

Pasaati-talo

Ryhmärakennuttamissopimus

Hyväksytty käytettäväksi asukaskokouksessa 27.1.2022

Päivitetty asukaskokouksessa 16.6.2022

Sisältö:

1. Sopimuksen osapuolet
 2. Sopimuksen tarkoitus, kohde ja tausta
 3. Ryhmärakennuttamishankkeen erityispiirteet ja vastuunjako
 4. Hankkeen päätöksenteko ja hallinto ennen asunto-osakeyhtiön perustamista
 5. Tiedot ryhmärakennutettavista rakennuksista, piha-alueista ja rakennuspaikasta sekä perustettavasta asunto-osakeyhtiöstä
 6. Hankkeen alustava aikataulu, sopimuksen kesto ja sopimuksen muuttaminen tai päättäminen
 7. Rakennushankkeen organisoiminen
 8. Rakennushankkeen budjetti ja asuntojen arvioidut hankintahinnat
 9. Varaus- ja suunnittelumaksut sekä hankkeen rahoitus ennen asunto-osakeyhtiön perustamista
 10. Asuntovarauksesta luopuminen ja varausoikeuden menettäminen hankesuunnitteluvaiheessa
 11. Asunto-osakeyhtiön rahoitus
 12. Asunto-osakeyhtiön perustaminen ja siihen liittyvät toimet
 13. Asunto-osakeyhtiön maksuvalmiuden turvaamiseksi tehtävät järjestelyt
 14. Hankkeen edustaminen rakentamisvaiheessa
 15. Osakkeiden luovuttamiseen rakentamisvaiheessa liittyvät ehdot
 16. Hitas-ehdot
 17. Sopimusosapuolten sitoumukset
 18. Päiväys, allekirjoitus ja nimenselvennys
 19. Liitteet
-
1. Helsingin kaupunginhallituksen päätös tonttivarauksesta.
 2. Varausmaksusopimus
 3. Pasaati toteutussuunnitelma
 4. Perustettavan asunto-osakeyhtiön perustamissopimus ja yhtiöjärjestys
 5. Alustava suunnitteluaineisto
 6. Myötäsuunnittelun sekä kaluste-, varuste- ja pintamateriaalivalintojen pelisäännöt
 7. Hankkeen kustannustavoite ja alustava asuntohinnasto
 8. Alustava taloussuunnitelma
 9. Helsingin kaupungin hitas-ehdot, omistusrajoitussitoumus
 10. Panttausopimus
 11. Suunnittelu- ja rakennusrahostosuoritusten erääntymisen alustava aikataulu
 12. Ryhmärakennuttamislain 30 §

1. Sopimuksen osapuolet

Sopimuksen osapuolina ovat Pasaati -ryhmärakennuttamishankkeen asuntojen varaajat (jäljempänä Varaajat), joiden on tarkoitus tulla perustettavan Asunto-osakeyhtiö Helsingin Pasaati (jäljempänä Asunto-osakeyhtiö) osakkeenomistajiksi.

Sopimuksen alkuperäisten osapuolten (43 kpl) lisäksi sopimuksen osapuoliksi voi tulla enintään 15 kpl uusia Pasaati-hankkeen asuntovaraussopimuksessa mainitut ehdot täyttäviä osapuolia allekirjoittamalla tämän sopimuksen. Sopimuksen alkuperäiset osapuolet toteavat hyväksyvänsä uudet sopimuksen osapuolet vastaavin oikeuksin ja velvoittein siitä lukien, kun heille on ilmoitettu uudesta sopimusosapuolesta. Uudet osapuolet esittelee ja heidän osallistumisensa asuntovaraussopimuksessa määritellyt edellytykset tarkistaa Aktiiviset Seniorit ry:n hallitus.

Aktiiviset Seniorit ry on hankkeen aloitteentekijä ja sen nimissä on myös hankkeen käyttöön tarkoitettu tonttivaraus. Ennen asunto-osakeyhtiön perustamista hankkeen johtamisesta ja edistämisestä vastaa Aktiiviset Seniorit ry, joka hoitaa myös hankkeen varoja. Asunto-osakeyhtiön tultua perustetuksi Aktiiviset seniorit ry siirtää tonttivarauksen sekä hankkeen hallinnon, sopimukset ja varat asunto-osakeyhtiölle.

2. Sopimuksen tarkoitus, kohde ja tausta

Tällä sopimuksella osapuolet sopivat Pasaati – hankkeen toteuttamisesta asukaslähtöisenä ryhmärakennuttamishankkeena.

Aktiiviset seniorit ry on saanut Helsingin kaupungilta vuonna 2018 hitas-tonttivarauksen Helsingin Kalasataman tontille nro 10651/3 (liite nro 1) ja on käynnistänyt ryhmärakennuttamislain mukaisen asukaslähtöisen Pasaati- nimisen ryhmärakennuttamishankkeen asuinkerrostalon rakentamiseksi em. tontille. Tontti on Helsingin kaupungin omistama vuokratontti, jonka rakennusoikeus on 4000 k-m². Tontti sijaitsee Helsingin Kalasatamassa osoitteessa Kalasatamankatu 26, 00580 Helsinki ja sen pinta-ala on 983 m².

