

RYHMÄRAKENNUTTAMISSOPIMUS

Kohde: Asunto Oy Helsingin Sompasaarenlaituri 12

12.6.2019 luonnos

korvaa aiemman 10.6.2019 päivätyn ryhmärakennuttamissopimusluonnoksen

Sisällysluettelo

A. YLEISTÄ	5
1. RYHMÄRAKENNUTTAMISEN TARKOITUS, HANKKEEN TOTEUTTAMINEN ASUNTO- OSAKEYHTIÖMUODOSSA. SOVELLETTAVAT SÄÄNNÖKSET.	5
2. SOPIMUKSEN TARKOITUS JA PERUSTIEDOT RYHMÄRAKENNUTTAMISHANKKEESTA.....	5
3. SOPIMUSOSAPUOLET	6
3.1 Fira Oy	6
3.2 Ryhmärakennuttajat	6
4. HANKKEEN VAIHEET YLEISELLÄ TASOLLA.....	6
5. LIITTYMINEN SOPIMUKSEEN	7
6. SUORITETTujen MAKSUJEN KÄYTTÄMINEN, PALAUTTAMINEN JA PIDÄTTÄMINEN.....	8
6.1 Osakkeiden merkintähinnan maksamiseen	8
6.2 Maksujen palauttamiseen tai pidättämiseen.....	8
7. YHTIÖN PERUSTAMINEN – OSAKKEIDEN MERKINTÄHINTOJEN SUORITTAMINEN	9
8. HUONEISTON HANKINTAHINTA, HANKKEEN KATTOHINTA.	10
8.1 Huoneiston hankintahinta	10
8.2 Hankkeen kattohinta.....	10
8.3 Muut Hankkeen kustannuksiin sisältyvät erät. Arvonlisävero.	11
9. OSAKKEENOMISTAJIEN VASTUUT	12
10. YHTIÖN PÄÄTÖKSENTEKO JA EDUSTAMINEN RAKENNUSTAMISVAIHEESSA. TILAAJAN VALVONTA. TILINTARKASTUS	13
10.1 Yhtiön päätöksenteko. Yhtiökokous, hallitus.	13
10.2 Hallituksen kokoonpano	13
10.3 Hallituksen kokous	14
10.4 Tilaajan edustaja.....	14
10.5 Yhtiön valvoja	14
11. FIRAN TEHTÄVÄT JA VASTUUT	15
11.1 Fira Ryhmärakennuttajakonsulttina.....	15
11.1.1 Ryhmärakennuttajakonsultin tehtävät	15
11.1.2 Ryhmärakennuttajakonsultin palkkio ja sen maksaminen.....	16
11.1.3 Ryhmärakennuttajakonsultin vastuut ja vastuuvakuutus	16
11.2 Fira Hankkeen projektinjohtourakoitsijana.....	16
12. KOHTEEN RAKENNUSPAIKKA	16
13. TIEDOT YHTIÖLLE RAKENNETTAVISTA RAKENNUKSISTA. YHTIÖJÄRJESTYS	17
14. PROJEKTINJOHTOURAKKA.....	17

15. OSAKKEENOMISTAJIEN LISÄ- JA MUUTOSTYÖT	17
16. HANKKEEN AIKATAULU	19
17. HANKKEEN RAHOITTAMINEN	19
17.1 Hankkeen rahoitussuunnitelma.....	19
17.2 ”Yhtiölaina”. ”Osakkeenomistajien omarahoitusosuus”.....	19
17.3 Yhtiön maksuvalmiuden turvaamiseksi tehtävät järjestelyt.....	20
17.3.1 Yhtiön lainan ja Osakkeenomistajien omarahoitusosuuksien tallettaminen Yhtiön tilille.....	20
17.3.2 Osakkeenomistajien yhtiölainaosuuksien suorittaminen pääomavastikkeella.....	20
17.3.3 Hoito-, ja arvonnlisäverovastikkeen suorittaminen	20
17.3.4 Osakkeiden panttaus	21
18. YHTIÖN LISÄRAHOITUS.....	21
B. SOPIMUKSEN TÄYTÄNTÖÖNPANO HANKKEEN TOTEUTTAMISEKSI.....	22
19. YHTIÖN REKISTERÖINTI.....	22
20. OSAKKEDEIN REKISTERÖINTI.	22
21. ENSIMMÄINEN YHTIÖKOKOUS JA ENSIMMÄINEN HALLITUKSEN KOKOUS.....	22
22. HANKKEEN TOTEUTUKSEN JATKAMINEN YHTIÖN PERUSTAMISEN JÄLKEEN.....	23
22.1 Projektinjohtourakkasopimuksen täytäntöönpano. Rakennuslupa.....	23
22.2 Rakennusvaiheen alkaminen	23
22.3 Rahoitus.....	24
22.4 Yhtiön rakennusaikaisen toiminnan ja hallinnon edellyttämät sopimukset.....	24
23. RAKENTAMISVAIHEEN PÄÄTTYMINEN.....	24
24. PROJEKTINJOHTOURAKOITSIJAN VASTUUT JA VAKUUDET.....	24
C. MUUT SOPIMUSEHDOT	25
25. HANKKEEN RAUKEAMINEN YHTIÖN PERUSTAMISEN JÄLKEEN	25
26. RYHMÄRAKENNUTTAMISASIAKIRJAT	26
27. OSAKKEEN LUOVUTTAMINEN JA SOPIMUKSEN SIIRTYMINEN RAKENTAMISVAIHEEN AIKANA.	26
27.1 Osakkeen luovutus vapaaehtoisin luovutustoimin (kauppa, lahja, yritysjärjestely tms.)	26
27.2 Osakkeen siirtyminen oikeusseuraannon (esim. osakkeenomistajan kuolema) kautta (lukuun ottamatta yritysjärjestelyä tms.)	26
27.3 Osakkeen realisointi Yhtiöllä olevan panttioikeuden nojalla	26
28. MUITA OSAKKEEN JA SOPIMUKSEN SIIRTYMISEEN LIITTYVIÄ EHTOJA.....	27
29. MUUTOKSET JA LISÄYKSET SOPIMUKSEEN.....	27
30. SOPIMUSSAKKO JA VAHINGONKORVAUS	28

31. ILMOITUKSET	28
32. RIIDANRATKAISU	28
33. SOPIMUKSEN TEKOPÄIVÄ JA VOIMASSAOLO.	28
34. SOPIMUSKOKONAISUUS.....	28
35. SOPIMUSKAPPALEET.....	28
LIITTEET 1-14	29
PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET	30

A. YLEISTÄ

1. Ryhmärakennuttamisen tarkoitus. Hankkeen toteuttaminen asunto-osakeyhtiömuodossa. Sovellettavat säännökset.

Ryhmärakennuttamishankkeen pääasiallisena tarkoituksena on rakennuttamalla uudisrakennus hankkia ryhmään kuuluville luonnollisille henkilöille tai heidän perheenjäsenilleen asunto (ryhmärakennuttamishanke).

Tässä ryhmärakennuttamissopimuksessa kuvattu ryhmärakennuttamishanke toteutetaan asunto-osakeyhtiömuodossa, jonka perustavat ryhmärakennuttamissopimukseen liittyvät ryhmärakennuttajat. Ryhmärakennuttajat tulevat siten asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajiksi.

Perustettava asunto-osakeyhtiö ("Yhtiö") toimii maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuna rakennushankkeeseen ryhtyvänä.

Koska ryhmärakennuttamishankkeessa on kysymys asuinrakennuksen rakennuttamisesta, Yhtiön osakkeet tuottavat osakkeenomistajille asunto-osakeyhtiölain mukaisen oikeuden hallita Yhtiön yhtiöjärjestyksessä määrättyjä huoneistoja tai muita osia yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä vasta ryhmärakennuttamishankkeen valmistumisen jälkeen.

Osakkeenomistajat ovat tietoisia siitä, että ryhmärakennuttamiseen ei sovelleta asuntokauppalakia vaan ryhmärakennuttamislakia. Sopimukseen sovelletaan ryhmärakennuttamislain säännöksiä sellaisina, kuin ne ovat sopimuksen tekohetkellä sekä mahdollisesti myöhemmin säädettäviä taannehtivasti sovellettavaksi tulevia pakottavia säännöksiä.

Osakkeenomistajien keskinäisissä sekä heidän ja Yhtiön välisissä suhteissa noudatetaan lisäksi tätä ryhmärakennuttamissopimusta, asunto-osakeyhtiölakia ja perustettavan asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyä.

2. Sopimuksen tarkoitus ja perustiedot ryhmärakennuttamishankkeesta

Tämän ryhmärakennuttamissopimuksen (jäljempänä "Sopimus") osapuolet sitoutuvat toteuttamaan Liitteessä 2 alustavasti kuvatun ryhmärakennuttamishankkeen (jäljempänä "Hanke") Liitteessä 3 kuvatulle rakennuspaikalle ja sopivat tällä Sopimuksella toimenpiteistään Hankkeen toteuttamiseksi ja muista Hankkeeseen liittyvistä olennaisista asioista.

Hanketta varten perustettavan asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajien omistus Yhtiön osakkeista ja osakkeiden tuottama oikeus hallita huoneistoa Hankkeen rakennusvaiheen jälkeen ilmenee Yhtiön osakeluettelosta, joka laaditaan sen jälkeen, kun ryhmärakennuttajat ovat liittyneet Sopimukseen, mahdollisesti perittävät osallistumismaksut ja loppuosat omarahoitusosuudesta (osakkeiden merkintähinnat) on maksettu ja asunto-osakeyhtiö perustettu.

Perustettavan asunto-osakeyhtiön alustava yhtiöjärjestys (jäljempänä "Yhtiöjärjestys") on Liitteessä 4.

Hankkeen alustava rakennusselostus on Liitteessä 2.

3. Sopimussopimukset

Tämän Sopimuksen osapuolina ovat

3.1 Fira Oy

Fira Oy, y-tunnus 2764139-3, osoite Teknobulevardi 3-5, 01530 Vantaa, (jäljempänä ”Fira”), joka toimii Hankkeen ryhmärakennuttajakonsulttina tämän Sopimuksen perusteella ja myöhemmin projektinjohtourakoitsijana Yhtiön ja Firan välillä solmittavan projektinjohtourakassopimuksen perusteella, ja

3.2 Ryhmärakennuttajat

Ryhmärakennuttajat, jotka ovat Sopimuksen mukaan perustettavan asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajia tai tulevia osakkeenomistajia (jäljempänä kukin erikseen ”Osakkeenomistaja” ja yhdessä ”Osakkeenomistajat”).

Edellä mainittuja tahoja kutsutaan jäljempänä kutakin erikseen Osapuoleksi ja yhdessä Osapuoliksi. Ennen Yhtiön perustamista Osakkeenomistajia nimitetään tilanteesta riippuen myös Sopimukseen liittyviksi tai Sopimukseen liittyneiksi.

