

Juhana Lämsä

PERUSTAJAURAKOINTI YRITTÄJÄN NÄKÖKULMASTA

PERUSTAJAURAKOINTI YRITTÄJÄN NÄKÖKULMASTA

Juhana Lämsä
Opinnäytetyö
Syksy 2020
Liiketalous
Oulun ammattikorkeakoulu

TIIVISTELMÄ

Oulun ammattikorkeakoulu
Liiketalous, taloushallinto

Tekijä: Juhana Lämsä

Opinnäytetyön nimi: Perustajaurakointi yrittäjän näkökulmasta

Työn ohjaaja: Juhani Kurula

Työn valmistumislukukausi ja -vuosi: Syksy 2020

Sivumäärä: 38

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on laatia opas perustajaurakoinnista pääosin rakennusalan yrittäjille koskien perustajaurakoitavan kohteen perustamista ja hallinnon tehtäviä rakentamisaikana. Opas tulee julkiseen käyttöön ja asiat on käyty läpi yleisellä tasolla, jotta jokainen opasta lukeva pystyy hyödyntämään sitä omaan tarpeeseensa. Oppaasta löytyy perustajaurakoinnin hallinnon tehtävien lisäksi käsitteet perustajaurakoinnista ja RS-järjestelmästä.

Aiheeni syntyi toimeksiantajan tarpeesta, jossa olen itsekin tällä hetkellä töissä. Perustajaurakoinnista on tehty aiemminkin oppaita, mutta eivät välttämättä tarpeeksi kattavia työelämän tarpeisiin. Työn toimeksiantajana on tilitoimisto, jonka suurena asiakasryhmänä on erikokoiset rakennusliik-
keet. Opasta pystyvät siis hyödyntämään myös asiakkaat ja yhteistyökumppanit.

Aluksi opinnäytetyössä käydään yleisellä tasolla läpi perustajaurakointi, RS-järjestelmä, perustajaurakointiin liittyvät lait ja säädökset sekä asunto-osakeyhtiön rakennusaikainen kirjanpito. Näiden osioiden jälkeen käydään minun ja toimeksiantajani näkemyksien kautta oleellimmat asiat perustajaurakoinnin vaiheista läpi hallinnon luovutukseen saakka. Työ on toteutettu käyttäen laadullisia tutkimusmenetelmiä. Opinnäytetyön lähtökohtana on käytetty Leskisen (2019) teosta Hankkeen vetäjänä perustajaurakoinnissa, Alasen & Vuorenalustan (2013) teosta Kiinteistöyhtiön perustaminen – Hallinnointi ja kirjanpito sekä Kirjanpitolautakunnan yleisohjetta perustajaurakoinnin käsittelystä tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa.

Itse oppaasta, joka perustui opinnäytetyössä läpikäytyihin perustajaurakoinnin vaiheisiin, tuli sisältönsä osalta tavoitteiden mukainen, yksinkertainen ja selkeä tuotos. Oppaassa käydään läpi myös perustajaurakointia ja siihen vahvasti liittyvää RS-järjestelmää. Jokaista asiaa oppaassa ei kuitenkaan lähdetty avaamaan suuremmin, että opas saatiin pidettyä tarpeeksi selkeänä, eikä liian pitkänä. Opas julkaistaan opinnäytetyön yhteydessä myös toimeksiantajan toiveesta, jotta kaikki sitä lukevat voivat hyödyntää sitä omaan tarpeeseensa.

Asiasanat: perustajaurakointi, asunto-osakeyhtiö, rs-järjestelmä, kirjanpito

ABSTRACT

Oulu University of Applied Sciences
Degree programme in business economics

Author: Juhana Lämsä

Title of thesis: Founder contracting from an entrepreneur's perspective

Supervisor: Juhani Kurula

Term and year when the thesis was submitted: Autumn 2020 Number of pages: 38

The aim of this thesis is to prepare a guide on founder contracting mainly for construction entrepreneurs regarding the establishment of a founder to be contracted and the tasks of administration during construction. The guide will be available to the public and things have been reviewed on a general level so that everyone who reads the guide can use it for their own needs. In addition to the tasks of the founder contracting administration, the guide contains concepts of founder contracting and the RS system.

My subject was the sponsor of the need, which I myself am currently working at. Guides to founder careers have been made in the past but may not be comprehensive enough for the needs of working life. The work is commissioned by an accounting firm, whose large customer group is construction companies of various sizes. The guide can therefore also be used by customers and partners.

Initially, the thesis deals with founder contracting, the RS system, laws and regulations related to founder contracting, and the housing company's accounting during construction. After these sections, through the views of me and my client, the most important issues go through from the founding contracting stages to the transfer of administration. The work has been carried out using qualitative research methods. The main sources of the thesis are Leskinen's (2019) work as a project leader in founder contracting, Alanen & Vuorenalusta's (2013) work Real Estate Company Establishment – Corporate Governance and Accounting, and the Accounting Committee's general guidelines on handling founder contracting in the financial statements and annual report.

The guide itself, which was based on the stages of founder contracting that went through the thesis, became a simple and clear output in accordance with the objectives in terms of its content. The guide also reviews founder contracting and the RS system that is strongly related to it. However, not everything in the guide was opened to the point that the guide was kept clear enough, and not too long. The guide is also published in connection with the thesis at the request of the client, so that everyone who reads it can use it for their own needs.

Keywords: Founder contracting, construction, accounting

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	6
2	YLEISTÄ.....	7
	2.1 Perustajaurakointi.....	7
	2.2 RS-Järjestelmä.....	7
	2.3 Perustajaurakointiin vaikuttavat lait ja säädökset	8
	2.4 Asunto-osakeyhtiön rakennusaikainen kirjanpito.....	9
3	PERUSTAJAURAKOINNIN VAIHEET	11
	3.1 Ennen kiinteistöyhtiön perustamista	11
	3.2 Tontin hankinta.....	12
	3.3 Asunto-osakeyhtiön perustaminen/hankinta.....	13
	3.4 Suunnitelmakatselmus ja kustannusarvio.....	15
	3.5 Yhtiölainatarjous.....	16
	3.6 Rakennuslupa	16
	3.7 Perustajaurakkasopimus ja vastuu menoista	18
	3.8 Taloussuunnitelma	19
	3.9 Turva-asiakirjat.....	21
	3.10 RS-sopimus ja rakentamispäätös.....	21
	3.11 Liittymissopimukset	22
	3.12 Hallinnanjakosopimus	23
	3.13 Asuntojen myynti ja osakkeenostajien kokous	23
	3.14 Toimet ennen kohteen valmistumista	24
	3.15 Vastaanottokatselmus ja hallinnon luovutus.....	27
4	JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA	29
	LÄHTEET.....	31
	LIITTEET	33

1 JOHDANTO

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on laatia selkeä, tekijän ja toimeksiantajan näkemyksiin perustuva, mielestämme olennaisiin asioihin tiivistetty opas rakennusalan yrittäjille. Opas toimii tiivistettynä ohjeena hankkeen hallinnon läpi vetämiseksi, eli yrittäjä tietäisi meidän näkemyksemme kautta oleelliset asiat, mitä hänen tulee tehdä ja missä vaiheessa projektia. Työn tarkoitus on käydä rakennusliikkeen hallinnolliset tehtävät läpi tiivistetysti, ja ne käydään läpi yleisellä tasolla, jotta kaikki opasta lukevat pystyvät hyödyntämään sitä omaan tarpeeseensa. Tämä opinnäytetyö käsittelee yleisellä tasolla lyhyesti myös mistä perustajaurakointi muodostuu, miten sen rakennusaikainen kirjanpito hoituu sekä mitkä lait ja määräykset sitä ohjaavat.

Käsittelen aihetta laadullisten tutkimusmenetelmien avulla. Lähteinä käytän kirjallisia lähteitä, jotka vaikuttavat luotettavimmilta sekä olennaisimmilta aiheeseen liittyen. Lähteinä toimivat myös aiheeseen liittyvät lait sekä määräykset. Tietopohjana käytän myös omaa ja kollegani työkokemusta tilitoimistosta perustajaurakoinnin sekä rakennusaikaisen kirjanpidon osalta.

Opinnäytetyön toimeksiantajana on tunnettu tilitoimisto, jonka yhtenä suurena asiakasryhmänä on eri kokoiset rakennusliikkeet. Työn kehittämistehtävänä laaditaan olennaisiin asioihin tiivistetty opas, jonka avulla toimeksiantaja pystyy auttamaan aloittelevia ja uusia rakennusalan yrityksiä perustajaurakoinnin parissa. Opasta voidaan hyödyntää myös tukena uusien työntekijöiden perehdyttämisessä tai yhteistyökumppaneille apuvälineenä. Tämä opas julkaistaan opinnäytetyöraportin yhteydessä julkisesti, koska se toivottavasti ohjaa enemmän yrityksiä valitsemaan perustajaurakoinnin liiketoimintamallikseen. Oppaasta ulkonäöllisesti luodaan samanlainen kuin tilitoimiston vastaavista dokumenteista.

Opinnäytetyössä käydään aluksi yleisessä osiossa läpi lyhyesti, mitä on perustajaurakointi ja mistä se muodostuu sekä miten taloyhtiön rakennusaikainen kirjanpito tapahtuu rakentamisen ohessa, kunnes rakennuskohde on valmis. Samassa osiossa tarkastellaan lyhyesti mitkä eri lait ja määräykset liittyvät perustajaurakointiin. Näiden jälkeisessä osiossa käydään hallinnon tehtävät rakennuskohteen läpivietämiseksi vaiheittain läpi, ja tämä osio kattaa suurimman osan opinnäytetyöstä. Työn rajaamiseksi opinnäytetyössä syvennyttään vähäisesti sen kirjanpitopuoleen, oppaan selkeyden sekä toimeksiantajan toiveiden saavuttamiseksi.

2 YLEISTÄ

2.1 Perustajaurakointi

Perustajaurakointiliiketoiminnalla tarkoitetaan toimintaa, jossa rakennusliike suunnittelee, markkinoi, tuottaa ja myy asuntoja sekä liike- ja toimistotiloja siten, että ostaja saa hallintaoikeuden ko. tiloihin hankkimalla omistukseensa kohdeyhtiön osakkeita (Kirjanpitolautakunta 2017, viitattu 22.5.2020).

Perustajaurakoinnissa rakennusliike hankkii aluksi tontin perustettavan kohdeyhtiön (asunto-osa-
keyhtiö) lukuun, joka siirtyy kohdeyhtiön hallintaan, kun kohdeyhtiö on perustettu ja merkitty kaupparekisteriin. Rakennusliike laatii rakennusta koskevat suunnitelmat ja markkinoi kohdetta ostajille. Rakennushankkeen käynnistyttyä rakennusliike solmii rakennushanketta koskevat sopimukset kohdeyhtiön kanssa ja puolesta sekä suorittaa rakentamispalvelun (Kirjanpitolautakunta 2017, viitattu 22.5.2020).

