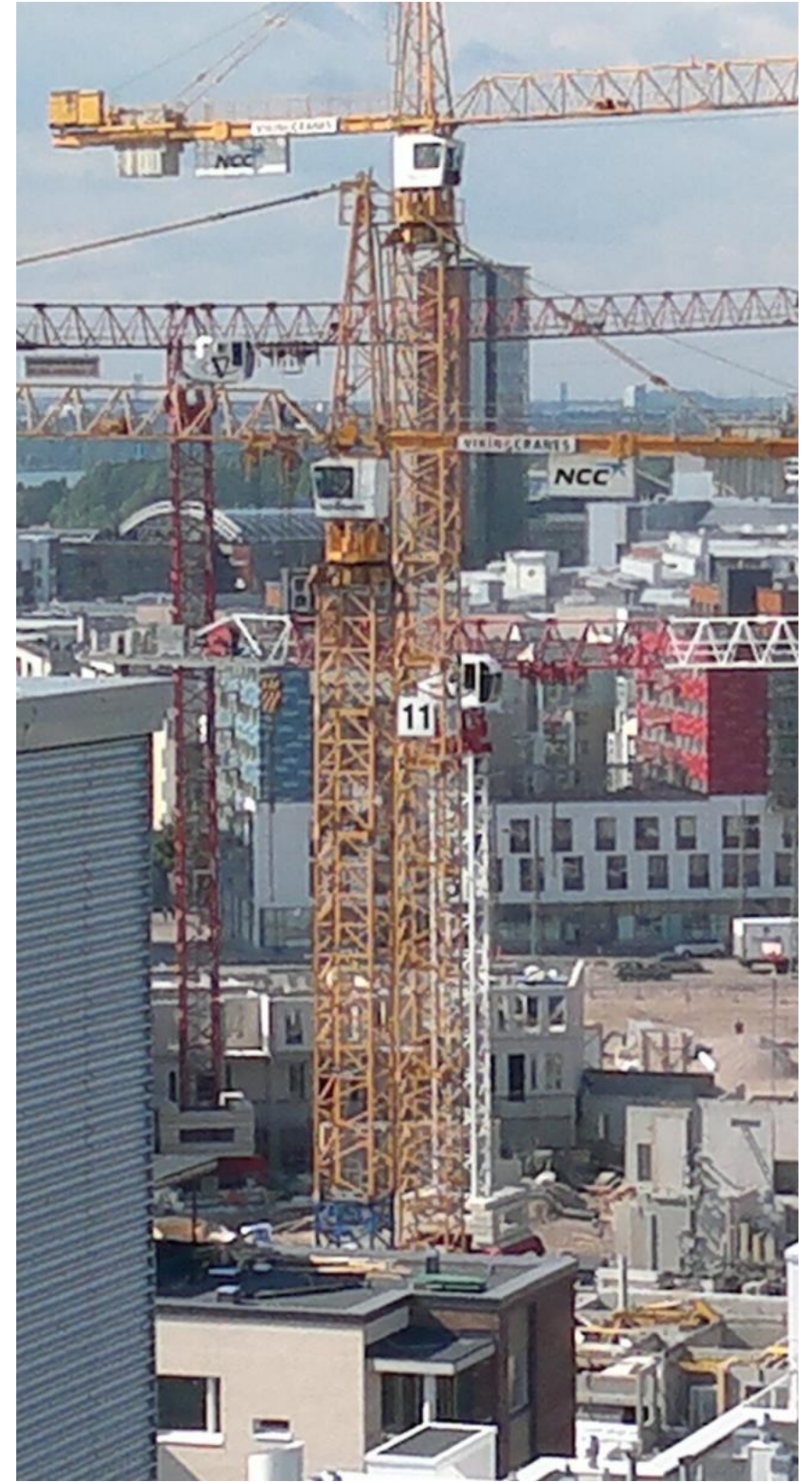


Kruunuvuoren Julia – Kruunuvuorenranta

Ennakkotietoja Ryhmärakennuttamisesta

Saraco D&M Oy

DESIGN & MANAGE



Konsulttialoitteinen ryhmärakennuttamishanke – hankkeen kulku

Hankkeen valmistelu

Konsulttialoitteisessa ryhmärakennuttamisessa hanketta on valmisteltu ennakkoon, jotta ryhmärakennuttamislain edellyttämät hankkeen ennakkotiedot saadaan asukkaaksi aikovien kiinnostuneiden tietoon etukäteen. Rakentaminen yksityiskohtaisella asemakaava-alueella edellyttää myös monivaiheista viranomaisvalmistelua ja suunnitelmien yhteensovittamista naapuritonttien kesken. Ryhmärakennuttajakonsultin suorittamaan ennakkovalmistelun ja viranomaiskäsitteilyjen jälkeen hanke on valmis asukasryhmän kokoamista varten.