Osakkeenomistajien tiedot ilmoitetaan Sopimuksen liitteeksi 1 tulevassa luettelossa, jonka lopullinen versio laaditaan Yhtiön perustamisvaiheessa.

Tämä Sopimus on myös Yhtiön Osakkeenomistajien välinen osakassopimus, jolla sovitaan mm. Yhtiön hallinnosta ja päätöksenteosta ryhmärakennuttamishankkeen toteutuksen aikana.

4. Hankkeen vaiheet yleisellä tasolla

Tämän Sopimuksen syntymistä on edeltänyt Hankkeen valmisteluvaihe, jonka tuloksena Hanke on julkaistu ja yleisölle on avattu mahdollisuus ilmoittautua siihen osallistujaksi. Ilmoittautuessaan Hankkeeseen osallistuja tekee varauksen haluamaansa huoneistoon ja toimittaa rahoitussuunnitelman koskien 30%:n omarahoitusosuutta sekä suorittaa osallistumismaksun, mikäli sen maksamista edellytetään tässä hankkeessa.

Kun Hankkeeseen ilmoittautuneiden tekemien huoneistovarausten määrä kattaa vähintään 50 prosenttia Yhtiön asuinrakennuksen huoneistojen lukumäärästä, Fira allekirjoittaa Sopimuksen ja lähettää kullekin hankkeeseen ilmoittautuneelle allekirjoittamansa Sopimuksen sekä huoneistokohtaisen liittymiserittelyn allekirjoitettavaksi. Välittömästi tämän jälkeen tapahtuu Hankkeeseen ilmoittautuneiden liittyminen Sopimukseen. Liittyminen Sopimukseen edellyttää omarahoitusosuuden suorittamista. Omarahoitusosuus maksetaan laskua vastaan. Maksuaika on viisi (5) työpäivää laskun päivämäärästä. Omarahoitusosuus on 30% huoneiston hankintahinnasta, joka on määritelty Sopimuksen kohdassa 8. Maksettavasta omarahoitusosuudesta vähennetään jo suoritettu osallistumismaksu, mikäli sen maksamista edellytetään tässä hankkeessa.

Kun Sopimukseen liittyneiden tekemien huoneistovarausten määrä kattaa 100 % Yhtiön huoneistojen lukumäärästä, Yhtiö perustetaan. Kunkin osallistujan varaamastaan huoneistosta suorittama omarahoitusosuus käytetään kyseisen huoneiston hallintaan oikeuttavien Yhtiön osakkeiden merkintähinnan maksuun. Loput (70 %) huoneistojen hankintahinnoista ja Hankkeen kattohinnasta (ks. kohta 9) katetaan Yhtiön ottamalla lainalla, jota Sopimukseen liittyjä Yhtiön osakkeenomistajana lyhentää Yhtiölle pääomavastikkeella.

5. Liittyminen Sopimukseen

Fira liittyy Sopimukseen allekirjoittamalla sen tai ilmoittamalla sähköisesti sitoutuvansa siihen.

Firan ilmoitettua liittymisestään Sopimukseen Hankkeeseen ilmoittautuneet liittyvät Sopimukseen välittömästi, mutta viimeistään kolmen (3) työpäivän sisällä Firan liittymisilmoituksesta. Mikäli Hankkeeseen ilmoittautunut ei liity Sopimuksen tässä ajassa, Firalla on oikeus tarjota kyseistä huoneistoa sijaan tulevalle uudelle osallistujalle, jonka tulee puolestaan liittyä Sopimukseen kolmen (3) työpäivän sisällä Hankkeeseen ilmoittautumisestaan uhalla, että mikäli liittyminen laiminlyödään, huoneistoa voidaan tarjota seuraavalle sijaan tulijalle jne.

Hankkeeseen ilmoittautunut liittyy Sopimukseen maksamalla omarahoitusosuuden/merkintähinnan ja suorittamalla liittymistoimet, jotka täsmennetään huoneistokohtaisessa liittymiserittelyssä (liite 12).

Liittymistoimet

Allekirjoittaessaan huoneistokohtaisen liittymiserittelyn Sopimukseen liittyvä:

- ilmoittaa lukeneensa ja hyväksyvänsä tämän Sopimuksen ja sen, että Hanke sen edellytysten täyttyessä toteutetaan Sopimuksessa kuvatulla tavalla Firan toimiessa Hankkeen ryhmärakennuttajakonsulttina ja projektinjohtourakoitsijana. Sopimuksen hyväksyminen tapahtuu allekirjoittamalla Sopimus sähköisesti.
- ilmoittaa sitoutuvansa rahoittamaan Hanketta/Yhtiötä tämän Sopimuksen mukaisesti.
- ilmoittaa hyväksyvänsä Firan laatiman Yhtiön perustamissopimusluonnoksen, siinä mainitun perustamisvaiheen hallituksen, joka koostuu Firan nimeämästä hallituksen jäsenestä ja varajäsenestä, sekä Firan nimeämän perustamisvaiheen tilintarkastajan ja mahdollisen varatilintarkastajan. Sopimukseen liittyvä allekirjoittaa valtakirjan Firalle perustamissopimuksen ja Yhtiön perusilmoituksen allekirjoittamista ja muita perustamistoimia sekä rakennusluvan hakemista varten (ks. Liite 13 – Valtakirja Yhtiön perustamistoimia ja rakennusluvan hakemista varten).
- merkitsee varaamansa huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet. Osakkeiden lukumäärä on 2 x huoneiston pinta-ala (m²). Huoneistojen pinta-alat täsmentyvät Yhtiön perustamisen jälkeisessä suunnittelussa. Enintään +/- 2 %:n suuruiset huoneistokohtaiset pinta-alamuutokset eivät kuitenkaan johda huoneiston osakkeiden lukumäärän ja hankintahinnan muuttumiseen.
- antaa suostumuksensa ja valtuutuksen siihen, että Fira voi jättää ryhmärakennuttamishankkeen rakennuslupahakemuksen perustettavan Yhtiön lukuun ehdolla, että rakennuslupahakemus peruutetaan, mikäli Yhtiötä ei perusteta.

- siltä varalta, että hankkeessa on tarve pantata osakkeet Yhtiölle vakuudeksi, antaa sitoumuksen pantata merkittämensä osakkeet Yhtiölle, mikäli se perustetaan, parhaimmalle etusijalle kaikkien tämän Sopimuksen perusteella syntyvien velvoitteidensa täyttämisen vakuudeksi siten, että panttaus päättyy kun asuinrakennus käyttöön otetaan edellyttäen, että Yhtiöllä ei ole Osakkeenomistajaa kohtaan tämän sopimusrikkomukseen tai laiminlyömyään velvollisuuteen liittyviä vaatimuksia.
- valtuuttaa Firan hakemaan Yhtiön panttioikeuden kirjaamista sähköiseen osakehuoneistorekisteriin.

Välittömästi edellä mainittujen vaiheiden jälkeen Sopimukseen liittyvä, osana liittymistoimia, suorittaa omarahoitusosuuden vähennettynä mahdollisesti suoritetun osallistumismaksun määrällä Firan ilmoittamalle asiakasvaratilille. Mikäli Sopimukseen liittyvä laiminlyö omarahoitusosuuden suorittamisen liittymiserittelyssä ilmoitettuun määräaikaan mennessä, liittymistä kyseisen osallistujan osalta ei tapahdu, hän menettää huoneistoon tekemänsä varauksen ja Firalla on oikeus tarjota huoneistoa toiselle osallistujalle.

Liittyessään Sopimukseen Hankkeeseen ilmoittautunut säilyttää tekemänsä varauksen huoneistoonsa ja saa oikeuden osallistua Hankkeen ja varaamansa huoneiston jatkosuunnitteluun.

6. Suoritettujen maksujen käyttäminen, palauttaminen ja pidättäminen

Omarahoitusosuuden (mukaan lukien mahdollinen osallistumismaksu) suorittamiseksi asiakasvaratilille maksettuja varoja voidaan käyttää vain seuraavasti:

6.1 Osakkeiden merkintähinnan maksamiseen

Fira siirtää kunkin Sopimukseen liittyneen suorittaman omarahoitusosuuden kyseisen huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden merkintähintana Yhtiön perustamisvaiheessa Yhtiölle avattavalle tilille.

Yhtiöjärjestyksessä ilmoitettua osakepääomaa vastaava määrä maksetuista merkintähinnoista osoitetaan merkittäväksi osakepääomaan ja loput Yhtiölle perustamissopimuksen mukaisesti perustettavaan sijoitetun vapaan oman pääoman (SVOP) rahastoon.

6.2 Maksujen palauttamiseen tai pidättämiseen

Mikäli kuuden (6) kuukauden kuluttua siitä, kun Fira on liittynyt Sopimukseen, Sopimukseen liittyneiden maksamien omarahoitusosuuksien määrä ei kata 100 % Yhtiön asuinrakennuksen huoneistojen lukumäärästä, Sopimukseen liittyneellä on oikeus peruuttaa osallistumisensa ilmoittamalla peruuttamisestaan Firalle seitsemän (7) kalenteripäivän aikana edellä mainitun kuuden (6) kuukauden ajan umpeutumisesta. Fira sitoutuu siihen, että peruuttaneen osallistujan maksama omarahoitusosuus palautetaan tälle. Suoritettujen varojen palauttama Sopimukseen liittyneelle tämän osallistuminen Sopimukseen ja Hankkeeseen sekä tehty osakemerkintä raukeavat ja Firalla on oikeus tarjota kyseistä huoneistoa sijaan tulevalle

uudelle osallistujalle. Sopimukseen liittynyt, joka ei käytä oikeuttaan peruuttaa osallistumisansa hankkeeseen edellä mainitun seitsemän (7) kalenteripäivän kuluessa, sitoutuu pysymään hankkeessa uuden määräajan, jonka Fira ilmoittaa edellä mainitun kuuden kuukauden mittaisen määräajan umpeutuessa. Mikäli uuden määräajan umpeuduttua Sopimukseen liittyneiden maksamien omarahoitusosuuksien määrä ei edelleenkään kata 100 % Yhtiön asuinrakennuksen huoneistojen lukumäärästä, Yhtiötä ei perusteta, osakkeiden merkinnät ja Hanke raukevat ja Fira sitoutuu siihen, että kunkin Sopimukseen liittyneen maksama omarahoitusosuus palautetaan tälle. Suoritettujen varojen palaututtua Sopimukseen liittyneelle tämän osallistuminen Sopimukseen ja Hankkeeseen sekä tehty osakemerkintä raukeavat.

Maksut palautetaan tilille, jonka Sopimukseen liittynyt on ilmoittanut huoneistokohtaisessa liittämiserittelyssä.

Hankkeeseen osallistujan Firalle suorittaman osallistumismaksun (jos sellaista hankkeessa edellytetään) palauttamisesta sovitaan osallistumismaksun suorittamisen yhteydessä. Ellei tuossa yhteydessä ole muuta sovittu, osallistujan liittyttyä Sopimukseen Firalla on velvollisuus palauttaa osallistumismaksu Sopimukseen liittyneelle vain, jos tämän osallistuminen hankkeeseen peruuntuu muista kuin Sopimukseen liittyneen puolella olevista syistä.