Kohdeyhtiön nimissä laaditaan turva-asiakirjoista taloussuunnitelma mm. rahoituksesta. Rakennusliike järjestää tarvittavan rahoituksen kohdeyhtiölle ja solmii tarvittaessa asuntokauppalaan mukaiset sopimukset rahoituslaitoksen ja vakuutusyhtiön kanssa. Tontin rahoitus tapahtuu osin kohdeyhtiön omalla (rakennusliikkeen tekemillä sijoituksilla kohdeyhtiöön) sekä yleensä myös osin vieraalla pääomalla (kohdeyhtiölle otettavilla lainoilla). Rakennusliike myy kohdeyhtiön huoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet. Osakkeiden myynti tapahtuu pääsääntöisesti jo rakennusaikana. Perustajaurakoitsijan tulot syntyvät osakkeiden myynnistä ostajille ja menot vastaavasti rakentamis- ja tonttikustannuksista. Perustajaurakoitsija käytännössä itse määrittää sopimuksen sisällön ja sen toteutuksen, joten liiketapahtumat ovat ehdoiltaan perustajaurakoitsijan harkinnan mukaisia (Kirjanpitolautakunta 2017, viitattu 22.5.2020).

2.2 RS-Järjestelmä

RS-järjestelmä eli ”rahalaitosten neuvottelukunnan suosittama” on alun perin Suomessa 1970-luvulla pankkien kehittämä järjestelmä. Sen tarkoituksena on suojata asunnon ostajien etuja, kun

kaupat asunnosta tehdään rakentamisvaiheessa. RS-järjestelmä pienentää hankkeen rahoittamiseen liittyviä riskejä, koska sen myötä on mahdollista asuntojen myynti jo rakentamisvaiheen aikana (Finanssivalvonta 2018, viitattu 23.5.2020). RS-järjestelmä auttaa siis sekä asunnon ostajia sekä perustajaosakasta, vaikka perustajaosakas joutuukin asettamaan erilaisia vakuuksia sekä noudattamaan eri suojamääräyksiä kohdeyhtiön ja osakkeenostajien hyväksi. Näin turvataan kohteen valmistuminen ja sen jälkeiset mahdolliset korjaamiset, jos perustajaosakas päätyy maksuvaikeuksiin. Nykyään RS-asuntokauppoja koskevat säännökset ovat eriteltynä asuntokauppalaissa.

2.3 Perustajaurakointiin vaikuttavat lait ja säädökset

Perustajaurakointiin liittyy monia siihen vaikuttavia lakeja ja säädöksiä. Rakennusliikkeen näkökulmasta on katsottava sekä rakennusliikkeeseen ja kohdeyhtiöön liittyvät seikat, koska rakennusliike on vastuussa molemmista.

Asuntokauppalaki koskee asunto-osakkeiden ja muiden asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien yhteisöosuuksien kauppaa, ostajan oikeudellisen ja taloudellisen aseman suojaamista rakentamisvaiheessa sekä muita edelle tarkoitettujen asuntojen ja asuntoyhteisön muiden tilojen tuotantoon ja myyntiin liittyviä oikeussuhteita (Asuntokauppalaki 834/1994 1:1 §). Asuntokauppalaki vaikuttaa paljon RS-kohteen läpivietämiseen ja sen myötä myös ohjaa perustajaosakkaan toimia sen aikana. Sen säädökset suojaavat asunnon ostajia sekä kohdeyhtiötä eli asunto-osakeyhtiötä.

Asunto-osakeyhtiölakia sovelletaan kaikkiin osakeyhtiöihin, jotka on rekisteröity Suomen lain mukaisesti asunto-osakeyhtiöinä, jollei muussa laissa säädetä toisin (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009 1:1 §). Tämä laki koskee siis perustajaurakoinnin kohdeyhtiötä eli asunto-osakeyhtiötä. Lain säädökset koskevat asunto-osakeyhtiön toimintaa niillä tavoin kuin laissa tai yhtiön yhtiöjärjestyksessä on määrätty. Laki käsittelee asunto-osakeyhtiön perustamista ja sen hallintoon liittyviä säännöksiä rakennusaikana sekä sen jälkeen.

Valtioneuvoston asetus turva-asiakirjoista käsittelee tarkemmin asuntokauppalaissa tarkoitettuja turva-asiakirjoja uudis- ja korjausrakentamishankkeisiin liittyen. Tämä asetus ohjaa myös perustajaosakkaan toimintaa RS-kohteen läpivietämisessä, ja se auttaa hahmottamaan mitä velvollisuuksia turva-asiakirjoihin liittyy.

Arvonlisäverolain säädökset vaikuttavat perustajaurakoitsijan toimintaan. Perustajaurakointiin liittyen laissa käsitellään oman käytön arvonlisäveroa sekä käännetyistä verovelvollisuudesta. Laki ohjaa myös yhtiön kirjanpidossa arvonlisäveron käsittelyä. Arvonlisäverolaissa käsitellään myös asunto-osakeyhtiön osalta arvonlisävero säädöksiä.

Perustajaurakoitsija on käytännössä myös asunto-osakeyhtiön osalta kirjanpitovelvollinen, ja sen säädöksistä on käsitelty sekä kirjanpito- että asunto-osakeyhtiölaissa. Kirjanpitovelvollisuus alkaa, kun yhtiö on perustettu ja siitä on vastuussa yhtiön hallituksen jäsenet, jotka yleensä koostuvat rakennusliikkeen henkilöistä. Kirjanpitoa käsitellään, miten liiketapahtumat kirjataan rakentamisen aikana sekä yhtiön tilinpäätöksiin liittyvät säännökset.

Kirjanpitolautakunta toimii yhteydessä työ- ja elinkeinoministeriön kanssa antaen yleisohjeita sekä lausuntoja liittyen kirjanpitolakiin, kirjanpitoasetuksiin sekä valtioneuvoston asetuksiin. Kirjanpitolautakunnan antamat yleisohjeet vaikuttavat myös asunto-osakeyhtiöiden hallinnolliseen puoleen.

Tilintarkastuslaissa on määritelty asunto-osakeyhtiöiden velvollisuus valita yhtiölle tilintarkastaja laissa mainittujen edellytysten perusteella sekä määritelty kohdeyhtiölle hyväksyttävän tilintarkastajan edellytykset. Laki vaikuttaa myös osaltaan kohdeyhtiön hallinnon hoitamiseen, esimerkiksi tilintarkastajan valinnasta tehdyn pöytäkirjan osalta.

2.4 Asunto-osakeyhtiön rakennusaikainen kirjanpito

Asunto-osakeyhtiökin on kirjanpitovelvollinen viimeistään perustetun yhtiön osakkeiden merkintäpäivästä. Yleensä perustajaurakoitsijat ovat ulkoistaneet rakennusliikkeen taloushallinnon työnsä mukaan lukien kirjanpitonsa, joten useasti myös heidän perustamiensa asunto-osakeyhtiöiden kirjanpidot hoidetaan ulkoisen kirjanpitäjän toimesta. Rakentamisvaiheen kohdeyhtiön kirjanpito on yksinkertaista, ja aineistoa kirjanpitoon on todella vähän verrattuna normaaliin osakeyhtiöön. Rakentamisvaiheessa kohdeyhtiön kirjanpidossa ei yleensä esiinny ollenkaan tuloslaskelmalle kirjattavia tapahtumia, vaan kaikki tapahtumat kirjataan taseelle (Kirjanpitolautakunta 2017, 28.7.2020).

Kohdeyhtiön yhtiöjärjestyksessä mainitaan yhtiön tilikauden pituus, ja sen mahdolliset poikkeukset. Monesti rakennuksen rakentaminen on kestänyt niin pitkään, että ensimmäinen tilikausi on kerennyt jo päättyä eikä rakennus ole vielä valmistunut. Tällöin asunto-osakeyhtiö on velvollinen laatimaan rakennusaikaisen tilinpäätöksen. Kyseisessä tilinpäätöksessä on noudatettava asetettuja säännöksiä, ja kohdeyhtiö on yleensä velvollinen ottamaan huomioon tilinpäätöksessä sen hetkisen taseen lisäksi myös liitetiedot sekä toimintakertomuksen tilikauden tapahtumista (Kirjanpitolautakunta 2017, 28.7.2020).

Kohteen rakennusvaihe päättyy, kun kohde on valmistunut ja osakehuoneistojen avaimet on luovutettu osakkaiden käyttöön. Aina kohteen rakennusvaiheen päätyttyä sen rakennusaikainen kirjanpito päättyy luovutustaseeseen, joka yleensä laaditaan erillisenä välitilinpäätöksenä. Luovutustaseen tulee lähtökohtaisesti vastata asuntokauppalain mukaisesti laadittua taloussuunnitelmaa, jossa on määritelty mm. pohjana rakennushankkeen toteuttamiselle ollut arvio rakentamisen kustannuksista sekä sen rahoittamisesta, joka on jaettu omaan pääomaan ja velkoihin. Kohteen asunusaikainen kirjanpito alkaa heti luovutuspäivästä, eli siitä hetkestä, kun rakennus on otettu asunuskäyttöön.

3 PERUSTAJAURAKOINNIN VAIHEET

Alanen ja Vuorenalusta (2013, s.137) ovat koonneet pääpiirteet perustajaurakoinnista kiinteistöyhtiön perustamisesta yhtiön luovutukseen asti seuraavasti:

1. Uusi kiinteistöyhtiö perustetaan tai ostetaan jo perustetun yhtiön osakekanta.
2. Maksetaan yhtiön osakepääoma ja merkitään kaupparekisteriin. (1.7.2019 jälkeen asunto-osakeyhtiö voidaan perustaa ilman osakepääomaa.)
3. Ostetaan tai vuokrataan tontti, jolle yhtiön rakennukset tullaan rakentamaan.
4. Haetaan ostetulle tontille lainhuuto.
5. Kiinteistöyhtiö tekee urakkasopimuksen rakennusliikkeen kanssa ja rakentaminen aloitetaan.
6. Osakkeiden myynti aloitetaan.
7. Perustetaan mahdollinen rakennusrahasto tai sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto.
8. Nostetaan pitkäaikaiset lainat.
9. Maksetaan menot käyttöönottoon saakka.
10. Luovutetaan yhtiö.

Olemme kuitenkin koonneet tähän opinnäytetyöhön minun ja toimeksiantajani näkemyksen oleellisimmista asioista perustajaurakoinnissa vaiheittain tästä eteenpäin, hyödyntäen aiheeseen liittyviä oleellisimpia lähteitä.

