
ASUNTO-OSAKEYHTIÖN HALLINNOINTI JA KIRJANPITO PERUSTAJAURAKOINNIN AIKANA



Ammattikorkeakoulun opinnäytetyö

Liiketalouden koulutusohjelma

Visamäki, 12.5.2011

Kirsi Kukkola

Liiketalouden koulutusohjelma
Visamäki

Työn nimi Asunto-osakeyhtiön hallinnointi ja kirjanpito
perustajaurakoinnin aikana

Tekijä Kirsi Kukkola

Ohjaava opettaja Ari Sarviharju

Hyväksytty _____ . _____ . 20 _____

Hyväksyjä

VISAMÄKI

Liiketalouden koulutusohjelma
Laskentatoimi ja rahoitus

| | | |
|------------------|---|-------------------|
| Tekijä | Kirsi Kukkola | Vuosi 2011 |
| Työn nimi | Asunto-osakeyhtiön hallinnointi ja kirjanpito perustajaurakoinnin aikana | |

TIIVISTELMÄ

Asunto-osakeyhtiön perustajaurakoinnissa on kyse siitä, että rakennusliike perustaa yhtiön, hankkii sille tontin, suunnittelee ja toteuttaa rakennushankkeen sekä myy osakkeet ostajille. Näiden lisäksi perustajaosakkaan on hoidettava myös asuntoyhtiön rakennusaikaiset hallinnon ja kirjanpidon tehtävät. Työn toimeksiantaja oli YIT Rakennus Oy, jonka palveluksessa opinnäytetyöntekijä on päässyt hoitanut muun muassa asunto-osakeyhtiöiden rakentamisaikaista kirjanpitoa sekä seuraamaan hallinnon tehtävien hoitamista.

Opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää asunto-osakeyhtiön rakennusaikaiset hallinnon ja kirjanpidon tapahtumat sekä perustajaurakointia ja asuntoyhtiön toimintaa säätelevät järjestelmät. Työ eteni hallinnon tapahtumien kautta siten, että perustajaurakoinnin aikainen asunto-osakeyhtiön hallinnointi jaettiin seuraaviin päätapahtumiin: asunto-osakeyhtiön perustaminen sisältäen tonttiin liittyvät asiat, rakennusvaiheen käynnistäminen, rakentamisvaihe sekä asunto-osakeyhtiön valmistuminen sisältäen välitilinpäätöksen sekä hallinnonluovutuksen. Kirjanpidon tapahtumat sisällytettiin hallinnon tapahtumien yhteyteen.

Työ pohjautui pääasiassa asunto-osakeyhtiötä ja perustajaurakointia koskeviin lakeihin sekä alan kirjallisuuteen. Hallinnon osuutta täydennettiin YIT:llä yhtiöiden hallintoa hoitavan rakennuttaja-asiamiehen kanssa käydyn haastattelun avulla. Kirjanpidon materiaali oli peräisin eräästä toimeksiantajan aikaisemmasta rakennuskohteesta.

Työstä muotoutui tehtäväkartoitus, jonka lopputuloksena esitetään tapahtumakaavio. Siitä voidaan nähdä asunto-osakeyhtiön perustajaurakoinnin aikainen hallinnon ja kirjanpidon kulku, molemmat myös omina osioinaan. Jatkossa työ on hyödynnettävissä esimerkiksi uuden työntekijän perehdytystilanteessa.

Avainsanat asunto-osakeyhtiö, perustajaurakointi, hallinnointi, rakennusaikainen kirjanpito, lainsäädäntö

Sivut 34 s, + liitteet 15 s

VISAMÄKI

Degree Programme in Business Economics

Accounting and Finance

Author

Kirsi Kukkola

Year 2011**Subject of Bachelor's thesis**Administration and Bookkeeping of a Housing Company during Founder Contracting

ABSTRACT

Founder contracting means that the construction firm founds the housing company, acquires a site for it, designs and carries out the building project and then sells the shares to the buyers. In addition, the founder shareholder must also take care of the administrative and bookkeeping tasks during the building time. The client of the thesis was YIT Construction Ltd where the author of the thesis has taken care of the build-time bookkeeping of housing corporations and followed the management of the administrative tasks.


The aim of the thesis was to clarify the build-time administrative tasks and the bookkeeping of the housing corporation and also the systems which regulate the events of founder contracting and the operations of the housing corporation. The work proceeded through the events of the administration so that the governance of the housing corporation during the founder contracting was divided into the following main events: the establishment of the housing corporation including the site matters, the start-up of the building stage, the construction stage and the completion of the housing corporation containing the interim accounts and administration delivery. The accounting events were included in the administrative events.

The thesis was mainly based on the legislation concerning a housing corporation and founder contracting and on the literature of the field. The administration part of the thesis was supplemented by an interview with the YIT's constructor agent who takes care of the companies' administration. The bookkeeping material was based on the client's earlier building project.

The study was shaped into a task analysis and the final result is presented as an event chart. The chart shows the progress of the administrative and bookkeeping events during founder contracting; both can be seen also as separate items. In the future the study can be utilized e.g. in the new employee's orientation situation.

Keywords housing corporation, founder contracting, governance, bookkeeping, legislation

Pages 34 p + appendices 15 p



SISÄLLYS

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | JOHDANTO | 1 |
| 1.1 | Työn tarkoitus | 1 |
| 1.2 | YIT Rakennus Oy..... | 2 |
| 2 | PERUSTAJAURAKOINTI..... | 3 |
| 2.1 | Määritelmä | 3 |
| 2.2 | Perustajaurakointia koskevat järjestelmät | 4 |
| 2.2.1 | Asuntokauppalaki | 4 |
| 2.2.2 | Valtioneuvoston asetus turva-asiakirjoista asuntokaupoissa..... | 5 |
| 2.2.3 | RS-järjestelmä | 5 |
| 2.3 | Rahalaitoksen tai muun turva-asiakirjojen säilyttäjän rooli..... | 6 |
| 3 | ASUNTO-OSAKEYHTIÖ | 7 |
| 3.1 | Määritelmä | 7 |
| 3.2 | Asunto-osakeyhtiötä koskevat lait | 7 |
| 3.2.1 | Asunto-osakeyhtiölaki | 7 |
| 3.2.2 | Kirjanpitolaki..... | 8 |
| 3.2.3 | Tilintarkastuslaki | 9 |
| 4 | ASUNTO-OSAKEYHTIÖN HALLINNON JA TALOUDEN HOITO | 10 |
| 4.1 | Asunto-osakeyhtiön perustaminen | 11 |
| 4.1.1 | Perustamistoimet | 11 |
| 4.1.2 | Tontti | 13 |
| 4.1.3 | Tilinpäätös | 15 |
| 4.2 | Rakennusvaiheen käynnistyminen | 15 |
| 4.2.1 | Ennakkomarkkinointi | 16 |
| 4.2.2 | Yhtiökokouspäätökset ennen RS-järjestelmään liittymistä | 16 |
| 4.2.3 | Turva-asiakirjat..... | 17 |
| 4.2.4 | RS-sopimus ja taloussuunnitelma..... | 18 |
| 4.2.5 | Vakuudet ja suorituskyvyttömyysvakuutus..... | 19 |
| 4.3 | Rakentamisvaihe | 21 |
| 4.3.1 | Asunto-osakkeiden myynnin aloittaminen | 21 |
| 4.3.2 | Osakkeenostajien kokous | 23 |
| 4.3.3 | Urakkalaskut ja rakennusaikainen tilinpäätös | 23 |
| 4.4 | Asunto-osakeyhtiön valmistuminen | 24 |
| 4.4.1 | Välitilinpäätös..... | 25 |
| 4.4.2 | Hallinnonluovutus | 28 |
| 4.5 | Perustajaosakkaan rooli rakennuskohteen valmistumisen jälkeen..... | 29 |
| 5 | TUTKIMUSTULOKSET | 30 |
| 6 | JOHTOPÄÄTÖKSET | 33 |
| | LÄHTEET | 35 |

| | |
|---------|-------------------------------|
| Liite 1 | RS-SOPIMUS |
| Liite 2 | TALOUSSUUNNITELMA |
| Liite 3 | RAKENTAMISVAIHEEN KAUPPAKIRJA |
| Liite 4 | MUUTTOKIRJE |

1 JOHDANTO

Asunto-osakeyhtiön (jatkossa myös asuntoyhtiö) rakennusvaiheen käynnistäminen ja lopulta yhtiön luovutus asukkaiden hallintaan edellyttää perustajaurakoitsijalta kohteen suunnittelun ja varsinaisen rakentamisen lisäksi useiden eri asuntoyhtiön hallintoa ja rakennusaikaista kirjanpitoa koskevien tehtävien hoitamista. Raamit perustajaurakoinnille antaa asuntokauppalaki, jonka säännösten mukaan asuntokauppaa rakennusaikana käydään. Asunto-osakeyhtiön toimintaa ohjaa pääasiassa uudistunut asunto-osakeyhtiölaki, jonka lisäksi taloushallinnon toimia ohjaavat kirjanpito- ja tilintarkastuslait.

Rakennushanke voidaan toteuttaa monella eri tapaa, joten rakennusliikkeillä voi olla erilaisia käytäntöjä myös asuntoyhtiöiden hallinnon tai kirjanpidon hoidon suhteen. Tässä työssä aihetta käsitellään toimeksiantajan, YIT Rakennus Oy:n (YIT) toteuttaman mallin mukaisesti. Tämä voi poiketa toisten rakennuttajien tavasta toimia.

1.1 Työn tarkoitus

Opinnäytetyön tavoitteena on selvittää asunto-osakeyhtiön hallinnon ja kirjanpidon tapahtumien kokonaisuus perustajaurakoinnin aikana. Sykäys tälle työlle tuli tekijän omakohtaisesta kokemuksesta rakennusaikaisen kirjanpidon parissa ja halusta perehtyä tarkemmin myös hallinnon kokonaisuuteen, joka osaltaan vaikuttaa kirjanpidon tehtäviin. Jatkossa tätä tehtäväkartoitusta on mahdollista hyödyntää esimerkiksi uuden työntekijän perehdytystilanteessa hallinnon ja kirjanpidon kokonaisuuden hahmottamiseksi.

Työn pääongelmaksi muodostui:

Mitkä ovat asunto-osakeyhtiön hallinnon tapahtumat perustajaurakoinnin aikana, yhtiön perustamisesta hallinnon luovutukseen?

Alaongelmia ovat:

- 1) Mitä kirjanpidon tapahtumia hallinnon kautta syntyy ja miten ne ajoittuvat hallinnon tapahtumien kanssa?
- 2) Mitkä järjestelmät ja lait säätelevät perustajaurakointia ja asunto-osakeyhtiön hallinnointia ja kirjanpitoa?

Työ on rajattu käsittämään vain asunto-osakeyhtiön näkökulma eli yhtiön hallinnossa ja kirjanpidossa tapahtuvat toimet, sekä niitä ohjaavat lait ja järjestelmät. Esimerkiksi asuntoyhtiön kirjanpidon tapahtumat ovat yhteydessä myös rakennusliikkeen kirjanpitoon, mutta niitä ei tässä työssä selvitetä. Toimintoihin pureudutaan ensisijaisesti hallinnon tapahtumien kautta liittäen niihin kulloisetkin kirjanpidon tapahtumat. Työ alkaa perustajaurakoinnin ja asunto-osakeyhtiön sekä niitä säätelevien järjestelmien määrittelyllä, jonka jälkeen hallinnon ja kirjanpidon tapahtumat käydään läpi yhtiön perustamisesta hallinnon luovutukseen aika- ja tapahtumajärjestyksessä. Työn lopputuloksena esitetään tapahtumakaavio, josta voidaan nähdä

hallinnon ja kirjanpidon tapahtumat omina osioinaan, kaikki osiot yhtenä kokonaisuutena sekä eri tapahtumien yhteydet toisiinsa.

Opinnäytetyön tietoperustana ovat pääasiassa asunto-osakeyhtiötä ja perustajaurakointia koskevat lait sekä alan kirjallisuus. Uusi asunto-osakeyhtiölaki on tuonut muutoksia asuntoyhtiöiden hoitoon, tässä työssä ei kuitenkaan ole tehty vertailua entisen ja nykyisen lain välillä. Hallinnon tapahtumat on määritetty kirjallisuuden avulla ja niitä on täsmennetty YIT Rakennus Oy:n rakennuttaja-asiamiehen kanssa käydyn haastattelun perusteella. Rakennuttaja-asiamies hoitaa perustajaurakoinnin aikaisia hallinnon tehtäviä YIT:llä. Kirjanpidon esimerkit ovat peräisin eräästä toimeksiantajan rakennuskohteesta, minkä lisäksi tekijä on voinut hyödyntää omaa, asuntoyhtiöiden rakentamisaikaisen kirjanpidon hoidon parissa hankittua työkokemustaan.

1.2 YIT Rakennus Oy

Työn toimeksiantaja on YIT Rakennus Oy, Asuintalot Etelä-Suomi -tulosityksikkö. Yksikkö kuuluu YIT-konsernin Suomen rakentamispalvelut-päätoimialaan. Muita konsernin päätoimialoja ovat Kansainväliset rakentamispalvelut, Pohjois-Euroopan kiinteistötekniset palvelut sekä Keski-Euroopan kiinteistötekniset palvelut. Suomen rakentamispalvelut -toimiala käsittää asuntorakentamisen lisäksi toimitila- ja infrarakentamisen. (Vuosikertomus 2010.) Asuintalot Etelä-Suomi -yksikkö on keskittynyt vapaarahoitteiseen asuntorakentamiseen.

YIT vastaa omaperustaisissa asuntokohteissa hankkeiden koko toteutuksesta, kuten tonttien hankinnasta, kehittämisestä ja asuntojen myymisestä. Vuonna 2010 YIT aloitti 3 092 rivi- ja kerrostaloasunnon rakennustyöt, joista kohdistui suoraan kuluttajille eli vapaarahoitteisina 2 550 asuntoa. Rakennusteollisuus RT on arvioinut, että vapaarahoitteisia aloituksia olisi ollut yhteensä noin 9 500, jolloin YIT osuus aloituksista oli noin 27 %. Vuoden 2010 lopussa rakenteilla oli 4 360 asuntoa, joista myytyjä 2 902 kappaletta. YIT myi vuoden 2010 aikana 2 432 asuntoa, joista kuluttajille suoraan 1 890 asuntoa. (Vuosikertomus 2010, 23, 51, 70.) YIT:llä on oma asuntomyynti 12 eri paikkakunnalla. Tämän lisäksi paikalliset välittäjät myyvät ja markkinoivat YIT:n kohteita.

2 PERUSTAJAURAKOINTI

2.1 Määritelmä

Perustajaurakointi eli gryndaus tarkoittaa toimintaa, jossa rakennusliike

- 1) perustaa asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön merkitsemällä sen osakkeet,
- 2) solmii yhtiön kanssa rakennushanketta koskevan urakkasopimuksen ja
- 3) myy huoneistojen hallintaan oikeuttavat asunto-osakkeet ulkopuolisille ostajille. (KILA 1267/1994.)

Perustajaurakoinnissa rakennusliike eli perustajaosakas hankkii perustettavan yhtiön lukuun tontin, joka siirtyy asuntoyhtiön hallintaan, kun rakennusliike on ensin perustanut yhtiön ja merkinnyt sen kaupparekisteriin. Rakennusliike laatii asuntoyhtiölle rakennussuunnitelmat ja markkinoi kohdetta ostajille. Kun rakennushanke päätetään käynnistää, rakennusliike tekee rakennushanketta koskevat sopimukset asuntoyhtiön kanssa sekä suorittaa rakentamispalvelun. (KILA Yleisohje 2006.)

Rakennusliike järjestää asuntoyhtiölle rahoituksen ja solmii tarvittavat asuntokauppalain mukaiset sopimukset rahoituslaitoksen ja vakuutusyhtiön kanssa. Käytännössä rakennusliike vastaa hankkeen rahoituksesta, vaikka laina muodollisesti otetaan suoraan asuntoyhtiön nimiin. Perustajaurakoitsijan ja asuntoyhtiön väliset liiketapahtumat, kuten tontin siirto yhtiölle, tapahtuvat niin sanotussa itsekontrahointisuhteessa eli ovat ehdoiltaan perustajaurakoitsijan harkinnan mukaisia. Perustajaurakoitsija ei suorita liiketoimia ulkopuolisten osapuolten kanssa, vaan määrittää sopimusten sisällöt ja niiden toteutuksen itse. (KILA 1267/1994; KILA Yleisohje 2006.)

Perustajarakennuttaminen on kyseessä silloin, kun perustajaosakkaana on yleensä yleishyödyllinen rakennuttajayhteisö, säätiö tai muu yritys ja rakennusurakoitsijana on perustajaosakkaaseen nähden ulkopuolinen rakennusliike, joka usein on valittu urakkakilpailun perusteella. Tämä on tyypillistä esimerkiksi valtion rahoittamassa asuntotuotannossa. Perustajana toimiva rakennuttajaliike suorittaa joitain rakennuttajan tehtäviä, kuten maanhankinnan ja rakentamissuunnitelmien teettämisen, myy asunto-osakkeet ja huolehtii yhtiön rakennusaikaisesta hallinnosta ja kirjanpidosta. Perustajarakennuttamisessa on myös mahdollista, että asuntoyhtiö ei ole lainkaan urakkasopimuksen osapuolena. Tällöin rakennusurakkasopimus tehdään rakennuttajaliikkeen ja urakoitsijan kesken. (Alanen & Vuorenalusta 2007, 101–102.)

2.2 Perustajaurakointia koskevat järjestelmät

Asuntotuotannon sääntelyyn on olemassa useita eri järjestelmiä, joiden tarkoituksena on muun muassa suojata osakkeenostajien taloudellinen ja oikeudellinen asema, turvata luotonantajan asema, estää väärinkäytökset, edistää asuntotuotantoa, kehittää ja parantaa asunto-oloja sekä edistää kohtuuhintaisten ja hyvänlaatuisten asuntojen tuotantoa. Yleisimpiä sääntelyjärjestelmiä ovat RS-, Ara- (ent. Arava) ja Hitas-järjestelmät, joista lakisääteinen RS-järjestelmä on tarkoitettu perustajaurakointiin eli niin sanottuun kovan rahan asuntotuotantoon. Hitas-järjestelmän tarkoituksena on tarjota markkinoille kohtuuhintaisia, hintasäänneltyjä asuntoja. (Alanen & Vuorenlusta 2007, 19, 40.) Ara eli Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, entinen Valtion asuntorahasto, puolestaan myöntää rakentamiseen ja asumiseen liittyviä avustuksia, tukia ja takauksia (ARA n.d.).

2.2.1 Asuntokauppalaki

Vapaarahoitteista eli kovan rahan asuntotuotantoa sääntelee keskeisesti asuntokauppalaki (AsKL). Laista löytyvät säännökset muun muassa rakentamisvaiheista, uuden ja käytetyn asunnon kaupasta ja asuntokaupan virheistä ja se on tärkein rakennusvaihetta ja asunto-osakekauppaa säätelevä laki. Asuntokauppalakia sovelletaan siitä alkaen, kun asunto-osakkeita ryhdytään rakentamisaikana tarjoamaan ostettavaksi ja laki soveltuu käytettäväksi, kunnes rakennus on hyväksytty rakennusvalvontaviranomaisen toimesta käyttöön otettavaksi. (Alanen & Vuorenlusta 2007, 19, 23.)

Asuntokauppalaissa on määritelty muun muassa seuraavat käsitteet:

- Asunto-osake: Osake, joka oikeuttaa yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa hallitsemaan asuinhuoneistoa.
- Asuntoyhteisö: Asunto- tai muu osakeyhtiö, jonka osake yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa oikeuttaa hallitsemaan asuinhuoneistoa.
- Perustajaosakas: Luonnollinen tai oikeushenkilö, joka merkitsee tai muuten omistaa asunto-osakkeen rakentamisvaiheen aikana.
- Rakentamisvaihe: Ajanjakso, joka edeltää uuden tai korjausrakennetun rakennuksen valmistumista. Rakentamisvaihe päättyy, kun rakennukset on hyväksytty kokonaisuudessaan käyttöön otettaviksi ja asuntoyhtiölle on valittu uusi hallitus.
- Ennakkomarkkinointi: Suunnitteilla tai rakenteilla olevan asuinhuoneiston tarjoaminen kuluttajan varattavaksi. (AsKL 1:3-5 §.)

2.2.2 Valtioneuvoston asetus turva-asiakirjoista asuntokaupoissa

Valtioneuvoston antamassa asetuksessa (835/2005) säädetään asuntokauppoja koskevista turva-asiakirjoista. Tällä asetuksella on kumottu aiempi asuntokauppa-asetus (854/1995) sekä siihen myöhemmin tehdyt muutokset. Asetuksessa määritetään, mitkä asuntoyhtiötä ja rakentamishanketta koskevat asiakirjat on luovutettava säilytettäväksi ennen kuin asunto-osakkeita voidaan alkaa tarjota ostettavaksi. Lisäksi asetuksessa on omat säännöksensä taloussuunnitelman laatimisesta. (AsKL 2:3 §; VNA 835/2005 10 §.)

