



## Asuinhuoneiston rakentamisvaiheen kauppakirja

### 1 Sopijapuolet

Myyjän nimi Helsingin kaupunki / Kaupunkiympäristö, asuntotuotanto	
Osoite PL 58226 / Työpajankatu 8, 00099 Helsingin kaupunki	
Puhelin	Henkilötunnus tai Y-tunnus 0201256-6
Ostajan nimi	Ostajan nimi
Omistusosuus osakkeista <sup>1</sup>	Omistusosuus osakkeista <sup>1</sup>
Osoite	Osoite
Puhelin	Puhelin
Sähköposti	Sähköposti
Henkilötunnus tai Y-tunnus	Henkilötunnus tai Y-tunnus

<sup>1</sup> Ellei omistusosuutta merkitä, ostajien omistusosuudet oletetaan yhtä suuriksi

## 2 Kaupan kohde

Yhtiön toiminimi (jäljempänä yhtiö)		Y-tunnus
Yhtiön osoite		
Kiinteistötunnus	Peruste, jolla yhtiö hallitsee kiinteistöä <input type="checkbox"/> omistus <input type="checkbox"/> vuokra	
Osakkeiden numerot	Osakkeet oikeuttavat asunnon nro                      hallintaan yhtiön omistamassa rakennuksessa	
Asunnon osoite (jos eri kuin yhtiön osoite)		
Asunnon sijaintikerros	Huoneistotyyppi (huoneluku)	Asuintilojen pinta-ala m <sup>2</sup>
Muut tilat <sup>2</sup>	Muiden tilojen pinta-ala m <sup>2</sup>	
Asunnon käyttöä tai osakkeiden luovutus-oikeutta koskevat rajoitukset sekä yhtiöllä, osakkeenomistajalla tai kunnalla oleva lunastusoikeus <input type="checkbox"/> ei ole <input type="checkbox"/> on		
Ostaja täsmentää valintansa kauppahintaan sisältyvistä asunnon materiaali- tai varustevaihtoehtoista myöhemmin (rasti ruutuun) <input type="checkbox"/> ei <input type="checkbox"/> kyllä		
Miltä osin		
Täsmennyksen ajankohta		
Jos ostaja ei tee täsmennystä sovittuna ajankohtana, myyjä täsmentää nämä ominaisuudet		

<sup>2</sup> Ei tarkoita yhtiön hallinnassa olevia tiloja

### 3 Kauppahinta ja sen maksaminen

Kauppahinta (kirjaimin ja numeroin)			
Myytyihin osakkeisiin kohdistuva osuus yhtiön lainoista (Ks. Yhtiöjärjestyksen määräykset lainaosuuden pois maksamisesta)			
Kauppahinta ja yhtiölainaosuus yhteensä (velaton hinta) (Ks kohta 11. Taloussuunnitelman muuttaminen)			
Kauppahinta määräytyy maksettavaksi seuraavan aikataulun mukaisesti <sup>3</sup>			
Eränumero	Eräpäivämäärä	%	€
Toiseksi viim. erä <sup>4</sup> (valittava suurempi)		%	€
<input type="checkbox"/> 0,08 x kauppahinta			
<input type="checkbox"/> 0,056 x velaton hinta			
Eräpäivä ilmoitetaan muuttokirjeessä			

Viimeinen erä <sup>4</sup> (valittava suurempi)	%	€
<input type="checkbox"/> 0,02 x kauppahinta		
<input type="checkbox"/> 0,014 x velaton hinta		
Eräpäivä ilmoitetaan muuttokirjeessä		
Kauppahinnasta erät nro _____ (merkitään toiseksi viimeinen erä) on maksettava myyjän rakennushanketta varten avaamalle pankkitilille		
Pankki	Tilinumero	
Viimeinen kauppahintaerä on maksettava tallettamalla se myyjän tilille		
Pankki	Tilinumero	
Ostajan maksama käsiraha/varausmaksu		
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 mahdollisen 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.

<sup>3</sup> Jos kauppakirjaan merkitään vain rakennusvaihe, myyjän on ilmoitettava ostajalle kirjallisesti kunkin rakennusvaiheen valmistumista. 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.

<sup>4</sup> 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 erää laskettaessa rahamäärää, joka vastaa 70 % velattomasta hinnasta. Laskusääntö ei vaikuta kauppahinnan määrään. Se vaikuttaa vain siihen, kuinka suuri osa kauppahinnasta erääntyy valmistumisvaiheessa.

