

KYMENLAAKSON AMMATTIKORKEAKOULU

Liiketalouden koulutusohjelma / taloushallinto

Anu Skyttä

PERUSTAJAURAKOINNIN PROSESSIN KUVAUS

Opinnäytetyö 2014

TIIVISTELMÄ

KYMENLAAKSON AMMATTIKORKEAKOULU

Taloushallinto

Syöttä, Anu	Perustajaurakoinnin prosessin kuvaus
Opinnäytetyö	32 sivua + 9 liitesivua
Työn ohjaaja	lehtori Maisa Räsänen
Toimeksiantaja	Jatke Oy
Huhtikuu 2014	
Avainsanat	perustajaurakointi, RS-järjestelmä, asuntokauppalaki

Tämän opinnäytetyön aiheena on perustajaurakoinnin prosessin kuvaus rakennusliik-
keessä. Aihe on rajattu turva-asiakirjoista hallinnon luovutukseen isännöitsijälle.
Työssä ei käsitellä erityisiä tapauksia, vaan hyvin pelkistettyä perustajaurakointia, jos-
sa on vain yksi perustajaosakas. Opinnäytetyön keskeisin tavoite on saada prosessin
kulku yksiin kansiin, jotta toimeksiantaja voi hyödyntää opinnäytettäni perustajaura-
kointikohteissa.

Opinnäytetyö suoritettiin kirjoituspöytätyönä käyttäen lähteinä alan kirjalli-
suutta ja lakeja. Lisäksi työtä varten haastateltiin toimeksiantajan kirjanpitäjää. Aiheen
kirjallisuutta on melko vähäisesti tarjolla, joten aikaisemmin tehtyjen perustajaura-
kointikohteiden tietoja käytettiin apuna työtä tehdessä. Opinnäytetyön tekijän omat
kokemukset perustajaurakoinnin parissa ovat myös auttaneet aiheen käsittelyssä. Tä-
män vuoksi työtä voidaan pitää luotettavana, mutta täytyy muistaa, että jokaisella ra-
kennusliikkeellä on oma tapa hoitaa perustajaurakointia.

Työ sisältää myös kirjanpitoa perustajaurakoinnin aikana niin, että tavallisimmat kir-
jaukset ovat esitetty hallinnon tapahtumia peilaten. Kirjanpidossa keskeisintä on, että
perustettavan yhtiön kirjanpito mukaillee taloussuunnitelmaa ilman, että tuloslaskel-
maan tulee sisältöä. Perustettu yhtiö on siis perustamisestaan asti juridisesti itsenäinen,
vaikka sillä ei olekaan perustajaurakoitsijasta riippumatonta omaa taloudellista toimin-
taa.

ABSTRACT

KYMENLAAKSON AMMATTIKORKEAKOULU

University of Applied Sciences

Business Administration

ESIMERKKI, ERKKI

The Founder Contracting Process in a Construction Company

Bachelor's Thesis

32 pages + 9 pages of appendices

Supervisor

Maisa Räsänen, Senior Lecturer

Commissioned by

Jatke Oy

April 2014

Keywords

founder contracting, the RS system, Housing Transactions Act.

The topic of this thesis is to describe the founder contracting process in a construction company. The subject limited to the delivery of safety documentation to a property manager. The process described in the thesis is very simplified with only one founding partner and no special cases are handled. The main objective is to cover the whole process which helps the client when dealing with founder contracting projects.

This thesis was done as a desk study by utilizing the limited literature available and the laws related to the topic, and by interviewing the accountant of the client. Information of the previous founder's contracting cases were used to deepen the gained knowledge. The personal experience in founder contracting of the author also helped during the research process. Based on the facts mentioned above, the thesis can be regarded as a reliable source of information, but it is important to bear in mind that each construction company has more or less a unique way of handling the founder contracting process.

The most ordinary account registrations during the founder contracting process reflecting the management actions are described in the thesis. The key of accounting is that the accounting of the established company follows the financial plan without any content of profit and loss account. All in all, even if the founded company doesn't have any business without its founder contractors, it is legally independent from the start of its foundation.

SISÄLLYS

TIIVISTELMÄ

ABSTRACT

1	JOHDANTO	6
1.1	Toimeksiantaja Jatke Oy	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
2	PERUSTAJAURAKOINTI	7
2.1	Määritelmä	7
2.2	RS-järjestelmä	7
2.3	Omankäytön arvonlisävero	8
2.4	Kauppahinta- ja sulkutili	9
3	HALLINTO JA TALOUDEN HOITO	10
3.1	Rakentamisvaiheen aloitus	10
3.1.1	Turva-asiakirjakäytäntö	11
3.1.2	Urakkasopimukset ja yhtiöjärjestys	11
3.1.3	Vakuudet	12
3.1.3.1	Rakentamisvaiheen vakuus	13
3.1.3.2	Rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus	14
3.1.3.3	Suorituskyvyttömyysvakuutus	14
3.1.4	Taloussuunnitelma	15
3.2	Rakentamisvaihe	16
3.2.1	Mainonta	16
3.2.2	Myyntiesite	16
3.2.3	Käsiraha ja kaupan solmiminen	17
3.2.4	Kauppakirja ja maksuerätaulukko	18
3.2.5	Osakkeen ostajien kokous	19
3.2.6	Urakkalaskut ja rakennusaikainen tilinpäätös	20
3.2.7	Muuttotarkastus ja asunnon hallinnan luovutus	21
3.3	Valmistuminen	21
3.3.1	Välitilinpäätös	21

3.3.2	Yhtiön hallinnonluovutuskokous	22
3.3.3	Perustajaosakkaan rooli kohteen valmistuttua	23
4	PERUSTETUN YHTIÖN KIRJANPITO	24
4.1	Perustajaurakointiprojektin menot ja tulot	25
4.2	Tuloutus	26
4.3	Sijoitustili	26
4.4	Luovutustase	27
5	YHTEENVETO	28
	LÄHTEET	33
	LIITTEET	
	Liite 1. 2 % -sulkutilien vapautuslomake	
	Liite 2. Asuntohuoneiston rakentamisvaiheen kauppakirja	
	Liite 3. Esimerkki luovutettavista asiakirjoista	
	Liite 4. Haastattelurunko	

1 JOHDANTO

Tämä opinnäytetyö on jatkoa seminaarityölleni. Käsittelen opinnäytetyössäni perustajaurakointin prosessin kulkua rakennusliikkeessä turva-asiakirjoista yhtiön luovutukseen isännöitsijälle. Turva-asiakirjat asetetaan ennen, kuin rakentaminen on aloitettu, mutta ennakkomarkkinointia ja -suunnittelua on jo tehty. Yhtiö puolestaan luovutetaan isännöitsijälle, kun rakentaminen on valmis ja tarvittavat asiakirjat on täytetty. Luovutushetkellä yhtiössä voi olla myytyjä ja myymättömiä asuntoja. Yleensä kuitenkin pyritään siihen, että suurin osa asunnoista on myyty.

Perustajaurakointi on rakennusmuoto, jossa perustettavan yhtiön kaupparekisteriin merkinnyt perustajaosakas rakentaa ja markkinoi kohteen. Lisäksi perustajaosakas huolehtii hallinnosta, joka kohteen valmistuessa luovutetaan isännöitsijälle. Perustajaurakointi ja rakennusaikainen osakkeiden myynti pohjautuu asuntokauppalakiin. Perustajaurakointin erityisominaisuus on turva-asiakirjat, jotka on tehty osakkeen ostajien ja asuntoyhtiön turvaksi.

Sain aiheen toimeksiantajaltani Jatke Oy:ltä, jossa olen suorittanut harjoittelua opinnäytetyön kirjoitusaikana. Näin ollen opinnäytetyöni tarkoituksena on palvella toimeksiantajan tarpeita mahdollisimman hyvin. Heidän toiveensa oli saada prosessi yksiin kansiin, josta olisi perustajaurakointikohteita tehtäessä helppo katsoa esimerkkejä erilaisista hallinnon toimista. Koska perustajaurakointikohteet eroavat toisistaan useiden mahdollisuuksien vuoksi, täysin tyhjentävää opasta on mahdotonta tehdä. Tämän vuoksi työni sisältää vain perusteet prosessin kulusta.

Opinnäytetyön ongelmaksi nousi monessa kohtaa lähteiden vähyys. Tämä ongelma oli kuitenkin helppo ratkaista, sillä työskentelen toimeksiantajayrityksessä ja näin ollen saan käytännön esimerkkejä jo tehdyistä perustajaurakointikohteista. Lisäksi sain korvaamatonta apua sekä kohteiden työnjohdolta että kirjanpitäjältä. Aikaisempaa tutkimusta koko prosessista ei ole tehty. Aiemmissa töissä on keskitytty vain johonkin perustajaurakointiprosessin osuuteen, esimerkiksi RS-asiakirjoihin tai verotukseen perustajaurakoinnissa.

Jatke Oy on vuonna 2009 perustettu rakennusalan yritys, joka on keskittynyt saneeraus-, toimitila- ja asuntorakentamiseen. Yrityksen historia alkoi jo 1992, kun Kari Grönfors perusti Turun Pinnoite-Team Oy:n. Vuonna 2000 Lemminkäisen tytäryritys

Oka Oy osti Turun Pinnoite-Team Oy:n. Vuonna 2009 Kari Grönfors ja Timo Mikko-la ostivat yrityksen liiketoiminnan ja aloittivat Jatke Oy:nä. Kari Grönfors toimi myös yrityksen ensimmäisenä toimitusjohtajana. Yrityksellä on toimistoja Kouvolassa, Lappeenrannassa, Vantaalla, Tampereella, Turussa ja Porissa. Jatke Oy:llä on myös tytäryritys Jatke Uusimaa Oy, jonka toimisto sijaitsee Hyvinkäällä. Pääkonttori sijaitsee Kouvolassa, jonne on keskitetty myös taloushallinto. (Jatke Oy 2013).

2 PERUSTAJAURAKOINTI

Perustajaurakointi perustuu asuntokauppalakiin, jonka mukaan rakennusaikaista asuntokauppaa tehdään.

