


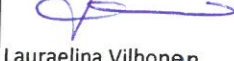




1 Sopijapuolet ja sopimuksen tarkoitus	Asunto-osakeyhtiön nimi Asunto oy Helsingin Aavatar	Henkilö-/Y-tunnus 3419279-2
	Perustajaosakas Helsingin kaupunki	Henkilö-/Y-tunnus 0201256-6
	Pankki Uudenmaan Osuuspankki Y-tunnus 0871339-8	
	Yllä mainitun asunto-osakeyhtiön perustajaosakkaat (jäljempänä perustajaosakkaat) ja mainittu asunto-osakeyhtiö toimemksiantajana sekä yllä mainittu pankki (jäljempänä pankki) toimeksisaajana sopivat asunto-osakeyhtiön osakkeiden ostettavaksi tarjoamisesta, turva-asiakirjojen säilyttämisestä ja osakkeenostajien suojaamisesta asuntokauppalaain (843/1994) ja turva-asiakirjoista asuntokaupoissa annetun asetuksen (835/2005) sekä tämän sopimuksen mukaisesti. Lisärakentamishankkeessa perustajaosakkaan velvollisuudet koskevat myös asunto-osakeyhtiötä, joka tarjoaa osakkeita kuluttajan merkittäväksi.	
2 Käsitteiden määrittely	<p>Asunto-osakeyhtiöllä tarkoitetaan asunto-osakeyhtiölain (809/91) 1 §:ssä säädetyn asunto-osakeyhtiön lisäksi sellaista kiinteistöosakeyhtiötä, jossa on enemmän kuin kolme asuinhuoneistoa.</p> <p>Osakkeella tarkoitetaan asunto-osakeyhtiön tai muun osakeyhtiön osaketta, joka yksin tai yhdessä muiden osakkeiden kanssa oikeuttaa hallitsemaan asuinhuoneistoa.</p> <p>Perustajaosakkaalla tarkoitetaan asuntokauppalaain 1 luvun 4 §:ssä säädettyin rajoituksin henkilöä, yhteisöä tai säätiötä, joka merkitsee tai muuten omistaa asunto-osakkeen rakentamisvaiheen aikana; lisärakentamishankkeessa tällä tarkoitetaan myös asunto-osakeyhtiötä, joka tarjoaa osakkeita kuluttajan merkittäväksi.</p>	
3 Turva-asiakirjojen luovuttamisvelvollisuus	<p>Perustajaosakas luovuttaa pankille turva-asiakirjoista asuntokaupoissa annetussa valtioneuvoston asetuksessa säädetty turva-asiakirjat säilytettäväksi ennen kuin asunto-osakkeita aletaan tarjota kuluttajan ostettavaksi siten, ettei ostaja voi ilman seuraamuksia vetäytyä kaupasta tai siten, että ostajan on asunto-osakkeiden varaamiseksi maksettava enemmän kuin 4 % sovitusta kauppahinnasta. Turva-asiakirjat, joihin on viitattu em. asetuksen 6 §:ssä, perustajaosakas voi kuitenkin luovuttaa säilytettäväksi myöhemminkin, kuitenkin heti, kun ne ovat perustajaosakkaan saatavissa.</p> <p>Perustajaosakas ilmoittaa viipymättä kirjallisesti pankille turva-asiakirjoja tai niistä ilmeneviä seikkoja koskevista muutoksista.</p> <p>Pankilla on oikeus luovuttaa tietoja turva-asiakirjoista niitä pyytävälle sekä suorituskyvyttömyysvakuuden antajalle.</p>	
4 Pankin tehtävät turva asiakirjojen säilyttämisessä	<p>Pankki ilmoittaa perustajaosakkaalle turva-asiakirjojen säilytyspaikan.</p> <p>Pankki toimii turva-asiakirjoja säilyttäessään asuntokauppalaissa ja turva-asiakirjoista asuntokaupoissa annetussa valtioneuvoston asetuksessa säädetyllä tavalla.</p> <p>Pankki ei vastaa rakentamishankkeen taloudellisesta eikä teknisestä onnistumisesta.</p> <p>Pankki ei tämän sopimuksen allekirjoittamisella sitoudu myöntämään luottoa asunto-osakeyhtiölle, perustajaosakkaalle eikä osakkeenostajalle.</p>	
5 Vakuuksien asettaminen	<p>Perustajaosakas huolehtii siitä, että rakentamista koskevan sopimuksen sekä asunto-osaakekauppasopimusten täyttämistä asetetaan asunto-osakeyhtiön ja asunto-osakkeenostajien hyväksi vakuus asuntokauppalaain 2 luvun 17 §:n mukaisesti. Perustajaosakas huolehtii siitä, että vakuus on asetettu viimeistään silloin, kun kunkin asunto-osakkeen kauppa koskeva kauppakirja allekirjoitetaan. Jos vakuuksissa on puutteita, perustajaosakas korjaa puutteet heti.</p>	
6 Asuntokauppalaain 2 luvun 17 §:n mukaiset vakuudet	<p>Pankki ei vastaa siitä, että asuntokauppalaain 2 luvun 17 §:n 2 ja 3 momentissa tarkoitettu vakuus täyttää mainitussa säännöksessä asetetut vaatimukset sen jälkeen, kun pankki on rakentamisvaiheen päätyttyä luovuttanut turva-asiakirjat asunto-osakeyhtiölle.</p> <p>Vakuus on rakentamisvaiheen RS-takaus,.nro 598001-94009984</p>	
7 Asuntokauppalaain 2 luvun 19 §:n mukainen vakuus	<p>Perustajaosakas asettaa asuntokauppalaain 2 luvun 19 §:ssä mainitun vakuuden. Pankki ei vastaa vakuuden seurannasta eikä arvosta. Vakuusvaatimus ei koske perustajaosakkaana lisärakentamishankkeessa toimivaa asunto-osakeyhtiötä.</p> <p>Suorituskyvyttömyysvakuutta ei tarvita , koska perustajaosakas on kaupunki.</p>	
8 Asuntokauppalaain 4 luvun 3 §:n mukainen vakuus	<p>Pankki ei vastaa vakuuden asettamisesta, seurannasta eikä arvosta.</p>	

