompasaaren Prikiin kuuluu 57 asuntoa, joista 16 asuntoa ovat myytäviä ja 41 asuntoa SATOn omistamia vuokrakoteja. Kerrostalossa on kuusi kerrosta ja kaksi rappua. Asuntotyyppit ovat 1h+kt - 5h+kt+s. Asuntojen yhteispinta-ala on 2888 m². Taloyhtiön omistuksessa on yksi liiketila. Autohallipaikkoja on yhteensä 19 kpl, joista asuntojen myynnin yhteydessä on mahdollista ostaa autohallipaikka.

Asunnot ovat uusia muuttovalmiita asuntoja, joihin sisustussuunnittelijamme on valinnut materiaali- ja sävymaailman. Autohallipaikat ovat valmiita ja heti käytettävissä.

TONTTI

Asunto Oy Sompasaaren Priki omistaa Helsingin 10. kaupunginosan korttelin 10637 asuintontin nro 3. Tontin pinta-ala on 915 m². Asunto Oy Sompasaaren Priki on yhdessä korttelin 10637 tontin nro 4 omistavan Asunto Oy Helsingin Vinsentinaukio 4:n ja tontin nro 6 omistavan Asunto Oy Helsingin Sumpparin kanssa vuokrannut autopaikoitusta varten Helsingin kaupungilta korttelin 10637 tontin nro 5 maanalaisen osan. Kalasataman Palvelu 2 Oy on vuokrannut Helsingin kaupungilta tontin 5 maanpäällisen osan yhteispihan toteuttamista varten.

ASEMAKAAVA

Kortteli 10637 sisältyy Sompasaari -nimisen asemakaavan Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) kortteleita 10630-10648 koskevaan 10.10.2014 voimaan tulleeseen asemakaavan muutokseen. Lisätietoja kaavasta antaa Helsingin kaupungin Kaupunkiympäristön toimiala, Maankäyttö ja kaupunkirakenne, asemakaavat/asiakaspalvelu, puh. (09) 310 37390. Lisäksi kaava on nähtävillä SATO vuokraus ja myynti, Kaivokatu 8 (CityCenter 9. krs.), 00100 Helsinki.

RAKENNUSTYÖT

Perustajaurakoitsijana on toiminut Sato-Rakennuttajat Oy. Rakentamisen on suorittanut Peab Oy. Kohde on toteutettu rakennusluvan mukaisena ja sen hetken voimassa olevilla rakentamismääräyksillä. Asunnot on rakennettu täysin valmiiksi, eikä niihin voi kauttamme kaupan yhteydessä tilata lisä-/ja tai muutostöitä.

ISÄNNÖITSIJÄ

Retta Isännöinti, Vuorikatu 5 a, 00100 Helsinki
Isännöitsijä Mika Talvitie
010 228 2000 (asiakaspalvelu)

www.retta.fi/isannointi, www.omarett.fi, <https://www.omarealia.fi/e-invoicing>

KIINTEISTÖHUOLTO

Kotikatu Oy, Harjukatu 7 / Aleksis Kiven katu 10b, 00500 Helsinki
p. 010 270 8610
päivystys 0102708888 (klo 16-07 ja viikonloput)
kalasatama@kotikatu.fi

KAAPELI-TV JA TIETOLIIKENNE

Yhtiö on liitetty Telia kaapeli-TV verkkoon ja yhtiössä on Telian laajakaistayhteys. Nämä palvelut sisältyvät hoitovastikkeeseen.

AUTOPAIKAT

Korttelin 10637 tonttien 3 (Asunto Oy Sompasaaren Priki), 4 (Asunto Oy Helsingin Vinsentinaukio 4) ja 6 (Asunto Oy Helsingin Sumppari) autopaikat ovat korttelin 10637 tontin 5 maanalaisella osalla yhtiöiden yhteisessä autohallissa.

Autohallissa on yhteensä 81 autopaikkaa, joista Asunto Oy Sompasaaren Prikillä on 19 autopaikkaa, joista osakkeina autopaikat AH6 - AH21 ja AH 58. Autopaikat ovat nimeämättömiä siten, että autopaikan haltijalla ei ole nimettyä autopaikkaa, vaan käytettävissä oleva autopaikka voi vaihdella em. autopaikkojen kesken. Autopaikka AH 58 on ensisijaisesti tarkoitettu liikuntaesteisen henkilön käyttöön. Asunto Oy Sompasaaren Prikin hallintaan jää autopaikka AH26, joka on yhtiön yhteiskäyttöautolle tarkoitettu autopaikka, ja autopaikka AH5, joka on yhtiön liikehuoneiston käyttöön tarkoitettu autopaikka.

