

Opinnäytetyö

Rakennus- ja yhdyskuntatekniikka, insinööri AMK

Rakennesuunnittelu

2021

Lari Kiviluoma

**RAKENNUSYRITYKSEN
OMAPERUSTEISEN
ASUNTOTUOTANNON
PROSESSI
PERUSTAJAURAKOITSIJAN JA
ASUNNONOSTAJAN
NÄKÖKULMASTA**

TURKU AMK 
TURKU UNIVERSITY OF
APPLIED SCIENCES

Lari Kiviluoma

RAKENNUSYRITYKSEN OMAPERUSTEISEN ASUNTOTUOTANNON PROSESSI PERUSTAJAURAKOITSIJAN JA ASUNNONOSTAJAN NÄKÖKULMASTA

Opinnäytetyön päämääränä oli laatia tilaajalle kooste rakennusyrityksen omaperusteisen asuntotuotannon prosessista. Lisäksi tilaajalle luotiin projektityönä Excel-taulukko, joka kuvailee yrityksen omaperusteisen rakentamisen prosessin erilaisia vaiheita. Tavoitteena oli laatia mahdollisimman yksinkertaistettu paketti, jota voitaisiin käyttää työkaluna tilaajan uusien työntekijöiden perehdyttämiseen.

Opinnäytetyössä perehdyttiin aiheeseen liittyvään kirjallisuuteen ja muihin vastaaviin materiaaleihin, kuten rakentamisen lainsäädäntöön. Tilaajalta saatiin käyttöön alustavat lähtötiedot sekä materiaalit prosessikaavion laatimiseen. Näiden avulla kaaviosta luotiin tilaajan tarpeiden mukainen.

Tutkimustyö rajattiin perustajaurakoitsijan ja asunnonostajan näkökulmiin. Rajaus tehtiin, koska aihe oli todella laaja. Työssä käsiteltävät asiat kulkevat rakentamisen vaiheiden järjestyksen mukaisesti.

Työn lopputulos oli onnistunut, sillä prosessikaavio ja prosessin koosteet olivat tilaajalle mieluisia. Eryistä kiitosta saatiin työn selkeydestä sekä kattavuudesta. Aihetta voisi vielä kehittää esimerkiksi tarkastelemalla sitä muiden sidosryhmien näkökulmista.

ASIASANAT:

uudisrakentaminen, rakennusliikkeet, maankäyttö- ja rakennuslaki, kaaviot

BACHELOR'S THESIS | ABSTRACT

TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Civil Engineering

2021 | 48 pages, 7 pages in appendices

Lari Kiviluoma

THE PRODUCTION PROCESS OF SELF-FOUNDED HOUSING IN A CONSTRUCTION COMPANY FROM THE PERSPECTIVE OF FOUNDER CONTRACTOR AND HOME BUYER

The purpose of the thesis was to draft a summary about the process of self-founded housing production in a construction company. In addition, an Excel spreadsheet was generated to the subscriber of the thesis, which describes their self-founded housing production and its different stages. The aim was to draft a simplified summary, which could be used as a tool by the subscriber to orientate their new employees.

The thesis processes through literature about the subject and other materials, for example construction legislation. The subscriber of the thesis provided starting information and materials to draft the process chart. With this information, the chart was made to look like it was made specifically for the subscriber.

The research was limited to the perspective of founder contractor and home buyer. The subject had to be narrowed down, because it was too broad. The thesis covers the subjects in the order of the construction stages.

The final results of the thesis were successful. The subscriber of the thesis was pleased with the charts and the summary of the process. Special praises were given to the author for the clarity and comprehensiveness of the thesis. The subject of the thesis could be further developed. For example, by looking at it from the perspective of other stakeholders.

KEYWORDS:

new construction, building companies, land use and building act, schematics

SISÄLTÖ

1 JOHDANTO	8
2 YRITYKSEN RAKENNUSPROSESSIN KUVAUS	9
2.1 Tilaaja	9
2.2 Rakennustuotteen kuvaus	10
2.3 Hausian lisätakuu	10
3 MAANHANKINNAN VAIHEET	11
3.1 Perustajaurakointi	11
3.1.1 Perustajaurakointi verotuksen näkökulmasta	13
3.1.2 Rakennusalan käänteinen arvonlisäverotus	13
3.1.3 Vaihto-omaisuus	14
3.1.4 Maa-alueen tai tontin omistus	15
3.1.5 Tilinpäätös	16
3.2 Tarveselvitys	17
3.3 Asemakaavoitus	17
3.4 Rakennushankkeen projektisuunnitelma	18
3.5 Lainhuuto	18
3.6 Varainsiirtovero ja verovapaus	19
3.7 Asunto-osaakeyhtiön perustaminen	20
3.7.1 Yhtiöjärjestys	20
3.7.2 Yhtiökokous	21
4 TUOTANNON JA SUUNNITTELUN VAIHEET	23
4.1 Rakennuslupa	23
4.2 Pääpiirustukset	23
4.2.1 Asemapiirustus	24
4.2.2 Pohjapiirustus	25
4.2.3 Leikkauspiirustus	25
4.2.4 Julkisivupiirustus	26
4.3 Suunnittelutehtävien vaativuusluokat	27
4.4 Suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimukset	28
4.5 RS-järjestelmä ja turva-asiakirjat	28

5 RAKENTAMISEN, MYYMISEN JA LUOVUTUKSEN VAIHEET	30
5.1 Ennakkomarkkinointi	30
5.2 Asunnon myyntihinnan määrittäminen	30
5.2.1 Velaton myyntihinta	32
5.2.2 Pinta-ala	32
5.3 Muutos- ja lisätyöt	33
5.4 Muuttotarkastus ja vuositarkastus	35
5.5 Uuden asunnon virhevastuut	36
5.5.1 Tiedonantovirhe	37
5.5.2 Taloudellinen virhe	37
5.5.3 Oikeudellinen virhe	37
5.6 Asunnon luovutuksen viivästyminen	38
5.7 Hallinnonluovutuskokous	38
5.8 Rakennusaikaisten vakuutuksien vapautus	39
5.9 Perustajaosakkaan konkurssi ja yrityssaneeraus	40
6 PROSESSIKAAVION LAADINNAN VAIHEET	42
6.1 Prosessikaavion laadinta	42
6.2 Prosessikaavion sisältö	42
7 POHDINTA	44
LÄHTEET	45

LIITTEET

Liite 1. Omaperusteisen asuntotuotannon prosessikaavio.

KUVAT

Kuva 1. Esimerkki Hausian materiaalinvalintalomakkeesta.	34
---	-----------

KUVIOT

Kuvio 1. Kokonaisurakka perustajaurakoitsijalla.

12

Kuvio 2. Osaurakka perustajaurakoitsijalla.

12

SANASTO

apportti	osakeyhtiöön sijoitettu omaisuus, joka ei kuitenkaan ole rahasijoitus; apportiksi lasketaan vain sellainen omaisuus, josta on yhtiölle taloudellista hyötyä, esimerkiksi kiinteistö. (Patentti- ja rekisterihallitus 2019).
ennakkoneuvottelu	pääsuunnittelijan ja alueen rakennusluvista vastaavan lupakäsittelijän tapaaminen, jossa käsitellään rakennusluvan myöntämisen kannalta olevat olennaiset kysymykset (Espoo 2021a).
hoitovastike	taloyhtiön osakkailta veloittettava kuukausittainen maksu. Hoitovastike kattaa taloyhtiön ylläpitämisestä syntyvät kulut. Kuluja voivat olla esimerkiksi lämmityskulut, siivouskulut, kiinteistönhuollot sekä isännöinnistä muodostuvat kulut. (Kirkkonummen Huolto Oy 2019.)
kirjanpitolautakunta	toimii työ- ja elinkeinoministeriön alaisena lautakuntana, joka antaa hakemusten perusteella lausuntoja sekä ohjeita kirjanpitolain soveltamisesta (Kirjanpitolautakunta 2021).
perustajaosakas	yksityinen tai julkinen oikeushenkilö, joka omistaa tai merkitsee asunto-osakkeen tai muun asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavan osakkeen rakennuksen rakentamisvaiheen aikana (Asuntokauppalaki 843/1994, § 4).
rahoitusvastike	kuuluu taloyhtiön pääomavastikkeisiin. Taloyhtiö laskuttaa osakkeen omistajia, taloyhtiössä tehdyistä kunnostuksista ja niitä varten otetuista lainoista. Uusissa asunnoissa rahoitusvastike koostuu pääosin yhtiön rakennusaikaisista lainoista. (OP-media 2021.)
tilaohjelma	dokumentti, joka määrittää rakennuksen asukkaiden tilojen pinta-alat sekä tarpeet. Rakennuksen suunnittelu perustuu lähtökohtaisesti tähän dokumenttiin. Lisäksi rakennuksen lähtökohtainen kustannusarvio määritetään tilaohjelman avulla. (Rakentaja 2021.)

1 JOHDANTO

Opinnäytetyö käsittelee rakennusyrityksen omaperusteisen asuntotuotannon prosessia ja sen kehittämistä. Opinnäytetyön tilaajana toimii Hausia Oy -niminen rakennusyritys. Hausia on erikoistunut kerros- ja rivitalojen asuntotuotantoon pääkaupunkiseudulla. Hausialla on selkeä tavoite kehittää heidän omaperusteisen asuntotuotannon prosessiin, mikä johtuu jatkuvasti kasvavasta kilpailusta Suomen suurimmalla ja tärkeimmällä rakentamisen markkina-alueella.

Hausia on perustettu vuonna 2012 ja se työllisti vuonna 2020 noin sata henkilöä. Hausian liikevaihto oli vuonna 2020 noin 64 miljoonaa euroa. Yrityksellä oli vuosina 2020–2021 rakenteilla suunnilleen 800 kerrostalokotia. (Hausia 2021a.)

Opinnäytetyön ideana on tarkastella Hausian omaperusteisen asuntotuotannon nykyistä prosessia sekä kehittää sitä. Yritykselle laadittiin projektityönä prosessikaavio, joka käsittelee kokonaisvaltaisesti erilaisten työvaiheiden kulkua. Kyseisen kaavion avulla yritys saa käyttöönsä selkeän ja kattavan asiakirjan omaperusteisen asuntotuotannon vaiheista. Opinnäytetyössä käsitellään myös aiheeseen liittyvää kirjallisuutta sekä lainsäädäntöä.

Opinnäytetyössä ei käsitellä Hausian rakennushankkeiden kustannusten ohjausta niiden sisältämien mahdollisten liikesalaisuuksien vuoksi. Tämän lisäksi opinnäytetyö on rajattu perustajaurakoitsijan ja kuluttaja-asiakkaan näkökulmiin.

Pääkaupunkiseutu kannattelee koko Suomen rakentamista. Valtiovarainministeriön tilaamasta tutkimuksesta selvisi, että pääkaupunkiseudulla kansalaisten asuntojen ostoaikomukset ovat selvästi koko maan keskiarvoa korkeammalla. Koko Suomen rakentamisaloitukset olivat marraskuussa 2020 noin 37 500 asuntoa. Tästä kokonaisluvusta 15 200 asuntoa rakennetaan pääkaupunkiseudulle. Lisäksi pääkaupunkiseudun väestönkehitys on ollut jatkuvasti kasvavaa. Pääkaupunkiseudulla uuden kerrostaloasunnon keskiarvoinen velaton neliöhinta oli noin 54 % korkeampi verrattuna muun maan keskiarvoon. (Rakentaminen 2021–2022, 9.)

2 YRITYKSEN RAKENNUSPROSESSIN KUVAUS

2.1 Tilaaja

Hausia on suomalainen perheyritys, joka rakentaa laadukkaita asuinkerrostaloja ja pientaloja pääkaupunkiseudulla. Hausia työllistää noin sata rakennusalan kokenutta osaajaa. Hausia on perustettu vuonna 2012 ja sen liikevaihto on ollut jatkuvassa nousussa. Liikevaihdon odotetaan nousevan 130 miljoonaan euroon vuonna 2021. Hausia on laatupainotteinen rakennusyritys ja se markkinoi itseään alan laatujohtajana. Hausia myöntää rakentamisen laatunsa osoituksena kuluttajille myytäviin kohteisiinsa kymmenen vuoden lisätakuun. Lisätakuu sisältää rakennuksien haastavina pidetyt rakenteet. Hausia on ainoa rakennusyritys Suomessa, joka myöntää tällaista lisätakuuta työlleen. Hausialla on lisäksi alalla kunnioitettu Rakentamisen Laatu Ry:n myöntämä RALA-pätevyys. (Hausia 2021b.)

Hausia tekee yhteistyötä tunnettujen suomalaisten rakennuttajien kanssa. Esimerkiksi Kojamon, Saton, Hoasin sekä Asuntosäätiön kanssa. Hausia tekee yhteistyötä myös erilaisten rahastoiden kanssa, kuten esimerkiksi Hypon, Taalerin sekä Ålandsbankenin rahastojen kanssa. Hausian asuntotuotannosta noin puolet kohdistetaan kuluttajille ja toinen puolisko jakautuu muille rakennusyrittäjille. Hausia tarjoaa myös sijoitus, kaavakehitys sekä projektinjohtopalveluita. Hausia vastaa kokonaan sen rakentamisen ketjusta. (Hausia 2021b.)

Hausian organisaatio on kevyt, tehokas sekä joustava. Hausialla on sitoutunut ja motivoitunut henkilöstö. Tämä on suoraan verrannollinen korkeaan työnlaatuun. Hausia on ylpeä työtyytyväisyydestään sekä hyvästä maineestaan. Hausian motto on ylittää asiakkaan odotukset. Hausialla on 0 kappaletta virheluovutuksia. (Hausia 2021b.)

Rakennuslehden laatimassa Suurimmat 2020 artikkelissa selvisi, että Hausian liikevoittomarginaali oli vuonna 2020 noin 14 % sekä sen sijoitetun pääoman tuotto oli noin 75 %. Hausia oli Suomen 107 suurimman rakennusyrittäjän joukossa liikevoittomarginaalillaan sekä sijoitetun pääoman tuotolla sijalla 8. (Lättilä, 2021.)

2.2 Rakennustuotteen kuvaus

Hausia kuvailee rakennustuotettaan yksilöidyksi, nykyaikaiseksi sekä aikaa kestäväksi. Asuntojen suunnittelutyössä huomioidaan kestävät sekä taloudelliset ratkaisut. Asiakkaat pääsevät mukaan kotinsa suunnitteluun ja heidän yksilöllisiä toiveita pyritään ottamaan huomioon. Hausian rakentamiin koteihin valitaan tasoa laadukkaammat rakennusmateriaalit. Hausia painottaa rakennustuotantaan erinomaisille sijainneille. Tällaisia sijainteja ovat esimerkiksi hyvien kulku- ja liikenneyhteyksien sekä monipuolisten palveluiden lähellä. (Hausia 2021b.)

2.3 Hausian lisätakuu

Hausia myöntää kaikkiin RS-kohteisiinsa, jotka ovat luovutettu 1.1.2019 jälkeen, kymmenen vuoden lisätakuun. Lisätakuu kattaa rakennusalalla haastavina pidettyjä rakenteita, kuten kylpyhuoneiden märkätilat, vesikatot, julkisivut sekä autohallien vesieristetyt kansirakenteet. Hausian kymmenen vuoden lisätakuu on voimassa, mikäli taloyhtiöt hoitavat kiinteistöään sille yksilöidyn huolto-ohjelman mukaan. (Hausia 2021c.)

Hausia laatii rakentamalleen kiinteistölle lakisääteisen huoltokirjan, joka ohjaa taloyhtiötä tekemään oikeat ylläpitotoimenpiteet oikeaan aikaan. Hausia maksaa huoltokirjan laatimisen sekä sen käytöstä koituvat ensimmäisen vuoden kustannukset. Hausian myöntämä lisätakuu on oikeudellinen lisävastuu, jonka Hausia laati kannustaakseen itseään sekä muita rakennusalalla työskenteleviä tekemään entistä parempaa työtä. Mikäli kiinteistölle laadittua huolto-ohjelmaa ei noudateta, takuu raukeaa. (Hausia 2021c.)

Lisätakuu sitoo taloyhtiöt huoltamaan rakennuksensa asianmukaisella tavalla sekä raportoimaan tästä rakentajalle. Suurin voittaja tällaisessa lisätakuussa onkin itse asukas, koska loppupelissä tämä lisää asunnon asumisviihtyvyyttä ja sen arvoa. (Vahanen 2019.)