2.2.3 RS-järjestelmä

Asuntokauppalain ja Valtioneuvoston asuntokauppojen turva-asiakirjoja koskevan asetuksen lisäksi asunnon ostajien etuja rakentamisvaiheessa suojaa RS-järjestelmä. RS -lyhenne tulee sanoissa ”rahallaitosten neuvottelukunnan suosittelu”. Järjestelmä kehitettiin pankkien toimesta 1970-luvulla ja vuodesta 1995 säännökset ovat löytyneet asuntokauppalaista. (Finanssivalvonta n.d.) RS-järjestelmää sovelletaan, kun asunto-osakkeita myydään kuluttajille rakennusaikana. Järjestelmä antaa turvaa kuluttajien lisäksi myös elinkeinonharjoittajina toimiville ostajille. RS-järjestelmä on käytössä, kun rakennetaan vakituisia asuntoja tai loma-asuntoja. Sitä ei tarvitse soveltaa esimerkiksi viikko-osakkeiden kohdalla, koska niissä huoneiston hallinta-aika on rajattu ajallisesti. (RS-järjestelmän soveltaminen n.d.)

RS-järjestelmä velvoittaa rakennuttajan muun muassa asettamaan asuntoyhtiön ja osakkeenostajien hyväksi vakuudet. Vakuuksien tarkoitus on turvata kohteen valmistuminen ja myöhemmin ilmenneiden puutteiden ja vikojen korjaaminen silloin, kun rakennuttaja joutuu maksuvaikeuksiin. RS-järjestelmän suojamääräysten mukaisesti rakentamisvaiheen kauppa on tehtävä kirjallisesti (rakentamisvaiheen kauppakirja: Liite 3) ja ostajilla on oikeus valita oma rakennustyön tarkkailija ja tilintarkastaja. Myyjän on toimitettava asuntokauppalain edellyttämät turva-asiakirjat säilytykseen joko RS-pankkiin tai aluehallintovirastoon ja säilyttäjän velvollisuus on sekä painattaa että säilyttää osakekirjat. Turva-asiakirjoja ovat muun muassa yhtiöjärjestys, taloussuunnitelma, todistukset vakuuksista sekä rakennuslupa ja piirustukset. (Finanssivalvonta n.d.)

Järjestelmästä on hyötyä myös rakennuttajalle. Asunto-osakkeiden myynti voidaan aloittaa jo rakennusaikana ja rakentaminen voidaan rahoittaa pääasiassa asuntojen kauppahinnoilla, jolloin rakennuttajan rahoituskustannukset pienenevät ja muu lainan tarve vähenee. RS-pankki auttaa rakennuttajaa muun muassa lainhuudon hakemisessa ja osakekirjojen painattamisessa, lisäksi RS-pankki neuvoo taloussuunnitelman tekemisessä ja asuntokauppalain RS-säännösten tulkinnassa. (RS-rakentaminen n.d.)

2.3 Rahalaitoksen tai muun turva-asiakirjojen säilyttäjän rooli

Turva-asiakirjojen säilyttäjällä on merkittävä rooli perustajaurakoinnissa. Asuntokauppalaki (843/1994) ja valtioneuvoston asetus turva-asiakirjoista asuntokaupoissa (835/2005) sisältävät säännöksiä säilyttäjän velvollisuuksista. Säilyttäjänä toimii yhtiölle luottoa antava luottolaitos eli niin sanottu RS-pankki, jos asunto-osakeyhtiö on hankkinut lainan, joka on tarkoitus ainakin osittain maksaa osakkeenomistajilta rakennusvaiheen jälkeen perittävillä varoilla. Jos lainaa ei hankita, säilyttäjänä voi toimia joko aluehallintovirasto tai tehtävään suostuva luottolaitos. (AsKL 2:4 §.)

RS-pankki saa turva-asiakirjat säilytettäväkseen ennen kuin perustajaosakas alkaa tarjota asunto-osakkeita ostettavaksi. Asiakirjat luovutetaan puolestaan asunto-osakeyhtiölle rakentamisvaiheen päätyttyä. Ennen säilytettäväksi ottamista turva-asiakirjojen säilyttäjän on tarkastettava, että asiakirjojen sisältö vastaa valtioneuvoston asetuksessa säädettäviä vaatimuksia. (AsKL 2:4-4a §.) RS-pankin on tarkastettava muun muassa, että taloussuunnitelma ja asiakirjojen sisällöt vastaavat asuntokauppalaisissa ja asetuksessa säädetyjä vaatimuksia (VNA 835/2005 9 §).

Perustajaosakas on velvollinen ottamaan vakuudet rakentamista ja asunto-osakkeiden kauppaa koskevien sopimusten täyttämistä varten (AsKL 2:17 §). Turva-asiakirjojen säilyttäjän on rakentamisaikana seurattava, että rakentamisvaiheen vakuudet vastaavat niille asetettuja vaatimuksia. Säilyttäjän on myös seurattava tiedoksiannettuja kauppasopimuksia sekä valvottava, että osakkeenostajien oikeus osakkeenostajien kokouksen pitämiseen toteutuu. Kokous on pidettävä, kun neljännes asuntoyhtiön huoneistoista on myyty. (AsKL 2:4a §.)

Turva-asiakirjojen säilyttäjän on ylläpidettävä osakekohtaista luetteloa, johon merkitään:

- 1) sen henkilön nimi ja yhteystiedot, jolle osake on myyty tai jolle sopimuksesta johtuvat oikeudet on siirretty,
- 2) sen velkojan nimi ja yhteystiedot, jolle osake on pantattu ja
- 3) tieto siitä, onko osake ulosmitattu tai asetettu hukkaamiskieltoon. (AsKL 2:15 §.)

Turva-asiakirjojen säilyttäjän on painatettava ja säilytettävä asunto-osakeyhtiön osakekirjat. Osakekirjaa ei saa luovuttaa ostajalle ilman myyjän suostumusta ennen kuin on selvitetty, että ostaja on maksanut koko kauppahinnan ja täyttänyt muut kauppasopimuksen mukaiset velvoitteet. Pantattu osakekirja luovutetaan ostajan sijaan panttioikeuden haltijalle. (AsKL 2:6 §.)

3 ASUNTO-OSAKEYHTIÖ

3.1 Määritelmä

Asunto-osakeyhtiö (asuntoyhtiö) on osakeyhtiö, jonka on yhtiöjärjestyksen mukaan tarkoitus omistaa ja hallita yhtä tai useampaa rakennusta, joissa olevien huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksen mukaan määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Asunto-osakeyhtiön osake yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta yhtiön hallinnassa olevaa rakennuksen tai kiinteistön osaa. (AOYL 1:2 §.)

Asunto-osakeyhtiön päätöksenteosta vastaa yhtiökokous, jossa päätäntävaltaa käyttävät osakkeenomistajat. Päätökset tehdään annettujen äänten enemmistöllä, ellei asunto-osakeyhtiölaissa tai yhtiöjärjestyksessä ole muuta määrätty. Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vähintään kerran vuodessa ja se on kutsuttava koolle puolen vuoden sisällä tilikauden päättymisestä. Varsinaisia yhtiökokouksia voidaan pitää useampiakin, jos yhtiöjärjestyksen niin määrätään. Lisäksi tarpeen mukaan voidaan pitää myös ylimääräisiä yhtiökokouksia. Asunto-osakeyhtiöllä on oltava myös hallitus, joka huolehtii yhtiön hallinnosta sekä toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitus vastaa myös asuntoyhtiön kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä. (AOYL 1:9 §, 6:1 §, 6:3-4 §, 7:1-2 §.)

3.2 Asunto-osakeyhtiötä koskevat lait

Asunto-osakeyhtiön toimintaan sovelletaan uutta, 1.7.2010 voimaan tullutta asunto-osakeyhtiölakia, lisäksi yhtiön toimintaan vaikuttavat soveltuvin osin kirjanpito- ja tilintarkastuslaki.

3.2.1 Asunto-osakeyhtiölaki

Asunto-osakeyhtiölaki (AOYL) on keskeisin asuntoyhtiön toimintaan liittyvä laki, joka rakentuu seuraavasti:

| | |
|----------|---|
| I OSA | Yleiset periaatteet, osakkeet ja yhtiövastike |
| II OSA | Kunnossapito ja muutostyöt |
| III OSA | Hallinto, tilinpäätös ja varojen jakaminen |
| IV OSA | Perustaminen ja rahoitus |
| V OSA | Osakepääoman alentaminen ja omat osakkeet |
| VI OSA | Yhtiörakenteen muuttaminen ja purkaminen |
| VII OSA | Seuraamukset ja oikeussuoja |
| VIII OSA | Erinäiset säännökset. (AOYL 1599/2009.) |

Asunto-osakeyhtiölain sisältöä ei käydä tässä vaiheessa tarkemmin läpi, koska lain vaikutukset rakennusaikaiseen hallintoon tulevat ilmi jatkossa, kun asunto-osakeyhtiön hallinnon ja talouden hoitoa aletaan varsinaisesti käsitellä. Mainittakoon kuitenkin, että rakennusaikaisessa toiminnassa on myös huomioitava lakiuudistuksen mukanaan tuomia asioita. Uuden lain mukaan, riippumatta siitä mitä yhtiöjärjestyksessä määrätään, varsinainen yhtiökokous voidaan aina pitää kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä ja kokouskutsu on aina toimitettava kirjallisena ja kahta viikkoa ennen kokousta. Lisäksi tilinpäätös on luovutettava tarkastettavaksi neljän kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä ja tarkastajan on puolestaan annettava hallitukselle tarkastuskertomuksensa vähintään kaksi viikkoa ennen varsinaista yhtiökokousta. (Vanhan yhtiön yhtiöjärjestyksen muutostarve 2010, 1, 3-5.)

3.2.2 Kirjanpitolaki

Kirjanpitolain (KPL 1336/1997) mukaan osakeyhtiöt ja sitä kautta myös asunto-osakeyhtiöt ovat kirjanpitovelvollisia (KPL 1:1 §) Asunto-osakeyhtiön kohdalla kirjanpitovelvollisuus määräytyy yhtiömuodon ja sen oikeudellisen luonteen perusteella. Kirjanpitovelvollisuus alkaa asunto-osakeyhtiön perustamisesta ja siitä vastaa yhtiön hallitus, samoin kun se vastaa yhtiön varainhoidon asianmukaisesta valvonnasta. (Alanen & Vuorenalusta 2007, 109.) Kirjanpitolaki on yleislaki ja sitä noudatetaan soveltuvin osin yhdessä asunto-osakeyhtiölain säännösten kanssa asuntoyhtiön tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laadinnassa (AOYL 10:3 §).

Yhtiön tilikausi on normaalisti 12 kuukautta. Yhtiön toiminnan alkaessa tai päättyessä, tai tilinpäätöksen ajankohdan muuttuessa se voi olla tätä lyhyempi tai pitempi, enimmillään 18 kuukautta. Asuntoyhtiön on pidettävä kahdenkertaista kirjanpitoa ja siinä on noudatettava hyvää kirjanpitolakia. Kahdenkertaisessa kirjanpidossa liiketapahtumat kirjataan vähintään kahdelle tilille niin, että veloitus- ja hyvitysten summa on yhtä suuri. (Alanen & Vuorenalusta 2007, 108–109, 114.)

Asunto-osakeyhtiön rakennusaikaisen kirjanpidon kannalta olennaisia säännöksiä kirjanpitolain yleisten säännösten lisäksi ovat 2. luvun Liiketahtumien kirjaaminen ja kirjanpitoaineisto ja 3. luvun Tilinpäätös. Esi-merkiksi liiketapahtumat tulee kirjata aika- ja asiajärjestyksessä ja kirjaukset perustuvat päivättyihin ja numeroituihin tositteisiin, jotka todentavat liiketapahtuman. Tilinpäätöksen tulee antaa oikea ja riittävä kuva yhtiön tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tilinpäätös sisältää tuloslaskelman, taseen, niiden liitetiedot sekä toimintakertomuksen. Tilinpäätösasiakirjojen on oltava selkeitä ja tilinpäätöksen tulee olla yhtenäinen kokonaisuus. (KPL 2:4 §, 2:5 §, 3:2 §, 3:1 §.)

3.2.3 Tilintarkastuslaki

Asunto-osakeyhtiölain mukaan asuntoyhtiöön on yhtiökokouksessa valittava tilintarkastaja, jos

- 1) yhtiössä on vähintään 30 osakkeenomistajien hallinnassa olevaa huoneistoa
- 2) tilintarkastuslaki niin edellyttää
- 3) osakkeenomistajat, joilla on vähintään 1/10 kaikista osakkeista tai 1/3 kokouksessa edustetuista osakkeista, vaativat sitä yhtiökokouksessa. (AOYL 9:5 §.)

Tilintarkastuslain (459/2007) mukaan tilintarkastajan on oltava joko KHT- tai HTM-tilintarkastaja, tai -tilintarkastusyhteisö. KHT-tilintarkastajat ovat Keskuskauppakamarin tilintarkastuslautakunnan hyväksymiä, kun taas HTM-tilintarkastajat on hyväksytty kauppakamarin tilintarkastuslautakunnassa. Jos yhtiölle on valittu vain yksi tilintarkastaja eikä kyseessä ole tilintarkastusyhteisö, yhtiölle on lisäksi valittava ainakin yksi varatilintarkastaja. Jos tilintarkastajaksi on valittu tilintarkastusyhteisö, tämän on nimettävä yhtiölle päävastuullinen tilintarkastaja. (TTL 1:2 §, 2:4 §, 2:8 §.)

Yhtiön on velvollisuus valita KHT-tarkastaja tai -yhteisö, jos päättyneellä tilikaudella on täytynyt vähintään kaksi seuraavista edellytyksistä:

- 1) taseen loppusumma on yli 25 000 000 euroa
- 2) liikevaihto tai vastaava tuotto on yli 50 000 euroa
- 3) palveluksessa on keskimäärin yli 300 henkilöä. (TTL 2:5§.)

Tilintarkastus käsittää tilikauden kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakeromuksen sekä hallinnon tarkastuksen. Tilintarkastajalle on annettava tilaisuus toimittaa tarkastus tarpeelliseksi katsomassaan laajuudessa sellaisten selvitysten kera, joita tarkastaja pyytää. Tarkastuksesta annetaan päivätty ja allekirjoitettu tilintarkastuskertomus ja tilinpäätökseen tehdään tilintarkastuskertomukseen viittaava merkintä. (TTL 3:11 §, 3:14 §, 3:15 §, 3:18 §.)

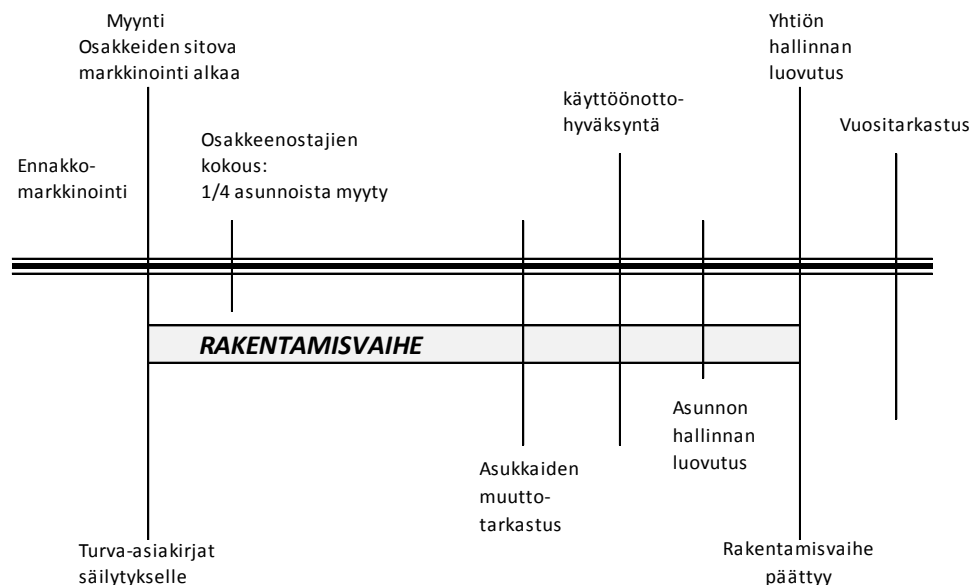
Toiminnantarkastus

Jos asuntoyhtiössä ei ole tilintarkastajaa ja yhtiöjärjestyksessä ei muuta määrätä, yhtiölle on valittava yhtiökokouksessa toiminnantarkastaja. Toiminnantarkastus käsittää asuntoyhtiön talouden ja hallinnon tarkastuksen, joten toiminnantarkastajalla on oltava tehtävän hoitamista varten riittävä taloudellisten ja oikeudellisten asioiden tuntemus ja kokemus. Toiminnantarkastuksesta on annettava tilikausittain päivätty ja allekirjoitettu toiminnantarkastuskertomus. (AOYL 9:6 §, 9:8 §, 9:10 §.)

4 ASUNTO-OSAKEYHTIÖN HALLINNON JA TALOUDEN HOITO

Asunto-osakeyhtiö syntyy oikeudellisesti, kun yhtiön perustamissopimus ja yhtiöjärjestys toimitetaan merkittäväksi kaupparekisteriin ja kirjanpidollisesti, kun ensimmäinen kirjanpitoventi eli osakepääoman kirjaus tehdään. Perustamistoimien ja tontin hankinnan jälkeen yhtiö saattaa jäädä odottamaan sopivaa rakentamisajankohtaa suhteellisen pitkäksi aikaa. Ennen kuin rakennusliike päättää käynnistää rakentamisvaiheen, kohteen kysyntää kartoitetaan ennakkomarkkinoinnin avulla ja riittävän kiinnostuksen jälkeen se saa aloitusluvan.

Alla olevassa kuvassa 1 on esitetty asunto-osakeyhtiön rakentamisvaiheen hallinnon toimet pääpiirteissään. Ennakkomarkkinoinnin tulosten perusteella siis päätetään, lähdetäänkö rakennusprojektia toteuttamaan vai siirretäänkö aloitusta tuonnemmaksi. Hallinnon kannalta suurin työmäärä kohdistuu rakentamisvaiheen alkuun, jolloin yhtiön asiakirjat on saatettava niin sanotusti RS-kelpoisiksi, jotta osakkeiden myynti voidaan aloittaa. Rakentamisvaiheen päättämiseen kohdistuu myös useita hallinnon tehtäviä, kuten muuttotiedotteen laatiminen, vakuuksien päivittäminen sekä hallinnonluovutusmateriaalin kokoaminen. Kirjanpidossa toiminnot jakautuvat tasaisemmin koko rakentamisvaiheen ajalle painottuen kuitenkin mahdolliseen rakennusaikaiseen tilinpäätökseen sekä hallinnonluovutusta varten tehtävään luovutustaseeseen.



Kuva 1 Rakentamisvaiheen kulku (Vanhala 1998, 11.)

Tässä luvussa asuntoyhtiön tapahtumia käsitellään aikajärjestyksessä alkaen yhtiön perustamisesta aina hallinnonluovutukseen ja osin myös muuton jälkeiseen aikaan asti. Tapahtumat ohjautuvat pitkälti eri lakien ja järjestelmien mukaan, mutta joiltain osin tapahtumaketjussa voi olla mukana YIT:lle ominaisia toimia, jotka voivat poiketa toisten rakennusliikkeiden tavasta toimia.

4.1 Asunto-osakeyhtiön perustaminen

Asunto-osakeyhtiön perustaminen tulee ajankohtaiseksi, kun rakennusliike on ostanut tontin perustettavan yhtiön lukuun tai tiedossa on tontti, joka voitaisiin ostaa asuntoyhtiölle suoraan. Jotta asuntoyhtiö voi alkaa hallita muun muassa tonttia, sen pitää olla merkitty kaupparekisteriin. Rekisteröinti edellyttää perustamissopimuksen ja yhtiöjärjestyksen tekemistä ja niiden toimittamista kaupparekisteriin merkittäväksi. Asunto-osakeyhtiön perustaminen ei tarkoita sitä, että yhtiö lähtisi heti rakenteille, vaan se voi pysyä niin sanottuna tonttiyhtiönä pitkäänkin. Vaikka yhtiötä ei heti alettaisi rakentaa, sen on huolehdittava kirjanpidosta ja tilinpäätöksestä perustamisesta lähtien.

4.1.1 Perustamistoimet

Asunto-osakeyhtiön perustamista varten on laadittava perustamissopimus, jonka kaikki osakkeenomistajat allekirjoittavat. Allekirjoituksellaan osakkeenomistaja merkitsee perustamissopimuksesta ilmenevän määrän osakkeita, eikä merkintää voi peruuttaa ilman muuta sopimusta sen jälkeen, kun kaikki osakkeet on merkitty. Perustajasopimuksen allekirjoittamisesta alkaa johdon jäsenten, tilintarkastajien sekä toiminnantarkastajien toimikausi. (AOYL 12:1 §.)

Perustamissopimuksesta tulee aina ilmetä seuraavat asiat:

- 1) sopimuspäivämäärä
- 2) kaikki osakkeenomistajat ja heidän merkitsemänsä osakkeet
- 3) merkintähinta eli osakkeesta yhtiölle maksettava määrä
- 4) osakkeiden maksuaika
- 5) perusteet yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden alkamiselle
- 6) perusteet osakkeiden tuottamalle hallintaoikeuden alkamiselle
- 7) hallituksen jäsenet. (AOYL 12:2 §.)

Lisäksi mainitaan tarvittaessa isännöitsijä, tilintarkastajat ja toiminnantarkastajat. Sopimuksessa voidaan nimetä myös hallituksen puheenjohtaja. (AOYL 12:2 §.) Hallitukseen pitää valita kolmesta viiteen varsinaista jäsentä, ellei yhtiöjärjestyksessä muuta mainita. Jos jäseniä on vähemmän kuin kolme, hallituksessa on lisäksi oltava vähintään yksi varajäsen. (AOYL 7:8 §.)

