

*Tämän sopimuksen liitteineen voi palauttaa postitse kahtena kappaleena kaikki kohdat täytettynä ja allekirjoitettuna sopimuksen kohdassa 1.B mainittuun osoitteeseen*

## **ASUINHUONEISTON PINTA-ALAN VARAUSMAKSUSOPIMUS**

### **Johdanto**

Tällä sopimuksella Osallistuja varaa asuinhuoneiston pinta-alaa Aktiiviset Seniorit ry:n suunnitteilla olevasta ryhmärakennutettavasta yhteisöllisestä kerrostalosta ja sitoutuu maksamaan ryhmärakennuttamislain 6 §:n mukaiset maksut. Sopimuksen seurauksena Osallistujalle syntyy mahdollisuus hankkia asunto tästä talosta myöhemmin tehtävällä asunto-osakeyhtiön osakkeiden merkinnällä.

### **1. Sopimuksen osapuolet**

#### 1.A. Osallistuja eli Asuinhuoneiston pinta-alan varaaja:

A.1. Nimi:

Henkilötunnus:

Osoite:

Puhelinnumero:

Sähköpostiosoite:

A.1. Osallistujan pankkitilin tilinumero mahdollisia maksupalautuksia varten:

#### A.2. Mahdollinen toinen Osallistuja eli saman asuinhuoneiston pinta-alan varaaja, esimerkiksi puoliso tai kuolinpesän osakas:

A.2. Nimi:

Henkilötunnus:

Osoite:

Puhelinnumero:

Sähköpostiosoite:

A.2. Osallistujan pankkitilin tilinumero mahdollisia maksupalautuksia varten:

#### A.3. Mahdollinen kolmas Osallistuja eli saman asuinhuoneiston pinta-alan varaaja, esimerkiksi kuolinpesän osakas tai muu yhteisomistajaksi ryhtyvä:

A.3. Nimi:

Henkilötunnus:

Osoite:

Puhelinnumero:

Sähköpostiosoite:

A.3 Osallistujan pankkitilin tilinumero mahdollisia maksupalautuksia varten:

A.4. Mahdollinen neljäs Osallistuja eli saman asuinhuoneiston pinta-alan varaaja, esimerkiksi kuolinpesän osakas tai muu yhteisomistajaksi ryhtyvä:

A.4. Nimi:

Henkilötunnus:

Osoite:

Puhelinnumero:

Sähköpostiosoite:

A.4 Osallistujan pankkitilin tilinumero mahdollisia maksupalautuksia varten:

Jos edelle on merkitty kaksi tai useampia tilinumeroja, niin mahdollisesti palautettavat maksut palautetaan näille tileille alla mainittujen suunniteltujen omistusosuuksien suhteessa.

A.1., A.2., A.3. ja A.4. Osallistujan suunnitellut omistusosuudet:

A.1.Osallistuja \_\_\_\_\_ %

A.2.Osallistuja \_\_\_\_\_ %

A.3.Osallistuja \_\_\_\_\_ %

A.4.Osallistuja \_\_\_\_\_ %

Osuudet yhteensä 100 %

Kaikkia edellä mainittuja Asuinhuoneiston pinta-alan varaavia A.1., A.2., A.3. ja A.4. kutsutaan yhdessä jäljempänä yksiköllisellä ilmaisulla ”**Osallistuja**”. Tätä asuinhuoneiston pinta-alan varausmaksusopimusta kutsutaan myös nimellä ”**Sopimus**”.

Monikollisella ilmaisulla ”**osallistujat**” tarkoitetaan tässä Sopimuksessa kaikkia tätä Sopimusta vastaavan Asuinhuoneiston pinta-alan varausmaksusopimuksen Aktiiviset Seniorit ry:n kanssa solmineita henkilöitä. Näitä osallistujia tulee olemaan noin 50-100 henkilöä.

## 1.B. Maksujen vastaanottaja:

**Aktiiviset Seniorit ry**, jäljempänä "**Aktiiviset Seniorit**" tai "**AS**".

Y-tunnus: 1765730-8

Osoite: Arielinkatu 8 B, 00540 Helsinki

Tähän Sopimukseen liittyvissä asioissa AS:n yhteyshenkilönä toimii:

Leena Vahtera, puhelinnumero +358 44 539 9954.

Sähköpostiosoite: 3talo.aktiivisetseniorit@gmail.com

## **2. Sopimuksen tausta ja tarkoitus**

### *Sopimuksen tausta*

Aktiiviset Seniorit edistää ikääntyvien ja vanhusväestön hyvinvointia, terveyttä, omatoimisuutta sekä mielekästä tasapainoista elämää yhteisöllisen asumisen ratkaisuilla. AS on tähän mennessä rakennuttanut grynderimallilla Helsinkiin kaksi yhteisöllistä senioritaloa, Loppukirin Arabianrantaan ja Kotisataman Kalasataman alueelle.