3.1 Ennen kiinteistöyhtiön perustamista

Kuten Leskinen käy tarkemmin vaiheittain läpi kirjassaan, ennen hankkeen toteuttamista sen taustalla voi olla useiden vuosien selvitykset, suunnitelmat, alustavat laskelmat, aikataulut sekä sopimukset/sopimusluonnokset hankkeen toteuttamiseksi kannattavalla tavalla. Näitä suunnitelmia, laskelmia ja sopimuksia/sopimusluonnoksia päivitetään ja seurataan hankkeen edetessä. Niitä luodaan myös sen takia, että hankitulle tontille saadaan rakennuslupa, ja kannattavaksi todettu rakennushanke voidaan toteuttaa, noudattaen tietysti myös kaikkia sitä koskevia lakeja.

3.2 Tontin hankinta

On mahdollista, että rakennusliike ostaa sellaisen yhtiön osakekannan, joka omistaa rakentamiskelpoisen tontin tai jolla on mainitunlaiseen tonttiin vuokraoikeus. Tällöin rakennuttaja laatii rakennuspiirustukset ja hankkii rakennusluvat. Perustetun tai ostetun yhtiön yhtiöjärjestys muutetaan olosuhteita vastaavaksi. (Alanen & Vuorenlusta 2013, s.139.)

Perustajat ovat voineet myös ostaa tontin jo ennen yhtiön perustamista perustettavan yhtiön lukuun. Tontti siirtyy yhtiölle sen jälkeen, kun kiinteistöyhtiö on merkitty kaupparekisteriin ja yhtiökokous päätöksellään hyväksyy tonttikaupan itseään sitovaksi ja velvoittavaksi. Tontin kaupasta on myös suoritettava varainsiirtovero, joka on neljä prosenttia kauppahinnan tai muun vastikkeen arvosta. Jos tontti on hankittu perustettavan yhtiön lukuun, täytyy yhtiön lukuun toimineen olla tulevassa yhtiössä yksin tai perheenjäsentensä kanssa perustajana. Muussa tapauksessa saattaa tulla maksettavaksi ylimääräisiä varainsiirtoveroja. Maakaaren mukaan yhtiö on perustettava kahden vuoden kuluessa tontin hankinnasta (Alanen & Vuorenlusta 2013, s.139).

Tonttikaupat tehdään kirjallisesti ja kauppakirjaan sisällytetään tiedot myyjästä ja ostajasta, luovutettavasta kiinteistöstä, kauppahinnasta, vastikkeista, luovutustarkoituksesta sekä tontin rasitteista. (Sahlstedt – Palolahti – Koskenvesa 2015, s.14-16.) Kun tontti on saatu rekisteröityä uuden Asunto Oy:n omistukseen ja yhtiökokous on hyväksynyt sen itseään sitovaksi, yhtiö hakee tontille viralliset kiinnitykset yhtiölle haettavia yhtiölainoja varten.

Kiinteistöosakeyhtiö hakee ostettuun tonttiin lainhuudon. Lainhuudatus-aika alkaa normaalisti kauppakirjan allekirjoittamisesta ja on kuusi kuukautta. Lainhuuto haetaan maanmittauslaitokselta. Hakemus tehdään kirjallisesti, ja hakija tai laatija allekirjoittaa sen. Lainhuuto merkitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Lainhuuto antaa tontin omistajalle omistajan suojan ja poistaa kolmannen tahon vilpittömän mielen suojan.

Jos kyseessä on vuokratontti, on vuokraoikeus tonttiin kirjattava maakaaren mukaisena erityisoi-keutena. Maanvuokraoikeus ja muu toisen maahan kohdistuva käyttöoikeus on kirjattava, jos:

- 1) oikeus on määräaikainen
- 2) oikeus saadaan siirtää maan omistajaa kuulematta
- 3) alueella on tai sille saadaan rakentaa vuokralaiselle kuuluvia rakennuksia.

Kirjaamista haetaan maanmittauslaitokselta ja hakemus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun vuokrasopimus on tehty. Tällaisesta vuokraoikeudesta on suoritettava varainsiirtovero samaan tapaan kuin lainhuudatuksessa.

3.3 Asunto-osakeyhtiön perustaminen/hankinta

Asunto-osakeyhtiö perustetaan, kun rakennusliike on hankkinut kyseisen perustettavan yhtiön lukuun tontin tai muulla tavoin varmistanut tontin, joka voidaan ostaa tai vuokrata asunto-osakeyhtiölle suoraan sen perustamisen jälkeen. Ennen tulevan tontin hallitsemista perustettavan asunto-osakeyhtiön tulee olla merkittynä kaupparekisteriin. Yhtiö perustetaan perustamisilmoituksella Patentti- ja rekisterihallitukselle, ja sen liitteenä tulee olla perustamissopimus ja yhtiöjärjestys (Vanhalala & Palviainen 2008, s. 12-15).

Asunto-osakeyhtiöllä täytyy aina olla yhtiöjärjestys. Yhtiöjärjestys rekisteröidään yhtiön perustamisen yhteydessä kaupparekisteriin. Yhtiöjärjestys on julkinen asiakirja, josta kuka tahansa voi saada tietoja. Yhtiöjärjestyksen tiedot ilmoitetaan samalla kun tehdään asunto-osakeyhtiön perustamisilmoitus YTJ-palvelussa (A, Patentti ja rekisterihallitus 2020, viitattu 18.8.2020).

Asunto-osakeyhtiölain 1 luvun 13 §:ssä on kerrottu yhtiöjärjestyksessä aina mainittavat asiat:

- 1) toiminimi
- 2) kotipaikka
- 3) rakennusten ja kiinteistöjen sijainti ja hallintaperuste
- 4) jokaisen osakehuoneiston sijainti kiinteistöllä/rakennuksessa, sen numero ja kirjaintunnus, laskettu pinta-ala, käyttötarkoitus ja huoneiden lukumäärä
- 5) yksilöitynä osakkeiden oikeudet mihinkin osakehuoneistoon
- 6) yhtiön välittömässä hallinnassa olevat tilat
- 7) yhtiövastikkeen määrittämisen perusteet sekä kuka määrää sen suuruuden ja maksutavan

Jos yhtiö aikoo käyttää toiminimeään kaksi- tai useampikielisenä, toiminimen jokainen ilmaisu on mainittava yhtiöjärjestyksessä. Osakehuoneistoon kuuluvan vähäisen varaston tai vastaavan tilan osalta on mainittava 1 momentin 4 kohdassa tarkoitetuista tiedoista vain tilan käyttötarkoitus. Tilikaudesta on määrättävä joko yhtiöjärjestyksessä tai 12 luvun 1 §:ssä tarkoitetussa perustamissopimuksessa (A, Patentti ja rekisterihallitus 2020, viitattu 18.8.2020).

Asunto-osakeyhtiölain 12 luvun 1 §:ssä mukaan Yhtiön perustamiseksi on laadittava kirjallinen perustamissopimus, jonka kaikki osakkeenomistajat allekirjoittavat. Perustamissopimuksen allekirjoituksella osakkeenomistaja merkitsee perustamissopimuksesta ilmenevän määrän osakkeita. Johdon jäsenten, tilintarkastajien ja toiminnantarkastajien toimikausi ja tehtävät alkavat perustamissopimuksen allekirjoittamisesta (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009 12:1 §).

Asunto-osakeyhtiölain 12 luvun 2 §:ssä on mainittu perustamissopimuksessa aina mainittavat asiat:

- 1) sopimuksen päivämäärä
- 2) osakkeenomistajat ja kunkin merkitsemät osakkeet
- 3) osakkeesta yhtiölle maksettava määrä
- 4) osakkeen maksuaika
- 5) yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden alkamisen perusteet
- 6) osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden alkamisen perusteet
- 7) yhtiön hallituksen jäsenet (<https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599>)

Perustamissopimukseen on otettava tai liitettävä yhtiöjärjestys. Tilikaudesta on määrättävä joko perustamissopimuksessa tai yhtiöjärjestyksessä. Perustamissopimuksessa on lisäksi tarvittaessa mainittava isännöitsijä, tilintarkastajat ja toiminnantarkastajat. Perustamissopimuksessa voidaan nimetä hallituksen puheenjohtaja (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009 12: 2 §). Asunto-osakeyhtiön hallitukseen tulee valita kolmesta viiteen jäsentä, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. Jos hallituksessa on vähemmän kuin kolme jäsentä, on valittava ainakin yksi varajäsen.

Asunto-osakeyhtiössä voi olla isännöitsijä, jos yhtiöjärjestys niin määrää tai yhtiökokous niin päättää. Isännöitsijän nimittää ja erottaa hallitus. Isännöitsijä voi kuulua hallitukseen. (Alanen & Vu-

renalusta 2013, s.138). Isännöitsijä voi toimia myös yhtiön hallituksen puheenjohtajana, jos yhtiöjärjestyksessä niin määrätään tai kaikki osakkeenomistajat siihen suostuvat. Isännöitsijäksi voidaan valita rekisteröity yhteisö, kuten isännöintitoimisto/-yritys.

Asunto-osakeyhtiö syntyy rekisteröimisellä PRH:n kaupparekisteriin. Sen jälkeen asunto-osakeyhtiön perustiedot siirtyvät automaattisesti Verohallinnolle ja yhtiö voi ilmoittautua Verohallinnon arvonlisäverovelvollisten rekisteriin, työnantajarekisteriin ja ennakkoperintärekisteriin. Rekisteröinti tapahtuu perustamisilmoituksella kaupparekisteriin, jonka voi tehdä vain sähköisesti YTJ-palvelussa. Perustamisilmoitus tulee tehdä kaupparekisteriin kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun perustamissopimus on allekirjoitettu. Jos ilmoitus myöhästyy, yhtiön perustaminen raukeaa, eli yhtiötä ei synny.

3.4 Suunnitelmakatselmus ja kustannusarvio

Kun kaikki arkkitehdin suunnitelmat ja selostukset sekä kaikki erityissuunnitelmat ovat pääosin valmiit, pidetään kohteen tuotannon edustajien ja vastuullisten suunnittelijoiden kanssa yhteinen suunnitelmakatselmus, jonka kutsuu koolle hankkeen vetäjä puheenjohtajana. Jotta luvan ehtona oleva rakennusvalvonnan aloituskokous voidaan toimittaa, pitää suunnitelmien olla riittävän valmiit rakentamisen aloittamiseen. Suunnitelmakatselmuksessa varmistetaan tästä. (Leskinen 2019, s.115.)

Suunnitelmakatselmuksessa käydään läpi kaikki laaditut suunnitelmat suunnittelulajeittain ja kirjataan niissä havaitut ja kokouksessa yhteisesti korjattavaksi sovitut puutteet ja virheet. Katselmuksessa sovitaan myös suunnitelmiin tarvittavien korjausten aikataulu. Suunnitelmakatselmuksessa kunnossa olevat suunnitelmat hyväksytään lopullisiksi toteutussuunnitelmiksi, jotka tallennetaan projektipankkiin toteutussuunnitelmien kansioihin. Näiden pohjalta perustajaurakoitsija alkaa tehdä lopullisia hankintoja (Leskinen 2019, s.115).