Asunto-osakeyhtiölle laaditaan perustamissopimuksen liitteeksi yhtiöjärjestys, jossa on aina mainittava seuraavat asiat:

- 1) yhtiön toiminimi kaikilla käytössä olevilla kielillä
- 2) yhtiön kotipaikka
- 3) yhtiön hallitsemien rakennusten ja kiinteistöjen sijainti sekä hallintaperuste

- 4) jokaisen osakehuoneiston sijainti kiinteistöllä tai rakennuksessa, huoneiston numero tai kirjaintunnus, rakennusalalla yleisesti hyväksytyillä mittaustavoilla laskettu pinta-ala, käyttötarkoitus sekä huonelukumäärä
- 5) kunkin huoneiston hallintaoikeuden tuottavat osakkeet (osakeryhmät) järjestysnumerolla yksilöitynä
- 6) yhtiön välittömässä hallinnassa olevat huoneistot ja muut tilat
- 7) yhtiövastikkeen määräämisperusteet sekä maininta kuka vastikkeen suuruudesta ja maksutavasta määrää. (AOYL 1:13§.)

Tilikaudesta määrätään joko yhtiöjärjestyksessä tai perustamissopimuksessa (AOYL 1:13 §). Jos ei ole tiedossa, että yhtiö olisi heti perustamisen jälkeen lähdessä rakenteille, yhtiöjärjestys voidaan aluksi tehdä esimerkiksi huoneistotietojen osalta pelkistetyin tiedoin (Salmi, haastattelu 30.3.2011). Kun rakennushanketta ollaan käynnistämässä ja lopulliset huoneistotiedot ovat selvillä, yhtiöjärjestystä muutetaan ylimääräisen yhtiökokouksen päätöksellä ja se on viivytyksettä ilmoitettava rekisteröitäväksi (AOYL 6:34 §).

Yhtiö pitää ilmoittaa rekisteröitäväksi kolmen kuukauden kuluessa perustamissopimuksen allekirjoittamisesta, muutoin perustaminen raukeaa. Rekisteri-ilmoitukseen liitetään hallituksen jäsenten ja isännöitsijän vakuutus siitä, että yhtiö on perustettu asunto-osakeyhtiölain säännösten mukaan ja tilintarkastajien todistus siitä, että myös osakkeiden maksamisessa on noudatettu asunto-osakeyhtiölain säännöksiä. Jos tilintarkastajaa ei ole velvollisuus valita, osakkeiden maksamisesta liitetään mukaan muu selvitys. (AOYL 12:7 §.) Uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan asuntoyhtiön osakepääoma on vähintään 2 500 euroa. Osakepääoma voidaan maksaa joko rahana yhtiön pankkitilille tai rahan sijaan kokonaan tai osittain muuna omaisuutena eli niin sanottuna apporttiomaisuutena. Apporttiomaisuudella maksettavasta merkintähinnasta on määrättävä perustamissopimuksessa ja omaisuuden on vastattava rahana maksettavaa määrää. (AOYL 1:7 §, 12:4-5 §.)

Yhtiön perustaminen raukeaa, jos yhtiötä ei ole ilmoitettu rekisteröitäväksi määräajassa tai rekisteröinti muuten evätään. Tässä tapauksessa hallitus ja isännöitsijä vastaavat yhdessä siitä, että osakkeiden merkintähinnat ja niistä saatu tuotto palautetaan osakkeenomistajille. (AOYL 12:11 §.) Asunto-osakeyhtiö ei voi ennen rekisteröintiä tehdä sitoumuksia tai hankkia oikeuksia eikä yhtiö voi myöskään olla asianosaisena tuomioistuimessa tai muussa viranomaisessa. Ennen rekisteröintiä yhtiön puolesta tehdyistä toimituksista vastaavat yhteisvastuullisesti toimesta päättäneet ja siihen osallistuneet. (AOYL 12:9 §.)

Osakepääoman kirjaus

Asuntoyhtiön ensimmäinen kirjanpidon liiketapahtuma on Alasen ja Vuorenalustan (2007) mukaan osakemerkinnän kirjaaminen. Jos osakepääomaa ei makseta heti perustamisen yhteydessä, se kirjataan osakeantisääntöön seuraavasti:

Osakeantisääntö an Osakeanti

Mikäli osakepääoma maksetaan kokonaisuudessaan perustamisen yhteydessä, kuten perustajaurakoinnissa tavallisesti tehdään, ei Osakeantisaamiset -tiliä ei tarvitse käyttää, vaan kirjaus tehdään seuraavasti:

Pankki an Osakeanti

Osakepääoma näkyy kirjanpidossa osakeantina siihen asti, kunnes se on merkitty kaupparekisteriin. Kaupparekisterimerkinnän jälkeen osakepääoma muuttuu kirjauskypsäksi:

Osakeanti an Osakepääoma

(Alanen & Vuorenalusta 2007, 115.)

Käytännössä osakeanti-kirjaus voidaan jättää pois, jos osakepääoman maksun ja yhtiön rekisteröinnin väliin ei osu esimerkiksi tilikauden katko ja sitä kautta tilinpäätös, jossa osakeannin olisi näytävä. Tällöin osakepääoma kirjataan kaupparekisterimerkinnän jälkeen suoraan, kuten esimerkkiyhtiössä on tehty:

Pankki an Osakepääoma

8 000

Osakepääomana saatu raha voidaan käyttää tontin hankintamenon maksuun tai osakepääoma voidaan antaa perustajaosakkaalle ennakkomaksuna tulevaa rakennusurakkaa varten. Osakepääomana saatujen varojen koroton lainaaminen perustajaosakkaalle on yleisesti perustajarakentamisessa sovellettu käytäntö, jossa urakoitsija huolehtii esimerkiksi yhtiön rahoitukseen liittyvistä tehtävistä. Korotonta varojen lainaamista ei katsota perustajalle annettavaksi peitellyksi osingoksi, jos asuntoyhtiö lainaa varoja, joita ei itse tarvitse ja joista ei aiheudu yhtiölle itselleen karkokuluja. (Alanen & Vuorenalusta 2007, 116.) Laina voidaan kirjata ennakkomaksutilille, tai kuten esimerkkiyhtiössä, velaksi rakennusliikkeelle.

Velka rakennusliikkeelle an Pankki

8 000

4.1.2 Tontti

Kun asuntoyhtiön perustamissopimus on tehty ja yhtiö merkitty kaupparekisteriin, se voi alkaa hallita muun muassa tonttia. Perustajaosakkaalla on tavallisesti asuntoyhtiötä varten tontti valmiina eli rakennusliike on ostanut tontin perustettavan yhtiön lukuun. Tontti siirtyy asuntoyhtiölle, kun ylimääräisessä yhtiökokouksessa päätetään ottaa tonttikauppa asuntoyhtiötä sitovaksi ja velvoittavaksi. Yhtiö voi myös ostaa tontin itselleen suoraan ulkopuoliselta myyjältä. Tällöin ylimääräisessä yhtiökokouksessa päätetään tonttikaupan tekemisestä ja siitä laaditaan maakaaren mukainen kiinteistökauppakirja. Tontin hankintameno muodostuu kauppahinnan lisäksi varainsiirtoverosta, joka kiinteistökaupassa on neljä prosenttia. Hankintamenoon voivat kuulua myös erilaiset tontin mittaus- ja lohkomiskulut sekä katu- ja viemärikorvaukset. (Alanen & Vuorenalusta 2007, 115–116, 139.)

Esimerkkiyhtiön tonttihankinta on kirjattu yhtiökokouspöytäkirjasta ja kauppakirjaliitteestä muodostuvalla tositteella seuraavasti:

| | |
|----------------------|---------|
| Tontin kauppahinta | 360 000 |
| varainsiirtovero 4 % | 14 400 |
| Yhteensä | 374 000 |

Maa-alueet an Velka rakennusliikkeelle 374 400

Lainhuuto

Kiinteistölle on haettava lainhuuto kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjan tai saannon perusteena olevan muun asiakirjan allekirjoittamisesta. Lainhuudon myöntäminen tarkoittaa yhtiön merkitsemistä kiinteistön omistajaksi lainhuuto- ja kiinteistörekisteriin ja se on edellytyksenä kiinnitysten hakemiselle. Lainhuutohakemuksen lisäksi kirjaamisviranomaiselle on toimitettava alkuperäinen saantokirja, esimerkiksi kauppakirja liitteineen, kopiot edellisistä sekä varainsiirtoveron maksutosite. (Maanmittauslaitos n.d.)

Jos kiinteistökaupan on tehnyt perustajaosakas perustettavan yhtiön lukuun, voidaan lainhuutohakemuksessa pyytää lainhuudon lepäämäänjättämistä. Perusteena lepäämäänjättämiselle on, ettei asuntoyhtiötä ole vielä perustettu. Varainsiirtovero on maksettava jo tässä yhteydessä. Perustajaosakkaalla on kaksi vuotta aikaa siirtää tontti yhtiökokouspäätöksellä perustamalleen yhtiölle. Jos tonttia ei ole määräjän umpeuduttua lainhuudatettu uudelle yhtiölle, tontti lainhuudattuu automaattisesti kaupan tehneen perustajaosakkaan nimiin. Tämän jälkeen tontista on tehtävä uusi kauppa ja maksettava myös varainsiirtovero uudelleen, mikäli se halutaan siirtää asuntoyhtiön nimiin. (Salmi, haastattelu 30.3.2011.)

Arvonkorotus

Asunto-osakeyhtiön maa-alueen arvoa voidaan korottaa, mikäli sen todennäköinen luovutushinta on pysyvästi ja olennaisesti suurempi kuin alkuperäinen hankintahinta. Arvonkorotuksessa on noudatettava johdonmukaisuutta ja erityistä varovaisuutta. Korotusta vastaava määrä merkitään omaan pääomaan sisältyvään arvonkorotusrahastoon ja mahdollisesti aiheettomaksi osoittautunut korotus on peruutettava. (KPL 5:17 §.) Arvonkorotuksen tekeminen voi tulla kyseeseen esimerkiksi silloin, kun on ostettu vanhan yhtiön osakekanta, jossa tontin hankinta-arvo saattaa huomattavasti poiketa tämän hetken käyvästä arvosta. Esimerkiksi ostetaan tonttiyhtiö hintaan 100 000 euroa, mutta kirjanpidossa tontin arvo on 40 000 euroa. Tällöin on perusteltua tehdä tontille 60 000 euron arvonkorotus. (Alanen & Vuorenalusta 2007, 80.)

Arvonkorotus kirjataan seuraavasti:

Maa-alueet an Arvonkorotusrahasto

4.1.3 Tilinpäätös

Asunto-osakeyhtiö saattaa jäädä perustamistoimien ja tontin hankinnan jälkeen pitkäksi aikaa odottamaan rakennustöiden alkamista eli niin sanotuksi tonttiyhtiöksi. Yhtiöllä on kuitenkin velvollisuus huolehtia kirjanpidosta sekä tehdä tilinpäätös, jonka laatiminen YIT:llä kuuluu asuntoyhtiöiden kirjanpitäjän tehtäväkuvaan. Tilinpäätökseen sisällytetään yleensä vain toimintakertomus, tase ja liitetiedot, koska yhtiöllä ei ole vielä varsinaista toimintaa. Tilintarkastajien on kuitenkin tarkastettava tilinpäätös ja annettava siitä tilintarkastuskertomus. (Alanen & Vuorenalusta 2007, 141.)

Alla esimerkkiyhtiön tase ensimmäinen tilikauden päättyessä:

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| TONTTIYHTIÖN TASE | 31.12.x1 |
| <i>Vastaavaa</i> | |
| PYSYVÄT VASTAAVAT | |
| Aineelliset hyödykkeet | |
| Maa- ja vesialueet | 374 400 |
| Aineelliset hyödykkeet yhteensä | 374 400 |
| Pysyvät vastaavat yhteensä | 374 400 |
| Vastaavaa yhteensä | 374 400 |
| <i>Vastattavaa</i> | |
| OMA PÄÄOMA | |
| Osakepääoma | 8 000 |
| Oma pääoma yhteensä | 8 000 |
| VIERAS PÄÄOMA | |
| Lyhytaikainen | |
| Velat saman konsernin yrityksille | 366 400 |
| Lyhytaikaiset velat yhteensä | 366 400 |
| Vieras pääoma yhteensä | 366 400 |
| Vastattavaa yhteensä | 374 400 |

4.2 Rakennusvaiheen käynnistyminen

Rakennushankkeen käynnistämiseen kohdistuu paljon erilaisia hallinnon tehtäviä. Asunto-osakeyhtiötä varten saattavat rakennussuunnitelmat olla valmiina, mutta ennen kuin rakennusliike aloittaa rakennustyöt, se muun muassa järjestää kohteesta ennakkomarkkinoinnin, jonka perusteella se tekee lopullinen päätöksen siitä, alkavatko rakennustyöt lopulta vai eivät. Kun yhtiö saa rakentamiseen aloitusluvan, sen asiakirjat pitää päivittää niin sanotusti RS-kelpoisiksi, tehdä tarvittavat sopimukset sekä asettaa rakentamista ja asuntokauppaa koskevat vakuudet.

4.2.1 Ennakkomarkkinointi

Ennen varsinaista rakennusvaiheen käynnistämistä järjestetään rakennuskohteesta ennakkomarkkinointi, jolla kartoitetaan, onko suunnitellulle kohteelle kysyntää ja täytyvätkö muut kohteen aloittamisen edellytykset. Kohdetta markkinoidaan muun muassa lehtien ja internetin kautta. Kohteesta kiinnostuneet ostajaehdokkaat tekevät ennakkovarauksen, mikä ei kuitenkaan vielä sido heitä. Ostaja tekee ostopäätöksen sitten, kun kohde on päätetty ennakkomarkkinoinnin jälkeen liittää RS-järjestelmään. (Palviainen 2006, 6.)

Varausmaksu

Asunnon varaaja voi ennakkomarkkinointivaiheessa maksaa varauksensa vakuudeksi myyjälle varausmaksun, joka kaupan toteutuessa lasketaan osaksi kauppahintaa. Jos kauppaa ei synny, varausmaksu pitää palauttaa viipymättä varaajalle. (Alanen & Vuorenalusta 2007, 35.)

Käsiraha

Varsinaisen markkinoinnin alettua voidaan myyjälle maksaa ostotarjouksen vakuudeksi käsiraha. Samoin käsirahavakuutta voidaan käyttää, kun ostaja varaa myyjän suostumuksella oikeuden ostaa asunnon. Kaupan toteutuessa käsiraha lasketaan kokonaisuudessaan osaksi kauppahintaa. Jos kauppaa ei toteudu ostajasta johtuvasta syystä, myyjällä on tavallisesti oikeus pitää käsiraha. Jos kauppaa ei toteudu myyjästä johtuvasta syystä, myyjän pitää viipymättä palauttaa käsiraha. Myyjä ei saa ottaa samasta asunnosta toista tarjousta tai käsirahaa ennen kuin aiempi käsiraha on palautettu tai on selvää, että käsiraha jää myyjälle. Menettävä käsiraha on enintään neljä prosenttia kauppahinnasta. (Alanen & Vuorenalusta 2007, 36.)

4.2.2 Yhtiökokouspäätökset ennen RS-järjestelmään liittymistä

Kun perustajaosakas päättää aloittaa rakennustyöt, yhtiössä pidetään ylimääräinen yhtiökokous, jossa päätetään urakkasopimuksen allekirjoittamisesta ja rakennusrahaston perustamisesta. Urakkasopimus on asuntoyhtiön ja perustajaosakkaan välinen sopimus rakennustöiden suorittamisesta (Alanen & Vuorenalusta 2007, 104). Urakkasopimus kuuluu turvasopimukseen, joten se pitää allekirjoittaa ennen kuin RS-sopimus voidaan tehdä. Samassa kokouksessa voidaan päättää myös lainan ottamisesta, vaikka laina nostettaisiinkin esimerkkiyhtiön tapaan vasta yhtiön valmistuspäivänä. Lisäksi kokouksessa voidaan tehdä päätös kiinnitysten hakemisesta. On huomioitava, että kokouksessa päätettyjen rakennusrahasto-, laina- ja kiinnityssummien on vastattava RS-taloussuunnitelmaa. (Salmi, haastattelu 30.3.2011.)

Rakennusrahoitus kirjataan yhtiökokouspöytäkirjan perusteella (Alanen & Vuorenlusta 2007, 117). Kirjaus voidaan tehdä rakennusrahoitustaamistilille tai kuten esimerkkiyhtiössä, Saamiset rakennusliikkeeltä -tilille.

Saamiset rakennusliikkeeltä
an Rakennusrahoitus

2 026 150

4.2.3 Turva-asiakirjat

Perustajaosakkaan on huolehdittava siitä, että asuntoyhtiötä ja rakennushanketta koskevat asiakirjat eli niin sanotut turva-asiakirjat luovutetaan säilytettäväksi siihen pankkiin tai muuhun luottolaitokseen, joka on myöntänyt lainaa asuntoyhtiölle. Jos lainaa ei ole, asiakirjoja säilyttää asuntoyhtiön toimialueen aluehallintovirasto tai tehtävään suostuva muu luottolaitos. Turva-asiakirjojen säilyttäjän on ennen säilytettäväksi ottamista tarkistettava, että asiakirjojen sisältö vastaa valtioneuvoston asetuksella säädettyjä vaatimuksia ja säilyttäjän on viipymättä ilmoitettava perustajaosakkaalle, jos jotain puutteita ilmenee. Säilyttäjän tehtäviin kuuluu rakentamisaikana seurata sekä vakuuksien vastaavuutta niille asetettuihin vaatimuksiin, että tiedoksiannettuja kauppasopimuksia. (AsKL 2:3-4a §.)

Asuntokauppalain tarkoittamia, valtioneuvoston asetuksen (835/2005) mukaisia turva-asiakirjoja uudisrakentamishankkeissa ovat:

- 1) perustamiskirja, tai nyttemmin uuden asunto-osakeyhtiölain mukainen perustamissopimus
- 2) kaupparekisteriote ja yhtiöjärjestys
 - jos yhtiöjärjestykseen on tehty muutoksia, jotka eivät vielä näy kaupparekisteriotteelta, niin niistä yhtiökokouspöytäkirja tai muu selvitys sekä todistus yhtiöjärjestyksen muutosilmoituksen jättämisestä kaupparekisteriin
- 3) taloussuunnitelma
- 4) luotonantajien ilmoitukset yhtiölle myönnettyistä luotoista
 - luottojen pääomat, korot, laina-ajat ja lyhennyssuunnitelmat
- 5) lainhuutotodistus
- 6) kiinteistön kauppaa- tai muu saantokirja, maa-alueen vuokrasopimus tai muu maa-alueen hallintaoikeuden selvitys
- 7) rasiustodistus ja kiinteistörekisteriote
 - tarvittaessa muu selvitys kiinteistöön, maapohjan vuokraoikeuteen tai rakennuksiin kohdistuvista rasitteista, rasituksista tai muista oikeuksista
- 8) rakennuslupa ja pääpiirustukset
- 9) rakennustapaselostus ja erikoistyöselostukset
- 10) urakka- tai muu sopimus
- 11) vakuuksia koskevat vakuusasiakirjat. (VNA 835/2005 1 §.)

4.2.4 RS-sopimus ja taloussuunnitelma

Rakentamisvaiheen alussa tehdään niin sanottu RS-sopimus (Liite 1), jossa sopijapuolina ovat asunto-osakeyhtiö, perustajaurakoitsija sekä pankki. Osapuolet sopivat asuntoyhtiön osakkeiden ostettavaksi tarjoamisesta, turva-asiakirjojen säilyttämisestä ja osakkeenostajien suojaamisesta sekä asuntokauppalain että RS-sopimuksen mukaisesti. Perustajaosakkaan velvollisuuksiksi määritetään muun muassa turva-asiakirjojen luovuttamisvelvollisuus, vakuuksien ja rakennusvirhe- eli suorituskyvyttömyysvakuutuksen asettaminen, kauppahintojen maksutilin avaaminen ja sulkutilin ilmoittaminen sekä taloussuunnitelman laatiminen. Pankin velvollisuutena taas on säilyttää turva-asiakirjat, painattaa ja säilyttää asuntoyhtiön osakekirjat sekä pitää asuntoyhtiön osakekirjaluetteloa. Pankki veloittaa perustajaosakkaalta sopimuksessa määritetyn RS-palkkion ja osakekirjojen painatuskulut ja sopimus on voimassa rakentamisvaiheen päättymiseen asti.

Taloussuunnitelmasta (Liite 2) säädetään valtioneuvoston asetuksessa turva-asiakirjoista asuntokaupoissa (835/2005). Taloussuunnitelma on ostajalle tärkeä asiakirja, koska sen avulla ostaja pystyy arvioimaan ostamansa asunto-osakkeen arvon, odotettavissa olevat asumiskustannukset sekä asuntoyhtiön taloudellisen aseman. Taloussuunnitelma on sitova asiakirja. Rakennusvaiheessa yhtiö voi ottaa velkaa, antaa varallisuutta vakuudeksi tai tehdä muita sitoumuksia vain taloussuunnitelman mukaisesti. Sen jälkeen, kun ensimmäinen osake on myyty, velkojen yhteismäärää voidaan korottaa ja muita vastuita lisätä vain, jos kaikki osakkeenostajat antavat kirjallisen suostumuksen ehdotettuun muutokseen. Poikkeuksena ovat tilintarkastajan ja rakennustyön tarkkailijan palkkiot, joihin ostajien suostumusta ei tarvita. (Alanen & Vuorenalusta 2007, 26–27.)

