


westpro 



UUDISKOHTEN  
**OSTAJAN  
OPAS**





1. Uuden asunnon kauppa 5

2. RS-järjestelmä 7

3. Eturivi 8

4. Ennakkomarkkinointi 9

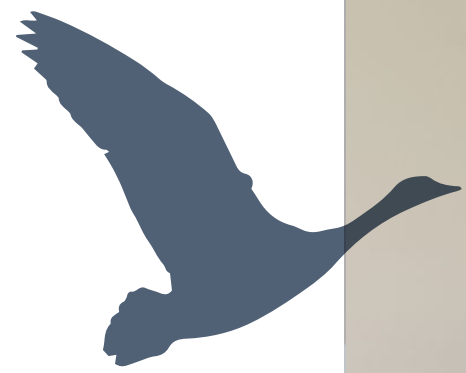
5. Ennen kauppaa 11

6. Kaupanteko 12

7. Kauppahinta ja sen maksaminen 14

8. Muut asiat

- Lisä- ja muutostyöt 18
- Osakkeenostajien kokous 18
- Työmaakäynnit ja ennakkotarkastus 18
- Huoneiston käytönopastus 19
- Asunnon hallinnanluovutus ja yhtiön hallinnonluovutus 19
- Vuositarkastus 19



**Uuden kodin ostaminen on aina yksi elämän suurimmista päätöksistä, ja tämän päätöksenteon tueksi tarvitset suuren määrän tietoa.**

**Oikean ja tarvittavan tiedon löytäminen voi olla vaikeaa, kun kyseessä on suunnittelu- tai rakennusvaiheessa oleva kohde. Siksi olemme laatineet avuksesi tämän oppaan, josta löydät vastaukset uudiskohteen ostajalle tärkeimpiin ja yleisimpiin kysymyksiin.**

**Lisäksi perehdytämme Sinut Westpron tapaan toimia.**

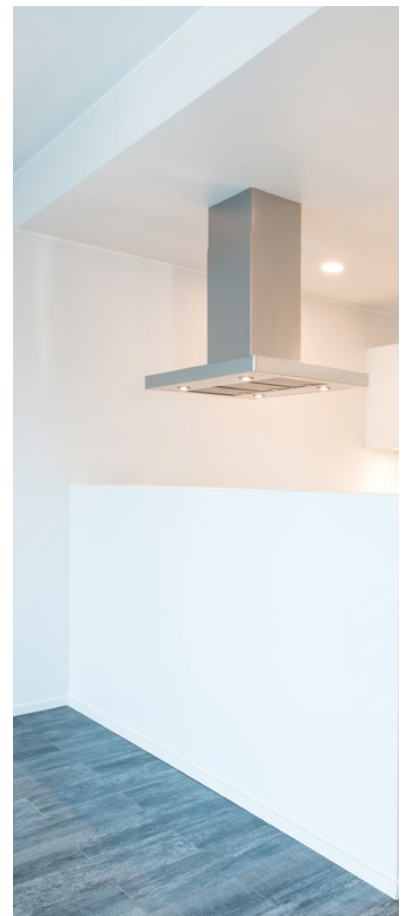
Me rakennamme  
kohteemme RS-kohteina.



# UUDEN ASUNNON KAUPPA

Uuden asunnon kauppaa ohjaa asuntokauppalaki. Laki on pakottava ja siksi rakennusliikkeillä on vain vähän mahdollisuuksia vaikuttaa kaupan ehtoihin. Ostajan näkökulmasta uuden asunnon kauppa voidaan jakaa kahteen tyyppiin: RS-kauppaan, jolla tarkoitetaan asuntoja, jotka myydään jo rakentamisvaiheen aikana, ja kohteisiin, jotka myydään ja varataan sitovasti vasta sitten, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt käyttöön kaikki yhtiölle tulevat rakennukset.

Säännökset eivät koske näitä viimeksi mainittuja, vaan niissä on kevyemmät lain vaatimukset. Westprolla rakennamme kohteemme RS-kohteina. Siksi paneudumme tässä oppaassa juuri RS-kohteiden kauppaan ja niitä koskeviin määräyksiin. Avaamme tässä uudisasunnon ostamisen vaiheet aina varaamisesta muuton jälkeiseen vuositarkastukseen saakka.





Rakentamisvaiheen kauppa on tehtävä aina kirjallisesti.

# 2

## RS-JÄRJESTELMÄ

**RS-järjestelmä** pohjautuu 1970-luvulla pankkien luomaan rakentamisajan osakkeenostajien suojajärjestelmään, jonka määräykset 1990-luvulla kirjattiin lakiin. RS-kaupasta säädetään asuntokauppalaissa ja sen säädöksistä ei voida osapuolia sitovasti poiketa. Ostajan edut on suojattava asuntokauppalain 2. luvussa säädetyllä tavalla. Keskeisimmät säädökset koskevat seuraavia asioita:

- Rakentamisvaiheen kauppa on tehtävä aina kirjallisesti.
- Myyjän on asetettava asuntokauppalain edellyttämät turva-asiakirjat pankin tai aluehallintoviraston säilytettäväksi.
- Turva-asiakirjoista selviää kohteen pääpiirteet. **Turva-asiakirjoja** ovat mm. vakuus- ja vakuutustodistukset, RS-taloussuunnitelma, kiinteistön rekisteriotteet (lainhuuto, rasiustodistus ja kiinteistörekisteriote), rakennuslupa ja pääpiirustukset, rakennustapa- ja erikoistyöselostus sekä perustajaurakkasopimus.
- Myyjän on asetettava asuntokauppalain edellyttämät vakuudet (suorituskyvyttömyysvakuus ja rakentamisvaiheen vakuus) asunto-osakeyhtiön ja sen osakkeenostajien hyväksi ennen sitovan myynnin aloittamista.