Aktiiviset seniorit ry:n jäsenten keskuudesta on syntynyt tulevien osakkaiden ryhmä, joka on solminut keskinäisen varausmaksusopimuksen (liite 2) on käynnistänyt hankkeen ja tehnyt tarvittavat suunnittelu-, konsultti- ja muut sopimukset perustettavan Asunto-osakeyhtiön lukuun, kehittänyt ja ohjannut hanketta sekä sen suunnittelua, suunnitellut hankkeen rahoituksen sekä suorittanut muut hankkeen käynnistämisen edellyttämät toimet, jotta rakennuslupa voidaan hakea ja kohteen rakentaminen aloittaa vuonna 2023.

Aktiiviset seniorit ry:n valitsemat projektinjohtajat: Ryhmärakennuttajakonsultti sekä Ryhmärakennuttamisen tuki -konsultti johtavat yhteistyössä hankkeen rakennuttamista Asunto-osakeyhtiön lukuun ja hankkivat jatkossa sen tarvitsemat rakentamis- ja muut palvelut. Asunto-osakeyhtiö toimii hankkeessa maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamana rakennushankkeeseen ryhtyvänä.

Tämä ryhmärakennuttamissopimus korvaa Varaajien aiemmin solmiman keskinäisen Asuinhuoneiston pinta-alan varausmaksusopimuksen.

3. Ryhmärakennuttamishankkeen erityispiirteet ja vastuunjako

Ryhmärakennuttamishankkeessa ei ole kyse asuntokaupasta, vaan hankkeeseen osallistuvat toimivat asunto-osakeyhtiön perustajina, merkitsevät perustettavan asunto-osakeyhtiön osakkeet sekä vastaavat asunto-osakeyhtiön osakkaina rakennushankkeen teknisestä ja taloudellisesta toteutuksesta. Varainsiirtoverolain mukaan osakkeen ensimerkinnästä ei makseta varainsiirtoveroa.

Ryhmärakennuttamishankkeessa ei ole osapuolena asuntokauppalain 1. Luvun 4 §:ssä tarkoitettua (elinkeinonharjoittaja-asemassa olevaa) perustajaosakasta, jolla olisi yhtiötä ja osakkaita kohtaan uuden asunnon myyjän vastuu, joka vastaisi rakentamisessa mahdollisesti sattuneista virheistä tai puutteista 10 vuoden ajan asuntokauppalain mukaisesti ja jonka suorituskyvyttömyyden varalta olisi asetettu suorituskyvyttömyysvakuus.

Talon rakentamisesta vastaa asunto-osakeyhtiön käyttämä urakoitsija solmittavan urakkasopimuksen mukaisesti. Rakennusalan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) mukaisesti urakoitsija vastaa mahdollisesti tekemistään virheistä ja puutteista 2 vuotta kestävästä takuuajan talon vastaanottotarkastuksesta lukien. Urakoitsija vastaa takuuajan jälkeenkin sellaisista virheistä, joiden tilaaja eli asunto-osakeyhtiö näyttää aiheutuneen urakoitsijan törkeästä laiminlyönnistä, tekemättä jääneestä suorituksesta tai olevan seurausta sovitun laadunvarmistuksen olennaisesta laiminlyönnistä, ja joita tilaaja ei ole voinut kohtuuden mukaan havaita vastaanottotarkastuksessa eikä takuuajana. Tämä vastuu lakkaa 10 vuoden kuluttua talon vastaanottotarkastuksesta.

Asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuusta säädetään asunto-osakeyhtiölaissa.

Suunnittelijoilla ja ryhmärakennuttamiskonsulteilla on sopimustensa ja lain määrittämät vastuut. Ryhmärakennuttajakonsulttien vastuu on määritelty ryhmärakennuttamislaisissa.

Pasaatin toteutussuunnitelma on tämän sopimuksen liitteenä nro 3.

4. Hankkeen päätöksenteko ja hallinto ennen asunto-osakeyhtiön perustamista

Tämän sopimuksen osapuolet eli Taloa varten perustettavan asunto-osakeyhtiön tulevat osakkaat muodostavat keskenään asukaskokouksen, joka tekee päätöksiä Hankkeen tärkeimmistä asioista ("Asukaskokous"). Asukaskokouksen toimivalta on määritetty Asuinhuoneiston pinta-alan varausmaksusopimuksessa ja se jatkuu keskeytyksettä ryhmärakennuttamissopimuksen voimassaoloaikana siihen saakka, kunnes asunto-osakeyhtiö on tullut perustetuksi. Asunto-osakeyhtiön tultua perustetuksi noudatetaan yhtiön päätöksenteossa asunto-osakeyhtiölakia.

Varaajalla on Hanketta koskevissa päätöksissä yksi ääni. Jos tämän Sopimuksen allekirjoittaneita Varaajia on kaksi tai useampia samaa huoneistoa koskien, he käyttävät Varaajan päätösvaltaa yhdessä eli sovelletaan ”ääni per huoneisto” -periaatetta. Päätökset tehdään yksinkertaisella äänen enemmistöllä. Varaaja eli tuolloin Asukaskokouksen jäsen sitoutuu hyväksymään ja noudattamaan edellä kuvatuin tavoin syntyviä Asukaskokouksen päätöksiä.

