















16.10.2007

**ASUNTOYHTIÖN RS-SOPIMUS****RS****Uudis-, korjaus- ja  
lisärakentamishankkeet  
RS-järjestelmä**

<p><b>1</b> <b>Sopijapuolet ja sopimuksen tarkoitus</b></p>	<p>Asunto-osakeyhtiön nimi</p> <p>Asunto Oy Hämeenlinnan Marsalkka (y-tunnus 2767349-1)</p> <hr/> <p>Perustajaosakas</p> <p>Rakennuskartio Oy (y-tunnus 0189229-0)</p> <hr/> <p>Pankki</p> <p>Oulun Osuuspankki (y-tunnus 0187617-8)</p> <hr/> <p>Yllä mainitun asunto-osakeyhtiön perustajaosakkaat (jäljempänä perustajaosakkaat) ja mainittu asunto-osakeyhtiö toimeksiantajana sekä yllä mainittu pankki (jäljempänä pankki) toimeksisaajana sopivat asunto-osakeyhtiön osakkeiden ostettavaksi tarjoamisesta, turva-asiakirjojen säilyttämisestä ja osakkeenostajien suojaamisesta asuntokauppain (843/1994) ja turva-asiakirjoista asuntokaupoissa annetun asetuksen (835/2005) sekä tämän sopimuksen mukaisesti. Lisärakentamishankkeessa perustajaosakkaan velvollisuudet koskevat myös asunto-osakeyhtiötä, joka tarjoaa osakkeita kuluttajan merkittäväksi.</p>
<p><b>2</b> <b>Käsitteiden määrittely</b></p>	<p><b>Asunto-osakeyhtiöllä</b> tarkoitetaan asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 2 §:ssä säädetyn asunto-osakeyhtiön lisäksi sellaista kiinteistöosakeyhtiötä, jossa on enemmän kuin kolme asuinhuoneistoa.</p> <p><b>Osakkeella</b> tarkoitetaan asunto-osakeyhtiön tai muun osakeyhtiön osaketta, joka yksin tai yhdessä muiden osakkeiden kanssa oikeuttaa hallitsemaan asuinhuoneistoa.</p> <p><b>Perustajaosakkaalla</b> tarkoitetaan asuntokauppain 1 luvun 4 §:ssä säädettyä rajoitettua henkilöä, yhteisöä tai säätiötä, joka merkitsee tai muuten omistaa asunto-osakkeen rakentamisvaiheen aikana; lisärakentamishankkeessa tällä tarkoitetaan myös asunto-osakeyhtiötä, joka tarjoaa osakkeita kuluttajan merkittäväksi.</p>
<p><b>3</b> <b>Turva-asiakirjojen luovuttamisvelvollisuus</b></p>	<p>Perustajaosakas luovuttaa pankille turva-asiakirjoista asuntokaupoissa annetussa valtioneuvoston asetuksessa säädettyä turva-asiakirjat säilytettäväksi ennen kuin asunto-osakkeita aletaan tarjota kuluttajan ostettavaksi siten, ettei ostaja voi ilman seuraamuksia vetäytyä kaupasta tai siten, että ostajan on asunto-osakkeiden varaamiseksi maksettava enemmän kuin 4 % sovitusta kauppahinnasta. Turva-asiakirjat, joihin on viitattu em. asetuksen 6 §:ssä, perustajaosakas voi kuitenkin luovuttaa säilytettäväksi myöhemminkin, kuitenkin heti, kun ne ovat perustajaosakkaan saatavissa.</p> <p>Perustajaosakas ilmoittaa viipymättä kirjallisesti pankille turva-asiakirjoja tai niistä ilmeneviä seikkoja koskevista muutoksista.</p> <p>Pankilla on oikeus luovuttaa tietoja turva-asiakirjoista niitä pyytävälle sekä suorituskyvyttömyysvakuuden antajalle.</p>