#### **4 Viivästyskorko ja hyvityskorko**

Jos maksuerää ei makseta viimeistään eräpäivänä, ostaja on velvollinen maksamaan viivästyneelle määrälle vuotuista viivästyskorkoa eräpäivästä maksupäivään korkolain (633/82) 4 §:n 1 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaisesti. Maksuerä katsotaan määrääjassa 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 0 %/v suuruinen hyvityskorko maksupäivän ja eräpäivän väliseltä ajalta. Katso kuitenkin mitä kohdissa 3. ja 7. on sanottu viimeisen erän maksamisesta ja omistusoikeuden siirtymisestä.

## 5 Asunnon arvioitu valmistumisaika (merkitään selvästi kumpi vaihtoehto valitaan)

<input type="checkbox"/> Vaihtoehto 1	Arvioitu valmistumisaika	
<input type="checkbox"/> Vaihtoehto 2	Asunto valmistuu aikaisintaan	ja viimeistään
<p>Myyjän on lähetettävä ostajalle kirjallinen ilmoitus asunnon valmistumispäivästä viimeistään kuukautta ennen sen valmistumista, jos kauppa on tehty ennen em. ajankohtaa.</p> <p>Jäljempänä kohdassa 13. tarkoitettuja myyjän viivästystä koskevia säännöksiä, lukuun ottamatta ostajan oikeutta pidäytyä maksusta, sovelletaan arvioidun valmistumisajan osalta vasta, mikäli asunnon hallinnan luovutus viivästyy arvioidusta valmistumisajasta enemmän kuin 30 päivää. Valmistumisajan siirtymisestä myyjän on viipymättä ilmoitettava kirjallisesti ostajalle.</p>		
<input type="checkbox"/> Vaihtoehto 3	Asunto on valmis. Asunnon hallinta luovutetaan ostajalle	
<p>Ostaja vastaa asuntokauppalain 4 luvun 5 §:n mukaisesti hallinnan luovutuksesta lukien yhtiövastikkeista ja muista asunnosta aiheutuvista kustannuksista.</p>		

## 6 Ennen valmistumista myydyn asunnon hallinnan luovutus ja vastikkeenmaksuvelvollisuuden alkaminen

Ostaja saa asunnon hallintaansa heti, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen käyttöönotettavaksi, asunnon vastaanottotarkastus on pidetty, omistusoikeus kaupan kohteena oleviin osakkeisiin on siirtynyt 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 osakehuoneistorekisteri-ilmoitukset**

Omistusoikeus osakkeisiin siirtyy, kun osakkeiden kauppahinta mahdollisine viivästyskorkoineen on kokonaisuudessaan maksettu. Jos ostaja ilman myyjän suostumusta maksaa viimeisen kauppahintaerän ennen sen eräpäivää, omistusoikeus siirtyy vasta viimeisen erän eräpäivänä. Kts. kohta 22 (omistusoikeuden siirtymistä koskeva ehto, jos ostajalla on aikaisempi Hitas-asunto)

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.

Turva-asiakirjojen säilyttäjä huolehtii asuntokauppalaan mukaisesti tätä osakekauppaa koskevien ilmoitusten tekemisestä osakehuoneistorekisteriin. Säilyttäjä ei saa ilman myyjän suostumusta ilmoittaa ostajan saantoa kirjattavaksi osakehuoneistorekisteriin ennen kuin on selvitetty, että ostaja on maksanut kauppahinnan sekä suorittanut muut siihen rinnastettavat kauppasopimuksen mukaiset velvoitteet ja asuntokauppalaan 2 luvun 6 §:n mukaisesti myyjän kanssa sovitut, valmistuneet, erääntyneet ja turva-asiakirjan säilyttäjän tiedossa olevat lisä- ja muutostyöt on maksettu.

Jos kaupan kohteena oleviin osakkeisiin kohdistuu panttioikeus, ulosmittaus tai turvaamistoimenpide, turva-asiakirjojen säilyttäjä tekee niitä koskevat ilmoitukset osakehuoneistorekisteriin asuntokauppalaan 2 luvun 15 §:ssä tarkoitetun luettelon tietojen perusteella ostajan saannon kirjaamisen yhteydessä.