Asukaskokous kokoontuu alla määritellyn Johtoryhmän kutsusta tarvittaessa ja vähintään kahden kuukauden välein. Asiamiehen käyttö Asukaskokouksessa on sallittua. Johtoryhmä kutsuu ensimmäinen Asukaskokouksen koolle, kun puolet tarjolla olevista asunnoista on tullut varatuiksi tämän sopimuksen mukaisesti. Kokouskutsu on lähetettävä osallistujien eli Asukaskokousten jäsenten sähköpostiosoitteisiin viimeistään seitsemän vuorokautta ennen kokousta. Asukaskokous käyttää Hankkeen ylintä päätösvaltaa Taloa varten perustettavan asunto-osakeyhtiön perustamiskokoukseen saakka, jonka jälkeen päätösvaltaa käytetään asunto-osakeyhtiölain ja asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisesti. Asukaskokous voi antaa Johtoryhmälle velvoittavia ohjeita Hankkeen hoitamisesta.

Johtoryhmä

Aktiiviset Seniorit ry:n hallitus (jäljempänä ”Hallitus”) on asettanut keskuudestaan Hankkeelle johtoryhmän. Johtoryhmä toimii Käynnistysvaiheessa hankkeen koordinoijana ja huolehtii käynnistysvaiheen tehtävien hoitamisesta joko itse, asettamiensa työryhmien avulla tai konsultteja apunaan käyttäen.

Johtoryhmän tehtävänä on muun muassa:

- valmistella päätösesitykset Asukaskokouksen päätettäväksi,
- laatia Hankkeen budjetti ja aikataulu sekä ja tarvittaessa päivittää niitä,
- kerätä osallistujilta sopimuksen mukaiset suunnittelumaksut,
- huolehtia taloushallinnosta sekä tilinpäätöksen laatimisesta ja tilintarkastuksen järjestämisestä toimivaltansa päättyessä,
- laatia Hankkeen riskianalyysi ja huolehtia riskienhallinnasta,
- valtuuttaa AS:n nimenkirjoittajat tekemään tarvittavat sopimukset perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun ja edustaa hanketta,
- ohjata suunnittelijoiden ja muiden alihankkijoiden työtä,
- raportoida säännöllisesti hankkeen taloudesta sekä muista toimistaan Asukaskokoukselle ja Asukaskokousten väliaikoina osallistujille sähköpostilla tai muulla Asukaskokouksen päättämällä tavalla; ja
- toimia Talon asioissa Asukaskokouksen antamien ohjeiden mukaisesti.

Varaaja valtuuttaa tämän Sopimuksen allekirjoittamalla Johtoryhmän käyttämään edellä kuvattua toimivaltaa sekä solmimaan Hankkeen sopimuksia perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun. Johtoryhmän jäsenet vastaavat tehtävänsä suorittamisesta asiamiehen tai muun valtuutetun vastuuta koskevien säännösten ja oikeusperiaatteiden mukaisesti.

Johtoryhmän toimivalta päättyy Taloa varten perustettavan asunto-osakeyhtiön perustamiskokouksessa, jonka jälkeen päätösvaltaa käytetään asunto-osakeyhtiölain ja asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisesti.

5. Tiedot ryhmärakennutettavista rakennuksista, piha-alueista ja rakennuspaikasta sekä perustettavasta asunto-osakeyhtiöstä

Perustettavan asunto-osakeyhtiön perustamissopimus ja yhtiöjärjestys ovat tämän sopimuksen liitteenä nro 4 ja siitä ilmenevät tiedot yhtiölle rakennettavista rakennuksista ja niihin suunnitelluista osakkaiden hallintaan kuuluvista asuinhuoneistoista ja yhtiön välittömään hallintaan jäävistä tiloista ja alueista sekä niiden käyttötarkoituksesta.

Alustava suunnitteluaineisto sisältäen arkkitehdin luonnokset sekä alustavan rakennustapaselostuksen on tämän sopimuksen liitteenä nro 5. Tämä aineisto muodostaa suunnitteluvaiheen perustason, johon asukasmuutoksia verrataan.

6. Hankkeen alustava aikataulu, sopimuksen kesto ja sopimuksen muuttaminen tai päättäminen

Sopimusosapuolten pyrkimyksenä on perustaa Asunto-osakeyhtiö heti, kun kaikki yhtiön asunnot on varattu ja varaajat ovat kaikki osaltaan allekirjoittaneet tämän ryhmärakennuttamissopimuksen. Tavoitteena on, että Asunto-osakeyhtiö perustetaan ja rakentamista valmistellaan vuonna 2022, ja rakentaminen tapahtuu vuosina 2023-24.

Rakentamisaikataulu vahvistuu, kun Asunto-osakeyhtiö on tehnyt rakentamispäätöksen ja solminut urakkasopimuksen.

Tämän sopimuksen voimassaolo päättyy, kun yhtiön rakennus valmistuu ja rakennuslupaviranomainen on hyväksynyt sen käyttöönotettavaksi, tai kuitenkin viimeistään 31.12.2025, ellei sopimuksen voimassaoloa ole osapuolten yhteisellä päätöksellä päätetty jatkaa. Mikäli hanke raukeaa sopimuksen voimassaolon päättymiseen, palautetaan mahdollisesti käyttämättä olevat varat hankkeen senhetkisille osanottajille siinä suhteessa, missä he ovat maksaneet maksuja. Vastaavasti osapuolet sitoutuvat kattamaan mahdollisen rahoitusvajeen tämän sopimuksen liitteen 4 yhtiöjärjestyksessä esitettyjen jyvityslukujen suhteessa.

Tätä sopimusta voidaan muuttaa vain kaikkien sopimuspuolten yksimielisellä päätöksellä.