7. Yhtiön perustaminen – osakkeiden merkintähintojen suorittaminen

Kun Sopimukseen liittyneiden ja heidän suorittamiensa omarahoitusosuuksien määrä kattaa kaikki Yhtiön asuinrakennuksen huoneistot, Yhtiö perustetaan siten, että Fira:

- laatii Sopimuksen liitteen 1 – Osakkeenomistajien tiedot;
- laatii perustamissopimuksen liitteen 1 – Osakkeenomistajat ja heidän merkitsemänsä osakkeet ja osakkeiden merkintähinnat;
- päivää ja allekirjoittaa Yhtiön perustamissopimuksen Osakkeenomistajilta saamiensa valtakirjojen nojalla;
- avaa Yhtiölle pankkitilin osakkeiden merkintähintojen suorittamista varten;
- antaa välittömästi perustamissopimuksen allekirjoittamisen jälkeen asiakasvaroja säilyttävälle pankille määräyksen siirtää osakkeiden merkintähinnat Yhtiön pankkitilille,
- laatii Yhtiön osakeluettelon
- ilmoittaa Osakkeenomistajille Yhtiön perustamisesta.

Fira tekee Yhtiön perusilmoituksen ja hoitaa muut Yhtiön perustamiseen liittyvät toimet, ks. Sopimuksen kohdat 19 ja 20.

8. Huoneiston hankintahinta. Hankkeen kattohinta.

8.1 Huoneiston hankintahinta

Kullekin huoneistolle määritellään hankintahinta, johon vaikuttavat varausvaiheessa tehdyt valinnat ja huoneistokohtainen jyvityskerroin

Huoneistojen hankintahintoihin lisätään Yhtiön rakennusaikana mahdollisesti tilaamien lisä- ja muutostöiden kustannukset siltä osin, kuin näiden määrä ylittää hankintahinnoissa huomioitun ko. kustannuksille varatun määrän, joka ilmenee Hankkeen rahoitussuunnitelmasta.

Lisäksi kukin Osakkeenomistaja maksaa erikseen itse rakentamisvaiheen aikana omaan huoneistoonsa mahdollisesti tilaamiensa lisä- ja muutostöiden kustannukset (ks. jäljempänä kappale 15). Nämä kustannukset eivät sisälly huoneiston hankintahintaan, josta osallistujan 30 %:n omarahoitusosuus lasketaan.

8.2 Hankkeen kattohinta

Huoneistojen hankintahinnoista (joihin ei sisälly Osakkeenomistajien omiin huoneistoihinsa tilaamien lisä- ja muutostöiden kustannuksia) muodostuu Hankkeen kattohinta. Hankkeen kattohintaa ja sitä kautta huoneistojen hankintahintoja nostetaan mm. Yhtiön mahdollisesti tilaamien lisä- ja/tai muutostöiden kustannuksilla siltä osin kuin näiden yhteismäärä ylittää Hankkeen rahoitussuunnitelmassa Yhtiön lisä- ja muutostöille varatun määrän.

Mikäli Hankkeen toteutuneet kokonaiskustannukset jäävät alle Hankkeen kulloisenkin kattohinnan, Hankkeen kattohinnan ja Hankkeen toteutuneiden kokonaiskustannusten erotus jaetaan Yhtiön ja projektinjohtourakoitsijan välillä seuraavasti: Fira 70 % / Yhtiö 30 %. Hankkeen toteutuneet kokonaiskustannukset todetaan taloudellisessa loppuselvityksessä. Yhtiölle Hankkeen kattohinnan alituksesta mahdollisesti muodostuva jako-osuus jaetaan Liitteessä 5.4 ilmoitettujen jyvityskertoimien mukaan osakkeenomistajille ja huomioidaan heidän yhtiövelkaosuuksissaan.

Rakennuksen ja huoneistojen toteutustaso, -laatu ja -laajuus ("Peruslaatu"), joka sisältyy Hankkeen alustavaan kattohintaan ja kunkin huoneiston alustavaan hankintahintaan Sopimuksen solmimishetkellä, ilmenee Liitteen 2 rakennusselostuksesta.

Osapuolet hyväksyvät sen, että Hankkeen kustannus- ja rahoitussuunnitelman toteutuminen edellyttää, että Yhtiö sitoutuu tekemään hankinnat projektinjohtourakoitsijan esittämällä tavalla. Osapuolet hyväksyvät sen, että Hankkeen kattohinta ja sitä kautta huoneiston suunnitellut hankintakustannukset voivat nousta paitsi johtuen Yhtiö tilaamista lisä- ja/tai muutostöistä, niin myös normeista, viranomaismääräyksistä ja/tai muutoksista niissä ja/tai muista sellaisista seikoista, joita Fira ei ole voinut huolellisesti toimien kohtuudella ennakoida tähän Sopimukseen liittyessään. Osapuolet hyväksyvät myös sen, että Hankkeen kattohinta ja sitä kautta huoneistojen hankintahinnat voivat nousta projektinjohtourakkasopimuksessa määritetyissä tilanteissa ja edellytyksillä, mm. siksi, että Yhtiö poikkeaa perusteetta niistä vaihtoehtoista, joita projektinjohtourakoitsija esittää Tilaajan (=Yhtiön) hankinnoille tai tekee hankintoja, joita ei ole huomioitu Sopimuksessa.

Hankkeen kattohintaa ei voi alentaa.

8.3 Hankkeen kustannuksiin sisältyvät erät. Arvonlisävero.

Hankkeen hintoihin (huoneistojen hankintahinnat, lisä- ja muutostöiden hinnat, kattohinta) sisällytetyt arvonlisäverolliset kustannukset on laskettu arvonlisäverokannalla 24 %. Arvonlisäverokannan muuttuessa hankintakustannuksiin vaikuttavalla tavalla kattohintaa ja sitä kautta huoneistojen hankintakustannusta muutetaan vastaavasti.

Hankkeen kokonaiskustannuksiin (huoneistojen hankintahinnat, Hankkeen kattohinta), joista kukin Osakkeenomistaja oman huoneistonsa osalta ja Yhtiö koko Hankkeen osalta sitoutuu Sopimuksen ja sen mukaisesti solmittavien sopimusten perusteella vastaamaan, sisältyvät mm. seuraavat Yhtiölle syntyvät kustannukset sikäli kuin sellaisia tässä hankkeessa syntyy:

Projektinjohtourakka:

- Rakentamiskustannukset (Hankkeen rakentaminen ja projektinjohto: kustannukset Hankkeen projektinjohtourakasta perustuen projektinjohtosopimukseen, jonka luonnos on Liitteessä 8, ja sisältäen Hankkeen rakentamisen ja projektinjohdon sekä muut projektinjohtourakkasopimuksessa mainitut palvelut. Hankkeen kustannuksiin ei sisälly projektinjohtourakoitsijan lisä- ja muutostöihin liittyvää suunnittelua ja rakentamista Hankkeen rahoitussuunnitelmassa ilmoitetun määrän ylittävältä osalta.
- Projektinjohtourakoitsijan kiinteä palkkio
- Suunnittelukustannukset rakennusluvan jättämisen jälkeen (ns. toteutussuunnittelun kustannukset)

Rakennuttamiskustannukset:

- ryhmärakennuttajakonsultin kiinteä palkkio, sisältäen ryhmärakennuttajakonsultin tehtävien lisäksi:
 - Yhtiön isännöinnin, taloushallinnon ja tilintarkastuksen rakennusaikaiset kustannukset rahoitussuunnitelmasta ilmenevään määrään saakka;
 - rakennusaikaisten yhtiökokousten, hallituksen kokousten (hallituksen jäsenten kokouspalkkiot) ja tilaajan edustajan työmaakokouksiin osallistumisen kustannukset rahoitussuunnitelmasta ilmenevään määrään saakka;
- rahoituskulut (rakennusaikaisen korkokulut / yhtiölainakustannukset)
- viranomais- ja lupamaksut;
- suunnittelukustannukset rakennusluvan jättämiseen saakka;
- yhtiön perustamis- ja hallinnointikulut ml. perustamiseen liittyvä sopimusjuridiikka, osakkeiden rekisteröinti, Yhtiön panttioikeuden (mikäli osakkeet pantataan Yhtiölle) rekisteröimiseen sekä ryhmärakennuttamisasiakirjojen ja osakekirjojen säilyttämiseen liittyvät maksut ja verot rakennusajalta;
- valvontakulut [Yhtiön valvojan (= 1 valvoja) rakennusaikaiset kustannukset rahoitussuunnitelmasta ilmenevään määrään saakka];
- rakennuttajan muut kustannukset;
- liittymiskulut kunnalisteknisiin verkostoihin (kaukolämpö, kaukokylmä, sähkö, vesi, viemäri, hulevesi, tele);
- alueelliset liittymämaksut (yhteismarkkinointi, jäteputkijärjestelmän liittymismaksu, ympäristöaidemaksu);

- pysäköintipaikkojen rakentaminen ja siihen liittyvät mahdolliset käyttö- ja huoltokustannukset rakennusajalta, pysäköintiin liittyvät rakennusaikaiset vuokrat, rasitteiden ja yhteisjärjestelyjen kustannukset rakennusajalta;
- rakennustontin hallintaoikeuden (vuokra/omistus) hankintameno ja mahdolliset rakennusaikaiset tontinhallintakustannukset;
- yhtiön tilaamien lisä- ja muutostöiden kustannukset rahoitussuunnitelmasta ilmenevään määrään saakka.

Hankkeen kokonaiskustannuksiin ei sisälly Osakkeenomistajien tai pankin mahdollisesti asettaman valvojan/asettamien valvojen ja edustajien eikä Yhtiön muiden edustajien kuin edellä mainitun tilaajan valvojan ja tilaajan edustajan kokouspalkkioiden kustannuksia.

Hankkeen rakennusaikaisina kustannuksina pidetään kattohinnan määräytymisen näkökulmasta kustannuksia, joita kertyy rakennusvaiheen alusta lukien sen kuukauden loppuun saakka, jona rakennusvalvontaviranomainen on antanut rakennuskohteelle käyttöönottoluvan.

Hankkeen kustannuksia maksetaan, sitä mukaa kuin niitä syntyy. Projektinjohtourakan maksetut tapahtuvat ko. urakkasopimusluonnoksen mukaisesti.

Suunnitelma Hankkeen kustannuksista ja rahoituksesta on liitteessä 5.

Lähtökohtana on, että huoneistojen hankintahintoihin ja kattohintaan on laskettu mukaan kaikki Hankkeen rakennusaikaiset kustannukset, eikä osakkeenomistajilta tarvitse periä vastikkeita rakennusaikana. Mikäli kuitenkin Yhtiölle syntyy rakennusaikana sellaisia kustannuksia, joita ei ole huomioitu hankintahinnoissa ja kattohinnassa, nämä kustannukset kateetaan ensisijaisesti Yhtiön osakkailta perimillä vastikkeilla (ks. kohta 18 a).

