ASUINHUONEISTON RAKENTAMISVAIHEEN KAUPPAKIRJA

1 Sopijapuolet	**Myyjän nimi** Oulun Rakennusteho Oy			
	Osoite Krouvintie 5, 90400 Oulu			
	Henkilötunnus tai Y-tunnus 1000124-2	Puhelin (08) 578 1000	Sähköposti	
	Ostajan nimi Helsingin kaupunki			Omistusosuus osakkeista[1] 100 / 100
	Osoite Pohjois Esplanadi 15-17, 00170 Helsinki			
	Henkilötunnus tai Y-tunnus 0201256-6	Puhelin	Sähköposti	
	Ostajan nimi			Omistusosuus osakkeista[1] /
	Osoite			
	Henkilötunnus tai Y-tunnus	Puhelin	Sähköposti	
	Ostajan nimi			Omistusosuus osakkeista[1] /
	Osoite			
	Henkilötunnus tai Y-tunnus	Puhelin	Sähköposti	
	Ostajan nimi			Omistusosuus osakkeista[1] /
	Osoite			
	Henkilötunnus tai Y-tunnus	Puhelin	Sähköposti	
2 Kaupan kohde	Yhtiön toiminimi (jäljempänä yhtiö) Asunto Oy Jätkäsaaren Pablo, Helsinki			Y-tunnus 2630795-9
	Yhtiön osoite Malagankatu 5, 00220 Helsinki			
	Kiinteistötunnus 90-20-818-1			
	Peruste, jolla yhtiö hallitsee kiinteistöä ☐ omistus ☒ vuokra 91-20-818-1-L1			
	Osakkeiden numerot 55945-57256 (1312 kpl)		Osakkeet oikeuttavat asunnon nro B 27 hallintaan yhtiön omistamassa rakennuksessa	
	Asunnon osoite (jos eri kuin yhtiön osoite) Malagankatu 5 B 27, 00220 Helsinki			Sijaintikerros 2
	Huoneistotyyppi (huoneluku) 1 h + kt	Asuintilojen pinta-ala m² 39,0	Muut tilat[2] - - -	Muiden tilojen pinta-ala m² - - -
	Asunnon käyttöä tai osakkeiden luovutusoikeutta koskevat rajoitukset sekä yhtiöllä, osakkeenomistajalla tai kunnalla oleva lunastusoikeus ☐ ei ole ☒ on ks. yhtiöjärjestyksen 8 §.			
	Ostaja täsmentää valintansa kauppahintaan sisältyvistä asunnon materiaali- tai varustevaihtoehdoista myöhemmin (rasti ruutuun) ☐ ei ☒ kyllä			
	Miltä osin Muutostyöt perustuvat erilliseen tilausvahvistukseen.			
	Täsmennyksen ajankohta 1.5.2015			
	Jos ostaja ei tee täsmennystä sovittuna ajankohtana, myyjä täsmentää nämä ominaisuudet.			
3 Kauppahinta (kirjaimin ja numeroin) **ja sen maksaminen**	Kauppahinta kahdeksankymmentäseitsemäntuhattakaksisataa/00			(87 200,00) euroa
	Myytyihin osakkeisiin kohdistuva osuus yhtiön lainoista (ks. Yhtiöjärjestyksen määräykset lainaosuuden poismaksamisesta) satakolmekymmentäyksituhattakaksisataa/00			(131 200,00) euroa
	Kauppahinta ja yhtiölainaosuus yhteensä (velaton hinta), (ks. kohta 11. Taloussuunnitelman muuttaminen) kaksisataakahdeksantoistatuhattaneljäsataa/00			(218 400,00) euroa

[1] Ellei omistusosuutta merkitä, ostajien omistusosuudet oletetaan yhtä suuriksi. [2] Ei tarkoita yhtiön hallinnassa olevia tiloja.

Kuluttaja-asiamiehen tarkastama ja hyväksymä
Tammikuu 2006
Lomakkeen tilaukset: puh. (09) 12 991
rtkoy@rakennusteollisuus.fi
www.rakennusteollisuus.fi/rtkoy
© Rakennusteollisuuden Kustannus RTK Oy

Kuluttaja-asiamiehen tarkastama ja hyväksymä
Tammikuu 2006

3 Kauppahinta ja sen maksaminen (jatkoa)

Eräpäivä ja/tai rakennusvaihe[3]		%	euro
Erä 1	viikon kuluttua RS-kauppakirjan allekirjoittamisesta	15 %	13 080
Erä 2	15.5.2015	10 %	8 720
Erä 3	30.6.2015	15 %	13 080
Erä 4	31.8.2015	8 %	6 976
Erä 5	30.11.2015	8 %	6 976
Erä 6	31.1.2016	8 %	6 976
Erä 7	30.4.2016	8 %	6 976
Erä 8	15.6.2016	n.10,5 %	9 128
Erä 9	Toiseksi viimeinen erä (valittava suurempi)[4] ☐ 0,08 x kauppahinta ☒ 0,056 x velaton hinta	n.14 %	12 230,40
Erä 10	Viimeinen erä (valittava suurempi)[4] ☐ 0,02 x kauppahinta ☒ 0,014 x velaton hinta	n.3,5 %	3 057,60