<p><b>4</b> <b>Pankin tehtävät turva-asiakirjojen säilyttämisessä</b></p>	<p>Pankki ilmoittaa perustajaosakkaalle turva-asiakirjojen säilytyspaikan.</p> <p>Pankki toimii turva-asiakirjoja säilyttäessään asuntokauppain ja turva-asiakirjoista asuntokaupoissa annetussa valtioneuvoston asetuksessa säädettyllä tavalla.</p> <p>Pankki ei vastaa rakentamishankkeen taloudellisesta eikä teknisestä onnistumisesta.</p> <p>Pankki ei tämän sopimuksen allekirjoittamisella sitoudu myöntämään luottoa asunto-osakeyhtiölle, perustajaosakkaalle eikä osakkeenostajalle.</p>
<p><b>5</b> <b>Vakuuksien asettaminen</b></p>	<p>Perustajaosakas huolehtii siitä, että rakentamista koskevan sopimuksen sekä asunto-osakekauppasopimusten täyttämistä asetetaan asunto-osakeyhtiön ja asunto-osakkeenostajien hyväksi vakuus asuntokauppain 2 luvun 17 §:n mukaisesti. Perustajaosakas huolehtii siitä, että vakuus on asetettu viimeistään silloin, kun kunkin asunto-osakkeen kauppa koskeva kauppakirja allekirjoitetaan. Jos vakuuksissa on puutteita, perustajaosakas korjaa puutteet heti.</p>

<b>5.1.</b> <b>Asuntokauppalaan 2 luvun 17 §:n mukaiset vakuudet</b>	<p>Pankki ei vastaa siitä, että asuntokauppalaan 2 luvun 17 §:n 2 ja 3 momentissa tarkoitettu vakuus täyttää mainitussa säännöksessä asetetut vaatimukset sen jälkeen, kun pankki on rakentamisvaiheen päätyttyä luovuttanut turva-asiakirjat asunto-osakeyhtiölle.</p> <p>Vakuus on Tryg Garanti nro 534298/6270998/1</p>
<b>5.2.</b> <b>Asuntokauppalaan 2 luvun 19 §:n mukainen vakuus</b>	<p>Perustajaosakas asettaa asuntokauppalaan 2 luvun 19 §:ssä mainitun vakuuden. Pankki ei vastaa vakuuden seurannasta eikä arvosta. Vakuusvaatimus ei koske perustajaosakkaana lisärakentamishankkeessa toimivaa asunto-osakeyhtiötä.</p> <p>Vakuus on Fennia Oy:stä nro 490-7251599</p>
<b>5.3.</b> <b>Asuntokauppalaan 4 luvun 3 §:n mukainen vakuus</b>	<p>Pankki ei vastaa vakuuden asettamisesta, seurannasta eikä arvosta.</p>
<b>6</b> <b>Asunto-osakkeiden kauppahintojen maksutili</b>  <b>Sulkutili, jolle osa kauppahinnasta maksetaan</b>	<p>Perustajaosakas avaa rakennushanketta varten tilin pankkiin. Osakkeiden kauppahinnat maksetaan, jäljempänä mainitulle sulkutilille maksettavaa määrää lukuun ottamatta, rakennushanketta varten avatulle tilille nro FI68 5741 4020 0863 72</p> <p>Osapuolten sopima osa kauppahinnasta on maksettava myyjän sulkutilille nro FI36 5373 0220 0206 61</p> <p>Tälle sulkutilille maksettavan määrän tulee olla vähintään 2 % osakkeiden kauppahinnasta, kuitenkin aina vähintään 1,4 % niiden velattomasta hinnasta.</p> <p>Perustajaosakas ei saa käyttää kauppahintoja rakentamishankkeen kannalta vieraisiin tarkoituksiin.</p>
<b>7</b> <b>Asunto-osakeyhtiön osakekirjojen painaminen</b>	<p>Perustajaosakas ja asunto-osakeyhtiö valtuuttavat kustannuksellaan pankin painattamaan asunto-osakeyhtiöiden osakkeita vastaavat osakekirjat ja mahdolliset väliaikaistodistukset osakekirjojen painamiseen hyväksytyssä painolaitoksessa. Pankilla on oikeus vastaanottaa edellä mainitut asiakirjat ja säilyttää ne.</p>