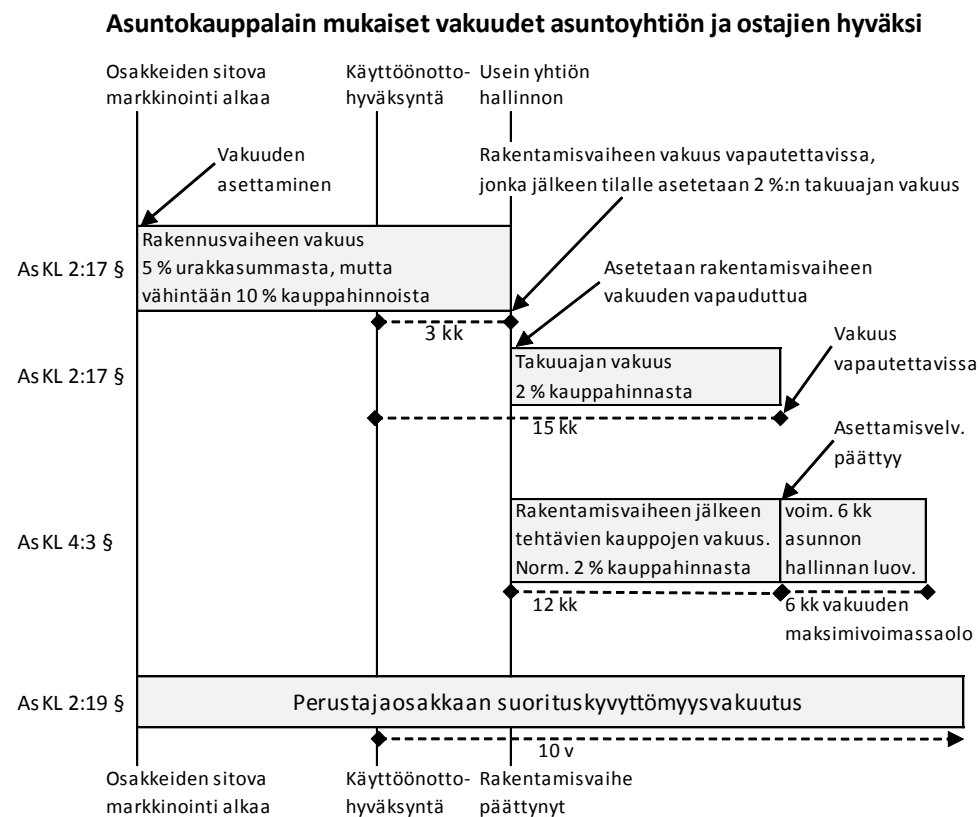
Taloussuunnitelmaan on merkittävät seuraavat asiat:

- 1) maapohjan hankinta- tai vuokratkustannukset
- 2) oman pääoman ja velkojen määrät
- 3) rakennuskustannusarvio, johon sisältyy muun muassa urakkahinta
- 4) luettelo kiinteistöön tai vuokraoikeuteen ja rakennuksiin kohdistuvista panttikirjoista sekä niiden haltioista
- 5) luottojen pääomat, korot, laina-ajat ja lyhennyssuunnitelmat sekä vakuudet
- 6) yhtiötä sitovat velvoitteet, joista sen on kokonaan tai osittain vastattava osakkailta perittävillä varoilla
- 7) vakuutukset, vakuutuksenantajat ja vakuutussummat
- 8) rakentamisvaiheen jälkeisen tilikauden talousarvio, josta käy ilmi yhtiövastikkeen ja muiden maksujen arvioitu suuruus
- 9) selvitys tehdyistä sopimuksista koskien muun muassa huollon, isännöinnin ja puhtaanapidon hoitamista sekä niiden kustannusarvio
- 10) asuntoyhtiölle hankitut tai hankittavaksi suunnitellut osakkeet. (VNA 835/2005 4 §.)

4.2.5 Vakuudet ja suorituskyvyttömyysvakuutus

Perustajaosakkaalla on asuntokauppalain (AsKL 843/1994 2:17 §) mukaan velvollisuus asettaa rakentamista ja asunto-osakkeiden kauppaa koskevien sopimusten täyttämiseksi vakuudet, jotka ovat asuntoyhtiön ja osakkeenostajien hyväksi. Vakuuksien pyrkimyksenä on kohteen valmistumisen turvaaminen ja myöhemmin ilmenneiden puutteiden ja vikojen korjaaminen silloin, kun rakennuttaja joutuu maksuvaikeuksiin (Finanssivalvonta n.d.). Vakuus turvaa voimassaolollaan myös asuntoyhtiön taloussuunnitelman mukaisen taloudellisen aseman. Vakuus voi olla pankkitalletus tai -takaus tai muu vakuutus ja se on asetettava erikseen rakentamisvaihetta ja sen jälkeistä aikaa varten. (AsKL 2:17 §.)

Alla olevassa kuvassa 2 näkyvät kootusti eri vakuudet perustietoineen ja voimassaoloaikoineen. Rakennusvaiheen alkaessa asetetaan rakennusvaiheen vakuus sekä suorituskyvyttömyysvakuutus, joka tulee kuitenkin voimaan vasta käyttöönottotarkastuksen jälkeen. Kun rakennusvaihe päättyy, siihen liittyvä vakuus vapautetaan ja voimaan tulee takuuajan vakuus, joka on voimassa vähintään 15 kuukautta kohteen käyttöönotosta. Tapauskohtaisesti saatetaan joutua ottamaan vielä erillinen vakuus rakennusvaiheen jälkeen tehtäviä kauppia varten. Eri vakuuksia käsitellään tarkemmin seuraavassa.



Kuva 2 Asuntokauppalain mukaisten vakuuksien voimassaolo (Vanhala 1998, 27).

Rakentamisvaiheen vakuus

Rakentamisvaiheen vakuus on asunto-osakkeiden ostettavaksi tarjoamisen eli myynnin alkaessa vähintään viisi prosenttia asuntoyhtiön taloussuunnitelmaan merkityistä rakennuskustannuksista ja sen on kulloinkin vastattava vähintään kymmentä prosenttia myytyjen asunto-osakkeiden kauppahintojen eli myyjälle maksettavien summien kokonaismäärästä. Jos osakkeiden kauppahinta on vähemmän kuin 70 prosenttia velattomasta eli kauppahinnan ja lainaosuuden sisältävästä hinnasta, kauppahintana pidetään vakuutta laskettaessa rahamäärää, joka vastaa 70:tä prosenttia myytyjen osakkeiden velattomasta hinnasta. Vakuus on voimassa siihen asti, että se vapautetaan, kuitenkin vähintään kolme kuukautta siitä, kun rakennus on hyväksytty käyttöön otettavaksi rakennusvalvontaviranomaisen toimesta. (AsKL 2:17 §.)

Esimerkkiyhtiön taloussuunnitelmassa (Liite 2) olevat rakennuskustannukset ovat 3 605 900 euroa, jolloin vakuuden on oltava viiden prosentin mukaan laskettuna aluksi vähintään 180 295 euroa. Kun myytyjen asuntojen velaton hinta lähestyy 2 575 640:tä euroa, ($10\% \times 70\% \times \text{velaton hinta} = 180\,295$), vakuutta on tarkistettava, jotta se edelleen vastaa kymmentä prosenttia vakuutta laskettaessa käytettävästä kauppahinnasta.

Takuuajan eli rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus

Rakentamisvaiheen vakuuden lakattua tilalle asetetaan rakentamisvaiheen jälkeinen eli takuuajan vakuus, joka vastaa vähintään kahta prosenttia myytyjen osakkeiden kauppahintojen yhteismäärästä. Samoin kuin rakentamisvaiheen vakuudessa, vakuutta laskettaessa kauppahintana pidettävän rahamäärän on vastattava vähintään 70:tä prosenttia myytyjen osakkeiden velattomasta hinnasta. Vakuus on voimassa, kunnes se vapautetaan, kuitenkin vähintään 15 kuukautta rakennuksen käyttöönottotarkastuksesta. Velvollisuus rakentamisvaiheen vakuuden asettamiseen päättyy myös 15 kuukauden kuluttua rakennuksen käyttöönottotarkastuksesta. (AsKL 2:17 §.)

Vakuus valmiin asunnon kaupassa

Kun myydään asuntokauppalain sääntelyn alaisesta yhtiöstä asunto-osake rakentamisajan jälkeen ja rakentamisvaiheen päättymisestä on kulunut alle vuosi, on perustajaosakkaan asetettava vakuus kauppasopimuksen täyttämiseksi. Vakuutta ei kuitenkaan tarvita, jos takuuajan vakuuden on huomioitu kattavan myös valmiiden asuntojen myynnin. Vakuus on vähintään kaksi prosenttia kauppahinnasta, tai jos kauppa tehdään kolmen kuukauden kuluessa kohteen käyttöönotosta, vakuus on aluksi vähintään kymmenen prosenttia, jolloin se vastaa rakennusaikaista vakuutta. Vakuuden on oltava voimassa vähintään puoli vuotta asunnon luovutuksesta ostajalle, joten vakuus voi olla enimmillään voimassa puolitoista vuotta rakennuksen valmistumisesta. (Alanen & Vuorenlusta 2007, 32.)

Vakuuden vapautus

Vakuudet voidaan vapauttaa, kun asuntoyhtiön hallitus ja osakkeenostajat suostuvat siihen kirjallisesti. Rakentamisvaiheen vakuuden vapautus edellyttää myös, että turva-asiakirjojen säilyttäjälle toimitetaan selvitys siitä, että rakennus on hyväksytty käyttöönottettavaksi. Vakuus on vapautettava, kun perustajaosakas on täyttänyt rakentamista ja asunto-osakekauppaa koskevien sopimusten mukaiset velvoitteensa. Ilman yhtiön hallituksen ja osakkeenostajien suostumusta vakuudet vapautuvat viimeistään 12 kuukauden kuluttua yhtiön kaikkien rakennusten vuositarkastusten pitämisestä edellyttäen, että yhtiölle on valittu hallitus. Vakuus ei kuitenkaan vapaudu, jos yhtiö tai osakkeenostaja vastustaa vakuuden vapautusta ja vie asian kulluttajavalituslautakunnan tai tuomioistuimen käsiteltäväksi. (AsKL 2:18 § - 18a §.)

Suorituskyvyttömyysvakuutus

Ennen kuin asunto-osakkeita voidaan alkaa tarjota ostettavaksi, perustajaosakkaalla on velvollisuus ottaa suorituskyvyttömyyden varalta asuntoyhtiön ja osakkeenostajien hyväksi vakuutus tai antaa pankkitakaus. Vakuutus tai takaus on voimassa kymmenen vuotta siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen hyväksyi rakennuksen käyttöönottettavaksi. Vakuuden antaja saa rajata vastuunsa kokonaismäärän siten, että se on 25 % taloussuunnitelman mukaisista rakennuskustannuksista vakuuden koko voimassaoloajalta. (AsKL 2:19-19a §.) Rakennuskustannuksiin eivät kuulu taloussuunnitelmassa määritetyt liittymämaksut (Salmi, haastattelu 30.3.2011). Suorituskyvyttömyysvakuutus on kehitetty asunnonostajien turvaksi, kun rakennuksessa ilmenee suurehkoja rakennusvirheitä eikä perustajaosakasta saada suorituskyvyttömyytensä takia vastuuseen (Tapiola n.d.).

4.3 Rakentamisvaihe

Varsinaisessa rakentamisvaiheessa hallinnon toiminnot vähenevät ja tehtävät keskittyvät asiakirjojen ja osakasluettelon ylläpitoon. Kun asunnoista on myyty yksi neljännes, perustajaurakoitsijan velvollisuus on järjestää osakkeenostajien kokous. Lisäksi perustajaosakas voi laittaa osakkeenostajille tiedotteita rakentamisvaiheen edistymisestä. Rakentamisvaiheen kirjanpidon tapahtumat muodostuvat osakemaksusuoritusten ja urakkalaskujen kirjauksista sekä mahdollisesta rakennusaikaisen tilinpäätöksen laatimisesta.

4.3.1 Asunto-osakkeiden myynnin aloittaminen

Asunto-osakkeiden myynti voidaan aloittaa, kun alkavan rakennuskohteen turva-asiakirjat on jätetty asuntokauppalaan mukaisesti säilytykseen (Alanen & Vuorenalusta 2007, 24). Rakennusaikana myytävien asunto-osakkeiden kauppasopimus on tehtävä kirjallisena ja rakennusaikaisen vakuuden on oltava voimassa, jotta kauppa on ostajaa sitova. Lisäksi perustajaosakkaan on ilmoitettava kauppasopimuksesta turva-asiakirjojen säilyttäjälle, joka pitää osakkeenostajista osakasluetteloa. (AsKL 2:11 §.)

Kauppasopimuksena käytetään rakentamisvaiheen kauppakirjaa (Liite 3) ja siitä on käytävä ilmi ainakin seuraavat asiat:

- 1) kohdetiedot
- 2) myyjän ja ostajan tiedot
- 3) kauppahinta ja velaton hinta, kauppahintojen maksutili, maksuaikataulu sekä maksuehdot
- 4) asuinhuoneiston valmistumisen ja hallinnan luovutusajankohta tai arvio siitä
- 5) ostajan oikeus saada tietoja turva-asiakirjoista sekä tieto turva-asiakirjojen säilyttäjästä ja säilytyspaikasta
- 6) yhtiön ja osakkeenostajien hyväksi otetut vakuudet ja niiden määrät
- 7) tieto siitä, milloin vakuudet vapautuvat ilman ostajan suostumusta ja toimintaohjeet vakuuden vapautumisen estämiseksi
- 8) ostajan oikeus valita tilintarkastaja ja rakennustyöntarkkailija osakkeenostajan kokouksessa
- 9) myyjän velvollisuus järjestää vuositarkastus. (AsKL 2:11a §.)

Osakekauppasuoritukset

Kullakin rakennushankkeella on oltava oma niin sanottu RS-tili turva-asiakirjojen säilyttäjäpankissa. Osakkeiden ostajat maksavat tälle tilille osakekauppahintojen suoritukset, lukuun ottamatta kauppahintojen viimeistä erää, joka menee erilliselle sulkutilille. Sulkutilin tarkoitus on turvata osakkeenostajan oikeus sopimuksenmukaiseen asuntokauppaan ja tilille maksettava erä on vähintään kaksi prosenttia kauppahinnasta. Samoin kuin rakennusaikaisen ja takuuajan vakuuden kohdalla, kauppahinnaksi määritetään 70 prosenttia velattomasta hinnasta, jos se muuten jäisi tämän alle. Myyjä eli perustajaosakas saa nostaa sulkutilille talletetun summan korkoineen aikaisintaan kuukauden kuluttua asunnon hallinnan luovutuksesta ostajalle. (Alanen & Vuorenlusta 2007, 30, 118–119.)

Esimerkkiyhtiön RS-tili kuuluu asuntoyhtiön kirjanpitoon ja tälle tilille tulevat siis osakemaksusuoritukset. Osakkeiden kauppahinnat kirjataan ensin edelleen tilitettäväksi ja koska osakekauppahinnat kuuluvat perustajaosakkaalle, tehdään lisäksi osakemaksusuoritusten tilitys rakennusliikkeelle (Alanen & Vuorenlusta 2007, 118). Suoritusten ja tilitysten yhteissummat voidaan koota tiliotteilta kuukausittain yhdelle tositteelle, josta tapahtumat kirjataan asuntoyhtiön kirjanpitoon. Tällöin ei tarvitse kirjata jokaista osakemaksusuoritusta tai tilitystä erikseen.

Pankki an Edelleen tilitettävät /
Ed. tilitettävät an Pankki

Asuntokauppalaan mukaan osakekauppasuorituksille avattavan tilin ei tarvitse olla asuntoyhtiön kirjanpidossa. Tällöin se on erillinen tili perustajaosakkaan kirjanpidossa, eivätkä osakekauppasuoritukset siinä tapauksessa kierrä asuntoyhtiön kirjanpidon kautta. (Alanen & Vuorenlusta 2007, 119.)

4.3.2 Osakkeenostajien kokous

Asuntoyhtiön rakennusaikaisen hallituksen on viipymättä kutsuttava koolle osakkeenostajien kokous, kun yhtiön asunnoista on myyty vähintään yksi neljännes. Kokouskutsu lähetetään osakkeenostajille kirjattuna kirjeenä tai muuten todisteellisesti. Kutsu lähetetään tiedoksi myös turvasiikirjojen säilyttäjälle. Kutsusta tulee ilmetä, että osakkeenostajilla on oikeus valita yhtiölle tilintarkastaja ja rakennustyöntarkkailija. (AsKL 2:20 §.)

Osakkeenostajilla on oikeus yhtiöjärjestyksen estämättä valita yhtiölle oma tilintarkastaja, jonka toimikausi kestää sen tilikauden loppuun, jona rakentamisvaihe päättyy. Osakkeenostajat voivat valita myös oman rakennustyöntarkkailijan seuraamaan, että rakennustyöt valmistuvat rakentamisesta koskevan sopimuksen mukaisesti. Tarkkailijalla on oltava tehtävään soveltuva ammattipätevyys eikä hän saa olla riippuvuussuhteessa perustajaosakkaaseen. Tarkkailijalla on oikeus saada työn edistymisen seuraamiseen tarvittavat tiedot yhtiöltä ja perustajaosakkaalta sekä oikeus päästä rakennuskohteeseen. Rakennustyöntarkkailijan toimikausi kestää rakentamisvaiheen loppuun. Osakkeenostajien kokouksessa valittujen tilintarkastajien ja rakennustyöntarkastajien palkkioista ja muista kuluista vastaa asunto-osakeyhtiö, jonka menoihin kulut voidaan lisätä taloussuunnitelmasta riippumatta. (AsKL 2:21–22 §.)

4.3.3 Urakkalaskut ja rakennusaikainen tilinpäätös

Urakkalaskut

Rakennusprojektin alkaessa rakennusliike on tehnyt urakkasopimuksen asuntoyhtiön kanssa. Urakasta on myös tehty maksuerätaulukko, jonka mukaisesti rakennusliike töiden edetessä laskuttaa asuntoyhtiötä. Urakkalaskut kirjataan yhtiön kirjanpitoon ennakkomaksuina, koska rakennustyö on kesken eikä sitä ole vielä luovutettu asuntoyhtiölle. (Alanen & Vuorenalusta 2007, 117.)

Ennakkomaksut an Velka rakennusliikkeelle 3 605 900

Tilinpäätös rakentamisvaiheen aikana

Asuntoyhtiön pitää laatia tilinpäätös aina tilikausittain, joten sellainen joudutaan laatimaan myös rakennusaikana. Tilinpäätös vastaa pelkän tonttiyhtiön tilinpäätöstä eli yleensä laaditaan vain toimintakertomus, tase ja liitetiedot. Taseessa tontti ja osakepääoma näkyvät nyt lopullisessa arvossaan, lisäksi siinä voivat näkyä urakkasopimuksen mukaiset, tilinpäätöspäivään mennessä kirjatut ennakkomaksut ja lainat sekä rakennusrahasto. (Alanen & Vuorenalusta 2007, 120–121, 141.) Esimerkkiyhtiön kohdalla lainat rahoituslaitoksilta tarkoittavat tilikauden päättymiseen mennessä rahoitusyhtiölle myytyjä laskusaatavia.

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| RAKENNUSAIKAINEN TASE | 31.12.x2 |
| Vastaavaa | |
| PYSYVÄT VASTAAVAT | |
| Aineelliset hyödykkeet | |
| Maa- ja vesialueet | 374 400 |
| Ennakkomaksut | 1 226 000 |
| Aineelliset hyödykkeet yhteensä | 1 600 400 |
| Pysyvät vastaavat yhteensä | 1 600 400 |
| VAIHTUVAT VASTAAVAT | |
| Saamiset | |
| Lyhytaikaiset | |
| Saamiset saman konsernin yrityksiltä | 2 026 150 |
| Lyhytaikaiset saamiset yhteensä | 2 026 150 |
| Vaihtuvat vastaavat yhteensä | 2 026 150 |
| Vastaavaa yhteensä | 3 626 550 |
| Vastattavaa | |
| OMA PÄÄOMA | |
| Osakepääoma | 8 000 |
| Rakennusrahasto | 2 026 150 |
| Oma pääoma yhteensä | 2 034 150 |
| VIERAS PÄÄOMA | |
| Lyhytaikainen | |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 758 000 |
| Velat saman konsernin yrityksille | 834 400 |
| Lyhytaikaiset velat yhteensä | 1 592 400 |
| Vieras pääoma yhteensä | 1 592 400 |
| Vastattavaa yhteensä | 3 626 550 |

4.4 Asunto-osakeyhtiön valmistuminen

Asuntoyhtiön valmistumisen lähestyessä perustajaosakkaan on huolehdittava, että osakkeenostajia on tiedotettu riittävän ajoissa lähestyvistä muuttopäivästä sekä muista käytännön asioista. Rakentamisvaiheen kauppakirjassa (Liite 3, kohta 5) myyjä on veloitettu lähettämään ostajalle asunnon valmistuspäivästä ilmoitus kirjallisesti viimeistään kuukautta ennen kohteen valmistumista. Myyjän on myös järjestettävä ostajalle tilaisuus tutustua uuteen kotiinsa eli tehdä niin sanottu muuttotarkastus ennen kuin kauppakirjan kaksi viimeistä kauppahintaerää eräänntyvät. (Palviainen 2006, 11, 14.) Näistä sekä muista käytännön asioista, kuten liittymistä, tiedotetaan muuttokirjeellä (Liite 4). YIT:llä muuttokirje lähetetään noin kaksi kuukautta ennen kohteen valmistumista (Salmi, haastattelu 30.3.2011).