Kauppahinnasta erät nrot 1 - 9 (merkitään toiseksi viimeinen erä) on maksettava myyjän rakennushanketta varten avaamalle pankkitilille

Pankki ja konttori: Helsingin OP, Mikonkatu 13 A, 00101 Helsinki
Tilin numero: FI68 5741 4020 0758 96

Viimeinen kauppahintaerä on maksettava tallettamalla se myyjän tilille

Pankki ja konttori: Oulun Osuuspankki Oy, Isokatu 14, 90100 Oulu
Tilin numero: FI34 5741 4020 0185 99

Ostajan maksama käsiraha/varausmaksu, euroa - - - sisältyy 1. kauppahintaerään ja ostaja saa vähentää sen 1. kauppahintaerän maksun yhteydessä.

Maksuerien tulee vastata myyjän suorituksen arvoa siten, ettei selvää tai jatkuvaa suoritusten epätasapainoa ostajan vahingoksi pääse syntymään. Toiseksi viimeinen ja viimeinen erä saavat kuitenkin erääntyä vasta, kun ostajalla on ollut kohtuullinen tilaisuus tarkastaa asunto ja asunnon hallinta on ollut luovutettavissa ostajalle.

Jos ostaja aikoo maksaa viimeisen kauppahintaerän ennen sen erääntymistä, tulee hänen kirjallisesti tiedustella myyjältä, ottaako myyjä suorituksen vastaan. Myyjällä on oikeus kieltäytyä vastaanottamasta viimeistä erää ennen sen erääntymisajankohtaa.

Myyjä saa nostaa viimeisen kauppahintaerän ja sille mahdollisesti kertyneen talletuskoron pankista aikaisintaan kuukauden kuluttua siitä, kun asunnon hallinta on luovutettu ostajalle, jollei ostaja asuntokauppalain 4 luvun 29 §:n mukaan ole oikeutettu kieltämään viimeisen erän vapauttamista ja kirjallisesti tällä perusteella tätä ennen kiellä pankkia luovuttamasta talletusta tai osaa siitä myyjälle. Ostajan on ilmoitettava kiellosta ja sen perusteista myös myyjälle.

4 Viivästyskorko ja hyvityskorko

Jos maksuerää ei makseta viimeistään eräpäivänä, ostaja on velvollinen maksamaan viivästyneelle määrälle vuotuista viivästyskorkoa eräpäivästä maksupäivään korkolain (633/1982) 4 §:n 1 momentin mukaisesti. Maksuerä katsotaan määräajassa maksetuksi, kun se on maksettu viimeistään eräpäivänä johonkin Suomessa toimivaan talletuspankkiin edellä kohdassa 3. mainitulle tilille.

Jos maksuerä suoritetaan enemmän kuin 7 päivää ennen sen erääntymistä, ostajalla on oikeus saada %/v suuruinen hyvityskorko maksupäivän ja eräpäivän väliseltä ajalta. Ks. kuitenkin, mitä kohdissa 3. ja 7. on sanottu viimeisen erän maksamisesta ja omistusoikeuden siirtymisestä.

5 Asunnon arvioitu valmistumisaika (merkitään selvästi, mikä vaihtoehto valitaan)

☒ **Vaihtoehto 1** Arvioitu valmistumispäivä 30.11.2016

☐ **Vaihtoehto 2** Asunto valmistuu aikaisintaan _____ ja viimeistään _____ (päivämäärien väli enint. 2 kk)

Myyjän on lähetettävä ostajalle kirjallinen ilmoitus asunnon valmistumispäivästä viimeistään kuukautta ennen sen valmistumista, jos kauppa on tehty ennen em. ajankohtaa.

Jäljempänä kohdassa 13. tarkoitettuja myyjän viivästystä koskevia säännöksiä, lukuun ottamatta ostajan oikeutta pidättyä maksusta, sovelletaan arvioidun valmistumisajan osalta vasta, mikäli asunnon hallinnan luovutus viivästyy arvioidusta valmistumispäivästä enemmän kuin 30 päivää. Valmistumisajan siirtymisestä myyjän on viipymättä ilmoitettava kirjallisesti ostajalle.

☐ **Vaihtoehto 3** Asunto on valmis. Asunnon hallinta luovutetaan ostajalle . Ostaja vastaa asuntokauppalain 4 luvun 5 §:n mukaisesti hallinnan luovutuksesta lukien yhtiövastikkeista ja muista asunnosta aiheutuvista kustannuksista.