7. Rakennushankkeen organisoiminen

Talon rakennuttajana toimii Asunto-osakeyhtiö tämän sopimuksen, yhtiöjärjestyksen, asunto-osakeyhtiölain ja ryhmärakennuttamislain mukaisesti.

Aktiiviset seniorit ry on valinnut hankkeen ryhmärakennuttajakonsultiksi ja projektinjohtajaksi Genpro Solutions Oy (Y-tunnus 0677905-1)/Veli-Pekka Tanhuanpään sekä ryhmärakennuttamisen tuki -konsultiksi ja projektinjohtajaksi Matrika Oy (Y-tunnus 3103017-3)/ Salla Korpelan. Ryhmärakennuttajakonsultti vastaa ensi sijassa hankkeen teknis-taloudellisesta johtamisesta ja ryhmärakennuttamisen tuki -konsultti hankkeen hallinnosta ja päätöksenteon tuesta. Konsultit johtavat hanketta yhteistyössä. Ryhmärakennuttajakonsultin tehtävistä ja vastuusta säädetään ryhmärakennuttamislaissa.

Aktiiviset seniorit ry on myös tehnyt tarjouskilpailutuksen perusteella suunnittelu- ja palvelusopimukset perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun seuraavien konsultti- ja palveluyritysten kanssa:

1.	Arkkitehti- ja pääsuunnittelu:	Arkkitehtitoimisto Tiuri & Lommi Oy Y-tunnus 1439992-1
2.	Rakennesuunnittelu:	A-insinöörit Oy Y-tunnus 2922537-7
3.	LVIA-suunnittelu	Climaconsult Finland Oy Y-tunnus 1089708-5
4.	Sähkösuunnittelu	Sähkösuunnittelu 3 S Oy Y-tunnus 0625763-2
5.	Pohjarakennesuunnittelu	Sipti Oy Y-tunnus 24 00162-2
6.	Akustinen suunnittelu (laivamelu):	Sitowise Oy Y-tunnus 2335445-0
7.	Palotekninen suunnittelu	Ramboll Finland Oy Y-tunnus 0101197-5
8.	Projektipankki	Grano Oy Y-tunnus 2197935
9.	Taloushallinto	Talousverkko Oy Y-tunnus 2070607-8
10.	Tilintarkastus	BDO Oy/ Tuire Mannila Y-tunnus 2776089-4

Korttelipihan ja sen maanalaisen paikotuslaitoksen projektinjohtajaksi on valittu yhteistyössä korttelin muiden rakennuttajien (Y-säätiö, Yrjö ja Hanna -säätiö, ja Helsingin kaupungin Asuntotuotanto) kanssa A-insinöörit Oy (Y-tunnus 2922537-7) ja pääsuunnittelijaksi arkkitehtitoimisto Ark House arkkitehdit Oy (Y-tunnus 1025164-7) sekä pihasuunnittelijaksi Aino Landscaping Oy (Y-tunnus 2904872-9). Pohjatutkimuksen sekä geosuunnittelun tekee GeoPro Consulting Oy (Y-tunnus 3004556-8), rakennesuunnittelun Vahanen Suunnittelupalvelut Oy (Y-tunnus 2210772-2), LVIA-suunnittelun Climaconsult Finland Oy (y-tunnus 1089708-5), sähkö- ja telesuunnittelun Sähkösuunnittelu 3s Oy (Y-tunnus 0625763-2) sekä paloteknisen suunnittelun Ramboll Finland Oy (Y-tunnus 0101197-5). Projektipankki on Sokopro/ Grano Oy (Y-tunnus 2197935).

Tämän sopimuksen allekirjoittajat sitoutuvat osaltaan siihen, että Asuntoyhtiön perustamisen jälkeen Asunto-osakeyhtiö ottaa vastatakseen edellä mainitut sopimukset ja sitoumukset.

Ryhmärakennuttajakonsultti vastaa kohteen urakkakilpailun järjestämisestä ja urakkaneuvottelujen käymisestä asunto-osakeyhtiön lukuun. Tavoitteena on neuvotella kohteen pääurakkasopimus luotettavan asuntorakentamisen hallitsevan urakoitsijan kanssa. Neuvottelujen jälkeen Ryhmärakennuttajakonsultti esittää valittavaa pääurakoitsijaa Asunto-osakeyhtiön hallitukselle hyväksyttäväksi. Asunto-osakeyhtiön yhtiökokous tekee hallituksen esityksestä rakentamispäätöksen.

Rakennuksen suunnitelmat on laadittu luonnostasolla jo ennen Asunto-osakeyhtiön perustamista eikä niiden muuttaminen ole mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia. Tämän sopimuksen allekirjoituksella Varaaja hyväksyy osaltaan nämä suunnitelmat hankkeen perustaksi.

Asuntokohtaiset muutokset ovat mahdollisia ns. myötäsunnittelun pelisääntöjen puitteissa, jotka on esitetty liitteessä 6. Mikäli Varaaja haluaa teettää asuntoonsa hankkeen suunnitelmiin sisältyvistä perusratkaisuista poikkeavia muutoksia, hän on velvollinen kattamaan muutoksista aiheutuvat kaikki lisäkustannukset (mukaan lukien myös mm. suunnittelu- ja rakentamiskustannukset). Vastaavasti muutoksista aiheutuvat mahdolliset kustannussäästöt hyvitetään hänelle.