Kun lähes kaikki suunnitelmat ovat valmiita, kohteelle lasketaan tarkka kustannusarvio. Hankkeen vetäjä varmistaa laskentapäälliköltä tarvittavien suunnitelmien toimittamisen määrälaskentaan. Määrälaskentaan tulee varata muutama viikko. Määrälaskennassa suunnitelmista poimitaan kaikki hankkeen rakentamisen hintaan vaikuttavat massat betoniteräksistä aina vaatekoukkuihin asti. Saaduista massoista laaditaan kustannusarviota varten yrityksessä käytetyn litteroinnin mukainen

määräluettelo. Samaa litterakarttaa käytetään myöhemmin yrityksen kirjanpidossa (Leskinen 2019, s.115).

Rakennusliikkeet pyytävät kustannuslaskentavaiheessa urakoista ja materiaalityöistä ennakotarjouksia, joilla ei ole antajalleen varsinaisen tarjouksen mukaista sitovuutta. Usein muun muassa maanrakennusurakka sovitaan kuitenkin tällaisen ennakotarjouksen pohjalta. Rakennusliikkeet pyytävät samoilta urakoitsijoilta ja toimittajilta varsinaiset, sitovat tarjoukset rakentamisen aloituspäätöksen jälkeen ja toteutumissuunnitelmien valmistuttua (Leskinen 2019, s. 115).

Kustannusarviosta saadaan tarkempi hankkeen rakentamisen arvioitu toteutushinta ja siten kohteelle myös tarkempi kannattavuuslaskelma kohteen rakentamisen aloituspäätöstä varten (Leskinen 2019, s.116). Kustannusarviota käydään läpi yhdessä hankkeen vetäjän ja toteutusorganisaation kesken, jotta saadaan yhteinen näkemys hankkeen kustannuksista ja kannattavuudesta.

3.5 Yhtiölainatarjous

Yhtiö pyytää eri pankeilta yhtiölainatarjoukset. Yhtiölainaa myöntävät pankit määrittävät lopulta myönnettävän lainamäärän perustajaurakoitsijan luottotietojen ja kohdeyhtiön tietojen perusteella. Hankkeen vetäjä varmistaa, että yhtiölle on saatu yhtiölainatarjous ja sen, että yrityksen johto tai rakennuttaja-asiamies ehtii tehdä pankin kanssa yhtiölainasta lopullisen sopimuksen riittävien ajoissa ennen kohteen arvioitua asuntokaupan käynnistymistä (Leskinen 2019, s.103-104).

3.6 Rakennuslupa

Lähes kaikkeen rakentamiseen tarvitaan rakennuslupa tai muu viranomaisen hyväksyntä. Rakentamisen edellytyksistä, tarvittavista luvista sekä lupamenettelystä saa tietoa kunkin kunnan rakennustarkastajalta. (Ympäristöhallinto 2015, viitattu 28.8.2020.) Rakennusluvnan hakemiseen liittyvien asiakirjojen määrä, sen käsittelyaika ja niin sanotusti kuinka helposti rakennusluvnan saa, vaihtelee kunnittain. Rakennusluvnan myöntää kunnan rakennusvalvontaviranomainen.

Pirkkalan kunta on esimerkiksi listannut rakennuslupahakemukseen tarvittavat liitteet otsikoitain seuraavasti:

- 1) Selvitys rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeudesta

- 2) Kaupparekisteriote
- 3) Kaava- ja karttaotteet
- 4) Tilastolomakkeet (RH 1 JA RH 2), eli rakennushankeilmoitus sekä asuinhuoneistot-lomake.
- 5) Naapurin kuuleminen ja tiedottaminen rakennuslupahakemuksesta
- 6) Ennakkoluvat
- 7) Perustamis- ja pohjaolosuhdeselvitys sekä pohjatutkimus
- 8) Pintatasaus suunnitelma
- 9) Julkisivuväritys
- 10) Energiaselvitys ja -todistus
- 11) Vesijohto- ja viemäri liitoslausunto
- 12) Maalämpöjärjestelmän rakentamistapaselostus
- 13) Alustava jätevesijärjestelmän rakentamistapaselostus
- 14) Perustelut poikkeamiselle
- 15) Valtakirja
- 16) Ote kokouspöytäkirjasta
- 17) Väestönsuojapiirustukset ja ilmoitus väestönsuojasta
- 18) Selvitys rakennus- tai purkujätteen käsittelystä ja hyödyntämisestä
- 19) Tieliittymälupa yleiseen tiehen liityttäessä
- 20) Suunnittelijailmoitus
- 21) Piirustukset (Asemapiirros, pohjapiirros, leikkauspiirrokset ja rakennetyypit, julkisivupiirrokset sekä väestönsuojapiirros)

Kun rakennuslupa on myönnetty ja 30 vuorokauden valitusaika on ohi eikä luvasta ole valitettu, hallinto-oikeudesta haetaan rakennuslupan lainvoimaisuustodistus. Lautakunnan hyväksymä ja rakennusvalvonnan leimalla varustettu rakennuslupa toimitetaan hallinto-oikeuden kirjaamoon lainvoimaisuusleimaa varten. Helpoiten sen saa toimitettua sähköpostitse eli hankkeen vetäjä lähettää rakennuslupapäätöksen skannattuna kirjaamoon ja pyytää sen leimaamista ja leimatun lupapäätöksen palauttamista sähköpostitse. Lainvoimaisuusleimalla varustettu rakennuslupapäätös leimattuine lupasuunnitelmineen liitetään erillisenä mappina tai tiedostona turva-asiakirjoihin (Leskinen 2019, s.114)

3.7 Perustajaurakkasopimus ja vastuu menoista

Kun RS-hankkeen rakentamisesta on tehty rakennusliikkeen yritysjohdossa alustava aloituspäätös, hankkeen vetäjä laatii hankkeesta Rakennusteollisuus RT ry:n sopimusmallin mukaisen, asuntokauppalaikiin perustuvan perustajaurakkasopimuksen. Perustajaurakkasopimus solmitaan perustetun Asunto Oy:n (tilaaja) ja perustajaurakoitsijan välille. Sopimuksen allekirjoittaa yleensä Asunto Oy:n puolesta hallituksen puheenjohtaja ja rakennusliikkeen puolesta toimitusjohtaja (Leskinen 2019, s. 116).

Perustajaurakkasopimus on niin sanottu kokonaisvastuurakentamisen urakkasopimus, jossa urakkaan sisältyvät rakennuttaminen, suunnittelu, luvat, hallinnointi, liittymissopimukset, työnjohtovelvoitteet, rakentaminen ja kaikki rakentamiseen liittyvät tehtävät. Perustajaurakkasopimus on sidoksissa asuntokauppalaikiin.

Yhtiön rakennusten rakentaminen voidaan aloittaa, kun urakkasopimus on tehty. Sopimuksen mukainen urakkahinta maksetaan rakentamisen edistymisen mukaan laaditun maksuerätaulukon perusteella. (Alanen & Vuorenlusta 2013, s.141). Maksuerätaulukoon tehdään noin kymmenen maksuerää joko rakentamisen etenemisen työvaiheisiin kytkettynä tai valmiusasteen (prosenttia) mukaan. Maksuerät ovat verollisia (Leskinen 2019, s.116).

Perustajaurakkasopimuksen liitteeksi tulevat maksuerätaulukko, rakennustapaselostus, pääpiirustukset, rakennusluvan jälkeen tulleet muutokset, rakennuslupa ja rakennuttajan turvallisuusasiakirja (Leskinen 2019, s.116).

Sopimuksessa määritetään kohteen valmistuspäivämäärä, jolloin rakennuskohde on luovutettavissa Asunto Oy:lle ja asukkaiden muutto voi käynnistyä. Sopimuksessa myös sovitaan, että perustajaurakoitsija ottaa kohteelle asuntokauppalain 2:17-19 §:n edellyttämät vakuudet yhtiön ja osakkaiden turvaksi sekä rakennustyövakuutuksen. Sopimuksessa on myös maininta, että perustajaurakoitsija ottaa kohteelle täysarvovakuutuksen rakennustyövakuutuksen päätyttyä.

Sopimuksessa on mainittuna Asunto Oy:n perustajaurakoitsijalle hankkeen rakennuttamisesta, suunnittelusta ja rakentamisesta maksettavaksi tuleva urakkahinta, jossa on mukana oman käytön arvonlisävero. Sopimuksen urakkahinnassa ei ole mukana tonttihintaa. Sopimuksen urakkahinta saadaan kannattavuuslaskelmasta hankkeen arvioidun myyntihinnan mukaan.

Kiinteistöyhtiön tontti tai tontin vuokra, rakennusurakka ja kaikki muutkin menot rakennuksen käyttöönottoon asti maksetaan mahdollisella osakepääomalla, rakennusrahastolla ja yhtiölle otettavilla lainoilla. Normaalikäytännön mukaan rakennusvaiheen aikana rakennusliike vastaa kaikista kiinteistöyhtiön menoista, kuten lainojen koroista, kiinteistöveroista ja liittymismaksuista, vaikka sopimuspuolena onkin yleensä kiinteistöyhtiö. Tämä kannattaa kirjata selvyyden vuoksi sopimukseen, pöytäkirjoihin tai vastaaviin. Näin ei jälkepäin tule epäselvyyttä siitä, kenen kirjanpitoon ja esimerkiksi verotukseen tietty meno kuuluisi kirjata (Alanen & Vuorenlusta 2013, s.141).

3.8 Taloussuunnitelma

Kun perustajaurakkasopimus on laadittu ja yhtiölainatarjous hyväksytty, laaditaan kohteelle RS-järjestelmän mukainen taloussuunnitelma. Taloussuunnitelman hankintakustannuksiin tulee kokonaisurakkahinnaksi em. perustajaurakkasopimuksen urakkahinta ilman tonttikustannusta. Hankintakustannusten tonttikustannus varainsiirtoveroineen ilmoitetaan omalla rivillään (Leskinen 2019, s.118).

Taloussuunnitelman omaksi pääomaksi merkitään yleensä osakepääoma ja perustajaurakoitsijan asettama rakennusrahastosumma (Leskinen 2019, s.119). 1.7.2019 lähtien osakepääoman vähimmäismäärää ei enää ole, joten oma pääoma voi koostua nykyään vain rakennusrahastosummasta (B, Patenti ja rekisterihallitus 2020, viitattu 30.8.2020). Rakennusrahasto on summa, joka saadaan, kun em. hankintakustannuksesta vähennetään rahalaitokselta yhtiölle saatava yhtiölainasumma ja mahdollinen osakepääoma. Rakennusrahastosumman ja osakepääoman perustajaurakoitsija yleensä sijoittaa hankkeeseen omista varoistaan (Leskinen 2019, s.119).