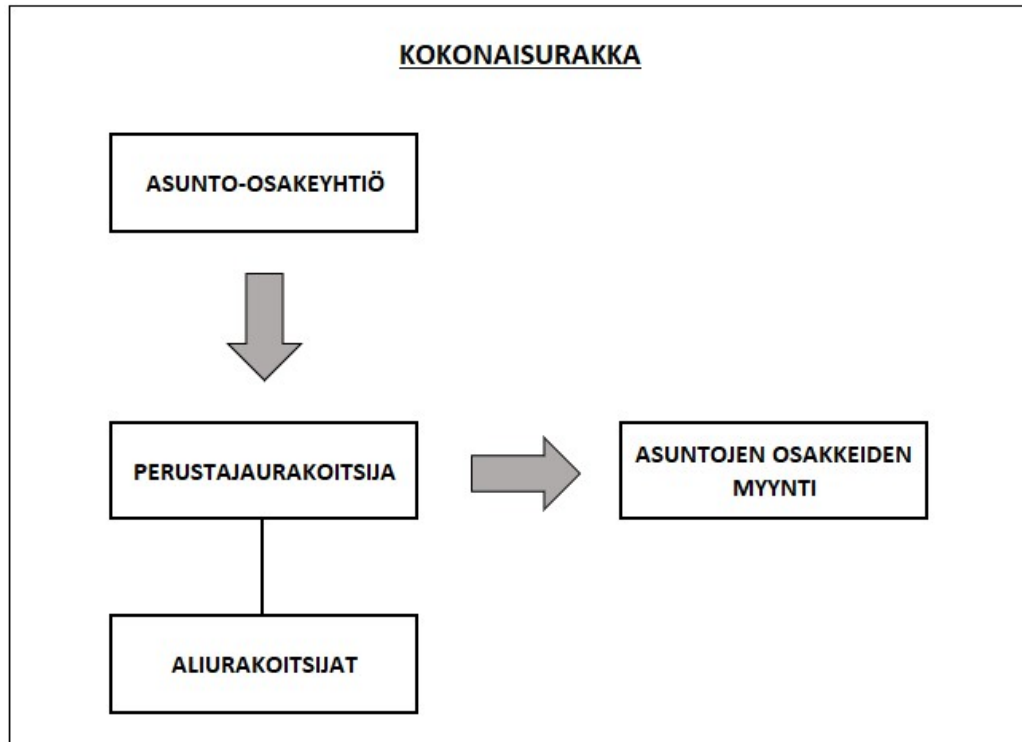
3 MAANHANKINNAN VAIHEET

3.1 Perustajaurakointi

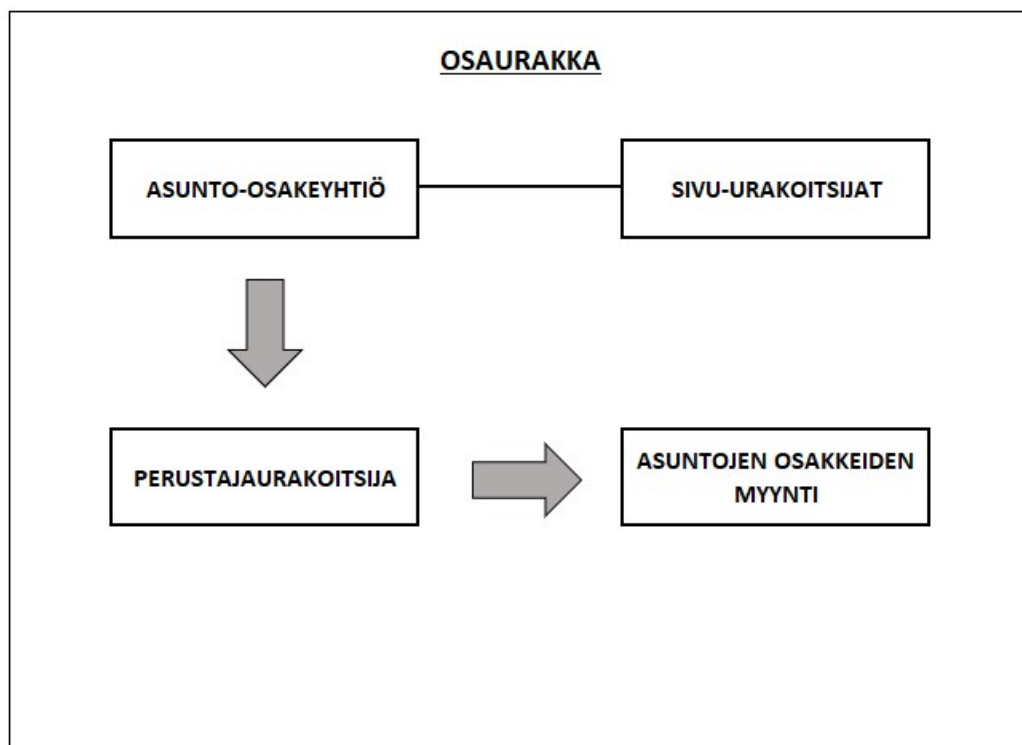
Perustajaurakoinnilla tarkoitetaan rakennushankkeen toteutusmuotoa, jossa rakennettavan rakennuksen asunto-osakeyhtiön perustajana toimii rakennusliike. Rakennusliike rakentaa ja suunnittelee kohteen. Lisäksi rakennusliike markkinoi asunto-osakeyhtiön osakkeita mahdollisille ostajille rakennusvaiheessa. Asunto-osakeyhtiön määräysvalta säilyy rakennusliikkeellä koko rakentamisen ajan. Itse rakentaminen pohjautuu urakkasopimukseen rakennettavan asunto-osakeyhtiön ja perustajaurakoitsijan välillä. Perustajaurakoinnin toteutusmuodossa perustajaurakoitsija edustaa molempia osallisia. (Junnonen & Kankainen 2020, 42.)

Perustajaurakoitsijalle on tyypillistä käyttää päätösvaltaa asuntojen myymistä varten perustetussa yhtiössä. Tähän perustuen on perustajaurakoitsijalla ylin päätösvalta rakennuskohteen taloudellisista ja teknisistä asioista. Tämä tapahtuu yleensä siten, että yhtiön perustajat pidättävät osakkeiden omistusoikeudet rakentamisen ajaksi, vaikka asuntojen osakkeita myydään ostajille samanaikaisesti. (Liuksiala & Stoor 2014, 265.)

Itse rakentamisen toteuttaa yleisesti perustajaosakkaana toimiva rakennusliike ilman urakkakilpailutusta. Rakennusvaiheessa perustajaurakoitsija käyttää valtaansa kahdessa, toistensa vastakkaisessa eri suhteessa. Esimerkiksi perustajaurakoitsija edustaa rakennusliikkeensä taloudellisia pyrkimyksiä ja samalla edustaa osakkeiden ostajien laadullisia pyrkimyksiä. Perustajaurakointi voidaan toteuttaa kahdella eri tapaa: kokonaisurakkana (kuvio 1) sekä osaurakkana (kuvio 2). (Liuksiala & Stoor 2014, 266.)



Kuvio 1. Kokonaisurakka perustajaurakoitsijalla (mukaillen Liuksiala & Stoor 2014, 267).



Kuvio 2. Osaurakka perustajaurakoitsijalla (mukaillen Liuksiala & Stoor 2014, 267).

3.1.1 Perustajaurakointi verotuksen näkökulmasta

Asunto-osakeyhtiö ja perustajaurakoitsija lasketaan erillisiksi verosubjekteiksi. Molemmille vahvistetaan verotettavat tulot erikseen. Perustajaurakoitsijan verotuksen laskemisessa sovelletaan samoja periaatteita välittämättä siitä, mitä hyväksytyjä kirjanpito menetelmiä verovelvollinen kirjanpidossaan soveltaa. (Verohallinto 2018.)

Mikäli verovelvollinen noudattaa kirjanpidossaan ja tilinpäätöksessään kirjanpitolautakunnan 5.6.2017 laatimaa yleisohjetta, ovat silloin tulojen ja menojen jaksottaminen sekä varallisuuden arvostamisperiaatteet kirjanpidossa ja verotuksessa yhteneväiset. (Verohallinto 2018.)

Jos verovelvollinen noudattaakin IFRS-standardeja tai 17.1.2006 julkaistua yleisohjetta, eroavat verotus ja kirjanpito tällöin toisistaan. Tässä tapauksessa kirjanpitoa tulee korjata verotusta varten. (Verohallinto 2018.)

3.1.2 Rakennusalan käänteinen arvonlisäverotus

Rakentamisen palveluiden arvonlisäverotuksessa sovelletaan käännettyä arvonlisäverotuksen menettelyä. Käänteisellä arvonlisäverotuksella tarkoitetaan sitä, että aliurakoitsija veloittaa pääurakoitsijaa rakentamispalvelusta arvonlisäverottomana. Rakentamispalvelun ostaja maksaa aina lopullisen veron. Aliurakoitsijoina toimivat yritykset laskuttavat palvelunsa verottomana myös toisilta aliurakoitsijoilta. (Rakennusteollisuus 2021a.)

Rakennuspalvelun ostaja on oikeutettu vähentämään arvonlisävero, jonka hän on maksanut käännetyn verovelvollisuuden mukaisesti. Tämän edellytyksenä on kuitenkin vähennysoikeuden yleisten ehtojen sekä ostajan ilmoitusvelvollisuuden täyttyminen. Ostetun palvelun tulee olla rakentamispalvelua tai siihen kohdistettua työvoiman vuokrausta. Lisäksi palvelun ostajan tulee olla elinkeinonharjoittaja, joka myy rakentamispalvelua tai vuokraa työvoimaa rakentamispalvelua varten säännöllisesti. (Rakennusteollisuus 2021a.)

Käännettyä verovelvollisuutta voidaan soveltaa myös itselle rakennettaessa. Tämä tulee esiin erityisesti rakennusyrityksen perustajaurakoinnissa. Käännettyä arvonlisäverovelvollisuutta voidaan täten soveltaa myös silloin, kun ostaja on elinkeinonharjoittaja, joka

rakentaa omistamalleen maa-alueelle myytäväksi tarkoitetun rakennuksen. (Rakennusteollisuus 2021a.)

Käännettyä arvonlisäverovelvollisuutta ei voi soveltaa, mikäli palvelun ostaja on yksityishenkilö. Pelkästään rakennustarvikkeiden myynnissä ei voida myöskään soveltaa käännettyä verovelvollisuutta. Myyjän vastuulla on aina selvittää, täyttyvätkö ostajan käännetyn verovelvollisuuden ehdot vai onko hän itse vastuussa arvonlisäveron suorittamisesta. (Verohallinto 2020.)

3.1.3 Vaihto-omaisuus

Vaihto-omaisuudella voidaan tarkoittaa erilaisia aineita ja tarvikkeita, keskeneräisiä tuotteita, valmiita tavaroita, muita vaihto-omaisuuteen kuuluvia sekä ennakkomaksuja. Vaihto-omaisuutta ovat sellaiset hyödykkeet, jotka kulutetaan joko sellaisenaan tai jalostettuina. (Tilastokeskus 2021.)

Aineiksi ja tarvikkeiksi lasketaan valmistamista ja palvelutoimintaa harjoittavan kirjanpitovelvollisen vaihto-omaisuuden valmistamista varten hankkimia tarvikkeita, kuten raaka-aineet. Keskeneräisiksi tuotteiksi lasketaan itse valmistetut tuotteet, jotka on tarkoitettu myytäväksi ja niiden valmistusprosessi on tilinpäätöshetkellä vielä keskeneräinen. Tämä tunnetaan myös nimellä puolivalmisteet. Valmiiksi tuotteiksi lasketaan itse valmistettuja ja luovutusvalmiiksi saatettuja ja myytäväksi tarkoitettuja hyödykkeitä. Tavarat ovat ulkopuoliselta tavarantoimittajalta sellaisinaan myytäväksi tarkoitettuja hyödykkeitä. Ennakkomaksuksi lasketaan vaihto-omaisuushyödykkeistä niiden toimittajalle maksettuja kauppahintoja tai osamaksuja. (Tilastokeskus 2021.)

Muuhun vaihto-omaisuuteen lasketaan sellaisinaan tai jalostettuina myytäväksi hankitut tai valmistetut tuotteet sekä hyödykkeet, jotka eivät sisälly edellä mainittuihin vaihto-omaisuus luokkiin. Tällaisia omaisuuksia voivat olla esimerkiksi myytäväksi tarkoitetut tontit ja kiinteistöt. (Tilastokeskus 2021.)

Perustajaurakoitsijan vaihto-omaisuudeksi lasketaan asunto-osakeyhtiön osakkeet sekä muiden kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet. Vaihto-omaisuudeksi lasketaan myös perustajaurakoitsijan omistukseen kuuluvat myymättömät osakkeet. Lisäksi korkein hallinto-oikeus on linjannut 28.6.1991, että rakennusurakoitsijan omistamat asuinhuoneisto-osakkeet luokitellaan vaihto-omaisuudeksi, vaikka niitä vuokrattaisiin pitkillä vuokrasopimuksilla myymistä varten. Lisäksi vaihto-omaisuudeksi lasketaan perustajaurakoitsijan

omistamat huoneisto-osakkeet ja kiinteistöjä omistavan yhtiön osakkeet. (Verohallinto 2018.)

Mikäli perustajaurakoitsija rakentaa urakkasopimuksen perusteella toisen maalle rakennuksen, lasketaan sekin myytäväksi tarkoitetuksi hyödykkeeksi ja kuuluu siten vaihto-omaisuuteen. Mikäli perustajaurakoitsija ostaa omiin nimiinsä, asunto-osakeyhtiölle luovutettavaksi tarkoitetun kiinteistön tai ennen asunto-osakeyhtiön perustamista ostetun kiinteistön, lasketaan sekin silloin perustajaurakoitsijan vaihto-omaisuudeksi. (Verohallinto 2018.)

3.1.4 Maa-alueen tai tontin omistus

Asunto-osakeyhtiölle hankittava tontti voidaan ostaa perustajaurakoitsijan, perustettavan kohdeyhtiön tai olemassa olevan kohdeyhtiön nimeen. Tämä valinta vaikuttaa esimerkiksi osapuolten veroseuraamuksiin. (Verohallinto 2018.)

Mikäli tontti ostetaan perustajaurakoitsijan nimiin, lasketaan se perustajaurakoitsijan vaihto-omaisuudeksi. Tässä tapauksessa ostettu tontti luovutetaan yleensä kohdeyhtiölle ennen rakennustöiden aloittamista. Tontin omistus siirretään joko kaupalla tai sijoituksella. Kun tontti on siirtynyt perustajaurakoitsijalta kohdeyhtiölle, se ei enää kuulu perustajaurakoitsijan vaihto-omaisuuteen. Jos tontti myydään kohdeyhtiölle, tuloutuu tontin luovutushinta myyntihetkellä perustajaurakoitsijan verotuksessa. Tästä myyntihinnasta on sallittua vähentää hankintamenot. Luovutettavan tontin ollessa osa suurempaa maa-alueita, tontille määritettävä hankintameno voidaan laskea esimerkiksi rakennusoikeuksien suhteilla. (Verohallinto 2018.)

Perustajaurakoitsija voi myös sijoittaa omistamansa tontin kohdeyhtiön osakepääomaan kohdeyhtiön perustamisvaiheessa. Jos sijoitettava omaisuus ei ole rahaa, on silloin kyse apportista. Tällainen sijoitus voi olla esimerkiksi tontti. Verotuksellisesta näkökulmasta asunto-osakeyhtiön osakkeiden vaihtamista apportiin tulkitaan vaihtokauppana. Apportin luovutushinta määräytyy omaisuuden markkinahinnan arvon mukaan. Mikäli tontin hankintameno on pienempi kuin tontin luovutushinta, syntyy silloin perustajaurakoitsijalle luovutusvoittoa, joka tulkitaan veronalaiseksi tuloksi. Päinvastaisessa tilanteessa tontin hankintameno on suurempi kuin luovutushinta, syntyy perustajaurakoitsijalle luovutustappiota. Perustajaurakoitsija on oikeutettu vähentämään luovutustappion verotuksessaan. (Verohallinto 2018.)

Perustettavan asunto-osakeyhtiön nimiin tehtävällä kaupalla tarkoitetaan sellaista kauppaa, jossa perustajaurakoitsijan nimissä tehdään kaupat ennen kuin kyseinen asunto-osakeyhtiö on merkitty kaupparekisteriin. Jos kiinteistö ostetaan perustettavan asunto-osakeyhtiön nimiin, lakkaa tontti silloin kuulumasta perustajaurakoitsijan vaihto-omaisuuteen. Tämä vaatii kuitenkin perustettavan asunto-osakeyhtiön hyväksynnän, jotta kauppa olisi sitova. Kiinteistö katsotaan kuitenkin luovutetuksi asunto-osakeyhtiön omaisuudeksi siitä hetkestä lähtien, kun tontilla aloitetaan rakennussopimuksen perusteella työt asunto-osakeyhtiön lukuun. (Verohallinto 2018.)