Kaikki rakennusaikana tehtävät asuntokohtaiset muutokset edellyttävät Asunto-osakeyhtiön hallituksen hyväksyntää. Jos varaaja haluaa teettää asuntoonsa muutoksia pääurakasopimuksen solmimisen jälkeen, hän sitoutuu maksamaan niistä aiheutuvat kustannukset suoraan kohteen pääurakoitsijalle ja solmimaan muutostöitä koskevan sopimuksen suoraan pääurakoitsijan kanssa. Muun urakoitsijan käyttäminen ei urakan aikana ole mahdollista.

8. Rakennushankkeen budjetti ja asuntojen arvioidut hankintahinnat

Luonnossuunnitelmien perusteella on FMC Laskentapalvelut Oy laatinut hankkeelle rakennusosatasoisen kustannusarvion, jonka pohjalta on hankkeen kustannustavoitteeksi on asetettu 21 515 000 € (5/2022) sisältäen autopaikkojen kustannukset sekä arvonlisäveron 24%. Asuntojen arvioidut velattomat hankintahinnat perustuvat tähän kustannustavoitteeseen ilman mahdollisia asuntokohtaisia lisä- ja muutostöitä. Asuntojen arviohinnasto on tämän sopimuksen liitteenä nro7.

Kustannustavoite perustuu kustannusarvioon, mutta kohdekohtaiset suunnittelu-, perustamistapa- ym. erot sekä markkinatilanteen mahdollinen kuumentuminen rakennusalalla voivat nostaa asuntojen lopullisia kustannuksia. Tämän sopimuksen liitteenä 11 on suunnittelu- ja rakennusrahostasuoritusten erääntymisen alustava aikataulu.

Ryhmärakennuttamislain 22 §:n 1. momentin 9) ja 10) kohdissa edellytetään, että ryhmärakennuttamissopimukseen sisältyy suunnitelma hankkeen kokonaiskustannuksista sekä selvitys Asunto-osakeyhtiön rahoituksesta. Tätä sopimusta tehtäessä urakkatarjouksia rakennuksen rakentamisesta ei vielä ole käytössä. Sopijaosapuolet ovat ottaneet tästä aiheutuvan epävarmuuden huomioon ja varautuneet siihen, että suunniteltujen kokonaiskustannusten mahdollista ylittymistä tullaan käsittelemään ryhmärakennuttamislain 30 §:n edellyttämällä tavalla. Ryhmärakennuttamislain 30 § on esitetty liitteessä 12.

Hankkeen lopullinen budjetti laaditaan yhtiön tultua perustetuksi yhtiön hyväksymän urakkatarjouksen perusteella. Hankkeen lopullinen budjetti ja sen perusteella laaditut asuntojen

hankintahinta-arviot sekä Asunto-osakeyhtiön taloussuunnitelma hyväksytään yhtiökokouksessa ennen rakentamispäätöksen ja pääurakkasopimuksen tekemistä. Asuntojen hankinta-arvot muodostetaan lopullisen budjetin mukaisesta kokonaissummasta liitteenä nro 4 olevan yhtiöjärjestyksen mukaisesti. Liitteenä nro 8 oleva alustava taloussuunnitelma sisältää arvion ensimmäisen käyttöönoton jälkeisen vuoden käyttökustannuksista.

Sopijaosapuolet sitoutuvat parhaan kykynsä mukaan edistämään taloussuunnitelman toteutumista. Sopijaosapuolet hyväksyvät kuitenkin sen, että jos Asunto-osakeyhtiö on tekemiensä sopimusten perusteella velvollinen maksamaan enemmän rakennusaikaisia kustannuksia kuin mihin budjetissa ja taloussuunnitelmassa on varauduttu, kukin Asunto-osakeyhtiön osakas on velvollinen ryhmärakennuttamislain 30 § säädetyin ehdoin ja tehtyjen päätösten mukaisesti vastaamaan kustannusylityksestä yhtiöjärjestyksen jyvitystaulukon mukaisessa suhteessa. Vastaavasti mahdolliset säästöt kohdennetaan huoneistokohtaisiin hankinta-arvoihin jyvitystaulukon osoittamissa suhteissa.

9. Varaus- ja suunnittelumaksut sekä hankkeen rahoitus ennen asunto-osakeyhtiön perustamista

Hankeessa on varausmaksusopimuksen yhteydessä kerätty jokaiselta Varaajalta varausmaksua yhteensä 100 euroa asuntoneliötä kohden varatun asuntoneliöhaarukan ylärajan mukaan (ks. varausmaksusopimus, liite 2) . Nämä varat on käytetty hankkeen suunnittelukustannusten sekä muiden välttämättömien kustannusten kattamiseksi varausmaksusopimuksen mukaisesti. Varaaja sitoutuu maksamaan 100 € suunnittelumaksua varattua asuntoneliötä kohden. Tämä summa erääntyy maksettavaksi neljäntoista vuorokauden kuluttua Ryhmärakennuttamissopimuksen ja Asuntovarausopimuksen allekirjoittamisesta. Lisäksi Varaaja sitoutuu maksamaan enintään 100 € varattua asuntoneliötä kohden hankkeen johtoryhmän määräämänä aikana. Maksuerät suoritetaan hankkeen pankkitilille FI92 3131 1002 0317 67.

Varaus- ja suunnittelumaksut, jotka osakkaat maksavat, ovat osa heidän asuntonsa hankintahintaa ja ne huomioidaan osana Asunto-osakeyhtiön rakennusrahastoa.