Asukasryhmän kokoaminen

Asukasryhmän kokoaminen ennakkotietoihin tutustumisella. Näin asukkaille muodostuu heti hankkeen alussa oikea käsitys ammattimaisen ryhmärakennuttamisen erityispiirteistä, hankkeen suunnitelmista, asuntojen kustannusarvioista sekä projektin läpiviennistä. Ryhmärakennuttaminen ei ole valmiin asunnon ostamista, vaan asunnon rakennuttamista ammattimaisesti johdetussa hankkeessa.

Asukasryhmän kokoaminen alkaa ilmoittautumalla halukkaaksi asunnon varaajaksi. Asunnon varausoikeus syntyy asuntokohtaisesti ilmoittautumisjärjestyksessä. Asunnon varaajan tulee osoittaa maksuvalmiutensa asunnon hankinnan rahoittamiseksi ennen lopullista sitoutumista hankkeeseen.

Asunnon varaajista muodostettava ryhmä perustaa asunto-osakeyhtiön hankkeen toteuttamiseksi. Asunnon varaajista tulee asunto-osakeyhtiön osakkaita vastuine ja velvollisuuksineen.

Toteutussuunnittelu ja rakentamisen valmistelu

Asunto-osakeyhtiö käynnistää toteutussuunnittelun ja rakentamisen valmisteluvaiheen, jota rahoitetaan osakkailta kannettavilla vastikkeilla. Ryhmärakennuttajakonsultti ohjaa asukasmuutossuunnittelua ja hankkeen toteutussuunnittelua. Urakoitsijat valitaan urakkakilpailutuksen perusteella. Asunto-osakeyhtiö hankkii hankkeelle rakennusluvan ja päättää urakoitsijavalinnasta urakkakilpailun perusteella.

Rakentaminen

Rakentaminen käynnistyy asunto-osakeyhtiön hyväksytyä hankkeen budjetin, jota tarkistetaan urakkakilpailun tulosten perusteella. Urakkasopimukset laaditaan asunto-osakeyhtiön lukuun. Urakkasuoritusta valvotaan asuntoyhtiön lukuun toimivien valvojien ja ryhmärakennuttajakonsultin toimesta.

Asuntojen luovutus asukkaille

Rakentamisvaihe päättyy asuntojen tarkastamiseen ja rakennushankkeen luovutukseen asunto-osakeyhtiölle. Asunto-osakeyhtiö luovuttaa asunnot edelleen yhtiön osakkaille. Asunto-osakeyhtiö kilpailuttaa hankkeelle käytönaikaiset palvelut ja huolto liikkeen ja alkaa periä osakkailta hoitovastiketta ja vesimaksuja. Asuminen uudessa asunto-osakeyhtiössä alkaa.



Ryhmärakennuttaminen poikkeaa asuntokaupasta

Kysymys on ryhmärakennuttamisesta, ei asuntokaupasta

- Ryhmärakennuttamisessa hankkeen asukkaat toimivat asunto-osakeyhtiön perustajina. Asukkaiden perustama asunto-osakeyhtiö toimii maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamana rakennushankkeeseen ryhtyvänä vastaten maankäyttö- ja rakennuslaissa esitetystä vastuista ja velvollisuuksista.
- Asukkaat eivät ole asuntokauppalaan tarkoittamia perustajaosakkaita (grynderi).
- Osukkaat vastaavat asunto-osakeyhtiön rahoituksesta ja hankkeen toteutuksen edellyttämästä päätöksenteosta.
- Konsulttialoitteisessa ryhmärakennuttamishankkeessa ei ole asuntokauppalaan tarkoittamaa perustajaosakasta tai rakennusliikettä, jolla olisi yhtiötä ja osakkaita kohtaan asuntokauppalaan mukainen myyjän vastuu rakentamis- tai takuuajana.
- Rakennustyöt suoritetaan rakennusalan yleisten sopimusehtojen YSE1998 mukaisina urakkasuorituksina. Takuuajaksi on kaksi vuotta. Takuun lisäksi urakoitsija on sopimusehtojen mukaisesti vastuussa piilevistä virheistä tai törkeistä laiminlyönneistä, joiden asunto-osakeyhtiö, asuntokauppalaista poiketen, näyttää aiheutuneen täyttämättä jääneestä suorituksesta tai laiminlyönneistä.
- Rakennusliikkeen konkurssitilanteessa ennen kuin 10 vuotta on kulunut hankkeen valmistumisesta, vastuu ja riski mahdollisista piilevistä virheistä jää asuntoyhtiön kannettavaksi.
- Ryhmärakennuttamisessa hankkeelle asetetaan rakennusajaksi riippumattomat asiantuntijavalvojat, jotka huolehtivat, että toteutus on sopimusasiakirjojen ja hankkeelle asetettujen ehtojen mukainen.
- Asukkaat tulevat asunto-osakeyhtiön osakkaiksi osakemerkinnän ja yhtiön perustamisen kautta. Hankkeessa ei näin ole asuntokauppalaan tarkoittamaa perustajaosakasta (esim. rakennusliike), joka myisi asunto-osakkeen kuluttajalle ensimmäistä kertaa käyttöönotettavaksi.
- Asunnoilla ei ole lopullista hankintahintaa ennen hankkeen valmistumista. Hanke toteutetaan kustannusarvion perusteella. Asunnoille vahvistetaan todellisten kustannusten mukainen hitas - enimmäismyyntihinta vasta hankkeen valmistuttua.
- Ryhmärakennuttamalla toteutettu asunto-osakeyhtiö on tavanomaisesta, asuntokauppalaan tarkoittamasta asuntoyhtiöstä erilaisessa asemassa kymmenen vuotta hankkeen valmistumisesta, rakennusurakan yleisten sopimusehtojen ja asuntokauppalaissa olevien velvoitteiden erilaisuuden johdosta.

