

**SOMPASAARENLAITURI 8 – RYHMÄRAKENNUTTAMISHANKE**

Ryhmärakennuttamishankkeen tiedot hanketta markkinoitaessa  
ennen rakentamisvaiheen päättymistä

31.5.2017

**Rakennuspaikan tiedot**

Kohde: **Asunto Oy Helsingin ”Sompasaarenlaituri 8”, perustettava yhtiö**  
Sijaintikunta: Helsinki  
Kaupunginosa: Kalasatama, Sompasaari  
Osoite: Sompasaarenlaituri 8, 00540 Helsinki  
Tontin pinta-ala: 1255 m<sup>2</sup>  
Tontin numero: 91-10-632-3  
Tontin hallintaperuste: vuokratontti, vuokranantaja Helsingin Kaupunki.  
Rajoitukset: Hitas

**Rakennusoikeus ja rakennustyyppi**

Rakennusoikeus: 3 800 kem<sup>2</sup>, lisäksi liiketiloja 150 kem<sup>2</sup>  
Rakennustyyppi: kerrostalo

**Toteutusmuoto**

Hanke toteutetaan asunto-osakeyhtiömuotoisena, ryhmärakennuttamislain tarkoittamana konsulttialoitteisena ryhmärakennuttamishankkeena ja Helsingin kaupungin Hitas ehdoin.

**Ryhmärakennuttamisen eroaminen asuntokaupasta**

Konsulttialoitteinen ryhmärakennuttaminen eroaa asuntokaupasta monelta osin:

- Ryhmärakennuttamisessa hankkeen asukkaat perustavat asunto-osakeyhtiön, joka rakennuttaa hankkeen. Asunto-osakeyhtiö toimii maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamana rakennushankkeeseen ryhtyvänä.
- Asukkaat tulevat asunto-osakeyhtiön osakkaiksi osakemerkinnän kautta. Hankkeessa **ei ole** asuntokauppalain tarkoittamaa perustajaosakasta (esim. rakennusliike), jolla olisi asunto-osakeyhtiötä ja sen osakkaita kohtaan asuntokauppalain mukainen myyjän vastuu ja lain edellyttämä suorituskyvyttömyysvakuutus esim. rakennusliikkeen takuu- ja vastuuajana tekemän konkurssin varalta.
- Asukkaat eivät ole asuntokauppalain tarkoittamia perustajaosakkaita.
- Konsulttialoitteisessa ryhmärakennuttamisessa rakennuttajakonsultti Saraco D&M Oy valmisteleo hankkeen ryhmärakennuttajien toteutettavaksi ja johtaa hanketta sopimusasiakirjojen mukaisesti asukkaiden perustaman asunto-osakeyhtiön lukuun.

Ryhmärakennuttajakonsultti on hankkeen valmistelija, asunto-osakeyhtiön palvelutuottaja ja edunvalvoja.

- Ryhmärakennuttamishanke toteutetaan urakkasuoritukset kilpailuttamalla. Rakennuttajakonsultti huolehtii hankintojen kilpailutuksesta ja rakennusaikaisista tilaajatehtävistä asunto-osakeyhtiön puolesta. Rakennusurakat tehdään rakennusalan yleisten sopimusehtojen YSE1998 mukaisina urakoina.
- Takuu aika urakkasuoritukselle on yleisesti kaksi vuotta. Joillain rakennusosilla on tätä pidempi takuu aika ja erityistakuut mm. vedeneristykset. Takuunsa lisäksi urakoitsija on YSE1998 ehtojen mukaisesti vastuussa piilevistä virheistä tai törkeistä laiminlyönneistä, joiden asunto-osakeyhtiö, asuntokauppalaista poiketen, näyttää aiheutuneen täyttämättä jääneestä suorituksesta. Asuntokaupassa näyttövastuu on perustajaurakoitsijalla. Ryhmärakennuttamisessa näyttövelvollisuus piilevästä virheestä on siis asunto-osakeyhtiöllä, kun asuntokauppalain mukaisessa tuotannossa perustajaosakas = urakoitsija vastaa virheestä tai on velvollinen osoittamaan että virhettä ei ole.
- Ryhmärakennuttamisessa asunto-osakeyhtiön turvana ei ole kymmenenvuotta valmistumisen jälkeen asuntokauppalain mukaista suorituskyvyttömyysvakuutta, joka urakoitsijan konkurssitilanteessa kattaisi em. mahdollisten piilevien virheiden aiheuttamia kustannuksia asunto-osakeyhtiölle.
- Päätöksen hankkeen käynnistämisestä tekee ryhmärakennuttajista muodostettava asunto-osakeyhtiö. Asunto-osakeyhtiön perustetaan osallistujien päätöksellä. Ryhmärakennuttajakonsultti Saraco D&M Oy ei tule osakkaaksi asunto-osakeyhtiöön, eikä päättä yhtiön perustamisesta.
- Ryhmärakennuttamisessa asuntojen lopulliset kustannukset vahvistuvat hankkeen valmistuttua. Ryhmärakennuttajakonsultti on velvollinen huolehtimaan, että hanke toteutuu ryhmärakennuttamislain edellyttämien asukkaille annettujen ennakkotietojen mukaisesti. Asunnoilla ei näin ollen ole absoluuttista hankintahintaa vaan toteutuksesta muodostuva hankintakustannus. Hitas-asunnoille vahvistetaan asuntokohtainen hankinta-arvo hankkeen valmistuttua.
- Ryhmärakennuttamisessa asunto-osakeyhtiö on tavanomaisesta, asuntokauppalain tarkoittamasta yhtiöstä poikkeavassa asemassa 10 vuotta hankkeen valmistumisesta. Ryhmärakennuttamisessa asunto-osakeyhtiön käytössä on riippumattomat työmaavalvojat koko hankkeen toteutusvaiheen ajan. Tavanomaisessa asuntokaupassa asunnonostajat voivat asettaa hankkeelle rakennustyön tarkkailijan, mutta rakennustyön valvojan asettaa perustajaurakoitsija.