2.1 Määritelmä

Perustajaurakoinnissa rakennusliike eli perustajaosakas hankkii tontin perustettavan yhtiön lukuun. Tontti siirtyy asuntoyhtiön hallintaan, kun rakennusliike on perustanut yhtiön ja merkinnyt sen kaupparekisteriin. Rakennusliike tekee yhtiölle rakennussuunnitelman sekä myy kohdetta. Rakennusliikkeen päättäessä käynnistää rakentamisen perustajaosakas tekee tarvittavat sopimukset asuntoyhtiön kanssa ja rakentaa kiinteistön. (KILA Yleisohje 2006).

2.2 RS-järjestelmä

Asunnonostajien etuja suojaava rakennusvaiheessa asuntokauppalaki, valtionneuvoston asuntokauppojen turva-asiakirjat ja RS-järjestelmä. RS –lyhenne tulee sanoista ”rahoituslaitosten neuvottelukunnan suosittelu”. Pankit kehittivät järjestelmän 1970-luvulla ja vuodesta 1995 lähtien säännökset ovat olleet osa asuntokauppalakia. (Mikä on RS-järjestelmä? 2014).

RS-järjestelmää sovelletaan rakennusaikaisessa asunto-osakkeiden myynnissä kuluttajille vakituksia tai loma-asuntoja rakennettaessa. Esimerkiksi viikko-osakkeita rakennettaessa järjestelmää ei tarvitse soveltaa, koska huoneistojen hallintaa on rajattu ajallisesti. (Mikä on RS-järjestelmä? 2014).

RS-järjestelmä velvoittaa rakennuttajan asettamaan vakuudet yhtiön ja osakkeenostajien hyväksi. Vakuudet turvaavat kohteen valmistumisen sekä rakennusajan jälkeen

ilmenneiden vikojen ja puutteiden korjaamisen, jos perustajaosakas joutuu maksuvaikeuksiin. RS-järjestelmän suojamääräyksien mukaan rakennusaikainen asuntokauppa on tehtävä kirjallisesti ja asunnon ostajalla on oikeus päättää oma rakennustyön tarkkailija ja tilintarkastaja. (RS-järjestelmä 2014).

RS-järjestelmästä saa oman hyötynsä myös rakennuttaja. Järjestelmän ansiosta myynti voidaan aloittaa rakennusaikana, joten rakennuskustannuksia voidaan pitkälti kattaa saaduilla kauppahinnoilla. Näin rakennuttajan lainan tarve vähenee ja rahoituskustannukset pienenevät. Lisäksi rakennuttaja saa neuvoja RS-pankista muun muassa taloussuunnitelman tekemiseen ja RS-säännösten tulkintaan. (RS-järjestelmä 2014).

2.3 Omankäytön arvonlisävero

Arvonlisäverotuksessa omalla käytöllä tarkoitetaan hyödykkeen tai palvelun ottamista tai luovuttamista verollisesta liiketoiminnasta yksityiseen käyttöön. Jos arvonlisäverolaissa ei ole erikseen säädetty, on kulutushyödykkeiden, tavaroiden ja palveluiden myynti verollista toimintaa. Tämän vuoksi omaan käyttöön otetuista tai luovutetuista hyödykkeistä tai palveluista on maksettava oman käytön arvonlisävero. Oman käytön arvonlisäverottamisella on tarkoitus poistaa arvonlisäverotuksen uhkia, kuten kilpailun väärentymistä. (Lahti & Vijaranta 2013, 214).

Oman käytön arvonlisäveroa ei tarvitse maksaa, jos omaan käyttöön otto on vähäistä. Vähäisenä voidaan pitää omaa käyttöä, joka on alle 850 euroa vuodessa. Oman käytön noustessa yli 850 euroon vuodessa täytyy oman käytön arvonlisävero maksaa ylimenevästä osasta. Esimerkiksi, kun omaan käyttöön otettuja hyödykkeitä on 1200 euroa vuodessa, maksetaan oman käytön arvonlisävero 350 eurosta. (Lahti 2007, 40).

Kun otetaan rakennuspalvelu omaan käyttöön tai harjoitetaan perustajaurakointia, veron peruste on kertyneet rakennuskustannukset, eikä veroton myyntihinta. Välittömät kustannukset kuuluvat veron perusteena oleviin kustannuksiin, pois lukien erät, jotka lain mukaan ovat verottomia, kuten rakennuslupa, tonttikustannukset tai liittymismaksut. Oman käytön arvonlisävero kirjataan kuukausittain alv-velaksi ja vähennettävät verot alv-saamiseksi. (Lahti 2007, 40).

Yrityksen rakentaessa tai peruskorjatessa omaan omistukseensa verollisen liiketoiminnan käyttöön konttori- tai tuotantorakennuksen, ei oman käytön arvonlisäverotusta

sovelleta. Tämä johtuu siitä, että tällöin kaikki ostetut rakentamiseen käytetyt materiaalit ovat vähennyskelpoisia. Vähennettävä arvonlisäveron määrä on kuitenkin selvittävä, sillä osa verosta voidaan joutua maksamaan, jos rakennuksia otetaan verottomaan käyttöön tai myydään kymmenen vuoden sisällä. (Lahti 2007, 41).

Perustetun yhtiön ja perustajaosakkaan väliset laskut ovat aina arvonlisäverottomia. Kauppahinnat ja lainaosuudet laskutetaan arvonlisäverottomasti oman käytön arvonlisäverotuksen kautta. Rakentamispalvelun tuottaminen on aina arvonlisäverollista toimintaa, mutta perustajaurakointikohteissa toiminta jakaantuu urakkasopimukseen perustuvaan rakentamispalveluun ja lisä- ja muutostöihin perustuvaan huoneistokoh- taiseen rakentamispalveluun. Urakkasopimukseen perustuvan rakentamispalvelun arvonlisäverotus sisältyy urakkasopimukseen piilevänä. Tämä johtuu siitä, että rakentamispalvelun arvonlisäverotuksen perusteeksi on otettu kertyneet rakennuskustannukset eikä urakkasopimukseen sisältyvää rakentamispalvelun osuutta. Lisä- ja muutostöistä puolestaan tehdään sopimus asunnon ostajien kanssa, joten kyseessä on tavallinen rakentamispalvelun tuotto ja laskut lähetetään arvonlisäverollisina. (Lahti 2007, 41).

2.4 Kauppahinta- ja sulkutili

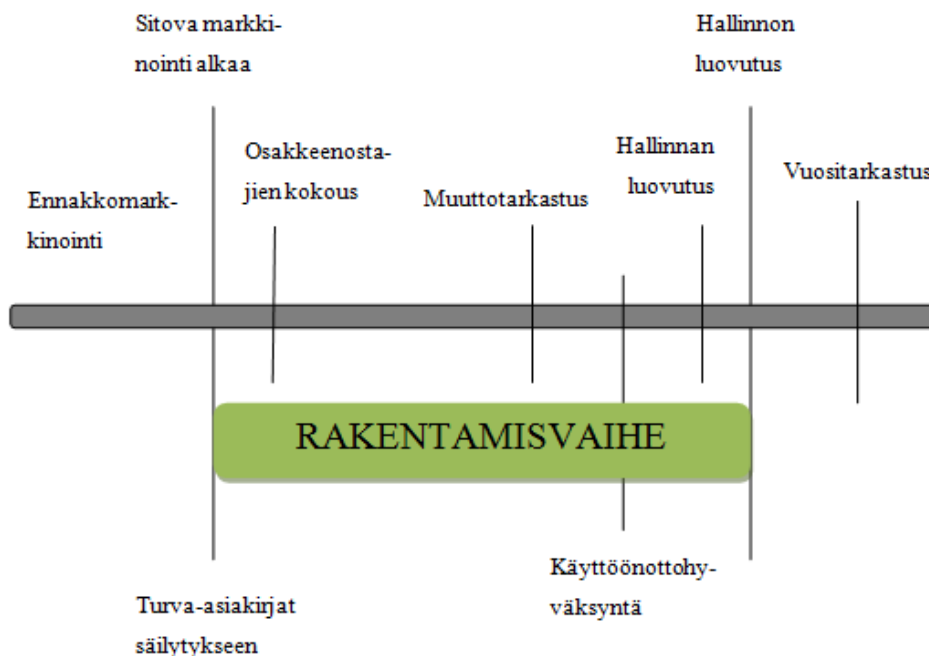
Jokaista rakennushanketta kohden on perustajaosakkaan avattava uusi kauppahintatili, jolle osakkeiden kauppahinnat maksetaan. Tilin voi avata joko asunto-osakeyhtiön tai perustajaosakkaan nimiin. Mikäli tili avataan asunto-osakeyhtiön nimiin, nostetaan myös hankkeeseen kohdistuva laina tilille. (Vanhala & Palviainen 2008, 13).

Yhtiön perustamisvaiheessa avataan myös kahden prosentin sulkutili, jolle talletetaan kauppahinnasta viimeiset kaksi prosenttia. Tilin ei tarvitse olla hankekohtainen eikä RS-pankissa. Näin ollen tilille voidaan tallettaa usean kohteen sulkutilitalletukset. (Vanhala & Palviainen 2008, 13).

Kahden prosentin sulkutilille talletetut osuudet voidaan vapauttaa aikaisintaan kuu- kauden kuluttua asunnon hallinnan luovutuksesta. Sulkutilitalletuksille haetaan vapau- tusta erillisellä lomakkeella (Liite 1: 2 % -sulkutilien vapautuslomake), josta käy ilmi luovutuspäivä. Tämän mukaan pankki saa tiedon aikaisimmasta vapautuspäivästä ja palauttaa rahat myyjän käyttöön. (Vanhala & Palviainen 2008, 63).