- Ryhmärakennuttaminen hankkeen toteutusmuotona kirjataan asunto-osakeyhtiön isännöitsijätodistukseen ja yhtiöjärjestykseen, sillä toteutustapa tulee olla myös myöhempien osakkaaksi tulevien tiedossa.

Hankkeen käynnistämisen edellytykset

Ryhmärakennuttajakonsultti on valmistellut hanketta ennakkoon ryhmärakennuttajien puolesta ja kokoaa asukasryhmän hankkeen toteuttamiseksi.

Tulevat asukkaat päättävät asunto-osakeyhtiön perustamisesta ja hankkeen käynnistämisestä.

Osakkailta aletaan periä vastikkeita suunnittelukustannusten kattamiseksi. Asunto-osakeyhtiön perustamisen jälkeen asunnon varaajista tulee yhtiön osakkaita, eikä hankkeesta voi luopua muutoin kuin luovuttamalla osakkeet edelleen uudelle osakkaalle.

Urakka- ja hankintasopimusten kilpailuttaminen

Ryhmärakennuttajakonsultti on kilpailuttanut etukäteen hankkeen suunnittelijat ja laatinut näiden kanssa asuntoyhtiön lukuun siirrettävät suunnittelusopimukset. Kaikki muut hankinnat ja urakat kilpailutetaan ja sopimukset hyväksytään perustettavan asunto-osakeyhtiön hallituksella tai yhtiökokouksella. Rakennusurakalle sopivin urakkamuoto ja urakkajako arvioidaan tapauskohtaisesti erikseen ja se esitetään asunto-osakeyhtiön hyväksyttäväksi. Päätökset urakoitsijavalinnoista tekee hankkeen toteuttava asunto-osakeyhtiö.

Kaikki urakka- ja hankintasopimukset tehdään asunto-osakeyhtiön lukuun ja osukkaat vastaavat näistä yhteisvastuullisesti ja yhtiöjärjestyksessä mainittujen huoneistokohtaisten kustannusosuuksien suhteessa. Poikkeuksena ovat asukkaiden tilaamat lisä- ja muutostyöt, joiden kustannuksista osukkaat vastaavat kokonaisuudessaan itse rakennusurakoitsijan laatiman kustannusarvion tai todellisten kustannusten mukaisesti.

Ryhmärakennuttamislain edellyttämiä ennakkotietoja hankkeesta

Varautuminen hankintakustannusten kohoamiseen ennakkotiedoissa ilmoitetusta

Huolellisesta valmistelusta ja ennakkoinnista huolimatta hankkeen kokonaiskustannukset voivat nousta ennakkotiedoissa ilmoitetusta. Osakkaat on ryhmärakennuttamislain edellyttämällä tavalla velvoitettava jo ennakkotiedoissa varautumaan kustannusarvion kohoamiseen.

Kokonaiskustannuksiin perustuva suunnitelma yhtiön rahoituksesta

Ryhmärakennuttamishanke rahoitetaan osakepääomalla, osakkailta kannettavilla rakennusaikaisilla vastikkeilla ja taloyhtiölainalla. Vastikkeiden maksuaikataulu täsmentyy hankkeen aikataulun ja rahoitustarpeen mukaisesti.