Helsingin kaupunki on varannut AS:lle Kalasatamasta 4000 rakennusoikeusneliömetrin vuokratontin 10651/3 käytettäväksi Hitas-omistusasuntojen konsulttivetoiseen ryhmärakennuttamiseen. Ks. Helsingin kaupunginhallituksen päätös 5.11.2018, §691 "Tonttien varaaminen asuntohankkeita varten" sekä liiteasiakirjat: [https://www.hel.fi/helsinki/fi/kaupunki-ja-hallinto/paatoksenteko/kaupunginhallitus/esityslistat/asiakirja?year=2018&ls=11&doc=Keha\\_2018-11-05\\_Khs\\_42\\_Pk](https://www.hel.fi/helsinki/fi/kaupunki-ja-hallinto/paatoksenteko/kaupunginhallitus/esityslistat/asiakirja?year=2018&ls=11&doc=Keha_2018-11-05_Khs_42_Pk). Osakehuoneistoihin kuuluvien asuinneliömetrien suuntaa-antavaksi määräksi arvioidaan ennen arkkitehtisuunnittelun aloittamista 3300 asuinneliömetriä.

Kolmannen yhteisöllisen talon rakentamista koskevasta ryhmärakennuttamishankkeesta käytetään tässä Sopimuksessa nimeä "**Kolmas yhteisötalo -hanke**", "**Hanke**" tai "**Talo**".

Hanke toteutetaan kolmessa toisiaan seuraavassa vaiheessa:

(i) Valmisteluvaiheessa AS on saanut Talolle Helsingin kaupungilta Hitas-tontin varauksen sekä valinnut Hankkeelle ryhmärakennuttamis- ja rakennuttamiskonsultit (jäljempänä "**Valmisteluvaihe**").

(ii) Seuraavaksi alkavassa Käynnistysvaiheessa AS laatii Hankkeelle rahoitussuunnitelman, neuvottelee rahoittajapankin, valitsee arkkitehdin, rakennesuunnittelijan, talotekniikan suunnittelijat, hakee rakentamisluvat, teettää suunnitelmat ja urakkaohjelman sekä kilpailuttaa pääurakoitsijan (jäljempänä "**Käynnistysvaihe**"). Käynnistysvaiheen lopussa osallistujat allekirjoittavat ryhmärakennuttamislain 22 §:n mukaisen ryhmärakennuttamis-sopimuksen.

(iii) Rakennusvaiheessa osallistujat perustavat Talolle asunto-osakeyhtiön, joka rakennuttaa Talon (jäljempänä "**Rakennusvaihe**"). Rakennusvaihe päättyy kun Talo valmistuu käyttöönotettavaksi.

### *Sopimuksen tarkoitus*

Hankkeen Valmisteluvaihe on päättynyt ja Hanke on siirtymässä Käynnistysvaiheeseen. Käynnistysvaiheen aloittamiseksi AS kerää osallistujia, jotka asuinhuoneiston pinta-alan varausmaksusopimuksen allekirjoittamisella sitoutuvat mukaan Hankkeeseen. Tämä sopimus on ryhmärakennuttamislain 6 § 1 momentissa mainittu "asiakirja" (ks. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2015/20150190#L2P6>).

Osallistuja haluaa hankkia Talosta asunnon omaan käyttöönsä. Osallistuja varaa Talosta asuinhuoneiston pinta-alaa ja sitoutuu maksamaan alla määritellyt Osallistumismaksut. Osallistujan tarkoituksena on ryhtyä Taloa varten perustettavan asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajaksi ja maksaa asunnon hankintahinta asunto-osakeyhtiölle. Varaus ei vielä tässä vaiheessa kohdistu mihinkään huoneistoon, koska arkkitehtisuunnitelmia ja huoneistoluetteloa ei ole vielä olemassa. Sopimuksen seurauksena Osallistujalle syntyy mahdollisuus hankkia asunto Talosta myöhemmin tehtävällä ryhmärakennuttamissopimuksen allekirjoittamisella ja asunto-osakeyhtiön osakkeiden merkinnällä.

### **3. Sopimuksen voimaantulo ja korvautuminen ryhmärakennuttamissopimuksella**

#### *Sopimuksen voimaantulon menettelytapa*

Tämä Sopimus tulee voimaan, kun Osallistuja ja AS ovat kumpikin omalta osaltaan suorittaneet seuraavat toimenpiteet a) ja b):

a) Osallistuja on täydentänyt tämän Sopimukseen sisältäen kaikki kysytyt tiedot, allekirjoittanut Sopimuksen, toimittanut Sopimuksen kahtena allekirjoitettuna kappaleena AS:lle ja Osallistujan maksama Varausmaksu on saapunut yhdistyksen edellä mainitulle pankkitilille siten, että maksu on maksun viestikentän perusteella tunnistettavissa Osallistujan maksamaksi.

b) AS:n hallitus on hyväksynyt Osallistujan mukaan Hankkeeseen, AS:n edustaja on allekirjoittanut tämän Sopimuksen ja AS on palauttanut Osallistujalle AS:n puolelta allekirjoitetun sopimuskappaleen paperimuodossa tai sähköisesti.

Jos Hallitus ei hyväksy Asuinhuoneiston pinta-alan varausmaksun maksanutta Osallistujaa mukaan Hankkeeseen, AS palauttaa Asuinhuoneiston pinta-alan varausmaksun Osallistujan ilmoittamalle/-ille pankkitilille/-eille 14 vuorokauden kuluessa siitä lukien, kun hallitus on päättänyt olla hyväksymättä Osallistujaa. Hallituksen päätös olla hyväksymättä Osallistujaa mukaan Hankkeeseen ei edellytä perusteluja. Tässä tapauksessa kyse ei ole Osallistujan tekemästä varauksesta luopumisesta, koska sopimus ei vielä ole tullut voimaan.