3 HALLINTO JA TALOUDEN HOITO

Perustajaurakointikohteen rakennusvaiheen hallinnolliset tapahtumat on esitetty pääpiirteissään kuvassa 1. Ennakkomarkkinoinnin aikana saatujen tulosten pohjalta päätetään, käynnistetäänkö rakennusprojekti vai siirretäänkö se myöhempään ajankohtaan. Rakennusvaiheen alussa on hallinnollisesti eniten tehtävää, sillä yhtiön asiakirjat on saatava RS-vaatimusten mukaisiksi rakennusaikaisen myynnin aloittamiseksi. Rakennusvaiheen päätökseen kohdistuu myös useita hallinnollisia tehtäviä. Tasaisimmin tehtävät koko rakennusvaiheen aikana jakautuvat kirjanpidossa, jossa loppuun painotuvat vain mahdollinen tilinpäätös ja hallinnon luovutusta varten tehtävä luovutustase.



Kuva 1. Rakentamisvaiheen aikaiset hallinnon tapahtuma

3.1 Rakentamisvaiheen aloitus

Rakentamisvaiheen käynnistys aiheuttaa paljon hallinnollisia toimia. Tärkeintä on päivittää yhtiön asiakirjat RS-kelpoisiksi, tehdä tarvittavat sopimukset ja asettaa tarvittavat rakentamisen ja asuntokaupan vakuudet. (Rinnelä 2014).

3.1.1 Turva-asiakirjakäytäntö

Turva-asiakirjoihin kuuluvat muun muassa yhtiöjärjestys, taloussuunnitelma, todistukset vakuuksista sekä rakennuslupa ja -piirustukset.

Turva-asiakirjojen säilyttäjän todettua asiakirjat sääntöjen mukaisella tavalla laadituiksi asuntojen myynti voi alkaa. Hyväksymisen yhteydessä säilyttäjä ottaa asiakirjat säilöön. Jos asunto-osakkeita markkinoidaan sitovasti kuluttajien ostettavaksi, myyjä voidaan tuomita sakkoihin tai vankeuteen ostajan suojaäännösten rikkomisesta. On kuitenkin muistettava, että elinkeinonharjoittajille myyminen on sallittua ilman turva-asiakirjoja. (Vanhala & Palviainen 2008, 19).

Turva-asiakirjojen säilyttäjämahdollisuuksia ovat talletuspankki, luottolaitos tai aluehallintovirasto. Luottolaitoksen säilytysoikeus vaatii luoton myöntämisen yhtiölle. Pankkien kilpailuttaminen säilyttäjänä on sallittua, jos useampi pankki tarjoaa luottoa yhtiölle. Asiakirjat säilytetään aina Suomessa ja mieluiten perustetun yhtiön kanssa samalla paikkakunnalla. Tilanteissa, joissa luottoa ei tarvita, voidaan turva-asiakirjat antaa lääninhallituksen säilytettäväksi. (Vanhala & Palviainen 2008, 19.)

Säilyttäjä luovuttaa asiakirjat yhtiölle, kun rakennusvalvontaviranomainen on tehnyt käyttöönottohyväksynnän. Lisäksi yhtiöllä täytyy olla valittuna hallitus, jotta asiakirjat voidaan luovuttaa. (Vanhala & Palviainen 2008, 19.)

3.1.2 Urakkasopimukset ja yhtiöjärjestys

Turva-asiakirja-asetuksissa on määrätty, että turva-asiakirjoihin on liitettävä rakentamista tai korjausrakentamista koskeva urakkasopimus tai jokin muu vastaava sopimus. Asuntokauppalaissa ei ole muita muotovaatimuksia urakkasopimukselle kuin urakkahinnan tai muun vastikkeen esittäminen. Urakkasopimusta ei tehdä aliurakoinnista vaan osaurakoinnista tai kokonaisurakoinnista. Kokonaisurakointi on yleisin perustajurakoinnin rakennusmuoto. Urakkasopimukseen liitettäviä liitetietoja ei tarvitse lähettää turva-asiakirjojen säilyttäjälle. (Valtioneuvoston asetus turva-asiakirjoista asuntokaupoissa 2005).

Yhtiöjärjestyksen laatimisesta on esitetty vähimmäissisältö asunto-osakeyhtiölaissa. Yhtiöjärjestystä laatiessa on huolehdittava, ettei synny ristiriitoja turva-asiakirjojen tai markkinointimateriaalin kanssa.

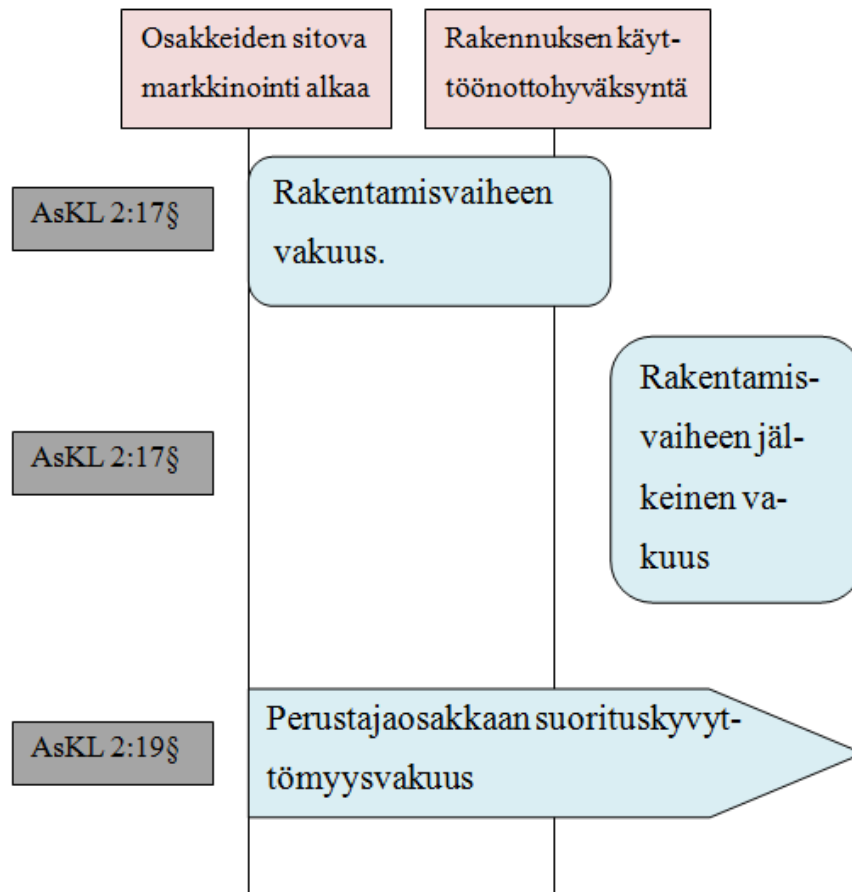
Pakollisia kohtia ovat:

- 1) yhtiön toiminimi;*
- 2) yhtiön kotipaikkana oleva Suomen kunta;*
- 3) yhtiön hallitsemien rakennusten ja kiinteistöjen sijainti ja hallintaperuste;*
- 4) jokaisen osakehuoneiston sijainti kiinteistöllä tai rakennuksessa, sen numero tai kirjaintunnus, rakennusosalalla yleisesti hyväksytyjä mittaustapoja noudattaen laskettu pinta-ala sekä käyttötarkoitus ja huoneiston huoneiden lukumäärä;*
- 5) järjestysnumerolla yksilöitynä mikä osake tai osakkeet (osakeryhmä) tuottavat oikeuden hallita mitäkin osakehuoneistoa;*
- 6) yhtiön välittömässä hallinnassa olevat osakehuoneistoja vastaavat tilat siten kuin 4 kohdassa säädetään ja muut yhtiön välittömässä hallinnassa olevat tilat;*
- 7) yhtiövastikkeen määräämisen perusteet sekä kuka määrää vastikkeen suuruuden ja maksutavan.*

(Asunto-osakeyhtiölaki)

3.1.3 Vakuudet

Perustajaurakoitsijan on asetettava tietyt vakuudet osakkeen ostajien turvaksi. Nämä vakuudet varmistavat sen, että rakennettava kohde valmistuu sovitusti. Lisäksi vakuuksien on oltava voimassa osakkeen ostajien ja yhtiön hyväksi taloussuunnitelmaa vastaavan taloudellisen aseman turvaamiseksi. Kuvassa 2 on havainnollistettu vakuuksien aikajärjestystä. Vakuuksista on määrätty asuntokauppalaissa, ja ne on annettava ennen ostettavaksi tarjoamista. (Vanhala & Palviainen 2008, 26)



Kuva 2. Asuntokauppalakiin perustuvat vakuudet

Rakentamisvaiheen vakuus

Rakentamisvaiheessa vakuudeksi kelpaa pankkitalletus, -takaus tai vakuus, joka on tarkoitettu juuri rakentamisvaiheen vakuudeksi. Vakuudeksi eivät kelpaa toisen yhtiön osakkeet, yksityishenkilön antama velkakirja tai kiinnitysvakuus. (Vanhala & Palviainen 2008, 26).

Rakentamisvaiheen vakuus on tarkoitettu varmistamaan, että kohde rakennetaan loppuun asti. Vakuus korvaa sopimuksen täyttämättä jättämisestä tai rakennusvirheistä aiheutuneiden töiden kustannukset. Vakuuden käyttämätön osa voidaan käyttää osakkeen omistajien vahingonkorvaussaatavien kattamiseen, jos sellaisia ilmenee. Rakentamisvaiheen vakuuden saa vapauttaa, kun rakennus on hyväksytty käyttöön ja asunto-osakeyhtiön hallitus sekä osakkeen ostajat suostuvat vapautukseen kirjallisesti. Vakuuden on kuitenkin oltava voimassa vähintään kolme kuukautta, ennen kuin se voidaan vapauttaa. (Vanhala & Palviainen 2008, 26).

Rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus

Rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus asetetaan usein yhtiön hallinnon luovutuksen yhteydessä, jos osakkeen ostajat ovat suostuneet rakentamisvaiheen vakuuden purkuun. Rakennusvaiheen jälkeistä vakuussopimusta ei kuitenkaan enää toimiteta turva-asiakirjojen säilyttäjälle, koska rakentaminen on normaalitilanteissa tässä kohtaa jo päättynyt ja turva-asiakirjojen säilyttäjän tehtävät päättyvät rakennusvaiheen päättymiseen. Vain tilanteissa joissa yhtiön hallinnon luovutus viivästyy yli kolme kuukautta käyttöönottohyväksynnästä, luovutetaan rakentamisvaiheen jälkeinen vakuustodistus turva-asiakirjojen säilyttäjälle. (Vanhala & Palviainen 2008, 32).