## **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<sup>5</sup> 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
Säilytyspaikan osoite, missä turva-asiakirjat ovat ostajan nähtävillä

<sup>5</sup> Valtioneuvoston asetus turva-asiakirjoista asuntokaupoissa (835/2005)

## **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 ja 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.

Yhtiöjärjestyksestä voidaan muuttaa ilman ostajien 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 neljäs-osasta 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.

## **13 Asunnon luovutuksen viivästyminen**

Jos ostajalla on perusteltu syy olettaa, että asunnon hallinnan luovutus tulee viivästyneeseen, ostajalla on oikeus pidättäytyä 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. Asetettamansa 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 on luovutettu ostajan hallintaan ja turva-asiakirjojen säilyttäjä on ilmoittanut ostajan saannon kirjattavaksi osakehuoneistorekisteriin.

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 määrättyssä 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 jäivät 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 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 puolelta, ostaja ei saa purkaa kauppaa, ellei hän korvaa myyjälle mainitusta syystä johtuvaa arvon alenemista.

Myyjän on ilmoitettava kaupan purusta ja peruuttamisesta turva-asiakirjojen säilyttäjälle.

## **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

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 osakkeiden kauppahintojen yhteismäärästä. Tämä vakuus on voimassa vähintään 15 kuukautta sen jälkeen, kun 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 % myytyjen osakkeiden velattomasta hinnasta. Yhtiön ja osakkeenostajien on annettava kirjallinen suostumus vakuuksien vapauttamiselle, kun perustajaosakas on täyttänyt rakentamista koskevan sopimuksen ja asunto-osakkeiden kauppaa koskevien sopimusten mukaiset velvoitteensa. Yhtiö tai osakkeenostaja, joka aiheettomasti ja vastoin kuluttajariitalautakunnan<sup>6</sup> suositusta on kieltäytynyt antamasta suostumusta vakuuden vapauttamiseen, voidaan velvoittaa korvaamaan tästä myyjälle aiheutunut vahinko kohtuullisella määrällä. Iliman 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.

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

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 käyttöönottettavaksi

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

## **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

Yhtiö rakennetaan rakennusluvan hakemisajankohtana voimassa olevien säännösten ja määräysten tai niihin mahdollisesti myönnettyjen poikkeuslupien mukaisesti.

## **20 Mikäli laite- tai materiaalityöntekijä 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 kuluttajariitalautakunnan käsiteltäväksi kuluttajariitalautakunnasta 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**

Hitas-ehtojen mukaisesti ostaja/ostajatalous ei saa pysyvästi omistaa muita Hitas-asunto-osakkeita. (ks. erillinen kauppakirjan Hitas-omistusliite)

Omistusoikeus kaupan kohteena oleviin osakkeisiin siirtyy ostajalle, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu ja kun aikaisemmat Hitas-osakkeet on luovutettu

omistusoikeudella. Ostaja on velvollinen esittämään luovutuksista selvityksen myyjälle asunnon valmistumiseen mennessä.

Myyjällä on oikeus purkaa kauppa, mikäli aikaisempia Hitas-osakkeita ei ole luovutettu omistusoikeudella ennen kaupan kohteena olevan asunnon valmistumista. Myyjällä on oikeus omistamisrajoituksen rikkomistilanteissa purkaa kauppa kohtuullisen ajan kuluessa kuitenkin viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa kaupan kohteena olevan asunnon valmistumisesta.

Erityisistä syistä Asuntopalvelut voi myöntää ostajalle lisääaikaa aikaisemman asunnon luovuttamiselle, jolloin myyjän oikeus purkaa kauppa siirtyy vastaavasti.

Muut ehdot

Muut ehdot jatkuu

**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:

### Allekirjoitukset

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme samasanaista kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle ja yksi turva-asiakirjojen säilyttäjälle. Myyjä toimittaa välittömästi kauppakirjakappaleen turva-asiakirjojen säilyttäjälle.

Paikka ja aika
Myyjä Helsingin kaupunki/ Kaupunkiympäristö, asuntotuotanto / Allekirjoitus oikeaksi todistetaan
Valtakirjalla
Ostaja/ostajat
Asuntokauppalain edellyttämät vakuudet on asetettu kohdan 17. mukaisesti Paikka ja aika
Turva-asiakirjojen säilyttäjä