9. Osakkeenomistajien vastuut

Osakkeenomistajat sitoutuvat kukin omalta osaltaan toimimaan tämän Sopimuksen mukaisesti siten, että Hanke saadaan toteutettua tämän Sopimuksen ja Firan antamien ohjeiden mukaisesti.

Osakkaat sitoutuvat paitsi Sopimuksen osapuolina niin myös Yhtiön perustajina, osakkeenomistajina ja mahdollisesti hallituksen jäsenenä ollessaan äänestämään ja toimimaan Yhtiön yhtiökokouksissa ja hallituksen kokouksissa siten, että kaikki Hankkeen toteuttamisen edellyttämät toimet tulevat tehokkaasti toteutetuiksi Osakkeenomistajien ja Yhtiön toimesta tämän Sopimuksen mukaisesti.

Kukin Osakkeenomistaja sitoutuu merkitsemään liittymisvaiheessa oman huoneistonsa hallintaan rakennusvaiheen jälkeen oikeuttavat osakkeet ja maksamaan niistä merkintähinnan ja rahoittamaan Yhtiötä sen/Hankkeen rahoitussuunnitelman mukaisesti.

Osakkeenomistajan sitoutumisesta merkitsemiensä osakkeiden panttaamiseen on sovittu jäljempänä kohdassa 17.3.4.

Osakkeenomistaja hyväksyy sen, että mikäli hän rikkoo Sopimusta tai laiminlyö siihen perustuvia velvollisuuksiaan aiheuttaen siten vahinkoa Yhtiölle, Yhtiöllä on oikeus realisoida Yhtiöllä

mahdollisesti panttina olevat Osakkeenomistajan osakkeet, luovuttaa ne Osakkeenomistajan sijaan tulevalle uudelle osakkeenomistajalle ja periä Osakkeenomistajan sopimusrikkomuksesta tai Sopimukseen perustuvan velvollisuuden laiminlyönnistä aiheutunut vahinko osakkeen realisoititilusta ennen loppukauppahinnan tilittämistä Osakkeenomistajalle.

Osakkeenomistajat sitoutuvat siihen, ettei Hankkeen rakennuspaikkaa ja tämän Sopimuksen valmistelun ja täytäntöönpanon tuloksena syntyneitä suunnittelu- ja muuta aineistoa käytetä ilman Firan suostumusta muuhun kuin Firan kanssa sovitulla tavalla toteutettavaan hankkeeseen.

Osakkeenomistajat vastaavat keskinäisesti toinen toisilleen ja kukin Osakkeenomistaja Yhtiölle tämän Sopimuksen mukaisista velvoitteistaan. Lisäksi Osakkeenomistajat ovat yhteisvastuussa Firalle tämän Sopimuksen mukaisista velvoitteistaan.

10. Yhtiön päätöksenteko ja edustaminen rakennuttamisvaiheessa. Tilaajan valvonta. Tilintarkastus

10.1 Yhtiön päätöksenteko. Yhtiökokous, hallitus.

Osakkeenomistajat sopivat tällä Sopimuksella, että Yhtiön päätöksenteko ryhmärakennuttamishanketta koskevissa asioissa keskitetään Yhtiön hallitukselle ja että hallitus valtuutetaan päätöksentekoon kaikissa Hankkeen toteuttamista koskevissa Yhtiön päätettäviksi kuuluvissa asioissa lukuun ottamatta niitä asioita, joissa päätöksenteko kuuluu asunto-osakeyhtiölain pakottavien sääntöjen mukaan yhtiökokouksen yksinomaiseen toimivaltaan.

Osakkeenomistajat sitoutuvat antamaan hallitukselle valtuudet tehdä päätökset kaikissa projektinjohtourakoitsijan ja ryhmärakennuttajakonsultin esiin tuomissa asioissa näiden esittämällä tavalla edellyttäen, että esitykset ovat tämän Sopimuksen ja projektinjohtourakkasopimuksen mukaisia.

Hallitus ei voi rakentamisen aikana tehdä ”omin päin” sopimuksia/hankintoja kattohintaan kuuluvista hankinnoista ilman Firan suostumusta.

Muutoin hallituksen ja sen jäsenten tehtävät ja vastuut määräytyvät asunto-osakeyhtiölain mukaan.

10.2 Hallituksen kokoonpano

Hallitus koostuu 1 – 5 varsinaisesta jäsenestä. Jos Yhtiössä on vähemmän kuin kolme jäsentä, hallituksen jäsenille tulee valita yksi varajäsen.

Yhtiön perustamisvaiheessa hallitus koostuu yhdestä Firan nimeämästä varsinaisesta jäsenestä ja Firan nimeämästä varajäsenestä. Yhtiön perustamisen ja rekisteröinnin jälkeen välittömästi järjestettävässä ensimmäisessä yhtiökokouksessa Osakkeenomistajat valitsevat Yhtiölle äänestyksensä perusteella uuden hallituksen.

Hallituksen jäseniksi saa valita vain tämän Sopimuksen osapuolina olevia henkilöitä, ellei Sopimuksessa ole muuta sovittu.

10.3 Hallituksen kokous

Hallituksen kokous on päätösvaltainen, kun paikalla on yli puolet jäsenistä. Määrää laskettaessa esteellisten jäsenten ei katsota olevan paikalla. Päätöstä ei saa tehdä, ellei kaikille hallituksen jäsenille ole mahdollisuuksien mukaan varattu tilaisuutta osallistua asian käsittelyyn. Jos hallituksen jäsen on estynyt, tilaisuus on varattava varajäsenelle. Hallituksen päätökseksi tulee päätös, jota hallituksen enemmistö on kannattanut. Äänten mennessä tasan puheenjohtajan ääni ratkaisee.

Aikana Yhtiön perustamisesta rakennusvaiheen loppuun saakka hallitus tulee kutsua koolle paitsi hallituksen jäsenen tai isännöitsijän, niin myös Firan vaatimuksesta. Vaatimus hallituksen koolle kutsumisesta esitetään hallituksen puheenjohtajalle, joka kutsuu kokouksen koolle. Jollei hallituksen puheenjohtaja vaatimuksesta huolimatta kutsu kokousta koolle, kutsun hallituksen kokoukseen toimittaa isännöitsijä tai kuka tahansa hallituksen jäsen, jos vähintään puolet hallituksen jäsenistä hyväksyy koolle kutsumisen. Rakennusvaiheessa hallitus kokoontuu keskimäärin kaksi kertaa kuukaudessa.

Firalla on oikeus olla rakennusvaiheessa läsnä kaikissa Yhtiön hallituksen kokouksissa ja yhtiökokouksissa.

10.4 Tilaajan edustaja

Yhtiön hallitus nimittää henkilön käyttämään Yhtiön puhevaltaa projektinjohtourakan tilaajana ko. sopimukseen liittyvissä asioissa (”Tilaajan edustaja”).

Tilaajan edustaja:

- on oikeutettu olemaan läsnä työmaakokouksissa ja käyttämään siellä Yhtiön puhevaltaa;
- sopii projektinjohtourakoitsijan kanssa mm. Yhtiön mahdollisesti tilaamista lisä- ja muutostöistä;
- hyväksyy Osakkeenomistajien lisä- ja muutostyötilaukset Yhtiön puolesta (ks. kappale 19);
- allekirjoittaa Yhtiön nimiin ja lukuun sopimukset Yhtiön hankinnoista edellyttäen, että hänellä on hallituksen valtuutus (prokura) tähän tehtävään. Muutoin sopimukset Yhtiön hankinnoista allekirjoittaa Yhtiön hallitus tai isännöitsijä;
- raportoi hallitukselle.

10.5 Yhtiön valvoja

Hallitus asettaa projektinjohtourakkasopimuksen mukaisten töiden valvontaa varten Yhtiön oman valvojan, joka raportoi hallitukselle.

Fira esittää valvojasta vaihtoehtoja. Firan esittämien ehdokkaiden (1 valvoja) kustannustaso tämän Sopimuksen mukaisesta tehtävästä on huomioitu huoneistojen hankintahinnassa ja kattohinnassa (ks. kohta 8).

Valvojan tehtäviin kuuluu mm. Hankkeen valmiusastetodistusten allekirjoittaminen Yhtiön lainaerien siirtämiseksi pankista Yhtiön tilille sekä Hankkeen kustannusten maksukelpoisuuden toteaminen. Valvoja aloittaa työnsä Hankkeen työmaan käynnistyessä.

11. Firan tehtävät ja vastuut

11.1 Fira Ryhmärakennuttajakonsulttina

11.1.1 Ryhmärakennuttajakonsultin tehtävät

Firalle Hankkeen Ryhmärakennuttajakonsulttina kuuluu ryhmän kokoaminen, Hankkeen vetäminen ennen yhtiön perustamista, markkinointi ja Sopimukseen liittyneiden tiedottaminen Hankkeen toteutuksen vaiheista ja Hankkeen aikataulutilanteesta. Tiedottaminen tapahtuu pääasiassa siten, että tietoa Hankkeesta laitetaan osallistujien saataville sähköisesti ja pääsy tietoihin tapahtuu Hankkeeseen osallistuvilla annettavilla tunnuksilla.

Firalle Hankkeen Ryhmärakennuttajakonsulttina kuuluvat seuraavat tehtävät:

- yhteistyö viranomaisten kanssa, Hankkeen valmistelu, markkinointiaineiston laadinta ja sopimuksien valmistelu ja laatiminen sekä sopimusehtojen noudattamisen valvonta;
- Yhtiön talous- ja rahoitussuunnitelman laadinta, rahoituksen järjestäminen ja huoneistojen hinnoittelu sekä rakennuttajaryhmän kokoaminen;
- Yhtiön perustamisen ja rekisteröinnin koordinointi, yhtiökokouksien ja isännöinnin järjestäminen, Yhtiön hallituksen avustaminen sekä osallistuminen työmaakokouksiin ja hallituksen kokouksiin;
- sopimukseen liittyneiden tiedottaminen Hankkeen toteutuksen vaiheista ja Hankkeen aikataulutilanteesta. Tiedottaminen tapahtuu sähköisesti ja pääsy tietoihin tapahtuu Hankkeeseen osallistuvilla annettavilla tunnuksilla;
- suunnittelusopimusten laadinta luonnos- ja rakennuslupasuunnittelun osalta ja osallistuminen luonnos- ja rakennuslupasuunnittelun ohjaukseen (välittää ryhmärakennuttajien suunnittelutoiveet suunnittelun ohjaukseen)

Muut kuin edellä mainitut Firan suorittamat toimet ovat projektinjohtourakoitsijan toimia.

Tämän Sopimuksen voimaatuloajankohtana Ryhmärakennuttajakonsultin tehtäviä hoitavat henkilöt ja heidän tehtäväalueensa on mainittu Liitteessä 11.