Rakentamisvaiheen jälkeisen vakuuden vapauttaminen on mahdollista, kun vähintään 15 kuukautta on kulunut yhtiön käyttöönottohyväksynnästä ja vähintään kuusi kuukautta hallinnon luovutuksesta. Vakuus on vapautettava, jos osakkailla ei ole perustajaurakoitsijaa kohtaan vaatimuksia, joita varten vakuus on asetettu. (Vanhala & Palviainen 2008, 33).

Rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus asetetaan myös sellaisille osakkeille, joiden kaupantekohetkellä käyttöönotto tarkastuksesta on kulunut vuosi tai jos jo olemassa oleva vakuus ei kata kyseistä osaketta. Tämä velvollisuus koskee vain asuntokauppalain 2 luvussa säädetyn RS-turvajärjestelmän piiriin kuuluvia asuntokauppoja. (Vanhala & Palviainen 2008, 33–34).

Suorituskyvyttömyysvakuutus

Asuntokauppalain 2 luvun 19§ mukaan perustajaurakoitsijan on otettava suorituskyvyttömyysvakuutus. Vakuudeksi kelpaa lain ehtojen mukainen vakuutus, pakkitakaus tai Kuluttajaviraston asettamien ehtojen mukainen muu takaus. Vakuuden voimassaoloaika on määritelty alkamaan käyttöönottohyväksynnästä, ja se kestää kymmenen vuotta. (Vanhala & Palviainen 2008, 37).

Vakuutuksella katetaan perustajaosakkaan vastuulla olevista rakennusvirheistä aiheutuvat kulut, jos perustajaosakas on joutunut suorituskyvyttömäksi vastuu ajallaan. Vakuutus ei kuitenkaan kata vahinkoja tai rakennusvirheitä, jotka olisi pitänyt huomata viimeistään vuositarkastuksessa. (Vanhala & Palviainen 2008, 37).

Vakuutuksen on oltava vähintään 25 % taloussuunnitelmassa arvioiduista rakennuskustannuksista. Sekä osakkeen ostajalle että osakeyhtiölle on asetettu omavastuu, jonka vakuuden antaja voi vähentää omavastuusta. Osakeyhtiön omavastuu on 2 % taloussuunnitelman rakennuskustannuksista ja osakkeen ostajan omavastuu on 1,5 % velattomasta kauppahinnasta. (Vanhala & Palviainen 2008, 37).

3.1.4 Taloussuunnitelma

Taloussuunnitelman laatimista varten tarvittavia tietoja ovat:

- maapohjan hankintakustannukset tai vuokrauskustannukset
- rahoitus jaettuna omaan pääomaan ja velkoihin
- arvio rakennuskustannuksista (sisältäen urakkahinnan)
- luettelo pankkikirjoista ja niiden haltijoista
- otettujen ja suunniteltujen luottojen pääomat, korot, laina-ajat, maksusuunnitelmat ja tiedot vakuuksista
- luettelo vakuutuksista ja vakuutuksen antajista sekä vakuutussummista
- ensimmäistä varsinaista tilikautta koskeva talousarvio, joka sisältää vastikearvion
- lista kunnallistekniikkaan tehdyistä sopimuksista
- selvitys muiden yhtiöiden osakkeista

(Rinnelä 2014).

Valmis taloussuunnitelma toimitetaan yhtiön hallituksen ja perustajaosakkaan allekirjoitettavaksi. Finanssialan Keskusliitto on laatinut kaavakkeen, jolle taloussuunnitelma yleensä laaditaan. Jos valmista kaavaketta haluaa käyttää, sen saa RS-pankista. (Rinnelä 2014).

Taloussuunnitelman totuuden mukainen laatiminen on tärkeää, koska yhtiö saa rakennusaikana ottaa lainaa tai antaa varallisuuttaan vakuudeksi vain taloussuunnitelman mukaisesti. Jos yhtiö tekee sopimuksen taloussuunnitelman vastaisesti ja vastapuoli on tiennyt tai sen olisi pitänyt tietää oikeustoimen olevan taloussuunnitelman vastainen, sopimus ei ole pätevä. (Asuntokauppalaki 2009).

Taloussuunnitelman muuttaminen on mahdollista vain poikkeustilanteissa. Näissä tilanteissa kaikkien ostajien on sitouduttava kirjallisesti muutokseen. Ilman suostumusta muutos on sallittua, jos korotuksen taustalla on lakimuutos, viranomaisen päätös tai

ennalta odottamaton rakennuskustannusten nousu. Myös tilintarkastajien palkkiot sekä muut ostajien edustajikseen valitsemien henkilöiden palkkiot voidaan lisätä taloussuunnitelmaan ilman ostajien hyväksyntää. (Vanhala & Palviainen 2008, 26).

3.2 Rakentamisvaihe

Rakentamisvaiheessa hallinnon tehtävät keskittyvät lähinnä asukasluettelon ylläpitoon. Perustajaosakkaan vastuulla on järjestää osakkeenostajien kokous, kun 25 % asunnoista on myyty. (Vanhala & Palviainen 2008, 38).

3.2.1 Mainonta

Asuntojen markkinoinnista on säädetty asuntokauppalaisissa ja valtioneuvoston säännöksessä. Asuntokauppalain säännökset koskevat tietoja, jotka ostajalle on annettava. (Vanhala & Palviainen 2008, 38).

Mainoksissa, kuten lehti-ilmoituksissa on esitettävä määrätty tiedot myytävästä kohteesta. Ilmoituksessa on käytävä ilmi seuraavat asiat: talotyyppi, eli onko kyseessä esimerkiksi kerrostalo, tarkka sijainti, asuntojen huonejako ja pinta-ala, myyntihinta sekä velaton hinta, jos se on eri kuin myyntihinta, arvioitu valmistumisaika ja myyjän yhteystiedot. Jos varustelutaso on yleistä tasoa alhaisempi tai kyseessä on pientalo vuokramaalla, niistä on mainittava erikseen ilmoituksessa. (Vanhala & Palviainen 2008, 38).

3.2.2 Myyntiesite

Kun kohteeseen järjestetään esittely tai kuluttajat muulla tavoin pääsevät tutustumaan siihen, on nähtävillä oltava esite asunnosta. Esitteen ei tarvitse olla yksi yhtenäinen esite, vaan luettelot vaadittavista tiedoista riittää.

Perustajaurakointikohteen myyntiesitteestä on käytävä ilmi seuraavat asiat:

- asunnon tyyppi, eli onko kyseessä esimerkiksi kerrostalo vai rivitalo
- yhtiön nimi ja myynnissä olevien osakkeiden numerot
- kohteen osoite ja asuinkerrostiedot
- myyntihinta ja velaton hinta sekä maksuaikataulu

- asumiskustannukset (esimerkiksi vastike ja vesimaksu)
- huoneluku ja pinta-alat
- arvioitu valmistumisaika ja luovutusaika
- asuinalueen kaavoituksesta vastaavan viranomaisen tiedot
- alueen palvelut ja tärkeimmät liikenneyhteydet
- kohdetta markkinoivan tahon nimi ja yhteystiedot
- isännöitsijän yhteystiedot
- tontin pinta-ala ja mahdollisen vuokratontin vuokranantaja ja vuokra-aika ja vuokran suuruus
- rakennuksen käyttöönottovuosi
- kerrosluku, rakennusmateriaalit ja lämmitysjärjestelmä
- pientaloissa kattotyyppi ja rakennusmateriaali
- kaikkien huoneistojen yhteispinta-ala sekä luettelo muista yhtiön tiloista
- yhtiölle kuuluvat pysäköintitilat (autopaikat, -katokset ja -tallit sekä vieraspaikat)
- asunnon käyttöön tai luovutukseen liittyvät rajoitukset
- osakkeen ostajan velan osuus ja sen maksumahdollisuudet
- peruseräsuunnitelmat ja niiden kustannusarviot

(Vanhala & Palviainen 2008, 39).

Lisäksi esitteessä kuuluu mainita, mikäli kohde poikkeaa olennaisesti siitä, mitä kuluttaja voi olettaa. Esitteeseen on myös liitettävä tieto muutosoikeudesta, jos perustaja-osakas varaa itselleen mahdollisuuden muuttaa asunnon kauppakirjaa tai muita kohdetta koskevia sopimuksia tai ehtoja. (Vanhala & Palviainen 2008, 40).

3.2.3 Käsiraha ja kaupan solmiminen

Menettämisuhkaisia ostotarjouksia on mahdollista ottaa vastaan heti, kun turvasiivoksi asiakirjat ovat tehty. Menettämisuhkaisia tarjouksia ovat muun muassa käsirahan maksun sisältävät tarjoukset ja tarjoukset, joista vetäytyminen velvoittaa ostajan maksamaan sopimussakon. Perittävä sopimussakko saa asuntokauppalain mukaan olla enintään 4 % tarjouksen mukaisesta kauppahinnasta. (Vanhala & Palviainen 2008, 42–43).

Myyjä voi ottaa vain yhden käsirahan yhdestä huoneistosta. Jos varaus peruuntuu, täytyy edellinen käsiraha olla palautettu tarjouksen tekijälle, ennen kuin uusi käsiraha voidaan vastaanottaa. Jos myyjä jostain syystä ottaa useamman käsirahan vastaan samasta huoneistosta, eivät tarjoukset ole ostajia sitovia. Tilanteissa, joissa tekijä peruu

tarjouksen, ei käsirahaa palauteta. Myyjän saadessa käsiraha tarjouksesta, jota myyjä ei hyväksy on sen palautettava saatu käsiraha välittömästi. (Vanhala & Palviainen, 42–43). Myyjän perääntyessä ilman tarjouksen tekijästä riippuvaa syytä, on myyjä velvollinen palauttamaan käsirahan kokonaisuudessaan ja maksamaan käsirahan suuruinen hyvitys tarjouksen tekijälle. (Vanhala & Palviainen 2008, 42–43).