Muuttokirjeessä mainitun asumisaikaisen isännöitsijän valitsee rakennusaikainen hallitus, samalla hallitus valtuuttaa valitsemansa isännöitsijän avaamaan asuntoyhtiölle asumisaikaisen vastiketilin lainaosuussuorituksia ja vastikkeita varten. Vastikkeet ja lainaosuudet eivät siis tule perustajaosakkaan hallinnoimalle RS-tilille. Ennen kohteen valmistumista perustajaosakkaan on huolehdittava, että kiinteistölle on otettu asumisaikainen täysarvo- eli palovakuutus. Lisäksi perustajaosakas pitää ennen asuntojen hallinnan luovutusta ylimääräisen yhtiökokouksen, jossa vahvistetaan vastikkeet ja perustetaan lainanlyhennysrahasto. Hoitovastike sekä käyttökorkvaukset tuleaan perimään taloussuunnitelman mukaisesti ja rahoitusvastike vahvistetaan vastaamaan lainan nostohetken korkoa. Yhtiölaina nostetaan muuttopäivänä, jolloin osakkeenostajilla on mahdollisuus maksaa oma lainaosuutensa pois. (Salmi, haastattelu 30.3.2011.)

Asunnon hallinta siirtyy osakkeenostajalle käyttöönottotarkastuksen ja muuttotarkastuksen jälkeen, kun ostaja on maksanut kaikki kauppahintat erät sekä muut mahdolliset lisä- ja muutostyölaskut. Myyjän ei tarvitse luovuttaa asunnon avaimia ostajalle ennen kuin kaikki suoritukset on todistettusti hoidettu. (Palviainen 2006, 11.)

4.4.1 Välitilinpäättös

Rakennusvaihe saadaan päätökseen, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt yhtiön rakennukset käyttöönotettaviksi ja hallinnonluovutuskokous voidaan kutsua koolle. Hallinnonluovutuskokouksessa tulee esittää asuntokauppalain mukaisesti yhtiön rakennusaikainen välitilinpäättös sekä selvitys taloussuunnitelman toteutumisesta. (Alanen & Vuorenalusta 2007, 121.)

Välitilinpäättös sisältää seuraavat asiakirjat:

- 1) rakennusaikainen tase
- 2) liitetiedot
- 3) hallituksen kertomus yhtiön toiminnasta
- 4) selvitys taloussuunnitelman toteutumisesta
- 5) tase-erittelyt. (Alanen & Vuorenalusta 2007, 121.)

Rakennusaikainen tase

Rakennusaikainen kirjanpito saatetaan loppuun tekemällä kirjanpidosta rakennusaikainen tase eli niin sanottu luovutustase, joka päivätään yhtiön valmistumis- eli muuttopäivälle. Taseen on pääsääntöisesti vastattava yhtiön taloussuunnitelmaa, joten se on syytä laatia kirjanpitoasetuksen mukaista vähimmäistasetta yksityiskohtaisemmin. (Alanen & Vuorenalusta 2007, 121–122.) Luovutustasetta varten tehdään yhtiölainaa, rakennusrahaston kuittaamista ja rakennuksen hankintamenoa koskevat kirjaukset.

Yhtiölaina

Kohteen valmistuspäivänä RS-pankista nostetaan taloussuunnitelman mukainen laina. Lainalla rahoitetaan yhtiön tontin ja rakennuksen hankintameno yhdessä osakepääoman ja rakennusrahaston kanssa ja sen vakuutena ovat kiinteistöön kiinnitetyt panttikirjat. Osakkeenomistajat maksavat osakkeitaan rasittavan yhtiölainaosuutensa rahoitusvastikkeen muodossa. Lainan nostokulut ovat rakennusaikana perustajaosakkaan rakennuttajakuluja, joten ne kirjataan velaksi rakennusliikkeelle. (Alanen & Vuorenalusta 2007, 105, 118.)

| | |
|--------------------------------------|-------------------------------|
| Pankki | 1 946 000 |
| Velka rakennusliikkeelle an Laina | 150 (nostokulut) 1 946 150 |

Asuntoyhtiö maksaa lainalla osan rakennusurakasta, joten laina siirretään perustajaosakkaalle ja kirjataan seuraavasti:

| | |
|------------------------------------|-----------|
| Velka rakennusliikkeelle an Pankki | 1 946 000 |
|------------------------------------|-----------|

Rakennusrahaston kuittaaminen

Kun rakennusurakoitsijana toimii perustajaosakas, asuntoyhtiöllä on rakennusrahastosaamisia rakennusliikkeeltä ja se on urakkalaskuista velkaa rakennusliikkeelle. Tällöin saamisia ja velkoja voidaan kuitata eli rakennusrahastosaamisella maksetaan urakkavelkaa:

| | |
|--|-----------|
| Velka rakennusliikkeelle an Saamiset rakennusliikkeeltä | 2 026 150 |
|--|-----------|

(Alanen & Vuorenalusta 2007, 118.)

Rakennuksen hankintameno

Rakennusaikaisessa taseessa oleva rakennuksen hankintameno muodostuu urakkasopimuksen kokonaissummasta. Asuntoyhtiön kannalta on tärkeää saada tarkempi erittely urakkasumman sisällöstä muun muassa siksi, että asuntoyhtiö voi tehdä poistoja eri prosentein riippuen siitä, mistä rakennuksen osasta on kyse. Koneiden ja laitteiden, väestösuojan ja liittymismaksujen osuus saadaan esimerkiksi rakennusliikkeen sisäisen laskennan avulla. (Alanen & Vuorenalusta 2007, 120.) YIT:llä kalusteluettelon ja liittymälistauksen laatii kohteen projekti-insinööri.

Esimerkkiyhtiössä ennakkomaksut on ensin siirretty kokonaisuudessaan rakennuksiin kirjauksella:

| | |
|------------------------------|-----------|
| Rakennukset an Ennakkomaksut | 3 605 900 |
|------------------------------|-----------|

Tämän jälkeen eri osuudet on eritelty rakennuksista projekti-insinöörin laatiman kalusteluettelon ja liittymälistauksen perusteella seuraavasti:

| | |
|--|---------|
| Väestösuojat | 48 979 |
| Koneet, laitteet ja kalusto | 154 027 |
| Liittymät | 16 550 |
| – sähkö, vesi- ja viemäri, kaapeliverkko an Rakennukset | 219 556 |

Tapa 2: Ennakkomaksuksi kirjattu urakkahinta voidaan jakaa asuntoyhtiön kirjanpidossa myös seuraavasti:

Rakennus, Väestösuoja,
Koneet, laitteet ja kalusto, Liittymät
an Ennakkomaksut

(Alanen & Vuorenalusta 2007, 120.)

Kirjausten jälkeen esimerkkiyhtiön luovutustase on seuraavanlainen:

LUOVUTUSTASE **10.6.x3**

Vastaavaa

PYSYVÄT VASTAAVAT

Aineelliset hyödykkeet

| | |
|---------------------------------|-----------|
| Maa- ja vesialueet | 374 400 |
| Liittymismaksut | 16 550 |
| Rakennukset ja rakennelmat | 3 589 350 |
| Aineelliset hyödykkeet yhteensä | 3 980 300 |
| Pysyvät vastaavat yhteensä | 3 980 300 |

Vastaavaa yhteensä **3 980 300**

Vastattavaa

OMA PÄÄOMA

| | |
|---------------------|-----------|
| Osakepääoma | 8 000 |
| Rakennusrahasto | 2 026 150 |
| Oma pääoma yhteensä | 2 034 150 |

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen

| | |
|------------------------------|-----------|
| Lainat rahoituslaitoksilta | 1 946 150 |
| Pitkäaikaiset velat yhteensä | 1 946 150 |
| Vieras pääoma yhteensä | 1 946 150 |

Vastattavaa yhteensä **3 980 300**

4.4.2 Hallinnonluovutus

Hallinnonluovutuskokous on ylimääräinen yhtiökokous, joka pidetään ilman aiheetonta viivytystä, yleensä noin kolmen kuukauden kuluessa rakennuskohteen valmistumisesta ja käyttöönotosta. Kokous kutsutaan koolle yhtiöjärjestyksen määräysten mukaisesti. Kokoukseen on kutsuttava kaikki osakkeenostajat, lisäksi siihen voivat osallistua osakeluetteloon merkityt osakkeenomistajat. Kokouskutsussa on mainittava käsiteltävät asiat, ajankohta, jolloin rakennusvaiheen vakuus vapautuu ilman ostajan suostumusta sekä toimintaohjeet vakuuden vapauttamisen estämiseksi. (Alanen & Vuorenalusta 2007, 127; AsKL 2:23 §.)

Luovutuskokouksessa esitetään ensinnäkin yhtiön välitilinpäätös, selvitys taloussuunnitelman toteutumisesta sekä tilintarkastajan lausunnot edellisistä (AsKL 2:23 §). Kokouksessa todetaan yhtiön luovutushetken taloudellinen asema sitä varten laaditun, rakennusaikaisen luovutustaseen pohjalta. Luovutustaseen on vastattava turva-asiakirjoihin sisältyvää taloussuunnitelmaa. Kokouksessa esitetään myös selvitys rakennustyön teknisestä toteutumisesta sekä kuullaan rakennustyön tarkkailijaa. (Alanen & Vuorenalusta 2007, 127.)

Luovutuskokouksessa valitaan myös rakennusaikaisen hallituksen tilalle uusi, osakkaiden keskuudestaan valitsema hallitus sekä tarvittaessa yhtiöjärjestyksen vaatimat uudet tilintarkastajat. Vaikka vanhan hallituksen toimintavastuu päättyy hallinnonluovutuskokoukseen, vastuunvapautusta ei yleensä käsitellä tässä kokouksessa, vaan siitä päätetään seuraavassa varsinaisessa yhtiökokouksessa, jossa muutenkin käsitellään kuluva tili-kautta kokonaisuudessaan. (Alanen & Vuorenalusta 2007, 127.) Kokouspöytäkirjaan kuitenkin merkitään tiedoksi, että perustajaurakoitsija on luopunut yhtiön taloudenpidosta (Salmi, haastattelu 30.3.2011).

Kokouksessa perustajaosakas luovuttaa uudelle hallitukselle tai asuntoyhtiön isännöitsijälle yhtiön alkuperäiset asiakirjat. Asunto-osakeyhtiöllä on oikeus saada haltuunsa kaikki yhtiön nimissä tehdyt asiakirjat sekä kirjanpidon aineisto asuntoyhtiön perustamisesta alkaen. Tämä on välttämätöntä yhtiön tulevan hoitamisen kannalta. Esimerkiksi rakennusaikaista kirjanpitoaineistoa voidaan tarvita tulevissa tilintarkastuksissa. Luovutettaviin asiakirjoihin kuuluvat hallintoasiakirjat sisältäen muun muassa asunokauppalain mukaiset turva-asiakirjat ja kirjanpitoaineiston, sopimukset, tarkastuspöytäkirjat, piirustukset ja työselitykset sekä käyttö- ja huolto-ohjeet. Asiakirjoista on hyvä laatia luettelo, jonka mukaan uusi hallitus kuittaa ne vastaanotetuiksi. (Alanen & Vuorenalusta 2007, 128–130.)

4.5 Perustajaosakkaan rooli rakennuskohteen valmistumisen jälkeen

Rakennusaikaisen hallituksen toimintavastuu päättyy luovutuskokoukseen, jossa yhtiölle valitaan asumisaikainen hallitus. Asuntoyhtiön rakennusaikainen kirjanpito puolestaan päättyy luovutustaseen laatimiseen ja varsinainen hoitokirjanpito alkaa rakennuksen valmistumis- eli muuttopäivästä. Kirjanpidot kannattaa pitää selvyuden vuoksi erillään. (Alanen & Vuorenalusta 2007, 127, 143.)

Jos yhtiössä on myymättömiä huoneistoja valmistumispäivän jälkeen, perustajaosakkaan pitää maksaa näistä vastikkeet siihen asti, kunnes asunto saadaan myytyä ja vastikkeenmaksuvelvollisuus siirtyy ostajalle. (Alanen & Vuorenalusta 2007, 144). Rakentamisaikainen kauppakirja on käytössä hallinnonluovutuskokoukseen asti, jonka jälkeen solmitut osakekaupat tehdään valmiin asunnon kauppakirjalla (Salmi, haastattelu 30.3.2011).

Perustajaurakoitsija järjestää kohteessa vuositarkastuksen, kun rakennusten käyttöönotosta on kulunut 12–15 kuukautta. Ostajat kirjaavat tarkastuslomakkeelle virheilmoitukset, jotka myyjä käy toteamassa ja tarvittaessa korjaamassa. Kun vuositarkastus on pidetty ja mahdolliset virheet korjattu, osakkaat allekirjoittavat takuuajan vakuuden vapauttamislomakkeet. RS-pankki vapauttaa vakuudet, kun on saanut suostumukset ja rakennusten käyttöönotosta on kulunut vähintään 15 kuukautta. Vakuuksien vapauttaminen ei vaikuta myyjän virhevastuuseen, joka on voimassa kymmenen vuotta rakennuksen käyttöönotosta. (Palviainen 2006, 14, 17, 24.)

5 TUTKIMUSTULOKSET

Luvussa neljä käsiteltiin asunto-osakeyhtiön hallintoon ja kirjanpitoon liittyviä perustajaurakoinnin aikaisia tapahtumia. Seuraavassa tapahtumat on koottu yhdeksi kokonaisuudeksi tapahtumakaavioon. Kaaviossa tapahtumat etenevät hallinnon tapahtumien mukaan aikajärjestyksessä ylhäältä alaspäin. Kirjanpidon tapahtumat on koottu omaksi kokonaisuudekseen hallinnon tapahtumien viereen. Hallinnon ja kirjanpidon tapahtumia voidaan tarkastella omina kokonaisuuksinaan, mutta kaaviosta voidaan havaita myös hallinnon tapahtumien yhteys kirjanpitoon sekä koko hallinnon ja kirjanpidon tapahtumakokonaisuus perustajaurakoinnin aikana yhtiön perustamisesta hallinnonluovutukseen.

Hallinto

Hallinto on jaettu seitsemään päätapahtumaan. Luokitus on muutoin sama kuin luvussa neljä ollut otsikointi sillä erotuksella, että tapahtumakaaviossa tonttiin kohdistuvat toiminnot sekä asuntoyhtiön valmistumiseen liittyvät välitilinpäätös ja hallinnonluovutus on erotettu omiksi päätapahtumikseen. Erottelu on tehty siksi, että edellä mainitut osiot voidaan nähdä myös itsenäisinä kokonaisuuksinaan, vaikka ne luvussa neljä onkin liitetty muiden päätapahtumien yhteyteen. Esimerkiksi tontti antaa yleensä sykäyksen uuden yhtiön perustamiselle, mutta tonttiin kohdistuvat toiminnot voivat olla ajankohtaisia myöhemminkin kuin heti yhtiön perustamisen jälkeen. Yhtiö saattaa esimerkiksi myydä tontistaan määrääalan tai ostaa lisää ennen varsinaista rakentamisvaihetta. Asuntoyhtiön valmistumiseen liittyvät välitilinpäätös ja hallinnonluovutus puolestaan ovat ajankohtaisia varsinaisesti vasta kohteen valmistumisen jälkeen, siten että hallinnonluovutuskokous on mahdollista pitää vasta, kun välitilinpäätös on valmistunut.

Päätapahtumien vieressä olevaan toimintosarakkeeseen on koottu kulloiseenkin päätapahtumaan liittyvät hallinnon toiminnot. Koontia voidaan pitää muistilistana siitä, mitä kulloisessakin vaiheessa tulee tehdä. Hallinnon hoito ja sitä kautta eri toiminnot perustuvat pääasiassa lakeihin ja järjestelmiin. Siksi esimerkiksi tontista ja rakennusrahosta on oltava yhtiökokouksen päätös. Ylimääräiset yhtiökokoukset on kaaviossa merkitty lyhenteellä YYK, pöytäkirjamerkintä on puolestaan esitetty lyhenteellä Ptk-merkintä.

Kirjanpito

Asuntoyhtiön kirjanpitoon vaikuttavista hallinnon tapahtumista on luotu yhteys kirjanpito-osioon, jossa tapahtuma määritetään kirjanpidon näkökulmasta. Kirjanpidon osiossa voidaan nähdä rakennusaikaisen kirjanpidon kulku. Toiminnot syntyvät pääasiassa hallinnon tapahtumien kautta ja kaaviossa on esitetty myös toiminnoista syntyneet kirjanpidon kirjaukset. Asunto-osakeyhtiössä on pidettävä kahdenkertaista kirjanpitoa, joten kirjaukset on esitetty viiteinä kahdelle tilille, toisen tilin veloituksiksi ja toisen hyvitykseksi, veloitus an hyvitys.

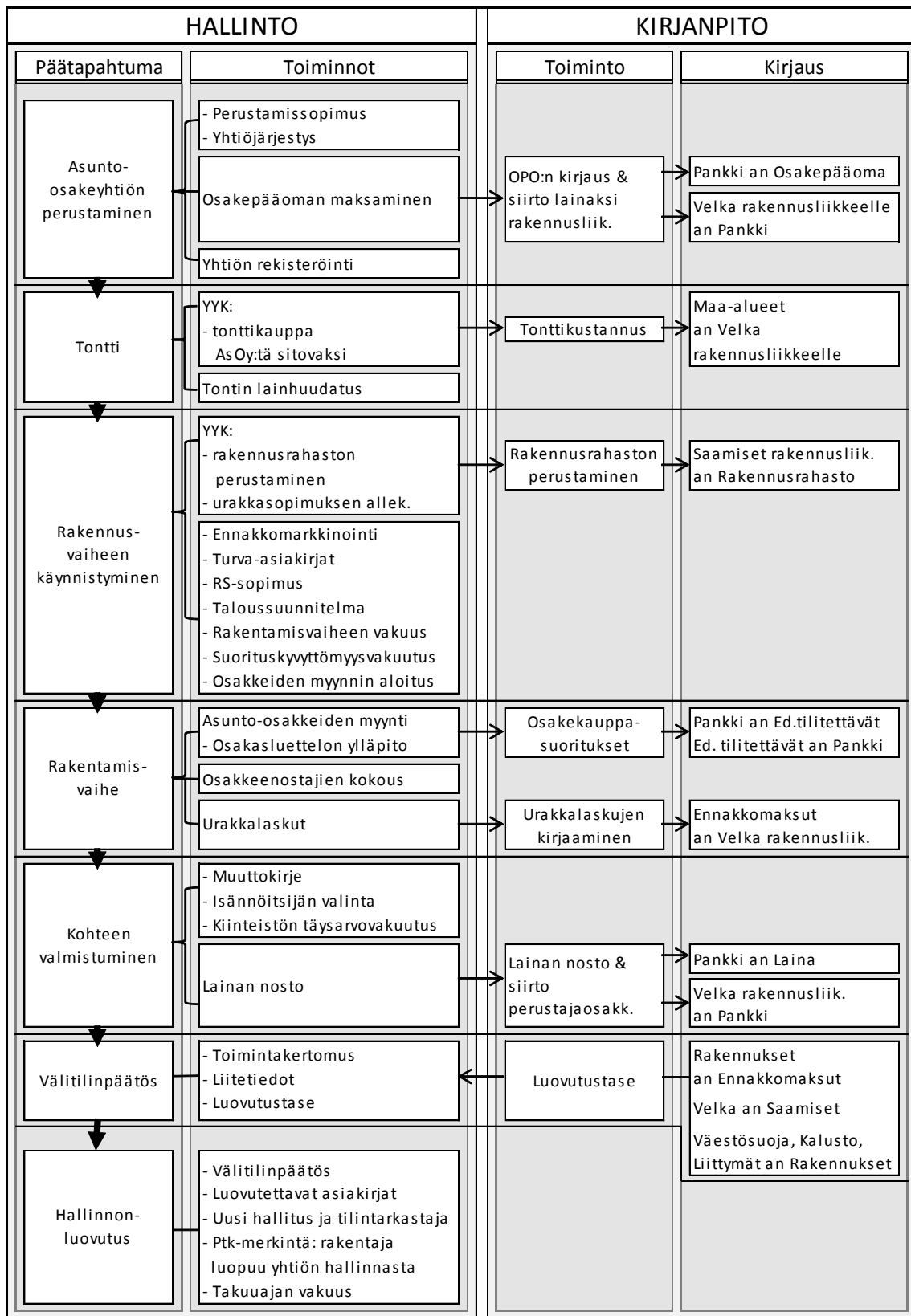
Kaaviossa ei ole otettu huomioon mahdollisia rakennusaikaisen tilinpäätöksen vaatimia toimia, kuten rahoitusyhtiölle myytyjä urakkalaskusaatavia. Luovutustaseeseen liittyvät kirjaukset puolestaan on esitetty siten, kuin tekijä on tottunut omassa työssään ne kirjaamaan. Toinen tapa tehdä kirjauksia löytyy luvusta 4.4.1 Välitilinpäätös. Tapahtumakaaviosta voidaan havaita, että vaikka kirjanpidon tapahtumat pääsääntöisesti johtuvat hallinnon tapahtumista, välitilinpäätöstä ei voida saattaa loppuun ennen kuin luovutustase on valmis.