11.1.2 Ryhmärakennuttajakonsultin palkkio ja sen maksaminen

Ryhmärakennuttajakonsultin palkkiossa ja sen maksamisessa noudatetaan ryhmärakennuttamislain säännöksiä. Palkkio ilmenee taloussuunnitelmasta.

Ryhmärakennuttajakonsultin palkkiosta yhdeksänkymmentä prosenttia (90 %) maksetaan konsultille yhdessä erässä välittömästi Yhtiön perustamisen jälkeen.

Kymmenen prosenttia (10 %) palkkiosta eräännyy maksettavaksi vasta rakentamisvaiheen päätyttyä. Kaksi prosenttia (2 %) palkkiosta maksetaan tallettamalla se Firan lukuun tämän valitsemaan talletuspankkiin. Fira saa nostaa talletetun summan ja sille mahdollisesti kertyneen koron kahden (2) vuoden kuluttua rakentamisvaiheen päättymisestä ryhmärakennuttamislaisissa mainituilla edellytyksillä.

11.1.3 Ryhmärakennuttajakonsultin vastuut ja vastuuvakuutus

Fira sitoutuu Ryhmärakennuttajakonsulttina suorittamaan tehtävänsä huolellisesti ja ammattitaitoisesti ottaen huomioon Hankkeen tavoitteet ja Yhtiön edut.

Siinä tapauksessa, että Sopimukseen liittyneille, Osakkeenomistajille ja/tai Yhtiölle kuuluvia varoja on Firan pankkitilillä/-tileillä, Fira sitoutuu säilyttämään varat erillään omista varoistaan.

Firan vastuu sille tämän Sopimuksen mukaan kuuluvista Ryhmärakennuttajakonsultin tehtävistä määräytyy ryhmärakennuttamislain mukaisesti.

Firalla on Ryhmärakennuttajakonsulttina ryhmärakennuttamislain edellytykset täytävä vastuuvakuutus.

11.2 Fira Hankkeen projektinjohtourakoitsijana

Fira Oy toimii myös Hankkeen projektinjohtourakoitsijana tästä tehtävästä erikseen Yhtiön ja Fira Oy:n välillä solmittavan sopimuksen mukaisesti (ks. kohta 4).

Firan vastuut projektinjohtourakoitsijana määräytyvät projektinjohtourakkasopimuksen (Liite 8) ehtojen mukaisesti.

12. Kohteen rakennuspaikka

Kohteen rakennuspaikan tiedot mukaan lukien tiedot rakennuspaikan hallintaperusteesta, rakennusoikeuden laadusta, määrästä ja rakennustyyppistä ovat Liitteessä 3.

Lopullinen sopimus hallintaoikeuden saamiseksi rakennuspaikkaan solmitaan kyseisen hankinnan osapuolten sopimana ajankohtana, mutta viimeistään sen jälkeen, kun Hankkeelle on saatu myönteinen lainvoimainen rakennuslupapäätös. Tuota ennen tontin hallinta voi perusta lyhytaikaiseen hallintasopimukseen.

13. Tiedot Yhtiölle rakennettavista rakennuksista. Yhtiöjärjestys

Tiedot Yhtiölle rakennettavista rakennuksista ja niihin suunnitelluista Osakkeenomistajien hallintaan kuuluvista asuinhuoneistoista ja muista huoneistoista sekä Yhtiön välittömään hallintaan jäävistä tiloista ja alueista sekä niiden käyttötarkoituksesta ilmenevät Yhtiöjärjestyksestä (liite 4). Yhtiöjärjestyksestä ilmenevät myös mm. osakkeenomistajien yhtiövastikkeen (pääomavastike, hoitovastike, mahdollinen arvonlisäverovastike ja mahdollinen tontinvuokravastike) maksuvelvollisuuden perusteet.

Osakkeenomistajat sitoutuvat noudattamaan Yhtiöjärjestyksen määräyksiä. Jos tämän Sopimuksen ja Yhtiöjärjestyksen välillä on ristiriitaisuuksia, sovelletaan Osapuolten välillä esisijaisesti Sopimusta.

Osapuolet ovat tietoisia siitä, että Yhtiöjärjestystä voi olla tarpeen muuttaa huoneistojen ja Hankkeen suunnitelmien täsmentymisen myötä. Osakkaat sitoutuvat hyväksymään Yhtiöjärjestykseen tehtävät huoneistojensa ja Hankkeen kehittämiseen liittyvät tavanomaiset muutokset, kuten huoneistoselitelmän, huoneistojen pinta-alojen ja osakemäärien muutokset ja äänestämään tarvittaessa yhtiökokouksissa kyseisten muutosten viemiseksi yhtiöjärjestykseen. Huoneistokohtaiset pinta-alamuutokset enintään +/- 2 % eivät aiheuta muutoksia osakemääriin.

14. Projektinjohtourakka

Hankkeen toteutussuunnittelu ja rakennus- ja talotekniset työt perustuvat projektinjohtourakkasopimukseen, joka laaditaan Liitteessä 8 olevan luonnoksen mukaisesti ja jonka Yhtiö solmii nimiinsä projektinjohtourakoitsijana toimivan Fira Oy:n kanssa.

Projektinjohtourakoitsijan tehtäviin kuuluvat lisäksi palvelut Yhtiölle tämän avustamiseksi Yhtiön (Tilaaajan) hankintojen järjestämiseksi. Nämä tehtävät kuvattu urakkasopimuksessa.

15. Osakkeenomistajien lisä- ja muutostyöt

Osakkeenomistajien lisä- ja muutostöillä tarkoitetaan Osakkeenomistajien omiin huoneistoihinsa rakennusvaiheen aikana tilaamia suorituksia, hankintoja ja/tai vaatimuksia, jotka joko poikkeavat hankintahinnassa sovitusta toteutuksesta (muutostyöt) tai joita ei lainkaan sisällynyt hankintahinnassa sovittuun toteutukseen (lisätyöt).

Kukin Osakkeenomistaja vastaa tilaamiensa lisä- ja muutostöiden suunnittelu- ja rakentamiskustannuksista sekä niistä lisäkustannuksista, joita kyseiset lisä- ja muutostyöt aiheuttavat Hankkeelle. Lisä- ja muutostöiden vaikutus Hankkeen kustannuksiin ja aikatauluun määritellään lisä- ja muutostyötilauksissa. Poistoja ja vähennyksiä aiheuttavien muutosten osalta huomioidaan myös mahdolliset kustannushyvitykset.

Osakkeenomistaja voi esittää suoraan projektinjohtourakoitsijalle pyynnön haluamistaan lisä- ja muutostöistä kirjallisesti tai suullisesti. Projektinjohtourakoitsija ilmoittaa Osakkeenomistajille palveluhenkilön, jolle lisä- ja muutostyöpyynnöt osoitetaan. Projektinjohtourakoitsija laatii Osakkeenomistajan pyynnön perusteella tarjouksen liitteessä 9 olevalle tilauspohjalle ja osoittaa sen Osakkeenomistajalle ja Yhtiölle. Tarjoushintaan sisällytetään projektinjohtourakoitsijan

kate ja kaikki Osakkeenomistajan lisä- ja muutostöistä aiheutuvat kustannukset, mm. suunnittelu-, työ-, materiaali-, työnjohto-, lupa-, vakuus-, työvälinekustannukset ja urakoitsijan yleiskustannukset. Tarjoushintaan ei sisälly Yhtiölle lisä- ja muutostöiden hyväksymisestä ja valvonnasta mahdollisesti syntyviä kustannuksia. Sopimus ja tilaus lisä- ja muutostöistä syntyy Osakkeenomistajan ja projektinjohtourakoitsijan välille, kun Yhtiö ja Osakkeenomistaja ovat allekirjoittaneet projektinjohtourakoitsijan tarjouksen ja projektinjohtourakoitsija on vahvistanut tilauksen. Lisä- ja muutostöiden kustannukset maksaa projektinjohtourakoitsijalle Osakkeenomistaja lisä- ja muutostyösopimuksen maksutaulukon mukaisesti. Yhtiöllä on oikeus laskuttaa Osakkeenomistajalta lisä- ja muutostöiden hyväksymisestä ja valvonnasta Yhtiölle syntyvät kustannukset.

Ellei tilauksessa muuta sovitaan, lisä- tai muutostyötilaukset, joiden arvonlisäveroton hinta on enintään 4.000 euroa, on Osakkeenomistajan maksettava Firalle kokonaan tilattaessa ja tilaukset, joiden arvonlisäveroton hinta ylittää 4.000 euroa, siten, että puolet hinnasta maksetaan tilattaessa ja puolet sen jälkeen, kun kyseinen työ on valmis.

Huoneiston hallintaoikeuden (mm. avainten) luovuttamisen edellytyksenä on, että huoneistoon tilattujen lisä- ja muutostöiden hinta on maksettu projektinjohtourakoitsijalle kokonaan.

Lisä- ja muutostöiden toteutusta (ei hinnoittelua) koskevat rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998 soveltuvien osin ja kuluttajansuojalaki tässä etusijajärjestyksessä. Selvyyden vuoksi todetaan, että ristiriitatilanteessa tämä Sopimus liitteineen on etusijainen YSE 1998 -ehtoihin nähden.

Osakkeenomistajien lisä- ja muutostyöt pyritään toteuttamaan Hankkeen muiden rakennustöiden yhteydessä. Saadakseen sovitettua Osakkeenomistajien lisä- ja muutostyöt Hankkeen toteuttamisen aikatauluun projektinjohtourakoitsija voi asettaa Osakkeenomistajille ja Yhtiölle määräaikoja, joihin mennessä lisä- ja muutostyötilaukset tulee tehdä sitovasti uhalla, että niitä ei saada ilman lisäkustannuksia tai ylipäätään sovitettua Hankkeen toteuttamisen aikatauluun. Projektinjohtourakoitsijalla on oikeus tarvittaessa lisä- ja muutostöistä johtuviin Hankkeen urakka-ajan pidennyksiin ja niistä aiheutuviin kustannuksiin.

Lisä- ja/tai muutostyötilauksen antanut Osakkeenomistaja vastaa maksuviivästyksellään tai muulla laiminlyönnillään Firalle, Yhtiölle ja muille osakkeenomistajille aiheuttamastaan vahingosta. Osakkeenomistajan laiminlyönnin johdosta projektinjohtourakoitsijalla on oikeus harkintansa mukaisesti tapauskohtaisesti jättää Osakkeenomistajan lisä- ja muutostyöt tekemättä ja toteuttaa Osakkeenomistajan huoneisto Perustoteutuksen mukaisesti.

Osakkeenomistajalla ei ole rakentamisvaiheen aikana oikeutta suorittaa itse mitään Hankkeen rakentamistöitä eikä niihin liittyviä hankintoja, ellei Osakkeenomistajan ja projektinjohtourakoitsijan välillä toisin sovita.

Firalla on tekijänoikeus tekemiinsä piirustuksiin ja muihin suunnitelma-asiakirjoihin. Osakkeenomistaja ei saa käyttää haltuunsa saamiaan suunnitelma-asiakirjoja muutoin, kuin siinä kohteessa, jota varten ne on laadittu.