Kaupan syntyessä on käsiraha laskettava kokonaisuudessaan osaksi kauppahintaa. Rakentamisvaiheen aikana solmittujen kauppojen sitovuuden edellytyksenä ovat kirjallinen kauppasopimus, rakentamisaikainen vakuus ja rakentamisajanjälkeinen vakuus sekä kauppasopimusten välitön tiedoksianto turva-asiakirjojen säilyttäjälle.

3.2.4 Kaupparakirja ja maksuerätaulukko

Rakennusaikaisessa kaupassa tulee kaupparakirjan vastata sisällöltään asuntokauppalain 2 luvun 11§ määräyksiä. Tämän vuoksi rakentamisvaiheen kaupassa käytetään yleensä Rakennusteollisuus RT ry:n julkaisemaa kaupparakirjalomaketta, jonka kuluttaja-asiamies on hyväksynyt. (Vanhala & Palviainen 2008, 43).

Kaupparakirjasta löytyy vähintään:

- kohdetiedot
 - myyjän ja ostajan tiedot
 - kauppahinta ja velaton hinta sekä kauppahintojen maksutili, maksuaikataulu ja maksuehdot
 - huoneiston valmistumisen ja hallinnan luovutuksen ajankohta tai arvio siitä
 - ostajan oikeus turva-asiakirjatietojen saamisesta ja tieto turva-asiakirjojen säilyttäjästä ja säilytyspaikasta
 - vakuudet ja niiden suuruus
 - tieto, milloin vakuudet vapautuvat ja miten vapautumista voi vastustaa
 - ostajan oikeus valita tilintarkastaja ja rakennustyön tarkkailija
 - myyjän velvollisuus järjestää vuositarkastus
- (Vanhala & Palviainen 2008, 43).

Rakentamisvaiheen päätyttyä tehtävissä kaupoissa käytetään puolestaan valmiin asunnon kaupparakirjaa. (Rinnelä 2014).

Kauppakirjaan sisältyy maksuerätaulukko, jonka mukaan ostajan on maksettava osakkeensa. Maksuerätaulukon ensimmäinen maksuerä on 10 % ja viimeisen on oltava vähintään 10 %, josta maksetaan 20 % erilliselle kahden prosentin sulkutilille. Kuvassa 3 on esitetty maksuerätaulukko, jonka viimeinen erä on jaettu omiin eriin. Tämän vuoksi erät yhdeksän ja kymmenen maksetaan samaan aikaan. Maksuerätaulukon erien maksu on sidottu rakentamisen valmistumiseen. Kun tietty rakennusvaihe valmistuu, tulee sitä vastaava erä maksettavaksi. (Rinnelä 2014).

Eränro	Maksuerä	% Myyntihinnasta
1. Erä	Kun kauppakirja on allekirjoitettu ja rakennusajan vakuus asetettu	10 %
2. Erä	Kun asuinrakennuksen anturat on valettu	10 %
3. Erä	Kun alakerran ulkoseinät on pystytetty	15 %
4. Erä	Kun yläkerran ulkoseinät on pystytetty	15 %
5. Erä	Kun vesikatto on pääosin valmis	10 %
6. Erä	Kun ylä- ja alakerran lattiavalut on tehty	10 %
7. Erä	Kun sähköryhmäkeskus on asennettu	10 %
8. Erä	Kun kalusteet on pääosin asennettu	10 %
9. Erä	Kun viranomaisten käyttöönottotarkastus on pidetty (As. Oy:n tili)	8 %
10. Erä	Kun viranomaisten käyttöönottotarkistus pidetty (vakuustili)	2 %
Yhteensä		100 %

Kuva 3. Esimerkki maksuerätaulukosta

3.2.5 Osakkeen ostajien kokous

Osakkeen ostajien kokous järjestetään, kun 25 % asunnoista on myyty. Kokouksen pakollisena sisältönä ovat tilintarkastajan ja rakennustyön tarkkailijan valinta. Valintaa ei kuitenkaan ole pakko tehdä, mikäli osakkeen ostajat eivät sitä halua. Tärkeää on kuitenkin sopia, kuinka rakennustyön tarkkailija tiedottaa osakkeen ostajia rakennustöiden etenemisestä. Mahdollisuutena on, että tarkkailija tekee muistion käydessään työmaalla ja lähettää sen osakkeen ostajille. (Vanhala & Palviainen 2008, 56).

Turva-asiakirjojen säilyttäjän tulee tietää, että kyseinen kokous on järjestetty asianmukaisella tavalla kuukauden sisällä siitä, kun 25 % asunnoista on myyty. Tämän vuoksi sama kutsukirje, joka lähetetään osakkeen ostajille, on hyvä lähettää myös turva-asiakirjojen säilyttäjälle. Lisäksi kokouksen pöytäkirjasta lähetetään kopio turva-

asiakirjojen säilyttäjälle. Pöytäkirja liitetään myös myymättömien huoneistojen kaup-pakirjoihin. (Vanhala & Palviainen 2008, 57).

Osakkeen ostajien valitseman tilintarkastajan toimikausi kestää rakennusvaiheen val-mistumistilikauden loppuun. Tilintarkastaja on velvollisuuksiltaan ja toimivallaltaan yhtiön varsinaisen tilintarkastajan veroinen, ulottumatta kuitenkaan perustajaosakkaan omiin tileihin kauppahintatiliä lukuun ottamatta. (Vanhala & Palviainen 2008, 57).

Rakennustyön tarkkailijalta vaaditaan asuntokauppalain mukaan työn edellyttämään ammattipätevyyttä sen tarkemmin erittelemättä. Tarkkailijan toimikausi kestää koko rakennusvaiheen ajan eikä hän tänä aikana saa työskennellä perustajaurakoitsijalle tai merkittävälle aliurakoitsijalle. Hän edustaa osakkeen ostajia, mutta ei ole oikeutettu tekemään sitovia ratkaisuja. Tarkkailija valvoo käytettyjen materiaalien ja työtapojen laatua ja asianmukaisuutta. Tämän vuoksi hänellä on vapaa pääsy työmaalle työaikana noudattaen kuitenkin työturvallisuutta ja kulkua koskevia säännöksiä. Perustajaura-koitsijan on muistettava, että tarkkailija toimii osakkeen ostajien edustajana, joten hä-nen korjauspyyntöjään tai parannusehdotuksia on hyvä kuunnella. (Vanhala & Palvi-ainen 2008, 58–59).

3.2.6 Urakkalaskut ja rakennusaikainen tilinpäätös

Perustajaurakoitsijana toimiva rakennusliike on tehnyt projektin alkaessa urakkasopi-muksen asuntoyhtiön kanssa. Asuntoyhtiötä laskutetaan urakasta tehdyn maksuerätäu-lukon mukaisesti. Yhtiön kirjanpitoon urakkalaskut kirjataan ennakkomaksuina (en-nakkomaksut an velka rakennusliikkeelle), koska rakennusprojekti on kesken eikä sitä ole luovutettu asuntoyhtiölle. (Alanen & Vuorenalusta 2007, 117).

Urakkalaskuissa ei ole eritelty mitä maksu koskee. Tämän vuoksi koneet ja kalusto sekoittuu muihin urakkalaskun suorituksiin ja poistoja tehtäessä ovat erät vaikea jakaa oikein. Jatke Oy:ssä tämä ongelma on ratkaistu niin, että työnjohtajat täyttävät kone- ja kalustoerittelyn poistoja ja tase-erittelyä varten. (Rinnelä 2014).

Asuntoyhtiön täytyy laatia tilinpäätös tilikausittain, joten tilinpäätös joudutaan laati-maan myös rakennusaikana. Tilinpäätös tehdään vain tonttiyhtiöstä, eli se sisältää vain toimintakertomuksen, taseen ja liitetiedot. Taseessa näkyy osakepääoma ja tontti to-dellisessa arvossaan. Lisäksi taseessa voi näkyä urakkasopimuksen mukaiset ennak-

komaksut, jotka on tilinpäätöshetkeen mennessä maksettu ja lainat sekä rakennusra-
hasto. (Alanen & Vuorenalusta 2007, 120–121).

3.2.7 Muuttotarkastus ja asunnon hallinnan luovutus

Asuntokauppalain mukaan myyjän on annettava ostajan tarkistaa asunto, ennen kuin viimeinen 10 % kauppahinnasta tulee maksaa. Asunnonostajille onkin hyvä järjestää asunnon muuttotarkastustilaisuus esimerkiksi kolme viikkoa ennen hallinnan luovutusta. (Vanhala & Palviainen 2008, 60).

Hallinnan luovutuksen tärkein edellytys on, että kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu. Lisäksi lisä- ja muutostöiden tulee olla maksettu ja kauppakirjan mukainen summa talletettu kahden prosentin sulkutilille. Hallinnon luovutuksessa ostajalle annetaan avaimet asuntoon ja muihin siihen kuuluviin tiloihin. Lisäksi ostajalle annetaan niin sanottu huoltokansio ja pyydetään kuittaus annetuista avaimista ja asiakirjoista. (Vanhala & Palviainen 2008, 60).

Turva-asiakirjojen säilyttäjä luovuttaa osakekirjan myyjän suostumuksella asunnon ostajalle. Osakekirjan luovutuksen edellytyksenä on kokonaan maksettu kauppahinta sekä lisä- ja muutostyöt. Myymättömien huoneistojen osakekirjat luovutetaan omistajalle eli yleensä perustajaosakkaalle rakentamisvaiheen päätyttyä. (Vanhala & Palviainen 2008, 61).

3.3 Valmistuminen

Rakentamisen valmistumisen lähestyessä on perustajaosakkaan tiedotettava osakkeen ostajia tulevasta muuttopäivästä. Tiedotteen lähettämisestä on määrätty rakentamisvaiheen kauppakirjassa (liite 2) siten, että myyjän on lähetettävä tiedote vähintään kuukautta ennen tulevaa muuttopäivää. (Rinnelä 2014).