© Rakennusteollisuuden Kustannus RTK Oy

[3] Jos kauppakirjaan merkitään vain rakennusvaihe, myyjän on ilmoitettava ostajalle kirjallisesti kunkin rakennusvaiheen valmistumisesta. Kauppahintaerä erääntyy tällöin maksettavaksi 14 päivän kuluttua ilmoituksen postin kuljetettavaksi jättämisestä. Jos kauppakirjaan merkitään eräpäivä ja jos rakennustyö tai työvaihe viivästyy kuukauden tai enemmän, myyjän on muutettava kauppakirjaan merkittyä eräpäivää viivästystä vastaavasti ja ilmoitettava ostajalle uusi eräpäivä kirjallisesti heti, kun viivästyksen kesto on myyjän tiedossa.

[4] Laskusääntö perustuu asuntokauppalain 4 luvun 29 §:ään, jonka mukaan toiseksi viimeinen erä on määrältään vähintään 8 % kauppahinnasta ja viimeinen erä vähintään 2 % kauppahinnasta. Jos kauppahinta on pienempi kuin 70 % velattomasta hinnasta, kauppahintana pidetään eriä laskettaessa rahamäärää, joka vastaa 70 %:a velattomasta hinnasta. Laskusääntö ei vaikuta asunnon kauppahinnan määrään. Se vaikuttaa vain siihen, kuinka suuri osa kauppahinnasta erääntyy valmistumisvaiheessa.