9 Asunto-osakkeiden kauppahintojen maksutili	Perustajaosakas avaa rakennushanketta varten tilin pankkiin. Osakkeiden kauppahinnat maksetaan, jäljempänä mainitulle sulkutilille maksettavaa määrää lukuun ottamatta, rakennushanketta varten avatulle tilille nro FI78 5780 3820 221504.
10 Sulkutili, jolle osa kauppahinnasta maksetaan	Osapuolten sopima osa kauppahinnasta on maksettava myyjän sulkutilille nro FI26 5780 3820 2214 70. Tälle sulkutilille maksettavan määrän tulee olla vähintään 2 % osakkeiden kauppahinnasta, kuitenkin aina vähintään 1,4 % niiden velattomasta hinnasta. Perustajaosakas ei saa käyttää kauppahintoja rakentamishankkeen kannalta vieraisiin tarkoituksiin.
11 Sähköisen omistus- ja panttausmerkinnön tekeminen	Pankilla on oikeus ilmoittaa ostajan saanto kirjattavaksi osakehuoneistorekisteriin. Perustajaosakas on velvollinen ilmoittamaan pankille kirjallisesti heti, kun asuntokauppalain 2 luvun 6 §:ssä säädetyt kirjaamisen edellytykset ovat täyttyneet. Perustajaosakas on velvollinen antamaan suostumuksensa saannon kirjaamiselle heti omistusoikeuden siirtämistä koskevien kauppakirjojen ehtojen tultua täytetyiksi. Perustajaosakas kuitenkin oikeuttaa tällä sopimuksella myös pankin tekemään ostajan saannon kirjaamisen omistusoikeuden siirtämistä koskevien kauppakirjan ehtojen tultua täytetyiksi, mikäli perustajaosakas ei tee sitä.
12 Panttikirjojen luovuttaminen	Perustajaosakas ja asunto-osakeyhtiö luovuttavat pankille kaikki asunto-osakeyhtiön kiinteistöön tai maapohjan vuokraoikeuteen ja rakennukseen kohdistuvat panttikirjat, jotka eivät taloussuunnitelman mukaan ole vakuutena yhtiön veloista. Jos panttikirjat ovat taloussuunnitelman mukaisesti vakuutena muualla kuin RS- pankissa, perustajaosakas toimittaa siitä pankille pantinhaltijan selvityksen. Pankki luovuttaa säilytettävänä olevia panttikirjoja vain taloussuunnitelman ja asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti. Lisärakentamishankkeessa tämän kohdan määräykset koskevat vain taloussuunnitelmassa mainittuja panttikirjoja.
13 Luettelo	Pankki pitää asunto-osakeyhtiön osakkeiden osalta luettelo, johon merkitään asuntokauppalain 2 luvun 15 §:n 3 momentissa tarkoitetut tiedot. Luettelo jää pankin haltuun ja pankki arkistoi sen. Pankilla on oikeus antaa luettelosta tietoja yksilöidyn huoneiston osalta salassapitovelvollisuuden estämättä niitä pyytävälle.
14 Taloussuunnitelma ja kauppakirja	Taloussuunnitelma laaditaan liitteen 1 ja asunto-osakkeen kauppa liitteen 2 mukaiselle asiakirjalle.
15 Taloussuunnitelma ja sen muuttamisesta ilmoittaminen	Asunto-osakeyhtiö saa rakentamisvaiheen aikana ottaa velkaa, antaa varallisuutta vakuudeksi tai tehdä muita sitoumuksia vain taloussuunnitelman mukaisesti ja asuntokauppalain 2 luvun 8 ja 9 §:n edellytyksillä. Asunto-osakeyhtiö vastaa lisäksi myös osakkeenostajien valitseman tilintarkastajan ja rakennustyön tarkkailijan palkkiosta ja kuluista taloussuunnitelmasta riippumatta (asuntokauppalain 2 luvun 21 ja 22 §). Taloussuunnitelman muuttamisesta sekä muutoksista ilmoittamisesta pankille ja osakkeenostajille säädetään asuntokauppalain 2 luvun 8 ja 9 §:ssä. Tätä kohtaa ei sovelleta lisärakentamishankkeessa.
