

Insinööritoimisto LaRa Oy
Ryhmärakennuttaminen

Insinööritoimisto LaRa Oy

Insinööritoimisto LaRa Oy

Sisältö

- Insinööritoimisto LaRa Oy ryhmärakennuttaminen
- Osapuolten tehtävät konsulttivetoisessa ryhmärakennuttamishankkeessa
- Ryhmärakennuttamisen periaatteet
- Vastuut ryhmärakennuttamishankkeissa
- Solmittavat sopimukset
- Kustannusarvio
- Rahoitus
- Hankkeen kulku



Insinööritoimisto LaRa Oy Ryhmärakennuttaminen

- Insinööritoimisto LaRa Oy tarjoaa ryhmärakennuttajakonsultin palveluita niin uudis- kuin täydennysrakennuttamishankkeissa
- Hankkeet voivat olla konsultti- tai asiakasaloitteisia ja molemmissa tapauksissa Insinööritoimisto LaRa Oy kantaa hankkeen vetovastuun

Uudisrakennuttaminen

- Insinööritoimisto LaRa Oy:n konsulttivetoisella ryhmärakennuttamismallilla toteutettavissa uudisrakennuttamishankkeissa asiakasryhmä perustaa asunto-osakeyhtiön ja toimii rakennuttajana insinööritoimisto LaRa Oy:n avustuksella.
- Uudisrakennuttamista voidaan toteuttaa niin vuokra- kuin omistustonteille.
- Uudisrakennuttamisen osalta ryhmärakennuttamismalli soveltuu erillis-, pari-, rivi- tai pienkerrostalojen rakennuttamiseen.

Täydennysrakennuttaminen

- Hankkeissa olemassa oleva asunto-osakeyhtiö myy rakennusoikeuden suoraan rakennuttajaryhmälle ja ryhmän jäsenistä tulee tasavertaisia osakkeenomistajia alkuperäisten osakkeenomistajien kanssa.
- Hankkeen tuotoilla asunto-osakeyhtiö voi rahoittaa esimerkiksi peruskorjauksia, jotka voidaan toteuttaa samanaikaisesti täydennysrakennuttamisen kanssa.
- Ryhmärakennuttamismalli soveltuu hyvin pienille, alle 600 m2 rakennusoikeuksille.



Osapuolten tehtävät konsulttivetoisessa ryhmärakennuttamishankkeessa

Rakennuttajakonsultin tehtävät:

- Hankesuunnitelman laadinta ja hankekehitys: Rakennuspaikka, rakennustyypit, luonnossuunnittelu
- Markkinointi, asukasryhmän kokoaminen ja asiakaspalvelu
- Asunto-osakeyhtiön perustamisen koordinointi, yhtiön isännöinnin ja hallinnon järjestäminen
- Sopimusten laadinta: Ryhmärakennuttamissopimus, rakennuttamissopimus, urakkasopimukset, liittymäsopimukset jne.
- Viranomaisneuvottelut ja lupaprosessit: Tonttiasiat, rakennuslupa, naapurikuuleminen jne.
- Projektin aikataulutus ja hallinta
- Mahdollisen yhtiölainan neuvottelu ja vakuutusten sekä vakuuksien järjestäminen
- Rakennusaikaisen hallinnon ohjaus ja päätöksenteon valmistelu
- Kustannussuunnittelu, -seuranta ja -raportointi
- Urakkakilpailutus, -neuvottelut ja -sopimukset
- Asukaslähtöisen suunnittelun johtaminen
- Työmaavalvonnan järjestäminen
- Asiakkaiden eli rakennuttajaryhmän edun valvonta
- Myötävaikuttaa siihen, että hankkeessa noudatetaan lakia ja hyvää rakentamistapaa
- Verojen- ja muiden lakisääteisten maksujen huolehtiminen ja harmaan talouden torjuminen

Asiakkaan tehtävät:

- Sitoutuu toimimaan osana ryhmää ryhmärakennuttamislain 190/2015 mukaan ja allekirjoittamaan solmittavat sopimukset
- Tiedostaa rakennuttajan vastuunsa
- Antaa kirjallisen selvityksen omasta rahoituskyvystään ennen asunto-osakeyhtiön perustamista
- Osallistuu suunnitteluun ja valitsee halutun toimitussisällön
- Vastaa kustannuksista maksuerätaulukon mukaisesti ja varautuu mahdollisiin kustannusylityksiin hankkeen edetessä
- Myötävaikuttaa osaltaan hankkeen edellyttämien päätösten tekemiseen ajallaan