6 Ennen valmistumista myydyn asunnon hallinnan luovutus ja maksuvelvollisuuden alkaminen	Ostaja saa asunnon hallintaansa heti, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen käyttöönotettavaksi, asunnon vastaanottotarkastus on pidetty ja osakkeiden kauppahinta ja asuntokauppalain 4 luvun 4 §:n mukaisesti myyjän kanssa sovitut, valmistuneet ja erääntyneet lisä- ja muutostyöt on maksettu. Edellyttäen, että myyjä on ilmoittanut asunnon hallinnan siirtymispäivästä, ostaja vastaa asuntokauppalain 4 luvun 5 §:n mukaisesti hallinnan luovutuksesta lukien yhtiövastikkeista ja muista asunnosta aiheutuvista kustannuksista. Jos asunnon hallinnan luovutus viivästyy ostajan puolella olevan seikan vuoksi, ostaja vastaa edellä tarkoitetuista maksuista siitä lähtien, kun hallinnan luovutuksen olisi tämän kauppasopimuksen mukaan pitänyt tapahtua. Ostajalla ei kuitenkaan ole velvollisuutta ottaa vastaan asunnon hallintaa aikaisemmin kuin kuukauden kuluttua siitä, kun myyjä lähetti ilmoituksen hallinnan siirtymispäivästä.
7 Omistusoikeuden siirtyminen ja osakekirjojen luovuttaminen	Omistusoikeus osakkeisiin siirtyy, kun osakkeiden kauppahinta mahdollisine viivästyskorkoineen on kokonaisuudessaan maksettu. Jos ostaja ilman myyjän suostumusta maksaa viimeisen kauppahintaerän ennen sen eräpäivää, omistusoikeus siirtyy kuitenkin vasta viimeisen erän eräpäivänä. Ennen omistusoikeuden siirtymistä ostajalla on panttioikeus osakkeisiin kauppahintaerien takaisinmaksamisen sekä mahdollisen koron ja vahingonkorvauksen vakuudeksi. Jos osakkeet on 10. kohdassa edellytetyin tavoin pantattu, tällä panttioikeudella on parempi etuoikeus kuin ostajan panttioikeudella. Osakekirja on turva-asiakirjojen säilyttäjän hallussa säilytettävänä. Säilyttäjä ei saa ilman myyjän suostumusta luovuttaa osakekirjaa ostajalle ennen kuin on selvitetty, että ostaja on maksanut kauppahinnan sekä suorittanut muut siihen rinnastettavat kauppasopimuksen mukaiset velvoitteet ja asuntokauppalain 2 luvun 6 §:n mukaisesti myyjän kanssa sovitut, valmistuneet, erääntyneet ja turva-asiakirjan säilyttäjän tiedossa olevat lisä- ja muutostyöt on maksettu. Jos osake on pantattu, osakekirja on ostajan sijasta luovutettava panttioikeuden haltijalle tai, jos näitä on useita, sille, jolla on paras etuoikeus. Mitä tässä kohdassa on sanottu osakekirjoista, koskee soveltuvin osin väliaikaistodistuksia, jos yhtiö antaa niitä ennen osakekirjojen valmistumista.
8 Varainsiirtovero	Tästä osakekaupasta maksettavan varainsiirtoveron suorittaa ostaja. Varainsiirtovero on maksettava kahden kuukauden kuluessa omistusoikeuden siirtymisestä.
9 Turva-asiakirjat	Talo rakennetaan myyjän ostajalle esittämien ja turva-asiakirjojen säilyttäjälle luovutettujen turva-asiakirja-asetuksen[5] 1 §:n mukaisten turva-asiakirjojen ja niiden liitteiden mukaisesti. Rakentaminen rahoitetaan tähän kauppakirjaan liitetyn taloussuunnitelman mukaisesti (taloussuunnitelman muuttaminen, ks. kohta 11). Turva-asiakirjojen ja osakekirjojen säilyttäjä Helsingin OP Pankki Oyj Säilytyspaikan osoite, missä turva-asiakirjat ovat ostajan nähtävillä Mikonkatu 13 A, 00101 Helsinki