Vieraaksi pääomaksi merkitään Asunto Oy:lle otettu yhtiölainasumma. Siitä merkitään vuotuinen lainanlyhennys, viitekorko, marginaali, viitekoron arvo, noteerauspäivä ja laina-aika. Taloussuunnitelmaan täytetään muutkin kohdat, kuten kiinnitykset, arvioidut vuotuiset menot ja tulot, vakuutukset ja vastikkeisiin vaikuttavat muut kohdat. Rakennuttaja-asiamies myös arvioi taloussuunnitelmaan rakentamisen jälkeistä tilikautta varten hoito- ja rahoitusvastikkeen suuruuden (Leskinen 2019, s.119).

Taloussuunnitelman allekirjoittavat perustajaurakoitsijan prokuristi, yleensä rakennusliikkeen toimitusjohtaja, sekä Asunto Oy:n edustajat, yleensä sen kaikki hallituksen jäsenet. Alkuperäinen allekirjoitettu taloussuunnitelma jätetään RS-turva-asiakirjana pankin säilytettäväksi ja kopio liitetään myyntimappiin. Hankkeen vetäjä varmistaa, että taloussuunnitelma valmistuu sovitusti ja sen kopio toimitetaan myös kiinteistönvälittäjälle osakekauppojen tekoa varten.

Valtioneuvoston asetus turva-asiakirjoista asuntokaupoissa 20.10.2005/835, 4 §:

Uudis- ja korjausrakentamishankkeen taloussuunnitelmaan on merkittävä:

- 1) yhteisen maapohjan hankintakustannukset tai kirjanpitoarvo taikka vuokrauskustannukset;
- 2) yhteisön rahoitus jaoteltuna omaan pääomaan ja velkoihin;
- 3) hankkeen toteuttamisen pohjana oleva arvio rakennuskustannuksista, joihin on sisällytettävä urakkahinta, tai jos sopimusta kokonaisurakasta ei tehdä, osaurakkasopimusten yhteenlaskettu hinta, erikseen hankittavien tarvikkeiden ja laitteiden hankinta- ja asentamiskustannukset sekä suunnittelu- ja asiantuntijapalkkiot;
- 4) luettelo yhteisön kiinteistöön tai vuokraoikeuteen ja rakennuksiin kohdistuvista panttikirjoista ja niiden haltijoista;
- 5) yhteisön ottamien ja otettaviksi suunniteltujen luottojen pääomat, korot, laina-ajat ja lyhennyssuunnitelmat sekä tiedot luottojen vakuuksista;
- 6) yhteisöä sitovat erityiset velvoitteet, joista yhteisön on kokonaan tai osaksi vastattava osakkailta tai jäseniltä perittävillä varoilla;
- 7) tiedot yhteisölle otettujen tai rakentamisvaiheen aikana yhteisön hyväksi tulevien vakuutusten lajeista, vakuutuksenantajista ja vakuutussummasta;
- 8) rakentamisvaiheen jälkeistä tilikautta varten laadittu talousarvio, josta ilmenevät yhtiövastikkeen ja asunnon käyttöön liittyvien muiden maksujen arvioidut määrät alkaen kunkin rakennuksen arvioidusta käyttöönottoajankohdasta;
- 9) selvitys tehdyistä tai suunnitelluista sopimuksista kunnallistekniikan, isännöinnin, huollon, puhtaanapidon ja muiden vastaavien tehtävien hoitamisesta sekä arvio niistä yhteisölle aiheutuvista kustannuksista;
- 10) selvitys yhteisölle hankituista tai hankittaviksi suunnitelluista osakkeista tai osuuksista muissa yhteisöissä.

3.9 Turva-asiakirjat

Valtioneuvoston asetus turva-asiakirjoista asuntokaupoissa (20.10.2005/835) mukaisesti asetettavia turva-asiakirjoja ovat seuraavat:

- 1) yhtiön perustamiskirja, kaupparekisterinote ja yhtiöjärjestys, yhtiökokouksen pöytäkirja tai muu selvitys niistä yhtiöjärjestykseen tehdyistä muutoksista, jotka eivät käy ilmi kaupparekisteristä, ja todistus yhtiöjärjestyksestä koskevan muutosilmoituksen jättämisestä kaupparekisteriin sekä muuta yhteisöä koskevat vastaavat asiakirjat ja selvitykset;
- 2) yhteisön taloussuunnitelma sekä luotonantajien ilmoitukset yhteisölle myönnettyjen luottojen pääomista, koroista, laina-ajoista ja lyhennyssuunnitelmista;
- 3) lainhuutotodistus, kiinteistön kauppa- tai muu saantokirja tai todistus erityisen oikeuden kirjaamisesta sekä maa-alueen vuokrasopimus tai muu selvitys hallintaoikeudesta maa-alueeseen, jolle rakennukset rakennetaan tai jolla korjausrakennettava rakennus on;
- 4) rasiustodistus ja kiinteistörekisterin ote sekä tarvittaessa muu täydentävä selvitys kiinteistöön tai maapohjan vuokraoikeuteen ja rakennuksiin kohdistuvista rasitteista, rasituksista ja muista oikeuksista;
- 5) rakennuslupa ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999) 49 §:ssä tarkoitetut pääpiirustukset;
- 6) rakennustapaselostus ja erikoistyyöselostukset;
- 7) rakentamista tai korjausrakentamista koskeva urakka- tai muu sopimus tai, jos sopimusta kokonaisurakasta ei ole tehty, osaurakoista tehdyt sopimukset ja arvio myöhemmin tehtävien osaurakkasopimusten urakkahinnoista; sopimuksesta on käytävä ilmi urakkahinta ja, jos sopimuksen liitteitä ei toimiteta turva-asiakirjojen säilyttäjälle, mitkä ovat sopimuksen liitteet;
- 8) asuntokauppalain 2 luvun 17, 18 b ja 19 §:ssä tarkoitettuja vakuuksia koskevat vakuusasiakirjat.

3.10 RS-sopimus ja rakentamispäätös

Kaikkien turva-asiakirjojen tulee olla valmiina, kun RS-pankin kanssa tehdään RS-sopimus ja aloitetaan varsinainen myynti (Leskinen 2019, s.102).

Ennen kohteen turva-asiakirjojen viemistä RS-pankkiin kohteen myyntimateriaalista kootaan niin sanottu myyntimappi, jossa on kaikki kiinteistönvälittäjän kaupanteossa tarvitsemat asiakirjat. Mapissa on kopioituna myös kaikki RS-pankkiin tallennetut asiakirjat, joita pitää joko näyttää tai antaa ostajalle (Leskinen 2019, s.121).

Asunto Oy:lle yhtiölainan myöntänyt pankki toimii yleensä asuntokauppalain edellyttämänä kohteen RS-turva-asiakirjojen säilyttäjänä. Jotta pankki voi tehdä Asunto Oy:lle RS-sopimuksen, pitää perustajayhtiön toimittaa pankille asuntokauppalain ja valtioneuvoston asetuksen 20.10.2005/835 mukaiset asiakirjat ja muut, pankin vaatimat asiakirjat. Kun pankki on tarkastanut asiakirjat, se laatii kohteelle RS-sopimuksen. Kohteen varsinainen myynti voi käynnistyä vasta, kun RS-sopimus on allekirjoituksin hyväksytty (Leskinen 2019, s.124). Rakennuttaja-asiamies avaa kohteelle tarvittavat pankkitilit ja pitää tarvittavat hallinnolliset kokoukset. Hän järjestää myös yhtiökokouksen, jossa kohteelle perustetaan rakennusrahasto.

Kun kaikki asiat ovat valmiina ja rakentamisen aloitukselle on kaikki edellytykset, perustajaurakoitsija tekee kokouksessaan Asunto Oy:n rakennusten rakentamisen virallisen aloituspäätöksen. Kun hankkeen rakentamisesta on tehty aloituspäätös, suunnitelmakatselmuksessa on suunnitelmat todettu tuotantokelpoisiksi, toteutusorganisaatio on valmiina ja kohteen työnjohto on alustavasti nimetty, hankkeen vetäjä sopii rakennusvalvonnan tarkastajan kanssa kohteen viranomaisen aloituskokouksen ajankohdan. Viranomaisen aloituskokouksessa nimetään muun muassa rakennushankkeen keskeiset osapuolet. Viranomaisen aloituskokouksen lopuksi rakennustarkastaja ilmoittaa, että rakennustöiden aloittamisen edellytykset täyttyvät ja kohteen rakentaminen voidaan aloittaa. Tästä kokouksesta laaditaan pöytäkirja (Leskinen 2019, s.126-128).

3.11 Liittymissopimukset

Hankkeen vetäjä muistuttaa LVIA-suunnittelijaa ja sähkösuunnittelijaa, jotta nämä toimittavat rakennusluvan lainvoimaisuuden jälkeen tarvittavat suunnitelmat ko. laitoksille liittymissopimusten laadintaa varten. Hankkeen vetäjä täyttää kohteen vesi- ja viemäri liittymää varten kunnan vesilaitoksen nettisivun liittymishakemuksen, ja allekirjoittaa vesi- ja viemäri liittymäsopimuksen Asunto Oy:n puolesta saatuaan sen vesilaitokselta (Leskinen 2019, s.120).

Hankkeen vetäjä pyytää kunnan kaukolämpöyhtiöltä tarjouksen kaukolämpöliittymästä, jos kohde aiotaan liittää kaukolämpöverkkoon. LVIA-suunnittelija toimittaa tarvittavat suunnitelmat laitokselle ja ilmoittaa vesivirtaaman sekä muut liittymissopimukseen tarvittavat lähtötiedot. Hankkeen vetäjä allekirjoittaa Asunto Oy:n puolesta kaukolämpöliittymäsopimuksen (Leskinen 2019, s.120).

Hankkeen vetäjä pyytää sähköverkkolaitokselta tarjouksen sähköverkkoliittymäsopimusta varten. Sähkösuunnittelija antaa liittymään tarvittavan pääsulakekoon ja muut tarvittavat lähtötiedot. Hankkeen vetäjä allekirjoittaa Asunto Oy:n puolesta sähköverkkoliittymäsopimuksen. Yleensä samalla pyydetään sähkölaitokselta tarjous myös sähkön toimituksesta työmaalle (Leskinen 2019, s.120).

Hankkeen vetäjä pyytää kohteen alueella toimivilta kiinteistökuituliittymien toimittajilta tarjoukset liittymissopimusta varten. Kiinteistökuituliittymäsopimuksessa sovitaan kaapeli-TV:n ja asuntojen nettiliittymistä. Hankkeen vetäjä allekirjoittaa Asunto Oy:n puolesta talokuituliittymäsopimuksen (Leskinen 2019, s.120).

Kaikki alkuperäiset sopimukset liitetään yhtiön luovutusaineistoon.