<b>8</b> <b>Väliaikaistodistusten ja osakekirjojen allekirjoittaminen</b>	<p>Väliaikaistodistukset ja osakekirjat tulee päivätä ja päätösvaltaisen määrän hallituksen jäseniä on allekirjoitettava ne asunto-osakeyhtiölaissa säädetyllä tavalla.</p>
<b>9</b> <b>Osakekirjojen luovuttaminen</b>	<p>Pankilla on oikeus luovuttaa osakekirja osakkeenostajalle tai pantinhaltijalle asuntokauppalaan 2 luvun 6 §:ssä säädetyillä edellytyksillä. Perustajaosakas on velvollinen ilmoittamaan pankille kirjallisesti heti, kun asuntokauppalaan 2 luvun 6 §:ssä säädetyt osakekirjan luovuttamisen edellytykset ovat täyttyneet.</p> <p>Perustajaosakas on velvollinen allekirjoittamaan osakekirjan siirron heti omistusoikeuden siirtämistä koskevien kauppakirjojen ehtojen tultua täytetyiksi. Perustajaosakas kuitenkin oikeuttaa tällä sopimuksella myös pankin tekemään ja allekirjoittamaan osakekirjan siirron omistusoikeuden siirtämistä koskevien kauppakirjan ehtojen tultua täytetyiksi, mikäli perustajaosakas ei tee sitä.</p>
<b>10</b> <b>Panttikirjojen luovuttaminen</b>	<p>Perustajaosakas ja asunto-osakeyhtiö luovuttavat pankille kaikki asunto-osakeyhtiön kiinteistöön tai maapohjan vuokraoikeuteen ja rakennukseen kohdistuvat panttikirjat, jotka eivät taloussuunnitelman mukaan ole vakuutena yhtiön veloista. Jos panttikirjat ovat taloussuunnitelman mukaisesti vakuutena muualla kuin RS- pankissa, perustajaosakas toimittaa siitä pankille pantinhaltijan selvityksen. Pankki luovuttaa säilytettävänä olevia panttikirjoja vain taloussuunnitelman ja asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti. Lisärakentamishankkeessa tämän kohdan määräykset koskevat vain taloussuunnitelmassa mainittuja panttikirjoja.</p>
<b>11</b> <b>Luettelo</b>	<p>Pankki pitää asunto-osakeyhtiön väliaikaistodistuksista ja osakekirjoista luetteloa, johon merkitään asuntokauppalaan 2 luvun 15 §:n 3 momentissa tarkoitettut tiedot. Luettelo jää pankin haltuun ja pankki arkistoi sen.</p> <p>Pankilla on oikeus antaa luettelosta tietoja yksilöidyn huoneiston osalta salassapito-velvollisuuden estämättä niitä pyytävälle.</p>

<b>12</b> <b>Taloussuunnitelma ja kauppakirja</b>	Taloussuunnitelma laaditaan liitteen 1 ja asunto-osakkeen kauppa liitteen 2 mukaiselle asiakirjalle.		
<b>13</b> <b>Taloussuunnitelma ja sen muuttamisesta ilmoittaminen</b>	Asunto-osakeyhtiö saa rakentamisvaiheen aikana ottaa velkaa, antaa varallisuutta vakuudeksi tai tehdä muita sitoumuksia vain taloussuunnitelman mukaisesti ja asunto-kauppalaan 2 luvun 8 ja 9 §:n edellytyksillä. Asunto-osakeyhtiö vastaa lisäksi myös osakkeenostajien valitseman tilintarkastajan ja rakennustyön tarkkailijan palkkiosta ja kuluista taloussuunnitelmasta riippumatta (asuntokauppalaan 2 luvun 21 ja 22 §). Taloussuunnitelman muuttamisesta sekä muutoksista ilmoittamisesta pankille ja osakkeenostajille säädetään asuntokauppalaan 2 luvun 8 ja 9 §:ssä. Tätä kohtaa ei sovelleta lisärakentamishankkeessa.		