#### *Osallistujan hyväksymisen edellytykset*

AS:n hallituksen päätös hyväksyä Osallistuja mukaan hankkeeseen edellyttää

- Osallistujalta AS:n jäsenyyttä, vähintään 48 vuoden ikää ja AS:n 3.Yhteisöalo-hankemaksun maksamista Sopimuksen allekirjoitusvuodelta,
- että Osallistuja on tutustunut ryhmärakennuttamiseen esimerkiksi lukemalla kirjan Salla Korpela: Ryhmärakennuttajan opas, Rakennustieto Oy 2015 sekä
- että Osallistuja on AS:n järjestämässä haastattelussa tai muulla toiminnallaan osoittanut ymmärtävänsä ryhmärakennuttamisen ja yhteisöllisen asumisen pelisäännöt.

### *Sopimuksen korvautuminen ryhmärakennuttamissopimuksella*

Tämä Sopimus korvautuu myöhemmin solmittavalla ryhmärakennuttamislain 22 §:n mukaisella ryhmärakennuttamissopimuksella, jonka solmivat Osallistuja sekä muut vastaavan Asuinhuoneiston pinta-alan varausmaksusopimuksen allekirjoittaneet osallistujat, jotka yhdessä muodostavat Taloa varten myöhemmin perustettavan asunto-osakeyhtiön osakaiden joukon. Osallistujan on ennen ryhmärakennuttamissopimuksen allekirjoittamista osoitettava todisteellisesti AS:lle maksukykynsä haluamansa asunnon rahoittamiseen.

#### **4. Hankkeen periaatteet ja tavoitteet**

Hanke on ryhmärakennuttamishanke, jonka osallistujat muodostavat yhdessä maankäyttö- ja rakennuslain 119 §:ssä tarkoitetun rakennushankkeeseen ryhtyvän tahon. Hankkeen osallistujat eivät hanki asuntoa asuntokauppalain mukaisena asuntokauppana, vaan merkitsevät osakkeita perustettavasta asunto-osakeyhtiöstä ja maksavat asunnon hankintahinnan asunto-osakeyhtiölle. Osallistujat rakennuttavat yhdessä ryhmärakennuttamislain mukaisesti asunto-osakeyhtiömuodossa asunnot itselleen ja kantavat riskin hankkeen teknisestä ja taloudellisesta onnistumisesta. Asunto-osakkeiden merkitseminen Talosta edellyttää Helsingin kaupungin tontinvuokrausehtojen määräämien Hitas-ehtojen täyttämistä. Osallistuja kantaa riskin siitä, jos Hitas-ehdot eivät täyty hänen kohdallaan.

Hanke tähtää yhteisöllisen, ekologisesti kestäväen kerrostalon rakennuttamiseen kohtuullisin kustannuksin. Yhteisöllisyydellä tarkoitetaan sekä rakennusaikaista yhteistyötä että asumisaikaista yhteistoimintaa asukkaiden arjen sujuvoittamiseksi ja asumisviihtyvyyden parantamiseksi. Tätä varten Taloon sijoitetaan asukkaiden yhteiskäytössä olevia tiloja suuruusluokkaa 10 % Talon kerrosalasta eli enemmän kuin tavallisissa asuinkerrostaloissa. Yhteistiloja voivat olla esimerkiksi yhteinen ruoka-/juhlasali, muut oleskelu-, kerho- ja kirjastotilat, saunaosasto, liikuntatilat ja pesutilat. Yhteistilojen rakentamiskustannukset katetaan osallistujien asunnoistaan maksamien osakkeiden merkintähinnoilla.

Talon arkkitehtisuunnittelu toteutetaan osallistujien eli tulevien osakkeenomistajien myötäsuunnitteluna siten, että Talon asunnoissa ja yhteistiloissa huomioidaan yksittäisten asukkaiden ja koko asukasjoukon asettamia tavoitteita.

Yhteisöllisen asumisen pelisäännöt ja asuinhuoneistojen käytölle asetettavat rajoitukset määritellään Talon asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä, mahdollisessa asunto-osakeyhtiön järjestyssäännössä (järjestysmääräyksessä), mahdollisessa asunto-osakeyhtiön osakassopimuksessa, ryhmärakennuttamissopimuksessa sekä ryhmärakennuttamissopimuksen liitteeksi otettavassa Asuinyhteisön säännöt -sopimuksessa. Luonnos Asuinyhteisön säännöt -sopimukseksi on tämän Sopimuksen liitteenä. Asuinyhteisön säännöt -sopimuksen lopullisesta sisällöstä päättää Asukaskokous jäljempänä selostettavalla enemmistö päätös menettelyllä.