Jos Asunto-osakeyhtiön perustaminen viivästyy ja tämän sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä kerättävät suunnittelumaksut eivät riitä kattamaan suunnittelun kustannuksia, voidaan Varaajilta kerätä vielä myöhemmin edellä sanotun lisäksi yksi tai useampia suunnittelumaksueriä yhteensä kuitenkin enintään 50 euroa asuntoneliömetriä kohden suunnittelukulujen kattamiseksi. Tällaisen maksun perimisestä päättää hankkeen Johtoryhmä.

Mikäli Varaaja ei suorita maksuja, hänen sopimuksensa purkautuu.

Kerättyjä varoja hallinnoi Johtoryhmä, joka käyttää varoja vain tämän sopimuksen mukaisiin tarkoituksiin. Johtoryhmä raportoi toteutuneista kuluista Varaajille. Johtoryhmä huolehtii myös tilinpäätöksen laatimisesta ja tilintarkastuksen järjestämisestä vähintään kerran vuodessa ja sopimuksen päättyessä tai korvautuessa uudella sopimuksella tai sopimusosapuolten perustaessa Asunto-osakeyhtiön hankkeen toteuttamiseksi.

Asunto-osakeyhtiön perustamisen jälkeen käyttämättömät suunnitteluvarat siirtyvät Asunto-osakeyhtiön hallintaan ja niistä maksetaan myös perustettavan asunto-osakeyhtiön pääomaosakeomistusten suhteessa.

10. Asuntovarauksesta luopuminen ja varausoikeuden menettäminen ennen asunto-osakeyhtiön perustamista

Mikäli Varaaja haluaa luopua osallisuudestaan hankkeessa, hänen tulee ilmoittaa asiasta kirjallisesti Johtoryhmälle.

Luopuminen tapahtuu, kun samalle asunnolle on löytynyt uusi varaaja, joka allekirjoittaa kaikki Varaajan solmimat sopimukset ja maksaa kaikki siihen mennessä asuntojen varaajilta perityt varaus- ja suunnittelumaksut. Tämä tapahduttua luopujalle palautetaan hänen maksamansa varaus- ja suunnittelumaksut.

Jos hankkeessa on Varaajan tilauksesta tehty hänen varaamaansa asuntoa koskevia, asunnon perusratkaisusta poikkeavia suunnitelmia tai hän on ehtinyt osallistua asuntonsa osalta ns. myötäsunnitteluun, tällaisten yksilöllisten suunnitelmien ja muutosten aiheuttamat kustannukset peritään häneltä täysimääräisesti.

Jos Varaaja jättää suorittamatta kohdassa 7. mainitut suunnittelumaksut eräpäivään mennessä, Johtoryhmällä on oikeus ja velvollisuus peruuttaa varaus, jolloin myös Asunto-osakeyhtiön vastaavien osakkeiden merkintäoikeus lakkaa ja Varaajan siihen mennessä maksamat hankkeeseen liittyvät maksut palautetaan hänelle, kun hänen tilalleen hankkeeseen saadaan uusi Varaaja.

Asunto-osakeyhtiön tultua perustetuksi hankkeesta luopuminen tapahtuu osakekaupan kautta tämän sopimuksen kohdassa 15. mainituin ehdoin.

11. Asunto-osakeyhtiön rahoitus

Hankkeen toteutus rahoitetaan Asunto-osakeyhtiön osakkaiden maksamilla osakepääomalla ja rakennusrahastomaksuilla sekä yhtiölainalla, jonka suuruudeksi on arvioitu 60% hankkeen lopullisesta budjetista.

Ryhmärakennuttamislain voimaantulon jälkeen useat ryhmärakennuttamishankkeet ovat saaneet rakennusaikaista yhtiölainaa. Yhtiölainan lopullinen varmistuminen edellyttää kuitenkin aina pankin erillistä luottopäätöstä, joka pyritään hankkimaan lopullisen budjetin varmistuttua ennen rakentamispäätöksen tekoa perustettavan asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksessa. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei lainapäätöstä siis vielä ole. Osakkaat sitoutuvat myötävaikuttamaan yhtiökokouksessa tarvittavien lainannostovaltuuksien antamiseen yhtiön hallitukselle, mikäli laina on saatavissa ja hallitus sen nostamista esittää.

Kukin osakkeenomistaja suorittaa Asunto-osakeyhtiön rakennusrahastoon viimeistään 14 vuorokauden kuluttua Asunto-osakeyhtiön perustamisen jälkeen 5 % oman asuntonsa arvioiduista hankintakustannuksista yhtiöjärjestyksen mukaisella perusteella laskettuna. Näillä veloituksilla katetaan jatkosuunnittelun ja rakentamisen valmistelun kuluja.

Yhtiökokouksen tehtyä rakentamispäätöksen ja vahvistettua asuntojen hankintakustannukset kukin osakkeenomistaja suorittaa viimeistään hallituksen määräämänä päivänä ennen urakkasopimuksen/urakkasopimusten allekirjoittamista 10 % oman asuntonsa hankintakustannuksesta Asunto-osakeyhtiön rakennusrahastoon.

