

**ASUNTO OY SOMPASAAREN PRIKI, HELSINKI**

Sompasaarenlaituri 16, 00540 Helsinki

**KAUPPAKIRJAN, ESITTEEN JA HINNASTON LIITE  
ASUNNOT JA AUTOHALLIPAIKAT****YLEISTÄ**

Asunto Oy Sompasaaren Prikiin kuuluu 57 asunto, joista 16 asuntoa myydään ja 41 asuntoa ovat SATOn omistamia vuokrakoteja. Kerrostalossa on kuusi kerrosta ja kaksi rappua. Asuntotyyppit ovat 1h+kt - 5h+kt+s. Asuntojen yhteispinta-ala on 2888 m<sup>2</sup>. Taloyhtiön omistuksessa on yksi liiketila. Autohallipaikkoja on yhteensä 19 kpl, joista asuntojen myynnin yhteydessä on mahdollista ostaa 1 autohallipaikka/asunto.

Asunnot ovat uusia muuttovalmiita asuntoja, joihin sisustussuunnittelijamme on valinnut materiaali- ja sävy maailman. 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 m<sup>2</sup>. 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**

Provia Isännöinti Oy, Bulevardi 21 A, 00180 Helsinki  
Isännöitsijä Juha Lylynen  
010 411 6700  
asiakaspalvelu@provia.fi

**KIINTEISTÖHUOLTO**

Kotikatu Oy, Harjukatu 7, 00500 Helsinki  
p. 010 270 8610  
päivystys 0102708888 (klo 16-07 ja viikonloput)  
[kalasatama@kotikatu.fi](mailto:kalasatama@kotikatu.fi)

## ASUNTO OY SOMPASAAREN PRIKI, HELSINKI

Sompasaarenlaituri 16, 00540 Helsinki

### 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 sähkökulutuksen 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. Kierrätyshuone 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, varauspäätösten 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 määräämin ehdoin palveluyhtiön osakkaaksi,

## ASUNTO OY SOMPASAAREN PRIKI, HELSINKI

Sompasaarenlaituri 16, 00540 Helsinki

tekemään palveluyhtiön kanssa merkintä- ja käyttö sopimuksen ja merkitsemään/ ostamaan käyttämiensä palvelukonseptien mukaisesti äänivallattomia C- ja D -osakkeita sekä maksamaan yhteispihatonttien, yhteiskerhotilojen ja alueportaalien käyttömaksua. C-osakkeet oikeuttavat käyttämään ko. palvelualueen yhteispihoja ja D-osakkeet yhteiskerhotiloja ja alueportaalialueiden 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 käyttö sopimus 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 keräämisena siten, että alueelle rakennetaan pääosin katualueille sijoitettava maanlainen jätteen putkikeräysjärjestelmä, jossa jätteet siirretään alipaineisella imulla sijaitsevien kiinteistöjen jättepisteistä 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 käyttö sopimukset 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 suuruusella 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.

**ASUNTO OY SOMPASAAREN PRIKI, HELSINKI**

Sompasaarenlaituri 16, 00540 Helsinki

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

**ARVIOIDUT VASTIKKEET JA KÄYTTÖKORVAUKSET, arvio asumisajan alkaessa**

Vastike/maksu	Määrä	Lisätiedot
Hoitovastike	4,20 €/ m <sup>2</sup> /kk	sis. myös Kalasataman Palvelu 2 Oy:n ja Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n käyttömaksut
Pääomavastike (yhtiölaina)	*) 11,40 €/m <sup>2</sup> /kk **) 28,35 €/ m <sup>2</sup> /kk  kts. alla ***)  Kun velan lisäehdot pvm. 12.10.2021 kohta "2. Marginaalin muutos" toteutuu, lainan marginaali on 1,0 %	*) sis. vain lainan koron, elokuuhun 2023 saakka **) sis. koron ja lyhennyksen, syyskuusta 2023 alkaen lainan korko 6 kk euribor + marginaali 2,850 %
Vesimaksuennakko	20,00 €/asukas/kk	Huoneistokohtainen vedenmittaus
Pysäköintivastike	67,50 €/ap/kk (Huom. ei sisällä mahdollista sähköauton latausta)	Nimeämätön paikka autohallissa

Huom! Lainan ensimmäinen lyhennyserä pankille maksetaan 30.9.2023. Lainan koron lisäksi lainan lyhennyksen osuus sisältyy pääomavastikkeeseen n. 6 kk aikaisemmin, eli huhtikuusta 2023 alkaen. Vastikkeet ja maksut ovat arvioitu asumisajan alkuun. Asunto Oy Sompasaaren Priki vahvistaa hoito- ja pääomavastikkeet, pysäköintivastikkeen ja vesimaksuennakon vuoden 2022 varsinaisessa yhtiökokouksessa. Yhtiölainan korkotason muuttuessa myös pääomavastikkeen suuruus muuttuu.

## ASUNTO OY SOMPASAAREN PRIKI, HELSINKI

Sompasaarenlaituri 16, 00540 Helsinki

### 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 lisättynä 2,850 prosenttiyksikön marginaalilla. 6 kk:n euribor -korko 1.10.2021 oli -0,526 %. Viitekorosta riippumatta korko on aina vähintään em. marginaalin suuruinen. Laina-aika on 25 vuotta, joista lyhennysvapaa aika on 29.9.2023 saakka. Lainan lyhennykset 6 kk:n välein ja koron maksu 3 kk:n 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 2 prosenttia. Vero maksetaan asunnon velattomasta hinnasta, eli veropohjaan luetaan mukaan kauppahinnan lisäksi huoneistokohtainen lainaosuus riippumatta siitä, maksetaanko lainaosuus tai puolet siitä kaupan yhteydessä pois. Varainsiirtoveron maksamis- ja ilmoituskäytäntö muuttui marraskuussa 2019. Lisätietoa löytyy osoitteesta: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/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.

### YHTIÖN HALLINNONLUOVUTUSKOKOUS

SATO järjestää ja kutsuu koolle ylimääräisen yhtiökokouksen, jossa Asunto Oy Sompasaaren Prikille valitaan osakkeidenostajien toimesta uusi, asumisaikainen hallitus. Kokous voidaan pitää kun riittävä määrä asuntoja on myyty, ja uusi hallitus on näin muodostettavissa.

### ASUNTOKAUPPALAIN MUKAINEN VUOSITARKASTUS

**ASUNTO OY SOMPASAAREN PRIKI, HELSINKI**

Sompasaarenlaituri 16, 00540 Helsinki

SATO järjestää 12-15 kuukauden kuluttua siitä kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt asunnot otettaviksi käyttöön asuntojen ja yhtiön yhteisten tilojen vuositarkastuksen. Ennen vuosikorjaustöitä osakkeenomistaja tarkastaa ja ilmoittaa asunnossa mahdollisesti havaitut viat ja puutteet. Asumista haittaavat viat korjataan aikaisemmin.

**MUUTA HUOMOITAVAA**

Tämä liite korvaa asuntojen ja autohallipaikkojen ennakkomarkkinoinnissa käytetyn liitteen.

Vastikkeiden ja käyttömaksujen maksuvelvollisuus on ostajalla osakkeiden omistusoikeuden siirtymispäivästä alkaen.

Yhtiön ympäristössä tulee olemaan rakennustyömaita lähivuosina.

Korttelin 10637 yhteispihan rakennustyöt ovat tämän liitteen laatimishetkellä vielä kesken.

Yhtiön yhtiöjärjestys sisältää autopaikkaosakkeita koskevan lunastuslausekkeen.

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