3.12 Hallinnanjakosopimus

Jos saman tontin alueelle rakennetaan kaksi tai useampia erillisiä asunto-osakeyhtiöitä, niiden välille pitää laatia hallinnanjakosopimus. Hankkeen vetäjä laatii karkean hallinnanjakosopimuksen luonnoksen, jossa kertoo, miten tonttia on tarkoitus hallita. Hän hahmottaa kullekin Asunto Oy:lle tulevat yksin hallittavat ja yhteiset alueet sekä sen, miten yhteisiä alueita hoidetaan ja huolletaan. Hallinnanjakosopimuksen allekirjoittaa ylimääräisen yhtiökokouksen hyväksynnän jälkeen kunkin Asunto Oy:n prokuristi. Rakennuttaja-asiamies toimittaa hyväksytyn sopimuksen rekisteröitäväksi Maanmittauslaitokselle täyttämällä erityisen oikeuden kirjaamishakemuslomakkeen.

3.13 Asuntojen myynti ja osakkeenostajien kokous

Kun RS-sopimus on allekirjoitettu ja kohteen rakentamisen käynnistyspäätös tehty, voidaan käynnistää kohteen asuntojen varsinainen myynti. Rakennusliikkeillä on kullakin omanlaisensa järjestelmät asuntomyynnin seurantaan. Hankkeen vetäjä seuraa vähintään kuukausittain kauppojen

edistymistä. Asuntojen myyntinopeus on eräs mittari, jolla tarkkaillaan hinnaston oikeaa tasoa. Optimaalinen hinnaston taso on silloin, kun myynti käy koko rakentamisen ajan melko tasaisesti ja kun kohde on muuttovalmis, kohteen asunnoista on myymättä vain muutama asunto. Kaikki asunnot pitäisi saada myytyä viimeistään puolen vuoden sisällä kohteen valmistumisesta (Leskinen 2019, s.129-130). Kun asunto-osakkeista on myyty lähes neljäsosa, aloitetaan tulevan osakkeenostajien kokouksen valmistelut.

Kun neljäsosa Asunto Oy:n asunto-osakkeista on myyty, pitää hankkeen vetäjän tai rakennuttaja-asiamiehen järjestää viipymättä asuntokauppalain 2:20-22 §:n mukainen osakkeenostajien kokous. Kokouksesta informoidaan myös RS-pankkia. Esityslistassa on mainittava osakkeenostajien oikeus valita tilintarkastaja ja rakennustyön tarkkailija sekä muut kokouksessa käsiteltävät asiat (Leskinen 2019, s.131).

3.14 Toimet ennen kohteen valmistumista

Kun kohteen valmistumiseen on aikaa pari kolme kuukautta, rakennuttaja-asiamies laatii kohteen isännöinnistä tarjouspyynnöt. Tarjouspyynnön liitteenä on isännöitsijän tehtäväluettelo. Asunto Oy:n hallitus valitsee tarjousten perusteella kohteelle isännöitsijän. Kunnes uusi isännöitsijä on nimetty, rakennusvaiheen isännöitsijä toimii kohteen isännöitsijänä. Valittu uusi isännöitsijä perehtyy kohteeseen ja laatii rakentamisaikaisen hallituksen valtuuttamana ja vaatimuksesta Asunto Oy:n pelastussuunnitelman, ja se jaetaan asuntoihin asukaskansion yhteydessä. Uusi isännöitsijä myös tekee Asunto Oy:n hallituksen valtuuttamana kohteelle tarvittavat sopimukset, kuten sähkö- ja jätehuoltosopimuksen, sekä hankkii vakuutukset, kuten kiinteistövuokituksen. Yleensä hän valitsee myös kohteelle huoltoliikkeen Asunto Oy:n hallituksen valtuuttamana. Rakennusliikkeen edustajat järjestävät uudelle isännöitsijälle ja huoltoliikkeelle perehdyttämistilaisuuden ennen kohteen valmistumista (Leskinen 2019, s.134).

Ennen kohteen rakennusvalvontaviranomaisen käyttöönottokatselmusta kohteelle on laadittava määräysten mukainen ja muun muassa rakennusluvan ehtona oleva huoltokirja. Huoltokirjaan merkitään suunnittelijoiden ilmoittamat huolto ja tarkastusta vaativat kohteet. Ennen kohteen käyttöönottokatselmusta huoltokirjasta laaditaan paperiversio rakennusvalvontaviranomaisen tarkas-

tusta varten. Nykyään huoltokirjat laaditaan netin pilvipalveluihin. Paperiversio ja sähköisen huoltokirjan tunnukset luovutetaan myös Asunto Oy:lle eli yleensä uudelle isännöitsijälle hallinnon luovutusaineiston luovutuksen yhteydessä. Hän toimittaa huoltokirjan edelleen huoltoliikkeelle (Leskinen 2019, s.135).

Viimeistään kuusi viikkoa ennen kohteen valmistumista eli muuttopäivää rakennuttaja-asiamies lähettää todennettavasti jokaiselle osakkeenostajalle muuttokirjeen. Muuttokirjeessä kerrotaan osakkeenostajille asuntojen ennakkotarkastuksesta ja sen ajankohta, isännöitsijä, huoltoliike sekä muuttopäivämäärä ja -aika, avainten luovutusajankohta sekä muuttotarkastuksesta ja rakentamisvaiheen vakuuden vapauttamisesta ja muut tarpeelliset ilmoitusasiat (Leskinen 2019, s.136).

Noin kuukautta ennen kohteen muuttopäivää osakkeenostajille järjestetään mahdollisuus tehdä asunnoissaan ennakkotarkastus. Perustajaurakoitsija pyrkii korjaamaan osakkeenostajien ennakkotarkastuksessa havaitsemat virheet ja puutteet saman tien ennen muuttopäivää. Jos hankkeeseen on valittu valvoja, myös hän tekee oman, erillisen tarkastuksen jokaisessa asunnossa, myös myymättömissä asunnoissa sekä kaikissa yhteistiloissa. Valvoja luovuttaa tarkastuksensa tuloksen rakennusliikkeen toteutusorganisaatiolle korjaustoimenpiteitä varten, jotka pyritään korjaamaan ennen kohteen valmistumispäivää (Leskinen 2019, s.136).

Muuttopäivänä osakkeenostaja tarkastaa uudelleen ostamansa asunnon ja sen, että kaikki virheet ja puutteet on korjattu ennakkotarkastuksen jälkeen. Mikäli muuttotarkastuksessa ei havaita puutteita ja asunto on myyntiasiakirjoissa sovitun mukainen, osakkeenostaja hyväksyy asuntoon jätetyn avulla rakentamisvaiheen vakuuden vapauttamisen. Hän voi myös vastustaa vakuuden vapauttamista hakemalla kuluttajariitalautakunnan tai käräjäoikeuden käsittelyä, mutta aiheettomasti vakuutta ei saa pidättää (Leskinen 2019, s.137).

Hankkeen vetäjä muistuttaa suunnittelijoille hyvissä ajoin, viimeistään noin kaksi kuukautta ennen kohteen valmistumista, luovutusvaiheen suunnitelmien laadinnasta. Hankkeen vetäjä muistuttaa rakennuttaja-asiamiestä, jotta hankkeeseen mahdollisesti laadittu hallinnanjako- ja/tai yhteisjärjestelysopimus saadaan rekisteröintiviranomaiselta hyväksyttynä riittävän ajoissa ennen kohteen valmistumista (Leskinen 2019, s.137).

Hankkeen vetäjä sopii kohteen työpäällikön ja vastaavan työjohtajan kanssa kohteen käyttöönotto- ja loppukatselmuksen sekä perustajaurakkasopimuksen mukaisen luovutuksen vastaanottokatselmuksen ajankohdasta. Katselmus pitää järjestää perustajaurakkasopimuksessa sovitusti juuri ennen kohteen muuttokirjeessä ilmoitettua ajankohtaa (Leskinen 2019, s.138). Käyttöönottokatselmuksen kohteessa järjestää rakennusvalvontaviranomainen. Jos kohde on kokonaan valmis myös ulkopuolisilta osiltaan, järjestetään kohteessa samalla myös loppukatselmus.

Hankkeen vetäjä tarkistaa ennen käyttöönottokatselmusta, että kaikki kohteeseen laaditut rasiitteet ja yhteisjärjestelyt on kirjattu rekisteriin. Hän varmistaa myös, että kohteeseen laadittu rakennusluvan mukainen käyttö- ja huolto-ohje sekä päivitetty energiatodistus ovat valmiina ja tarkastettavissa.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 153 § Loppukatselmus

Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.

Loppukatselmus voidaan toimittaa, kun rakennushankkeeseen ryhtyvä on ilmoittanut rakennusvalvontaviranomaiselle, että:

- 1) rakennustyö on saatettu loppuun rakennusluvan sekä rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti;
- 2) rakennusvalvontaviranomaisen määräämät katselmukset ja tarkastukset sekä niissä vaaditut toimenpiteet on tehty
- 3) muuhun lakiin perustuvat ja rakennuksen käyttöturvallisuuteen olennaisesti vaikuttavat tarkastukset ja niissä vaaditut toimenpiteet on tehty;
- 4) rakennustyön tarkastusasiakirjaan on tehty 150 f §:ssä edellytetyt merkinnät ja tarkastusasiakirjan yhteenveto on toimitettu rakennusvalvontaviranomaiselle;
- 5) rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje, jos sellainen on laadittava, on riittävässä laajuudessa valmis ja toimitettavissa rakennuksen omistajalle; ja
- 6) ympäristösuojelulain mukainen lupa, jos sellaista tarvitaan rakennuksen käyttötarkoituksen mukaiseen toimintaan, on saanut lainvoiman.

Hyväksytystä käyttöönotto- ja loppukatselmuksesta laadittu allekirjoitettu pöytäkirjan kopio toimitetaan myös RS-pankkiin rakentamisvaiheen vakuuden vapauttamista varten.

3.15 Vastaanottokatselmus ja hallinnon luovutus

Perustajaurakkasopimuksen mukaisen kohteen rakennusurakkasuorituksen luovutuksen vastaanottokatselmus voidaan pitää ja osakkeenostajien muutto voi käynnistyä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kohteen käyttöönotto- ja lopputarkastuksessaan käyttöön otettavaksi. Vastaanottokatselmus järjestetään juuri ennen osakkeen ostajille ilmoitettua muuttoajankohtaa, esimerkiksi muuttopäivän aamupäivällä. Vastaanottokatselmuksessa käydään läpi rakennusurakkasuorituksen valmistuminen (Leskinen 2019, s.140).

Kun rakennusvalvontaviranomaisen käyttöönotto- tai loppukatselmus sekä vastaanottokatselmus on pidetty ja Asunto oy on ottanut kohteen käyttöönottovalmiina vastaan, yleensä kohteen isännöitsijä jakaa kiittausta vastaan osakkeenostajille asuntojensa avaimet ja muutto voi käynnistyä (Leskinen, s.140).