Jäljelle jäävä osuus, 85 % asunnon hankintakustannuksista vähennettynä ennen Asunto-osakeyhtiön perustamista maksetuilla varaus- ja suunnittelumaksuilla sekä rakennusaikaisen yhtiölainan osuudella suoritetaan rakennusrahastosuorituksin yhtiökokouksen vahvistaman maksuerätaulukon mukaisesti ja Asunto-osakeyhtiön hallituksen tarkemmin määrääminä ajankohtina rakennusaikana.

Lopulliset asuntokohtaiset rakennusrahastosuoritukset määräytyvät rakennushankkeen valmistuttua ja sen kaikkien kustannusten selvittyä. Osakkaat ovat velvollisia maksamaan tarvittavan lisäsuorituksen rakennusrahastoon, mikäli lopulliset kustannukset ylittävät budjetin ja vastaavasti ovat oikeutettuja saamaan hyvityksen, mikäli lopulliset kustannukset alittavat budjetin.

Talon valmistuttua osakkaat maksavat pääomavastiketta, jolla katetaan yhtiölainan lyhennyksiä, korkoja ja muita pääomakuluja. Osakaskohtaiset lainaosuudet määritetään yhtiöjärjestyksessä määrättyjen perusteiden mukaisina osuuksina. Osakkaalla on mahdollisuus maksaa osuutensa yhtiölainasta talon valmistumisen jälkeen.

Osakkaat sitoutuvat suorittamaan urakkasopimuksen tekemisen yhteydessä vahvistettavat rakennusrahastomaksuerät niihin määräpäiviin mennessä, jotka yhtiökokous vahvistaa rakennuttamispäätöksen tekemisen yhteydessä. Kukin osakas sitoutuu myötävaikuttamaan siihen, että hallituksen esittämä maksuerätaulukko Asunto-osakeyhtiön rakennusrahaston kartuttamiseksi hyväksytään yhtiökokouksessa.

Osakkaat sitoutuvat maksamaan myöhästyneelle maksusuoritukselle korkolain mukaista viivästyskorkoa edellyttäen, että Asunto-osakeyhtiön hallitus on ilmoittanut eräpäivän vähintään 30 vuorokautta ennen eräpäivää.

Varaus-, suunnittelu- ja rakennusrahastosuoritusten erääntymisen alustava aikataulu on esitetty liitteessä 11.

12. Asunto-osakeyhtiön perustaminen ja siihen liittyvät toimet

Kun kaikki hankkeen asunnot ovat tulleet varatuiksi ja kaikki varaajat ovat osaltaan allekirjoittaneet asuntovaraussopimuksen sekä tämän ryhmärakennuttamissopimuksen, ja varaajat ovat täyttäneet kaikki näiden sopimusten ehdot ja velvoitteet, sopimusosapuolet ryhtyvät välittömästi toimiin asunto-osakeyhtiön perustamiseksi.

Asunto-osakeyhtiö perustetaan liitteessä 4 esitettyjen perustamissopimuksen ja yhtiöjärjestyksen mukaisesti.

Yhtiön tultua perustetuksi osakekirjat sekä oikeusministeriön asetuksessa 450/2015 tarkoitetut muut ryhmärakennuttamisasiakirjat luovutetaan ryhmärakennuttamisasiakirjojen säilyttäjän haltuun ryhmärakennuttamislain 23 - 25 §:n mukaisesti.

13. Asunto-osakeyhtiön maksuvalmiuden turvaamiseksi tehtävät järjestelyt

Kunkin Varaajan tulee esittää ennen asunto-osakeyhtiön perustamista Johtoryhmän ohjeiden mukaisesti hyväksyttävä kirjallinen selvitys kyvystään rahoittaa osuutensa (50%) hankinta-arvosta rakennusaikana. Selvyyden vuoksi todettakoon, että kustannusten nousun varalta Varaajan rahoituskyky varmistetaan 10 prosenttiyksikköä yli hänen asuntonsa omarahoitusosuuden.

Mikäli Osakas ei täytä osakkuuteensa perustuvia tai tämän sopimuksen mukaisia maksuvelvoitteitaan tai hänen maksusuorituksensa on myöhässä enemmän kuin 30 vuorokautta, on Osakas Asunto-osakeyhtiön niin vaatiessa velvollinen välittömästi tarjoamaan osakkeitaan Asunto-osakeyhtiön tai Asunto-osakeyhtiön osoittaman kolmannen tahon hankittavaksi. Osakas sitoutuu tällöin tarjoamaan osakkeitaan hankittaviksi käynnistysvaiheen osallistumismaksujen ja kaikkien ryhmärakennuttamissopimukseen ja Asunto-osakeyhtiön perustamissopimukseen perustuvien maksujen arvolla, josta tehdään 4 %:n suuruinen vähennys. Mikäli osakkeita edellytetään tarjottavaksi Asunto-osakeyhtiön hankittaviksi, tulee tarjous tehdä lisäksi sellaisin ehdoin, että osakkeesta maksettava hinta erääntyy maksettavaksi silloin, kun Asunto-osakeyhtiö on saanut ne luovutetuksi edelleen.

Asunto-osakeyhtiön on lähetettävä osakkeenomistajalle huomautus maksuvelvoitteen laiminlyönnistä kirjattuna kirjeenä osakkaan Asunto-osakeyhtiölle ilmoittamaan osoitteeseen viimeistään 14 vuorokautta ennen kuin Osakkaan edellä sovittu velvollisuus astuu voimaan.