Insinööritoimisto LaRa Oy

Ryhmärakennuttamisen periaatteet

- Ryhmärakentaminen on uusi mahdollisuus oman asunnon rakennuttamiseen. Sen mahdollistaa vuonna 2015 voimaan tullut ryhmärakennuttamislaki 190/2015.
- Ryhmärakennuttamishankkeen pääasiallisena tarkoituksena on hankkia ryhmään kuuluville luonnollisille henkilöille tai heidän perheenjäsenilleen asunto omaan käyttöön.
- Ryhmässä tulee olla vähintään 4 osapuolta, joista kenenkään omistusosuus ei saa olla yli 50%.
- Ryhmärakennuttamishanke voidaan käynnistää vasta, kun ryhmä on 100%:sti kasassa.
- Ryhmärakennuttamishankkeeseen osallistuvat toimivat asunto-osakeyhtiön perustajina.
- Perustettava asunto-osakeyhtiö toimii maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuna rakennushankkeeseen ryhtyvänä eli rakennuttajana.
- Perustettava asunto-osakeyhtiö toimii myös projektinjohtourakan tilaajana konsulttivetoisissa ryhmärakennuttamishankkeissa.
- Ryhmärakennuttajat tulevat asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajiksi. Kullakin osakkaalla on osakkeet, jotka antavat oikeuden hallita osakkaan rakennuttamaa huoneistoa.
- Vaikka osakkeet merkitään heti alkuvaiheessa, hallintaoikeus huoneistoihin saadaan vasta, kun huoneistot ovat valmiit.

- Ryhmärakennuttamiseen ei sovelleta asuntokauppalakia vaan ryhmärakennuttamislakia.
- Osakkeenomistajien keskinäisissä sekä heidän ja yhtiön välisissä suhteissa noudatetaan lisäksi ryhmärakennuttamissopimusta, asunto-osakeyhtiölakia ja perustettavan asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestystä.
- Ryhmärakennuttamishankkeessa ole asuntokauppalain (843/1994) tarkoittamaa perustajaosakasta, jolla olisi yhtiötä ja osakkaita kohtaan uuden asunnon myyjän vastuu ja jonka suorituskyvyttömyyden varalta olisi asetettu vakuus.
- Hanke toteutetaan ryhmärakennuttamalla, eikä kysymys ole asuntokaupasta. Asuntoa ei osteta, vaan ryhmä rakennuttaa asunnot ja rahoittaa kohteen rakentamisen.
- Huoneistolla ei ole kauppahintaa, vaan kustannusarvio.
- Ryhmän jäsenten tulee varautua mahdollisiin kustannusylityksiin hankkeen edetessä.
- Asunnosta ei makseta varainsiirtoveroa.

Ryhmän, urakoitsijan ja konsultin vastuut ryhmärakennuttamishankkeissa

Rakennuttajaryhmän vastuu

- Ryhmän jäsenten perustama asunto-osakeyhtiö toimii rakennuttajana ja kantaa rakennuttajan vastuun 10v
- Rakennuttajan vastuu on verrattavissa omakotirakennuttajan/rakentajan vastuuseen

Urakoitsijan vastuut ja vakuutukset

- Rakentamisvaiheen vakuus on vähintään 10% sovitusta urakkahinnasta
- Takuuajan vakuus on vähintään 4% sovitusta urakkahinnasta ja voimassa 2v valmistumisesta
- 10-vuotisvakuus rakennusvirheistä
- Pääurakoitsija ottaa rakennuskohteelle rakennuttajan nimiin rakennustyövakuutuksen
- Pääurakoitsijalla tulee olla voimassaoleva toiminnan vastuuvakuutus

Rakennuttajakonsultin vastuu

- Kantaa hankkeen vetovastuun
- Rakennuttajakonsultin vastuuvakuutus on vähintään kolme kertaa sovitun palkkion määrä



Insinööritoimisto LaRa Oy

Konsulttivetoisessa ryhmärakennuttamishankkeessa solmittavat sopimukset

- **Ryhmärakennuttamissopimus**
  - Ryhmän osapuolet solmivat keskenään ja sitoutuvat hankkeeseen
- **Asunto-osakeyhtiön perustamissopimus**
- **Rakennuttamissopimus**
  - Solmitaan ryhmän ja rakennuttajakonsultin välillä
- **Maanvuokrasopimus/Tontin tai rakennuspaikan kiinteistökauppa**
- **Urakkasopimukset**
  - Urakkasopimukset laaditaan perustuen yleisiin sopimusehtoihin YSE1998
- **Liittymäsopimukset**
  - Vesi- ja viemäriliittymä
  - Sähköliittymä
  - Tietoliikenne