10 Kauppakirjaan perustuvien oikeuksien ja velvollisuuksien luovuttaminen ja panttaaminen	Ostajalla on oikeus, ennen kuin hän on saanut omistusoikeuden osakkeisiin, luovuttaa kauppasopimuksen tuottamat oikeudet edelleen. Ellei myyjä anna luovutukseen kirjallista suostumustaan, ostaja vastaa luovutuksesta huolimatta myyjälle tähän kauppakirjaan perustuvista ostajan velvollisuuksista. Ostajan on välittömästi annettava tieto luovutuksesta edellä kohdassa 9. mainitulle turva-asiakirjojen säilyttäjälle ja myyjälle luovutussopimuksen kappaleella tai sen oikeaksi todistetulla jäljennöksellä. Ostajalla on oikeus ilman myyjän suostumusta pantata tähän kauppakirjaan perustuva oikeutensa osakkeisiin, asunnon hallintaan ja kaupan ehkä purkautuessa ostajalle palautettaviin maksuihin. Ostajan on välittömästi annettava panttauksesta kirjallisesti tieto turva-asiakirjojen säilyttäjälle.
11 Taloussuunnitelman ja yhtiöjärjestyksen muuttaminen	Yhtiö saa rakentamisvaiheen aikana ottaa velkaa, antaa varallisuuttaan vakuudeksi tai tehdä muita sitoumuksia vain taloussuunnitelman mukaisesti. Taloussuunnitelmassa ilmoitettua velkojen määrää voidaan korottaa tai muita vastuita lisätä ainoastaan seuraavissa tapauksissa: 1) Kaikki ostajat suostuvat kirjallisesti muutokseen. 2) Ilman ostajien suostumusta, jos korotus perustuu a) lain muutoksesta, viranomaisen päätöksestä tai rakennustyötä kohdanneesta ennalta arvaamattomasta ja ylivoimaisesta esteestä johtuvaan rakennuskustannusten nousuun, jonka perusteella yhtiö on rakentamista tai korjausrakentamista koskevan sopimuksen mukaan velvollinen maksamaan korotetun hinnan; b) sellaiseen laissa sallittuun rahanarvon muutoksen huomioon ottamiseen, jonka perusteella yhtiö on rakentamista tai korjausrakentamista koskevan sopimuksen ehtojen mukaan velvollinen maksamaan korotetun hinnan; tai c) sellaiseen lain muutoksesta tai viranomaisen päätöksestä johtuvaan yhtiön muiden velvoitteiden lisäykseen, jota ei ole voitu ottaa huomioon taloussuunnitelmaa laadittaessa. 3) Ilman ostajien suostumusta voidaan yhtiön menoihin lisätä ostajien omiksi edustajikseen valitsemien rakennustyön tarkkailijan ja tilintarkastajan palkkiot sekä muut heidän töistään aiheutuvat kulut, vaikka niitä ei olekaan arvioitu tai mainittu taloussuunnitelmassa. (Katso kohta 12) Taloussuunnitelman muutoksesta ja sen perusteesta on viipymättä ilmoitettava turva-asiakirjojen säilyttäjälle ja osakkeenostajille. Suostumusta edellyttävässä muutoksessa ilmoitus on tehtävä ennen taloussuunnitelman muutosta edellyttävään toimenpiteeseen ryhtymistä. Taloussuunnitelman muuttaminen ei vaikuta maksettavaan kauppahintaan. Jos yhtiön velkojen määrää korotetaan, kohdassa 3. sovittu kaupan kohteena oleviin osakkeisiin kohdistuva lainaosuus nousee kuitenkin vastaavasti. Yhtiöjärjestystä voidaan rakentamisvaiheessa muuttaa ilman ostajan ja pantinhaltijan suostumusta vain, jos muutos ei loukkaa heidän oikeuksiaan ja muuta yhtiön taloudellisen toiminnan perusteita.
12 Osakkeenostajien kokous, tilintarkastajan ja rakennustyön tarkkailijan valinta	Yhtiön hallituksen on kutsuttava osakkeenostajien kokous koolle viivytyksettä sen jälkeen, kun vähintään yhdestä neljäsosasta yhtiön asuntoja on tehty luovutussopimus. Osakkeenostajilla on oikeus yhtiöjärjestyksen estämättä valita yhtiölle tilintarkastaja, jonka toimikausi kestää sen tilikauden loppuun, jolloin rakentamisvaihe päättyy. Samoin osakkeenostajilla on oikeus valita rakennustyön tarkkailija, jonka toimikausi kestää rakentamisvaiheen loppuun. Tarkkailijalla on oltava tehtävän edellyttämä ammattipätevyys eikä hän saa olla riippuvuussuhteessa rakennustyön suorittajaan tai myyjään. Tilintarkastajan ja rakennustyön tarkkailijan palkkioista vastaa yhtiö, jonka menoihin palkkiot sekä muut heidän töistään aiheutuvat kulut saadaan lisätä taloussuunnitelmasta riippumatta.