Kiinteistö voidaan ostaa myös suoraan asunto-osakeyhtiölle. Sellaisessa tilanteessa kiinteistö ei kulje perustajaurakoitsijan kirjanpidon kautta. Myöskään kiinteistön luovutusta ei tapahdu perustajaurakoitsijan verotuksessa eikä sitä lasketa perustajaurakoitsijan vaihto-omaisuudeksi. (Verohallinto 2018.)

3.1.5 Tilinpäätös

Perustajaurakoinnin tilinpäätöksessä noudatetaan Kirjanpitolautakunnan antamaa yleisohjetta. Kyseinen yleisohje perustuu asunto-osakeyhtiön ja perustajaurakoitsijan erillisyyteen. Pääsääntönä toimii suoriteperiaatteen mukainen tilinpäätöskäsittely. (Verohallinto 2018.)

Tärkeimmät ohjeet perustajaurakoitsijan ja asunto-osakeyhtiön kannalta (Verohallinto 2018):

- rakennusurakka tuloutetaan, kun urakka on luovutettu tilaajalle.
- asunto-osakkeiden luovutusajankohta on sopimuksen allekirjoituksen päivämäärä. Tässä vaiheessa asunnon osakkeet eivät enää kuulu myyjän vaihto-omaisuuteen ja asunnon kauppahinta tuloutuu perustajaurakoitsijalle. Pois lukien mahdolliset taloyhtiön lainaosuudet.
- kiinteistö ei kuulu enää perustajaurakoitsijan vaihto-omaisuuteen, kun se on luovutettu asunto-osakeyhtiön omistukseen.

3.2 Tarveselvitys

Rakennushankkeen tarveselvitys on dokumentti, joka kuvailee alustavasti tarvittavia tiloja, niiden vaatimuksia, vaihtoehtoja, tilantarpeen tyydyttämistä sekä taloudellisia tavoitteita. Tarkemmin tarkasteltuna, siinä perustellaan tilanhankinnan välttämättömyys tai tämänhetkisen tilan muutostarpeet, määritellään tarvittavat tilat sekä niiden vaatimukset, selvitetään vaihtoehtoisia mahdollisuuksia sekä tarkastellaan eri vaihtoehtojen hintoja. Lisäksi se sisältää rakennushankkeen toteutusaikataulun, alustavan tilaohjelman sekä kuvailun tiloilta tarvittavista ominaisuuksista. Tarveselvityksen perusteella voidaan tehdä päätös, ryhdytäänkö rakennushankkeeseen. Rakennushankkeeseen ryhdyttäessä tarveselvitys toimii suunnitteluohjeena. (Junnonen & Kankainen 2020, 18.)

3.3 Asemakaavoitus

Kaupunkimaista rakentamista varten vaaditaan asemakaava. Asemakaava on yksityiskohtainen suunnitelma alueen rakentamisesta ja maankäytön kehittämisestä. Asemakaava on eräänlainen kartta, joka näyttää tietyn kaupunginosan tai korttelin rakennukset sekä tontit. Kaava-alueen laajuus voi vaihdella tapauskohtaisesti. Pelkästään Espoossa on käynnissä noin parisataa asemakaavoituskohdetta. Jos alueella on voimassa oleva asemakaava, voidaan rakennuslupaa hakea sen mukaisesti. (Espoo 2021b.)

Tontin haltijalla on oikeus anoa asemakaavan muutosta tiettyjen ehtojen täytyessä. Ennen muutoshakemuksen jättämistä on kuitenkin kannattavaa ottaa yhteys alueen vastaavaan aluearkkitehtiin ja keskustella muutosten tarkoituksenmukaisuudesta sekä niiden mahdollisuudesta. Kaavamuutosta voidaan hakea siihen soveltuvalla hakemuskaavakkeella. Jos asemakaavan muutos on laadittu maanomistajan aloitteesta ja sen muutos on yksityisen edun mukainen, on kunnalla oikeus periä kaavan muutoksesta ja käsittelystä koituvat kustannukset. Asemakaavan muutoshakemuskaavake sisältää sitoumuksen näistä koituvien kustannusten korvaamiseksi. (Espoo 2021c.)

Asemakaavan muutoshakemuksessa vaaditaan seuraavat liitteet (Espoo 2021c):

- kaupparekisteriote, josta selviää yrityksen tai asunto-osakeyhtiön allekirjoitusoikeus
- asunto-osakeyhtiöllä kopio yhtiökokouksen pöytäkirjasta, josta selviää kenellä valtuus hakea kaavamuutosta

- lainhuutodistus tai muu vastaava dokumentti, josta selviää omistusoikeus tai hallintaoikeus
- valtakirja tarvittaessa.

3.4 Rakennushankkeen projektisuunnitelma

Rakennushankkeesta tulee laatia projektisuunnitelma, jonka tarkoitus on määrittää miten tilaajaorganisaation menetelmiä kohdistetaan yksittäisiin rakennushankkeisiin sekä varmistaa työmaatoiminnan yleinen laatu. Projektisuunnitelman tulisi käsitellä rakennushankkeen mahdollisia erityisominaisuuksia sekä riskejä. Projektisuunnitelman laatimisesta vastaa pääurakoitsijan projektinjohto. Rakennustyömaan työnjohto vastaa projektisuunnitelman soveltamisesta ja sen noudattamisesta työmaalla. (Ratu S-1229, 2011.)

Projektisuunnitelman perustietoihin kuuluvat seuraavat tiedot: urakkaohjelmat ja urakkarajaliitteet, rakennustyömaan olosuhteet, rakennussuunnitelmat, rakennustyömaan tavoitteet, riskianalyytit sekä rakennustyömaan aloituskokouksen pöytäkirja. (Ratu S-1229, 2011.)

Projektisuunnitelma selkeyttää työmaan vastuunjakoa sekä helpottaa yleisesti valvottavien tehtävien dokumentointia. Lisäksi sen tulee kuvailla, kuinka rakennushankkeessa suunnitellaan ja valvotaan kustannuksia, turvallisuutta, hankintoja sekä aikatauluja. Tehtävien dokumentoiminen on erityisen tärkeää suunnittelun ja työskentelyn näkökulmasta. Projektisuunnitelma voidaan jakaa myös pääurakoitsijaorganisaation ulkopuolelle, esimerkiksi asiakkaille. (Ratu S-1229, 2011.)

Rakennustyömaan suunnittelun ja toteuttamisen tukemiseksi järjestetään työmaan tavoitekokous. Tavoitekokouksessa tarkastellaan työmaan aloitustilannetta ja rakennussuunnitelmia sekä asetetaan tavoitteet työmaan onnistumiselle. Työmaan seurantalavereja järjestetään noin kahden kuukauden välein. Seurantalavereissa käsitellään työmaan yleistä tilannetta työpäällikön näkökulmasta. (Ratu S-1229, 2011.)

3.5 Lainhuuto

Aina kun tontti vaihtaa Suomessa omistajaa, tulee tontin uuden haltijan omistusoikeus kirjata Maanmittauslaitoksen ylläpitämään julkiseen rekisteriin. Tontin omistusoikeus kirjataan lainhuutoa hakemalla. Jos tontista ei ole kirjattu lainhuutoa, sitä ei voida käyttää

velan vakuutena. Jos tontti on saatu haltuun kaupan yhteydessä, riittää hakemuksen liitteeksi maksukuitti kauppahinnasta. Jos kauppa on tapahtunut ennen 1.11.2019, tulee liitteeksi liittää myös varainsiirtoveron maksukuitti. Kun lainhuuto on kirjattu rekisteriin, näkyy uusi omistaja lainhuutotodistuksessa. Lainhuutoa tulee hakea viimeistään kuuden kuukauden kuluessa sopimuksen allekirjoitushetkestä lähtien. Omistusoikeuden myöhempi siirtyminen ei vaikuta velvollisuuteen hakea lainhuutoa. (Maanmittauslaitos 2021.)

Kuuden kuukauden määräajan ylitys korottaa kiinteistöstä maksettavaa varainsiirtoveroa. Varainsiirtoveron korotus voi olla korkeintaan kaksinkertainen alkuperäisestä summasta. (Maanmittauslaitos 2021.)

3.6 Varainsiirtovero ja verovapaus

Suomessa varainsiirtovero tulee maksaa kiinteistön, asunto-osakkeen tai arvopaperipörssin ulkopuolella tapahtuneen arvopaperin kaupasta. Lisäksi kaupasta täytyy tehdä varainsiirtoveroilmoitus. Kaupassa ostava osapuoli on ilmoitusvelvollinen sekä verovelvollinen. Varainsiirtovero tulee ilmoittaa ja maksaa omatoimisesti. (Verohallinto 2021.)

Rakennusten, kiinteistöjen, maa-alueiden sekä kesämökkien varainsiirtoveroprosentti on 4 %. Asunto-osakkeiden, liikehuoneistojen, varastojen, autopaikkojen sekä venepaikkojen varainsiirtoveroprosentti on 2 %. Arvopaperipörssin ulkopuolella tapahtuneen arvopaperikaupan varainsiirtoveroprosentti on 1,6 %. (Verohallinto 2021.)

Tiettyjen ehtojen täytyessä, varainsiirtoveroa ei tarvitse maksaa. Maksuveloitteen poistuminen ei siltikään poista ilmoitusvelvollisuutta. Tällaisia ehtoja ovat esimerkiksi ensiasunnon ostaminen tai verotuksen määrän ollessa alle 10 euroa. Maksuvelvollisuus ja ilmoitusvelvollisuus eivät koske osakkeiden uusmerkintää, perintöä, ositusta, lahjaa, arvopaperipörssistä ostettuja osakkeita tai vastaavia arvopapereita eikä asumisoikeusasuntoa. (Verohallinto 2021.)

Mikäli perustajaurakoitsija hankkii kiinteistön omiin nimiinsä, joutuu se maksamaan varainsiirtoveron kahteen kertaan. Ensimmäisen kerran kiinteistöä ostaessaan sekä toisen kerran luovuttaessaan kiinteistön asunto-osakeyhtiölle. (Verohallinto 2018.)

Kiinteistö voidaan hankkia myös suoraan asunto-osakeyhtiölle, jolloin kiinteistön luovutusta ei tapahdu. Kun kiinteistön luovutusta ei tapahdu, säästytään varainsiirtoveron maksamisesta kahteen kertaan. (Verohallinto 2018.)

Mikäli verohallinnon asettamat ehdot täyttyvät, on ensiasunnon ostaja silloin vapautettu varainsiirtoverosta. Ostettava asunto tulee olla ostajan ensiasunto ja hänen tulee olla kaupantekohetkellä iältään 18–39 vuotta täyttänyt. Ostajan tulee omistaa asunnosta vähintään puolet tai enemmän sekä ostettavan asunnon pitää tulla vakituisesti asunnoksi ja siihen muutetaan kuuden kuukauden kuluessa kaupantekohetkestä tai RS-kohteissa omistusoikeuden siirtymisestä. Ostaja ei saa omistaa ennen kaupantekohetkeä yli puolta mistään muusta asunnosta tai rakennuksesta. Kaikkien näiden ehtojen täytyessä on asunnonostaja oikeutettu verovapauteen. (Verohallinto 2017.)

Ensiasunnoksi luokitellaan asunto-osakkeet sekä kiinteistöt. Verovapaus ei kuitenkaan koske esimerkiksi autopaikkaa tai autotallia. Ilmoitusvelvollisuus säilyy kuitenkin aina, vaikka verosta olisikin vapautettu. (Verohallinto 2017.)

3.7 Asunto-osakeyhtiön perustaminen

Asunto-osakeyhtiön perustaminen tapahtuu perustamissopimuksen laatimisella ja sen rekisteröimisellä kaupparekisteriin. Perustamisilmoitus tulee tehdä viimeistään kolme kuukautta perustamissopimuksen allekirjoitushetkestä. Jos ilmoitusta ei tehdä määräaikaan mennessä, raukeaa silloin asunto-osakeyhtiön perustuminen. Ilmoituksen voi tehdä kuka tahansa kyseisen asunto-osakeyhtiön hallituksen jäsen. Ilmoitukseen tarvitaan yhtiöjärjestyksessä vaaditut tiedot sekä hallituksen jäsenten, osakkeenomistajien, isännöitsijän sekä tilintarkastajan tiedot. (Patentti- ja rekisterihallitus 2021.)

3.7.1 Yhtiöjärjestys

Asunto-osakeyhtiön perustamisvaiheessa tulee sille laatia yhtiöjärjestys. Yhtiöjärjestyksen sisältö perustuu asunto-osakeyhtiölain täydentäviin määräyksiin. Yhtiöjärjestyksen täytyy sisältää vähintään seuraavat asiat (Viiala & Rantanen 2015, 15–17):

- yhtiön toiminimi ja kotipaikkakunta
- yhtiön hallitseman rakennuksen ja kiinteistön sijainti sekä hallintaperuste
- osakehuoneistoiden sijainti rakennuksessa tai kiinteistöllä sekä niiden kirjain ja numerotunnus
- laskettu pinta-ala, huoneiden lukumäärä sekä käyttötarkoitus

- yksilöinti josta selviää, mikä osake tuottaa minkäkin osakehuoneiston hallintaoikeuden
- yksilöinti josta selviää yhtiön hallussa olevat osakehuoneistot sekä muut yhtiön hallussa olevat tilat
- yhtiövastikkeen määräyksen perusteet, yhtiövastikkeen suuruus sekä sen maksutapa
- tilikauden määrittäminen.

Mikäli yhtiöjärjestyksessä ei ole erikseen määritetty jotain tiettyä seikkaa, esimerkiksi hallituksen jäsenten lukumäärää, noudatetaan tällöin asunto-osakeyhtiölain säädöksiä. Yhtiöjärjestyksen säädökset eivät voi olla ristiriidassa asunto-osakeyhtiölain kanssa. Yhtiöjärjestyksestä on myös mahdollista muuttaa. Yhtiön hallitus käsittelee muutokset, jonka jälkeen muutoksista äänestetään yhtiökokouksessa. Yhtiöjärjestyksen muuttamiseen vaaditaan vähintään 66 %:n enemmistö. (Viiala & Rantanen 2015, 15–17.)

3.7.2 Yhtiökokous

Yhtiökokous on asunto-osakeyhtiön korkein päättävä elin. Yhtiökokous on järjestettävä viimeistään kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Yhtiöjärjestys ei voi määrätä muuta aikamäärää, sillä kuuden kuukauden määräaika tulee suoraan asunto-osakeyhtiölaista. Kaikki asunto-osakeyhtiön osakkaat tulee kutsua yhtiökokoukseen. (Viiala & Rantanen 2015, 19–20.)

Yhtiökokouksissa päätetään kokouskutsussa listatuista asioista, asunto-osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen määrittämisestä asioista sekä mahdollisista hallituksen esittämistä asioista. Lähtökohtaisesti yhtiökokouksessa ei voi käsitellä asiaa, jota ei ole ennakkoon ilmoitettu yhtiökokouksen kutsussa. Poikkeuksen tekevät asunto-osakeyhtiölaissa määrätyt yhtiökokouksessa päätettävät asiat, ehdotus erikoistarkastuksen määräyksestä sekä tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan valinta. Jos yhtiökokouksessa ehdotetaan yhtiöjärjestyksen muuttamista, tulee muutokset mainita jo kokouskutsussa. Osakkailla on oikeus saada oma asia yhtiökokouksen käsiteltäväksi. Tämä tulee vaatia kirjallisena asunto-osakeyhtiön hallitukselta hyvissä ajoin, jotta se voidaan sisällyttää kokouskutsuihin. (Viiala & Rantanen 2015, 19–20.)

Yhtiökokouksessa tulee käsitellä ainakin yhtiön tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastuskertomus sekä toiminnantarkastuskertomus. Näiden lisäksi hallituksen tulee esittää

kokouksessa kirjallinen selvitys seuraavan viiden vuoden aikana tapahtuvien yhtiön rakennusten tai kiinteistöjen kunnossapitotöistä, jotka vaikuttavat huoneistoiden käyttöön, yhtiövastikkeen suuruuteen tai muihin osakkaille maksettavaksi jääviin kustannuksiin. Hallituksen tulee lisäksi esittää yhtiössä jo tapahtuneet kunnossapito- ja muutostyöt sekä niiden ajankohdat. (Viiala & Rantanen 2015, 19–20.)