Insinööritoimisto LaRa Oy

Ryhmärakennuttamishankkeen kustannusarvio

- Hankkeessa ei ole kiinteää ostohintaa vaan ryhmärakennuttajakonsultin laatima kustannusarvio
- Kustannusarvio on laadittu vastaamaan perustoimitussisältöä
    - Hankkeen toteutuksesta on pyydetty kiinteät kokonaishinnat hankkeeseen valituilta urakoitsijoilta
    - Rakentamiseen sisältyy kuitenkin aina riskejä ja ryhmän jäsenten on varauduttava mahdollisiin kustannusylityksiin hankkeen edetessä
- Asiakkaiden lisä- ja muutostyöt
    - Töistä pyydetään tarjoukset jo valituilta tahoilta
    - Työt tilataan, kun asiakas on hyväksynyt tarjouksen
    - Näitä kustannuksia ei ole huomioitu kustannusarviossa
- Yleiset lisä- ja muutostyöt
    - Töistä pyydetään tarjoukset jo valituilta tahoilta
    - Tarjoukset esitellään hallitukselle
    - Työt voidaan tilata hallituksen hyväksynnällä
    - Kustannusarviossa on varattu yleinen lisätyövara mutta asiakkaan on varauduttava mahdollisiin kustannusylityksiin yleisten lisä- ja muutostöiden osalta
- Asuntojen valmistuttua pidetään taloudellinen loppuselvitys, jossa toteutumaa verrataan kustannusarvioon ja voidaan näin todeta asuntojen lopullinen hinta

TONTTI- JA YLEISKUSTANNUKSET	
- tontin vuokra rakennusaikana	€
- rakennuslupa	€
- vesi- ja viemäriliittymät	€
- talokuitu, sähköliittymä ja mittaroinnit	€
- putkikeräys ja jätehuolto	€
- taideteos	€
- tekn. tila/varasto/vss/yleinen lisätyövara	€
- maanrakennus	€
YHTEENSÄ	€
SUUNNITTELU- RAKENNUTTAMIS- JA VALVONTAKUSTANNUKSET	
- arkkitehtisuunnittelu, sis. talopaketin hintaan	€
- perustusten suunnittelu, sis. talopaketin hintaan	€
- LVIS-suunnittelu, sis. LVIS-urakan hintaan	€
- pääsuunnittelija	€
- markkinointi	€
- rakennuttaminen LaRa Oy	€
- valvonta LaRa Oy	€
- työnaikaiset kulut: isännöinti, työnaikainen sähkö yms.	€
- tukimuuri	€
YHTEENSÄ	€
TALOKUSTANNUKSET	
- talopaketti	€
- talopaketin lisätyöt, osakas*	€
- rakennusurakka + LVIS	€
- rakennusurakan + LVIS listätyöt, osakas**	€
- kalusteet ja laitteet	€
YHTEENSÄ	€