Kaaviossa esitetyt kirjanpitoviennit voidaan esittää myös tilitistikoiden avulla (Kuva 3). Lyhenne OPO merkitsee osakepääomaa. Luvut ovat peräisin jo aiemmin esimerkkinä käytetyn yhtiön kirjanpidosta.

| | Saatava tai velka rakennusliikkeelle | | Pankki | | Osakepääoma | |
|--|---|--------------|-------------|-----------|---|-------|
| OPO:n kirjaus & siirto lainaksi rakennusliik. | 8 000 | | 8 000 | 8 000 | | 8 000 |
| Tonttikustannus | | 374 400 | | | Maa-alueet 374 400 | |
| Rakennusrahaston perustaminen | 2 026 150 | | | | Rakennusrahasto 2 026 150 | |
| Urakkalaskut | | 3 605 900 | | | Ennakkomaksut 3 605 900 | |
| Lainan nosto & siirto rakennusliikkeelle | 150 1 946 000 | (nostokulut) | 1 946 000 | 1 946 000 | Laina 1 946 150 | |
| Luovutustase: | | | Rakennukset | | Ennakkomaksut | |
| - Ennakkomaksujen siirto Rakennuksiin | | | 3 605 900 | | 3 605 900 | |
| - Velkojen ja saamisten kuittaus | 2 026 150 | 2 026 150 | | | | |
| - Väestösuojan, kaluston ja Liittymien erottaminen rakennuksista | | | | 219 556 | Väestösuoja, Kalusto, Liittymät 219 556 | |

Kuva 3 Rakennusaikaisen kirjanpidon kulku tilitistikolla

Asunto-osakeyhtiön hallinto ja kirjanpito perustajaurakoinnin aikana



Kuva 4 Asunto-osakeyhtiön hallinnon ja kirjanpidon tapahtumakaavio

6 JOHTOPÄÄTÖKSET

Työn tarkoituksena oli selvittää asunto-osakeyhtiön hallinnon ja kirjanpidon tapahtumat perustajaurakoinnin aikana. Lisäksi piti määrittää, mitkä lait ja järjestelmät säätelevät perustajaurakointia ja asuntoyhtiön hallintoa sekä kirjanpitoa. Työ rajattiin käsittämään vain asunto-osakeyhtiötä koskevat tapahtumat, vaikka esimerkiksi kirjanpidon tapahtumat vaikuttavat myös perustajaosakkaana toimivan rakennusliikkeen kirjanpitoon.

Opinnäytetyö pohjautuu pääasiassa asunto-osakeyhtiötä ja perustajaurakointia koskeviin lakeihin sekä alan kirjallisuuteen. Hallinnon osuutta on lisäksi täydennetty YIT:llä yhtiöiden hallintoa hoitavan rakennuttajasiamiehen kanssa käydyn haastattelun avulla. Kirjanpidon materiaali on peräisin eräästä toimeksiantajan aikaisemmasta rakennuskohteesta.

Asunto-osakeyhtiö noudattaa asunto-osakeyhtiölakia, jonka lisäksi toimintaa ohjaavat soveltuvin osin kirjanpito- ja tilintarkastuslait. Perustajaurakoinnissa puolestaan noudatetaan asuntokauppalakia, valtioneuvoston asetusta turva-asiakirjoissa asuntokaupoissa sekä asuntokauppalakiin sisältyvää RS-järjestelmää, jonka tarkoituksena on osakkeenostajien etujen suojaaminen rakentamisaikana.

Asunto-osakeyhtiön hallinnon tehtävät alkavat perustamissopimuksen ja yhtiöjärjestyksen laatimisesta ja allekirjoittamisesta. Asiakirjat merkitään kaupparekisteriin, minkä jälkeen yhtiö voi alkaa hallita esimerkiksi tonttia. Ennen rekisteröintiä yhtiön tilille pitää maksaa osakepääoma, joka on uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan vähintään 2 500 euroa. Yhtiön kirjanpito alkaa tästä osakepääoman kirjaamisesta.

Työssä asuntoyhtiön hallinto on jaettu neljään päätapahtumaan, joiden yhteyteen on koottu kuhunkin vaiheeseen kuuluvat hallinnon ja kirjanpidon toimet. Hallinnon tehtävät alkavat siis asunto-osakeyhtiön perustamistoitimista, johon on liitetty myös tonttia käsittelevät asiat. Toiseksi vaiheeksi on määritetty rakennusvaiheen käynnistyminen, joka tarkoittaa varsinaiseen rakentamisvaiheeseen valmistautumista. Tähän vaiheeseen kohdistuu paljon erilaisia hallinnon tehtäviä, jotta asuntoyhtiö saadaan niin sanotusti RS-kelpoiseksi ja asunto-osakkeiden myynti sekä rakennustyöt voidaan aloittaa. Tärkeimpiä toimia ovat turva-asiakirjojen koonti ja säilytettäväksi luovuttaminen, RS-sopimuksen tekeminen sekä rakentamisvaiheen vakuuden ja suorituskyvyttömyysvakuutuksen ottaminen.

Kolmantena päätapahtumana on varsinainen rakentamisvaihe, jolloin hallinnon tapahtumat vähenevät. Tehtävät keskittyvät asiakirjojen ja osakseluettelon ylläpitoon, osakkeenostajien kokouksen järjestämiseen sekä kirjanpidon hoitamiseen. Viimeiseksi vaiheeksi on määritetty kohteen valmistuminen, mikä sisältää myös välitilinpäätöksen laadinnan ja hallinnonluovutuksen. Perustajaosakkaan on muun muassa ilmoitettava hyvissä ajoin ennen kohteen valmistumista muuttopäivästä osakkeenostajille sekä järjestettävä heille mahdollisuus tehdä asunnossaan muuttotarkastus. Hallinnonluovutuskokous järjestetään noin kolmen kuukauden kuluessa ra-

kennuskohteen valmistumisesta ja käyttöönotosta. Kokouksessa esitetään muun muassa asuntoyhtiön välitilinpäätös ja selvitys taloussuunnitelman toteutumisesta sekä luovutetaan turva-asiakirjat asuntoyhtiön haltuun. Työssä todetaan myös, että hallinnonluovutuksen jälkeen perustajaosakkaalla säilyy kymmenen vuoden ajan vastuu rakennustyön laadusta, vaikka asunto-osakeyhtiö muutoin hoitaakin hallintoaan ja kirjanpitoaan itsenäisesti.

Asunto-osakeyhtiön perustajaurakoinnin aikaisista hallinnon ja kirjanpidon tapahtumista on lopuksi koottu tapahtumakaavio. Siinä tapahtumat on esitetty hallinnon toimien näkökulmasta aika- ja tapahtumajärjestyksessä. Kaaviossa tontti sekä välitilinpäätös ja hallinnonluovutus on määritetty omiksi päätapahtumikseen, koska niitä voidaan tarkastella myös omina kokonaisuuksinaan. Kaaviosta voidaan nähdä myös kirjanpidon tapahtumat omana kokonaisuutenaan. Rakennusaikaisen kirjanpidon kulku on esitetty myös tili- ja tiliristikolla tapahtumakaaviota edeltävässä selostuksessa.

Työstä muodostui tehtäväkartoitus, jonka kautta voidaan hahmottaa kokonaiskuva perustajaurakoinnin aikaisista hallinnon ja kirjanpidon tapahtumista. Oma kokemus on osoittanut, että kirjanpitäjän on hyvä tietää pääpiirteet myös hallinnon toiminnoista, samoin kuin hallinnossa tulee tietää, mitkä toimet aiheuttavat kirjanpidon tapahtumia. Jatkossa tätä työtä onkin mahdollista hyödyntää esimerkiksi uuden työntekijän perehdytystilanteissa.

LÄHTEET

- Alanen, S & Vuorenalusta, A. 2007. Kiinteistöyhteisön hallinto ja kirjanpito rakentamisesta asumiseen. 2. uud. p. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy-REP Ltd.
- ARA. Asumisen ja rakentamisen kehittämiskeskus. Viitattu 24.3.2011.
<http://www.ara.fi/>
- AsKL. Asuntokauppalaki 23.9.1994/843.
- AOYL. Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599.
- Finanssivalvonta. RS-järjestelmä. Viitattu 14.3.2011.
<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Pages/RS-jarjestelma.aspx>
- KILA 1267/1994. Kirjanpitolaikunnan lausunto: Perustajaurakoitsijaliiketoimintaan liittyvät kirjanpidolliset kysymykset. 14.3.1994. Viitattu 22.3.2011.
<http://ktm.elinar.fi/ktm/fin/kirjanpi.nsf/717602942eb71ebdc22570210049e02b/868e02cb1616f1cbc2256793001efb44?OpenDocument>
- KILA Yleisohje. 2006. Kirjanpitolaikunnan yleisohje: Perustajaurakoinnin käsittely tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa. 17.1.2006. Viitattu 22.3.2011.
<http://www.edilex.fi/virallistieto/kilaohje/perustajaurakointi>
- KPL. Kirjanpilolaki 30.12.1997/1336.
- Maanmittauslaitos. n.d. Lainhuuto. Viitattu 18.3.2011.
<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-kirjaamisasiat/lainhuuto/mista-milloin-miten-lainhuutoa-haetaan>
- Palviainen, K. 2006. Uuden asunnon kauppa – Ostajan opas. Helsinki: Rakennusteollisuuden kustannus RTK Oy
- RS-järjestelmän soveltaminen. n.d. Sampo Pankki. Viitattu 14.3.2011.
<http://www.sampopankki.fi/fi-fi/Yritysassiakkaat/Asunto-osakeyhtiot/Rakennuttaminen/RS-rakentaminen/Pages/RS-jarjestelmansoveltaminen.aspx>
- RS-rakentaminen. n.d. Sampo Pankki. Viitattu 14.3.2011.
<http://www.sampopankki.fi/fi-fi/Yritysassiakkaat/Asunto-osakeyhtiot/Rakennuttaminen/RS-rakentaminen/>
- Tapiola. n.d. Rakentamisen virheet. Viitattu 21.3.2011.
http://www.tapiola.fi/www/Yritysassiakkaat/Omaisuus+ja+toiminta/Omaisuu den+ja+toiminnan+riskienhallinta/Rakentamisen_virheet/

TTL. Tilintarkastuslaki 13.4.2007/459.

Vanhala, M. 1998. Perustajaurakoitsijan opas: Asuntokauppalain velvoitteet – Uudistuotannon pelisäännöt perustajaurakoinnissa. Helsinki: RTK-Fakta Oy.

Vanhan yhtiön yhtiöjärjestyksen muutostarve. 2010. Oikeusministeriö. Viitattu 31.3.2011.
<http://www.om.fi/Etusivu/Valmisteilla/Lakihankkeet/Yhtiooikeus/Uusiasuuntoosakeyhtiolaki>

VNA, Valtioneuvoston asetus turva-asiakirjoista asuntokaupoissa nro 835/2005. 20.10.2005.

Vuosikertomus 2010. Askeleen edellä. YIT Oyj. Viitattu 9.3.2011.
www.yit.fi/palvelut/sijoittajat/julkaisut/vuosikertomukset

HAASTATTELUT.

Salmi, A. 2011. Rakennuttaja-asiamies. YIT Rakennus Oy. Haastattelu 30.3.2011

RS-SOPIMUS

1.1.2006

RS-SOPIMUS

RS-järjestelmä

RS

| | |
|---|--|
| <p>1 Sopijapuolet ja sopimuksen tarkoitus</p> | <p>Asunto-osakeyhtiön nimi Asunto Oy Esimerkkiyhtiö</p> <hr/> <p>Perustajaosakas Rakennusliike Oy</p> <hr/> <p>Pankki Turva-asiakirjojen säilyttäjäpankki</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 asuntokauppalaan ja -asetuksen sekä tämän sopimuksen mukaisesti.</p> |
| <p>2 Käsitteiden määrittely</p> | <p>Asunto-osakeyhtiöllä tarkoitetaan asunto-osakeyhtiölain (809/91) 1 §:ssä säädetyn asunto-osakeyhtiön lisäksi sellaista kiinteistöosakeyhtiötä, jossa on enemmän kuin kolme asuinhuoneistoa. Osakkeella tarkoitetaan asunto-osakeyhtiön tai muun osakeyhtiön osaketta, joka yksin tai yhdessä muiden osakkeiden kanssa oikeuttaa hallitsemaan asuinhuoneistoa. Perustajaosakkaalla tarkoitetaan asuntokauppalaan (843/1994) 1 luvun 2 §:n 4 kohdassa säädetyn rajoituksin henkilöä, yhteisöä tai säätiötä, joka merkitsee tai muuten omistaa asunto-osakkeen rakentamisvaiheen aikana.</p> |
| <p>3 Turva-asiakirjojen luovuttamisvelvollisuus</p> | <p>Perustajaosakas esittää pankille turva-asiakirjoista asuntokaupoissa annetussa valtioneuvoston asetuksessa (835/2005) säädetyt turva-asiakirjat ja jättää ne pankille säilytettäväksi. Perustajaosakas luovuttaa edellä mainitut turva-asiakirjat pankille säilytettäväksi ennen kuin osakkeita aletaan tarjota ostettaviksi siten, ettei ostaja voi ilman seuraamuksia vetäytyä kaupasta tai siten, että ostajan on asunto-osakkeiden varaamiseksi maksettava enemmän kuin 4 % sovitusta kauppahinnasta. Perustajaosakas ilmoittaa viipymättä kirjallisesti pankille turva-asiakirjoja tai niistä ilmeneviä seikkoja koskevista muutoksista. Pankilla on oikeus luovuttaa tietoja turva-asiakirjoista niitä pyytävälle sekä suorituskyvyttömyysvakuuden antajalle.</p> |
| <p>4 Pankin tehtävät turva-asiakirjojen säilyttämisessä</p> | <p>Pankki ilmoittaa perustajaosakkaalle turva-asiakirjojen säilytyspaikan. Pankki toimii turva-asiakirjoja säilyttäessään asuntokauppalaissa ja turva-asiakirjoista asuntokaupoissa annetussa valtioneuvoston asetuksessa säädetyllä tavalla. Pankki ei vastaa rakennushankkeen taloudellisesta eikä teknisestä onnistumisesta. Pankki ei tämän sopimuksen allekirjoittamisella sitoudu myöntämään luottoa asunto-osakeyhtiölle, perustajaosakkaalle eikä osakkeenostajalle.</p> |
| <p>5 Vakuuksien asettaminen</p> | <p>Perustajaosakas huolehtii siitä, että rakentamista tai korjausrakentamista koskevan sopimuksen sekä asunto-osakekauppasopimusten täyttämistä asetetaan osakeyhtiön ja osakkeenomistajien hyväksi vakuus asuntokauppalaan 2 luvun 17 §:n mukaisesti. Vakuus on määrältään vähintään 10 % myytyjen osakkeiden kauppahinnasta, kuitenkin aina vähintään 7 % niiden velattomasta hinnasta. Perustajaosakas huolehtii siitä, että vakuus on asetettu viimeistään silloin, kun kunkin osakkeen kauppaa koskeva kauppakirja allekirjoitetaan. Jos vakuuksissa on puutteita, perustajaosakas korjaa puutteet heti.</p> |
| <p>5.1. Asuntokauppalaan 2 luvun 17 §:n mukaiset vakuudet</p> | <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. Vakuus on Pankki Oyj:sta</p> |

| | |
|--|--|
| 5.2. Asuntokauppalaian 2 luvun 19 §:n mukainen vakuus | <p>Perustajaosakas asettaa asuntokauppalaian 2 luvun 19 §:ssä mainitun vakuuden. Pankki ei vastaa vakuuden seurannasta eikä arvosta.</p> <p>Vakuus on Vakuutusyhtiön rakennusvirhevak.</p> |
| 5.3. Asuntokauppalaian 4 luvun 3 §:n mukainen vakuus | <p>Pankki ei vastaa vakuuden asettamisesta, seurannasta eikä arvosta.</p> |
| 6 Kauppahintojen maksutili Sulkuutili, jolle osa kauppahinnasta maksetaan | <p>Perustajaosakas avaa rakennushanketta varten tilin pankkiin. Osakkeiden kauppahinnat maksetaan rakennushanketta varten avatulle tilille nro 12345-67890</p> <p>Perustajaosakas ei saa käyttää kauppahintoja rakentamis- tai korjausrakentamishankkeen kannalta vieraisiin tarkoituksiin.</p> <p>Perustajaosakas ilmoittaa osakkeenostajalle, että osakkeenostaja saa maksaa osapuolten sopiman osan kauppahinnasta vain myyjän tilille nro 12345-56789</p> <p>Tälle sulkuutilille maksettavan määrän tulee olla vähintään 2 % osakkeiden kauppahinnasta, kuitenkin aina vähintään 1.4 % niiden velattomasta hinnasta.</p> |
| 7 Asunto-osakeyhtiön osakekirjojen painaminen | <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> |
| 8 Väliaikaistodistusten ja osakekirjojen allekirjoittaminen | <p>Väliaikaistodistukset ja osakekirjat tulee päivätä ja päätösvaltaisen määrän hallituksen jäseniä on allekirjoitettava ne asunto-osakeyhtiölaissa säädettyllä tavalla.</p> |
| 9 Osakekirjojen luovuttaminen | <p>Pankilla on oikeus luovuttaa osakekirja osakkeenostajalle tai pantinhaltijalle asuntokauppalaian 2 luvun 6 §:ssä säädettyillä edellytyksillä. Perustajaosakas on velvollinen ilmoittamaan pankille kirjallisesti heti, kun asuntokauppalaian 2 luvun 6 §:ssä säädetty 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> |
| 10 Panttikirjojen luovuttaminen | <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.</p> |
| 11 Luettelo | <p>Pankki pitää asunto-osakeyhtiön väliaikaistodistuksista ja osakekirjoista luettelo, johon merkitään asuntokauppalaian 2 luvun 15 §:n 3 momentissa tarkoitetut tiedot. Luettelo jää pankin haltuun ja pankki arkistoi sen.</p> <p>Pankilla on oikeus antaa luettelosta tietoja yksilöidyn huoneiston osalta salassapitovelvollisuuden estämättä niitä pyytävälle.</p> |
| 12 Taloussuunnitelma ja kauppakirja | <p>Taloussuunnitelma laaditaan liitteen 1 ja asunto-osakkeen kauppa liitteen 2 mukaiselle asiakirjalle.</p> |
| 13 Taloussuunnitelma ja sen muuttamisesta ilmoittaminen | <p>Asunto-osakeyhtiö saa rakentamisvaiheen aikana ottaa velkaa, antaa varallisuutta vakuudeksi tai tehdä muita sitoumuksia vain taloussuunnitelman mukaisesti. Osakkeenostajien valitseman tilintarkastajan ja rakennustyön tarkkailijan palkkiosta ja kuluista säädetään asuntokauppalaian 2 luvun 21 ja 22 §:ssä. Taloussuunnitelman muuttamisesta sekä muutoksista ilmoittamisesta pankille ja osakkeenostajille säädetään asuntokauppalaian 2 luvun 8 ja 9 §:ssä.</p> |

| | | |
|--|---|--|
| 14 Kauppakirjan ja panttaussitoumuksen tiedoksiantaminen pankille | <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 tai panttauksen päättymisestä.</p> <p>Perustajaosakas huolehtii, että pankille ilmoitetaan ostajan asuntokauppalaan 4 luvun 34 §:n 1 momentin mukaisesta maksuviivästyksestä, 4 luvun 34 §:n 2 momentin mukaisesta lisääjän myöntämisestä ja kaupan purkamisesta. Perustajaosakas ilmoittaa pankille asuntokauppalaan 4 luvun 8 §:n mukaisesta viivästyksestä. 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> | |
| 15 Pankin maksut ja palkkiot | <p>RS-palkkio on yhteensä euroa lisätynä arvonnalisäverolla.</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.</p> | |
| 16 Ylivoimainen este | <p>Pankki ei vastaa vahingosta, joka aiheutuu ylivoimaisesta esteestä tai vastaavasta syystä aiheutuvasta pankin toiminnan kohtuuttomasta vaikeutumisesta.</p> | |
| 17 Sopimuksen voimassaolo | <p>Tämä sopimus on voimassa rakentamisvaiheen päättymiseen saakka.</p> <p>Tämä sopimus on tehty kolmena kappaleena, yksi perustajaosakkaalle, yksi asunto-osakeyhtiölle ja yksi pankille.</p> | |
| Allekirjoitukset | Paikka ja päivämäärä | |
| | Perustajaosakkaat toimeksiantajina Rakennusliike Oy | Asunto-osakeyhtiö toimeksiantajana Asunto Oy Esimerkkiyhtiö |
| | Osakas 1 | Jäsen 1 |
| | Osakas 2 | Jäsen 2 Jäsen 3 |
| Pankki toimeksisaajana | | |