3.3.1 Välitilinpäätös

Rakennusvaihe päättyy, kun rakennusvalvontaviranomainen on tehnyt yhtiön rakennuksissa käyttöönottohyväksynnän ja hallinnonluovutuskokous voidaan kutsua koolle. Hallinnonluovutuskokouksessa esitetään asuntokauppalain mukaisesti välitilinpäätös

sekä taloussuunnitelman toteutumisesta tehty selvitys. (Vanhala & Palviainen 2008, 69).

Välitilinpäätös koostuu seuraavista asiakirjoista:

- rakennusaikainen tase
- liitetiedot
- toimintakertomus
- selvitys taloussuunnitelman toteutumisesta
- tase-erittelyt

Rakennusaikainen kirjanpito päätetään tekemällä rakennusaikainen tase eli luovutus-tase. Luovutustase päivätään yhtiön valmistuspäivälle, joka on sama kuin muutto-päivä. Jotta tase saadaan vastaamaan taloussuunnitelmaa, on se hyvä laatia kirjanpito-asetuksen mukaista vähimmäisastetta yksityiskohtaisemmin. Luovutustasetta tehtäessä tehdään yhtiölainaa, rakennusrahaston kuittaamista ja rakennuksen hankintamenoa koskevat kirjaukset. (Alanen & Vuorentausta 2007, 121–122).

3.3.2 Yhtiön hallinnonluovutuskokous

Yhtiö hallinnon luovutuskokoukseen kutsutaan kaikki osakkeen ostajat. Lisäksi kutsu tulee kiinnittää taloyhtiön porraskäytävään, mikäli näin on yhtiöjärjestyksessä määrätty. Kutsun yhteydessä on käytävä ilmi kuinka vakuuden vapauttamista voi vastustaa, mikäli osakkeen ostaja näin haluaa tehdä. Kutsun yhteyteen tulee liittää vakuuden vapautusta koskevat vapautuslomakkeet, jotka osakkeen ostajan tulee toimittaa yhtiökokoukseen. (Vanhala & Palviainen 2008, 69).

Yhtiö hallinnon luovutuskokouksessa esitellään yhtiön välitilinpäätös ja taloussuunnitelman toteutumisesta tehty selvitys sekä tilintarkastajien antama lausunto niistä. Paikalla tulee olla myös rakennustyön tarkkailija, jolta osakkeen ostajat voivat kysyä rakentamisen teknisestä toteutuksesta. Mikäli rakennustyön tarkkailijalla ei ole kirjallista yhteenvetoa rakennustöiden sopimuksenmukaisuudesta, tulee hänen esittämät tiedot kirjata kokouksen pöytäkirjaan. (Vanhala & Palviainen 2008, 69).

Perustetun yhtiön luovutuskokouksessa osakkeen omistajat valitsevat uudet tilintarkastajat ja uuden hallituksen. Valitun hallituksen päätettäväksi jäävät lopputilikauden aikana perittävät vastikkeet. (Lahti & Viljaranta 2013, 142–143).

Kun hallitus on valittu, voidaan yhtiön hallinto luovuttaa uudelle hallitukselle. Virallisesti yhtiön rakentamisvaihe päättyy, kun turva-asiakirjojen säilyttäjä luovuttaa turva-asiakirjat taloyhtiölle. Turva-asiakirjojen luovutuksesta on säädetty asuntokauppalaisissa. (Vanhala & Palviainen 2008, 70).

Turva-asiakirjojen lisäksi voidaan luovuttaa muitakin asiakirjoja. Esimerkkilista muista luovutettavista asiakirjoista on liitteessä 3. (Rinnelä 2014).

3.3.3 Perustajaosakkaan rooli kohteen valmistuttua

Luovutuskokoukseen päättyy rakennusaikaisen hallituksen vastuu, koska silloin valitaan asumisaikainen hallitus. Rakennusaikainen kirjanpito asunto-osakeyhtiön kohdalta päättyy puolestaan luovutustaseeseen. Varsinainen kirjanpito alkaa rakentumisen valmistumispäivänä, joka on sama kuin muuttopäivä. Kirjanpidot on hyvä pitää erillään, ettei aiheudu sekaannuksia. (Alanen & Vuorenalusta 2007, 127,143).

Perustajaosakkaan tehtävä on maksaa mahdollisten myymättömien asuntojen vastikkeet valmistumisen jälkeen, siihen asti kunnes asunnot myydään. Rakentumisen jälkeen tehtäviä kauppoja ei voida enää tehdä rakentamisaikaisella kauppakirjalla, vaan silloin tulee käyttää valmiin rakennuksen kauppakirjaa. (Alanen & Vuorenalusta 2007, 144).

Vuositarkastus

Yhtiössä tehtävä vuositarkastus kuuluu perustajaosakkaan vastuulle. Vuositarkastus tehdään, kun rakennusvalvontaviranomaisen tekemästä käyttöönottotarkastuksesta on kulunut vähintään 12 kuukautta, mutta enintään 15 kuukautta. Perustajaosakkaan on ilmoitettava vuositarkastuksen tekoajankohta ostajalle, asuntoyhteisölle sekä vakuuden antajalle vähintään kuukautta ennen tarkastuksen tekemistä. Vakuuden antajan edustaja saa halutessaan osallistua tarkastukseen. (KS-tarkastus).

Vuositarkastuksessa tarkastetaan:

- ulko- ja sisätilojen rakenteet ja pinnat
- talotekniset järjestelmät
- tilat, joihin on käynti huoltoluukkujen tai kulkuaukkojen kautta
- rakennusteknisten puutteiden mahdollisuus
- käyttöturvallisuus

- terveydelliset riskit
- kiinteistön energian kulutus

Tarkastuksesta tehdään kirjallinen raportti, jossa esitetään kohteen tarkastushetkellä vallinnut tilanne. Oleellimmat puutteet ja vauriot kirjataan raporttiin, joka luovutetaan tarkastuksen tilaajalle. Lisäksi kirjataan korjausehdotukset havaittujen epäkohtien parantamiseksi. Raporttiin liitetään lisäksi valokuvat epäkohdista. (KS-tarkastus).

Perustajaosakas korjaa tai kuittaa ostajien tarkastuslomakkeelle kirjaamat virheilmoitukset. Vasta vuositarkastuksen jälkeen osakkaat allekirjoittavat takuuajan vakuuden vapauttamislomakkeet. Vakuudet vapautetaan RS-pankin toimesta, kun suostumus siihen on saatu ja rakennuksen käyttöönotosta on kulunut vähintään 15 kuukautta. Vaikka vakuus vapautetaan, ei se poista perustajaosakkaan virhevastuuta, mikä on voimassa kymmenen vuotta rakennuksen käyttöönotosta. (Palviainen 2006, 14, 17, 24).

4 PERUSTETUN YHTIÖN KIRJANPITO

Uusi yhtiö on perustamisestaan asti juridisesti itsenäinen, vaikka sillä ei olekaan perustajaurakoitsijasta riippumatonta omaa taloudellista toimintaa. Tällainen toiminta alkaa vasta, kun rakennus on valmis ja asuntojen hallinta on siirretty uusille osakkeenomistajille. Yleensä kirjanpitovelvollisuus alkaa osakepääoman maksusta. (Lahti & Viljaranta 2013, 142).

Perustetuista yhtiöistä on tehtävä jokaisella tilikaudella tilinpäätös, joka ei kuitenkaan saa sisältää tuloslaskelmaa, koska tuloja tai menoja ei rakennusaikana yhtiöllä ole. Perustetun yhtiön kuluista vastaa perustajaosakas, joka vastaa myös perustetulle yhtiölle nostetun lainan koroista. (Lahti & Viljaranta 2013, 142).

Perustetun yhtiön tapahtumia rakennusaikana ovat:

- osakepääoman maksu
- rakennusrahaston perustaminen
- rakennusrahaston mahdollinen korotus
- tontin hankinta, mikäli ei ole vuokratontti
- maksuerien laskutus
- lainan nosto

- tilinpäätösvaiheessa kuitataan rakennusaikaiset keskinäiset saamiset ja velat

Kaikille näille tapahtumille löytyy vastaavuus perustajaosakkaan kirjanpidosta. Toisin sanoen perustajaurakoitsija ja perustettu yhtiö muodostavat yhden taloudellisen kokonaisuuden. Kulut ja tuotot on vain yhteen kertaan tuloslaskelmassa. Näin ollen tuloslaskelmaan ei tule vääristävää vaikutusta esimerkiksi tunnuslukuja laskettaessa. Myös keskinäisten velkojen ja saatavien on vastattava toisiaan, eli jos yhtiöllä on velka, on perustajaosakkaalla oltava samansuuruinen saatava. Rakentamisen valmistuttua ovat keskinäiset saatavat ja velat nolla molemmissa yhtiöissä. (Lahti & Viljaranta 2013, 142).

Verottaja käsittelee perustajaurakoinnin tulon niin, että rakennusurakan koko kate tulee verotettavaksi urakan valmistuessa, vaikka huoneistot olisivat myymättä. Samoin osakekaupan kate tulee verotettavaksi kauppakirjan allekirjoitustilikaudella, vaikka valmiita huoneistoja ei olisi. Veroilmoituksen saa kuitenkin täyttää kirjanpidon perusteella, eikä verottaja voi vaatia sen korjaamista verottajaa varten. (Lahti & Viljaranta 2013, 148).

4.1 Perustajaurakointiprojektin menot ja tulot

Perustajaurakointiprojektin menot syntyvät rakennuskustannuksista ja mahdollisesta tontin hankinnasta. Tontin hankintakulu voidaan aktivoida projektin kuluihin kun rakennuslupa on saatu ja rakennus aloitetaan. Hankesuunnittelusta aiheutuneet suunnittelukulut ovat myös aktivointikelpoisia, mikäli kohdetta aletaan rakentaa. Aktivointikelpoisia projektin rakennuskustannuksia eivät ole markkinointi- ja myyntikulut, jotka kuitenkin sisältyvät projektiseurantaan. Myynti- ja markkinointikulut kuuluvat vuosittaisiin kuluihin, ellei niitä jaksoteta tehtävien myyntilaskujen mukaan. Näin tehtäessä jaksotettu osuus olisi siirtosaamisissa. (Lahti & Viljaranta 2013, 144).