Yhtiökokouksessa päätettävät asiat (Viiala & Rantanen 2015, 19–20):

- hallituksen jäsenten, toiminnantarkastajan sekä tilintarkastajan valinta
- tilinpäätöksen hyväksyntä ja allekirjoitus
- taseen näyttämän voiton käyttäminen
- talousarvio sekä yhtiövastikkeen määrä
- vastuuvapaudesta isännöitsijälle sekä hallituksen jäsenille
- muut yhtiöjärjestyksen mukaisesti käsiteltävät asiat.

4 TUOTANNON JA SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Rakennuslupa

Suomessa rakennuksen rakentaminen on luvanvaraista toimintaa, johon tarvitaan aina rakennuslupa. Rakennuslupa vaaditaan myös erilaisiin muutos- ja korjaustöihin, jotka voidaan rinnastaa rakennuksen rakentamiseen. Rakennuslupa tarvitaan myös muutostöihin rakennuksen runkoon tai sen teknisiin järjestelmiin, jotka voivat vaikuttaa rakennuksen energiatehokkuuteen. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999, § 125.)

Ennen kuin rakennuslupahakemus voidaan lähettää, rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee varmistaa suunnittelijoiden pätevyys sekä rakennuspaikkaan kohdistuvan luvan myöntämisen edellytysten täyttyminen. Suunnittelun lähtöaineisto kerätään yhteistyössä suunnittelijoiden sekä hankkeeseen ryhtyvän kanssa. Hankkeen pääsuunnittelija sopii ennakkoneuvottelun rakennusalueen lupavalmistelijan kanssa. (Espoo 2021d.)

Kuntien tehtävänä on valvoa rakentamista kunnan nimittämän rakennusvalvontaviranomaisen kautta (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999, § 21). Rakennusvalvontaviranomaisen työtehtäviin kuuluu huolehtia kunnan sisällä tapahtuvasta rakentamisesta, vahvia kaavojen noudattamista, käsitellä erilaisia rakentamiseen liittyviä lupa-asiakirjoja sekä tarkkailla rakennetun ympäristön kunnossapitoa (Maankäyttö- ja rakennusasetus 895/1999, § 4).

4.2 Pääpiirustukset

Rakennuslupahakemukseen laitetaan liitteeksi rakennuksen pääpiirustukset, joihin kuuluvat asemapiirustus, julkisivupiirustukset, pohjapiirustus sekä leikkauspiirustukset. Pääpiirustuksien laatiminen on hankkeen rakennussuunnittelijan vastuulla. Rakennussuunnittelija hyväksyy pääpiirustukset kuittaamalla ne omalla nimellään. Jos rakentamiselle asetetut vaatimukset eivät ole tarpeeksi selviä pääpiirustuksien perusteella, voi rakennusvalvontaviranomainen vaatia lisäselvityksiä ennen luvan myöntämistä. (RT 15-10824, 2004.)

Pääpiirustukset koostuvat piirustuslehdistä, joissa erilaiset piirrokset voivat rakennuskohteesta riippuen sijaita samalla tai eri sivulla. Yleisen käytännön mukaan

asemapiirustus esitetään omalla erillisellä sivullaan. Samalla sivulla piirrosten vieressä voi olla myös muuta kuvallista materiaalia tai tekstiä. Piirustuslehti taitellaan A4 paperin kokoon siten, että piirustuksen nimiö jää näkyviin etusivulle. Jos piirustuksessa näkyy vain tietty osa rakennuksesta, tulee siitä tehdä kirjallinen merkintä nimiön yläpuolelle sijaitsevaan paikannuskaavioon. Lisäksi etusivulle tulee varata tilaa rakennusvalvontaviranomaisen merkinnöille. (RT 15-10824, 2004.)

Rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan poiketa rakennuslupahakemukseen liitetystä suunnitelmista tietyin ehdoin. Tämä ei kuitenkaan saa vaikuttaa rakentamisen laatuun eikä naapurien asemaan. Lisäksi se ei saa huomattavalla tavalla muuttaa lupaa. (RT 15-10824, 2004.)

4.2.1 Asemapiirustus

Asemapiirustus esittää rakennuspaikkaa ennen rakentamista, sen jälkeen sekä rakentamisen vaikutukset tonttiin ja lähiympäristöön. Asemapiirustuksesta tulee käydä ilmi, että suunniteltu rakentaminen on alueen asemakaavan, maankäyttösuunnitelman sekä rakennusjärjestyksen mukainen. Asemapiirustuksen tulee ottaa kantaa myös naapurien asemaan. Korjaus- ja muutostöissä asemapiirustus laaditaan vain niistä alueista, joihin korjaus- tai muutostyöt kohdistuvat. (RT 15-10784, 2002.)

Asemapiirustuksesta tulee käydä ilmi seuraavat tiedot (RT 15-10784, 2002):

- rakennuspaikan rajat, kiinteistöjen tunnuksat, kaavamerkinntät, katujen ja teiden nimet, lähiympäristön rajat sekä korkeussuhteet
- tontille rakennettavat tai purettavat rakennelmat ja rakennuksien etäisyys rajoista sekä rakennuksien etäisyys rantaviivasta
- rakennuksien päämitat ja kerrosluvut sekä piha-alueiden korkeusasemat
- alhaisimman viemäroidyn kerroksen korkeusasema ja viemäriin padotuskorkeus
- vesimittarin, kaivojen, vesijohtojen, perusvesikaivojen ja pintakaivojen sijainnit
- viemäriin reitit kiinteistöltä julkiseen viemäriin sekä jätehuoltoon liittyvät rakennelmat ja niiden sijainnit
- tontilla sijaitsevat voimajohdot ja kaapelikanavat
- tontille pääseminen, liikennejärjestelyt, autopaikkojen, pelastusteiden sijainti

- portaiden, tukimuurien, puiden, istutusten, laiturien, leikkipaikkojen, oleskelualueiden, väestösuojan uloskäyntien, öljysäiliöiden, maalämpöputkien sekä luiskien sijainnit ja luiskien kaltevuus.

4.2.2 Pohjapiirustus

Pohjapiirustukset laaditaan rakennettavan rakennuksen kerroksista, vesikatosta sekä mahdollisista kellarikerroksista tai ullakoista. Vesikatosta tarvitaan pohjapiirustus erityisesti silloin, kun julkisivupiirustuksesta ei käy riittävän selvästi ilmi kulkuteiden, laitteiden tai rakenteiden sijainnit vesikatolla. Pystysuuntaiset rakenteet ja niiden osat esitetään leikattuina. Vaakasuuntaiset rakenteet esitetään projektiona. Pohjapiirustuksiin kirjataan leikkauspiirustuksia vastaavat sijainnit sekä suunnat. (RT 15-10824, 2004.)

Tarvittaessa pohjapiirustuksiin voidaan myös merkitä esimerkiksi: ikkunoiden koot rakennuksen energiatalouden tai luonnonvalon vähimmäisvaatimuksen osoittamiseksi, sammutusreitit maanalaisiin tiloihin, rakennuksen vaippaan kohdistuvat ääneneristävyyksivaatimukset sekä palopostien ja kuivanusuputkien sijainnit. (RT 15-10824, 2004.)

Pohjapiirustuksesta tulee käydä ilmi seuraavat tiedot (RT 15-10824, 2004):

- rakenteet ja niiden päämitat, rakenteissa sijaitsevat aukot, kuilut sekä roilot
- kylmät ja puolilämpimät tilat, rakenteiden etäisyys naapurirakennuksista sekä huoneistoiden käyttötarkoitukset
- rakennuksen vaipan ulkopuoliset sekä alapohjan alapuolella sijaitsevat rakenteet
- ääneneristävyydet, palo-osastoinnit sekä niiden paloluokat
- lattiakaivot, vesipisteet, kiinteät kalusteet, varusteet sekä alakattojen alueet
- ovien, käytävien, varateiden leveys sekä kerroksien ja tasojen korkeusasemat
- porrashuoneiden, tasanteiden sekä syöksyjen mitat
- hissien, hissien vapaatilojen sekä luiskien mitat ja luiskien kaltevuus
- pyörähdystila wc- ja pesutiloissa.

4.2.3 Leikkauspiirustus

Leikkauspiirustukset tulee laatia rakennuksen kaikista rakenteista, joiden ominaisuudet ja yksityiskohdat on tarpeellista osoittaa. Leikattavia tasoja tulee valita rakennuksen

kerroksien, piha-alueiden sekä sen korkeussuhteiden selventämisen kannalta. Leikattavia tasoja tulee olla riittävä määrä. Leikkauspiirustuksessa pysty- ja vaakarakenteet esitetään aina leikattuina. Yleinen käytäntö on asettaa leikkaustasoksi 1000 mm jokaisen leikattavan kerroksen lattian yläosasta. Rakennesuunnittelija voi valita myös leikkaustasoksi jonkin muun korkeuden, mutta tällöin leikkaustason korkeus tulee kirjata piirustukseen. (RT 15-10824, 2004.)

Rakennuksen korkeus määritetään julkisivupinnan ja vesikaton leikkausviivan korkeudesta maanpinnasta. Julkisivupinnan leikkauskohdan korkeusasemat esitetään korkeuslukuina tai korkeusmittana maanpinnasta. (RT 15-10824, 2004.)

Leikkauspiirustuksesta tulee käydä ilmi seuraavat tiedot (RT 15-10824, 2004):

- rakenteet, rakennuksen osat, aukot sekä ulokkeet
- kerrokorkeudet, kerrososastointi
- portaiden, luiskien, kuilujen, parvien sekä alakattojen sijainnit
- rakennuksen vaipan ulkopuoliset sekä alapohjan alapuolella sijaitsevat rakenteet
- ajoaukkojen, kulkuaukkojen, huoneistoiden sekä kulkuväylien korkeudet
- yläpohjien, välipohjien sekä alapohjien rakenteiden mitat
- suojakaiteiden, ikkunapenkkin, sokkelien sekä räystäiden korkeudet
- maanpinnan, julkisivupinnan sekä vesikaton harjan korkomitat
- salaojien sijainnit sekä piha-alueen pinnan korkeusasemat
- vesikaton kaltevuuden suhdeluvun.

4.2.4 Julkisivupiirustus

Julkisivupiirustuksen tarkoitus on osoittaa, että rakennettava rakennus täyttää arkkitehtuuriltaan kauneuden, sopusuhtaisuuden, ympäristön sekä maiseman vaatimukset. Julkisivupiirustukset laaditaan rakennuksen kaikista ulospäin näkyvistä osista. Lisäksi kaupunkiympäristössä rakennuksen liittyminen viereisiin rakennuksiin tulee esittää. (RT 15-10824, 2004.)

Rakennus piirretään siten, että siitä voidaan arvioida rakennuksen soveltuminen tontille ja sen suhde ympäröivään maisemaan ja ympäristöön. Vesikaton kaltevuus tulee merkitä julkisivupiirustuksiin. Julkisivupiirustuksiin tulee merkitä pintojen materiaalit,

rakennuksen materiaalit, värit sekä pintakäsittelyt. Julkisivupiirustuksessa varjostus luodaan siten, että rakenteen oleelliset tiedot eivät jää varjon alle. (RT 15-10824, 2004.)

Julkisivupiirustuksesta tulee käydä ilmi seuraavat tiedot (RT 15-10824, 2004):

- ovien, porttien, luukkujen, aukkojen sekä säleikköiden sijainnit
- ikkunoiden jaotus, syvennykset sekä ulkonemat
- rakennusosien koristelut ja julkisivujen materiaalit ja väriytykset
- savunpoistoluukut ja savunpoistoon soveltuvien ikkunoiden sijainnit
- palkkien, pilarien, aurinkosuojien, ilmanvaihtokonehuoneen sekä hissikonehuoneen, talotikkaiden, lumiesteiden sekä kattosiltojen sijainnit
- savupiippujen, räystäiden, sokkelilinjan, aitojen, tukimuurien, katoksien, parvekkeiden sekä ulkoportaiden sijainnit ja korkeudet
- julkisivussa näkyvät esineet ja laitteet, esimerkiksi lautasantennit tai aurinkokeräimet
- luiskat ja niiden kaiteiden sekä käsijohtimien sijainnit
- suunniteltu maanpinta.

4.3 Suunnittelutehtävien vaativuusluokat

Suunnittelutehtävät jaetaan neljään eri vaativuusluokkaan: poikkeuksellisen vaativaan-, vaativaan-, tavanomaiseen- sekä vähäiseen luokkaan. Yhdessä rakennushankkeessa voi olla useamman vaativuusluokan suunnittelutehtäviä. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999, § 120 d.)

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, § 120 d) mukaan vaativuusluokkaan vaikuttavat tekijät ovat

- rakennuksen koko ja sen käyttötarkoitus
- arkkitehtoniset ja tekniset vaatimukset
- rakennuksen energiatehokkuus ja rakennusfysikaaliset ominaisuudet
- rakennuksen kuormitukset ja palokuormitukset
- rakennuksen terveydelliset vaatimukset
- kantavien rakenteiden ominaisuudet
- ympäristön ja rakennuspaikan ominaisuudet
- suunnittelu-, laskenta- ja mitoitusmenetelmät

- mahdolliset rakennussuojelun vaatimukset.

4.4 Suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimukset

Suunnittelijoiden on oltava luonnollisia henkilöitä. Rakennussuunnittelijan ja erityissuunnittelijan kelpoisuusvaatimukset vaihtelevat suunnittelutehtävän vaativuusluokasta riippuen. Pääsuunnittelijan on läpäistävä vaativuusluokan vaatimukset vähintään samalta tasolta kuin rakennuksen vaativin suunnittelutehtävä. Lisäksi vaaditaan asiantuntemusta sekä ammattitaitoa erilaisten suunnitelmien yhteensovittamisesta. Vähäisen vaativuusluokan suunnittelutehtävissä riittää osaaminen rakennuskohteen ja suunnittelutehtävän laatu ja laajuus huomioiden. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999, § 120 e.)

Tavanomaisen vaativuusluokan suunnittelutehtävissä vaaditaan tehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alan tutkinto, joka vastaa vähintään teknikon tai on sitä vastaavan tutkinnon tasoinen. Lisäksi vaaditaan vähintään kolmen vuoden työkokemus avustamisesta vähintään tavanomaisessa vaativuusluokan suunnittelutehtävissä. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999, § 120 e.)

Vaativassa vaativuusluokan suunnittelutehtävässä vaaditaan tehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alan korkeakoulututkinto, ammattillisen korkea-asteen tutkinto, tai vastaava tutkinto. Lisäksi vaaditaan vähintään kahden vuoden työkokemus avustamisesta vähintään vaativissa suunnittelutehtävissä. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999, § 120 e.)

Poikkeuksellisen vaativassa vaativuusluokan suunnittelutehtävässä vaaditaan tehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alan ylempi korkeakoulututkinto. Lisäksi vaaditaan vähintään kuuden vuoden työkokemus vaativan vaativuusluokan suunnittelutehtävistä. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999, § 120 e.)

4.5 RS-järjestelmä ja turva-asiakirjat

RS-lyhenne tarkoittaa rahalaitosten neuvottelukunnan suosittamaa. RS-järjestelmän tärkein tarkoitus on varmistaa rakennushankkeen valmistuminen ja mahdollisten vikojen korjaus, vaikka rakennuttaja olisikin maksukyvytön. RS-järjestelmän ajatuksena on turvata rakennusvaiheessa myytävän asunnonostajan edut. (lf 2021.)

Uusien asuntojen kauppa jaetaan kahteen eri luokkaan: RS-kohteisiin ja sellaisiin rakennuskohteisiin, joiden myyminen aloitetaan vasta niiden valmistuttua. RS-kohteet myydään rakentamisprosessin aikana. Lisäksi niihin on asetettu asuntokauppalaan velvoittamat, asunnonostajaa suojaavat turvajärjestelmät. RS-pankin velvollisuuksiin kuuluu valvoa rakentamisaikataulua, säilyttää asuntokauppalaan velvoittamat turva-asiakirjat sekä myyjän suorituskyvyttömyysvakuutusta. (Asuntosäätiö 2021.)

Asuntokauppalaki määrittelee rakentamisvaiheessa myytävien asuntojen ostajaa suojaavat vaatimukset. Näistä tärkeimmät vaatimukset ovat, että rakentamisvaiheessa tehtävä asuntokauppa on laadittava kirjallisena ja perustajaosakkaan on huolehdittava turva-asiakirjojen asianmukaisesta säilytyksestä. Vaatimuksiin kuuluvat myös ostajan oikeus valita edustajakseen rakennustyön tarkkailija ja tilintarkastaja. Lisäksi myyjällä on velvollisuus asettaa rakennushankkeelle sen vaatimat vakuutukset. (Palviainen 2006, 5.)