Rakennushankkeen valmistuttua yhtiön käytön aikaiset kustannukset katetaan osakkailta kannettavilla hoitovastikkeilla asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisesti.

Valmistumisen jälkeisen ensimmäisen vuoden talousarviolaskelma on ennakkotietojen liitteenä. Talousarvio on laadittu saatavilla oleviin tietoihin perustuen. Asuntoyhtiön yhtiökokous päättää hoitovastikkeiden ja muiden korvausten suuruuden vuosittain yhtiökokouksessa.

Hankkeesta raportointi

Ryhmärakennuttajakonsultti ja asunto-osakeyhtiön hallitus huolehtivat hankkeeseen osallistuville hankkeeseen raportoinnista ja tiedottamisesta. Tiedottamista suoritetaan asunto-osakeyhtiölain mukaisesti ja aina kuitenkin noin kerran kuukaudessa läpi koko hankkeen ajan. Asunto-osakeyhtiön virallisiin kokouksiin esim. yhtiökokoukset osakkaat kutsutaan asunto-osakeyhtiölain mukaisin menettelyin.

Hankkeesta luopuminen ja odottamaton maksukyvyttömyystilanne

Hankkeeseen osallistuva voi luopua osallistumisestaan seurauksitta aina siihen saakka, kun ryhmärakennuttamissopimus allekirjoitetaan ja asunto-osakeyhtiö perustetaan. Tämän jälkeen **ryhmärakennuttaja on asunto-osakeyhtiön osakkeenomistaja** ja voi luopua hankkeesta vain myymällä tai muutoin luovuttamalla omistamansa asunto-osakeyhtiön osakkeet kolmannelle osapuolelle. Osakkeen luovutuksessa on hankkeen erityispiirteiden vuoksi käytettävä hankkeelle laadittavaa kauppakirjaa ja noudatettava siinä mainittuja ehtoja. Ryhmärakennuttajakonsultti avustaa uuden osakkaan etsimisessä.

Asuntoyhtiön maksuvalmius mitoitetaan siten, että yksittäisen osakkeenomistajan odottamaton

maksukyvyttömyys ei vaikuta asunto-osakeyhtiön taloudelliseen asemaan rakennusaikana. Maksukyvyttömyystilanteessa osakkaan on kuitenkin oltava välittömästi yhteydessä asunto-osakeyhtiön hallitukseen ja meneteltävä muutoinkin ryhmärakennuttamissopimuksen mukaisesti. Tahallisuudesta tai välinpitämättömyyden seurauksena syntyvästä osakehuoneistoon kohdistuvan velvoitteen laiminlyönnistä voidaan määrätä sanktio, joka on määritelty ryhmärakennuttamissopimuksessa.

Mikäli ryhmärakennuttaja ei suoriutuisi velvollisuutensa, on hankkeen muiden osakkaiden vastattava tähän osakkeeseen kohdistuvista maksuvelvoitteista lisämaksuna. Asuntoyhtiöllä on saataviensa vakuutena kaikkien asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet, jotka yhtiö voi realisoida ryhmärakennuttamissopimuksessa mainitulla tavalla.

Asukasmuutokset asunto-osakeyhtiössä

Ryhmärakennuttamisessa asukkaat voivat teettää asuntoihinsa muutoksia omien mieltymystensä mukaisesti. Ryhmärakennuttamalla toteutetussa hankkeessa noudatetaan kunnossapito- ja korjausvastuun osalta tavanomaisia käytäntöjä, mikäli näistä ei ole erikseen kirjattu erityistä huolto-, hoito-, kunnossapito- tai korjausvastuuta asuntoyhtiölle tai osakkaalle yhtiöjärjestykseen.

Asunto-osakeyhtiö vastaa rakennuksen elinkaaren aikana korjaus- tai vahinkotilanteissa vain yhtiön perustason mukaisista tuotteista ja materiaaleista. Perustason ylittävistä muutoksista ja materiaaleista vastaa aina osakkeen omistaja. Asuntoihin tehdyt muutokset kirjataan isännöitsijätodistukseen tai muulla pysyvällä tavalla.

Hankkeen valmistumisen jälkeen asunnoissa suoritettavista muutoksista on aina ilmoitettava asuntoyhtiölle voimassa olevien sääntöjen mukaisesti.

Ryhmärakennuttamislain edellyttämiä ennakkotietoja hankkeesta

Ryhmärakennuttajakonsultti

Konsulttialoitteisessa ryhmärakennuttamisessa rakennuttajakonsultti Saraco D&M Oy valmisteleo hankkeen ryhmärakennuttajien toteutettavaksi ja johtaa hanketta ryhmärakennuttamisen sopimusasiakirjojen mukaisesti asukkaiden perustaman asunto-osakeyhtiön lukuun.