Yhtiöjärjestyksessä ja/tai asunto-osakeyhtiön osakassopimuksessa asuinhuoneistojen käytölle asetettavia sitovia rajoituksia ovat alustavasti ainakin:

a) Tupakointikielto sisätiloissa ja parvekkeilla.

b) Asunnot on tarkoitettu osakkeenomistajien omaan asuinkäyttöön eikä sijoituskohteeksi pysyvää vuokralle antamista varten. Yhtiöjärjestyksessä kiellettäisiin asuntojen sijoitustarkoituksessa tapahtuva pysyvä vuokralle antaminen ja kiellettäisiin kokonaan asuntojen vuokralle antaminen lyhytkestoiseen Airbnb-tyyppiseen vuokraukseen.

c) Asuntojen vuokralleantaminen edellyttää lähtökohtaisesti vähintään yhdeltä vuokralaiselta vähintään 48 vuoden ikää, kuitenkin niin että perustellusta syystä tästä voidaan poiketa.

Yhteisöllinen talo ei ole palvelutalo eikä talo tarjoa asukkailleen hoivapalveluja. Talossa asuminen edellyttää tavanomaista kotona asumiseen tarvittavaa toimintakykyä, jonka jokainen asukas arvioi itse.

## 5. Hankkeen käynnistämisen edellytykset ja toteutustapa

### *Käynnistysvaiheen aloituksen edellytys*

Käynnistysvaihe alkaa, kun Asuinhuoneiston pinta-alan varausmaksusopimuksen on allekirjoittanut niin monta osallistujaa, että Talon asuinhuoneistojen pinta-alasta on tullut varauksi 50 % asuinneliömetreistä eli 1650 m<sup>2</sup> arvioidusta kokonaisasuinneliömetrimäärästä 3300 m<sup>2</sup>:sta. Varattujen neliömetrien määrä lasketaan jäljempänä kuvattujen asuinhuoneistojen pinta-alojen vaihteluvälien ylemmän rajan mukaan.

### *Toteutustapana konsulttivetoisuus*

Hanke perustaa asunto-osakeyhtiön, joka toimii Talon rakennuttajana Helsingin kaupungin asettamien tontinvarausehtojen mukaisesti konsulttivetoisesti. Valmisteluvaiheen aikana Hankkeelle on ryhmärakennuttamiskonsultiksi valittu Salla Korpela (Matrika Oy, Y-tunnus: 3103017-3) ja rakennuttamiskonsultiksi Saraco D&M Oy (Y-tunnus: 1738349-0).

## 6. Käynnistysvaiheen tavoitteet

Käynnistysvaiheen tavoitteena on muun muassa:

- laatia alustavat suunnitelmat, joista ilmenevät talon perusrakenteet ja -materiaalit, asuntojen sekä yhteistilojen ja -alueiden alustavat koot ja sijainnit,
- laatia hankkeen kustannusarvio sekä määrittää asuntojen merkintähinta-arviot,
- luoda edellytykset ryhmärakennuttamissopimuksen solmimiseksi ja laatia perustettavan asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestys,
- laatia suunnitelma hankkeen rakennusaikaiseksi rahoittamiseksi ja kartoittaa hankkeen rahoituslähteet,
- laatia asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestys, asunto-osakeyhtiön osakassopimus, ryhmärakennuttamissopimus sekä asuinyhteisön säännöt -sopimus
- laatia alustava arvio ensimmäisten vuosien asumiskustannuksista.

## 7. Käynnistysvaiheen hallinto

### *Asukaskokous ja päätösvallan käyttäminen*

Tätä Sopimusta vastaavan Asuinhuoneiston pinta-alan varausmaksusopimuksen AS:n kanssa solmineet osallistujat eli Taloa varten perustettavan asunto-osakeyhtiön tulevat osakkaat muodostavat keskenään asukaskokouksen, joka tekee päätöksiä Hankkeen tärkeimmistä asioista ("**Asukaskokous**"). Asukaskokouksen toimivalta alkaa Käynnistysvaiheen aloituksen edellytyksen täytyessä.

Osallistujalla on Hanketta koskevissa päätöksissä yksi ääni. Jos tämän Sopimuksen allekirjoittaneita Osallistujia on kaksi tai useampia, niin he käyttävät Osallistujan päätösvaltaa yhdessä eli sovelletaan "ääni per huoneisto" -periaatetta. Päätökset tehdään yksinkertaisella äänten enemmistöllä. Osallistuja eli tuolloin Asukaskokouksen jäsen sitoutuu hyväksymään ja noudattamaan edellä kuvatun tavoin syntyviä Asukaskokouksen päätöksiä.

Asukaskokous kokoontuu alla määritellyn Hallituksen kutsusta tarvittaessa ja vähintään kahden kuukauden välein. Asiamiehen käyttö Asukaskokouksessa on sallittua. Hallitus kutsuu ensimmäinen Asukaskokouksen koolle viimeistään sitten, kun Käynnistysvaiheen aloituksen edellytys täyttyy. 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 AsOy-lain ja AsOy-yhtiöjärjestyksen mukaisesti. Asukaskokous voi antaa Hallitukselle velvoittavia ohjeita Hankkeen hoitamisesta.

### *AS:n hallitus*

Aktiiviset Seniorit ry:n hallitus (jäljempänä "**Hallitus**") toimii Käynnistysvaiheessa hankkeen koordinoijana ja huolehtii käynnistysvaiheen tehtävien hoitamisesta joko itse, asettamiensa työryhmien avulla tai konsultteja apunaan käyttäen.