Autopaikoissa on sähköauton latausjärjestelmä. Osa latauspisteistä on ns. nopean latauksen latauspisteitä ja osa ns. hitaan latauksen latauspisteitä. Laitteet on liitetty rakennusaikana etäohjausjärjestelmään (e-Parking/IGL-Technologies Oy). Sähköautojen latauslaite tunnistaa sähköauton latauksen käyttäjän. Järjestelmä veloittaa sähköauton latauksesta syntyvän sähkönkulutuksen suoraan lataajalta. Palvelun tuottaja veloittaa asuntoyhtiöltä palvelumaksun. Palvelumaksu sisältyy autopaikoista maksettavaan pysäköintivastikkeeseen ja sillä kattaa järjestelmän ylläpitopalvelut. Palvelumaksu sisältää lisäksi etänä suoritettavat mahdolliset vikaselvitykset, paikan päällä suoritettavat tehtävät eivät sisälly palvelumaksuun.

YHTEISTILAT

Irtaimistovarastot, ulkoiluvälinevarasto, lastenvaunuvarasto, pesula, kuivaushuone, irtaimistovarasto/väestönsuoja, sauna ja kerhotila. Kierrätys huone on Asunto Oy Sompasaaren Prikin tiloissa. Imujätejärjestelmään liittyvä jätteensyöttöpiste on Asunto Oy Helsingin Vinsentinaukio 4:n tontilla. Jätteensyöttöpiste ja jätteen lajitteluhuone ovat Asunto Oy Sompasaaren Prikin, Asunto Oy Helsingin Vinsentinaukio 4:n ja Asunto Oy Helsingin Sumpparin yhteisessä käytössä.

KORTTELIN 10637 PIHA-ALUE

Korttelin 10637 piha-alue (tontin nro 5 maanpäällinen osa) on Sompasaaren Prikin, Asunto Oy Helsingin Vinsentinaukio 4:n ja Asunto Oy Helsingin Sumpparin lisäksi Kalasataman Palvelu 2 Oy:n toimita-alueen osakasyhteisöjen yhteisessä käytössä.

Kalasataman Palvelu 2 Oy vastaa piha-alueen rakennuttamisesta. Piha-alueen rakennustyöt ovat tällä hetkellä kesken, eikä alue ole täysin käytettävissä. Rakennustöistä saattaa aiheutua töiden keston ajan korttelin asuntoyhtiöille melua tai muuta haittaa.

ALUEELLINEN PALVELUYHTIÖ KALASATAMAN PALVELU 2 OY

Kalasataman uuden asuin- ja toimitila-alueen rakentamisen on arvioitu kestävän Helsingin kaupungin 10. (Sörnäinen) ja 21. (Hermannin) kaupunginosissa 2030 -luvulle. Kalasataman Palvelu 2 Oy on perustettu kaupungin määrittelemien ehdoin uusia asuntotontteja koskevien asemakaavojen, varauspäättösten ja vuokrasopimusten/kauppakirjojen ehtojen toteuttamiseksi. Palveluyhtiö toteuttaa sopimusalueilla keskitetysti osakasyhteisöilleen omakustannusperusteisia palvelukonsepteja, joiden toteuttaminen rahoitetaan siten, että palveluja käyttävät osakasyhteisöt (asuntotonttien vuokralaiset tai omistajat) tulevat myös palveluyhtiön osakkeenomistajiksi.

Asunto Oy Sompasaaren Priki on kaupungin sille myymän asuintontin kaupan ehtojen mukaan velvollinen ryhtymään kaupungin määräämien ehdoin palveluyhtiön osakkaaksi, tekemään palveluyhtiön kanssa merkintä- ja käyttösopimuksen ja merkitsemään/ ostamaan käyttämiensä palvelukonseptien mukaisesti äänivallattomia C- ja D -osakkeita sekä maksamaan yhteispihatonttien, yhteiskerhotilojen ja alueportaalin käyttömaksua. C-osakkeet oikeuttavat käyttämään ko. palvelualueen yhteispihoja ja D-osakkeet yhteiskerhotiloja ja alueportaalia kaupungin asettamien ehtojen mukaan. Käyttömaksulla katetaan yhtiölle yhteispihoista, yhteiskerhotiloista ja alueportaalista aiheutuvat käyttökustannukset. Käyttömaksu sisältyy arviona Asunto Oy Sompasaaren Prikin hoitovastikkeeseen.