Hankkeen vetäjä tai rakennuttaja-asiamies järjestää kohteen hallinnanluovutuskokouksen noin kolmen kuukauden kuluessa kohteen rakennusvalvonnan suorittamasta käyttöönottohyväksynnästä. Asunto Oy:n hallinto luovutetaan ylimääräisessä yhtiökokouksessa, johon kutsutaan todennettavasti kaikki yhtiön osakkaat vähintään kaksi viikkoa ennen kokousta (Leskinen 2019, s.141). Kokouksessa käydään läpi muun muassa yhtiölle luovutettavat asiakirjat, kohteen rakennustekninen toteutuminen, välitilinpäätös, taloussuunnitelman toteutuminen ja tilintarkastajan lausunto. Kokouksessa valitaan yhtiölle uusi hallitus yhtiön osakkaista ja uusi tilintarkastaja. Kokouksesta laaditaan pöytäkirja.

Viimeistään rakennusvaiheen vakuuden voimassaolon päättyessä luovutetaan Asunto Oy:lle asuntokauppalaissa luovutettavaksi määrätty rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus. Vakuus on voimassa, kunnes se vapautetaan, kuitenkin vähintään kolme kuukautta rakennusvalvontaviranomaisen käyttöönottokatselmuksesta. Vakuus on vapautettava, jos perustajaosakas on täyttänyt rakentamista koskevan sopimuksen ja asunto-osakkeiden kauppaa koskevien sopimusten mukaiset velvoitteensa, sekä suostumukset vakuuden vapauttamiselle on saatu sekä taloyhtiön hallitukselta, että kultakin osakkeenomistajalta kirjallisesti. Rakentamisvaihe päättyy hallinnonluovutukseen, ja

yleensä myös hankkeen vetäjän vastuu hankkeesta päättyy tähän kokoukseen (Leskinen 2019, s.142).

4 JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli laatia tekijän ja toimeksiantajani näkökulmasta opas perustajaurakoinnista rakennusalan yrittäjille, oppaassa käytiin meidän mielestämme oleellimmat tapahtumat vaiheittain läpi. Ne käytiin läpi mahdollisimman yleisellä tasolla, että jokainen opasta lukeva pystyy hyödyntämään sitä omiin tarpeisiinsa. Opinnäytetyössä käytiin läpi myös yleisellä tasolla mitä on perustajaurakointi, mikä on nykyiseen asuntokauppalakiin kiinteänä osana kuuluva RS-järjestelmä, mitkä lait ja säädökset perustajaurakointiin vaikuttaa sekä lyhyesti, miten asunto-osakeyhtiön rakennusaikainen kirjanpito hoidetaan alusta loppuun.

Opinnäytetyön aihe sai alkunsa toimeksiantajan aloitteesta. Toimeksiantajan toiveena oli mahdollisimman selkeä, sopivan lyhyt ja helposti luettava opas opinnäytetyön aiheesta, joten näin laajan aiheen rajaaminen tuotti välillä tekijälle hankaluuksia työn rajauksessa. Työn rajausta teimme yhdessä toimeksiantajan kanssa, jossa samalla sovittiin oppaan ulkoisesta ulkonäöstä ja sisällön asioista. Oppaasta haluttiin myös mahdollisimman selkeä sen takia, että siitä olisi mahdollisimman paljon apua myös aloitteleville perustajaurakoitsijoille, joille aihe ei ole vielä niin tuttu, tai he tarvitsevat siinä vielä opastusta. Aihe kokonaisuudessaan on niin laaja, että asioita oli pakko käydä läpi yleisellä tasolla. Rajaukset mielestäni tekivät oppaasta selkeälukuisemman eikä se paisunut liian pitkäksi.

Opinnäytetyö tehtiin laadullisin menetelmin. Opinnäytetyön tekemisen alussa aiheeseen tutustuttiin laadullisen kirjallisuuskatselmuksen kautta ja jatkuvasti hankkimalla enemmän materiaaleja luotettaviksi lähteiksi. Työn edetessä huomasin, että aiheeseen liittyvää kirjallisuutta on heikosti saatavilla, ja jouduin luottamaan tiukasti vähempään lähdemäärään. Muutaman tärkeän kirjallisen lähteen lisäksi asioiden oikeellisuutta pystyin tarkistamaan ajan tasalla olevista lakipykälistä sekä valtion virastojen verkkosivuilta.

Työskentelen itse myös kyseisessä toimeksiantajatiltoimistossa, joten aiheesta oli vähän ennakkotietoaakin itsellä, ja kollegoilta sain jatkuvasti hyviä huomioita opasta varten. Osasin jo entuudestaan tietää ja suunnitella oppaasta sellaisen, että vain pienin korjauksin siitä saatiin toiveita vastaava tuotos. Teorian määrä ja laatu oli juuri sitä mitä ennen työn tekemisen aloitusta olin itsekin suunnitellut.

Työn edetessä huomasimme toimeksiantajan kanssa, että työn rajaus on välttämätön asia, että saamme työn lopputuloksen vastaamaan ennalta sovittuja tavoitteita. Kaikkia asioita ei pystynyt avaamaan ainakaan niin laajasti kuin olisi välttämättä itse halunnut, mutta onneksi mielestämme oleelliset asiat tulivat tässä työssä ja oppaassa kuitenkin esille.

Pysyin odotuksiin nähden aikataulussa paremmin kuin itse olin odottanut, ja oppaan viimeistelyn kautta opinnäytetyön valmistuminen tulee nopeammin kuin olin aikaisemmin suunnitellut. Suurin aika meni mielestäni lähteiden hakemiseen ja etsintään, niiden odotteluun sekä niihin tutustumiseen.

Opinnäytetyön teko oli mielestäni mielenkiintoista ja välillä jopa jännittävää. Tärkeä asia työn onnistumisen kannalta oli se, että oli entuudestaan jo jonkin verran tietoa aiheesta, ja tiesin, että apu on helposti saatavilla. Sain tästä työstä itselle lisää tietoa tästä aiheesta ja se lisää huomattavasti myös ammattitaitoani taloushallinnon asiantuntijana.

LÄHTEET

Alanen, S. & Vuorenalusta, A. Kiinteistöyhtiön perustaminen: Hallinto ja kirjanpito. 3. painos. 2013.

Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy

Asuntokauppalaki 834/1994

Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009

Finanssivalvonta. 2018. Viitattu 23.5.2020, <https://www.finanssivalvonta.fi/globalassets/fi/liitteet-lehdistotiedotteet/2018/en/yhteenvetoraportti.pdf>

Kirjanpitolautakunta. 2017. Kirjanpitolautakunnan yleisohje perustajaurakoinnin käsittely tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa. Viitattu 22.5.2020, <https://kirjanpitolautakunta.fi/-/perustajaurakoinnin-kasittely-tilinpaatoksessa-ja-toimintakertomuksessa>

Leskinen, M. Hankkeen vetäjänä perustajaurakoinnissa. 2019. Vaasa: Waasa Graphics Oy

Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999

A, Patentti- ja rekisterihallitus. 2020. Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestys. Viitattu 24.5.2020, <https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/asunto-osakeyhtio/perustaminen/yhtiojarjestys.html>

B, Patentti ja rekisterihallitus. 2020. Vaatimus osakepääomasta poistuu. Viitattu 21.9.2020, https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/osakeyhtio/osakeyhtion_asunto-osakeyhtion_ja_keskinaisen_kiinteistoosakeyhtion_osakepaaomavaatimus_poistuu_1.7.2019.html

Pirkkalan kunta. 2020. Rakennuslupahakemuksen liitteet. Viitattu 22.9.2020, <https://www.pirkkala.fi/lupahakemuksen-liitteet>

Sahlstedt, Satu., Palolahti, T. & Koskenvesa, A. Pientalon suunnittelu ja rakentaminen. 2015. Helsinki: Rakennustieto Oy

Valtioneuvoston asetus turva-asiakirjoista asuntokaupoissa. 835/2005

Vanhala, M. & Palviainen, K. Asuntokauppalain velvoitteet – Uudistuotannon pelisäännöt perustajaurakoinnissa. 2008. Rakennusteollisuuden kustannus RTK Oy. 9. Painos

Ympäristöhallinto. 2013. Rakennusluvan hakeminen. Viitattu 19.9.2020, https://www.ymparisto.fi/fi-fi/asiointi_luvat_ja_ymparistovaikutusten_arviointi/luvat_ilmoitukset_ja_rekisterointi/maankayton_ja_rakentamisen_luvat/Rakennusluvan_hakeminen

LIITTEET

Perustajaurakointi yrittäjän näkökulmasta

Opas yritykselle

Tämän oppaan tavoitteena on laatia selkeä opas rakennusalan yrittäjille, jotka ovat aloittamassa ensimmäisiä perustajaurakointikohteitaan. Opas toimii ohjeena hankkeen hallinnon läpi vetämiseksi, eli yrittäjä tietää mitä hänen tulee tehdä ja missä vaiheessa projektia. Oppaan tarkoitus on käydä vaiheittain läpi rakennusliikkeen hallinnolliset tehtävät oikeassa järjestyksessä. Ne käydään läpi yleisellä tasolla, jotta kaikki opasta lukevat pystyvät hyödyntämään sitä omaan tarpeeseensa.

Mitä on perustajaurakointi?

Perustajaurakoinnilla tarkoitetaan liiketoimintaa, jossa rakennusliike suunnittelee, markkinoi, tuottaa ja myy asuntoja sekä liike- ja toimistotiloja siten, että ostaja saa hallintaoikeuden kyseisiin tiloihin hankkimalla omistukseensa kohdeyhtiön osakkeita.

Perustajaurakoinnissa kohdeyhtiön perustajana toimii useimmiten rakennusliike yksin. On myös mahdollista, että jo perustamisvaiheessa tulee mukaan rakennettavien huoneistojen lopullisia käyttäjiä. Kyseinen rakennusliike rakennuttaa kohdeyhtiön rakennukset ja toimii samalla urakoitsijana. Rakennusliike on siis perustajaurakoinnissa sekä rakennuttaja että urakoitsija.

Rakennusliike hankkii aluksi tontin perustettavan kohdeyhtiön lukuun, joka siirtyy kohdeyhtiön hallintaan, kun kohdeyhtiö on perustettu ja merkitty kaupparekisteriin. Tontin rahoitus tapahtuu osin kohdeyhtiön omalla (rakennusliikkeen tekemillä sijoituksilla kohdeyhtiöön) sekä yleensä myös osin vieraalla pääomalla (kohdeyhtiölle otettavilla lainoilla). Rakennusliike laatii rakennusta koskevat suunnitelmat ja markkinoi kohdetta ostajille. Rakennushankkeen käynnistyttyä rakennusliike solmii rakennushanketta koskevat sopimukset kohdeyhtiön kanssa ja puolesta sekä suorittaa rakentamispalvelun. Rakennusliike myy kohdeyhtiön huoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet. Osakkeiden myynti tapahtuu pääsääntöisesti jo rakennusaikana.