## Ryhmärakennuttajakonsultti

Konsulttialoitteisessa ryhmärakennuttamisessa rakennuttajakonsultti Saraco D&M Oy valmistelee hankkeen ryhmärakennuttajien toteutettavaksi ja johtaa hanketta ryhmärakennuttamisen sopimusasiakirjojen mukaisesti asukkaiden perustaman asunto-osakeyhtiön lukuun. Ryhmärakennuttajakonsultti on hankkeen alullepanija, asunto-osakeyhtiön palvelutuottaja ja edunvalvoja.

## **Urakka- ja hankintasopimusten kilpailuttaminen**

Ryhmärakennuttajakonsultti on kilpailuttanut hankkeen suunnittelijat ja laatinut näiden kanssa tulevan yhtiön lukuun siirrettävät suunnittelusopimukset. Lähtökohtaisesti kaikki hankinnat ja urakat kilpailutetaan ja hyväksytetään perustettavan asunto-osakeyhtiön hallituksella tai yhtiökokouksella.

Rakennusurakan sopivin urakkamuoto ja urakkajako arvioidaan ja esitetään asunto-osakeyhtiön hyväksyttäväksi. Urakkakilpailut järjestetään urakkamuodon edellyttämällä tavalla. Päätökset urakoitsijavalinnoista ja rakennustöiden käynnistämisestä tekee hankkeen toteuttava asunto-osakeyhtiö.

Ryhmärakennuttajakonsultin kanssa solmittavan sopimuksen ja palkkion on hyväksynyt tontinluovutusehtojen mukaisesti Helsingin kaupunki.

## **Asukkaiden lisä- ja muutostöiden toteuttaminen ja kilpailuttaminen**

Asukkaiden lisä- ja muutostöitä voi sisältyä sekä rakennusurakkaan, että rakennuttajan hankintoihin. Rakennusurakassa suoritettaville lisä- ja muutostöille lasketaan kustannusarvio ryhmärakennuttajakonsultin toimesta. Rakennusurakka kilpailutetaan hyväksytyt lisä- ja muutostyöt sisältävillä suunnitelmillä.

Rakennuttajan hankintoina suoritettava kuivien tilojen kiintokaluste ja kodinkonehankinta kilpailutetaan hankkeen perussuunnitelmillä. Asukkaat käyvät huoneistokohtaiset muutokset läpi valittavan palvelutuottajan kanssa. Palvelutuottaja hinnoittelee huoneistokohtaiset hankintaa koskevat asukasmuutokset asukkaiden tarpeita vastaavasti.

## **Hankkeen arvioidut kokonaiskustannukset**

Hankkeelle on laadittu kokonaiskustannusarvio, joka perustuu ennalta laadittuihin suunnitelmiin ja sopimukseen, tavoitehinta- ja rakennusosa-arviolaskelmaan sekä ennakkotietoihin tontista ja liittymiskustannuksista. Kokonaiskustannusarvio sisältää kaikki hankkeen toteuttamiseksi tarvittavat toimenpiteet ilman asukkaiden myöhemmin tilaamien lisä- ja muutostöiden kustannuksia. Asukaskohtaisten lisä- ja muutostöiden kustannukset lisätään asuntokohtaiseen kustannukseen kustannusarvioiden ja rakennuttajahankintojen todellisten kustannusten mukaisesti.

