

Perustettavan KOY Rukan Hiutale 1:n RS-kauppakirjan luonnos 10.4.2025

Hiutale36- ja Hiutale66-huoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet tullaan myymään oheisella RS-kauppakirjalla, joka on täytetty alustavasti mm. alustavien maksuerien osalta, jotka on eritelty myös alla. Yhtiö perustetaan rakentamisen varmistuessa. Yhtiöllä on eri osakesarjat kullekin toteutettavalle Hiutale-talolle, jotka vastaavat omista kustannuksistaan.

Tontti on tällä hetkellä vuokrattuna Metsähallitukselta, mutta yhtiö tulee lunastamaan tontin ennen huoneistojen valmistumista ja luovutusta. RS-pankkeja kilpailutetaan parhaillaan ja valittu pankki päivitetään kauppakirjaan.

Alustavat maksuerät myyntihinnalle ovat seuraavat:

- | | | |
|--------|----------------------------|--|
| 1. Erä | 15 % | Kauppakirja allekirjoitettu ja rakennuslupa myönnetty |
| 2. Erä | 10 % | Perustukset pääosin valmiit (arviolta lokakuu 2025) |
| 3. Erä | 15 % | Puurunko pääosin asennettu (arviolta joulukuu 2025) |
| 4. Erä | 15 % | Puurunko valmis ja vesikatto päällä (arviolta helmikuu 2026) |
| 5. Erä | 15 % | Märkätilojen laatoitustyöt alkavat (arviolta huhtikuu 2026) |
| 6. Erä | n. 10 % | Kohteen kiintokalustus alkaa (arviolta heinäkuu 2026, 6-8 erä ovat yhteensä 20 %) |
| 7. Erä | n. 16 %
kauppahinnasta) | Kun huoneisto valmis ja luovutettavissa (arviolta marraskuu 2026, 7. erä on 5,6 % velattomasta kauppahinnasta) |
| 8. Erä | n. 4 %
kauppahinnasta) | RS-vakuustilille, kun huoneisto valmis (arviolta marraskuu 2026, 8. erä on 1,4 % velattomasta kauppahinnasta) |

ASUINHUONEISTON RAKENTAMISVAIHEEN KAUPPAKIRJA

KH 90046

1 Sopijapuolet	Myyjän nimi		
	Rukakeskus Oy		
	Osoite		
	Rukatunturintie 9, 93830 Rukatunturi		
	Henkilötunnus tai Y-tunnus	Puhelin	Sähköposti
	3145834-8	0400 895 987	ville.aho@ruka.fi
	Ostajan nimi		Omistusosuus osakkeista ¹
			/
	Osoite		Kansalaisuus
	Henkilötunnus tai Y-tunnus	Puhelin	Sähköposti
	Ostajan nimi		Omistusosuus osakkeista ¹
			/
	Osoite		Kansalaisuus
	Henkilötunnus tai Y-tunnus	Puhelin	Sähköposti
	Ostajan nimi		Omistusosuus osakkeista ¹
			/
	Osoite		Kansalaisuus
	Henkilötunnus tai Y-tunnus	Puhelin	Sähköposti
2 Kaupan kohde	Yhtiön toiminimi (jäljempänä yhtiö)		Y-tunnus
	Kiinteistö Oy Rukan Hiutale 1		
	Yhtiön osoite		
	Rukankyläntie 6, 93830 Rukatunturi		
	Kiinteistötunnus		
	305-893-101-1		