Turva-asiakirjat muodostavat rakennushankkeen toteutuksen kehyksen (Rakennusteollisuus 2021b). RS-pankille luovutettavat turva-asiakirjat sisältävät seuraavat dokumentit (Valtioneuvosto):

- asunto-osakeyhtiön perustamiskirja, yhtiöjärjestys sekä kaupparekisterinote
- asunto-osakeyhtiön taloussuunnitelma sekä pankkien ilmoitukset yhtiölle myönnettyjen lainojen lyhennyssuunnitelmista, lainojen koroista, laina-ajoista sekä lainojen pääomista
- tontin lainhuutotodistus tai muu vastaava todistus joka osoittaa hallintaoikeuden maa-alueeseen
- tontin rasiustodistus ja kiinteistörekisterin ote
- tontille rakennettavan rakennuksen pääpiirustukset sekä rakennuslupa
- rakentamistapaselostus sekä tarvittaessa mahdolliset erikoistyöselostukset
- kaikki rakentamista koskevat kokonaisurakka-, osaurakkasopimukset sekä niiden urakkahinnat.

Näiden lisäksi asuntokauppalaissa on määritetty seuraavat vakuudet, jotka tulee säilyttää turva-asiakirjojen kanssa (Asuntokauppalaki 843/1994, § 17-19):

- vakuutukset rakentamista ja asunto-osakkeiden kauppaa koskevien sopimusten täyttämiseksi
- vakuutus perustajaosakkaan maksukyvyttömyyden varalta.

5 RAKENTAMISEN, MYYMISEN JA LUOVUTUKSEN VAIHEET

5.1 Ennakkomarkkinointi

Rakennettavien asuntojen ennakkomarkkinointi aloitetaan ennen rakentamisen aloittamista. Ennakkomarkkinoinnin tarkoituksena on selvittää rakennettavan kohteen kysyntää asuntomarkkinoilla. Ennakkomarkkinoinnin aikana rakennettavasta kohteesta on tiedossa sen tärkeimmät tiedot, esimerkiksi hinta ja pohjapiirustukset. Ennakkomarkkinoinnin aikaiset tiedot eivät ole lopullisia, joten ne voivat muuttua ennen kuin rakentamispäätös tehdään. (Asuntosäätiö 2021.)

Ennakkomarkkinoinnin kohteista ilmoitetaan esimerkiksi internetin, lehtien sekä muiden vastaavien jakelukanavien kautta. Rakennuskohteesta kiinnostuneet ostajaehdokkaat tekevät asunnosta ennakkovarauksen. Ennakkovaraus ei kuitenkaan sido heitä asunnon ostamiseen. Ennakkomarkkinoinnin päätyttyä, rakennuskohde voidaan liittää RS-järjestelmään. Tässä vaiheessa ostajaehdokkaat päättää, tekeekö hän asunnosta kaupan. Ennakkovarauksesta peritään yleensä tietyn suuruinen varausmaksu. Ennakkovarausmaksu saa olla korkeintaan 4 % asunnon kauppahinnasta. Mikäli asuntokauppoja ei synny, tulee ennakkovarausmaksu palauttaa asunnon varaajalle. (Palviainen 2006, 6.)

5.2 Asunnon myyntihinnan määrittäminen

Asunnon myyntihinta koostuu monista eri tekijöistä. Asunnon sijainnilla on yksi suurin vaikutus sen myyntihintaan. Myyntihintaan vaikuttaa myös taloyhtiön ikä ja sen kunto. Luonnollisesti myös kyseisen asunnon kunnolla on vaikutus myyntihintaan. Asunnon hintaan voi vaikuttaa myös vähäisemmät tekijät: hieno maisema, lasitettu terassiparveke, asunnon kerrosnumero tai muut vastaavat asunnon ominaisuudet. Yksittäiset sisustusratkaisut harvemmin vaikuttavat asunnon hintaan. (Huoneistokeskus 2021.)

Ylivoimaisesti suurin vaikuttaja uuden kerrostaloasunnon hintaan on verotus tai erilaiset veronluontoiset maksut. Uuden kerrostaloasunnon myyntihinnasta noin 45 % on veroja tai veronluontoisia maksuja. Lisäksi tontin osuus asunnon myyntihinnasta voi olla huomattavan suuri. Erityisesti Helsingin keskeisimmillä alueilla, se voi olla jopa puolet

asunnon myyntihinnasta. Yleisesti pääkaupunkiseudulla verojen ja tontin yhteenlaskettu vaikutus asunnon myyntihintaan on noin 60 %:n luokkaa. (Rakennusteollisuus 2014.)

Asunnon myyntihintaan vaikuttavat myös verot ja veronkaltaiset maksut, kuten (Rakennusteollisuus 2014):

- arvonlisävero
- varainsiirtovero
- työeläke- ja työtapaturmavakuutusmaksut
- kaavoituksesta maksettavat korvaukset kaupungille
- työntekijöiden palkkatulojen verot.

Lisäksi asunnon myyntihintaan vaikuttavia muita kuluja (Rakennusteollisuus 2014):

- urakoitsijoiden katteet
- työntekijöiden palkat
- palvelut
- teollisuus
- ulkomainen tuonti.

Rakentamisen erilaiset viranomais määräykset ja velvoitteet vaikuttavat myös uuden asunnon hintaan. Ympäristöministeriön asetuksessa asuin-, majoitus- ja työtiloista on määritelty huoneistolle tiettyjä vähittäisvaatimuksia. Tällaisia vaatimuksia ovat esimerkiksi (Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista 1008/2017):

- asuinhuoneiston huoneistoalan kokoon liittyvät vaatimukset
- asuinhuoneiston vähimmäiskorkeus
- ikkunoiden valoaukkojen koko
- etäisyydet vastapäisiin rakennuksiin
- asuinhuoneiston lattian korkeus
- tilat lepoa, oleskelua, ruokailua, ruoanvalmistusta, hygienian hoitoa sekä tavaroiden säilytystä varten
- asuinhuoneiston käytössä oleva irtaimiston, ulkoiluvälineiden, polkupyörien sekä lastenvaunurattaiden säilytystä varten olevat tilat
- asuinhuoneistossa oltava käymälä sekä riittävä perusvarustus hygienian hoitoon ja ruoanvalmistusta varten
- kulkuteiden mitoitukset

- leikkipaikkojen, autopaikkojen sekä jätehuoltotilojen turvallinen sijoitus.

Lisäksi asuntoja koskettaa Sosiaali- ja terveysministeriön asettamat vaatimukset terveydellisistä olosuhteista. Asetuksessa on mainittu vaatimuksia koskien esimerkiksi huoneilman kosteudesta, lämpötilasta, huoneilman virtausnopeudesta, vesijohtoveden lämpötilasta, melusta, haihtuvista orgaanisista yhdisteistä, formaldehydistä, hiilimonoksidista, tupakansavusta, hiukkasmaisista epäpuhtauksista sekä mikrobeista. (Sosiaali- ja terveysministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista 545/2015.)

5.2.1 Velaton myyntihinta

Asuntojen myynnissä ilmoitetaan yleensä kaksi eri hintaa asunnolle, jotka ovat asunnon myyntihinta sekä velaton myyntihinta. Velaton myyntihinta sisältää asunnon myyntihinnan lisäksi myös asuntoon kohdistuvat lainaosuudet yhteisestä taloyhtiölainasta. Velaton myyntihinta on siis asunnon lopullinen hinta asiakkaalle, jos lainat maksetaan pois. Asuntokauppalaki velvoittaa asunnon myyjää ilmoittamaan asunnon molemmat hinnat. Erityisesti uusissa kerrostalokohteissa asunnon pelkän myyntihinnan ilmoittaminen antaisi vääristyneen käsityksen asunnon kokonaishinnasta. Taloyhtiölainaa voidaan lyhentää kuukausittain perittävänä rahoitusvastikkeena, tai se voidaan maksaa heti pois asuntokauppoja tehdessä. (Suomen Kiinteistövälittäjät ry 2021.)

Asunnon velaton myyntihinta ei aina pidä sisällään kaikkia asunnon kuluja, esimerkiksi jos asunto on rakennettu vuokratontille ja siitä peritään vuokraa tai taloyhtiön remontin yhtiölainaosuus. Joskus tonttivuokra on sisällytetty hoitovastikkeeseen. Pääkaupunkiseudun uudiskohteissa tonttivuokra harvemmin sisällytetään hoitovastikkeeseen. (Suomen Kiinteistövälittäjät ry 2021.)

5.2.2 Pinta-ala

Pinta-alan määrittäminen on yksi tärkeimmistä, asuntoa kuvaavista ominaisuuksista. Pinta-alan tärkeys korostuu erityisesti asuntokaupoissa sekä asunto-osakeyhtiöissä. Asunto-osakeyhtiössä on yhtiöjärjestykseen merkittävä pinta-alaksi huoneistoala. Huoneistoala on huoneiston alue, joka rajaa asunnon sisällä olevat runkorakennusosien asunnon puoleiset alueet. (SFS 5139.)

Asuntoa markkinoitaessa myyjän tulee ilmoittaa asunnon asuintilan määrä. Ilmoitusvelvollisuus koskee kaikkia rakennustyyppisiä. Kerrostaloissa asuintila ja huoneistoala ovat aina saman lukuisia. Pientalossa nämä luvut voivat olla toisistaan poikkeavia. (SFS 5139.)

Pinta-alan laskemisessa tulee ottaa huomioon vähintään neljän numeron tarkkuus. Mittojen vähimmäistarkkuus on kuitenkin 10 millimetriä, joten tätä alemmat mitat voidaan pyöristää. Pinta-alat tulee ilmoittaa aina neliömetreinä sekä kokonaislukuina. Jos ilmoitettava pinta-ala on alle sata neliömetriä, ilmoitetaan silloin pinta-ala puolen neliömetrin tarkkuudella. Pinta-alan laskeminen tulee olla mahdollista rakennuksen pohjapiirustuksen perusteella. (SFS 5139.)

Käyttöalaan lasketaan bruttoalan lisäksi myös rakennetut ulkotilat, esimerkiksi parvekkeet tai terassit. Huonealaan lasketaan huoneiston tila, jonka rajaavina reunoina toimivat ympäröidyt seinät. Tähän lasketaan myös esimerkiksi kiintokalusteiden alle jäävä pinta-ala. Bruttoalaan lasketaan kaikki rakennuksen tilat, mukaan lukien kylmät tilat. (SFS 5139.)

5.3 Muutos- ja lisätyöt


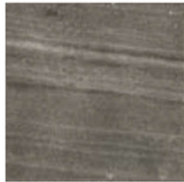

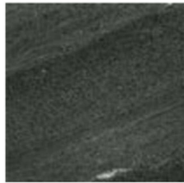

Uuden asunnon ostajalla on yleensä mahdollisuus valita ostettavaan asuntoonsa erilaisia materiaaleja. Nämä materiaalit ovat yleensä sisällytetty kauppahintaan. Myös erilaiset muutostyöt asuntoon ovat mahdollisia. Tällaisista muutostöistä rakentaja laskuttaa muutostyön tilaajaa erikseen. Asunnonostajalla on yleensä vaihtoehtoina muutamia erilaisia materiaalityyppejä, joista ostaja valitsee mieleisen vaihtoehdon (kuva 1). Tällaisia valintoja tehdään esimerkiksi kylpyhuoneen seinien ja lattioiden kaakeleita valittaessa, kun taas esimerkiksi takat on tilattava erikseen muutos- tai lisätyönä. (Rakennusteollisuus 2021c.)


Muutos- ja lisätöiden mahdollisuudet käydään myyjän kanssa läpi ennen asuntokaupan tekemistä. Tällöin ostajalle selviää, minkälaiset muutostyöt ovat mahdollisia ja mikä on niistä ilmoittamisen viimeinen päivämäärä. Muutos- ja lisätyöt ovat sovittavissa kaupan-tekohetkellä ja ne voidaan myös kirjata asunnon kauppakirjaan. Asuntokaupan allekirjoittamisen jälkeisistä töistä laaditaan erillinen sopimus. Muutos- tai lisätyöt tulee maksaa sopimuksen mukaan töiden valmistuttua. Tällaiset työt sovitaan aina myyjän tai hänen valtuuttamansa urakoitsijan kanssa. Sopimukset ja niiden sisältö tulee aina laatia

kirjallisena. Yleinen käytäntö on, että muutos- tai lisäyötarjoukset tehdään kiinteähintaisina. Hinnat tulee ilmoittaa kuluttajalle arvonlisäverollisina. (Rakennusteollisuus 2021c.)

Asunnonostaja ei ole oikeutettu tilaamaan rakentamisvaiheessa työmaalle omia materiaaleja tai omaa urakoitsijaa. Tähän on oikeus vasta sitten, kun huoneisto on luovutettu ostajalle. Tämän jälkeen ostajalla on oikeus tehdä asuntoonsa muutoksia asunto-osakeyhtiölain koskevien säännösten mukaisesti. (Rakennusteollisuus 2021c.)

KYLPUHUONEEN LATTIALAATAT Laattamallit nähtävillä Hausian asuntomyynnissä.

 <p>Vaihtoehto 1: Pietra di Basalto Bianco 60x60 cm. <input type="radio"/></p>	 <p>Vaihtoehto 2: Pietra di Basalto Moro 60x60 cm. <input type="radio"/></p>
 <p>Vaihtoehto 3: Pietra di Basalto Beige 60x60 cm. <input type="radio"/></p>	 <p>Vaihtoehto 5: Pietra di Basalto Nero 60x60 cm. <input type="radio"/></p>
 <p>Vaihtoehto 4: Pietra di Basalto Grigio 60x60 cm. <input type="radio"/></p>	<div style="background-color: #f0f0f0; padding: 10px; border: 1px solid #ccc;"> <p>Mikäli valintaa laattojen osalta ei ole tehty, laatoitetaan kylpyhuoneen lattia vaihtoehdon 3 mukaan.</p> </div>

12 | MATERIAALIT |  HAUSIA

Kuva 1. Esimerkki Hausian materiaalinvalintalomakkeesta (Hausia 2021d).

5.4 Muuttotarkastus ja vuositarkastus

Asunnonostajalle tulee antaa mahdollisuus tarkistaa hänen ostamansa asunto, ennen kuin viimeinen kauppahinnan erä maksetaan. Muuttotarkastuksen järjestäminen on myyjän vastuulla. Muuttotarkastuksen yhteydessä asunnonostajalle annetaan dokumentti, johon kirjataan mahdolliset viat ja puutteet. Asuntokauppalain mukaan myyjällä on oikeus siirtää pienien virheiden korjaus asunnon vuositarkastuksen yhteyteen. Tämä koskee myös sellaisia virheitä, jotka eivät vaikuta asumisen laatuun merkittäväällä tavalla. (Rakennusteollisuus 2021d.)

Muuttotarkastuksen tärkein tarkoitus on dokumentoida asunnon helposti tarkastettavien pintojen kunto asunnon luovutushetkellä. Asunnon virheistä voi ilmoittaa myös vuositarkastuksessa. Siinä tapauksessa muuttotarkastuksessa laadittua asiakirjaa verrataan vuositarkastuspöytäkirjaan. Näitä dokumentteja vertaamalla keskenään voidaan päätellä, onko asunnon virhe tapahtunut ennen luovutusta vai vuoden aikana asunnon omistajan käytön aikana. Jos vika on syntynyt omistajan käytön aikana, kuuluu vastuu viasta ostajalle. (Rakennusteollisuus 2021d.)

Vuositarkastus on ajankohtainen noin vuoden kuluessa asunnon luovutuksesta. Jos asunto-osakeyhtiössä on useita rakennuksia, tulee vuositarkastus järjestää jokaiselle rakennukselle erikseen. Myyjä on velvollinen ilmoittamaan vuositarkastuksen ajankohdan vähintään kuukautta aikasemmin asunnon omistajille, taloyhtiölle sekä rakennuttajan suorituskyvyttömyysvakuuden myöntäjälle. (Rakennusteollisuus 2021e.)