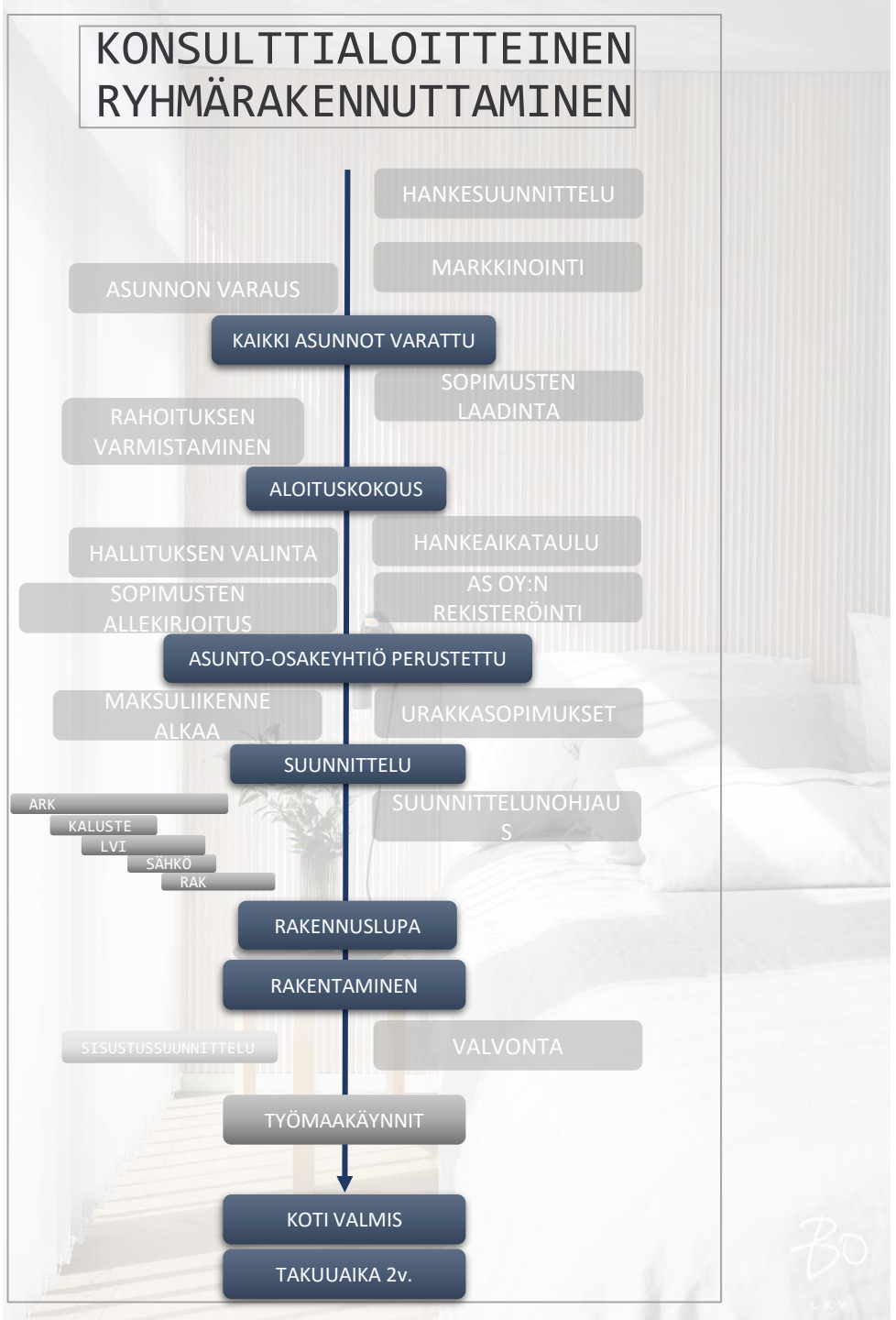
Insinööritoimisto LaRa Oy

Ryhmärakennuttamishankkeen rahoitus

- Kukin rakennuttajaryhmän jäsen ja osakkeenomistaja rahoittaa itselleen merkityn asunnon rakennuttamisen
- Rahoitus tulee varmistaa välittömästi asunnon varaamisen jälkeen
  - Kukin ryhmän jäsen antaa kirjallisen selvityksen omasta rahoituskyvystään ennen asunto-osakeyhtiön perustamista
  - Kukin ryhmän jäsen varautuu omalta osaltaan mahdollisiin kustannusylityksiin
- Asunto-osakeyhtiön perustamisen yhteydessä avataan asunto-osakeyhtiölle tili, joka toimii rakennusrahastona
  - Rakennusaikainen isännöitsijä hallinnoi tiliä ja kaikki rahaliikenne kulkee asunto-osakeyhtiön tilin kautta
- Ryhmän osapuolet maksavat maksuerätaulukon mukaiset suorituksensa asunto-osakeyhtiön tilille
- Urakoitsijoiden laskut hyväksytetään valvojalla, jonka jälkeen isännöitsijä maksaa laskut asunto-osakeyhtiön tililtä
- Lisä- ja muutostöiden laskut hyväksytetään asiakkaalla tai asunto-osakeyhtiön hallituksella
- Kokonaiskustannusarvion taloudellisessa loppuselvityksessä todetaan toteutuma vs. arvio ja määritetään tasauserän suuruus

	Maksuerät	%	aika-arvio
1	Taloyhtiö perustettu	10	04/2021
2	Talopaketin tilausvahvistus	13	05/2021
3	Maanrakennustöiden aloitus	13	05/2021
4	Sokkelit valettu ja pohjarakennustyöt tehty	10	09/2021
5	Runko toimitettuna työmaalle	4	09/2021
6	Runko ja aluskate asennettu	20	11/2021
7	Väliseinät tehtynä	20	04/2022
8	Sisäpuoleiset pintatyöt tehtynä	8	05/2022
9	Kohde valmis ja vastaanotettu	2	06/2022
10	Tasauserä		

Hankkeen kulku



Insinööritoimisto LaRa Oy



Insinööritoimisto LaRa Oy

Kiinnostuitko hankkeistamme?

Ota yhteyttä:

Sanna Syrjälä
Ryhmärakennuttamisen asiakkuusvastaava
Insinööritoimisto LaRa Oy
+358440114124
sanna.syrjala@laraoy.com

Seuraa meitä Instagramissa ja Facebookissa @rakentuva