Pankin kuluista RS-provisiot ja suorituskyvyttömyysvakuudesta aiheutuvat kulut ovat aktivoitavia kuluja, kun taas lainan korkokulut eivät. Lainan korkokulut rakennusajalta kuuluvat perustajaosakkaan kuluihin. (Lahti & Viljaranta 2013, 144).

Perustajaurakointiprojektin tulot puolestaan muodostuvat velattomista myyntihinnoista sekä mahdollisista lisä- ja muutostöistä, joita osakkeen ostajien pyynnöstä tehdään.

Velaton myyntihinta tarkoittaa ostajan maksettavaa osuutta ja ostajan vastattavaksi tulevaa lainanosuutta yhteensä. (Lahti & Viljaranta 2013, 144).

4.2 Tuloutus

Perustajaurakointi kohteita voidaan tulouttaa myytyjen osakkeiden osalta joko siinä vaiheessa, kun rakennus on valmistunut tai osatuloutuksina tilikausittain. Tuloutettaessa luovutuksen mukaan, tuloutetaan rakentumisen valmistuessa myyty osuus. Tällöin tuotot koostuvat saaduista kauppahinnoista ja osakekohtaisista lisäkustannuksista. Myyty osuus on mahdollista laskea myytyjen asuntojen osuutena kaikista asunnoista tai saatujen myyntihintojen osuutena kaikista myyntihinnoista. Jälkimmäistä tapaa suositellaan etenkin kohteissa, joissa myyntihinnoissa on suurta hajontaa. Taseesta löytyvät myymättömien huoneistojen rakennuskustannukset vastaavat valmiiden, myymättömien huoneistojen arvoa. (Lahti & Viljaranta 2013, 145).

Mikäli luovutusperusteisesti tuloutettava hanke on kesken tilinpäätöshetkellä, käsitellään ostajilta perityt maksut ennakkomaksuina ja kertyneet rakennuskustannukset keskeneräisenä työnä. Tässä kohtaa rakennuskustannuksiin sisältyy tontin hankintakulut. Kertynyt omankäytön arvonlisävero puolestaan kuuluu siirtosaamisiin. (Lahti & Viljaranta 2013, 145).

Tuloutus on mahdollista tehdä myös kokonaisvalmistusasteen mukaan. Tällöin käytetään laskukaavaa, jossa tuloutettava osuus on osakkeiden myyntiaste kertaa rakentamisen valmiusaste. Esimerkiksi kokonaisvalmistusasteen mukaisesta tuloutuksesta, kun myyntiaste on 40 % ja rakentamisen valmiusaste on 50 %, saadaan kokonaisvalmistusasteeksi $40 \% \times 50 \% = 20 \%$. Prosentuaalista valmiusastetta laskettaessa ei tonttia oteta huomioon. (Lahti & Viljaranta 2013, 145).

4.3 Sijoitustili

Sijoitustili on perustetun yhtiön taseesta löytyvä lyhytaikaisten saamisten tili. Tilille kirjataan käytännössä taloussuunnitelman mukaiset erät, jolloin rakentamisen valmistuttua tilin saldo on nolla. Kirjattavia tapahtumia ovat yhtiöön tehtävät pääomansijoitukset, osakepääoman maksu ja rakennusrahaston osuus sekä yhtiölle tehtävä laskutus rakentamisesta. Lisäksi mahdollinen tonttiosoite kirjataan sijoitustilille. Mikäli sijoitus-

tilillä on saldoa välitilinpäätöstä tehtäessä, tulee saldo eliminoida netottamalla. (Lahti & Viljaranta 2013, 146).

Sijoitustilin kautta tehtävät tapahtumat kerryttävät perustajaosakkaan ja perustetun yhtiön välistä saamista tai velkaa perustetulta yhtiöltä. Tämä velka tai saatava on netotettava keskenään jonka jälkeen ne netotetaan sijoitustilin kanssa, mikäli rakentaminen on tilinpäätöshetkellä kesken. Perustetun yhtiön velat ja saamiset on rakentamisen valmistuttua yhtä suuret, joten ne nollaantuvat. Vastaavuus keskinäisiin velkoihin ja saamisiin on löydettävä perustajaosakkaan ja perustetun yhtiön kirjanpidoista. (Lahti & Viljaranta 2013, 146).

Perustajaurakointi kohteen tulot kertyvät kauppahinnoista ja osakkeen ostajan vastattavaksi tulevista velan osuuksista eli kauppakirjojen mukaisista myyntihinnoista. Koska velkaa ei voida kirjata kauppahintojen kanssa samalle tilille, on se kirjattava erilliselle myyntisaamistilille. (Lahti & Viljaranta 2013, 145).

4.4 Luovutustase

Tase

Tase on yksi talouden raporteista. Siitä ilmenee yrityksen omaisuus ja velat tietyssä ajankohtana. Tase koostuu kahdesta puolesta, vastaavasta ja vastattavasta, jotka ovat aina keskenään yhtä suuret. Vastaavaa puolelta löytyy yrityksen omaisuus, joka on jaoteltu vaihtuviin ja pysyviin vastaaviin. Taseen vastaaviin kuuluvat esimerkiksi aineettomat ja aineelliset hyödykkeet, sijoitukset, vaihto-omaisuus, saamiset, rahoitusarvopaperit sekä rahat ja pankkisaamiset. Vastattavaa puolelta löytyvät rahan lähteet, jotka on jaettu omaan ja vieraaseen pääomaan sekä varauksiin. (Kirjanpitoasetus 1997).

Luovutustaseeseen kuuluu sisällöltään mukailta taloussuunnitelmaa, sillä taloussuunnitelma esitellään asunnonostajille ja se on suunnitelma tulevasta taseesta. Taloussuunnitelmasta käy ilmi perustettavalle yhtiölle hankittava omaisuus ja sen hankinnan rahoitus. Omaisuuden hankintaan kuuluu tontin hankinta (mikäli ei ole vuokratontti) ja urakkasopimuksen mukaisesti maksettavat liittymismaksut. (Lahti & Viljaranta 2013, 142–143).

Esimerkki luovutustaseesta

V a s t a a v a a	
PYSYVÄT VASTAAVAT	
Aineelliset hyödykkeet	3 371 884,75
PYSYVÄT VASTAAVAT	3 371 884,75
VAIHTUVAT VASTAAVAT	
Saamiset	0,00
Rahat ja pankkisaamiset	0,00
VAIHTUVAT VASTAAVAT	0,00
V a s t a a v a a	3 371 884,75
V a s t a t t a v a a	
OMA PÄÄOMA	
Osakepääoma	2 500,00
Rakennusrahasto	1 694 944,75
OMA PÄÄOMA	1 697 444,75
VIERAS PÄÄOMA	
Pitkäaikainen	1 674 400,00
Lyhytaikainen	0,00
VIERAS PÄÄOMA	1 674 400,00
V a s t a t t a v a a	3 371 844,75

Välitilinpäätös ja sen sisältämä luovutustase esitetään osakkeenomistajille yhtiön luovutuskokouksessa. Välitilinpäätökseen kuuluu koko rakennusaikainen toimintakertomus, tase ja liitetiedot. Välitilinpäätökseen täytyy olla perustetun yhtiön tilintarkastajan tarkistama esittelyhetkellä. Tilintarkastajan keskeisin tehtävä on tarkastaa vastaako luovutustase taloussuunnitelmaa. Erityisesti lainojen määrä täytyy tarkastaa. (Lahti & Viljaranta 2013, 142–143).

5 YHTEENVETO

Tämän työn tavoitteena oli saada kasattua perustajaurakoinnin prosessi yksiin kansiin RS-järjestelmästä hallinnonluovutukseen isännöitsijälle. Työn rajaus perustui jo tehtyyn seminaarityöhön, jossa käsitellään perustajaurakoinnin alkuvaihe aina RS-valmiuteen asti, ja näkökulman valintaan. Pääosin käsitellään tapahtumia perustaja-osakkaan näkökulmasta.

Työn perustana ovat lait, jotka koskevat perustajaurakointia ja asuntokauppaa, sekä alan kirjallisuus. Lisäksi kirjanpidollista näkökulmaa koko työhön tuotiin toimeksian-

tajan kirjanpitäjän haastattelulla. Myös esimerkkeinä käytetty kirjanpidon materiaali on peräisin toimeksiantajan kirjanpidosta.

5.1 Hallinto ja kirjanpito

Tässä yhteenvedossa käydään läpi kaikki hallinnolliset tehtävät ja niihin liittyvät kirjanpidolliset tapahtumat taulukon 1 perusteella. Taulukko pohjautuu luvun 3 sisältöön ja etenee projektin etenemisjärjestyksessä.

Hallinnon ja talouden hoito on käsitelty kolmessa osassa, joihin kuhunkin on kerätty sen vaiheen tapahtumat. Tässä työssä hallinnolliset tehtävät alkavat rakennusvaiheen aloituksen myötä, vaikka todellisuudessa ne alkavat jo aiemmin. Rakentamisvaiheen aloituksella tarkoitetaan aikaa, jolloin valmistaudutaan rakentamisen aloitukseen. Rinnelän mukaan rakentamisvaiheen aloituksessa keskeiset hallinnolliset toimet ovat vakuuksien asettaminen ja urakkasopimuksen teko. Rakentamisvaiheen aloitukseen liittyy myös muun muassa ennakkomarkkinointi ja rakennusrahaston perustaminen, mutta niitä käsiteltiin jo seminaarityössä.

Toisena on käsitelty rakentamisvaihetta, jolloin konkreettinen rakentaminen tapahtuu ja hallinnon toimet vähenevät. Rakentamisvaiheen aikana kirjanpidossa tehdään osakekauppa suoritusten sekä urakkalaskujen kirjauksia. Osakekauppakirjaukset ovat per myyntisaatavat osakkeen ostajilta an sijoitustili ja per sijoitustili an osakekauppojen myyntitili. Urakkalaskut kirjataan per saamiset taloyhtiöittäin an urakkalaskusaamiset. Hallinnon puolella tehdään osakekauppoja, urakkalaskuja sekä järjestetään osakkeen ostajien kokous. (Rinnelä 2014).