[5] Valtioneuvoston asetus turva-asiakirjoista asuntokaupoissa (835/2005)

Kuluttaja-asiamiehen tarkastama ja hyväksymä Tammikuu 2006
© Rakennusteollisuuden Kustannus RTK Oy

13 Asunnon luovutuksen viivästyminen	Jos ostajalla on perusteltu syy olettaa, että asunnon hallinnan luovutus tulee viivästymään, ostajalla on oikeus pidättyä kauppahintaerien maksamisesta kunnes myyjä saattaa todennäköiseksi, että hän kykenee täyttämään sopimuksen ajoissa tai että sopimuksen täyttämisestä asetettu vakuus riittää turvaamaan ostajan oikeudet. Ostajalla on oikeus pidättyä maksusta myyjän viivästyksen vuoksi muissakin asuntokauppalain 4 luvun 7 §:ssä määritellyissä tilanteissa. Ostaja saa purkaa kaupan myyjän viivästyksen vuoksi, jos sopimusrikkomus on olennainen. Asettamansa kohtuullisen pituisen lisäajan kuluessa ostaja saa purkaa kaupan vain, jos myyjä ilmoittaa, ettei hän täytä sopimusta tämän ajan kuluessa. Jos myyjä osoittaa, että viivästys johtuu rakennustyötä kohdanneesta, myyjän ja työhön osallistuvien urakoitsijoiden sekä näiden käyttämien tavarantoimittajien vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevasta esteestä, jota ei ole kohtuudella voitu ottaa huomioon kauppaa tehtäessä ja jonka seurauksia ei kohtuudella voida välttää tai voittaa, ostaja ei saa purkaa kauppaa, ellei viivästyksen kesto ylitä 60 päivää. Mikäli ostaja joutuisi kohtuuttomaan tilanteeseen, jos hänen olisi pysyttävä sopimuksessa, hän saa kuitenkin purkaa kaupan edellä olevan estämättä. Ostaja ei saa purkaa kauppaa myyjän viivästyksen vuoksi sen jälkeen, kun asunto ja osakekirja on luovutettu ostajan tai pantinhaltijan hallintaan. Jos ostaja näyttää, että on ennalta painavia syitä olettaa purkuun oikeuttavan viivästyksen tapahtuvan, ostaja saa purkaa kaupan jo ennen kuin asunnon sovittu luovutusajankohta on käsillä. Jos myyjä tiedustelee ostajalta, hyväksyykö tämä viivästyksestä huolimatta määrätyssä ajassa tapahtuvan sopimuksen täyttämisen eikä ostaja vastaa kohtuullisessa ajassa tiedustelun saatuaan, ostaja ei saa purkaa kauppaa, jos myyjä täyttää sopimuksen ilmoittamassaan ajassa. Ostajalla on oikeus korvaukseen myyjän viivästyksen aiheuttamasta vahingosta asuntokauppalain 4 luvun 11 §:n mukaisesti.
14 Vuositarkastus, virheilmoitukset ja virheen seuraamukset	Myyjä järjestää vuositarkastuksen aikaisintaan 12 kuukauden ja viimeistään 15 kuukauden kuluttua siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönotettavaksi. Myyjä ilmoittaa vuositarkastuksen ajankohdasta kirjallisesti ostajalle vähintään kuukautta ennen sen järjestämistä. Ostajan on ilmoitettava vuositarkastuksen yhteydessä tai viimeistään kolmen viikon kuluessa vuositarkastuksen pöytäkirjan tiedoksisaannista niistä virheistä, jotka hän on havainnut tai hänen olisi pitänyt havaita viimeistään vuositarkastuksessa. Muutoin ostaja menettää oikeutensa vedota tällaisiin virheisiin. Jos asunnossa ilmenee virhe, jota ostajan ei voida edellyttää havainneen viimeistään vuositarkastuksessa, hän menettää oikeutensa vedota virheeseen, jollei hän ilmoita virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän on havainnut virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita. Ostaja ei saa virheenä vedota seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen kauppaa tehtäessä. Jos asunto sitä myytäessä on valmis, sovelletaan asunnon ennakkotarkastuksen vaikutuksista, mitä asuntokauppalain 6 luvun 12 ja 19 §:ssä säädetään. Ostajalla on asunnon virheen perusteella oikeus pidättyä maksamasta jäljellä olevaa osaa kauppahinnasta. Ostaja ei kuitenkaan saa pidättää rahamäärää, joka ilmeisesti ylittää ne vaatimukset, joihin hänellä on virheen perusteella oikeus. Ostaja voi kohtuullisen ajan kuluessa virheen huomattuaan vaatia virheen korjaamista tai oikaisemista, mikäli virheen oikaisemisesta aiheutuvat kustannukset eivät ole kohtuuttoman suuret verrattuna virheen merkitykseen ostajalle. Jos virheen oikaisu ei tule kysymykseen tai jollei oikaisua suoriteta kohtuullisessa ajassa, ostaja saa vaatia virheeseen nähden kohtuullista hinnanalennusta tai, jos sopimusrikkomus on olennainen, purkaa kaupan. Myyjällä on oikeus, vaikkei ostaja olisi sitä vaatinutkaan, oikaista virhe kohtuullisessa ajassa kustannuksellaan, ellei siitä aiheudu ostajalle olennaista haittaa, asunnon arvon alenemista tai vaaraa siitä, että ostajalle aiheutuneet kustannukset jäävät korvaamatta. Oikeudesta saada korvausta virheen perusteella säädetään asuntokauppalain 4 luvun 26 §:ssä. Ostajan ja yhtiön välisestä puhevallan jaosta virhetilanteissa säädetään asuntokauppalain 4 luvun 18 a §:ssä.
15 Ostajan sopimusrikkomukset ja niiden seuraukset	Myyjä saa purkaa kaupan ostajan maksuviivästyksen vuoksi, jos sopimusrikkomus on olennainen. Jos myyjä tällä perusteella purkaa kaupan (merkittävä selvästi, kumpi vaihtoehto valitaan): ☐ **Vaihtoehto 1:** Myyjällä on oikeus asuntokauppalain 4 luvun 35 §:n 1 momentin mukaan määräytyvään vahingonkorvaukseen. ☒ **Vaihtoehto 2:** Ostajan on maksettava myyjälle sopimuksen purkamisesta aiheutuneet kulut sekä korvauksena myyjälle aiheutuneesta muusta vahingosta 2 % edellä kohdassa 3. sovitusta velattomasta hinnasta ellei jompikumpi osapuoli erikseen näytä, että purkamisesta aiheutunut vahinko eroaa siitä olennaisesti. Tällöin ostaja korvaa aiheutuneen vahingon asuntokauppalain 4 luvun 35 §:n 1 momentin mukaisesti. Myyjällä on oikeus edellä mainittuun korvaukseen myös, jos ostaja rikkoo sopimuksen peruuttamalla kaupan. Myyjällä ei ole kuitenkaan oikeutta korvaukseen, jos ostajan maksuviivästys tai kaupan peruuttaminen johtuu lain säännöksestä, yleisen liikenteen tai maksuliikenteen keskeytyksestä tai muusta samankaltaisesta esteestä, jota ostaja ei kohtuudella voi välttää eikä voittaa. Vahingonkorvauksen määrää voidaan sovitella, jos maksuviivästys tai kaupan peruuttaminen johtuu maksuvaikeuksista, joihin ostaja on joutunut sairauden, työttömyyden tai muun erityisen seikan vuoksi pääasiassa omatta syyttään.
16 Menettely kaupan purkautuessa	Jos kauppa puretaan tai ostaja rikkoo sopimuksen peruuttamalla kaupan, myyjän on palautettava ostajan maksama kauppahinta turva-asiakirjojen säilyttäjälle ostajan ja mahdollisten pantinhaltijoiden lukuun. Jos kauppa puretaan, myyjän on maksettava palautettavalle kauppahinnalle korkoa korkolain (633/1982) 3 §:n 2 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan siitä päivästä lukien, jona myyjä vastaanotti maksun. Jos kauppa puretaan sen jälkeen, kun asunto on luovutettu ostajan hallintaan, ostajan on suoritettava myyjälle kohtuullinen korvaus asunnosta saamastaan merkittävästä tuotosta tai hyödystä. Jos ostaja on pannut asuntoon tarpeellisia tai hyödyllisiä kustannuksia, myyjän on kaupan purkamisen yhteydessä suoritettava niistä ostajalle kohtuullinen korvaus. Jos asunnon kunto on ostajan hallinta-aikana huonontunut enemmän kuin mitä voidaan pitää tavanomaisena kulumisena tai jos asunto on tänä aikana vahingoittunut ja tämä johtuu huolimattomuudesta ostajan puolella, ostaja ei saa purkaa kauppaa, ellei hän korvaa myyjälle mainitusta syystä johtuvaa arvon alenemista. Myyjän on ilmoitettava kaupan purusta ja peruuttamisesta turva-asiakirjan säilyttäjälle.