Vuositarkastukselle ei ole määritelty asuntokauppalaisissa mitään erityistä toteutustapaa, vaan se voidaan toteuttaa esimerkiksi tarkastustilaisuutena. Vuositarkastuksen tärkein vaatimus on, että asunnon omistajilla sekä asunto-osakeyhtiöllä on mahdollisuus kirjata ylös kaikki puutteet ja virheet vuositarkastuksesta laadittavaan pöytäkirjaan. Yleensä asunto-osakeyhtiö ja asuntojen omistajat toimittavat tämän listan yhtiön perustaja-osakkaalle etukäteen ennen vuositarkastusta. (Rakennusteollisuus 2021e.)

Asuntokauppalaki velvoittaa asunnon myyjän laatimaan vuositarkastuksen pöytäkirjan. Vuositarkastuksen pöytäkirjalla ei ole mitään tiettyä muotovaatimusta. Tärkeintä on, että pöytäkirja sisältää asianomaisten nimet, vuositarkastuksen päivämäärän sekä tarkastuksessa mahdollisesti havaitut virheet tai puutteet. Etukäteen toimitetut virhelistat liitetään vuositarkastuksen pöytäkirjaan. Omistajille, taloyhtiölle sekä suorituskyvyttömyysvakuuden antajalle on varattava mahdollisuus tarkastaa vuositarkastuksen pöytäkirja ja esittää

siihen liittyvät kommentit vähintään kolmen viikon kuluessa pöytäkirjan tiedoksisaan-
nista. (Rakennusteollisuus 2021e.)

Omistajien ja asunto-osakeyhtiön puhevalta virhetilanteissa määräytyy kunnossapito-
vastuun mukaan. Yksinkertaistettuna omistajat vastaavat hallitsemien huoneistoidensa
sisäpinnoissa, laitteissa, kalusteissa sekä kaapistoissa ilmenevistä virheistä. Omistajat
ilmoittavat myös rakennuksen ulkopihan tai muiden tilojen virheet, jos niiden kunnossa-
pituus kuuluu omistajille. Taloyhtiö puolestaan ilmoittaa sen kunnossapitovastuun
alaisten rakenteiden virheet. (Rakennusteollisuus 2021e.)

Omistajalla on oikeus kirjata vuositarkastuksen pöytäkirjaan kaikki sellaiset seikat, joita
hän pitää virheinä. Yleisesti myyjä kirjoittaa samaan pöytäkirjaan hänen oman näkemyk-
senä asiasta. Tässä vaiheessa myyjä myös ottaa kantaa siihen, pitääkö hän ilmoitettua
vikaa hänen vastuulleen kuuluvana vikana. Jos omistajat ja myyjät ovat eri mieltä jostain
asiasta, tulkitaan asiaa asuntokauppalaain pykälien mukaisesti. Kaikki asunnossa havait-
tavat virheet tulee ilmoittaa viimeistään vuositarkastuksen yhteydessä. Vuositarkastuk-
sen jälkeen ilmoitetut virheet eivät enää koske asunnon myyjää, jos ne ovat olleet ha-
vaittavissa tämän aikana. Vuositarkastuksen jälkeen mahdolliset virheet korjataan myy-
jän toimesta. (Rakennusteollisuus 2021e.)

5.5 Uuden asunnon virhevastuut

Uusien asuntojen virheitä arvioidaan asuntokauppalaain yleisten virhesäännösten mukai-
sesti. Asunnon tulee vastata myyjän ja ostajan tekemää sopimusta, asianmukaista ter-
veellisyystasoa, turvallisuustasoa sekä ostajalle annettuja tietoja. Yleisten virhesäännös-
ten mukaan uuden asunnon on oltava rakentamismääräysten mukainen, siinä tulee käyt-
tää asianmukaisia materiaaleja, rakennus on rakennettu ammattitaitoisesti, huolellisesti
sekä hyvän rakentamistavan mukaisesti. Hyvää rakentamistapaa tarkastellessa tulee
tutkia myös lisäksi RYL:n asettamia rakentamisen laadun kriteereitä. (Rakennusteolli-
suus 2021f.)

Asuntokauppalaissa on lueteltu seuraavat seikat asunnon virheeksi (Asuntokauppalaiki
843/1994, 4 luku, § 14):

- asunto ei vastaa sitä, mitä voidaan katsoa olevan sovittu
- asunto ei vastaa rakennusvalvontaviranomaisen asettamia määräyksiä, jotka
sen oli täytettävä rakennuksen käyttöönottohetkellä

- asunnon ominaisuuksista aiheutuu tai voidaan olettaa aiheutuvan haittaa asujan terveydelle
- asunnon rakentamista ei ole tehty hyvän rakentamistavan mukaisesti tai ammattitaitoisesti
- asunnon rakentamisessa käytetyt materiaalit eivät ole ominaisuuksiltaan tavanomaisen hyvää laatua tai kestäväää
- asunto ei vastaa sellaisia seikkoja, joita asunnonostajalla on perusteltua olettaa.

5.5.1 Tiedonantovirhe

Asunnon myyjä on velvollinen ilmoittamaan ostajalle kaikki kauppaan liittyvät olennaiset tiedot. RS-kohteen oleelliset tiedot sisältyvät turva-asiakirjoihin. Mikäli turva-asiakirjoissa ei ole mainittu jotain tiettyä asiaa, ostajalla on oikeus olettaa, että kyseinen asia toteutetaan hyvää rakennustapaa noudattaen. Jos asunto ei vastaa ennen asuntokauppaa saatuja tietoja, voi myyjä syyllistyä tiedonantovirheeseen. Virhearvioinnissa tulee ottaa huomioon se, oliko virheellisellä tiedolla merkitystä asuntokaupan toteutumisen kannalta. Lisäksi tulee huomioida, oliko ostaja tietoinen asian oikeasta laidasta ennen asuntokauppojen toteutumista. (Rakennusteollisuus 2021f.)

5.5.2 Taloudellinen virhe

Taloudellinen virhe voidaan luokitella tiedonantovirheen alalajiksi. Asuntokaupassa voi olla taloudellinen virhe esimerkiksi silloin, kun ostaja on ennen asuntokauppaa saanut virheellistä tai puutteellista tietoa liittyen asunnon omistamiseen, asunnon käyttöön tai asunto-osakeyhtiön taloudelliseen asemaan. Väärän tiedon tulee olla vaikuttanut asuntokaupan syntymiseen. (Rakennusteollisuus 2021f.)

5.5.3 Oikeudellinen virhe

Oikeudellisella virheellä tarkoitetaan sitä, että asunnon osakkeisiin kohdistuisi jonkin muunkin osapuolen kuin osakkeenomistajan oikeus. RS-järjestelmä suojaa kuitenkin asunnonostajia tältä virhetyypiltä erittäin hyvin. Säännökseen liittyvät riitatilanteet ovatkin äärimmäisen harvinaisia. (Rakennusteollisuus 2021f.)

5.6 Asunnon luovutuksen viivästyminen

Asuntokaupassa tulee sopia ajankohta, jolloin ostajalle luovutetaan asunnon hallinta. Asunnon valmistumisajan arvio voidaan kirjata myös kauppakirjaan. Jos kauppakirjaan merkitään valmistumisajan arvio, tulee siinä mainita myös, että asunto luovutetaan viimeistään 30 päivän kuluessa arvioidusta päivämäärästä. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014.)

Mikäli asunnon luovuttaminen viivästyy merkittäväällä tavalla sovitusta ajankohdasta, on tällöin asunnonostajalla oikeus pidättäytyä maksamasta kauppahinnan seuraavaa maksuerää. Ostaja voi pidättää maksun siihen asti kunnes myyjä osoittaa, ettei viivästyistä tapahdu. Vaikka asunnon valmistumisaika olisi annettu arviona, on ostajalla silti oikeus pidättäytyä kauppahinnan maksuerän maksamisesta. Viivästys alkaa asunnon valmistumisen arvioidusta päivästä. Tähän ei voida lisätä enää 30 päivän lisäaikaa. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014.)

Asunnonostajalla on oikeus purkaa asuntokauppa luovutuksen viivästyksestä johtuen, mikäli sopimusrikkomus on erittäin painava ja oleellinen. Viivästys katsotaan oleelliseksi, jos ostaja on antanut myyjälle kohtuullisen lisäajan eikä myyjä onnistu luovuttamaan asuntoa tähänkään mennessä. Asunnon arvioitu valmistumisajankohta saa ylittyä 30 päivällä ennen kuin ostaja on oikeutettu kaupan purkamiseen. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014.)

Asunnon luovutustilanteessa myyjä saattaa tiedustella ostajan kantaa sille, pysytäänkö asuntokaupassa, vaikka asunnon luovutus viivästyykin. Tämän tyyppiseen tiedusteluun kannattaa aina vastata, sillä ostaja menettää oikeutensa purkaa kauppa viivästyisestä johtuen, jos hän ei vastaa myyjän tiedusteluun. Ostaja voi olla oikeutettu rahalliseen korvaukseen viivästyksen tapahtuessa. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014.)

5.7 Hallinnonluovutuskokous

Kun rakennustyöt ovat valmiita ja asunnot luovutettu ostajille, tulee asunto-osakeyhtiössä järjestää yhtiökokous. Kokous tunnetaan paremmin nimellä hallinnonluovutuskokous. Tässä kokouksessa asunto-osakeyhtiö siirtyy rakennusliikkeen hallinnon alaisuudesta osakkaille. Asunto-osakeyhtiöstä huolehtii rakennusvaiheessa yhtiön

rakentamisaikainen hallitus. Rakentamisaikainen hallitus koostuu rakennusta rakentavan yrityksen toimihenkilöistä. (Rakennusteollisuus 2021g.)

Hallinnonluovutuskokous järjestetään yleensä viimeistään kolmen kuukauden kuluttua yhtiön rakennusten valmistumisesta. Luovutuskokoukseen mennessä tulee valmistella kokouksessa tarvittavia asioita. Nämä ovat esimerkiksi asunto-osakeyhtiölle luovutettavat dokumentit sekä viimeistellään rakentamiseen liittyvät seikat. (Rakennusteollisuus 2021g.)

Hallinnonluovutuskokouksessa luovutetaan tiedot rakennustöiden teknisistä toteutuksista. Lisäksi myös todetaan, onko rakennus laadittu suunnitelmien mukaan sekä tutkitaan sen merkittävimmät osa-alueet. Kokouksessa voidaan myös käydä läpi esimerkiksi asunto-osakeyhtiön huoltamiseen liittyviä asioita sekä vastata ostajille heränneisiin kysymyksiin. Rakennustyön tarkkailija voi pitää myös puheenvuoron aiheesta. (Rakennusteollisuus 2021g.)

5.8 Rakennusaikaisten vakuutuksien vapautus

RS-kohteissa myyjän tulee asettaa asunto-osakeyhtiön sekä asuntojen osakkaiden turvaksi asuntokauppalaisissa määritetyt vakuudet. Nämä vakuutukset ovat rakentamisvaiheen vakuutus, rakentamisvaiheen jälkeinen vakuutus sekä perustajaosakkaan maksukyvyttömyysvakuutus. RS-järjestelmä on laadittu siten, että joku näistä kolmesta vakuutuksesta on aina voimassa. Ensimmäisestä asuntokaupasta aina 10 vuoden päähän rakennuksen käyttöönottohyväksynnästä. (Rakennusteollisuus 2021h.)

Kun asunnon myyjä on täyttänyt veloitteensa urakkasopimukseen ja asuntokauppasopimukseen nähden, tulee rakentamisvaiheen vakuutus sekä rakentamisvaiheen jälkeinen vakuutus vapauttaa. Vakuutuksien vapauttamiseen vaaditaan jokaisen osakkaan suostumus sekä asunto-osakeyhtiön erillinen suostumus. Osakkaat allekirjoittavat luovutuspaperin vain oman asuntonsa osalta. Asunto-osakeyhtiön suostumuksena luovutetaan ote hallituksen kokouspöytäkirjasta, josta ilmenee vakuutuksien vapautuspäätös. Asuntokauppalain mukaan rakennusaikaisia vakuutuksia ei saa pidättää aiheettomasti. (Rakennusteollisuus 2021h.)

Vakuutuksien vapautumiseen ei aina välttämättä tarvita osakkaiden tai asunto-osakeyhtiön lupaa. Rakennuksen vakuutukset vapautuvat automaattisesti vuoden kuluttua rakennuksen vuositarkastuksen pitämisestä. Tälle on asetettu ehdoksi se, että asunto-

osaakeyhtiöllä tulee olla asuntokauppalain 2 luvun 23 §:n mukainen hallitus. (Rakennusteollisuus 2021h.)

Vakuutukset eivät kuitenkaan vapaudu, jos asunto-osaakeyhtiö tai asunnon osakas vastustaa vakuutuksien vapautusta ja hakee asiaan tuomioistuimen tai kuluttajariitalautakunnan käsittelyä asiasta. Vakuutuksien vapauttamista vastustavan henkilön on ilmoitettava kantansa vakuuden antajalle tai RS-pankille. Lisäksi hänen tulee toimittaa todistus asian vireille laittamisesta ennen vuoden määräajan kulumista. Jos todistusta ei toimiteta vuoden määräajan sisällä, vapautuvat vakuutukset normaalisti. (Rakennusteollisuus 2021h.)

Vakuutuksien vapauttamista ei kannata estää pelkästään varmuuden vuoksi. Tämä johtuen siitä, että vakuutuksien aiheuttomasta pidätyksestä voi joutua korvaamaan myyjälle aiheutuneet kulut. Jos virhe sijaitsee asunto-osaakeyhtiön yhteisissä tiloissa, voi yhtiö tällöin vaatia myyjältä virheen korjausta sekä vahingonkorvausta. Asunto-osaakeyhtiö ei voi vaatia myyjältä kaupan purkamista tai hinnanalennusta. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2017.)

5.9 Perustajaosakkaan konkurssi ja yrityssaneeraus

Mikäli perustajaosakkaan omaisuus asetetaan konkurssiin, tulee konkurssipesän ilmoittaa asuntojen osakkeenomistajille, aikooko se rakennuttaa rakennukset valmiiksi kauppasopimusten mukaan. Tämä perustuu asuntokauppalain 2 lukuun ja 14 §. Jos konkurssipesä ei sitoudu tehtyihin kauppasopimuksiin, on osakkailla oikeus purkaa asuntokaupat. Jos osakkeenomistaja ei pura asuntokauppaa, annetaan hänelle välittömästi oikeus käyttää osakkeiden päätäntävaltaa asunto-osaakeyhtiössä. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014.)

Perustajaosakasta ei aina aseteta suoraan konkurssiin, vaan se voi jatkaa toimintaansa esimerkiksi yrityssaneerauksen avulla. Tällaiset tilanteet ovat ostajan näkökulmasta erittäin hankalia. Perustajaosakkaan konkurssi- tai yrityssaneerausasian käsittely voi kestää kuukausia, johtuen erilaisista valitusmahdollisuuksista. Samalla kun odotetaan oikeuden päätöstä, rakennushanke seisoo. Lisäksi hankkeen loppuunviemisestä ei ole kenelläkään tietoa. Asunnonostajalla on oikeus asuntokaupan purkamiseen, jos voidaan selvästi ennakoida asunnon olennainen viivästyminen. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014.)

Yrityssaneerauksella tarkoitetaan taloudellisessa vaikeuksissa olevan yrityksen taloudellisen yritystominnan tervehdyttämistä. Tuomioistuin vahvistaa yrityksen saneerausohjelman, jossa ohjataan velallisen varallisuutta, velkojen lyhennystä sekä yleistä yritystoimintaa. Yrityssaneerausta käsittelee se tuomioistuin, jonka tuomiopiirissä velallisen yrityksen hallinto sijaitsee. Mikäli kyseessä on konserniin kuuluvan tytäryhtiön saneerausmenettely, käsitellään asia siinä tuomioistuimessa, jossa emoyhtiön hallinto sijaitsee. Yrityssaneerauksia ei käsitellä Suomen kaikissa käräjäoikeuksissa. (Oikeus 2020.)

6 PROSESSIKAAVION LAADINNAN VAIHEET

6.1 Prosessikaavion laadinta

Prosessinkaavion laatiminen alkoi projektin vastaanottamisella tilaajalta. Hausialla oli alustava ajatus siitä, minkä näköinen prosessikaaviosta pitäisi tulla. Erityisen tärkeää Hausialle oli prosessikaavion selkeys, johdonmukaisuus sekä tehtävien ja asiakirjojen erittely niistä vastaaville osapuolille. Lisäksi Hausia toivoi mahdollisia kehitysideoita heidän omaperusteisen rakennustuotannon prosessistaan. Tärkein tavoite oli kuitenkin selvittää rakennushankkeen erilaisia vaiheita sen alusta loppuun asti. Hausialla olikin toiveena, että prosessikaavion avulla kuka tahansa asiaan perehtymätön työntekijä pysyisi kärryllä rakennusprosessin erilaisista vaiheista.