Ryhmärakennuttajakonsultti on hankkeen alullepanija, asunto-osakeyhtiön palvelutuottaja ja edunvalvoja. Ryhmärakennuttajakonsultti huolehtii asunto-osakeyhtiön puolesta rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuuksista.

Käynti- ja postiosoite:

Saraco D&M Oy
Annankatu 27
00100 Helsinki
010 336 1710
www.saraco.fi

Projektijohtaja:

Merja Rukko
Merja.rukko@saraco.fi
040 132 6848

Konsulttipalvelun keskeinen sisältö on seuraava:

tontin hankinta, maanvuokrasopimusten valmistelu, hankesuunnittelu, yhteistoiminta naapurien ja Helsingin kaupungin kanssa, ryhmärakennuttamisasiakirjojen kokoaminen, rahoituksen valmistelu, markkinointi, asiakaspalvelu, asunto-osakeyhtiön perustamisen valmistelu, isännöinnin järjestäminen, rakennusaikainen hallinnon ohjaus ja päätöksenteon valmistelu, kustannussuunnittelu, -seuranta ja -raportointi, työmaavalvonnan järjestäminen, aikataulun seuranta ja raportointi, tontinvarauspäätöksen ehtojen noudattaminen, Hitas-asuntojen omistusrajoituksen valvonnasta huolehtiminen.



Sopimusrakenne

Osallistumissopimus

Hankkeesta kiinnostuneet vahvistavat kiinnostuksensa hankkeessa olevaan asunto-osallistumissopimuksella, jonka vakuudeksi maksetaan osallistumismaksu. Osallistumissopimuksesta voi vetäytyä seurauksetta - tällöin osallistumismaksu palautetaan viipymättä. Osallistumismaksut palautetaan osallistujille myös mikäli hanke peruuntuu ennen asunto-osakeyhtiön perustamista.

Ryhmärakennuttamissopimus

Ryhmärakennuttamissopimus laaditaan hankkeen toteuttavien osapuolten kesken ennen asunto-osakeyhtiön perustamista. Sopimuksessa sovitaan yhtiön perustamisesta, yhtiön rahoituksesta, yhtiön maksuvalmiuden turvaavista järjestelyistä, yhtiön edustamisesta rakennusaikana, osakkeiden luovutuksesta rakennusaikana sekä muista hankkeen kannalta olennaisista yksityiskohdista. Ryhmärakennuttamissopimus luo pelisäännöt hankkeen toteuttaville luonnollisille henkilöille, joita hankkeen osapuolet sitoutuvat noudattamaan. Ryhmärakennuttamissopimus on voimassa hankkeen valmistumiseen asti.

Asunto-osakkeiden panttaussitoumus

Ryhmärakennuttajat sitoutuvat lähtökohtaisesti panttaamaan perustamansa asunto-osakeyhtiön osakkeet asunto-osakeyhtiön lukuun osakkaan maksuvelvollisuuden täyttämisen vakuudeksi. Asunto-osakkeiden panttauksen yhteydessä asunto-osakeyhtiölle voidaan myöntää oikeus panttina olevien osakkeiden luovutukselle edelleen esim. rahalaitokselle, mahdollisen rakennusaikaisen yhtiölainan vakuudeksi.

Asunto-osakeyhtiön perustamissopimus

Asunto-osakeyhtiön perustamissopimuksessa sovitaan yhtiön perustamisesta. Perustamisen yhteydessä yhtiölle muodostetaan hallitus ja valitaan tarvittaessa isännöitsijä. Yhtiön perustamisen yhteydessä osakkaat sitoutuvat noudattamaan myös yhtiötä sitovaa ryhmärakennuttamissopimusta. Yhtiön perustamisen jälkeen hankkeesta kiinnostuneet ovat asunto-osakeyhtiölain mukaisen asunto-osakeyhtiön osakkaita. Yhtiön osakkeista ja osakasta koskevista velvollisuuksista voi tämän jälkeen luopua vain siirtämällä tai myymällä osakkeet edelleen.

Sopimus ryhmärakennuttajakonsultoinnista

Saraco D&M Oy toimii hankkeessa ryhmärakennuttamislain tarkoittamana ryhmärakennuttajakonsulttina ja johtaa hanketta asunto-osakeyhtiön puolesta. Sopimus ryhmärakennuttajakonsultoinnista tehdään asuntoyhtiön perustamisen yhteydessä. Saracon toimeksianto päättyy hankkeen takuuajakaisten tehtävien suorittamisen jälkeen.