Kuluttaja-asiamiehen tarkastama ja hyväksymä
Tammikuu 2006
© Rakennusteollisuuden Kustannus RTK Oy

17 Vakuudet	Myyjä on asettanut ja luovuttanut turva-asiakirjojen säilyttäjälle yhtiön ja asunto-osakkeenostajien hyväksi seuraavat vakuudet. A) Asuntokauppalain 2 luvun 17 §:n mukainen rakentamisvaiheen vakuus Atradius Credit Insurance N.V. Merkittävä vakuuden laji: pankkitalletus, pankkitakaus tai tarkoitukseen soveltuva vakuutus, joka on määrältään aluksi vähintään 5 % yhtiön taloussuunnitelmaan merkityistä rakennuskustannuksista ja kulloinkin vähintään 10 % myytyjen asunto-osakkeiden kauppahintojen yhteismäärästä. Vakuuden on oltava voimassa vähintään 3 kuukautta siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönotettavaksi. Rakentamisvaiheen vakuuden lakatessa myyjä asettaa tilalle rakentamisvaiheen jälkeisen vakuuden, joka on määrältään vähintään 2 % myytyjen asunto-osakkeiden kauppahintojen yhteismäärästä. Tämä vakuus on voimassa vähintään 15 kuukautta sen jälkeen, kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönotettavaksi. Rakentamisvaiheen jälkeisen vakuuden asettamisvelvollisuus lakkaa, kun on kulunut 15 kuukautta rakennuksen käyttöönottohyväksynnästä. Jos asunto-osakkeiden kauppahinta on vähemmän kuin 70 % velattomasta hinnasta, kauppahintana rakentamisvaiheen ja rakentamisvaiheen jälkeistä vakuutta laskettaessa pidetään rahamäärää, joka vastaa 70 %:a myytyjen osakkeiden velattomasta hinnasta. Yhtiön ja osakkeenostajien on annettava kirjallinen suostumus vakuuksien vapauttamiseen, kun perustajaosakas on täyttänyt rakentamista koskevan sopimuksen ja asunto-osakkeiden kauppaa koskevien sopimusten mukaiset velvoitteensa. Yhtiö tai osakkeenostaja, joka aiheettomasti ja vastoin kuluttajavalituslautakunnan[6] suositusta on kieltäytynyt antamasta suostumusta vakuuden vapauttamiseen, voidaan velvoittaa korvaamaan tästä myyjälle aiheutunut vahinko kohtuullisella määrällä. Ilman ostajien ja yhtiön antamia suostumuksiakin vakuudet vapautuvat viimeistään 12 kuukauden kuluttua yhtiön kaikkien rakennusten vuositarkastuksen pitämisestä, jos yhtiölle on valittu asuntokauppalain 2 luvun 23 §:ssä tarkoitettu hallitus. Vakuudet eivät kuitenkaan vapaudu, jos yhtiö tai asunto-osakkeen ostaja vastustaa vakuuksien vapautumista ja saattaa asian hakemuksella kuluttajavalituslautakunnan tai tuomioistuimen käsiteltäväksi. Vapautumista vastustavan on ilmoitettava vastustuksestaan sille vakuuden antajalle tai talletuspankille, joka on vakuudeksi vastaanottanut pankkitalletuksen sekä toimitettava tälle kuluttajavalituslautakunnan tai käräjäoikeuden antama todistus asian vireille saattamisesta ennen edellä säädetyn määräajan päättymistä uhalla, että vakuudet muuten vapautuvat. Helsingin OP Pankki Oyj, Mikonkatu 13 A, 00101 Helsinki Merkitään vakuuden antaja tai se talletuspankki, joka on vakuudeksi vastaanottanut pankkitalletuksen ja jolle tässä kappaleessa tarkoitettu ilmoitus ja todistus on toimitettava. B) Asuntokauppalain 2 luvun 19 §:n mukainen suorituskyvyttömyysvakuus Lähitapiola-ryhmä, 02010 Lähitapiola, vakuutus Merkittävä vakuuden antaja ja vakuuden laji: vakuutus, pankkitakaus tai Kuluttajaviraston vahvistamat ehdot täyttävä muu takaus. Vakuus on määrältään 25 % yhtiön taloussuunnitelman mukaisista rakennuskustannuksista. Vakuus on voimassa 10 vuotta siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönotettavaksi.
18 Myyjän ilmoitusten tiedoksisaanti	Myyjän ostajalle lähettämän kirjallisen ilmoituksen on katsottava saapuneen ostajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä lähettämisen jälkeen, jos se on lähetetty ostajan myyjälle viimeksi ilmoittamaan osoitteeseen.
19 Rakentamista koskevat säännökset ja määräykset	**Yhtiölle on haettu rakennuslupaa** 4.7.2014. **Yhtiö rakennetaan rakennusluvan hakemisajankohtana voimassa olevien säännösten ja määräysten tai niihin mahdollisesti myönnettyjen poikkeuslupien mukaisesti.**
20	**Mikäli laite- tai materiaalitoimittaja on antanut asuntoon kuuluvaan laitteeseen tai materiaaliin takuun, myyjä ei vastaa tästä takuusta.**
21 Erimielisyyksien ratkaiseminen	Jos erimielisyyksiä ei voida ratkaista osapuolten välisellä neuvottelulla, asia voidaan saattaa kuluttajavalituslautakunnan käsiteltäväksi kuluttajavalituslautakunnasta annetun lain mukaisesti. Jos erimielisyydet saatetaan tuomioistuimen ratkaistavaksi, kanne on nostettava vastaajan kotipaikkakunnan tai asunnon sijaintipaikkakunnan yleisessä alioikeudessa. Kuluttaja voi nostaa kanteen myös Suomessa sijaitsevan asuinpaikkansa yleisessä alioikeudessa.
22 Muut ehdot	Omistusoikeus kaupan kohteeseen siirtyy kun kauppakirja on allekirjoitettu.