C- ja D-osakkeiden merkintähinta sisältyy Asunto Oy Sompasaaren Prikin rakentamisen kokonaiskustannuksiin. Palveluyhtiön hallituksella on kuitenkin oikeus tarkistaa em. osakkeiden merkintähintojen perusteena olevia omarahoitusosuuksia, mikäli hankkeen todelliset kustannukset (investointikustannukset) muuttuvat kustannusarviosta. Nämä mahdolliset lisäkustannukset eivät sisälly em. rakentamisen kokonaiskustannuksiin, vaan taloyhtiö vastaa mahdollisista kustannuksista asumisaikana. Asunto Oy Sompasaaren Prikin ja Kalasataman Palvelu 2 Oy:n välinen merkintä- ja käyttösopimus on allekirjoitettu rakennusaikana. Ostaja on ennen kauppakirjan allekirjoittamista velvollinen tutustumaan sopimukseen ja Kalasataman Palvelu 2 Oy:n yhtiöjärjestykseen.

ALUEELLINEN JÄTTEEN PUTKIKERÄYSJÄRJESTELMÄ

Helsingin Kalasataman uuden asuin- ja toimitila-alueen jätteen kerääminen järjestetään keskitettynä jätteen keräämisellä siten, että alueelle rakennetaan pääosin katualueille sijoitettava maanlainen jätteen putkikeräysjärjestelmä, jossa jätteet siirretään alipaineisella imulla sijaitsevien kiinteistöjen jätepisteistä jäteasemalle. Kalasataman jätteen putkikeräys Oy – niminen yhtiö on perustettu jätteen putkikeräysjärjestelmän rakennuttamista, omistamista ja hallinnointia varten. Putkikeräysjärjestelmällä kerättäviä jätteitä ovat sekajäte-, biojäte-, paperi ja pienkartonki, ellei jäteyhtiö toisin päättä.

Putkikeräysjärjestelmän toteuttaminen rahoitetaan siten, että kukin järjestelmään osalliseksi tuleva kiinteistö/kiinteistönomistaja tai vuokralainen (taloyhtiö) tulee myös jäteyhtiön osakkaaksi merkitsemällä jäteyhtiön B-osakkeita. Taloyhtiö huolehtii kiinteistönsä jätehuollon järjestämisestä kustannuksellaan siltä osin, kuin sitä ei voida putkikeräysjärjestelmään liittyvien teknisten tai muiden rajoitteiden vuoksi järjestää po. järjestelmällä (esim. lasi, metalli, huonekalut ja muut järjestelmään soveltumattomat jätteet).

Taloyhtiö on velvollinen tekemään jäteyhtiön kanssa tarvittavat suunnittelu-, merkintä- ja käyttösopimukset tai muut mahdolliset sopimukset. Sopimusten ehdoista, merkintä- tai muista mahdollisista maksuista, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää jäteyhtiö kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti. B-osakkeiden merkintämaksu sisältyy Asunto Oy Sompasaaren Prikin rakentamisen kokonaiskustannuksiin. Merkintämaksu ei oikeuta palveluihin vaan taloyhtiön on sopimuksessa sovittavalla tavalla maksettava palveluista jäteyhtiölle käyttömaksuja, jotka sisältyvät arviona Asunto Oy Sompasaaren Prikin hoitovastikkeeseen.

Mikäli putkikeräysjärjestelmä ei ole valmistunut taloyhtiön rakennusten käyttöönottoon mennessä jätehuolto on huolehdittava väliaikaisesti perinteisin menetelmin. Mikäli em. sopimuksessa mainittu syy edellyttää jätejärjestelmään kohdistuvia lisäinvestointeja, kuten uusia syöttöpisteitä eri jätejakajille, on taloyhtiö velvollinen kattamaan näistä lisäinvestoinneista aiheutuvat kustannukset jäteyhtiöön tehtävällä ko. investoinnin suuruisella lisäpääomapanoksella jäteyhtiön yhtiökokouksen erillisen päätöksen mukaisesti. Mahdolliset lisäkustannukset eivät sisälly em. rakentamisen kokonaiskustannuksiin, vaan taloyhtiö vastaa mahdollisista kustannuksista asumisaikana.