Maankäyttö- ja rakennuslaissa rakennushankkeeseen ryhtyvälle kohdistuvia velvollisuuksia

[117 a § \(21.12.2012/958\)](#)

Rakenteiden lujuus ja vakaus

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan siten, että sen rakenteet ovat lujia ja vakaita, soveltuvat rakennuspaikan olosuhteisiin ja kestävät rakennuksen suunnitellun käyttöiän. Kantavien rakenteiden suunnittelun ja mitoituksen on perustuttava rakenteiden mekaniikan sääntöihin ja yleisesti hyväksytyihin suunnitteluperusteisiin taikka luotettaviin koetuloksiin tai muihin käytettävissä oleviin tietoihin. Rakennuksen rakentamisessa on käytettävä rakenteiden lujuuden ja vakauden kannalta soveltuvia rakennustuotteita.

[117 b § \(21.12.2012/958\)](#)

Paloturvallisuus

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla paloturvalliseksi. Palon syttymisen vaaraa on rajoitettava. Rakennuksen kantavien rakenteiden on oltava sellaiset, että ne palon sattuessa kestävät vähimmäisajan ottaen huomioon rakennuksen sortuminen, poistumisen turvaaminen, pelastustoiminta ja palon hallintaan saaminen. Palon ja savun kehittymistä ja leviämistä rakennuksessa sekä palon leviämistä lähistöllä oleviin rakennuksiin on pystyttävä rajoittamaan. Rakennuksen rakentamisessa on käytettävä paloturvallisuuden kannalta soveltuvia rakennustuotteita ja teknisiä laitteistoja.

[117 c § \(21.12.2012/958\)](#)

Terveellisyys

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus käyttötarkoituksensa ja ympäristöstä aiheutuvien olosuhteittensa edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että se on terveellinen ja turvallinen rakennuksen sisäilma, kosteus-, lämpö- ja valaistusolosuhteet sekä vesihuolto huomioon ottaen. Rakennuksesta ei saa aiheutua terveyden vaarantumista sisäilman epäpuhtauksien, säteilyn, veden tai maapohjan pilaantumisen, savun, jäteveden tai jätteen puutteellisen käsittelyn taikka rakennuksen osien ja rakenteiden kosteuden vuoksi.

[117 d § \(21.12.2012/958\)](#)

Käyttöturvallisuus

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että sen käyttö ja huolto on turvallista. Rakennuksesta eikä sen ulkotiloista ja kulkuväylistä saa aiheutua sellaista tapaturman, onnettomuuden tai vahingon uhkaa, jota ei voida pitää hyväksyttävänä.

[117 e § \(21.12.2012/958\)](#)

Esteettömyys

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus ja sen piha- ja oleskelualueet suunnitellaan ja rakennetaan niiden käyttötarkoituksen, käyttäjämäärän ja kerrosluvun edellyttämällä tavalla siten, että esteettömyys ja käytettävyys otetaan huomioon erityisesti lasten, vanhusten ja vammaisten henkilöiden kannalta.

[117 f § \(21.12.2012/958\)](#)

Meluntorjunta ja ääniolosuhteet

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus ja sen oleskelu- ja piha-alueet niiden käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että rakennuksen sekä rakennuspaikan piha- ja oleskelualueiden meluallistus ja ääniolosuhteet eivät vaaranna terveyttä, lepoa tai työntekeä.

[117 g § \(21.12.2012/958\)](#)

Energiatehokkuus

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan energiatehokkaaksi siten, että energiaa ja luonnonvaroja kuluu säästeliäästi. Energiatehokkuuden vähimmäisvaatimusten täytyminen on osoitettava energiankäyttöön, energiahäviöön ja energiamuotoon perustuvilla laskelmilla. Rakennuksessa käytettävän energiamuodon kertoimia määritettäessä arvioidaan jalostamattoman luonnonenergian kulutusta, uusiutuvan energian käytön edistämistä sekä lämmitystapaa energiantuotannon yleisen tehokkuuden kannalta. Rakennuksessa käytettävien tuotteiden ja taloteknisten järjestelmien sekä niiden säätö- ja mittausjärjestelmien on oltava sellaisia, että energiankulutus ja tehontarve rakennusta ja sen järjestelmiä käyttötarkoituksensa mukaisesti käytettäessä jää vähäiseksi ja että energiankulutusta voidaan seurata.