Kolmas vaihe on kohteen valmistuminen, jolloin hallinnollisia tehtäviä ovat muuttokirjeen laatiminen osakkeen ostajille, isännöitsijän valinta ja lainan nosto, mikäli sitä ei ole tehty urakan aloitusvaiheessa. Lisäksi kolmanteen vaiheeseen kuuluvat välitilinpäätös ja hallinnonluovutuskokous. Hallinnonluovutuskokous järjestetään kolmen kuukauden kuluessa rakennuksen valmistumisesta. Hallinnonluovutuskokouksessa on esillä yhtiön välitilinpäätös ja taloussuunnitelman toteutumisarvio. Lisäksi kokouksessa luovutetaan turva-asiakirjat ja muut luovutettavat asiakirjat yhtiön haltuun. Kirjaukset lainannostosta ovat per pankkitili an urakkalaskusaatavat ja asunto-osakeyhtiön sijoitustili an pankkitili. Kirjanpidossa tehdään tilinpäätösvientejä luovu-

tustasetta varten. Kirjaukset ovat per rakennukset an ennakkomaksut, per velka an saamiset ja per kalusto ja liittymät an rakennukset. (Rinnelä 2014).

Taulukko 1. Hallinnon ja kirjanpidon kulku perustajaurakointi prosessin aikana

HALLINTO		KIRJANPITO	
Päätapahtumat	Toiminnot	Toiminnot	Kirjaukset
Rakentamisvaiheen käynnistys	-urakkasopimukset -rakentamisvaiheen vakuus -suorituskyvyttömyysvakuus		
Rakentamisvaihe	-osakkeiden myynti -osakkeen ostajien kokous -urakkalaskut	-osakekauppa suoritus -urakkalaskujen kirjaus	myyntisaatavat osakkeen ostajat an sijoitustili sijoitustili an osakekauppojen myynti saamiset taloyhtiöittäin an sijoitukset taloyhtiöittäin
Kohteen valmistuminen	-muuttokirje -isännöitsijän valinta -lainan nosto	- lainan nosto ja siirto perustajaosakkaalle	pankkitili an urakkalaskusaamiset As Oy:n sijoitustili an pankkitili
Väli tilinpäätös	-toimintakertomus -liitetiedot -luovutustase	-luovutustase	rakennukset an ennakkomaksut velka an saamiset kalusto, liittymät an rakennukset
Hallinnon luovutus	-väli tilinpäätös -luovutettavat asiakirjat -uuden hallituksen ja tilintarkastajan valinta -takuuajan vakuus		

5.2 Haasteita perustajaurakoinnissa

Perustajaurakointi sisältää paljon eri vaiheita ja sen myötä useita säännöksiä. Tämän vuoksi on paljon huomioon otettavaa perustajaurakointi toimia tehtäessä. Erityisesti tilinpäätös on usein haastava tuloutusten ja tilinpäätöksessä tehtävien netotusten vuoksi. Lisäksi perustajaurakoinnin arvonnisäverotus tuottaa usein haasteita, sillä se on arvonnisäverotuksen monimutkaisimpia kokonaisuuksia. Näihin ongelmiin auttaa henkilökunnan kouluttaminen ja perehdyttäminen. Lisäksi perustajaurakointia koskevia talo-

ushallinnon tehtäviä ei tulisi jakaa usean henkilön tehtäväksi vaan keskittää toimet muutamalle työntekijälle. Yllä mainitut haasteet johtuvat pitkälti myös harvinaisuudesta. Tilinpäätös tehdään vain kerran vuodessa, joten sen erityispiirteet ovat luonnollisesti haastavia. Mikäli tuloutusta tai netotuksia tehtäisi useammin, olisi ne myös helpompia.

LÄHTEET

Alanen, S. & Vuorenalusta, A. 2007 Kiinteistöyhteisön hallinto ja kirjanpito rakentamisesta asumiseen 2. uudistettu painos. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus OY-REP Ltd.

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599.

Jatke Oy 2013. Saatavissa: <http://www.jatke.fi/index.php?id=yritys> [viitattu 12.12.2013].

KILA Yleisohje 2006. Yleisohje perustajaurakoinnin käsittelystä tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa. 17.1.2006 Saatavissa:

<http://www.edilex.fi/kilaohje/perustajaurakointi> [viitattu 5.3.2014]

Kirjanpitoasetus 30.12.1997/1339 Saatavissa:

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1997/19971339> [viitattu 10.4.2014]

KT-tarkastus 2014. Saatavissa: <http://www.kstarkastus.fi/vuositarkastukset.htm> [Viitattu 2.4.2014]

Lahti, P. 2007 Perustajaurakoinnin uusi kirjauskäytäntö. Helsinki: Rakennusteollisuuden Kustannus RTK Oy.

Lahti, P. & Viljaranta, J. 2013 Rakennusyriityksen kirjanpito ja tilinpäätös. 5. päivitetty painos. Helsinki: Suomen Rakennusmedia Oy.

Mikä on asuntokaupan RS-järjestelmä? 2014 Kuningaskuluttaja. Saatavissa:

<http://yle.fi/aihe/artikkeli/2005/02/10/mika-asuntokaupan-rs-jarjestelma> [viitattu 5.3.2014].

Rinnelä, S. Kirjanpitäjä. Haastattelu. 3.4.2014. Jatke Oy, Kouvola.

RS-järjestelmä. 25.3.2014, Finanssivalvonta. Saatavissa:

<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Pages/RS-jarjestelma.aspx#.UzK1XIVpcx4> [viitattu 26.3.2014].

Valtioneuvoston asetus turva-asiakirjoista asuntokaupoissa 20.10.2005/835.

Vanhala, M. & Palviainen, K. 2008 Asuntokauppalaian velvoitteet -Uudistuotannon pelisäännöt perustajaurakoinnissa. Helsinki: Rakennusteollisuuden Kustannus RTK Oy.

2%-tilien vapautuspyyntölomake

Myyjän nimi	
Asunto-osakeyhtiön nimi	
Osakkeiden numerot	
Luovutuspäivä	
Osakkeenostajan nimi	Maksettu osa kauppahinnasta (väh. 2 %), €
<p>Allekirjoittanut myyjä vakuuttaa, että yllä mainitun asunto-osakeyhtiön mainittuja osakkeita vastaavan huoneiston/vastaavien huoneistojen hallinta on luovutettu mainittuna luovutuspäivänä edellä mainitulle osakkeenostajalle.</p> <p>Edellä mainittu osakkeenostaja on maksanut asuntokauppalain 4 luvun 29 §:n 3 momentissa tarkoitettuna osana yllä mainitun määrän, vähintään 2 prosenttia kauppahinnasta.</p>	
Päivämäärä ja paikka	
Myyjän allekirjoitus	

ESIMERKKI LUOVUTETTAVISTA ASIAKIRJOISTA

	Luovutettu Asunto Oy:n uudelle asumisaikaiselle hallitukselle	18.9.2012
1.	Lainat ja muut pankkiasiat pankkikortti ja tunnuslukulista Aktia Pankki Oyj, tilinavaussopimus Aktia Pankki Oyj, velkakirja ja erityispanntaussitoumus Aktia Pankki Oyj, todistus luoton määrästä ja koroista	3.8.2011 30.11.2011 3.9.2012
2.	Yhtiökokousten pöytäkirjat Yhtiökokouspöytäkirjoja 5 kpl, sekä perustamissopimus	11.7.2011
3.	Hallituksen kokousten pöytäkirjat Pöytäkirjoja 2 kpl	
4.	Kaupparekisteriasiat Yhtiöjärjestys Kaupparekisteriote	23.11.2011 23.11.2011
5.	Kiinnitysasiakirjat Kauppakirja (jäljennös) Lainhuutotodistus Rasitustodistus Kiinteistörekisteritietoja	28.6.2011 5.9.2011 5.9.2011 5.9.2011
6	Sopimukset Fortum Oy, - sähköverkon liittymissopimus HSY Vesi, - vesi- ja jätevesiliittymä HSY – jätepalvelun tilausvahvistus	15.11.2011 21.11.2011 20.6.2012

7. **Tiedotukset asukkaille**
Pöytäkirja, osakkeenostajien kokous 9.12.2011
8. **Vakuutukset**
kiinteistön täysarvovakuutus 20.8.2012
9. **Isännöitsijä, kiinteistöhuolto**
Osakasluettelo
10. **RS-asiakirjoja**
RS-sopimus ja RS-taloussuunitelma
Rakennuslupa
11. **Kirjanpitoasiakirjat**
Luovutustase 31.8.2012
Tilinpäätös 31.12.2011
Kirjanpitoaineisto ajalta 11 kk 2011 – 8 kk 2012
12. **Veroasiat**
Kiinteistöselvitys lomake 3

Veroilmoituslomake 2011
102 lomake 2011
Verotuspäätös verovuosi 2011

Asunto Oy hallintomappi kuitataan vastaanotetuksi

Espoossa 18. päivänä syyskuuta 2012.
-

Haastattelurunko

Haastateltava: Susanna Rinnelä, kirjanpitäjä

Paikka: Jatke Oy, Kouvola

Aika: 3.4.2014

1. Millainen on perustajaurakointiprosessi kirjanpitäjän näkökulmasta? Mitä se pitää sisäl-
lään?
2. Mitkä seikat on rakentamisen aloituksessa tärkeää muistaa?
3. Miten taloussuunnitelma laaditaan?
4. Kerro kauppakirjasta ja siihen liittyvästä maksuerätaulukosta?
5. Kerro kohteen valmistumisvaiheesta?
6. Millaisia esimerkkejä hallinnonluovutuksen yhteydessä luovutettavista asiakirjoista voisit
antaa?
7. Millaisia haasteita on perustajaurakoinnissa?