TALOUSSUUNNITELMA

| TALOUSSUUNNITELMA | | RS | |
|--|---|--|--|
| RS-järjestelmä | | | |
| Asunto-osakeyhtiö Asunto Oy Esimerkkiyhtiö Y-tunnus 0123456-7 | | | |
| Rakennusliike Oy | Rakentaja (pääurakoitsija) Rakennusliike Oy Y-tunnus 7654321-0 | | |
| HANKINTAKUSTANNUKSET | | | |
| RAKENNUSKUSTANNUKSET | A. URAKAT | KOKONAISURAKKA, € | |
| | | 3.605.900,00 | |
| | OSAURAKAT | Tehdyt osaurakkasopimukset, € | |
| | | Myöhemmin tehtävät osaurakkasopimukset (arvio), € | |
| | URAKAT YHTEENSÄ, € | | |
| B. MUUT RAKENNUSKUSTANNUKSET | Arvio, € | | |
| Rakennuskustannukset yhteensä, € | | 3.605.900,00 | |
| MAAPOHJAN HANKINTAKUSTANNUKSET (TONTTIKUSTANNUKSET) | A. MAAPOHJAKUSTANNUKSET | Maapohjan kirjanpitoarvo varainsiirtoveroineen, € | |
| | | 374.400,00 | |
| | | Muut maapohjakustannukset, € | |
| | | Maapohjakustannukset yhteensä, € | |
| B. KUNNALLISTEKNIikka | Yhteensä, € (sisältyy kokonaisurakkaan) (n. 17.000) | | |
| Maapohjan hankintakustannukset yhteensä, € | | 374.400,00 | |
| Hankintakustannukset yhteensä, € | | 3.980.300,00 | |
| RAHOITUS | | | |
| OMA PÄÄOMA | Osaakepääoma, € | Rakennusrahasto, € | |
| | 8.000,00 | 2.026.150,00 | |
| Muut omaan pääomaan sisältyvät rahastot, € <i>esim. arvonkorotusrahasto</i> | | | |
| VIERAS PÄÄOMA | Tasalyhenneys Kaksi ensimmäistä vuotta lyhenneys vapaata. Laskennallisena viitekorkona käytetty Prime 1,55 % + marg. 0,725 %=2,275 % Lainaehdot liitteenä. Laina nostetaan kun yritys valmistuu. | 1 | Luotonantaja Turva-asiakirjojen säilyttäjäpankki |
| | | | KORKO/VUOSI n. 44.300,00 |
| | | | Luoton pääoma, € 1.946.150,00 |
| | | | Viitekorko, marginaali, viitekoron arvo ja noteerauspv Prime 1,55 % + 0,725%= 2,275 % |
| | | | Laina-aika, v 2 + 23 |
| | | | Korko sen hetkisen korkokannan mukaan |
| | | 3 | Luotonantaja |
| | | Lyhenneys + korko € | Luoton pääoma, € |
| | | Viitekorko, marginaali, viitekoron arvo ja noteerauspv | Laina-aika, v |
| Rahoitus yhteensä, € | | 3.980.300,00 | |

| Hankintakustannuksista | Oma pääoma, % n. 50 % | Vieras pääoma, % n. 50 % | |
|--|--|--|-------------|
| KIINNITETTYJEN VELKAKIRJOJEN/PANTTIKIRJOJEN LUETTELO JA NIIDEN HALTIJAT | | | |
| Vahvistetut kiinnitykset | 1 | Kiinnitetyn haltijavelkakirjan/panttikirjan pääoma ja päivämäärä | |
| | | Kiinnitetyn haltijavelkakirjan/panttikirjan haltija | |
| | | Luotto, jonka vakuutena kiinnitys on | |
| | 2 | Kiinnitetyn haltijavelkakirjan/panttikirjan pääoma ja päivämäärä | |
| | | Kiinnitetyn haltijavelkakirjan/panttikirjan haltija | |
| | | Luotto, jonka vakuutena kiinnitys on | |
| | 3 | Kiinnitetyn haltijavelkakirjan/panttikirjan pääoma ja päivämäärä | |
| | | Kiinnitetyn haltijavelkakirjan/panttikirjan haltija | |
| | | Luotto, jonka vakuutena kiinnitys on | |
| Vahvistamattomat, haettavat kiinnitykset | 1 | Haltijavelkakirjan/panttikirjan pääoma nrot 1 – 2 á 1.00.000,00 yhteensä 2.000.000,00 | |
| | | Haltijavelkakirja panttikirjan haltija | |
| | | Turva-asiakirjojen säilyttäjäpankki | |
| | | Luotto, jonka vakuudeksi kiinnitys haetaan 1.946.150,00 | |
| | 2 | Haltijavelkakirjan/panttikirjan pääoma nro 3 á 140.765,00 | |
| | | Haltijavelkakirjan/panttikirjan haltija Turva-asiakirjojen säilyttäjäpankki Luotto, jonka vakuudeksi kiinnitys haetaan 1.946.150,00 | |
| TALOUSARVIO RAKENTAMISVAIHEEN JÄLKEISTÄ TILIKAUTTA VARTEN 01 01 20x4 - 31 12 20x4 | | | |
| ARVIOIDUT VUOTUISET MENOT | | | |
| A. | Tontin vuokra tilikaudessa | Kk € x | Yhteensä, € |
| | Isännöinnistä ja huollosta aiheutuneet kustannukset | | € |
| | Kiinteistövero | | |
| | Lämmitys- ja vesimaksut sekä muut menot | | € |
| | Hoitokustannukset yhteensä | | € |
| B. | Luottojen korot + rahoituskulut | | € |
| | Luottojen lyhennykset | | € |
| | Rahoituskustannukset yhteensä | | € |
| | Hoito- ja rahoituskustannukset yhteensä | | |

| ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT | | | | | | |
|---|---|--|--|---|-------|---|
| Vastikkeet | Hoitovastike osake- huoneistoista | asuinhuoneistoista | x | x | € | |
| | | | x | x | € | |
| | | | x | x | € | |
| | | | | | € | |
| | Rahoitus- vastike osake- huoneistoista | asuinhuoneistoista | x | x | osake | € |
| | | | | x | | € |
| | | (kolmantena vuonna rahoitusvastike; | | x | | € |
| | | lyhennys+korko | | x | | € |
| | | Korko sen hetkisen korkokannan mukaan. | | x | | € |
| | | | x | | € | |
| Käyttökorvaukset ja vastaavat | Vesimaksuennakko | | | | € | |
| | Autokatospaikat / sähkö | | | | € | |
| | Autopaikat / käyttökorvaus | | | | | |
| | Autopaikat / Sähkö | | | | € | |
| Arvioidut muut tulot | | | | | € | |
| Tulot yhteensä | | | | | € | |
| RAKENNUSVAIHEEN VAKUUTUKSET | | | | | | |
| | 1 | Vakuutuksen antaja | | | | |
| | | Vakuutusyhtiö | | | | |
| | | Vakuutuslaji | Rakennustyövakuutus | | | |
| | | Vakuutussumma, € | | | | |
| | 2 | Vakuutuksen antaja | Asuntokauppalain 2 luvun 19 § mukainen vakuutus, Vakuutusyhtiö | | | |
| | | Vakuutuslaji | | | | |
| Vakuutussumma, € | | | | | | |
| MUUTA | | | | | | |
| A. Asunto-osakeyhtiötä sitovat erityiset velvoitteet (esim. myöhemmin asunto-osakeyhtiön kustannuksella rakennettavat autopaikat ja väestönsuojat) ja asunto-osakeyhtiön tekemät ja suunnittelemat sopimukset (esim. kunnallistekniikka ja isännöintiä koskevat) sekä niiden kustannukset tai arvio kustannuksista: | | | | | | |
| _____ | | | | | | |
| _____ | | | | | | |
| _____ | | | | | | |
| _____ | | | | | | |
| _____ | | | | | | |

| | | |
|---|---|--|
| Maapohjan vuokrauskustannukset koko vuokra-ajalta periaatteet, joiden mukaisesti vuokrauskustannukset tulevat määräytymään: | | euroa tai |
| _____ | | |
| _____ | | |
| D. Asunto-osakeyhtiön omistamat osuudet ja osakkuudet muissa yhtiöissä: | | |
| Rakennusliike Oy:n ja Asunto Oy Esimerkkiyhtiön urakkasopimuksessa on sovittu, että | | |
| Rakennusliike Oy urakoitsijana siirtää urakkasopimukseen perustuvia saataviaan Rahoitusyhtiö Oy:lle | | |
| Muut tiedot | Yhtiön laina käytetään ensisijaisesti näiden saatavien maksamiseen. | |
| _____ | | |
| _____ | | |
| _____ | | |
| _____ | | |
| _____ | | |
| _____ | | |
| Paikka ja päivämäärä | | |
| RAKENNUSLIIKE OY | | ASUNTO OY ESIMERKKIYHTIÖ |
| Kaikkien perustajaosakkaiden allekirjoitukset ja nimenselvennykset | | Asunto-osakeyhtiön kaikkien jäsenten allekirjoitukset ja nimenselvennykset |
| Osakas 1 | Jäsen 1 | |
| Osakas 2 | Jäsen 2 | |
| | Jäsen 3 | |
| <p>Tämä taloussuunnitelma on jätetty allekirjoittaneelle pankille säilytettäväksi. Lisäksi allekirjoittaneelle pankille on jätetty selvitys siitä, että rahoitukseen sisältyvät luotot on myönnetty tästä taloussuunnitelmasta ilmenevin ehdoin. Perustajaosakas on laatinut taloussuunnitelman sen laatimisajankohtana käytettävissä olleilla tiedoillaan. Pankki ei vastaa näiden tietojen oikeellisuudesta.</p> <p>Taloussuunnitelman muuttamisesta säädetään asuntokauppalain 2 luvun 8 ja 9 §:ssä. Osakkeenostajien valitseman tilintarkastajan palkkiosta säädetään asuntokauppalain 2 luvun 21 §:ssä ja rakennustyön tarkkailijan palkkiosta 2 luvun 22 §:ssä.</p> | | |
| Paikka ja päivämäärä | | |
| Pankin allekirjoitus | | |

RAKENTAMISVAIHEEN KAUPPAKIRJA

ASUINHUONEISTON RAKENTAMISVAIHEEN KAUPPAKIRJA

| | | | |
|---|--|---|---|
| 1 Sopijapuolet | Myyjän nimi Rakennusliike Oy | | |
| | Osoite | | |
| | Henkilötunnus tai Y-tunnus 7654321-0 | Puhelin | Sähköposti |
| | Ostajan nimi | | Omistusosuus osakkeista ¹ / |
| | Osoite | | |
| | Henkilötunnus tai Y-tunnus | Puhelin | Sähköposti |
| | Ostajan nimi | | Omistusosuus osakkeista ¹ / |
| | Osoite | | |
| | Henkilötunnus tai Y-tunnus | Puhelin | Sähköposti |
| | Ostajan nimi | | Omistusosuus osakkeista ¹ / |
| | Osoite | | |
| | Henkilötunnus tai Y-tunnus | Puhelin | Sähköposti |
| Ostajan nimi | | Omistusosuus osakkeista ¹ / | |
| Osoite | | | |
| Henkilötunnus tai Y-tunnus | Puhelin | Sähköposti | |
| 2 Kaupan kohde | Yhtiön toiminimi (jäljempänä yhtiö) Asunto Oy Esimerkkiyhtiö | | Y-tunnus 0123456-7 |
| | Yhtiön osoite | | |
| | Kiinteistötunnus | | |
| | Peruste, jolla yhtiö hallitsee kiinteistöä <input checked="" type="checkbox"/> omistus <input type="checkbox"/> vuokra | | |
| | Osakkeiden numerot | Osakkeet oikeuttavat asunnon nro omistamassa rakennuksessa | hallitaan yhtiön omistamassa rakennuksessa |
| | Asunnon osoite (jos eri kuin yhtiön osoite) | | Sijaintikerros |
| | Huoneistotyyppi (huoneluku) | Asuintilojen pinta-ala m ² | Muut tilat ² |
| | Muiden tilojen pinta-ala m ² | | |
| | Asunnon käyttöä tai osakkeiden luovutusoikeutta koskevat rajoitukset sekä yhtiöllä, osakkeenomistajalla tai kunnalla oleva lunastusoikeus <input checked="" type="checkbox"/> ei ole <input type="checkbox"/> on ks. yhtiöjärjestyksen §. | | |
| | Ostaja täsmentää valintansa kauppahintaan sisällytävistä asunnon materiaali- tai varustevaihtoehdoista myöhemmin (rasti ruutuun) <input type="checkbox"/> ei <input checked="" type="checkbox"/> kyllä | | |
| | Miltä osin Muutostyöohje x.x.20x3 Täsmennyksen ajankohta Muutostyöohjeen mukaan. 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 | | | |

Kuluttaja-asiamiehen tarkastama ja hyväksymä

Tammikuu 2006

Lomakkeen tilaukset: puh. (09) 12 991

rtkoy@rakennusteollisuus.fi

www.rakennusteollisuus.fi/rtkoy

© Rakennusteollisuuden Kustannus RTK Oy

¹ Ellei omistusosuutta merkitä, ostajien omistusosuudet oletetaan yhtä suuriksi.² Ei tarkoita yhtiön hallinnassa olevia tiloja.

Kuluttaja-asiamiehen tarkastama ja hyväksymä

Tammikuu 2006

| | | | |
|--|---|----------|-----------------------|
| 3 Kauppahinta ja sen maksaminen (jatkoa) | Eräpäivä ja/tai rakennusvaihe³ | % | euro |
| | Erä 1 (5. pankkipäivä kaupanteosta) | 15 % | velattomasta hinnasta |
| | Erä 2 (ensimmäisen ja viimeisten erien erotus kauppahinnasta) | | |
| | Erä 3 | | |
| | Erä 4 | | |
| | Erä 5 | | |
| | Erä 6 | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| valm. pvä | Toiseksi viimeinen erä (valittava suurempi) ⁴ <input type="checkbox"/> 0,08 x kauppahinta <input checked="" type="checkbox"/> 0,056 x velaton hinta | | |
| valm.pvä | Viimeinen erä (valittava suurempi) ⁴ <input type="checkbox"/> 0,02 x kauppahinta <input checked="" type="checkbox"/> 0,014 x velaton hinta | | |
| Kauppahinnasta erät nrot 1 - 3 (merkitään toiseksi viimeinen erä) on maksettava myyjän rakennushanketta varten avaamalle pankkitilille Pankki ja konttori Tilin numero Pankki RS-tili | | | |
| Viimeinen kauppahintaerä on maksettava tallettamalla se myyjän tilille Pankki ja konttori Tilin numero Pankki sulkutili | | | |
| Ostajan maksama käsiraha/varausmaksu, euro sisältyy 1. kauppahintaerään ja ostaja saa vähentää sen 1. kauppahintaerän maksun yhteydessä. | | | |
| Maksuerien tulee vastata myyjän suorituksen arvoa siten, ettei selvää tai jatkuvaa suoritusten epätasapainoa ostajan vahingoksi pääse syntymään. Toiseksi viimeinen ja viimeinen erä saavat kuitenkin erääntyä vasta, kun ostajalla on ollut kohtuullinen tilaisuus tarkastaa asunto ja asunnon hallinta on ollut luovutettavissa ostajalle. Jos ostaja aikoo maksaa viimeisen kauppahintaerän ennen sen erääntymistä, tulee hänen kirjallisesti tiedustella myyjältä, ottaako myyjä suorituksen vastaan. Myyjällä on oikeus kieltäytyä vastaanottamasta viimeistä erää ennen sen erääntymisajankohtaa. Myyjä saa nostaa viimeisen kauppahintaerän ja sille 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 kiellosta ja sen perusteista myös myyjälle. | | | |
| 4 Viivästyskorko ja hyvityskorko | 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 - %/v suuruinen hyvityskorko maksupäivän ja eräpäivän väliseltä ajalta. Ks. kuitenkin, mitä kohdissa 3. ja 7. on sanottu viimeisen erän maksamisesta ja omistusoikeuden siirtymisestä. | | |
| 5 Asunnon arvioitu valmistusaika | <input checked="" type="checkbox"/> Vaihtoehto 1 Arvioitu valmistuspäivä valm. pvä _____ <input type="checkbox"/> Vaihtoehto 2 Asunto valmistuu aikaisintaan _____ ja viimeistään _____ (päivämäärien väli enint. 2 kk) <input type="checkbox"/> 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 kustannuksista. | | |
| (merkitään selvästi, mikä vaihtoehto valitaan) | Myyjän on lähetettävä ostajalle kirjallinen ilmoitus asunnon valmistuspäivästä viimeistään kuukautta ennen sen valmistumista, jos kauppa on tehty ennen em. ajankohtaa. Jäljempänä kohdassa 13. tarkoitettuja myyjän viivästystä koskevia säännöksiä, lukuun ottamatta ostajan oikeutta pidäytyä mak- susta, sovelletaan arvioidun valmistusajan osalta vasta, mikäli asunnon hallinnan luovutus viivästyy arvioidusta valmis- tuspäivästä enemmän kuin 30 päivää. Valmistusajan siirtymisestä myyjän on viipymättä ilmoitettava kirjallisesti ostajalle. | | |

© Rakennusteollisuuden Kustannus RTK Oy

³ Jos kauppakirjaan merkitään vain rakennusvaihe, myyjän on ilmoitettava ostajalle kirjallisesti kunkin rakennusvaiheen valmistumisesta. Kauppahintaerä erääntyy tällöin maksettavaksi 14 päivän kuluttua ilmoituksen postin kuljetettavaksi jättämisestä. Jos kauppakirjaan merkitään eräpäivä ja jos rakennustyö tai työvaihe viivästyy kuukauden tai enemmän, myyjän on muutettava kauppakirjaan merkittyä eräpäivää viivästystä vastaavasti ja ilmoitettava ostajalle uusi eräpäivä kirjallisesti heti, kun viivästysajan 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 vähintään 2 % kauppahinnasta. Jos kauppahinta on pienempi kuin 70 % velattomasta hinnasta, kauppahintana pidetään erä laskettaessa a rahamäärää, joka vastaa 70 %:a velattomasta hinnasta. Laskusääntö ei vaikuta asunnon kauppahinnan määrään. Se vaikuttaa vain siihen, kuinka suuri osa kauppahinnasta erääntyy valmistusvaiheessa.

| | |
|--|---|
| 6 Ennen valmistamista myydyin asunon hallinnan luovutus ja maksuvelvollisuuden alkaminen | <p>Ostaja saa asunon hallintaansa heti, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen käyttöön otettavaksi, asunon vastaanottotarkastus on pidetty ja osakkeiden kauppahinta ja asuntokauppalain 4 luvun 4 §:n mukaisesti myyjän kanssa sovitut, valmistuneet ja erääntyneet lisä- ja muutostyöt on maksettu.</p> <p>Edellyttäen, että myyjä on ilmoittanut asunon hallinnan siirtymispäivästä, ostaja vastaa asuntokauppalain 4 luvun 5 §:n mukaisesti hallinnan luovutuksesta lukien yhtiövastikkeista ja muista asunnosta aiheutuvista kustannuksista.</p> <p>Jos asunon 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 asunon hallintaa aikaisemmin kuin kuukauden kuluttua siitä, kun myyjä lähetti ilmoituksen hallinnan siirtymispäivästä.</p> |
| 7 Omistusoikeuden siirtyminen ja osakekirjojen luovuttaminen | <p>Omistusoikeus osakkeisiin siirtyy, kun osakkeiden kauppahinta mahdollisine viivästyskorkeineen on kokonaisuudessaan maksettu. Jos ostaja ilman myyjän suostumusta maksaa viimeisen kauppahintaerän ennen sen eräpäivää, omistusoikeus siirtyy kuitenkin vasta viimeisen erän eräpäivänä.</p> <p>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.</p> <p>Osakekirja on turva-asiakirjojen säilyttäjän hallussa säilytettävänä. Säilyttäjä ei saa ilman myyjän suostumusta luovuttaa osakekirjaa ostajalle 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.</p> <p>Jos osake on pantattu, osakekirja on ostajan sijasta luovutettava panttioikeuden haltijalle tai, jos näitä on useita, sille, jolla on paras etuoikeus.</p> <p>Mitä tässä kohdassa on sanottu osakekirjoista, koskee soveltuvin osin väliaikaistodistuksia, jos yhtiö antaa niitä ennen osakekirjojen valmistamista.</p> |
| 8 Varainsiirtovero | <p>Tästä osakekaupasta maksettavan varainsiirtoveron suorittaa ostaja.</p> <p>Varainsiirtovero on maksettava kahden kuukauden kuluessa omistusoikeuden siirtymisestä.</p> |
| 9 Turva-asiakirjat | <p>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).</p> <p>Turva-asiakirjojen ja osakekirjojen säilyttäjä Turva-asiakirjojen säilyttäjäpankki</p> <p>Säilytyspaikan osoite, missä turva-asiakirjat ovat ostajan nähtävillä</p> |
| 10 Kauppakirjaan perustuvien oikeuksien ja velvollisuuksien luovuttaminen ja panttaaminen | <p>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.</p> <p>Ostajalla on oikeus ilman myyjän suostumusta pantata tähän kauppakirjaan perustuva oikeutensa osakkeisiin, asunon hallintaan ja kaupan ehkä purkautuessa ostajalle palautettaviin maksuihin.</p> <p>Ostajan on välittömästi annettava panttauksesta kirjallisesti tieto turva-asiakirjojen säilyttäjälle.</p> |
| 11 Taloussuunnitelman ja yhtiöjärjestyksen muuttaminen | <p>Yhtiö saa rakentamisvaiheen aikana ottaa velkaa, antaa varallisuuttaan vakuudeksi tai tehdä muita sitoumuksia vain taloussuunnitelman mukaisesti. Taloussuunnitelmassa ilmoitettua velkojen määrää voidaan korottaa tai muita vastuuta lisätä ainoastaan seuraavissa tapauksissa:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Kaikki ostajat suostuvat kirjallisesti muutokseen. 2) Ilman ostajien suostumusta, jos korotus perustuu <ol style="list-style-type: none"> 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) <p>Taloussuunnitelman muutoksesta ja sen perusteesta on viipymättä ilmoitettava turva-asiakirjojen säilyttäjälle ja osakkeenostajille.</p> <p>Suostumusta edellyttävässä muutoksessa ilmoitus on tehtävä ennen taloussuunnitelman muutosta edellyttävään toimenpiteeseen ryhtymistä.</p> <p>Taloussuunnitelman muuttaminen ei vaikuta maksettavaan kauppahintaan. Jos yhtiön velkojen määrää korotetaan, kohdassa 3. sovitun kaupan kohteena oleviin osakkeisiin kohdistuva lainaosuus nousee kuitenkin vastaavasti.</p> <p>Yhtiöjärjestyksestä voidaan rakentamisvaiheessa muuttaa ilman ostajan ja pantinhaltijan suostumusta vain, jos muutos ei loukkaa heidän oikeuksiaan ja muuta yhtiön taloudellisen toiminnan perusteita.</p> |
| 12 Osakkeenostajien kokous, tilintarkastajan ja rakennustyön tarkkailijan valinta | <p>Yhtiön hallituksen on kutsuttava osakkeenostajien kokous koolle viivytyksettä sen jälkeen, kun vähintään yhdestä neljäsosasta yhtiön asunon 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.</p> <p>Tilintarkastajan ja rakennustyön tarkkailijan palkkioista vastaa yhtiö, jonka menoihin palkkiot sekä muut heidän töistään</p> |