Peruste, jolla yhtiö hallitsee kiinteistöä ☒ omistus ☐ vuokra Tontti lunastetaan Metsähallitukselta ennen yhtiön luovutusta.			
Osakkeiden numerot		Osakeryhmätunnus	Osakkeet oikeuttavat asunnon nro _____ hallintaan yhtiön omistamassa rakennuksessa
Asunnon osoite (jos eri kuin yhtiön osoite) Ahon Jussintie 4			Sijaintikerros
Huoneistotyyppi (huoneluku)	Asuintilojen pinta-ala m ² 35,5	Muut tilat ²	Muiden tilojen pinta-ala m ²
Asunnon käyttöä tai osakkeiden luovutusoikeutta koskevat rajoitukset sekä yhtiöllä, osakkeenomistajalla tai kunnalla oleva lunastusoikeus ☐ ei ole ☒ on ks. yhtiöjärjestyksen 6 § Vuokrausvelvoite			
Ostaja täsmentää valintansa kauppahintaan sisältyvistä asunnon materiaali- tai varustevaihtoehtoista myöhemmin (rasti ruutuun) ☒ ei ☐ kyllä			
Miltä osin			
Täsmennyksen ajankohta			
Jos ostaja ei tee täsmennystä sovittuna ajankohtana, myyjä täsmentää nämä ominaisuudet.			
3 Kauppahinta (kirjaimin ja numeroin) ja sen maksaminen	Kauppahinta () euroa		
	Myytyihin osakkeisiin kohdistuva osuus yhtiön lainoista (ks. Yhtiöjärjestyksen määräykset lainaosuuden poismaksamisesta) () euroa		
	Kauppahinta ja yhtiölainaosuus yhteensä (velaton hinta), (ks. kohta 11. Taloussuunnitelman muuttaminen) () euroa		

¹ Ellei omistusosuutta merkitä, ostajien omistusosuudet oletetaan yhtä suuriksi.

² Ei tarkoita yhtiön hallinnassa olevia tiloja.

3 Kauppahinta ja sen maksaminen (jatkoa)	Eräpäivä ja/tai rakennusvaihe ³	%	euro
	Erä 1 Kauppakirja allekirjoitettu ja rakennuslupa myönnetty	15	
	Erä 2 Perustukset pääosin valmiit (arviolta lokakuu 2025)	10	
	Erä 3 Puurunko pääosin asennettu (arviolta joulukuu 2025)	15	
	Erä 4 Puurunko valmis, ikkunat asennettu ja vesikatto päällä (arviolta helmikuu 2026)	15	
	Erä 5 Märkätilojen laitoitustyöt alkavat (arviolta huhtikuu 2026)	15	
	Erä 6 Kohteen kiintokalustus alkaa (arviolta heinäkuu 2026)	10	
	Erä 7 Toiseksi viimeinen erä (valittava suurempi) ⁴ ☐ 0,08 x kauppahinta ☒ 0,056 x velaton hinta	16	
	Erä 8 Viimeinen erä (valittava suurempi) ⁴ ☐ 0,02 x kauppahinta ☒ 0,014 x velaton hinta	4	
Kauppahinnasta erät nrot 1–7 (merkitään toiseksi viimeinen erä) on maksettava myyjän rakennushanketta varten avaamalle pankkitilille Pankki ja konttori Tilin numero RS-pankki FI XX			
Viimeinen kauppahintaerä on maksettava tallettamalla se myyjän tilille Pankki ja konttori Tilin numero Nordea FI XX			
[Kauppahinnassa on huomioitu huoneiston arviolta ☐ euron alv-palautusvastuu joka siirtyy ostajalle, katso tarkemmin kohta 22.] Ostajan mahdollisesti maksama varausmaksu palautetaan täysimääräisenä, kun 1. erä on maksettu.			
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 erääntymisajan-kohtaa. Myyjä saa nostaa viimeisen kauppahintaerän ja sille mahdollisesti 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 kiellostä ja sen perusteista myös myyjälle.			
4 Viivästys-korko ja hyvi-tyskorko	Jos maksuerää ei makseta viimeistään eräpäivänä, ostaja on velvollinen maksamaan viivästyneelle määrälle vuotuista viivästyskorkoa eräpäivästä maksupäivään korkolain (633/1982) 4 §:n 1 momentin mukaisesti. Maksuerä katsotaan määräajassa 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 hyvi-tyskorko maksupäivän ja eräpäivän väliseltä ajalta. Ks. kuitenkin, mitä kohdissa 3. ja 7. on sanottu viimeisen erän maksami-sesta ja omistusoikeuden siirtymisestä.		
5 Asunnon ar-vioitu valmis-tumisaika (merkitään sel-västi, mikä vaih-toehto valitaan)	☒ Vaihtoehto 1 Arvioitu valmistumispäivä 31.11.2026 ☐ Vaihtoehto 2 Asunto valmistuu aikaisintaan _____ ja viimeistään _____ (päivämäärien väli enint. 2 kk) Myyjän on lähetettävä ostajalle kirjallinen ilmoitus asunnon valmistumispäivästä viimeistään kuukautta ennen sen valmistumista, jos kauppa on tehty ennen em. ajankohtaa. Jäljempänä kohdassa 13. tarkoitettuja myyjän viivästystä koskevia säännöksiä, lukuun ottamatta ostajan oikeutta pidättyä mak-susta, sovelletaan arvioidun valmistumisaajan osalta vasta, mikäli asunnon hallinnan luovutus viivästyy arvioidusta valmis-tumispäivästä enemmän kuin 30 päivää. Valmistumisaajan siirtymisestä myyjän on viipymättä ilmoitettava kirjallisesti ostajalle. ☐ Vaihtoehto 3 Asunto on valmis. Asunnon hallinta luovutetaan ostajalle _____. Ostaja vastaa asuntokauppalain 4 luvun 5 §:n mukaisesti hallinnan luovutuksesta lukien yhtiövastikkeista ja muista asunnosta aiheutuvista kus-tannuksista.		