[117 h § \(21.12.2012/958\)](#)

Lämmitysjärjestelmän arviointi

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on arvioitava lämmitysjärjestelmää koskeva tekninen, ympäristöön liittyvä ja taloudellinen toteutettavuus, jos uuden tai uusittavan rakennuksen lämmitysjärjestelmäksi ei valita uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian käyttöön perustuvaa hajautettua energiahuoltojärjestelmää, yhteistuotantoon perustuvaa lämmitysjärjestelmää, kauko- tai aluelämmitys- tai -jäähdytysjärjestelmää taikka lämpöpumppua vaikka sellainen on saatavilla ja kustannustehokkaasti toteutettavissa. Arviointi on liitettävä rakennusta koskeviin suunnitelmiin.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa rakennushankkeeseen ryhtyvälle kohdistuvia velvollisuuksia

[117 i § \(21.12.2012/958\)](#)

Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje

Rakennushankkeeseen ryhtyvä vastaa siitä, että sellaiselle rakennukselle, jota käytetään pysyvästi asumiseen tai työskentelyyn tai rakennusta varten tarvittavan rakennuspaikan tai tontin tekniseen hoitoon tai kunnossapitoon, laaditaan käyttö- ja huolto-ohje. Käyttö- ja huolto-ohje on laadittava myös rakennuksen korjaus- ja muutostyössä tai käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä silloin, kun toimenpide edellyttää rakennuslupaa. Käyttö- ja huolto-ohjetta ei kuitenkaan tarvitse laatia tilapäiselle eikä määräaikaiselle rakennukselle, sellaiselle loma- tai virkistyskäyttöön tarkoitettulle rakennukselle, jota ei käytetä ympärivuotisesti, eikä tuotanto- ja varastorakennukselle, jossa ei pysyvästi työskennellä.

[119 § \(17.1.2014/41\)](#)

Rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuus

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Rakennushankkeeseen ryhtyvällä on oltava hankkeen vaativuus huomioon ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava myös siitä, että rakennushankkeessa on kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat ja työnjohtajat ja että muillakin rakennushankkeessa toimivilla on heidän tehtäviensä vaativuus huomioon otettuna riittävä asiantuntemus ja ammattitaito.

[120 g § \(17.1.2014/41\)](#)

Suunnittelijoiden ilmoittaminen

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on ilmoitettava viimeistään rakennuslupahakemuksen yhteydessä kirjallisesti rakennusvalvontaviranomaiselle, kenet hän on valinnut pääsuunnittelijaksi ja rakennussuunnittelijaksi. Ilmoitukseen on sisällytettävä suunnittelijan suostumus tehtävään sekä kelpoisuuden arvioimiseksi tarvittavat tiedot suunnittelijan koulutuksesta ja kokemuksesta. Erityissuunnittelijaa koskeva ilmoitus on tehtävä ennen erityissuunnitelman toimittamista rakennusvalvontaviranomaiselle. Ilmoittamiseen sovelletaan lisäksi, mitä 1 momentissa säädetään ilmoituksen sisällöstä. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on ilmoitettava kirjallisesti rakennusvalvontaviranomaiselle myös suunnittelijan vaihtumisesta kesken rakennushankkeen. Ilmoittamiseen sovelletaan lisäksi, mitä 1 momentissa säädetään ilmoituksen sisällöstä.

[121 § \(17.1.2014/41\)](#)

Aloituskokous

Rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa määrätä rakennusluvassa rakennustyön aloituskokouksen pitämisestä. Aloituskokouksen tarvetta harkittaessa otetaan huomioon rakennushankkeen vaativuus ja sen toteuttajien asiantuntemus ja ammattitaito sekä muut rakentamisen hyvään lopputulokseen vaikuttavat tekijät. Aloituskokous voidaan järjestää myös maisematyölupaa edellyttävissä hankkeissa. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että aloituskokous pidetään ennen rakennustyön aloittamista. Aloituskokouksessa on oltava läsnä ainakin rakennusvalvontaviranomaisen edustaja, rakennushankkeeseen ryhtyvä tai tämän edustaja, rakennuksen pääsuunnittelija sekä vastaava työnjohtaja. Aloituskokouksessa todetaan ja merkitään pöytäkirjaan rakennushankkeeseen ryhtyvää koskevat velvoitteet, suunnittelun ja rakennustyön keskeiset toimijat ja heidän tarkastustehtävänsä, viranomaiskatselmukset ja -tarkastukset sekä muut selvitykset ja toimenpiteet rakentamisen laadusta huolehtimiseksi. Aloituskokouksessa sovittuja menettelyitä on noudatettava rakennustyössä.

