

ASUNTO OY SOMPASAAREN PRIKI, HELSINKI

Sompasaarenlaituri 16, 00540 Helsinki

**KAUPPAKIRJAN JA ESITTEEN LIITE
ASUNTOJEN JA AUTOHALLIPAikkoJEN ENNAKKOMARKKINOINTI****YLEISTÄ**

Asunto Oy Sompasaaren Prikiin kuuluu 57 asunto, joista 16 asuntoa myydään ja 41 asuntoa ovat SATOn omistamia vuokratoteja. Rakennuksessa on kuusi kerrosta ja kaksi rappua. Asuntotyypit 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 1 autohallipaikka/asunto.

Asuntojen myynti alkaa asuntoyhtiön rakennustöiden valmistumisen jälkeen. Valmiina myytävät asunnot ovat muuttovalmiita uusia asuntoja, joihin sisustussuunnittelijamme on valinnut materiaali- ja sävy maailman. Asunnot rakennetaan valmiiksi eikä niihin voi tilata kauttamme muutostöitä.

TONTTI

Asunto Oy Sompasaaren Priki omistaa Helsingin 10. kaupunginosan korttelin 10637 tontin nro 3. 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.

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 voimassaolevilla rakentamismääräyksillä.

ISÄNNÖITSIJÄ

Provia Isännöinti Oy

KIINTEISTÖHUOLTO

Isännöitsijä kilpailuttaa kiinteistöhuollon siten, että palvelut ovat saatavilla asuntoyhtiön rakennustöiden valmistumisesta alkaen

KAAPELI-TV JA TIETOLIIKENNE

ASUNTO OY SOMPASAAREN PRIKI, HELSINKI

Sompasaarenlaituri 16, 00540 Helsinki

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 pysäköintihallissa.

Pysäköintihallissa on yhteensä 81 autopaikkaa, joista Asunto Oy Sompasaaren Prikillä on 19 autopaikkaa. Autopaikat ovat nimeämättömiä. Autopaikan haltijalla ei ole nimettyä autopaikkaa, vaan käytössä oleva autopaikka voi vaihdella asuntoyhtiön käytettävissä olevien autopaikkojen kesken. Yksi autopaikka on tarkoitettu liikuntaesteisen henkilön käyttöön, yksi autopaikka asuntoyhtiön liiketilan käyttöön ja yksi autopaikka asuntoyhtiön yhteiskäyttöautolle.

Autopaikoissa on sähköauton latausjärjestelmä. Osa latauspisteistä on ns. nopean latauksen latauspisteitä ja osa ns. hitaan latauksen latauspisteitä. Laitteet liitetään 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.

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, HELSINKI

Sompasaarenlaituri 16, 00540 Helsinki

Asunto Oy Sompasaaren Priki on kaupungin sille myymän asuintontin kaupan ehtojen mukaan velvollinen ryhtymään kaupungin määräämin 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 keräämisena siten, että alueelle rakennetaan pääosin katualueille sijoitettava maanlainen jätteen putkikeräysjärjestelmä, jossa jätteet siirretään alipaineisella imulla sijaitsevien kiinteistöjen jäteposteistä 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 päätä.

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.

ASUNTO OY SOMPASAAREN PRIKI, HELSINKI

Sompasaarenlaituri 16, 00540 Helsinki

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 sekä yhdessä Asunto Oy Helsingin Vinsentinaukio 4:n ja Asunto Oy Helsingin Sumpparin kanssa korttelin 10637 yhteisjärjestelysopimukseen perustuvaa hoitokuntaa koskevan sopimuksen isännöinti- ja asiantuntijapalveluista.

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 ² /kk	sis. myös Kalasataman Palvelu 2 Oy:n ja Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n käyttömaksut
Pääomavastike (yhtiölaina)	*) 3,50 €/m ² /kk **) 20,30 €/ m ² /kk	*) sis. vain lainan koron, helmikuuhun 2023 saakka **) sis. koron ja lyhennyksen, maaliskuusta 2023 alkaen
Vesimaksuennakko	20,00 €/asukas/kk	Huoneistokohtainen vedenmittaus
Pysäköintivastike	67,00 €/ap/kk (Huom. ei sisällä mahdollista sähköauton latausta)	Nimeämätön paikka autohallissa

ASUNTO OY SOMPASAAREN PRIKI, HELSINKI

Sompasaarenlaituri 16, 00540 Helsinki

Huom! 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.

YHTIÖLAINA JA PÄÄOMAVASTIKE

Asunto Oy Sompasaaren Prikille nostetaan rakennusaikana Svenska Handelsbanken AB:ltä 7.000.000 euron suuruinen yhtiölaina. 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.

Lainan korko on Euribor 6 kk % +0 % + marginaali 0,85 % = 0,85 % (korkonoteeraus 16.6.2021)

Laina nostetaan kokonaisuudessa rakennusaikana. Laina-aika on 25 vuotta, josta n. 2 vuotta on lyhennysvapaata. Korot ja lainan lyhennykset tapahtuvat tasalyhennyksinä 6 kuukauden välein. Velan lyhennys pankille alkaa syyskuussa 2023, jolloin koron lisäksi lyhennyksen osuus sisältyy pääomavastikkeeseen maaliskuusta 2023 alkaen. Sitä ennen pääomavastike sisältää vain lainasta perittävän koron osuuden. Autopaikkaosakkeisiin ja SATOn omistamiin asunto-osakkeisiin ei sisälly rakentamisvaiheessa otetun lainan lainaosuutta.

YHTIÖLAINAN MAKSAMINEN

Ostajalla on yhtiöjärjestyksen 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

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/>

ASUNTO OY SOMPASAAREN PRIKI, HELSINKI

Sompasaarenlaituri 16, 00540 Helsinki

MUUTA HUOMOITAVAA

Yhtiövästikkeiden ja käyttömaksujen maksuvelvollisuus on ostajalla osakkeiden omistusoikeuden siirtymispäivästä alkaen.

Yhtiön ympäristössä tulee olemaan rakennustyömaita lähivuosina.

Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan asuntoja ei saa käyttää tai luovuttaa lyhytaikaiseen (alle 30 vrk kestävään) vuokraus- tai majoituspalvelutoimintaan.

Yhtiön yhtiöjärjestys sisältää autopaikkaosakkeita koskevan lunastuslausekkeen.

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

HUOM. liitteen ja esitteen tiedot ovat ennakkomarkkinoinnissa alustavia. Tiedot vahvistetaan vielä ennen kaupantekoa.