³ Jos kauppakirjaan merkitään vain rakennusvaihe, myyjän on ilmoitettava ostajalle kirjallisesti kunkin rakennusvaiheen valmistumisesta. Kauppahintaerä erääntyy täl-löin 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.

⁴ Laskusääntö perustuu asuntokauppalain 4 luvun 29 §:ään, jonka mukaan toiseksi viimeinen erä on määrältään vähintään 8 % kauppahinnasta ja viimeinen erä vähin-tään 2 % kauppahinnasta. Jos kauppahinta on pienempi kuin 70 % velattomasta hinnasta, kauppahintana pidetään erä laskettaessa rahamäärää, joka vastaa 70 %:a velattomasta hinnasta. Laskusääntö ei vaikuta asunnon kauppahinnan määrään. Se vaikuttaa vain siihen, kuinka suuri osa kauppahinnasta erääntyy valmistumisvai-heessa.

6 Ennen valmistumista myydyin asunnon hallinnan luovutus ja maksuvelvollisuuden alkaminen	Ostaja saa asunnon hallintaansa heti, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen käyttöön otettavaksi, asunnon vastaanottotarkastus on pidetty ja osakkeiden kauppahinta 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 yhtiövästikkeistä 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 siirtymisen 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 kuitenkin vasta viimeisen erän eräpäivänä. 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 asuntokauppalain 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 asuntokauppalain 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 turva-asiakirjojen säilyttäjä tekee niitä koskevat ilmoitukset osakehuoneistorekisteriin asuntokauppalain 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-asetuksen⁵ 1 §:n mukaisten turva-asiakirjojen ja niiden liitteiden mukaisesti. Rakentaminen rahoitetaan tähän kauppakirjaan liitetyn taloussuunnitelman mukaisesti (taloussuunnitelman muuttaminen, ks. kohta 11). Turva-asiakirjojen säilyttäjä Valittava RS pankki Säilytyspaikan osoite, missä turva-asiakirjat ovat ostajan nähtävillä
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 tai 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 rakentamisvaiheessa muuttaa ilman ostajan 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 neljäsosasta yhtiön asunnoista 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.