[121 a § \(17.1.2014/41\)](#)

Laadunvarmistus selvitys

Rakennusvalvontaviranomainen voi rakennusluvassa tai aloituskokouksen perusteella edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvältä erillistä laadunvarmistus selvitystä toimenpiteistä rakentamisen laadun varmistamiseksi. Laadunvarmistus selvitystä voidaan edellyttää, jos rakennushanke tai osa siitä on erittäin vaativa tai jos aloituskokouksessa sovittujen menettelyjen perusteella ei voida perustellusti olettaa, että rakentamisessa saavutetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukainen lopputulos. Laadunvarmistus selvitykseen on merkittävä olennaiset tiedot niistä toimista, joilla varmistetaan, että rakentamisessa saavutetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukainen lopputulos. Laadunvarmistus selvityksessä osoitettuja menettelyjä on noudatettava rakennustyössä. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on liitettävä laadunvarmistus selvitys 150 f §:n mukaiseen rakennustyön tarkastusasiakirjaan.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa rakennushankkeeseen ryhtyvälle kohdistuvia velvollisuuksia

[122 d § \(17.1.2014/41\)](#)

Työnjohtajan hyväksymistä koskeva hakemus

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on haettava rakennusvalvontaviranomaiselta vastaavan työnjohtajan hyväksymistä ennen rakennustyön aloittamista. Erityisalan työnjohtajan hyväksymistä rakennushankkeeseen ryhtyvän on haettava ennen kyseisen erityisalan rakennustöiden aloittamista. Hakemuksessa on selvitettävä työnjohtajan kelpoisuus kyseiseen työnjohtotehtävään. Vastaavaa työnjohtajaa koskevaan hakemukseen on liitettävä kirjallinen ilmoitus, jossa työnjohtaja sitoutuu vastuuvollisena johtamaan rakennustyötä.

[150 f § \(17.1.2014/41\)](#)

Rakennustyön tarkastusasiakirja

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennustyömaalla pidetään rakennustyön tarkastusasiakirjaa. Rakennusluvassa tai aloituskokouksessa sovittujen rakennusvaiheiden vastuuhenkilöiden sekä työvaiheita tarkastaneiden on varmennettava tekemänsä tarkastukset rakennustyön tarkastusasiakirjaan. Tarkastusasiakirjaan on merkittävä myös perusteltu huomautus, jos rakennustyö poikkeaa rakentamista koskevista säännöksistä. Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä tarkastusasiakirjan sisällöstä ja siihen tehtävistä merkinnöistä.

[151 § \(17.1.2014/41\)](#)

Rakennuttajavalvonta

Rakennusvalvontaviranomainen voi hakemuksesta antaa rakennushankkeeseen ryhtyvälle luvan valvoa rakennustyötä kokonaan tai osittain itse rakennushankkeeseen ryhtyvän esittämän valvontasuunnitelman mukaisesti. Valvontasuunnitelmassa on esitettävä tiedot rakennushankkeesta ja rakennuttajavalvonnan toteuttamisesta. Lupa voidaan antaa, jos esitetyn valvontasuunnitelman ja rakennushankkeeseen ryhtyvän ja muiden rakennushankkeessa mukana olevien koulutuksen ja kokemuksen perusteella voidaan olettaa, että rakentaminen toteutetaan rakennusluvan sekä rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti ilman viranomaisvalvontaa. Lupaa ei kuitenkaan saa antaa, jos kyseessä on asuinrakennuksen rakentaminen.

[151 a § \(17.1.2014/41\)](#)

Rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuudet rakennuttajavalvonnassa

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että valvontasuunnitelmaa noudatetaan. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle, jos:

- 1) rakennuttajavalvonnan hyväksymisen edellytyksissä tapahtuu muutos, joka vaatii rakennusvalvontaviranomaisen mahdollista uutta harkintaa;
- 2) valvontasuunnitelmaa täydennetään;
- 3) rakennustyössä käytetään rakennustuotteita, joiden kelpoisuudesta ei ole riittävää varmuutta;
- 4) rakennustyössä käytetään uusia työmenetelmiä, joista ei ole aikaisempaa yleistä kokemusta;
- 5) rakentamisessa havaitaan virhe, jonka korjaustoimenpiteiden arviointi saattaa edellyttää ulkopuolista asiantuntemusta.

[153 § \(17.1.2014/41\)](#)

Loppukatselmus

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

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

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

Rakennusvalvontaviranomaisen on laadittava loppukatselmuksesta pöytäkirja. Loppukatselmukseen sovelletaan lisäksi, mitä 150 §:n 2 momentissa säädetään siitä, keiden on oltava läsnä katselmuksessa sekä mitä 150 §:n 3 momentissa säädetään.

Katselmus voidaan toimittaa pysyväisluonteiseen asumiseen käytetyissä tiloissa vain, jos se on välttämätöntä katselmuksen kohteena olevan asian selvittämiseksi.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on haettava loppukatselmuksen toimittamista myönnetyn luvan voimassaoloaikana.