Hankkeen kokonaiskustannukset jaetaan asuinhuoneistoille asuinpinta-alan ja huoneistokohtaisen jyvityskertoimen mukaisesti. Jyvitys laaditaan ennalta, eikä sitä voi muuttaa osallistujien toimesta.

## Kokonaiskustannuksiin perustuva suunnitelma yhtiön rahoituksesta

Ryhmärakennuttamishanke rahoitetaan osakkailta kannettavilla rakennusaikaisilla vastikkeilla ja taloyhtiölle otettavalla lainalla rakennusaikana. Vastaanoton jälkeen kannetaan tavanomaisia käytönaikaisia kustannuksia kattavaa hoitovastiketta ja muita korvauksia hankkeen talousarvion mukaisesti.

Hankkeen rahoituksen suunnittelussa on lähdetty siitä, että asunto-osakeyhtiölle otetaan rakennusaikaista lainaa vähintään 50% hankkeen arvosta. Rakennusaikaisen lainan voi maksaa pois valmistumisen yhteydessä tai sitä voi lyhentää osakkeelle määrättävällä rahoitusvastikkeella.

## Hankkeesta luopuminen

Hankkeeseen osallistuva voi luopua osallistumisestaan seuraamuksitta aina siihen saakka, kun ryhmärakennuttamissopimus allekirjoitetaan ja asunto-osakeyhtiö perustetaan. Tämän jälkeen **ryhmärakennuttaja on asunto-osakeyhtiön osakkeenomistaja** ja voi luopua hankkeesta myymällä omistetut asunto-osakeyhtiön osakkeet ja näihin liittyvät velvollisuudet uudelle osakkaalle.

## Ryhmärakennuttajakonsultti

Ryhmärakennuttajakonsultti:  
Saraco D&M Oy  
Eerikinkatu 28  
00180 Helsinki

Konsulttipalvelun keskeinen sisältö:

- Tontin hankinta, viranomaisneuvottelut, suunnittelu- ja rakentamiskelpoiseksi saattaminen, maanvuokrasopimusten valmistelu
- Hankekehitys, aikataulutus, projektin suunnittelu
- Yhteistoiminta naapuritonttien ja naapurikorttelin toteuttajien sekä Helsingin kaupungin kanssa
- Markkinointi, ennakkotietojen kokoaminen, asiakaspalvelu, asukasryhmän kokoaminen
- Ryhmärakennuttajien järjestäytyminen, asukasryhmän kokoaminen, asuntojen jakaminen ja varaaminen
- Asunto-osakeyhtiön perustamisen ja isännöinnin järjestäminen
- Asukaslähtöisen suunnittelun järjestäminen ja johtaminen
- Hankerahoituksen ja vakuusjärjestelyjen suunnittelu
- Rakennusaikainen hallinnon ohjaus ja päätöksenteon valmistelu
- Kustannussuunnittelu, -seuranta ja -raportointi
- Rakennusaikaiset tehtävät, työmaavalvonnan järjestäminen

- Yleiset hankkeeseen liittyvät tehtävät, tontinvarauspäätöksen ehtojen noudattaminen, Hitas-asuntojen omistusrajoituksen valvonnasta huolehtiminen

**Asuntojen markkinoinnista vastaava taho**

Markkinoinnista vastaava yritys: Saraco D&M Oy  
Käyntiosoite: Eerikinkatu 28, 4. krs, 00180 Helsinki  
Puhelin: 09 4176 8621

**Muut tiedot**

Kohde toteutetaan Helsingin kaupungilta vuokratulle tontille Hitas -ehdoin. Jos hankkeeseen osallistuva omistaa jo entuudestaan Hitas-asunnon ja merkitsee asunto-osakeyhtiön osakkeita, on kaikista vanhoista Hitas-omistuksista luovuttava viimeistään kohteen vastaanottoon mennessä.

Kohde toteutetaan Sörnäistenniemen kortteliin 10632. Samaan kortteliin on suunniteltu vuokra-asuntoja ja omistusasuntoja. Korttelin sisäpihan AH-tontilla sijaitseva korttelipiha on Kalasataman Palvelu 2 Oy:n omistuksessa ja huollossa ja pihakannen alle rakennettava autohalli on korttelin tonttien yhteisomistuksessa.

Kohde liittyy Jätkäsaaren imujätekeräysjärjestelmää ja tavanomaisiin kunnallisteknisiin järjestelmiin. Hankkeen vaihtoehtoiseksi lämmitysmuodoksi tutkitaan maalämpöä.

Kohteeseen toteutettava liiketila on suunniteltu siten, että sinne on mahdollista toteuttaa ravintola.