Perustajaurakoitsijan tulot syntyvät osakkeiden myynnistä ostajille ja menot vastaavasti rakentamis- ja tonttikustannuksista. Perustajaurakoitsija käytännössä itse määrittää sopimuksen sisällön ja sen toteutuksen, joten liiketapahtumat ovat ehdoiltaan perustajaurakoitsijan harkinnan mukaisia.

Mikä on RS-järjestelmä?

RS-järjestelmä eli ”rahalaitosten neuvottelukunnan suosittama” on 1970-luvulla pankkien kehittämä järjestelmä, jonka tarkoituksena on suojata asunnon ostajien etuja, kun kaupat asunnosta

tehdään rakentamisvaiheessa. Se pienentää hankkeen rahoittamiseen liittyviä riskejä, koska sen myötä on mahdollista asuntojen myynti jo rakentamisvaiheen aikana.

RS-järjestelmällä turvataan myös kohteen valmistuminen ja sen jälkeiset mahdolliset korjaamiset, jos perustajaosakas päätyy maksuvaikeuksiin. Nykyään RS-asuntokauppoja koskevat säännökset ovat eriteltynä asuntokauppalaissa. Asuntokauppalaki koskee vahvasti myös perustajaurakointia.

Perustajaurakoinnin vaiheet

Monet vaiheet perustajaurakoinnissa ovat meneillään ja tehtävissä samaan aikaan, mutta tämä on meidän käsityksemme miten parhaalla tavalla perustajaurakoinnin vaiheet voi käydä läpi.

Ennen kiinteistöyhtiön perustamista

Ennen hankkeen toteuttamista taustalla voi olla useita selvityksiä, suunnitelmia, alustavia laskelmia, aikatauluja sekä sopimuksia/sopimusluonnoksia hankkeen toteuttamiseksi kannattavalla tavalla. Näitä päivitetään ja seurataan hankkeen edetessä.

Tontin hankinta

Rakennusliike yleensä hankkii tontin jo ennen kohdeyhtiön perustamista perustettavan yhtiön luokun. Tontti siirtyy kohdeyhtiölle sen jälkeen, kun kiinteistöyhtiö on merkitty kaupparekisteriin ja yhtiökokous päätöksellään hyväksyy tonttikaupan itseään sitovaksi ja velvoittavaksi. Kohdeyhtiö hakee ostettuun tonttiin lainhuudon.

Jos kyseessä on vuokratontti, on vuokraoikeus tonttiin kirjattava maakaaren mukaisena erityisoikeytena. Maanvuokraoikeus ja muu toisen maahan kohdistuva käyttöoikeus on kirjattava, jos:

- oikeus on määräaikainen
- oikeus saadaan siirtää maan omistajaa kuulematta
- alueella on tai sille saadaan rakentaa vuokralaiselle kuuluvia rakennuksia.

Kohdeyhtiön perustaminen

Yhtiö perustetaan perustamisilmoituksella Patentti- ja rekisterihallitukselle, ja sen liitteenä tulee olla perustamissopimus ja yhtiöjärjestys. Yhtiöjärjestyksen tiedot ilmoitetaan samalla kun tehdään kohdeyhtiön perustamisilmoitus YTJ-palvelussa.

Patentti- ja rekisterihallituksen sivuilla on kerrottu kattavasti asunto-osaakeyhtiön perustamiseen tarvittavista liitteistä ja niiden sisällöstä. (www.prh.fi)

Suunnitelmakatselmus ja kustannusarvio

Suunnitelmakatselmuksessa käydään läpi kaikki laaditut suunnitelmat suunnittelulajeittain ja kirjataan niissä havaitut ja kokouksessa yhteisesti korjattavaksi sovitut puutteet ja virheet. Katselmuksessa sovitaan myös suunnitelmiin tarvittavien korjausten aikataulu.

Kun lähes kaikki suunnitelmat ovat valmiita, kohteelle lasketaan tarkka kustannusarvio. Kustannusarviosta saadaan tarkempi hankkeen rakentamisen arvioitu toteutushinta ja siten kohteelle myös tarkempi kannattavuuslaskelma kohteen rakentamisen aloituspäätöstä varten. Tämän avulla voidaan myös lähteä hakemaan yhtiölle yhtiölainatarjouksia.

Yhtiölainatarjous

Yhtiö pyytää eri pankeilta yhtiölainatarjoukset. Yhtiölainaa myöntävät pankit määrittävät lopulta myönnettävän lainamäärän perustajaurakoitsijan luottotietojen ja kohdeyhtiön tietojen perusteella.

Rakennuslupa

Rakentamisen edellytyksistä, tarvittavista luvista sekä lupamenettelystä saa tietoa kunkin kunnan rakennustarkastajalta. Rakennusluvan hakemiseen liittyvien asiakirjojen määrä, sen käsittelyaika ja niin sanotusti kuinka helposti rakennusluvan voi saada, vaihtelee kunnittain. Rakennusluvan myöntää kunnan rakennusvalvontaviranomainen.

Perustajaurakkasopimus, turva-asiakirjat ja RS-sopimus

Perustajaurakkasopimus solmitaan perustetun kohdeyhtiön ja perustajaurakoitsijan välille. Tämä sopimus on niin sanottu kokonaisvastuurakentamisen urakkasopimus, jossa urakkaan sisältyvät rakennuttaminen, suunnittelu, luvat, hallinnointi, liittymissopimukset, työnohjoitukset, rakentaminen ja kaikki rakentamiseen liittyvät tehtävät.

Kohteelle laaditaan RS-järjestelmän mukainen taloussuunnitelma. Alkuperäinen allekirjoitettu taloussuunnitelma jätetään RS-turva-asiakirjana pankin säilytettäväksi.

Kaikkien turva-asiakirjojen tulee olla valmiina, kun RS-pankin kanssa tehdään RS-sopimus ja aloitetaan varsinainen myynti. (Valtioneuvoston asetuksen 20.10.2005/835 mukaiset turva-asiakirjat: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2005/20050835>)

Kohdeyhtiölle yhtiölainan myöntänyt pankki toimii yleensä asuntokauppalain edellyttämänä kohteen RS-turva-asiakirjojen säilyttäjänä. Jotta pankki voi tehdä kohdeyhtiölle RS-sopimuksen, pitää perustajayhtiön toimittaa pankille asuntokauppalain ja valtioneuvoston asetuksen 20.10.2005/835 mukaiset asiakirjat ja muut, pankin vaatimat asiakirjat. Kohteen varsinainen myynti voi käynnistyä vasta, kun RS-sopimus on allekirjoituksin hyväksytty.

Kun kaikki asiat ovat valmiina ja rakentamisen aloitukselle on kaikki edellytykset, perustajaurakoitsija tekee kohdeyhtiön rakennusten rakentamisesta virallisen aloituspäätöksen. Tämän jälkeen sovitaan sekä pidetään rakennusvalvonnan tarkastajan kanssa kohteen aloituskokous.

Liittymissopimukset

Hankkeen vetäjä pyytää tarjoukset ja solmii kohteen vesi-, viemäri-, lämmitys-, sähkö- ja kuituliittymiä varten tarvittavat liittymissopimukset.

Hallinnanjakosopimus

Jos saman tontin alueelle rakennetaan kaksi tai useampia erillisiä asunto-osakeyhtiöitä, niiden välille pitää laatia hallinnanjakosopimus.

Asuntojen myynti ja osakkeenostajien kokous

Kun asuntojen myynti on aloitettu ja asunto-osakkeista on myyty lähes neljäsosa, aloitetaan tulevan osakkeenostajien kokouksen valmistelut. Kun neljäsosa kohdeyhtiön asunto-osakkeista on myyty, pitää viipymättä järjestää asuntokauppalain 2:20-22§:n mukainen osakkeenostajien kokous.

Toimet ennen kohteen valmistumista

Muutama kuukausi ennen kohteen valmistumista, tehdään tarjouspyyntöjä kohteen isännöinnistä, ja valitaan isännöitsijä. Uudelle isännöitsijälle annetaan valtuuksia tehdä kohteelle tarvittavat sopimukset, suunnitelmat sekä vakuutusten hankinta.

Viimeistään kuusi viikkoa ennen kohteen valmistumista eli muuttopäivää, on jokaiselle osakkeenostajalle lähetettävä muuttokirje. Kirjeessä kerrotaan osakkeenostajille mm. asuntojen ennakkotarkastuksesta, isännöitsijästä, huoltoliikkeestä, muuttopäivämäärä, avainten luovutusajankohta sekä muuttotarkastuksesta ja rakentamisvaiheen vakuuden vapauttamisesta.

Kohteelle pidetään käyttöönotto- ja loppukatselmus, sekä sovitaan perustajaurakkasopimuksen mukaisen luovutuksen vastaanottokatselmuksen ajankohdasta. Katselmus pitää järjestää perustajaurakkasopimuksessa sovitusti juuri ennen muuttokirjeessä ilmoitettua ajankohtaa. Käyttöönotto-katselmuksen kohteessa järjestää rakennusvalvontaviranomainen. Jos kohde on kokonaan valmis myös ulkopuolisilta osiltaan, järjestetään kohteessa samalla myös loppukatselmus.

Vastaanottokatselmus ja hallinnon luovutus

Vastaanottokatselmus voidaan pitää, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kohteen käyttöönotto- ja lopputarkastuksessaan käyttöön otettavaksi. Vastaanottokatselmuksessa käydään läpi rakennusurakasuorituksen valmistuminen.

Kun kohdeyhtiö on ottanut kohteen käyttöönottovalmiina vastaan, yleensä kohteen isännöitsijä jaa kuittausta vastaan osakkeenostajille asuntojensa avaimet ja muutto voi käynnistyä.

Noin kolmen kuukauden kuluessa rakennusvalvonnan suorittamasta käyttöönottohyväksynnästä, järjestetään kohteen hallinnonluovutuskokous. Kokouksessa käydään läpi mm. yhtiölle luovutettavat asiakirjat, kohteen rakennustekninen toteutuminen, välitilinpäätös, taloussuunnitelman toteutuminen ja tilintarkastajan lausunto. Kokouksessa valitaan yhtiölle uusi hallitus yhtiön osakkaista ja uusi tilintarkastaja.

Viimeistään rakentamisvaiheen vakuuden voimassaolon päättyessä luovutetaan kohdeyhtiölle asuntokauppalaissa luovutettavaksi määrätty rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus. Vakuus on voimassa vähintään kolme kuukautta rakennusvalvontaviranomaisen käyttöönottokatselmuksesta.

Rakentamisvaihe päättyy hallinnonluovutukseen, ja yleensä myös hankkeen vetäjän vastuu hankkeesta päättyy tähän kokoukseen.