Kunnossapitovastuu Osakkeenomistajan teettämien lisä- ja muutostöiden osalta jakautuu Yhtiön ja Osakkeenomistajan välillä asunto-osakeyhtiölain mukaisesti.

16. Hankkeen aikataulu

Hankkeen suunniteltu aikataulu on Liitteessä 6. Hankkeen määräajat lasketaan ryhmärakennuttamissopimuksen solmimisesta ja aikataulua täsmennetään Hankkeen aikana kuitenkin siten, että aikataulussa mainittua valmistumisesta ilmoittamisen ajankohtaa (kolme (3) kuukautta ennen hankkeen valmistumista) ja projektinjohtourakkasopimuksessa ilmoitettua aikaa urakka-laajuuden toteuttamiselle noudatetaan sekä viranomaisiin liittyvät viiveet huomioidaan. Aikataulun toteutumisen edellytyksenä on, että rakennuslupa tulee lainvoimaiseksi hankkeen aikataulussa tähän varatussa arvioidussa normaalissa ajassa.

Suunnitelmassa on huomioitu kohtuullinen aika Osakkeenomistajien omiin huoneistoihinsa tilaamille lisä- ja muutostöille.

17. Hankkeen rahoittaminen

17.1 Hankkeen rahoitussuunnitelma

Alustava suunnitelma Yhtiön rahoittamisesta Hankkeen toteuttamiseksi jaoteltuna Yhtiön omaan pääomaan ja velkoihin sekä kultakin Osakkeenomistajalta huoneistokohtaisen rahoitusosuuden kattamiseksi perittävistä suorituksista ja niiden erääntymisestä on Liitteessä 5 - Hankkeen alustava kustannus- ja rahoitussuunnitelma. Hankkeen kattohinta päivitetään projektinjohtourakkasopimukseen, kun kaikki osakkaat ovat liittyneet Sopimukseen.

Osakkeenomistajat sitoutuvat rahoittamaan Hanketta ja Yhtiötä Rahoitussuunnitelman mukaisesti. Yhtiövastiketta (pääoma-, hoito-, - ja mahdollinen arvonalisävero- ja tontinvuokravastike) peritään vasta rakentamisvaiheen jälkeen, ellei tässä Sopimuksessa tai siihen tehtävässä lisäsopimuksessa toisin sovita (esim. rahoitussuunnitelmassa ilmoitetun määrän ylittävien Yhtiön lisä- ja muutostöiden rahoituksen osalta) tai yhtiökokous toisin päättä. Osakkeenomistaja ei saa poiketa Rahoitussuunnitelmasta ilman Firan ja Yhtiön suostumusta.

17.2 ”Yhtiölaina”. ”Osakkeenomistajien omarahoitusosuus”.

- a) ”Yhtiölaina”. Yhtiölaina on Yhtiön käyttämältään rahoituslaitokselta (”Yhtiön pankki”) Hanketta varten ottama laina, jota Yhtiö lyhentää Yhtiön pankille näiden välisen lainasopimuksen mukaisesti ja jonka lyhentämiseksi Osakkeenomistajat ovat velvollisia suorittamaan Yhtiölle pääomavastiketta (Osakkeenomistajien yhtiölainaosuuksien suorittaminen pääomavastikkeella). Yhtiölainan osuus Hankkeen kokonaiskustannuksista kunkin huoneiston osalta on 70 %. Hanketta varten Yhtiön pankilta otettua lainaa käytetään Hankkeen rahoittamiseen pääasiassa vasta sen jälkeen, kun osakkeiden merkintähinnoilla Yhtiölle suoritettu rahoitusosuus (”Osakkeenomistajien omarahoitusosuus”) on käytetty.

Yhtiölainan nostaminen edellyttää, että Osakkeenomistajien omarahoitusosuus on suoritettu Yhtiölle ja että sitä vastaava määrä on käytetty Hankkeen kustannuksiin.

Osakkeenomistajat ja Yhtiö sitoutuvat siihen, että Yhtiön hallintaoikeus rakennuspaikkaan (tontin vuokra- tai omistusoikeus) ja tontilla oleviin rakennuksiin pantataan Yhtiölainan antaneelle pankille parhaalla etuoikeudella myönnetyn lainan määrään vakuudeksi lainan takaisinmaksamisesta pankille.

Yhtiövastikkeen maksuvelvollisuus alkaa viranomaisen käyttöönottoluvan antamista seuraavan kalenterikuukauden alusta.

17.3.4 Osakkeiden panttaus (mikäli näin päätetään)

Mikäli hankkeessa on tarpeen pantata osakkeet Yhtiölle vakuudeksi:

Osakkeenomistaja antaa Sopimukseen liittymisensä yhteydessä ja sen edellytyksenä sitoumuksen pantata merkitynsä osakkeet parhaimmalla etusijalla Yhtiölle kaikkien tämän Sopimuksen ja sen liitteiden mukaisten Hankkeeseen liittyvien velvollisuuksiensa täyttämisen vakuudeksi aina siihen saakka, kunnes asuinrakennus on valmis ja käyttöönotettu.

Yhtiön ensimmäisessä yhtiökokouksessa, joka järjestetään niin pian kuin mahdollista Yhtiön perustamisen jälkeen, tehdään päätös kaikkien Yhtiön osakkeiden ottamisesta Yhtiölle pantiksi ja Firan (tai säilyttäjäpankin) valtuuttamisesta hakemaan Yhtiön panttioikeuden kirjaamista sähköiseen osakehuoneistorekisteriin. Osakkeenomistaja sitoutuu äänestämään Yhtiön kaikkien osakkeiden pantiksi ottamisen ja panttioikeuden kirjaamisen edellyttämien päätösten aikaansaamiseksi. Osakkeita rasittaa tämän Sopimuksen mukainen panttioikeus, kunnes asuinrakennus on valmis ja käyttöönotettu. Osake vapautetaan Yhtiön panttioikeudesta välittömästi viranomaisen annettua asuinrakennukselle käyttöönottoluvan edellyttäen, että Yhtiöllä ei ole Osakkeenomistajaa kohtaan Osakkeenomistajan sopimusrikkomukseen tai sopimusvelvoitteiden laiminlyöntiin perustuvia vaatimuksia.

Osakkeenomistaja hyväksyy, että Yhtiöllä on oikeus realisoida annettu pantti kauppa-kaaren ja tämän Sopimuksen mukaisesti, mikäli Osakkeenomistaja rikkoo tätä Sopimusta tai sen mukaisia velvollisuuksiaan aiheuttaen siten vahinkoa Yhtiölle. Yhtiöllä on tällöin oikeus käyttää realisoinnista saadut tulot laiminlyötyjen maksujen ja Yhtiölle laiminlyönnistä aiheutuneiden muiden vahinkojen kattamiseen ennen loppukauppahinnan tilittämistä Osakkeenomistajalle.

Mikäli hankkeessa ei ole tarvetta pantata osakkeita Yhtiölle, Osakkeenomistaja ei saa pantata osakkeita rakennusvaiheen aikana kenellekään muullekaan syystä, että osakkeen luovuttaminen rakennusaikana on lähtökohtaisesti kielletty.

18. Yhtiön lisärahoitus

Hankkeen mahdollinen lisärahoitustarve, joka voi johtua esimerkiksi Yhtiön tilaamista lisä- ja muutostöistä, mikäli näiden määrä ylittää rahoitussuunnitelmassa huomioidun enimmäismäärän, tai Yhtiön hallinnosta tai muusta Yhtiön kulusta, voidaan järjestää seuraavasti:

- a) Osakkeenomistajilta rakennusvaiheen aikana kerättävällä pääomavastikkeen jyvityskertoimella korjatulla hoitovastikkeella ja Yhtiön ottamalla lisälainalla. Kerättävän hoitovastikkeen määrä per kuukausi vastaa rakennusajan jälkeisen ensimmäisen tilikauden arvioitua pääomavastikkeen jyvityskertoimella korjattua hoitovastiketta.

Osakkeenomistajat antavat tässä Sopimuksessa suostumuksensa siihen, että yhtiöjärjestyksessä määrätystä hoitovastikkeen maksuvelvollisuuden alkamisajankohdasta riippumatta

Yhtiön hallitus voi kerätä ilman yhtiökokouksen päätöstä Yhtiön tarvitsemaa Yhtiön lisä- ja muutostöiden lisärahoitusta varten osakkeenomistajilta enintään neljän (4) kuukauden hoitovastiketta (pääomavastikkeen jyvityskertoimella korjattuna) vastaavan määrän edellyttäen, että loput Yhtiön lisä- ja muutostöiden rahoittamiseen tarvittavasta määrästä voidaan rahoittaa Yhtiön pankista ottamalla lisälainalla, jonka määrä vastaa 70 %:a vastikkeilla kerättävän osuuden ja Yhtiön lisälainana ottaman osuuden summasta.

- b) Yhtiön hallinnassa olevien liikehuoneistojen myynnillä perustuen suunnattuun maksulliseen osakeantiin.

B. SOPIMUKSEN TÄYTÄNTÖÖNPANO HANKKEEN TOTEUTTAMISEKSI

19. Yhtiön rekisteröinti

Yhtiön perustaminen on selostettu edellä kohdassa 7. Fira hakee Yhtiön rekisteröimistä välittömästi Yhtiön perustamisen jälkeen.

Osakkeenomistajan oikeudet ja velvollisuudet Yhtiön osakkeenomistajana alkavat, kun osakkeen Merkintähinta on kokonaisuudessaan maksettu Yhtiölle ja Osakkeenomistaja on merkitty Yhtiön osakeluetteloon.

20. Osakkeiden rekisteröinti.

Fira huolehtii siitä, että Yhtiön osakkeet saadaan rekisteröityä osakehuoneistorekisteriin.

Fira solmii säilyttäjän kanssa tarvittaessa sopimuksen osakkeiden rekisteröinnistä sekä ryhmärakennuttamisasiakirjojen säilyttämisestä (ks. liite 14). Yhtiö liittyy kyseiseen sopimukseen välittömästi tultuaan perustetuksi ja rekisteröidyksi.

Kustannukset osakkeiden rekisteröinnistä, Yhtiön mahdollisen panttioikeuden rekisteröinnistä ovat Yhtiölle kertyviä kustannuksia ja sisältyvät Hankkeen kokonaiskustannuksiin (kattohintaan).