Hallituksen tehtävänä on muun muassa:

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

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

AS:n hallituksen toimivalta päättyy Taloa varten perustettavan asunto-osaakeyhtiön perustamiskokouksessa, jonka jälkeen päätösvaltaa käytetään AsOy-lain ja AsOy-yhtiöjärjestyksen mukaisesti.

## 8. Alustava asuntopinta-alan varaus ja osallistumismaksut

### *Asuinhuoneiston pinta-alan varaus*

Osallistuja varaa alustavasti Talosta asunnon eli asuinhuoneiston pinta-alaa seuraavasta kokoluokasta (rasti yhteen ruutuun):

- 30–45 m<sup>2</sup>, Varausmaksu  $45 \text{ m}^2 * 50 \text{ e/ m}^2 = 2250\text{e}$
- 46–60 m<sup>2</sup>, Varausmaksu  $60 \text{ m}^2 * 50 \text{ e/ m}^2 = 3000\text{e}$
- 61–75 m<sup>2</sup>, Varausmaksu  $75 \text{ m}^2 * 50 \text{ e/ m}^2 = 3750\text{e}$
- 76–90 m<sup>2</sup>, Varausmaksu  $90 \text{ m}^2 * 50 \text{ e/ m}^2 = 4500\text{e}$
- 91–105 m<sup>2</sup>, Varausmaksu  $105 \text{ m}^2 * 50 \text{ e/ m}^2 = 5250\text{e}$

Asuntojen pinta-alat, lukumäärät, varustetasot ja muut ominaisuudet määräytyvät vasta arkkitehtisuunnittelussa muun muassa erikokoisten ja -laatuisten asuntojen kysynnän sekä tontin asettamien rajoitusten puitteissa. AS:n tavoitteena on, että kaikki Asuinhuoneiston pinta-alan varaukset voidaan mahdollisuuksien mukaan tyydyttää. AS ei sitoudu siihen, että Asuinhuoneiston pinta-alan varauksen tässä sopimuksessa tehneelle Osallistujalle syntyy mahdollisuus merkitä juuri varaamassaan kokoluokassa oleva asunto. Mahdollisuudet edellä olevaa kokoluokitusta suurempiin asuinhuoneistoihin esimerkiksi kaksi asuntoa yhdistämällä määritetään rakennuksen arkkitehtisuunnittelussa.

Käynnistysvaiheen tavoitteiden toteuttamisesta aiheutuu kustannuksia, jotka katetaan osallistujien maksamilla jäljempänä määritellyillä Osallistumismaksuilla.

### *Asuinhuoneiston pinta-alan varausmaksu*

Osallistuja sitoutuu suorittamaan Asuinhuoneiston pinta-alan varausmaksuna viisikymmentä (50) euroa/m<sup>2</sup> edellä olevan asuntoneliövarauksen pinta-alamaksimin mukaan (jäljempänä "**Asuinhuoneiston pinta-alan varausmaksu**" tai "**Varausmaksu**"). Varausmaksu on osa ryhmärakennuttamislain 6 §:n mukaista osallistumismaksua.



Osallistuja maksaa Varausmaksun ja jäljempänä määritellyt Lisämaksut Aktiiviset Seniorit ry:n tilille Handelsbanken FI92 3131 1002 0317 67 ja merkitsee maksujen viestikenttään Osallistujan nimen/nimet.

Varausmaksu tulee maksaa edellä mainitulle AS:n tilille neljäntoista vuorokauden kuluessa tämän Sopimuksen allekirjoittamisesta.

### *Lisämaksut*

Hankkeen osallistujilta peritään Aloituskannun lisäksi Hallituksen päätöksen mukaan käynnistysvaiheen rahoituksessa tarvittavia lisäeriä (jäljempänä "**Lisämaksut**") kuitenkin niin, että maksujen yhteissumma ei ylitä 100 euroa/ m<sup>2</sup> ja kymmentuhatta (10 000) euroa asuntoa kohden (ks. ryhmärakennuttamislain 6 §:n 2 momentti; Asuinhuoneiston pinta-alan varausmaksu ja Lisämaksut jäljempänä yhdessä "**Osallistumismaksut**").

Osallistumismaksujen kokonaisenimmäismäärät kokoluokittain, sisältää Varausmaksun ja Lisämaksut:

30–45 m<sup>2</sup>, enimmäismäärä 45 m<sup>2</sup> \* 100 e/ m<sup>2</sup>= 4 500e  
46–60 m<sup>2</sup>, enimmäismäärä 60 m<sup>2</sup> \* 100 e/ m<sup>2</sup>= 6 000e  
61–75 m<sup>2</sup>, enimmäismäärä 75 m<sup>2</sup> \* 100 e/ m<sup>2</sup>= 7 500e  
76–90 m<sup>2</sup>, enimmäismäärä 90 m<sup>2</sup> \* 100 e/ m<sup>2</sup>= 9 000e  
91–105 m<sup>2</sup>, enimmäismäärä 10 000e

Osallistuja sitoutuu maksamaan Lisämaksut AS:n lähettämään laskuun merkittävään eräpäivään mennessä.

### *Osallistumismaksujen käyttäminen*

Kerättyjä Osallistumismaksuja hallinnoi Hallitus, joka käyttää varoja tämän Sopimuksen mukaisesti tarkoituksiin heti ensimmäisten varausmaksusopimusten voimaantulosta lähtien. Hallitus raportoi maksujen käyttämisestä Asukaskokoukselle. Kerätyt Osallistumismaksut ja niiden käyttö merkitään AS:n kirjanpitoon, jonka AS:n vuosikokouksen valitsevat tilintarkastajat tarkastavat.