Asunto Oy Sompasaaren Prikin ja Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n välinen merkintäsopimus on allekirjoitettu rakennusaikana. Ostaja on ennen kauppakirjan allekirjoittamista velvollinen tutustumaan sopimukseen ja Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n yhtiöjärjestykseen.

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS JA HALLINNANJAKOSOPIMUS

Asunto Oy Sompasaaren Priki, Asunto Oy Helsingin Vinsentinaukio 4 ja Asunto Oy Helsingin Sumppari ovat tehneen korttelin 10637 tontin 5 maanalaista osaa koskevan hallinnanjakosopimuksen.

Asunto Oy Sompasaaren Priki, Asunto Oy Helsingin Vinsentinaukio 4, Asunto Oy Helsingin Sumppari, Kalasataman Palvelu 2 Oy ja Helsingin kaupunki ovat tehneet korttelin 10637 tontteja 3,4,5 ja 6 koskevan yhteisjärjestelysopimuksen.

Asunto Oy Sompasaaren Priki on tehnyt Provia Isännöinti Oy:n kanssa sopimuksen isännöinti- ja asiantuntijapalveluista ja yhdessä Asunto Oy Helsingin Vinsentinaukio 4:n ja Asunto Oy Helsingin Sumpparin kanssa korttelin 10637 yhteisjärjestelysopimukseen perustuvaa hoitokuntaa koskevan sopimuksen isännöinti- ja asiantuntijapalveluista.

Asunto Oy Sompasaaren Priki on tehnyt Kotikatu Oy:n kanssa sopimuksen kiinteistöhuollosta ja yhdessä Asunto Oy Helsingin Vinsentinaukio 4:n ja Asunto Oy Helsingin Sumpparin kanssa korttelin 10637 yhteisjärjestelysopimukseen perustuvaa hoitokuntaa koskevan sopimuksen yhteisen autohallin kiinteistöhuollosta.

24 Rentin kanssa on sovittu yhden yhteiskäyttöauton sijoittamisesta autohalliin autopaikalle AH 26.

Em. sopimuksiin ja Kalasataman Palvelu 2 Oy:n ja Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n yhtiöjärjestykseen on mahdollista tutustua asuntojen ja autohallipaikkojen myyntiasiakirjoissa.

VASTIKKEET JA KÄYTTÖKORVAUKSET

Vastike/maksu	Määrä	Lisätiedot
Hoitovastike	4,20 €/ m ² /kk	sis. myös Kalasataman Palvelu 2 Oy:n ja Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n käyttömaksut
Pääomavastike (yhtiölaina)	**) 53,00 €/ m ² /kk kts. alla ***) Kun velan lisäehdot (12.10.2021) kohta "2. Marginaalin muutos" toteutuu, lainan marginaali on 1,0 %	**) sis. koron ja lyhennyksen, marraskuusta 2023 alkaen lainan korko 6 kk euribor + marginaali 2,850 %
Vesimaksuennakko	22,00 €/asukas/kk	Huoneistokohtainen vedenmittaus Saunavuorojen tiedustelu taloyhtiöltä
Saunamaksu	15,00 €/kk	
Pysäköintivastike	50,00 €/ap/kk (Huom. ei sisällä mahdollista sähköauton latausta)	Nimeämätön paikka autohallissa

Huom! Vastikkeet ja maksut vahvistetaan vuosittain Asunto Oy Sompasaaren Prikin varsinaisessa yhtiökokouksessa. Yhtiölainan korkotason muuttuessa myös pääomavastikkeen suuruus muuttuu.

YHTIÖLAINA JA PÄÄOMAVASTIKE

Asunto Oy Sompasaaren Prikille on nostettu Aktia Pankki Oyj:ltä 7.000.000 euron suuruinen yhtiölaina. Laina on sidottu 6 kk:n euribor -korkoon lisättyä 2,850 prosenttiyksikön marginaalilla. 6 kk euribor-korko on 3,678 % (1.7.2024). Mahdollisesta negatiivisesta viitekorosta riippumatta korko on aina vähintään em. marginaalin suuruinen. Laina-aika on 25 vuotta. Lainan lyhennykset maksetaan 6 kk välein ja korko 3 kk välein.