21. Ensimmäinen yhtiökokous ja ensimmäinen hallituksen kokous

Niin pian kuin mahdollista Yhtiön perustamisen ja rekisteröinnin jälkeen Yhtiössä järjestetään hallituksen koolle kutsumana ensimmäinen yhtiökokous, jossa

- valitaan Yhtiölle uusi hallitus;
- valitaan Yhtiölle tilintarkastaja;
- mikäli hankkeessa on tarve pantata osakkeet vakuudeksi Yhtiölle, tehdään päätös Yhtiön osakkeiden ottamisesta Yhtiölle pantiksi tämän Sopimuksen mukaisesti ja Firan (tai säilyttäjän) valtuuttamisesta hakemaan Yhtiön panttioikeuden rekisteröintiä;

- valtuutetaan hallitus valitsemaan Yhtiön puhevaltaa projektinjohtourakassa käytävä henkilö (edustaja projektinjohtourakkasopimukseen ja työsuoritukseen liittyvissä asioissa), joka toimii samalla ryhmärakennuttajien edustajana projektinjohtourakassa ja hyväksyy osakkeenomistajien lisä- ja muutostyötilaukset Yhtiön puolesta;
- valtuutetaan kyseinen henkilö tai hallitus solmimaan Yhtiön puolesta projektinjohtourakkasopimus ja sen perusteella projektinjohtourakoitsijan Yhtiön solmittavaksi esittämät sopimukset mukaan lukien rakennustontin hallintaan oikeuttava sopimus siihen liittyvine muine sopimuksineen.

Osakkeenomistajat sitoutuvat äänestämään yhtiökokouksessa Hankkeen Sopimuksen mukaisen toteuttamisen edellyttämien päätösten aikaansaamiseksi.

Välittömästi ensimmäisen yhtiökokouksen jälkeen hallitus pitää ensimmäiseen kokouksensa, jossa se järjestäytyy ja valitsee henkilön edustamaan tilaajaa projektinjohtourakassa.

Hallituksen jäsenenä ollessaan Osapuolet sitoutuvat äänestämään hallituksen kokouksissa Hankkeen Sopimuksen mukaisen toteuttamisen edellyttämien päätösten aikaansaamiseksi ja hallitus antaa Firalle tämän sopimuksen ja sen perusteella solmittavien sopimusten ja tehtävien toimien edellyttämät valtakirjat.

22.Hankkeen toteutuksen jatkaminen Yhtiön perustamisen jälkeen

Hankkeen toteutus jatkuu välittömästi Yhtiön perustamisen ja hallinnon järjestämisen jälkeen. Hankkeen toteutus edellyttää mm. seuraavia toimia:

22.1 Projektinjohtourakkasopimuksen täytäntöönpano. Rakennuslupa.

Osapuolet hyväksyvät sen, että Hankkeen aikataulunmukaisen etenemisen varmistamiseksi liitteen 8 mukainen projektinjohtourakkasopimus solmitaan Yhtiön nimiin välittömästi uuden hallituksen valinnan jälkeen ja projektinjohtourakkasopimuksen osapuolet ryhtyvät täyttämään sopimusta heti.

Osapuolet hyväksyvät sen, että Hankkeen aikataulunmukaisen etenemisen varmistamiseksi rakennuslupaa haetaan hankkeelle perustettavan Yhtiön lukuun niin pian kuin mahdollista.

Viimeistään välittömästi myönteisen rakennuslupapäätöksen lainvoimaistumisen jälkeen hallitus Yhtiön valtuuttamana tai Fira hallituksen valtuuttamana solmii projektinjohtourakoitsijan esityksestä lopullisen sopimuksen Hankkeen toteuttamisen edellyttämän hallintaoikeuden saamiseksi rakennuspaikkaan.

Hallintaoikeus rakennuspaikkaan kirjataan, mikäli laki ja/tai ko. sopimus näin edellyttää.

22.2 Rakennusvaiheen alkaminen

Hankkeen rakennusvaiheen katsotaan alkavan ilman erillistä päätöstä välittömästi Yhtiön perustamisesta.

22.3 Rahoitus

Yhtiö (hallitus tai valtuutettu edustaja) solmii nimiinsä projektinjohtourakoitsijan esityksestä kustannus- ja rahoitussuunnitelman edellyttämät rahoitussopimukset (mikäli niitä ei ole jo solmittu) ja ne tulevat voimaan ja pannaan täytäntöön ko. sopimusten ehtojen mukaisesti siten, että kaikki Hankkeen toteutuksen edellyttämät oikeustoimet voidaan Yhtiön ja Osakkeenomistajien toimesta täyttää oikea-aikaisesti.

22.4 Yhtiön rakennusaikaisen toiminnan ja hallinnon edellyttämät sopimukset

Yhtiö (hallitus tai valtuutettu edustaja) solmii projektinjohtourakoitsijan esityksestä Hankkeen kustannuslaskelmien mukaiset muut sopimukset, joita Yhtiön rakennusaikainen hallinto ja toiminta ja hankkeen toteuttaminen edellyttävät, mm. sopimukset Yhtiön isännöinnistä, kirjapidosta, tilitarkastuksesta, rakennuskorttelin yhteisjärjestelyistä, pysäköintipaikkojen järjestämisestä, palveluyhtiön osakkuudesta, tilaajan valvonnasta jne. (projektinjohtourakkasopimuksessa tarkoitetut ns. ”Tilaajan hankinnat”).

23. Rakentamisvaiheen päätyminen

Rakentamisvaihe katsotaan päättyneeksi, kun urakkasuoritus on valmis ja luovutettavissa tilaajalle. Kohteen luovutuksen edellytys on, että projektinjohtourakkasopimukseen ja lisä- ja muutostyösopimuksiin sisältyvistä töistä on suoritettu luovutushetken mennessä maksettava osuus.

Projektinjohtourakoitsija esittää projektinjohtourakkasopimuksen mukaisessa urakan taloudellisessa loppuselvityksessä selvityksen Hankkeen kattohinnan toteutumisesta ja, Hankkeen toteutuneiden kokonaiskustannusten alittaessa Hankkeen kulloisenkin kattohinnan, erotuksen jakamisesta projektinjohtourakoitsijan ja Yhtiön välillä.

Viimeistään rakentamisvaiheen jälkeisessä ensimmäisessä yhtiökokouksessa, joka pidetään taloudellisen loppuselvityksen jälkeen, päätetään Osakkeenomistajien hallitsemistaan huoneistoista Yhtiölle suoritettavista vastikkeista Ryhmärakennuttamissopimuksen päivitetyn kustannus- ja rahoitussuunnitelman ja yhtiöjärjestyksen mukaisesti. Tuohon asti vastikkeiden suuruus määräytyy Yhtiön rakennusvaiheen jälkeisen ensimmäisen tilikauden kustannusarvion mukaisesti (ks. Liite 5).

Rakentamisvaiheen jälkeisessä ensimmäisessä varsinaisessa yhtiökokouksessa Ryhmärakennuttajakonsultin on esitettävä selvitys Hankkeen kokonaiskustannuksia koskevan suunnitelman toteutumisesta sekä tilintarkastajan lausunto siitä ja annettava tiedot rakennustyön teknisestä toteutumisesta.

24. Projektinjohtourakoitsijan vastuut ja vakuudet

Projektinjohtourakoitsija vastaa Yhtiölle projektinjohtourakkasopimuksessa tarkemmin määritellyllä tavalla rakennus- ja taloteknisten töiden osalta urakkasuorituksensa sopimuksen mukaisuudesta takuuajan, jonka pituus on kaksi (2) vuotta kohteen vastaanotosta. Lisäksi projektinjohtourakoitsija vastaa Yhtiölle urakkasopimuksen mukaisesti takuuajan jälkeenkin kymmenen

(10) vuoden ajan kohteen vastaanottamisesta sellaista rakennus- ja taloteknisten töiden rakennusvirheistä, joiden tilaaja näyttää aiheutuneen projektinjohtourakoitsijan törkeästä laiminlyönnistä, täyttämättä jääneestä suorituksesta tai olevan seurausta sovitun laadunvarmistuksen olennaisesta laiminlyönnistä ja joita tilaaja ei ole kohtuuden mukaan voinut kohtuudella havaita vastaanottotarkastuksessa eikä takuuajana.

Projektinjohtourakoitsijan on asettava suorituksensa vakuudeksi Yhtiön hyväksi voimassa olevan ryhmärakennuttamislain mukaiset vakuudet. Ellei Hankkeeseen sovellettavassa ryhmärakennuttamislain toisin säädetä, rakentamisvaiheen vakuuden on oltava määrältään vähintään 10 % sovitusta rakennustöiden ja taloteknisten töiden arvonlisäverollisesta urakkahinnasta ja se on asettava ennen kuin urakkahintaa tai sen osaa maksetaan projektinjohtourakoitsijalle ja viimeistään 14 vuorokauden kuluttua urakkasopimuksen tekemisestä. Vakuuden on oltava voimassa, kunnes se vapautetaan, kuitenkin vähintään kolme kuukautta rakentamisvaiheen päättymisestä. Vakuus vapautetaan ryhmärakennuttamislain mukaisesti.

Rakentamisvaiheen vakuuden lakatessa tilalle on asetettava Yhtiön hyväksi rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus, jonka on oltava määrältään vähintään neljä prosenttia toteutuneesta (taloudellisen loppuselvityksen mukaisesti) rakennustöiden ja taloteknisten töiden arvonlisäverollisesta summasta. Vakuuden on oltava voimassa, kunnes se vapautetaan, kuitenkin vähintään kaksi vuotta rakentamisvaiheen päättymisestä. Vakuus vapautetaan ryhmärakennuttamislain mukaisesti.

Vakuuksien vapautukseen sovelletaan ryhmärakennuttamislain säännöksiä. Vakuuden vapauttamisesta päätetään yhtiökokouksessa asunto-osakeyhtiölain mukaisesti.

Edellä mainitut vakuudet asetetaan projektinjohtourakkasopimuksen ja siihen sovellettavien Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen YSE 1998 mukaisesti.

C. MUUT SOPIMUSEHDOT

25. Hankkeen raukeaminen Yhtiön perustamisen jälkeen

Mikäli Hankkeen rakennuslupahakemuksesta tehdään hylkäävä päätös, joka tulee lainvoimaiseksi eikä Yhtiö tee päätöstä rakennuslupan hakemisesta uusilla rakennuslupasuunnitelmilla, Sopimus purkautuu Hankkeen edellytysten rautessa. Osapuolet ryhtyvät toimenpiteisiin Osakkeenomistajien Hankkeen toteuttamiseksi maksamien varojen palauttamiseksi Osakkeenomistajille.

Mikäli päätöksenteko Hankkeen rakennuslupahakemuksesta tai siitä tehdyn myönteisen päätöksen lainvoimaistuminen pitkittyy siten, että on ilmeistä, että Hanke tulee viivästymään yli vuoden aikataulussa ilmoitetusta viimeisimmästä valmistumisen määräajasta, kullakin Osakkeenomistajalla on oikeus irtisanoa tämä Sopimus päättymään omalta osaltaan ilmoittamalla asiasta Firalle kirjallisesti yhden (1) kuukauden sisällä siitä, kun em. viive on tullut ilmeiseksi. Mikäli irtisanomisista huolimatta Hankkeen edellytykset eivät raukea, luopuvien Osakkeenomistajien osalta käynnistetään toimet Sopimuksen siirtämiseksi ja heidän osakkeidensa luovuttamiseksi sijaan tuleville uusille osakkeen omistajille. Mikäli Hanke raukeaa, noudatetaan tämän kohdan ensimmäisessä kappaleessa selostettua menettelyä.