Osallistuja vastaa Hankkeen kustannuksista niiden Osallistumismaksujen yhteissummalla, jotka hän tässä sopimuksessa sitoutuu maksamaan.

## **9. Asuntovarauksen etusijajärjestys**

Osallistujalle syntyy oikeus tehdä lopullinen asuntovaraus arkkitehtisuunnittelun perusteella määrittävästä Talon huoneistoluettelosta siinä etusijajärjestyksessä kuin missä järjestyksessä eri osallistujat ovat maksaneet Varausmaksun (jäljempänä "**Etusijajärjestys**"). Osallistujien on osoitettava maksupäivä lähettämällä AS:lle maksupäivän osoittava pankin kuitti tai tiliote. Jos Osallistuja ei esitä AS:lle tositetta maksupäivästä, maksupäivänä pidetään sitä päivää, jolloin Varausmaksu on AS:n tiliotteen mukaan saapunut AS:n tilille. Jos useampi Varausmaksu on maksettu samana päivänä, niin Hallitus ratkaisee niiden osallistujien keskinäisen Etusijajärjestyksen arpomalla.

Osallistujat eivät voi vaihtaa keskenään Etusijajärjestystä. Osallistujan luopuessa varauksesta hän menettää asemansa Etusijajärjestyksessä. Luopuvaa osallistujaa myöhempänä Etusijajärjestyksessä olevat nousevat Etusijajärjestyksessä eteenpäin.

## 10. Varauksesta luopuminen

### *Varauksesta luopuminen*

Osallistujasta johtuvat syyt, kuten esimerkiksi Osallistujan kuolema, pysyvä toimintakyvyttömyys, asunnontarpeen päättyminen ja maksukyvyttömyys sekä Hitas-rajoitusten muostuminen asunnon hankinnan esteeksi eivät vaikuta tämän Sopimuksen voimassaoloon. Mikäli tämän Sopimuksen allekirjoittanut Osallistuja, osallistujan kuolinpesä tai perinnönjaoissa tms. tämän Sopimuksen omaisuudekseen saanut henkilö haluaa luopua osallisuudesta Hankkeessa, hän voi tehdä sen ilmoittamalla asiasta AS:lle yllä mainittuun sähköpostiosoitteeseen (jäljempänä "**Luopuva Osallistuja**"). Luopumisilmoituksen jälkeen Luopuvalla Osallistujalla ei ole enää Sopimuksen mukaista päätösvaltaa Hankkeessa, Luopuva Osallistuja ei ole enää velvollinen maksamaan lisää Osallistumismaksuja ja Luopuvalla Osallistujalla ei ole enää oikeutta hankkia asuntoa Talosta asunto-osakeyhtiön osakkeiden merkinnällä.

### *Osallistumismaksujen palauttaminen Luopuvalle Osallistujalle*

Luopuvalle Osallistujalle palautetaan hänen maksamansa Osallistumismaksut ilman korkoa, kun Luopuvan Osallistujan tilalle saadaan uusi osallistuja tai osallistujia, joka on maksanut vähintään saman verran Osallistumismaksuja AS:lle kuin Luopuva Osallistuja ja jonka varausmaksusopimus on tullut voimaan. Luopuvalle Osallistujalle palautetaan hänen maksamansa Osallistumismaksut vasta edellä kuvattujen kaikkien edellytysten täytyttyä, vaikka Luopuva Osallistuja olisi kuollut, Luopuvan Osallistujan asunnon tarve olisi muusta syystä lakannut tai asunnon hankinta olisi estynyt muusta syystä kuten Hitas-rajoitusten tai maksukyvyttömyyden takia.

### *Varauksesta luopuminen useamman allekirjoittajan tilanteessa*

Mikäli tämän Sopimuksen on allekirjoittanut useampi kuin yksi Osallistuja, koskee yhdenkin heistä tekemä varauksesta luopuminen jokaista tämän Sopimuksen Osallistujan ominaisuudessa allekirjoittanutta, elleivät AS ja jäljelle jäävä Osallistuja sovi kirjallisesti erikseen Sopimuksen voimassapitämisestä ilman Luopunutta Osallistujaa. AS palauttaa Osallistumismaksut tässä Sopimuksessa ilmoitetulle/-tuille Osallistujan pankkitilille/-tileille siitä riippumatta kuka ja miltä pankkitileiltä on Osallistumismaksut AS:lle maksanut.

## 11. Hankkeen aikataulu ja Sopimuksen voimassaolon päättyminen

### *Hankkeen aikataulu*

AS:n pyrkimyksenä on saattaa Käynnistysvaiheen tavoitteet valmiiksi 31.3.2021 mennessä. Talon rakentaminen voi käynnistyä vuosien 2022-2023 aikana ja Talo valmistuu noin 1,5 - 2 vuodessa rakentamisen aloittamisesta.