Asunto Oy Sompasaaren Prikin yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiölaina kohdistuu asuinhuoneistoihin A1 (osakkeet 1-324), A6 (osakkeet 781-1087), A7(1088-1411), A12 (osakkeet 1868-2172), A13 (osakkeet 2173-2496), A18 (osakkeet 2953-3257), A19 (osakkeet 3258-3643), A24 (osakkeet 4038-4342), A25 (osakkeet 4343-4728), A30 (osakkeet 5123-5427), B38 (osakkeet 6212-6502), B43 (osakkeet 7052-7342), B48 (osakkeet 7892-8182), B53 (osakkeet 8732-9022), B54 (osakkeet 9023-9280) ja B57 (osakkeet 9437-9728), muut yhtiön osakkeet ovat vapaat tästä lainasta, eivätkä ne vastaa lainasta maksettavasta korosta, lainan lyhennyksistä eivätkä muista lainasta aiheutuneista maksuista ja kuluista.

Aktia Pankki Oyj:n lainaehtojen mukaan Sato-Asunnot Oy sitoutuu myymään asuntoyhtiön osakkeita vain ostajille, joiden tarkoituksena on ottaa asuinhuoneisto, jonka hallintaan osakkeet oikeuttavat, oman tai perheenjäsenensä käyttöön tarkoituksenaan asua huoneistossa. Osakkeiden myynti Sato-Asunnot Oy:n toimesta asuntosijoittajalle on kielletty. Ostaja on ennen asunnon kauppakirjan allekirjoittamista velvollinen tutustumaan Aktia Pankki Oyj:n velan lisäehtoihin pvm 12.10.2021.

YHTIÖLAINAN MAKSAMINEN

Ostajalla on yhtiöjärjestyksen ja velan lisäehtojen pvm. 12.10.2021 mukaan oikeus maksaa pois osuutensa taloyhtiön pitkäaikaisista lainoista. Lainaosuuden voi maksaa pois joko kokonaan tai puolet siitä asuntokaupan yhteydessä. Myöhemmin asumisaikana, taloyhtiön hallinnonluovutuskokouksen jälkeen, lainan voi maksaa pois asumisaikaisen hallituksen ilmoittamina ajankohtina, ottaen huomioon lainan ehdot.

Ostajan maksaessa lainaosuutensa kokonaan pois pääomavastike poistuu kokonaan. Jos ostaja maksaa puolet lainaosuudestaan, kuukausittain maksettava pääomavastike alenee puoleen. Koska laina on yhtiölaina, laina-aika ei lyhene yksittäisen osakkeenomistajan kohdalla.

VARAINSIIRTOVERO JA OMISTAJAMERKINTÄ YHTIÖN OSAKELUETTELOON

Ostaja maksaa asunto-osakkeiden ja autopaikkaosakkeiden kaupasta varainsiirtoveroa 1,5 prosenttia. Vero maksetaan asunnon velattomasta hinnasta, eli veropohjaan luetaan mukaan kauppahinnan lisäksi huoneistokohtainen lainaosuus riippumatta siitä, maksetaanko lainaosuus tai puolet siitä kaupan yhteydessä pois.

Lisätietoa löytyy osoitteesta:

<https://www.vero.fi/henkilöasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/maksuohjeet/>

SATO toimittaa kauppakirjasta kopion isännöitsijätoimistoon. Kun varainsiirtovero on maksettu, ottakaa yhteyttä isännöitsijätoimistoon, että teidät merkitään ko. asunnon omistajaksi Asunto Oy Sompasaaren Prikin osakeluetteloon.

MUUTA HUOMOITAVAA

Vastikkeiden ja käyttömaksujen maksuvelvollisuus on ostajalla osakkeiden omistusoikeuden siirtymispäivästä alkaen.

Yhtiön ympäristössä tulee olemaan rakennustyömaita lähivuosina.

Yhtiön yhtiöjärjestys sisältää autopaikkaosakkeita koskevan lunastuslausekkeen.

Kiintokalusteiden peittämiä seiniä ja niiden alla olevaa lattiaa ei ole tasoitettu eikä maalattu.