<b>14</b> <b>Kauppakirjan ja panttaussitoumuksen tiedoksiantaminen pankille</b>	<p>Perustajaosakas antaa viipymättä pankille tiedoksi tekemänsä asunto-osakkeen kauppakirjan tai antamansa osaketta koskevan panttaussitoumuksen joko alkuperäisenä tai oikeaksi todistettuna jäljennöksenä sekä ilmoittaa pankille kirjallisesti kaupan purkamisesta ja sen ehdoista tai panttauksen päättymisestä.</p> <p>Pankki ilmoittaa kaupan purkamisesta sille, jolle on luovutettu osakkeita koskeva RS 5 -todistus.</p> <p>Perustajaosakas suorittaa osakkeiden ostajille osakekaupan purkautuessa palautettavat maksut pankille ostajien ja mahdollisten pantinhaltijoiden lukuun. Pankki palauttaa maksut ostajille ja mahdollisille pantinhaltijoille.</p>		
<b>15</b> <b>Pankin maksut ja palkkiot</b>	<p>RS-palkkio on yhteensä 5 394,00 euroa (sis. alv.)</p> <p>Pankilla ei ole oikeutta korottaa RS-palkkiota tämän sopimuksen voimassa ollessa, ellei erikseen toisin sovita.</p> <p>Pankki veloittaa RS-palkkiosta puolet, kun RS-sopimus on allekirjoitettu ja puolet noin kolme kuukautta ennen yhtiön rakennusten arvioitua valmistumisajankohtaa.</p> <p>Perustajaosakas maksaa RS-palkkion lisäksi pankille erikseen osakekirjojen painattamisesta aiheutuneet kustannukset. Pankilla on oikeus veloittaa RS-palkkio ja osakekirjojen painattamisesta aiheutuneet kustannukset edellä kohdassa 6 tarkoitetulta rakennushanketta varten avatulta tililtä.</p> <p>Pankin oikeudesta periä palkkio todistusten ja jäljennösten antamisesta niiden pyytäjältä säädetään asuntokauppalaan 2 luvun 7 §:ssä.</p> <p>RS-palkkio ei sisällä asuntokauppalaan 2 luvun 4 a §:n 3 momentista aiheutuvan velvollisuuden täyttämistä pankille syntyviä kuluja (ei koske lisärakentamishanketta).</p>		
<b>16</b> <b>Ylivoimainen este</b>	Pankki ei vastaa vahingosta, joka aiheutuu ylivoimaisesta esteestä tai vastaavasta syystä aiheutuvasta pankin toiminnan kohtuuttomasta vaikeutumisesta.		
<b>17</b> <b>Sopimuksen voimassaolo</b>	Tämä sopimus on voimassa rakentamisvaiheen päättymiseen saakka. Tämä sopimus on tehty kolmena kappaleena, yksi perustajaosakkaalle, yksi asunto-osakeyhtiölle ja yksi pankille.		
<b>Allekirjoitukset</b>	<p>Paikka ja päivämäärä Kempeleessä 15.7.2016</p> <table border="1" data-bbox="483 1503 1495 1765"> <tr> <td data-bbox="483 1503 954 1765">           Perustajaosakkaat toimeksiantajina            Rakennuskartio Oy              Pasi Kokko         </td> <td data-bbox="954 1503 1495 1765">           Asunto-osakeyhtiö toimeksiantajana            As Oy Hämeenlinnan Marsalkka               Pasi Kokko Matti Laukkanen               Antti Määttä         </td> </tr> </table> <p>Pankki toimeksisaajana Oulussa 4.8.2016</p> <p><b>OULUN OSUUSPANKKI</b></p>  Jouni Heikkinen  Kirsi Juntunen	Perustajaosakkaat toimeksiantajina Rakennuskartio Oy  Pasi Kokko	Asunto-osakeyhtiö toimeksiantajana As Oy Hämeenlinnan Marsalkka   Pasi Kokko Matti Laukkanen   Antti Määttä
Perustajaosakkaat toimeksiantajina Rakennuskartio Oy  Pasi Kokko	Asunto-osakeyhtiö toimeksiantajana As Oy Hämeenlinnan Marsalkka   Pasi Kokko Matti Laukkanen   Antti Määttä		