Osakkeiden tuleminen edellä kuvatulla tavalla Asunto-osakeyhtiön omistukseen ei ole tarkoitettu pysyväksi järjestelyksi. Tällaisessa tilanteessa Asunto-osakeyhtiön hallituksen tulee viipymättä selvittää mahdollisuudet osakkeiden edelleen myymiseen tai osakkeiden mitätöintiin ja uusien, asianomaisen huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden tarjoamiseen merkittäväksi, ja käynnistää tähän tähtäävien päätösten valmistelu.

Osakkaat sitoutuvat myötävaikuttamaan, että Asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksessa tehdään kaikki tarvittavat yhtiökokouspäätökset osakkeiden hankkimiseksi edellä mainituissa tilanteissa.

Lisäksi kukin osakkeenomistaja hyväksyy ja allekirjoittaa osaltaan panttaussitoumuksen, jolla osakkeenomistaja panttaa omistamansa osakkeet Yhtiölle osakkuuteen perustuvien omien rakennusaikaisiin kustannuksiin perustuvien maksuvelvoitteidensa suorittamisen vakuudeksi. Osakkeiden ottamisesta pantiksi päättää yhtiökokous asunto-osakeyhtiölain 18 luvun 4, 5 ja 7 §:ien mukaisesti.

Jos Varaaja jättää noudattamatta tämän sopimuksen ehtoja siten, että laiminlyönnistä aiheutuu rakennushankkeelle viivästyksiä tai Asunto-osakeyhtiölle kustannuksia, Asunto-osakeyhtiön hallitus voi langettaa sopimusta laiminlyöneen osapuolen maksettavaksi 15 000 euron sopimussakon. Mikäli laiminlyönnin aiheuttama vahinko on tätä summaa suurempi, peritään kaikki vahingon aiheuttamat todelliset kustannukset sopimussakon lisäksi.

14. Hankkeen edustaminen rakentamisvaiheessa

Asunto-osakeyhtiön tultua perustetuksi sitä edustaa rakennusaikana hallituksen puheenjohtaja ja hallitus Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen ja asunto-osakeyhtiölain mukaisesti, sekä projektin johtamisesta vastaavat Ryhmärakennuttajakonsultti ja Ryhmärakennuttamisen tuki -konsultti konsulttisopimustensa mukaisesti.

15. Osakkeiden luovuttamiseen rakentamisvaiheessa liittyvät ehdot

Varaaja sitoutuu lähtökohtaisesti olemaan luovuttamatta osakkeitaan rakennusaikana muutoin kuin erittäin painavista syistä. Osakkeista luopuminen asunto-osakeyhtiön tultua perustetuksi tapahtuu normaalina asuntokauppana, jossa osakkeiden hintana käytetään luopuvan osakkaan siihen saakka hankkeessa maksamien maksujen loppusummaa.

Lisäksi tämän sopimuksen voimassaolon aikana osakkeiden uusi omistaja on velvollinen allekirjoittamaan asuntokaupan yhteydessä kaikki samat sopimukset, jotka asunnon alkuperäinen Varaaja on allekirjoittanut yhtiön perustamisen hetkellä ja ennen sitä, ja maksamaan hallituksen määräämän korvauksen osakkaan vaihtumisesta aiheutuneista hallinnollisista kuluista yhtiölle.

16. Hitas-ehdot

Tämän sopimuksen allekirjoittajat sitoutuvat noudattamaan Helsingin kaupungin hitas-ehtoja (liite nro 9).

17. Sopimusosapuolten sitoumukset

Tällä sopimuksella Varaajat

- vakuuttavat, että heidän tarkoituksenaan on osakkeita merkittävästi hankkia asuinhuoneisto itselleen ja/tai perheenjäsenelleen,
- sitoutuvat osaltaan edistämään toteutussuunnitelman toteuttamista ja sen edellyttämien päätösten tekoa,
- sitoutuvat toimimaan Asunto-osakeyhtiön perustamisvaiheessa tämän sopimuksen mukaisesti,
- vakuuttavat varmistautuneensa kyvystään täyttää tämän sopimuksen ja rakentamisen vaatimat taloudelliset velvoitteensa, ja
- myöntävät omasta puolestaan muille tuleville varaajille vastaavat oikeudet, jotka heillä on tämän sopimuksen perusteella.

18. Päiväys, allekirjoitus ja nimenselvennys

Vakuutan perehtyneeni huolellisesti hyvissä ajoin ennen tämän sopimuksen allekirjoittamista sen sisältöön, totean ymmärtäväni sen merkityksen sekä sitoudun sitä noudattamaan.

Asunto NN:

Asunto NN:

DD:ssä dd.mm.yyyy

DD:ssä dd.mm.yyyy

Nimenselvennys

Nimenselvennys

19. Liitteet

1. Helsingin kaupunginhallituksen päätös tonttivarauksesta.
2. Varausmaksusopimus
3. Pasaati toteutussuunnitelma
4. Perustettavan asunto-osakeyhtiön perustamissopimus ja yhtiöjärjestys
5. Alustava suunnitteluaineisto
6. Myötäsuunnittelun sekä kaluste-, varuste- ja pintamateriaalivalintojen pelisäännöt
7. Hankkeen kustannustavoite ja alustava asuntohinnasto
8. Alustava taloussuunnitelma
9. Helsingin kaupungin hitas-ehdot, omistusrajoitussitoumus
10. Panttaussopimus
11. Suunnittelu- ja rakennusrahastosuoritusten erääntymisen alustava aikataulu
12. Ryhmärakennuttamislain 30 §