26. Ryhmärakennuttamisasiakirjat

Luonnos tästä Sopimuksesta sekä muista Hanketta ja Yhtiötä koskevista asiakirjoista on luovutettu säilytettäväksi rahoitussuunnitelmassa mainittuun hanketta varten Yhtiölle lainan antavaan luottolaitokseen. Osapuolet sitoutuvat ilmoittamaan ryhmärakennuttamisasiakirjoja koskevat muutokset viipymättä edellä mainitulle säilyttäjällä. Rakentamisvaiheen päätyttyä ryhmärakennuttamisasiakirjat luovutetaan Yhtiölle.

27. Osakkeen luovuttaminen ja Sopimuksen siirtyminen rakentamisvaiheen aikana.

27.1 Osakkeen luovutus vapaaehtoisin luovutustoimin (kauppa, lahja, yritysjärjestely tms.)

Yhtiön osaketta ei saa luovuttaa rakennusvaiheen aikana muuta kuin painavasta syystä Firan luvalla. Mikäli luovutuksen kriteerit täyttyvät, luovutuksen edellytyksenä on joka tapauksessa, että luovutuksensaaja ottaa vastatakseen Yhtiön rahoituksesta kuten luovuttaja ja liittyy tähän Sopimukseen ja Osakkeenomistajan Firan (projektinjohtourakoitsijana) kanssa solmimaan ko. huoneiston lisä- ja muutostöiden tilaamista koskevaan sopimukseen luovuttajan sijalle (Sopimuksen siirto). Lisäksi luovutuksen ehtona on, että Fira hyväksyy luovutuksensaajan, minkä edellytyksenä on, että Hankkeen toteutuminen ja Hankkeen luonne ryhmärakennuttamishankkeena ei ryhmärakennuttajan vaihtumisen johdosta vaarannu. Rakennusvaiheen aikana luovutuksen edellytyksenä on myös, että luovutuksella ei tavoitella voittoa. Sopimuksen siirrosta laaditaan kirjallinen siirtosopimus, jonka malli on Liitteessä 10.

27.2 Osakkeen siirtyminen oikeusseuraannon (esim. osakkeenomistajan kuolema) kautta (lukuun ottamatta yritysjärjestelyä tms.)

Huoneiston osakkeiden omistus on liitännäinen tämän Sopimuksen osapuolena olemiseen siten, että Osakkeenomistajan oikeusseuraaja sitoo Osakkeenomistajan osakkeidensa osalta tämän Sopimuksen perusteella tekemät toimet. Oikeusseuraannon kautta osakkeenomistajaksi tulevalla on oikeus liittyä Sopimukseen allekirjoittamalla Liitteessä 10 olevan mallin mukainen siirtosopimus. Jos oikeusseuraaja rikkoo Osakkeenomistajan itselleen tämän Sopimuksen perusteella ottamia velvollisuuksia aiheuttaen siten vahinkoa Yhtiölle, Yhtiöllä on oikeus korvaukseen aiheutuneesta vahingosta ja panttioikeutensa nojalla oikeus toimia kyseisten osakkeiden osalta kohdassa 27.3 sovitulla tavalla.

27.3 Osakkeen realisointi Yhtiöllä olevan panttioikeuden nojalla (mikäli osakkeet pantataan Yhtiölle vakuudeksi)

Mikäli osakkeenomistaja rikkoo tätä Sopimusta tai laiminlyö siihen perustuvia velvollisuuksiaan, mukaan lukien velvollisuutensa maksaa tämän Sopimuksen perusteella sakkoa ja/tai vahingonkorvausta, Yhtiöllä on mahdollisen panttioikeutensa perusteella asunto-osakeyhtiölakia ja kauppakaarta noudattaen oikeus realisoida pantti ja luovuttaa osake henkilölle, joka

allekirjoittamalla siirtosopimuksen liittyy tähän Sopimukseen, ottaa vastatakseen sen mukaisista velvollisuuksista, Yhtiön rahoituksesta ja ko. huoneistoon tilattujen lisä- ja muutostöiden kustannuksista kuten aiempi osakkeenomistaja ja panttaa saamansa osakkeet Yhtiölle velvollisuuksiensa täyttämisen vakuudeksi. Yhtiöllä on oikeus periä realisointituloista Sopimusta rikkoneen osakkeenomistajan laiminlyömiä maksuja ja sopimusrikkomuksesta ja laiminlyönnistä maksettavaa korvausta ja sakkoa vastaava korvaus.

28. Muita osakkeen ja Sopimuksen siirtymiseen liittyviä ehtoja

Hankkeen rakentamisvaiheen aikana osaketta ei saa luovuttaa eikä Sopimusta siirtää asunto-kauppalaissa tarkoitettulle elinkeinonharjoittajalle (luonnolliselle henkilölle tai yksityiselle tai julkiselle oikeushenkilölle, joka ammattimaisesti myy asuinhuoneistoja tai tarjoaa niitä vastiketta vastaan hankittavaksi) eikä muulle sijoitustarkoituksessa asuntoa hankkivalle. Mikäli luovutuksen kriteerit ylipäättään täyttyvät, Fira voi sallia poikettavan tästä luovutusrajoituksesta edellyttäen, että Hanke ei tällaisen luovutuksen tai tällaisten luovutusten seurauksena rajaudu ryhmärakennuttamislain soveltamisalan ulkopuolelle.

Osakkeen siirtymisen luovutuksensaajalle voidaan rekisteröidä Yhtiön osakeluetteloon, vasta, kun Yhtiön hallitukselle on toimitettu kopio luovutuksensaajan ja Firan allekirjoittamasta siirtosopimuksesta.

Tämän Sopimuksen ehtojen vastainen osakkeiden luovutus ei vapauta luovuttajaa tämän Sopimuksen mukaisista velvoitteista.

Sopimuksen siirtäminen muutoin kuin tässä Sopimuksessa selostetuissa tapauksissa on kielletty..

29. Muutokset ja lisäykset Sopimukseen. Sopimuksen liitteet.

Mikäli Hankkeen toteuttamiseen liittyvissä asioissa, mm. projektinjohtourakan toteuttamisessa ilmenee seikkoja, jotka edellyttävät tämän Sopimuksen muuttamista tai lisäehdoista sopimista, Osapuolet sitoutuvat vilpittömässä mielessä sopimaan tarvittavista muutoksista ja lisäyksistä tähän Sopimukseen. Sopimukseen liittyneet hyväksyvät sen, että liittymisvaiheessa Sopimuksen liitteet voivat olla vaillinaiset ja että niitä täydennetään hankeen suunnittelun ja toteutuksen edistyessä.

Mikäli Yhtiön yhtiökokous tai hallitus tekee päätösvaltaansa kuuluvassa asiassa laillisessa järjestyksessä päätöksen, joka sisällöltään poikkeaa tämän Sopimuksen ehdoista tai muuttaa tai lisää niitä, yhtiökokouksen tai hallituksen päätös tulee ilman erillistä sopimusta tämän Sopimuksen osaksi muuttaen tai lisäten Sopimuksen ehtoja, edellyttäen, että Fira antaa tällaiseen muutokseen tai lisäykseen kirjallisen suostumuksensa. Sopimuksen ehtoja muuttavat tai niitä lisäävät yhtiökokouksen tai hallituksen päätökset muotoillaan Sopimuksen lisäyksiksi/muutoksiksi, joka numeroidaan juoksevalla numerolla.

30. Sopimussakko ja vahingonkorvaus

Tätä Sopimusta rikkova Osakkeenomistaja on velvollinen suorittamaan Yhtiölle sopimussakkona 5.000 (viisi tuhatta) euroa sekä korvaamaan Yhtiölle ja muille Osapuolille kaikki sopimusrikkomuksella aiheuttamansa vahingot ja kustannukset siltä osin, kuin ne ylittävät sopimussakon määrän.

31. Ilmoitukset

Tähän Sopimukseen liittyvät ilmoitukset ja huomautukset tulee toimittaa kirjallisesti Osapuolten osoitteisiin, jotka on ilmoitettu Liitteessä 1.

32. Riidanratkaisu

Kaikki tästä Sopimuksesta tai siihen liittyen syntyvät erimielisyydet, joista Osapuolet eivät pääse neuvottelemalla yksimielisyyteen, ratkaistaan Yhtiön kotipaikan mukaisessa oikeuspaikassa.

33. Sopimuksen tekopäivä ja voimassaolo.

Tämän Sopimuksen tekopäivä on päivä, jona Fira on Sopimuksen allekirjoittanut. Sopimus on voimassa, kunnes Osapuolet ovat täyttäneet kaikki Sopimukseen perustuvat ja siitä syntyvät velvoitteensa toisiaan kohtaan.

34. Sopimuskokonaisuus

Tämä Sopimus koostuu edellä olevasta sopimustekstistä ja jäljempänä luetelluista liitteistä, jotka ovat erottamaton osa Sopimusta. Sopimuksen liitteitä päivitetään Sopimukseen liittymisen jälkeisessä suunnitteluvaiheessa siten, että liitteet ovat pääosin lopulliset Yhtiön perustamisvaiheeseen mennessä.

35. Sopimuskappaleet

Tämä Sopimus kaikkine liitteineen laaditaan kahtena (2) samansanaisena kappaleena, joista yhtä pidetään Firan ja toista Yhtiön hallinnassa. Kullekin Osakkeenomistajalle toimitetaan alkuperäisestä sopimuskappaleesta oikeaksi todistettu kopio. Luonnos tästä Sopimuksesta on luovutettu säilytettäväksi ryhmärakennuttamislain mukaiselle ryhmärakennuttamisasiakirjojen säilyttäjälle.

Liitteet 1-14

- Liite 1 Osakkeenomistajien tiedot (laaditaan, kun kaikkien huoneistojen omarahoitusosuudet on maksettu)
- Liite 2 Rakennusselostus
- Liite 3 Tiedot rakennuspaikasta
- Liite 4 Yhtiöjärjestys
- Liite 5 Hankkeen kustannus- ja rahoitussuunnitelma
- Liite 6 Hankkeen aikataulu
- Liite 7 Perustamissopimus
- Liite 8 Projektinjohtourakkasopimus
- Liite 9 Osakkeenomistajan lisä- ja muutostyötilauslomake
- Liite 10 Siirtosopimus
- Liite 11 Luettelo Firan puolesta Ryhmärakennuttajakonsultin tehtäviä hoitavista henkilöistä
- Liite 12 Huoneistokohtainen liittymiserittely
- Liite 13 Valtakirja Yhtiön perustamistoimia varten
- Liite 14 Allekirjoitettu ryhmärakennuttamisasiakirjojen säilyttämistä koskeva sopimus

PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Aika ja paikka

x.x.2019 Vantaa

Allekirjoitus ja nimenselvennys

Fira Oy

PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Aika ja paikka

Allekirjoitus ja nimenselvennys

Asunto Oy Helsingin Sompasaarenlaituri 12