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

13 Asunnon luovutuksen viivästyminen	Jos ostajalla on perusteltu syy olettaa, että asunnon hallinnan luovutus tulee viivästyneeseen, ostajalla on oikeus pidättää kaup- pahintaerien maksamisesta kunnes myyjä saattaa todennäköiseksi, että hän kykenee täyttämään sopimuksen ajoissa tai että sopimuksen täyttämistä asetettu vakuus riittää turvaamaan ostajan oikeudet. Ostajalla on oikeus pidättää maksusta myyjän viivästyksen vuoksi muissakin asuntokauppain 4 luvun 7 §:ssä määritellyissä tilanteissa. Ostaja saa purkaa kaupan myyjän viivästyksen vuoksi, jos sopimusrikkomus on olennainen. Asettamansa kohtuullisen pitui- sen 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 näi- den 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 täyt- tämisen eikä ostaja vastaa kohtuullisessa ajassa tiedustelun saatuaan, ostaja ei saa purkaa kauppaa, jos myyjä täyttää sopi- muksen ilmoittamassaan ajassa. Ostajalla on oikeus korvaukseen myyjän viivästyksen aiheuttamasta vahingosta asuntokauppain 4 luvun 11 §:n mukaisesti.
14 Vuosi- tarkastus, vir- heilmoitukset ja virheen seu- raamukset	Myyjä järjestää vuositarkastuksen aikaisintaan 12 kuukauden ja viimeistään 15 kuukauden kuluttua siitä, kun rakennusvalvon- taviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönottettavaksi. 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 oi- keutensa 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 asuntokauppain 6 luvun 12 ja 19 §:ssä säädetään. Ostajalla on asunnon virheen perusteella oikeus pidättää maksamasta jäljellä olevaa osaa kauppahinnasta. Ostaja ei kuiten- kaan 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 oikai- semisesta aiheutuvat kustannukset eivät ole kohtuuttoman suuret verrattuna virheen merkitykseen ostajalle. Jos virheen oi- kaisu 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 ai- heudu ostajalle olennaista haittaa, asunnon arvon alenemista tai vaaraa siitä, että ostajalle aiheutuneet kustannukset jäävät korvaamatta. Oikeudesta saada korvausta virheen perusteella säädetään asuntokauppain 4 luvun 26 §:ssä. Ostajan ja yhtiön välisestä puhevallan jaosta virhetilanteissa säädetään asuntokauppain 4 luvun 18 a §:ssä.
15 Ostajan sopimus- rikkomukset ja niiden seu- raukset	Myyjä saa purkaa kaupan ostajan maksuviivästyksen vuoksi, jos sopimusrikkomus on olennainen. Jos myyjä tällä perusteella purkaa kaupan (merkittävä selvästi, kumpi vaihtoehto valitaan): ☐ Vaihtoehto 1: Myyjällä on oikeus asuntokauppain 4 luvun 35 §:n 1 momentin mukaan määrättyyn vahingonkor- vaukseen. ☒ 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 vahin- gon asuntokauppain 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 säännökses- tä, 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 omasta syytään.
16 Menettely kaupan pur- kauksessa	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 makset- tava 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 hallin- taan, 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 suoritetta- va 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 puolella, ostaja ei saa purkaa kauppaa, ellei hän korvaa myyjälle mainitusta syystä johtuvaa arvon alenemista. Myyjän on ilmoitettava kaupan purusta ja peruuttamisesta turva-asiakirjan 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 rakentamismääräysvakuus Pankkitakaus 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. Rakentamismääräysvakuuden lakatessa myyjä asettaa tilalle rakentamismääräysvakuuden jälkeisen vakuuden, joka on määrältään vähintään 2 % myytyjen asunto-osakkeiden kauppahintojen yhteismäärästä. Tämä vakuus on voimassa vähintään 15 kuukautta sen jälkeen, kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönotettavaksi. Rakentamismääräysvakuuden jälkeisen vakuuden asettamisvelvollisuus lakkaa, kun on kulunut 15 kuukautta rakennuksen käyttöönottohyväksynnästä. Jos asunto-osakkeiden kauppahinta on vähemmän kuin 70 % velattomasta hinnasta, kauppahintana rakentamismääräysvakuuden ja rakentamismääräysvakuuden jälkeistä vakuutta laskettaessa pidetään rahamäärää, joka vastaa 70 %:a myytyjen osakkeiden velattomasta hinnasta. Yhtiön ja osakkeenostajien on annettava kirjallinen suostumus vakuuksien vapauttamiseen, kun perustajaosakas on täyttänyt rakentamista koskevan sopimuksen ja asunto-osakkeiden kauppaa koskevien sopimusten mukaiset veloitteensa. Yhtiö tai osakkeenostaja, joka aiheettomasti ja vastoin kuluttajariitalautakunnan⁶ suositusta on kieltäytynyt antamasta suostumusta vakuuden vapauttamiseen, voidaan velvoittaa korvaamaan tästä myyjälle aiheutunut vahinko kohtuullisella määrällä. Ilman 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 kuluttajariitalautakunnan tai tuomioistuimen käsiteltäväksi. Vapautumista vastustavan on ilmoitettava vastustuksesta sille vakuuden antajalle tai talletuspankille, joka on vakuudeksi vastaanottanut pankkitalletuksen sekä toimitettava tälle kuluttajariitalautakunnan tai käräjäoikeuden antama todistus asian vireille saattamisesta ennen edellä säädetyn määräajan päättymistä uhalla, että vakuudet muuten vapautuvat. RS-pankin nimi Merkittään 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 Vakuutusyhtiö X, suorituskyvyttömyysvakuutus Merkittävä vakuuden antaja ja vakuuden laji: vakuutus, pankkitakaus tai Kilpailu- ja 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 käyttöönotettavaksi.
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 myönnetty rakennuslupa xx.x.2025. Yhtiö rakennetaan rakennusluvassa hakemisajankohtana voimassa olevien säännösten ja määräysten tai niihin mahdollisesti myönnettyjen poikkeuslupien mukaisesti.
20 Laite- tai materiaalitointimittajan takuu	Mikäli laite- tai materiaalitointimittaja 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 (www.kuluttajariita.fi) käsiteltäväksi kuluttajariitalautakunnasta annetun lain mukaisesti. Jos erimielisyydet saatetaan tuomioistuimen ratkaistavaksi, kanteen nostettava vastaajan kotipaikkakunnan tai asunnon sijaintipaikkakunnan yleisessä alioikeudessa. Kuluttaja voi nostaa kanteen myös Suomessa sijaitsevan asuinpaikkansa yleisessä alioikeudessa.
22 Muut ehdot	Vähennyksenä myyntihinnassa on huomioitu rakentamiskustannuksiin sisältyvän arvonnäköveron arvioitu osuus 36 000 / 55 000 euroa, joka on samalla rakentamiskustannuksiin sisältyvä arvonnäköveron palautusvastuu. Lopullinen palautusvastuu määräytyy toteutuneiden rakennuskustannusten perusteella eikä muutos arvioidusta vaikutusta myyntihintaan. Palautusvastuu vähenee 1/10-osalla aina kalenterivuoden vaihtuessa kohteen valmistamisen jälkeen, ensimmäisen kerran 1.1.2027. Palautusvastuu loppuu 1.1.2036. Ostaja vahvistaa tämän kauppakirjan allekirjoituksella ymmärtävänsä, että mikäli ei pidä huoneistoaan 100-prosenttisessa vuokratyössä 1.1.2036 saakka, on ostaja velvollinen palauttamaan kiinteistöyhtiölle jäljellä olevan palautusvastuun alaisen arvonnäköveron määrän eli vuosittain 1/10 kunnes vastuu loppuu 1.1.2036. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan välittömästi kiinteistöyhtiölle, jos huoneisto ei ole 100-prosenttisessa vuokratyössä eli arvonnäköveron vähennykseen oikeuttavassa käytössä. Mikäli kohde valmistuu vasta vuoden 2027 aikana, vähenee palautusvastuu ensimmäisen kerran 1.1.2028 ja palautusvastuu loppuu 1.1.2037.