### *Sopimuksen voimassaolon päätyminen*

i) Tämän Sopimuksen voimassaolo päättyy

- a) tämän Sopimuksen korvaavan ryhmärakennuttamissopimuksen solmimiseen,
- b) Osallistujan ryhmärakennuttamissopimuksen solmimisedellytysten puutteeseen, esimerkiksi Hitas-rajoitusten takia tai jos Osallistuja ei kykene todisteellisesti osoittamaan AS:lle maksukykyään haluamansa asunnon rahoittamiseen,
- c) varauksesta luopumisen jälkeen,
- d) AS:n päättäessä Hankkeen raukeamisesta tilanteesta, jossa Hankkeen toteuttaminen on osoittautunut mahdottomaksi esimerkiksi siksi, ettei tarvittava määrä osallistujia ole allekirjoittanut asuinhuoneiston pinta-alan varausmaksusopimusta, tai
- e) Hankkeen rautessa automaattisesti, jos Hankkeen ryhmärakennuttamissopimusta ei ole allekirjoitettu 30.6.2022 mennessä.

ii) Jos Osallistuja laiminlyö Lisämaksujen maksamisen niiden eräpäivään mennessä eikä maksa Lisämaksuja AS:n Osallistujan yllä mainittuun sähköpostiosoitteeseen lähettämästä muistutuslaskusta huolimatta 30 päivän kuluessa alkuperäisestä eräpäivästä, AS:llä on oikeus

- ryhtyä perimään Lisämaksuja oikeusteitse alkuperäisestä eräpäivästä laskettavine viivästyskorkeineen taikka

- vaihtoehtoisesti heti tai myöhemmin purkaa tämä Sopimus päättymään välittömin vaikutuksin ja ilman korvausvelvollisuutta ilmoittamalla siitä kirjallisesti Osallistujan edellä määriteltyyn sähköpostiosoitteeseen.

iii) AS voi lisäksi purkaa tämän Sopimuksen välittömin vaikutuksin ja ilman korvausvelvollisuutta ilmoittamalla siitä kirjallisesti Osallistujan edellä määriteltyyn sähköpostiosoitteeseen, jos Osallistuja ei täytä tämän Sopimuksen voimaantulon edellytyksiä, rikkoo muutoin olennaisesti tämän Sopimuksen määräyksiä tai toistuvalla käyttäytymisellään osoittaa, ettei hyväksy tässä Sopimuksessa määriteltyjä Hankkeen periaatteita ja tavoitteita. AS:n on ennen tähän iii)-kohtaan perustuvaa Sopimuksen purkamista ilmoitettava purku-uhasta sähköpostilla ja annettava Osallistujalle mahdollisuus 14 vuorokauden kuluessa oikaista toimintansa.

### *Osallistumismaksujen käsittely sopimuksen voimassaolon päättymisen jälkeen*

Jos sopimuksen voimassaolo päättyy siihen että Osallistuja allekirjoittaa Hanketta koskevan ryhmärakennuttamissopimuksen, Osallistumismaksut käytetään Hankkeen kustannuksiin.

Jos tämä Sopimus ei Osallistujan kohdalla johda ryhmärakennuttamissopimuksen solmimiseen, AS purkaa Sopimuksen tai Osallistuja luopuu varauksesta, Osallistumismaksujen palauttamiseen sovelletaan mitä edellä on sovittu Osallistumismaksujen palauttamisesta Luopuvalle Osallistujalle.

Sopimuksen voimassa olon päättyessä Hankkeen raukeamiseen, palautetaan mahdollisesti käyttämättä olevat Osallistumismaksuina kerätyt varat osallistujille siinä suhteessa, kuinka paljon kukin Osallistuja on maksanut Osallistumismaksuja.

## 12. Henkilötietojen käsittely

AS noudattaa henkilötietojen käsittelyssä henkilötietolakia. Henkilötietojen käsittelyä koskeva rekisteriseloste on pyynnöstä saatavissa Hallitukselta.

Osallistuja hyväksyy sen, että Osallistujan nimi ja muut välttämättömät henkilötiedot annetaan kaikkien muiden osallistujien sekä tarvittavien AS:n sopimuskumppanien kuten pankkien, konsulttien ja lakimiesten tietoon. Osallistuja hyväksyy myös sen, että Osallistujan Etusijajärjestys annetaan kaikkien muiden osallistujien tietoon.

AS käsittelee henkilötietoja muutoin luottamuksellisena. Osallistuja hyväksyy sen, että AS voi tarkistaa Osallistujan luottotiedot.

## 13. Osallistujan allekirjoitus

Vakuutan perehtyneeni huolellisesti tämän Sopimuksen ja sopimusliitteen sisältöön, totean ymmärtäväni niiden merkityksen sekä sitoudun niitä noudattamaan.

Helsingissä \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ 20\_\_

A.1. Osallistuja \_\_\_\_\_  
Nimenselvennys:

A.2. Osallistuja \_\_\_\_\_  
Nimenselvennys:

A.3. Osallistuja \_\_\_\_\_  
Nimenselvennys:

A.4. Osallistuja \_\_\_\_\_  
Nimenselvennys:

## 14. AS:n allekirjoitus

Osallistuja hyväksytty Hankkeeseen AS:n hallituksen kokouksessa \_\_\_\_\_. \_\_\_\_20\_\_\_\_\_.

