

YHTIÖN RAHOITUSSUUNNITELMA

YHTIÖN RAKENTAMISVAIHEEN RAHOITUS

Ryhmärakennuttamishankkeen rahoitus hankkeen suunnittelu- ja rakennusaikana muodostuu ensisijaisesti kahdesta osasta:

1. Osakkeenomistajien omarahoitusosuudet (= osakkeiden merkintähinta), yhteensä 30% hankkeen kokonaiskustannuksista.
2. Yhtiölaina, 70% hankkeen kokonaiskustannuksista.

Ellei Yhtiö toisin päättä, rakennusvaiheen aikana ei lähtökohtaisesti kerätä yhtiövastiketta.

OMARAHOITUSOSUUS

Kunkin huoneiston osakkeet merkitsevän osakkeenomistajan/osakkeiden yhteisomistajien omarahoitusosuus on 30% kyseisen huoneiston hankintakustannuksista. Omarahoitusosuus maksetaan kokonaisuudessaan ryhmärakennuttamissopimuksen solmimisen ja Yhtiön perustamisen yhteydessä.

Omarahoitusosuus käytetään hankkeessa syntyviin kustannuksiin (kohteen suunnittelu, rakentaminen, muut rakentamisvaiheen aikaiset kustannukset). Osakkeenomistaja vastaa itse omarahoitusosuutensa hankintaan liittyvistä rahoituskustannuksista.

YHTIÖN VÄLITTÖMÄÄN HALLINTAAN JÄÄVÄT TILAT

Hankkeen rahoituslaskelmassa on käytetty olettaa, että liiketila L1 ja autopaikat (18 kpl) jäävät Yhtiön hallintaan. Edellä mainittujen tilojen rakentamisen ja/tai hankkimisen kustannukset on huomioitu asuinhuoneistojen kustannuksissa. Mikäli Yhtiö päättää myydä liiketilan L1 rakentamisvaiheessa, tulee tämän myynnistä saatavat tulot jaettavaksi asuinhuoneistoille jyvityskertoimien mukaisesti.

YHTIÖLAINA

S-Pankki on myöntänyt Yhtiölle hanketta varten yhtiölainan, jonka osuus on 70% hankkeen suunnitelluista kokonaiskustannuksista (ns. kattohinnasta).

Yhtiölainaa nostetaan erissä hankkeen valmiusastetodistuksien mukaisesti. Yhtiölainan noston ehtona on, että omarahoitusosuudet on käytetty sitä ennen. Kohteen rahoitus- ja kustannusennuste on erillisessä liitteessä.

TONTIN HANKINTA

Tontti on Helsingin kaupungin vuokratontti, joka on vuokrattu noudattamalla HITAS-ehtoja.

Tonttivuokraa maksetaan jo rakennuslupa- ja rakennusvaiheen aikana. Rakennusaikainen tonttivuokra sisältyy hankkeen kokonaiskustannuksiin (kattohintaan). Rakennusvaiheen jälkeinen vuokra jaetaan osakkeenomistajien maksettavaksi tonttivuokravastikkeena. Tonttivuokra on sidottu elinkustannusindeksiin, jota tarkistetaan vuosittain.

OSAKKEENOMISTAJIEN TILAAMIEN LISÄ- JA MUUTOSTÖIDEN RAHOITUS

Kukin Osakkeenomistaja vastaa itse omaan huoneistoonsa mahdollisesti tilaamiensa lisä- ja muutostöiden rahoituksesta.

YHTIÖN RAHOITUS RAKENTAMISEN VALMISTUMISEN JÄLKEEN

Rakennusvaiheen jälkeen Yhtiö perii osakkeenomistajilta vastikkeita yhtiöjärjestyksen ja Yhtiön hyväksymän talousarvion mukaisesti. Talouslaskelma (arvio) liitteenä (liite 5.3).

Vastikkeiden perusteena oleva huoneistoala (suunnitelmien mukaan): asunnot 3244,5 m².

Arvio hoitovastikkeesta rakennusvaiheen jälkeiselle ensimmäiselle tilikaudelle: 3,80 € / m² / kk.

Arvioitu vesivastike rakennusvaiheen jälkeiselle ensimmäiselle tilikaudelle 20 €/ hlö /kk, arviolaskutus + tarkastus toteuman mukaisesti.

Kiinteistön kunnossapito- ja huoltosopimukset kilpailutetaan hankkeen valmistuessa. Yhtiö päättää perittävistä vastikkeista. Yhteispihan kunnossapidosta vastaa Kalasatama Palvelut 2 Oy.

Pääomavastikkeella lyhennetään hanketta varten nostettua yhtiölainaa. Yhtiölainan takaisinmaksuaika on enintään 20 vuotta rakennuksen valmistumisesta, joista kolme ensimmäistä vuotta ovat lyhennysvapaita. Pääomavastiketta maksetaan yhtiöjärjestyksen mukaisesti viranomaisen rakennuskohteelle myöntämän käyttöönottoluvan antamista seuraavan kalenterikuukauden alusta lukien.

Pääomavastike perustuen S-Pankin lainehtoihin, joiden mukaan käyttöönoton (alustavasti 31.03.2021) jälkeiseltä kolmelta vuodelta maksetaan ainoastaan korkoa.

Arvio tonttivuokravastikkeesta rakennusvaiheen jälkeiselle ensimmäiselle tilikaudelle on 2,67 € / m² /kk.

Vuokraa tarkistetaan kerran vuodessa tonttikaupanteosta alkaen. Tarkistusperusteena on elinkustannusindeksi (Elinkustannusindeksi 1951:10=100).