⁶ Kuluttajariitalautakunnasta annetun lain (8/2007) 1 §:n mukaan kuluttajariitalautakunta voi antaa ratkaisusuosituksia vakuuden käyttöä ja sen vapauttamista koskevis-
sa yksittäisissä riita-asioissa riippumatta siitä, kuka riidan osapuolista saattaa asian lautakunnan käsiteltäväksi.

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: Ostajien liitemateriaali 5/2025: - Ski-Inn-mallin esittely - Asemakuva ja huoneistopohjat - Rakennuslupakuvat kerroksittain - Rakennustapaseloste - Varusteluettelo - Ski-Inn Oy ja KOY välinen Huoltosopimus - Ohje ALV-palautuksesta - Yhtiöjärjestys - KOY:n talousarvio
Allekirjoitukset	Kauppakirja on allekirjoitettu sähköisesti. Myyjä toimittaa välittömästi allekirjoitetun kauppakirjan tiedoksi turva-asiakirjojen säilyttäjälle. Myyjä Ville Aho, Rukakeskus Oy:n hallituksen puheenjohtaja Ostaja Ostaja Ostaja Ostaja Asuntokauppalain edellyttämät vakuudet on asetettu kohdan 17. mukaisesti. Paikka ja aika Turva-asiakirjojen säilyttäjä RS-pankki