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

Kuluttaja-asiamiehen tarkastama ja hyväksymä

Tammikuu 2006

© Rakennustalouden Kustannus RTK Oy

| | |
|--|---|
| 13 Asunnon luovutuksen viivästyminen | <p>Jos ostajalla on perusteltu syy olettaa, että asunnon hallinnan luovutus tulee viivästyään, ostajalla on oikeus pidättyä kauppahintaerien maksamisesta kunnes myyjä saattaa todennäköiseksi, että hän kykenee täyttämään sopimuksen ajoissa tai että sopimuksen täyttämistä asetettu vakuus riittää turvaamaan ostajan oikeudet. Ostajalla on oikeus pidättyä maksusta myyjän viivästyksen vuoksi muissakin asuntokauppain 4 luvun 7 §:ssä määritellyissä tilanteissa.</p> <p>Ostaja saa purkaa kaupan myyjän viivästyksen vuoksi, jos sopimusrikkomus on olennainen. Asettamansa kohtuullisen pituisen lisäajan kuluessa ostaja saa purkaa kaupan vain, jos myyjä ilmoittaa, ettei hän täytä sopimusta tämän ajan kuluessa. Jos myyjä osoittaa, että viivästys johtuu rakennustyötä kohdanneesta, myyjän ja työhön osallistuvien urakoitsijoiden sekä näiden käyttämien tavarantoimittajien vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevasta esteestä, jota ei ole kohtuudella voitu ottaa huomioon kauppaa tehtäessä ja jonka seurauksia ei kohtuudella voida välttää tai voittaa, ostaja ei saa purkaa kauppaa, ellei viivästyksen kesto ylitä 60 päivää. Mikäli ostaja joutuisi kohtuuttomaan tilanteeseen, jos hänen olisi pysyttävä sopimuksessa, hän saa kuitenkin purkaa kaupan edellä olevan estämättä.</p> <p>Ostaja ei saa purkaa kauppaa myyjän viivästyksen vuoksi sen jälkeen, kun asunto ja osakekirja on luovutettu ostajan tai pantinhaltijan hallintaan.</p> <p>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.</p> <p>Jos myyjä tiedustelee ostajalta, hyväksyykö tämä viivästyksestä huolimatta määrätyssä ajassa tapahtuvan sopimuksen täyttämisen eikä ostaja vastaa kohtuullisessa ajassa tiedustelun saatuaan, ostaja ei saa purkaa kauppaa, jos myyjä täyttää sopimuksen ilmoittamassaan ajassa.</p> <p>Ostajalla on oikeus korvaukseen myyjän viivästyksen aiheuttamasta vahingosta asuntokauppain 4 luvun 11 §:n mukaisesti.</p> |
| 14 Vuositarkastus, virheilmoitukset ja virheen seuraamukset | <p>Myyjä järjestää vuositarkastuksen aikaisintaan 12 kuukauden ja viimeistään 15 kuukauden kuluttua siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönotettavaksi. Myyjä ilmoittaa vuositarkastuksen ajankohdasta kirjallisesti ostajalle vähintään kuukautta ennen sen järjestämistä. Ostajan on ilmoitettava vuositarkastuksen yhteydessä tai viimeistään kolmen viikon kuluessa vuositarkastuksen pöytäkirjan tiedoksisaannista niistä virheistä, jotka hän on havainnut tai hänen olisi pitänyt havaita viimeistään vuositarkastuksessa. Muutoin ostaja menettää oikeutensa vedota tällaisiin virheisiin.</p> <p>Jos asunnossa ilmenee virhe, jota ostajan ei voida edellyttää havainneen viimeistään vuositarkastuksessa, hän menettää oikeutensa vedota virheeseen, jollei hän ilmoita virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän on havainnut virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita.</p> <p>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 pidättyä maksamasta jäljellä olevaa osaa kauppahinnasta. Ostaja ei kuitenkaan saa pidättää rahamäärää, joka ilmeisesti ylittää ne vaatimukset, joihin hänellä on virheen perusteella oikeus.</p> <p>Ostaja voi kohtuullisen ajan kuluessa virheen huomattuaan vaatia virheen korjaamista tai oikaisemista, mikäli virheen oikaisemisesta aiheutuvat kustannukset eivät ole kohtuuttoman suuret verrattuna virheen merkitykseen ostajalle. Jos virheen oikaisu ei tule kysymykseen tai jollei oikaisua suoriteta kohtuullisessa ajassa, ostaja saa vaatia virheeseen nähden kohtuullista hinnanalennusta tai, jos sopimusrikkomus on olennainen, purkaa kaupan.</p> <p>Myyjällä on oikeus, vaikkei ostaja olisi sitä vaatinutkaan, oikaista virhe kohtuullisessa ajassa kustannuksellaan, ellei siitä aiheudu ostajalle olennaista häitää, asunnon arvon alenemista tai vaaraa siitä, että ostajalle aiheutuneet kustannukset jäävät korvaamatta.</p> <p>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.</p> |
| 15 Ostajan sopimusrikkomukset ja niiden seuraukset | <p>Myyjä saa purkaa kaupan ostajan maksuviivästyksen vuoksi, jos sopimusrikkomus on olennainen. Jos myyjä tällä perusteella purkaa kaupan (merkittävä selvästi, kumpi vaihtoehto valitaan):</p> <p><input type="checkbox"/> Vaihtoehto 1: Myyjällä on oikeus asuntokauppain 4 luvun 35 §:n 1 momentin mukaan määrättyvään vahingonkorvaukseen.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Vaihtoehto 2: Ostajan on maksettava myyjälle sopimuksen purkamisesta aiheutuneet kulut sekä korvauksena myyjälle aiheutuneesta muusta vahingosta 2 % edellä kohdassa 3. sovitusta velattomasta hinnasta ellei jompikumpi osapuoli erikseen näytä, että purkamisesta aiheutunut vahinko eroaa siitä olennaisesti. Tällöin ostaja korvaa aiheutuneen vahingon asuntokauppain 4 luvun 35 §:n 1 momentin mukaisesti.</p> <p>Myyjällä on oikeus edellä mainittuun korvaukseen myös, jos ostaja rikkoo sopimuksen peruuttamalla kaupan. Myyjällä ei ole kuitenkaan oikeutta korvaukseen, jos ostajan maksuviivästys tai kaupan peruuttaminen johtuu lain säännöksestä, yleisen liikenteen tai maksuliikenteen keskeytyksestä tai muusta samankaltaisesta esteestä, jota ostaja ei kohtuudella voi välttää eikä voittaa.</p> <p>Vahingonkorvauksen määrää voidaan sovittaa, jos maksuviivästys tai kaupan peruuttaminen johtuu maksuvaikutuksista, joihin ostaja on joutunut sairauden, työttömyyden tai muun erityisen seikan vuoksi pääasiassa omasta syyttään.</p> |
| 16 Menettely kaupan purkauksessa | <p>Jos kauppa puretaan tai ostaja rikkoo sopimuksen peruuttamalla kaupan, myyjän on palautettava ostajan maksama kauppahinta turva-asiakirjojen säilyttäjälle ostajan ja mahdollisten pantinhaltijoiden lukuun. Jos kauppa puretaan, myyjän on maksettava palautettavalle kauppahinnalle korkoa korkolain (633/1982) 3 §:n 2 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan siitä päivästä lukien, jona myyjä vastaanotti maksun. Jos kauppa puretaan sen jälkeen, kun asunto on luovutettu ostajan hallintaan, ostajan on suoritettava myyjälle kohtuullinen korvaus asunnosta saamastaan merkittävästä tuotosta tai hyödystä.</p> <p>Jos ostaja on pannut asuntoon tarpeellisia tai hyödyllisiä kustannuksia, myyjän on kaupan purkamisen yhteydessä suoritettava niistä ostajalle kohtuullinen korvaus.</p> <p>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.</p> <p>Myyjän on ilmoitettava kaupan purusta ja peruuttamisesta turva-asiakirjan säilyttäjälle.</p> |

| | | |
|--|---------------|---|
| Kuluttaja-asiamiehen tarkastama ja hyväksymä | Tammikuu 2006 | <p>17 Vakuudet</p> <p>Myyjä on asettanut ja luovuttanut turva-asiakirjojen säilyttäjälle yhtiön ja asunto-osakkeenostajien hyväksi seuraavat vakuudet.</p> <p>A) Asuntokauppalain 2 luvun 17 §:n mukainen rakentamisvaiheen vakuus Pankkitakaus Pankista</p> <p>Merkitävä 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.</p> <p>Rakentamisvaiheen vakuuden lakatessa myyjä asettaa tilalle rakentamisvaiheen 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.</p> <p>Rakentamisvaiheen jälkeisen vakuuden asettamisvelvollisuus lakkaa, kun on kulunut 15 kuukautta rakennuksen käyttöönottohyväksynnästä.</p> <p>Jos asunto-osakkeiden kauppahinta on vähemmän kuin 70 % velattomasta hinnasta, kauppahintana rakentamisvaiheen ja rakentamisvaiheen jälkeistä vakuutta laskettaessa pidetään rahamäärää, joka vastaa 70 %:a myytyjen osakkeiden velattomasta hinnasta.</p> <p>Yhtiön ja osakkeenostajien on annettava kirjallinen suostumus vakuuksien vapauttamiseen, kun perustajaosakas on täyttänyt rakentamista koskevan sopimuksen ja asunto-osakkeiden kauppaa koskevien sopimusten mukaiset velvoitteensa. Yhtiö tai osakkeenostaja, joka aiheuttomasti ja vastoin kuluttajavalituslautakunnan⁶ suositusta on kieltäytynyt antamasta suostumusta vakuuden vapauttamiseen, voidaan velvoittaa korvaamaan tästä myyjälle aiheutunut vahinko kohtuullisella määrällä.</p> <p>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 kuluttajavalituslautakunnan tai tuomioistuimen käsiteltäväksi. Vapautumista vastustavan on ilmoitettava vastustuksestaan sille vakuuden antajalle tai talletuspankille, joka on vakuudeksi vastaanottanut pankkitalletuksen sekä toimitettava tälle kuluttajavalituslautakunnan tai käräjäoikeuden antama todistus asian vireille saattamisesta ennen edellä säädetyn määräajan päättymistä uhalla, että vakuudet muuten vapautuvat.</p> <p>Merkitään vakuuden antaja tai se talletuspankki, joka on vakuudeksi vastaanottanut pankkitalletuksen ja jolle tässä kappaleessa tarkoitettu ilmoitus ja todistus on toimitettava.</p> <p>B) Asuntokauppalain 2 luvun 19 §:n mukainen suorituskyvyttömyysvakuus Vakuutusyhtiön rakennusvirhevakuutus</p> <p>Merkitävä vakuuden antaja ja vakuuden laji: vakuutus, pankkitakaus tai Kuluttajaviraston vahvistamat ehdot täyttävä muu takaus. Vakuus on määrältään 25 % yhtiön taloussuunnitelman mukaisista rakennuskustannuksista. Vakuus on voimassa 10 vuotta siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönotettavaksi.</p> |
| | | <p>18 Myyjän ilmoitusten tiedoksisaanti</p> <p>Myyjän ostajalle lähettämän kirjallisen ilmoituksen on katsottava saapuneen ostajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä lähettämisen jälkeen, jos se on lähetetty ostajan myyjälle viimeksi ilmoittamaan osoitteeseen.</p> |
| | | <p>19 Rakentamista koskevat säännökset ja määräykset</p> <p>Yhtiölle on haettu rakennuslupaa Yhtiö rakennetaan rakennusluvan hakemisajankohtana voimassa olevien säännösten ja määräysten tai niihin mahdollisesti myönnettyjen poikkeuslupien mukaisesti.</p> |
| | | <p>20</p> <p>Mikäli laite- tai materiaaltoimittaja on antanut asuntoon kuuluvaan laitteeseen tai materiaaliin takuun, myyjä ei vastaa tästä takuusta.</p> |
| | | <p>21 Erimielisyyksien ratkaiseminen</p> <p>Jos erimielisyyksiä ei voida ratkaista osapuolten välisellä neuvottelulla, asia voidaan saattaa kuluttajavalituslautakunnan käsiteltäväksi kuluttajavalituslautakunnasta annetun lain mukaisesti.</p> <p>Jos erimielisyydet saatetaan tuomioistuimen ratkaistavaksi, kanne on nostettava vastaajan kotipaikkakunnan tai asunnon sijaintipaikkakunnan yleisessä alioikeudessa. Kuluttaja voi nostaa kanteen myös Suomessa sijaitsevan asuinpaikkansa yleisessä alioikeudessa.</p> |
| | | <p>22 Muut ehdot</p> <p>Ostajan toivomista lisä- ja muutostöistä allekirjoitetaan erillinen sopimus.</p> <p>Ulkopuolisten- ja pihatöiden arvioitu valmistumisaika on x.x.20x3</p> |

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

Kuluttaja-asiamiehen tarkastama ja hyväksymä
Tammikuu 2006

| | |
|---|--|
| <p>Ostajan vakuutus ja kaupanteon yhteydessä luovutetut asiakirjat</p> | <p>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).</p> <p>Tämän asiakirjan allekirjoituksella ostaja kuittaa samalla vastaanottaneensa seuraavat kaupanteon yhteydessä luovutetut asiakirjat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - RS-kauppakirjan liite - RS-taloussuunnitelma - yhtiöjärjestys - muutostyöohje - huoneistopohja 1:50 - rakennus- ja erikoistyötapaselostus |
| <p>Allekirjoitukset</p> | <p>Tätä kauppakirjaa on tehty kolme samasanaista kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle ja yksi turva-asiakirjojen säilyttäjälle. Myyjä toimittaa välittömästi kappaleen turva-asiakirjojen säilyttäjälle.</p> <p>Paikka ja aika</p> <hr/> <p>Myyjä</p> <p>Rakennusliike Oy valtakirjalla</p> <hr/> <p>Ostaja</p> <hr/> <p>Ostaja</p> <hr/> <p>Ostaja</p> <hr/> <p>Ostaja</p> <hr/> <p>Asuntokauppalain edellyttämät vakuudet on asetettu kohdan 17. mukaisesti. Paikka ja aika</p> <hr/> <p>Turva-asiakirjojen säilyttäjä</p> |

MUUTTOKIRJE

Tervetuloa uuteen kotiin!

Valmistuminen

Asunto Oy Esimerkkiyhtiön -rakentaminen on sujunut aikataulun mukaisesti. Ilmoitamme Force majeure* -varauksin, että huoneistonne on muuttovalmis 10.6.20x3.

Avainten luovutus

Avaimet luovutetaan käyttöönne kohteessa edellä mainittuna päivänä klo 8.00 - 15.00 välisenä aikana, jonka jälkeen voitte muuttaa huoneistoonne Teille sopivana ajankohtana. Mikäli ette pääse noutamaan avaimianne työmaalta yllä mainittuna ajankohtana, pyydämme Teitä ystävällisesti sopimaan uuden avainten luovutusajankohdan vastaavan mestarin kanssa.

Avainten luovutuksen edellytyksenä on, että kauppakirjan mukaiset maksuvelvoitteet ja muutostyölaskut on suoritettu. Maksuassanne suorituksia avainten luovutuspäivänä tai sitä edeltävänä arkipäivänä pyydämme Teitä ystävällisesti ottamaan maksutositteet mukaan avainten luovutusta varten.

Kauppahinnat: Muuttopäivä 10.6.20x3

| | |
|------------------------|-----------|
| Erä 2 | 27.5.20x3 |
| Toiseksi viimeinen erä | 10.6.20x3 |
| Viimeinen erä | 10.6.20x3 |

Ennakkotarkastus ja käytönopastus

Teille olemme varanneet mahdollisuuden tutustua valmiiseen asuntoon 26.–27.5.20x3 klo 8.00 - 15.00 välisenä aikana. Varmistaaksenne henkilökohtaisen palvelun asuntoonne tutustumista ja opastusta varten, pyydämme Teitä sopimaan tarkemman ajan vastaavan mestarin kanssa.

Kotikansio Teille luovutetaan tutustumisen yhteydessä Kotikansio, joka sisältää huoneistonne laitteiden ja materiaalien käyttö-, hoito- sekä huolto-ohjeita.

Liittymäsopimukset

Osakkeenostajan tulee huolehtia huoneistonsa sähkösovituksen tekemisestä sähkölaitoksen kanssa.

Asunto-osakeyhtiöllä on Kaapeli TV- ja laajakaista-liittymäsopimus. Osakkeenostajan tulee itse huolehtia sopimuksen tekemisestä.

Osoitteenmuutokset voi tehdä soittamalla Postin palvelunumeroon.

Osoite Huoneistonne osoite on: Katuosoite ja talon kirjain + huoneistonumero

Yhtiön isännöinti ja huolto

Isännöitsijänä tulee toimimaan 'Isännöitsijä'. Rakennusaikainen hallitus ja isännöitsijä sopivat huoltotehtävien hoidosta myöhemmin valittavan huoltoyhtiön kanssa. Isännöitsijätoimistoon ilmoitetaan asuntoon muuttavien lukumäärä mm. vesimaksujen määrittämistä varten.

Vastikkeet Huoneistostanne ja muista hallinnassanne olevista tiloista peritään vastiketta muuttopäivästä alkaen. Yhtiölle avataan vastiketili.

RS-taloussuunnitelman mukainen rahoitusvastike on: x €/osake/kk
Yhtiön laina tullaan nostamaan yhtiön valmistuspäivänä, jolloin tarkistamme/vahvistamme tulevan rahoitusvastikkeenne vastaamaan lainan nostohetken korkotasoa. Isännöitsijätoimistonne toimittaa teille pankkisiirrot vastikkeenmaksua varten.

Lainaosuuksien suorittaminen

Teillä on mahdollisuus suorittaa yhtiön valmistumisvaiheessa osakkeittanne vastaavan pitkäaikaisen yhtiölainan osuus joko kokonaisuudessaan tai osissa $\frac{1}{4}$, $\frac{1}{2}$ tai $\frac{3}{4}$ lainaosuuden määrästä.

Mikäli haluatte maksaa yhtiölainaosuuttanne pois, pyydämme Teitä ystävällisesti ottamaan yhteyttä isännöitsijätoimistoon ja ilmoittamaan, kuinka suuren osuuden lainasta haluatte lyhentää. Lainaosuuksien suorittamista varten Teille lähetetään erillinen lasku, joka tulee maksaa Asunto Oy Esimerkkiyhtiön vastiketilille 8.6.20x3 mennessä.

Varainsiirtovero

Kauppakirjan (kohta 7) ehtojen mukaisesti omistusoikeus ostamiinne osakkeisiin siirtyy Teille kun koko kauppahinta on maksettu. Kaupasta suoritettava varainsiirtovero (kauppakirjan kohta 8) erääntyy maksettavaksi kahden kuukauden kuluessa omistusoikeuden siirtymisestä.

Osakeluettelomerkintää varten osakkeenomistajien tulee toimittaa kopio varainsiirtoverolaskelmasta, jossa on verotoimiston leima todisteena veron maksusta, isännöitsijätoimistolle.

Osakekirjojen luovuttaminen ja yhtiön hallinnon luovutus osakkaille

Osakkeita koskevat osakekirjat ovat RS-pankin hallussa. Pankki ilmoittaa osakkaille kirjallisesti niiden luovuttamisesta, kun luovuttamisedellytykset ovat täyttyneet eli kaikki kauppahintasuoritukset on maksettu ja Rakennusliike Oy on antanut pankille osakekirjojen luovutusluvan.

Ylimääräinen yhtiökokous eli ns. hallinnon luovutuskokous pidetään noin kolmen kuukauden kuluttua yhtiön valmistumisesta. Kokouksessa Rakennusliike Oy luovuttaa yhtiön hallinnon osakkaille. Kokouksessa osakkaat valitsevat yhtiölle hallituksen jäsenet sekä tilintarkastajan.

Toivotamme Teidät lämpimästi tervetulleeksi uuteen kotiinne ja toivomme Teidän viihtyvän.