[6] Kuluttajavalituslautakunnasta annetun lain (42/1978) 1 §:n mukaan kuluttajavalituslautakunta voi antaa ratkaisusuosituksia vakuuden käyttöä ja sen vapauttamista koskevissa yksittäisissä riita-asioissa riippumatta siitä, kuka riidan osapuolista saattaa asian lautakunnan käsiteltäväksi.

Kuluttaja-asiamiehen tarkastama ja hyväksymä
Tammikuu 2006
© Rakennusteollisuuden Kustannus RTK Oy

Ostajan vakuutus ja kaupanteon yhteydessä luovutetut asiakirjat	Ostajalle on esitetty kauppakirjan kohdassa 9. tarkoitetut turva-asiakirjat. Tämän kauppakirjan allekirjoituksella ostaja vakuuttaa huolellisesti tutustuneensa turva-asiakirjoihin sekä ilmoittaa hyväksyvänsä tämän kaupan ehdot. Näiden sopimusehtojen lisäksi kauppaan sovelletaan asuntokauppalakia (843/1994) ja valtioneuvoston asetusta turva-asiakirjoista asuntokaupoissa (835/2005). Tämän asiakirjan allekirjoituksella ostaja kuittaa samalla vastaanottaneensa seuraavat kaupanteon yhteydessä luovutetut asiakirjat: Yhtiöjärjestys 13.2.2015 Kaupparekisteriote 13.2.2015 RS-sopimus RS-taloussuunnitelma Rakennustapaselostus 11.2.2015 Huoneiston pohjapiirustus 25.3.2015 Rasitustodistus Yhtiön hallitseman tontin maanvuokrasopimus Luonnos korttelipihan yhteishallintasopimuksesta RS-pankin todistus asuntokauppalain edellyttämien, kohdan 17 mukaisten vakuuksien asettamisesta. Lisäksi ostaja on tutustunut ja ottanut vastaan Helsingin kaupungin julkaisemat, seuraavat tiedot: Hitas-uustuotanto 1/2015 Hitas-asunnon jälleenmyyntiohjeet 7/2014 Hitas-enimmäishinnan vahvistaminen 12.3.2014
Allekirjoitukset	Tätä kauppakirjaa on tehty kolme samasanaista kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle ja yksi turva-asiakirjojen säilyttäjälle. Myyjä toimittaa välittömästi kappaleen turva-asiakirjojen säilyttäjälle. Paikka ja aika Helsingissä 9.4.2015
	Myyjä Toimitusjohtaja Jaakko Moilanen,Oulun Rakennusteho Oy, valtakirjalla puolesta Jere Castrén
	Ostaja , Helsingin kaupunki
	Ostaja
	Ostaja
	Ostaja
	Asuntokauppalain edellyttämät vakuudet on asetettu kohdan 17. mukaisesti. Paikka ja aika
	Turva-asiakirjojen säilyttäjä

Kuluttaja-asiamiehen tarkastama ja hyväksymä
Tammikuu 2006
© Rakennusteollisuuden Kustannus RTK Oy