Hausialla oli projektityön pohjaksi laadittuna raakaversio yrityksen omaperusteisen asuntotuotannon prosessikaaviostaan. Siitä sai hyvän yleiskuvan prosessikaaviossa vaadittavista asioista. Lisäksi sain Hausialta heidän yrityksensä markkinoinnissa käytettävät väritysohjeet sekä fontit. Näidän avulla prosessikaaviosta saatiin virallisen näköinen. Prosessikaavion laadinta aloitettiin tutkimustyöllä, joka veikin suurimman osan projektiin varatusta ajasta. Tutkimustyö tehtiin yhteistyössä Hausian kanssa. Rakennusyrityksen omaperusteisen asuntotuotannon prosessi on äärimmäisen monimutkainen ja laaja aihepiiri. Itse prosessikaavio laadittiin lopulta Microsoft Excel -taulukonlaskentaohjelmalla.

6.2 Prosessikaavion sisältö

Valmis kaavio voidaan jakaa viiteen eri päävaiheeseen:

- maanhankinnan vaiheisiin
- tuotannon ja suunnittelun vaiheisiin
- ennakkomarkkinoinnin vaiheisiin
- rakentamisen ja myynnin vaiheisiin
- luovutuksen ja vastuuajan vaiheisiin.

Kaavioon on kirjattu erilaisia tehtäviä sekä asiakirjoja, jotka tulee hoitaa tietyssä järjestyksessä. Lisäksi kaavio kertoo myös kenen vastuulla nämä kyseiset tehtävät tai asiakirjat ovat. Kaavion tavoitteena on antaa tieto ja ymmärrys aiheeseen perehtymättömälle

ihmiselle sekä selkeyttää rakennusyrityksen omaperusteisen asuntotuotannon prosessin kulkua. Teoriaosuudessa käsitellään edellä mainittuja vaiheita tarkemmin, sisältäen niiden keskeisimpiä tehtäviä sekä asiakirjoja. Valmis prosessikaavio löytyy opinnäytetyön liitteestä 1.

7 POHDINTA

Tavoitteena oli toteuttaa tiivistetty paketti rakennusyrityksen omaperusteisen asuntotuotannon prosessista. Lisäksi luotiin selkeä kuvaus prosessista, jota soveltamalla voisi perehdyttää aiheesta tietämättömän henkilön rakennusyrityksen omaperusteiseen asuntotuotannon prosessiin. Opinnäytetyön suurin haaste oli tiivistää suuri määrä tietoa luettavaksi kokonaisuudeksi. Opinnäytetyön selkeästä rajauksesta oli suuri apu tässä tapauksessa. Opinnäytetyössä pyrittiin käyttämään mahdollisimman paljon puolueettomia lähteitä, esimerkiksi viranomaisten omia lähteitä. Tällä pyrkimyksellä oli suora vaikutus opinnäytetyön tutkimustyön luotettavuuteen. Opinnäytetyön laatiminen laajensi minun henkilökohtaista osaamistani aiheesta sekä yleisesti rakennusalaan. Uutta tietoa sain esimerkiksi rakennusyrityksen toiminnan eri vaiheista perustajaurakoitavassa rakennushankkeessa. Lisäksi erilaiset sidosryhmät tulivat paremmin tutuiksi.

Opinnäytetyön laatimisen aikana ilmeni muutamia kehitysideoita aiheesta. Aihetta käsiteltiin pelkästään rakennusyrityksen sekä asunnonostajan näkökulmasta. Opinnäytetyön aihetta voisi kehittää tarkastelemalla sitä laajemmasta näkökulmasta sekä ottamalla huomioon muitakin sidosryhmiä kuin rakennusliikkeitä ja asunnonostajia. Muita sidosryhmiä voisivat olla esimerkiksi rakennusvalvonta, aliurakoitsija tai kaavoittaja. Näiden lisäksi olisi voitu käsitellä rakennusliikkeen kustannuksien ohjausta. Rakennusliikkeen kustannuksien ohjaus on kuitenkin tietoisesti rajattu opinnäytetyöstä pois sen sisältämien mahdollisten liikesalaisuuksien vuoksi.

Tilaa oli erittäin tyytyväinen opinnäytetyön tulokseen. Erityisesti kiitosta saatiin kaavion selkeydestä sekä kerättyjen tietojen kattavuudesta. Myös omasta mielestäni työ oli onnistunut. Laajan aiheen tiivistäminen opinnäytetyöksi oli haastavaa, mutta tässä onnistuin hyvin. Sain tuotua aiheen tärkeimmät asiat esille helposti ymmärrettävässä muodossa.

LÄHTEET

Asuntokauppalaki 23.9.1994/843. Annettu 23.9.1994. Saatavilla <https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1994/19940843>.

Asuntosäätiö 2021. Etsi asuntoja. Yleistietoa. Omistusasunnot. Viitattu 25.5.2021. Saatavilla <https://www.asuntosaatio.fi/etsi-asuntoja/yleistietoa/omistusasunnot>.

Espoo 2021a. Asuminen ja rakentaminen. Rakentaminen. Rakennusvalvonta. Rakennushankkeeseen ryhtyminen ja luvan hakeminen. Rakennuslupien ennakkokäsittely. Viitattu 28.11.2021. Saatavilla <https://www.espoo.fi/fi/rakennuslupien-ennakkokasittely-0>.

Espoo 2021b. Asuminen ja rakentaminen. Kaupunkisuunnittelu. Kaavoituksen hakeminen. Viitattu 28.11.2021. Saatavilla <https://www.espoo.fi/fi/asuminen-ja-rakentaminen/kaupunkisuunnittelu/kaavoituksen-hakeminen>.

Espoo 2021c. Asuminen ja rakentaminen. Kaupunkisuunnittelu. Kaavoitus on suunnittelua ja yhteistyötä. Viitattu 28.11.2021. Saatavilla <https://www.espoo.fi/fi/asuminen-ja-rakentaminen/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus-on-suunnittelua-ja-yhteistyota>.

Espoo 2021d. Asuminen ja rakentaminen. Rakentaminen. Rakennusvalvonta. Rakennushankkeeseen ryhtyminen ja luvan hakeminen. Rakennuslupaprosessin pääperiaatteet. Viitattu 28.11.2021. Saatavilla <https://www.espoo.fi/fi/rakennuslupaprosessin-paaperiaatteet>.

Hausia 2021a. Tietoa Hausiasta. Hausia Oy yrityksenä. Viitattu 3.5.2021. Saatavilla <https://hausia.fi/tietoa-hausiasta/>.

Hausia 2021b. Tietoa Hausiasta. Yritysesittely. Viitattu 2.6.2021. Saatavilla https://hausia.fi/wp-content/uploads/2020/06/Hausia_yritysesittely.pdf.

Hausia 2021c. Tietoa Hausiasta. Hausia 10 vuoden lisätakuu. Viitattu 29.6.2021. Saatavilla <https://hausia.fi/tietoa-hausiasta/hausia-10-vuoden-lisatakuu/>

Hausia 2021d. Myytävät asunnot. Asuntolistaus. Nokkalan Seaside. Materiaalit. Viitattu 9.6.2021. Saatavilla https://intra.pdx.fi/hausia/save/housingfiles/28/www_materiaalit_Seaside.pdf

Huoneistokeskus 2021. Ideoita asumiseen. Mistä asunnon hinta muodostuu – huomio nämä asiat ostotarjousta tehdessäsi. Viitattu 14.5.2021. Saatavilla <https://www.huoneistokeskus.fi/ideoita-asumiseen/mista-asunnon-hinta-muodostuu-huomio-nama-asiat-ostotarjousta-tehdessasi>.

If 2021. Yritysassiakkaat. Vakuutukset. Omaisuusvakuutukset. Rakennusvirhevakuutus. Viitattu 31.5.2021. Saatavilla <https://www.if.fi/yritysassiakkaat/vakuutukset/omaisuusvakuutukset/rakennusvirhevakuutus>.

Junnonen, J.-M. & Kankainen, J. 2020. Rakennuttaminen. Helsinki: Rakennustieto Oy.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014. Tietoa ja ohjeita. Ostaminen, myyminen ja sopimukset. Asuntokauppa. Uuden osakehuoneiston ostaminen. Viitattu 14.6.2021. Saatavilla <https://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asuntokauppa/uuden-osakehuoneiston-ostaminen/>

Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2017. Tietoa ja ohjeita. Viat, viivästykset ja valitukset. Asuntokaupan virhe. Uuden osakehuoneiston virhe. Viitattu 10.6.2021. Saatavilla <https://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Viat-viivastykset/asuntokaupan-virhe/uuden-asunnon-virhe/>

Kirjanpitolautakunta 2021. Kirjanpitolautakunta. Viitattu 2.7.2021. Saatavilla <https://kirjanpitolautakunta.fi/kirjanpitolautakunta>

Kirkkonummen Huolto Oy 2019. Hyödyllistä tietoa. Hoitovastike – mikä siinä maksaa? Viitattu 1.6.2021. Saatavilla <https://www.kirkkonummenhuolto.fi/hyodyllistatietoa/hoitovastike-mika-siina-maksaa/>.

Liuksiala, A. & Stoor, P. 2014. Rakennussopimukset. Helsinki. Rakennustieto Oy.

Lättilä, H. 2021. Lisätakuu tuo asiakkaita Hausialle – tällä tilikaudella liikevaihto lähentelee jo saataa miljoonaa. Rakennuslehti 28.5.2021. Viitattu 3.6.2021. Saatavilla <https://www.rakennuslehti.fi/2021/05/lisatakuu-tuo-asiakkaita-hausialle-talla-tilikaudella-liikevaihto-lahentelee-jo-saataa-miljoonaa/>.

Maankäyttö- ja rakennusasetus 10.9.1999/895. Annettu 10.9.1999. Saatavilla <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990895>.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132. Annettu 5.2.1999. Saatavilla <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>.

Maanmittauslaitos 2021. Huoneistot ja Kiinteistöt. Huoneistojen ja kiinteistöjen palvelut. Rekisteröi kiinteistön omistusoikeus. Viitattu 6.5.2021. Saatavilla <https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/palvelut/rekisteroi-omistusoikeus>.

Oikeus 2020. Tuomioistuimet. Asiat. Velat, konkurssi, yrityssaneeraus. Yrityssaneeraus. Viitattu 14.6.2021. Saatavilla <https://oikeus.fi/tuomioistuimet/fi/index/asiat/velatkonkurssiyrityssaneeraus/yrityssaneeraus.html>

OP-media 2021. Koti. Asuminen. Taloyhtiö. Halpa vastike voi käydä myös kalliiksi – tiedätkö mitä vastiketta maksat ja miksi? Viitattu 28.11.2021 Saatavilla <https://www.op-media.fi/asuminen/taloyhtio/halpa-vastike-voi-kayda-myos-kalliiksi--tiedatko-mita-vastiketta-maksat-ja-miksi/>.

Palviainen, K. 2006. Uuden asunnon kauppa: ostajan opas. 17. Helsinki: Rakennustieto Oy. Saatavilla https://www.rakennusteollisuus.fi/globalassets/oppaat-ohjeet/20210511_rt-asuntoesite_suomi_web.pdf.

Patentti- ja rekisterihallitus 2019. Kaupparekisteri. Asunto-osakeyhtiö. Perustamisilmoitus. Viitattu 28.11.2021. Saatavilla <https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/asunto-osakeyhtiö/perustaminen.html>.

Patentti- ja rekisterihallitus 2021. Kaupparekisteri. Osakeyhtiö. Perustamisilmoitus. Apportti. Viitattu 30.6.2021. Saatavilla <https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/osakeyhtiö/perustaminen/apporttiehto.html>

Rakennusteollisuus 2014. Ajankohtaista. Tiedotteet. Uuden asunnon hinnasta liki puolet veroja. Viitattu 26.5.2021. Saatavilla <https://www.rakennusteollisuus.fi/Ajankohtaista/Tiedotteet/2014/Uuden-asunnon-hinnasta-lik-puolet-veroja/>.

Rakennusteollisuus 2021a. Tietoa alasta. Harmaan talouden torjunta. Käännetty arvonnäkövelvollisuus. Viitattu 13.9.2021. Saatavilla <https://www.rakennusteollisuus.fi/Tietoa-alasta/Harmaan-talouden-torjunta/Kaannetty-arvonnäkövelvollisuus/>

Rakennusteollisuus 2021b. Tietoa alasta. Asuminen. Laki suojaa asunnonostajaa. Viitattu 27.5.2021. Saatavilla <https://www.rakennusteollisuus.fi/Tietoa-alasta/Asuminen/Laki-suojaa-asunnonostajaa/>.

Rakennusteollisuus 2021c. Toimialat. Talonrakennusteollisuus. Lakiasiat. Asuntokauppalaki. Lisä- ja muutostyöt. Viitattu 10.6.2021. Saatavilla <https://www.rakennusteollisuus.fi/Toimialat/Talonrakennusteollisuus/Lakiasiat-oikeustapaukset/Asuntokauppalaki/Lisa-ja-muutostyot/>

Rakennusteollisuus 2021d. Toimialat. Talonrakennusteollisuus. Lakiasiat. Asuntokauppalaki. Muuttotarkastus. Viitattu 7.6.2021. Saatavilla <https://www.rakennusteollisuus.fi/Toimialat/Talonrakennusteollisuus/Lakiasiat-oikeustapaukset/Asuntokauppalaki/Muuttotarkastus/>

Rakennusteollisuus 2021e. Toimialat. Talonrakennusteollisuus. Lakiasiat. Asuntokauppalaki. Vuositarkastus. Viitattu 7.6.2021. Saatavilla <https://www.rakennusteollisuus.fi/Toimialat/Talonrakennusteollisuus/Lakiasiat-oikeustapakset/Asuntokauppalaki/Vuositarkastus/>

Rakennusteollisuus 2021f. Toimialat. Talonrakennusteollisuus. Lakiasiat. Asuntokauppalaki. Uuden asunnon virhevastuu. Viitattu 7.6.2021. Saatavilla <https://www.rakennusteollisuus.fi/Toimialat/Talonrakennusteollisuus/Lakiasiat-oikeustapakset/Asuntokauppalaki/Uuden-asunnon-virhevastuu/>

Rakennusteollisuus 2021g. Toimialat. Talonrakennusteollisuus. Lakiasiat. Hallinnonluovutusko-
kous. Viitattu 10.6.2021. Saatavilla <https://www.rakennusteollisuus.fi/Toimialat/Talonrakennusteollisuus/Lakiasiat-oikeustapakset/Asuntokauppalaki/Hallinnon-luovutuskokous/>

Rakennusteollisuus 2021h. Toimialat. Talonrakennusteollisuus. Lakiasiat. Vakuuksien vapautu-
minen. Viitattu 10.6.2021. Saatavilla <https://www.rakennusteollisuus.fi/Toimialat/Talonrakennusteollisuus/Lakiasiat-oikeustapakset/Asuntokauppalaki/Vakuuksien-vapautuminen/>

Rakentaja 2021. Sanasto. Tilaohjelma. Viitattu 27.5.2021. Saatavilla https://www.rakentaja.fi/sanasto/tilaohjelma_140.htm.

Rakentaminen 2021-2022. Rakennusalan suhdanneryhmä, kevät 2021. Talousnäkymät. Valtio-
varainministeriön julkaisuja 2021:13. Helsinki: Valtiovarainministeriö. Saatavilla <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-367-687-9>

Ratu S-1229, 2011. Rakennustyömaan Projektisuunnitelma 2011. Viitattu 10.5.2021. Saatavilla <https://kortistot.rakennustieto.fi/kortit/Ratu%20S-1229>.

RT 15-10784, 2002. Asemapiirustuksen laatiminen 2002. Viitattu 19.5.2021. Saatavilla <https://kortistot.rakennustieto.fi/kortit/RT%2015-10784>.

RT 15-10824, 2004. Pääpiirustukset, erityissuunnitelmat ja selvitykset 2004. Viitattu 18.5.2021.
Saatavilla <https://kortistot.rakennustieto.fi/kortit/RT%2015-10824>.

SFS 5139. 2011. Rakennuksen pinta-alat. Helsinki: Suomen standardisoimisliitto.

Sosiaali- ja terveysministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista
sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista 23.04.2015/545. Annettu Helsingissä
23.4.2015. Saatavilla <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2015/20150545>.