16 Kauppakirjan ja panttaussitoumuksen tiedoksi-antaminen pankille	Perustajaosakas antaa viipymättä pankille tiedoksi tekemänsä asunto-osakkeen kauppakirjan tai antamansa osaketta koskevan panttaussitoumuksen joko alkuperäisenä tai oikeaksi todistettuna jäljennöksenä sekä ilmoittaa pankille kirjallisesti kaupan purkamisesta ja sen ehdoista tai panttauksen päättymisestä. Pankki ilmoittaa kaupan purkamisesta sille, jolle on luovutettu osakkeita koskeva RS 5 -todistus. Perustajaosakas suorittaa osakkeiden ostajille osakekaupan purkautuessa palautettavat maksut pankille ostajien ja mahdollisten pantinhaltijoiden lukuun. Pankki palauttaa maksut ostajille ja mahdollisille pantinhaltijoille. Perustajaosakas sitoutuu tällä asiakirjalla kirjallisesti ja viipymättä antamaan kaikki, turva-asiakirjojen säilyttäjän pyytämät tarpeelliset ja yksilöidyt tiedot, joita tämä katsoo tarvitsevansa sähköisesti allekirjoitetun kauppakirjan oikeellisuuden varmistamiseksi (kauppasopimuksen tekeminen ja kauppasopimuksen aitous) ja laissa turva-asiakirjojen säilyttäjälle asetettujen velvollisuuksien asianmukaisesti täyttämiseksi.
17 Pankin maksut ja palkkiot	RS-palkkio on yhteensä 7530,00 euroa (sis. alv) Pankilla ei ole oikeutta korottaa RS-palkkiota tämän sopimuksen voimassa ollessa, ellei erikseen toisin sovita. Pankki veloittaa RS-palkkion ajankohta. Perustajaosakas maksaa RS-palkkion lisäksi pankille erikseen osakehuoneistorekisteriin tehtävistä merkinnöistä aiheutuvat kulut. Pankilla on oikeus veloittaa RS-palkkio ja muut kustannukset edellä kohdassa 9 tarkoitetulta rakennushanketta varten avatulta tililtä. Pankin oikeudesta periä palkkio todistusten ja jäljennösten antamisesta niiden pyytäjältä säädetään asuntokauppalain 2 luvun 7 §:ssä. RS-palkkio ei sisällä asuntokauppalain 2 luvun 4 a §:n 3 momentista aiheutuvan velvollisuuden täyttämistä pankille syntyviä kuluja (ei koske lisärakentamishanketta).
18 Ylivoimainen este	Pankki ei vastaa vahingosta, joka aiheutuu ylivoimaisesta esteestä tai vastaavasta syystä aiheutuvasta pankin toiminnan kohtuuttomasta vaikeutumisesta.

19 Pankin asiamies	Pankilla on oikeus käyttää OP Ryhmään kuuluvaa yhteisöä asiamiehenä tässä sopimuksessa mainittujen velvollisuuksien täyttämiseksi.	
20 Sopimuksen voimassaolo	Tämä sopimus on voimassa rakentamisvaiheen päättymiseen saakka.	
21 Allekirjoitukset	Tämä sopimus on tehty kolmena kappaleena, yksi perustajaosakkaalle, yksi asunto-osakeyhtiölle ja yksi pankille.	
	Päivämäärä ja paikkakunta 5.9.2024 Helsinki	
	Perustajaosakkaat toimeksiantajina ja nimenselvennys	Asunto-osakeyhtiö toimeksiantajana ja nimenselvennys
	Helsingin kaupunki/kaupunkiympäristö asuntotuotanto	Asunto Oy Helsingin Aavatar
		
	Seidi Kivisyryä	Ulla-Mari Nieminen
	asuntotuotantopäällikkö	
		Henrik Forsman
		
		Lauraelina Vilhonen
	Pankki toimeksisaajana HELSINKI 20.11.2024	
		Uudenmaan Osuuspankki 
	Ria Hursti-Mäenpää	Katariina Rautiainen