Aktiiviset Seniorit ry

Helsingissä \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ 20\_\_

\_\_\_\_\_  
Nimenselvennys:

Sopimuksen liite

## **LUONNOS - Aktiiviset Seniorit ry:n 3.talon asuinyhteisön säännöt**

Tämän 3.talon asuinyhteisön säännöt -asiakirjan lopullinen versio liitetään ryhmärakennuttamissopimuksen liitteeksi. Lopullisen version sisällöstä päättää Varausmaksusopimuksen mukainen Asukaskokous Varausmaksusopimuksessa määritellyllä enemmistöpäätösmenettelyllä.

### **A. ASUINYHTEISÖN PERIAATTEET**

1. Aktiiviset Seniorit ry:n 3.talo on yhteisöllinen asuintalo. Yhteisöllinen talo ei ole palvelutalo eikä talo tarjoa asukkailleen hoivapalveluja.
2. Tavoitteena on tarjota asukkaille virikkeellinen asumismuoto, joka aktivoi jokaista käyttämään tietoaan, taitojaan ja kokemuksiaan omaksi ja asuinyhteisön hyväksi.
3. Yhteisön toiminta perustuu keskinäiseen avoimuuteen ja toisten asukkaiden kunnioittamiseen. Yhteisössä pyritään rakentavaan keskustelu- ja päätöksentekokulttuuriin, jossa erimielisyydet pyritään ratkaisemaan neuvottelu- ja sopimisteitse.

### **B. PÄÄTÖKSENTEKO**

1. Asunto-osakeyhtiön asioista päätetään yhtiöjärjestyksen, osakassopimuksen ja lainsäädännön mukaisesti.
2. Niistä asuinyhteisön asioista, jotka eivät kuulu asunto-osakeyhtiön päätettäväksi, päättää asukaskokous, johon kuuluvat kaikki talossa asuvat henkilöt. Asukaskokous päättää yhteisen toiminnan säännöistä, mm. yhteistilojen käytön periaatteista siltä osin kuin asiat eivät kuulu asunto-osakeyhtiön päätettäväksi.
3. Asukaskokous kokoontuu tarvittaessa, kuitenkin vähintään kaksi kertaa vuodessa. Jokaisella asukkaalla on oikeus saada kokouksen esityslistalle haluamansa asia. Asukaskokouksessa jokaisen asunnon asukkailla on yksi ääni per asunto. Asunnon asukkaat päättävät asuntokohtaisen äänen käyttämisestä yhdessä. Kaikilla asukkailla on läsnäolo- ja puheoikeus. Asiamiehen käyttö Asukaskokouksessa on sallittua. Asukaskokouksesta laaditaan kokousmuistio tai pöytäkirja.
4. Asukaskokous valitsee keskuudestaan johtokunnan hoitamaan asukaskokousten valmistelua ja päätösten toimenpanoa. Mahdollisimman moni johtokunnan jäsenistä on myös asunto-osakeyhtiön hallituksen jäsen. Asukaskokous voi johtokunnan lisäksi valita vastuuhenkilöitä hoitamaan erityisiä tehtäviä, kuten taloudenhoitajan, vierailuvastaavan, ruokailuvastaavan, siivousvastaavan jne.
5. Asukaskokous pyrkii aina löytämään kaikkien asukkaiden hyväksymän ratkaisun päätökseksi. Mikäli yksimielistä, kaikkia tyydyttävää ratkaisua ei kahden kokouksen jälkeenkään löydetä ja asia vaatii päätöksen tekemisen, ratkaistaan asia yksinkertaisella äänten

enemmistöllä. Näiden asuinyhteisön sääntöjen muuttaminen edellyttää kuitenkin asukaskokouksen kaikista jäsenistä laskettavaa kolmen neljäsosan (3/4) määräenemmistöä.

6. Nämä säännöt sitovat ryhmärakennuttamissopimuksen allekirjoittajia, jotka sitoutuvat tiedottamaan näistä säännöistä mahdollisille vuokralaisilleen. Asunto-osakeyhtiön perustamiskokous päättää, otetaanko nämä säännöt tai osa säännöistä asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen, asunto-osakeyhtiön järjestyssäännön (eli järjestysmääräyksen) tai asunto-osakeyhtiön osakassopimuksen osaksi.

### C. KÄYTÄNNÖN YHTEISÖLLISYYS

1. Keskeisessä asemassa yhteisöllisyydessä ovat yhteiset tilat: [TÄSMENNETÄÄN ARKITEHTISUUNNITTELUN JÄLKEEN] keittiö, ruokasali, kirjasto, saunaosastot, takkahuone, harrastustilat, pyykinpesu- ja vaatehuoltotilat, katto- ja pihaterassit, viherpiha, vierashuone sekä toimisto. Yhteiset tilat ovat tasapuolisesti kaikkien asukkaiden käytettävissä.

2. Yhteistiloja voidaan vuokrata ulkopuolisten käyttöön asunto-osakeyhtiön päätösten mukaisesti.

3. Asukkaat osallistuvat toimintakykynsä ja kiinnostuksensa mukaan yhteisöllisyyttä ja asumisviihtyvyyttä tukeviin toimintoihin. Näitä voivat olla esimerkiksi harrastus- ja liikuntaryhmät, yhteisruokailun järjestäminen halukkaiden kesken sekä yhteistilojen ja -alueiden kuten istutusten kunnossapito ja siivous halukkaiden kesken.