Suomen Kiinteistöväälittäjät ry 2021. Ostajalle. Asunnon myyntihinta ja velaton myyntihinta. Vii-
tattu 1.6.2021. Saatavilla <https://skvl.fi/asunnon-myyntihinta-ja-velaton-myyntihinta/>.

Tilastokeskus 2021. Tietoa tilastoista. Käsitteet. Vaihto-omaisuus. Viitattu 29.6.2021. Saatavilla <https://www.stat.fi/meta/kas/vaihtoomaisuus.html>

Vahana 2019. Ajankohtaista. Huoltokirjapalvelu auttaa säilyttämään 10 vuoden lisätakuun. Vii-
tattu 29.6.2021. Saatavilla <https://vahanen.com/fi/vahanen/ajankohtaista/huoltokirjapalvelu-auttaa-sailyttamaan-10-vuoden-lisatakuun/>

Valtioneuvoston asetus turva-asiakirjoista asuntokaupoissa 20.10.2005/835. Annettu
20.10.2005. Saatavilla <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2005/20050835>.

Verohallinto 2017. Henkilöasiakkaat. Asuminen. Varainsiirtovero. Ensiasunto. Viitattu 23.6.2021.
Saatavilla https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/ensiasunnon_ost/

Verohallinto 2018. Syventävät vero-ohjeet. Kaikki ohjeet. Perustajaurakointiliiketoiminta verotuk-
sessa. Viitattu 29.6.2021. Saatavilla <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-haku-sivu/47925/perustajaurakointiliiketoiminta-verotuksessa/>

Verohallinto 2020. Yritykset ja yhteisöt. Verot ja maksut. Arvonlisäverotus. Toimialakohtaista tietoa. Rakennusala. Viitattu 13.9.2021. Saatavilla <https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/verot-ja-maksut/arvonlisaverotus/toimialakohtaista-tietoa/rakennusalan-kaannetty-arvonlisaverovelvollisuus/>

Verohallinto 2021. Henkilöasiakkaat. Asuminen. Varainsiirtovero. Viitattu 7.5.2021. Saatavilla <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/>.

Viiala, H. & Rantanen, R. 2015. Näin toimii asunto-osakeyhtiö. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista 20.12.2017/1008. Annettu Helsingissä 20.12.2017. Saatavilla <https://finlex.fi/fi/laki/alkup/2017/20171008>.

MAANHANKINNAN VAIHEET

TEHTÄVÄ
ASIAKIRJA

	LIIKEIDEA JA STRATEGIA	MAANHANKINTA	INVESTOINTIPÄÄTÖS	KIINTEISTÖN KAUPAN JA RAHOITUKSEN VALMISTELU (LISÄKSI MAHD. KAAVAKEHITYS)	KIINTEISTÖKAUPPA
JOHTO	HAUSIAN VISIO JA STRATEGIA Liiketoimintasuunnitelma	TARJOUS KIINTEISTÖKAUPASTA Alustava tarjous	INVESTOINTIPÄÄTÖS	KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUKSEN VALMISTELU / LAATIMINEN Mahd, maankäyttösojimus Kiinteistökaupan esisopimus HANKKEEN ALUSTAVAN RAHOITUSMALLIN PAATTAMINEN	KIINTEISTÖN OSTO, VUOKRAUS TAI ESISOPIMUS KAUPUNGIN KANSSA Kiinteistökauppakirja tai vuokrasopimus Esisopimus TONTTILAINAN NOSTAMINEN TARVITTAESSA
PROJEKTIN JOHTO	MAATARPEEN KARTOITUS	ALUSTAVAN PROJEKTISUUNNITELMAN LAATIMINEN Kannattavuuslaskelma Investointiesitys ALUSTAVAN KOHDERYHMÄN VALINTA TONTTISELVITYS		PROJEKTISUUNNITELMAN PÄIVITYS	
MYynti JA MARKKINOINTI	MARKKINOINTISTRATEGIAN LAATIMINEN Asumiskonseptit Kohderyhmät Asiakastytyvaisuus-analyysit	KOHTEEN MARKKINASELVITYS ALUSTAVA MYyntIHIHNNAN MÄÄRITYS		MARKKINASELVITYKSEN PÄIVITYS	
MUUTOSTYÖT					

AS. OY HALLINTO JA RAHOITUS				<ul style="list-style-type: none"> ASUNTO-OSAKEYHTIÖN PERUSTAMINEN Perustamissopimus liitteineen RAHOITUKSEN VARMISTUS JA VAIHTOEHDOT Lainatarjoukset (jos ulkopuolinen rahoitus) Tontin lainoituspäätös 	<ul style="list-style-type: none"> LAINHUUTO TAI VUOKRAOIKEUDEN KIRJAUS Lainhuuto- tai vuokraoikeuden kirjaamishakemus VARAINSIIRTOVERON MAKSAMINEN KIINTEISTÖN KIRJAUS OSAKEYHTIÖN TASEESEEN YHTIÖKOKOUS Yhtiökokouspöytäkirja PANTTAUS (TARVITTAESSA) Kiinnityshakemus tarvittaessa
	TUOTANTO, LASKENTA JA RAHOITUS				



TUOTANNON JA SUUNNITTELUVALMISTELUN VAIHEET								
	SUUNNITTELUVALMISTELU	ENDOTUSSUUNNITTELU	LUONNOSSUUNNITTELU	SUUNNITTELUHYVÄKSYNTÄ	PÄÄPIIRUSTUSVAIHE	RAKENNUSLUVAN HAKEMINEN	TIED JA ERIKOSPIIRUSTUSVAIHE	ENNAKKOMARKKINOINNIN VALMISTELU
JOHTO	PÄÄSUUNNITTELUVALMISTELU	SUUNNITTELUHYVÄKSYNTÄ	SUUNNITTELUHYVÄKSYNTÄ	SUUNNITTELUHYVÄKSYNTÄ				
PROJEKTIN JOHTO	<ul style="list-style-type: none"> PROJEKTISUUNNITTELUVALMISTELU Päivitys lopullinen kädessäpidettävästä Projektiohjelmaa ERIKOSUUNNITTELUVALMISTELU Tarkoitusperäinen erikossuunnitelma SUUNNITTELUVALMISTELU Suunnitteluseuraukset 	<ul style="list-style-type: none"> LÄHTÖTIEDOT Suunnitteluseuraukset Asiantuntijajärjestelmä Rakennuspaikalliset Suunnitteluseuraukset Tekninen Suunnitteluseuraukset Alustava LUV + RAK-lisäykset Suunnitteluseuraukset 	<ul style="list-style-type: none"> SUUNNITTELUVALMISTELU Suunnitteluseuraukset Alustava LUV + RAK-lisäykset Suunnitteluseuraukset 		<ul style="list-style-type: none"> SUUNNITTELUVALMISTELU Suunnitteluseuraukset 	<ul style="list-style-type: none"> RAKENNUSLUVAN HAKEMINEN Suunnitteluseuraukset 	<ul style="list-style-type: none"> ERIKOSUUNNITTELUVALMISTELU Suunnitteluseuraukset Alustava LUV + RAK-lisäykset Suunnitteluseuraukset 	
MYNTIÄ JA MARKKINOINTI	<ul style="list-style-type: none"> MATERIAALIVALMISTELUVALMISTELU Alustava materiaaliarvio 						<ul style="list-style-type: none"> ENNAKKOMARKKINOINNIN VALMISTELU Suunnitteluseuraukset Alustava LUV + RAK-lisäykset Suunnitteluseuraukset 	<ul style="list-style-type: none"> ENNAKKOMARKKINOINNIN VALMISTELU Suunnitteluseuraukset Alustava LUV + RAK-lisäykset Suunnitteluseuraukset
MUUTOSTYÖT								
AS. OY HALLINTO JA RAHOITUS					<ul style="list-style-type: none"> HALLINTOVALMISTELUVALMISTELU Suunnitteluseuraukset 	<ul style="list-style-type: none"> YHTIÖRAKENTEEN PÄÄTYS Suunnitteluseuraukset 		
TUOTANTO, LASKENTA JA RAHOITUS			<ul style="list-style-type: none"> TUOTANNON ERIKOSUUNNITTELUVALMISTELU Suunnitteluseuraukset 				<ul style="list-style-type: none"> TUOTANNON LÄHTÖTIEDOT Suunnitteluseuraukset 	<ul style="list-style-type: none"> ENNAKKOMARKKINOINNIN VALMISTELU Suunnitteluseuraukset



ENNAKKOMARKKINOINNIN VAIHEET

TEHTÄVÄ
ASIAKIRJA

	ENNAKKOMARKKINOINNIN ALOITUS	RAKENTAMISEN ALOITUSLUPA	TUOTANNON JA MYYNNIN VALMISTELU	PERUSTAJAURAKKASOPIMUS	RS-SOPIMUS
JOHTO	<ul style="list-style-type: none"> ENNAKKOMARKKINOINNIN ALOITUS JA MYYNTIHINNAN MAARITYS Kannattavuuslaskelma RS-PANKIN INDIKATIIVINEN KILPAILUTTAMINEN Rahoitustarjoukset 	<ul style="list-style-type: none"> PÄÄTÖS RAKENTAMISEN ALOITTAMISESTA RS-PANKIN RAHOITUSRYHMÄN VALINTA RAKENNUSAIKAISET LAINAT JA PANTTAUKSET TILIEN AVAUKSET 			
PROJEKTIN JOHTO	<ul style="list-style-type: none"> ENNAKKOMARKKINOINNIN ALOITUSKOKOUS TIEDON SIIRTO MYYNTIIN 		<ul style="list-style-type: none"> MYyntIASIAKIRJOIEN VALMISTELU RAKENNUSTYÖN VALVONTASOPIMUKSEN LAATIMINEN Valvontasopimus RAKENNUSLUPA Lainvoimainen rakennuslupa TUOTANTOVAIHEEN TURVALLISUUSPÄÄLLIKÖN VALINTA LOPULLISET SUUNNITELMIEN KATSELMUKSET Katselmuspöytäkirja 	<ul style="list-style-type: none"> PERUSTAJAURAKKASOPIMUKSEN ESIVALMISTELU 	<ul style="list-style-type: none"> MYNNIN ALOITUSKOKOUS
MYyntI JA MARKKINOINTI					
MUUTOSTYÖT			<ul style="list-style-type: none"> KOHDEKOHTAINEN ASUKASMUTOSTEN TYÖOHJE Materiaalinvalintalomake Muutostöiden tarjouslomake Muutostöiden aikataulu 		

<p>AS. OY HALLINTO JA RAHOITUS</p>		<p>RS-PANKIN RAHOITUSRYHMÄN VALINTA</p>	<p>RS ASIOIDEN VALMISTELU Turva-asiakirjat</p> <p>RAHOITUSVASTIKKEEN MÄÄRITYS</p> <p>HOITOVASTIKKEEN MÄÄRITYS</p> <p>YHTIÖKOKOUS Pöytäkirja</p> <p>YHTIÖJÄRJESTYKSEN TARKISTUS</p> <p>MYNTIKANSION LAADINTA</p>	<p>PERUSTAJAURAKKASOPIMUKSEN LAATIMINEN Sopimus (sisältäen seuraavat) Rakennustapaselostus Rakennuslupapäätös Pääpiirustukset Työturvallisuusasiakirjat</p> <p>RAKENNUSVIRHEVAKUUTUKSEN HAKEMINEN Rakennusvirhevakuutus</p> <p>RAKENTAMISVAIHEEN VAKUUDEN ASETTAMINEN Rakentamisvaiheen vakuus Vastasitoumus</p> <p>YHTIÖKOKOUS Pöytäkirja</p>	<p>RS-SOPIMUKSEN LAATIMINEN Sopimuksen allekirjoitus pankin kanssa Yhtiön tasearvon päivitys kirjanpitoon</p> <p>YHTIÖKOKOUS Pöytäkirja Taloussuunnitelma (RS)</p> <p>HALLITUKSEN KOKOUS Kokouspöytäkirja</p> <p>TURVA-ASIAKIRJOJEN KANSION LAATIMINEN (RS) Seuraavien turva-asiakirjojen päivittäminen: Muutosluvut Rakennusluvut Työturvallisuusasiakirjat Maksuerätaulukot Urakkasopimuksen Toteutuspiirustukset Tontin kauppakirja Rahoitusasiakirjat Vakuutukset Asunto-osakeyhtiön perustamis- sekä kokouspöytäkirjat Perustajaosakas</p>
<p>TUOTANTO, LASKENTA JA RAHOITUS</p>			<p>TUOTANNON SUUNNITELMIEN JA SOPIMUSTEN KATSELMUS Pöytäkirjat</p> <p>KUSTANNUS- JA TAVOITEARVIO</p>	<p>MAKSUERÄTAULUKON LAADIINTA Maksuerätaulukko</p>	



		RAKENTAMISEN JA MYYNIN VAIHEET		LUOVUTUKSEN JA VASTUUAJAN VAIHEET		
		TEHTÄVÄ	ASIAKIRJA			
		TUOTANTOVAIHE JA MYYNTI	LUOVUTUSVAIHE	HALLINNAN LUOVUTUS	HALLINNON LUOVUTUS	VUOSITARKASTUS
JOHTO		<ul style="list-style-type: none"> YHTIÖLAINAN NOSTAMINEN VALMIUSASTEESTA RIIPPUEN Valmiusastetodistukset 				
PROJEKTIN JOHTO		<ul style="list-style-type: none"> LIITTYMÄSOPIMUSTEN LAADINTA Liittymäsopimukset ASUNTOKAUPELAIN MUKAISET VIRANOMAISKOKOUKSET Pöytäkirjat 		<ul style="list-style-type: none"> VASTAANOTTOKOKOUS Vastaanottotarkastuksen pöytäkirja 		
MYYNTI JA MARKKINOINTI		<ul style="list-style-type: none"> ASUNTOKAUPPAKIRJAT Kauppakirjat Kauppakansiot Sopimuskatsemuksen muistio MYYNÄRAPORTIT ASIAKASPALAUTE JA SEN ANALYSOINTI 		<ul style="list-style-type: none"> ASIAKASPALAUTE Asiakastytyvaisyyttutkimus 		
MUUTOSTYÖT		<ul style="list-style-type: none"> ASUKASMUUTOSTEN HOITAMINEN Huonekortit Koontilistat Laskutus Tarjouspyynnöt toimittajilta Muutostyötarjoukset asiakkaille Muutostyötilaukset ja tilausvahvistukset 				

AS. OY HALLINTO JA RAHOITUS	<ul style="list-style-type: none"> OSAKKAIDEN KOKOUKSEN JÄRJESTÄMINEN Kokouskutsu ja pöytäkirja TURVA-ASIAKIRJOJEN PÄIVITYS MYNNIN PÄIVITYS KAUPPAKIRJOJEN ARKISTOINTI 	<ul style="list-style-type: none"> ILMOITUS ASUNTOJEN OSAKKAILLE Asuntojen valmistusilmoitus ISÄNNÖITSIJÄN VALINTA HALLITUKSEN KOKOUS Kokouspöytäkirja HALLITUKSEN LUPA VAKUUKSIEN VAIHDOSTA 	<ul style="list-style-type: none"> OSAKKAIDEN MAKSUIJEN VARMISTAMINEN LAINOJEN LYHENNYS PANKILLE LUPA OSTAJILTA VAKUUKSIEN VAIHTAMISEKSI RAKENNUSAIKAISEN KIRJANPIDON TARKASTAMINEN ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TIILIEN LOPETTAMINEN YHTIÖKOKOUS Pöytäkirja Luovutustase Isännöitsijälle luovutettavat asiakirjat AVAINTEEN LUOVUTUS Kuitattu asunnon tarkastuslista Maksueräkuittit Muutos- ja lisätöiden maksukuittit 	<ul style="list-style-type: none"> HALLINNON LUOVUTUSKOKOUS Kokouspöytäkirja liitteineen Yhtiölle luovutettavat asiakirjat OSAKEKIRJOJEN LUOVUTTAMISLUVAT Suostumus osakekirjojen luovutuksesta 	<ul style="list-style-type: none"> VAKUUKSIEN VAPAUTUS / AUTOMAATIOVAPAUTUS VUOSITARKASTUSPÖYTÄKIRJAN TOIMITUS VAKUUKSIEN ANTAJILLE SEKÄ OSAKKAILLE
	TUOTANTO, LASKENTA JA RAHOITUS	<ul style="list-style-type: none"> ASUKKAIDEN TUTUSTUTTAMINEN KOHTEESEEN HARJAKAISET KODIN KANSIOT Kodinkansiomalli TYÖMAAKOKOUKSET 	<ul style="list-style-type: none"> ASUKKAIDEN MUUTTOKATSELMUS 		