# 3

## ETURIVI



Monen kohteemme taival alkaa meillä jo vuosia ennen varsinaisen rakentamisen ja myyntivaiheen alkamista. Hankimme maan ja olemme usein mukana sen kaavoittamisprosessissa. Olemme luoneet konseptin nimeltä Eturivi. Eturivi on paikka ennakkoon jostain tietystä alueesta tai tietystä kohteesta kiinnostuneille, johon kuulumalla saat tietoa kohteesta ennen sen julkisen ennakkomarkkinoinnin aloitusta. Eturiviläisenä saat myös Eturivin ennakkovarausoikeuden, mikä tarkoittaa virallisen ennakkomarkkinoinnin aloittamista ensin vain Eturiviläisille.

Eturivin ennakkomarkkinointi on muutoin täysin sama kuin julkinenkin, mutta se on avoinna vain kohteesta etukäteen kiinnostuneille. Seuraamalla uutisointiamme ja tilaamalla uutiskirjeemme, voit varmistua siitä, että saat tiedon kunkin kohteen Eturiviin ilmoittautumisen alkamisesta viipymättä ja olet mukana ensimmäisten joukossa.





# 4

## ENNAKKOMARKKINOINTI

Ennakkomarkkinoinnilla mitataan kohteen myytävyyttä ja minimoidaan rakentamispäätöksen riskiä. Ennakkomarkkinointi voidaan aloittaa jo ennen kohteen liittämistä RS-järjestelmään ja alustavin tiedoin. Suunnitelmien edistyessä kohti erikoissuunnittelua, voi ennakkomarkkinoinnissa esitettyihin tietoihin tulla muutoksia ennakkomarkkinointivaiheen aikana. Viimeiset, myyjää sitovat tiedot julkaistaan myyntivaiheen alkaessa ja ovat kirjattuna kauppakirjaan sekä sen virallisiin liittemateriaaleihin.

Ennakkomarkkinointivaiheessa asunnosta voi tehdä varauksen. Varauksen tueksi allekirjoitamme ostajan kanssa varaussopimuksen ja ostaja maksaa varausmaksun, jonka suuruus on useimmiten 5000 euroa. Tämä varausraha saa lain mukaan olla maksimissaan 4% kohteen myyntihinnasta. Varaus ennakkomarkkinointivaiheessa on sitoumukseton ja se on sanktiotta peruttavissa ilman syytäkin. Tällöin palautamme ostajan maksaman varausmaksun samansuuruisena takaisin ostajalle. Myös myyjällä on oikeus purkaa varaussopimus ennakkovarausvaiheessa.

Ennakkomarkkinointivaiheessa kerätään siis varauksia kohteeseen. Kun riittävä varausaste on saavutettu, teemme rakentamispäätöksen, rakentaminen alkaa ja kohde voidaan liittää RS-järjestelmään. Ilmoitamme varaajille, kun tämä hetki koittaa, ja tämä on hetki, jolloin on tehtävä päätös pitää varaus voimassa tai perua se. RS-järjestelmään liittämisen hetkellä kohde siirtyy ennakkomarkkinointivaiheesta myyntivaiheeseen.



Myyntivaiheen alkaessa asunnon  
varanneille toimitetaan myyntimateriaalit  
ennakkoon tutustuttavaksi.



# 5

## ENNEN KAUPPAA



Kun RS-pankki on hyväksynyt turva-asiakirjat, voidaan aloittaa kaupanteko eli myyntivaihe. Myyntivaiheen alkaessa asunnon varanneille toimitetaan myyntimateriaalit ennakkoon tutustuttavaksi yleensä sähköisessä muodossa. Tässä vaiheessa tapaamme asiakkaat henkilökohtaisesti ja käymme nämä kaupanteosta päättämiseen käytössä olevat myyntimateriaalit läpi myös yhdessä. Toivomme, että ostajat tutustuvat hyvissä ajoin näihin materiaaleihin myös itse, jotta ostajille on muodostanut jo kuva kohteesta ja sen tiedoista ennen tapaamistamme.

Kun tapaaminen on pidetty ja asiakirjoihin on tutustuttu, on aika tehdä päätös kaupasta. Kun asiakas päätyy kaupantekoon, sovitaan aika ja laitetaan nimet kauppakirjaan. Mikäli kohde ei kuitenkaan tunnu omalta tulevalta kodilta, puretaan varaus ja maksettu varausmaksu palautetaan.

Turva-asiakirjat ovat ostajan vapaasti luettavissa ja tutustuttavissa RS-pankissa ja Westpro cc Oy:n toimistolla Espoossa.

# 6

## KAUPANTEKO

Käytämme kaupanteossa Rakennustieto Oy:n laatimaa, kuluttaja-asiamiehen tarkastamaa ja hyväksymää kauppakirjapohjaa.

Asuntomyyjämme toimittaa kauppakirjaluonnoksen tutustuttavaksi ennen kaupantekoa. Varausvaiheessa maksettu varausmaksu luetaan mukaan ensimmäiseen kauppahinnan **maksuerään**.


Kauppakirjan ohella luettavaksi ja kaupantekotilaisuudessa allekirjoitettavaksi toimitetaan myös erillinen liite, jolle on listattu kaupan päättämisessä käytössä olleet materiaalit ja dokumentit. Tällä samaisella liitteellä on kerrottu vielä muita huomioitavia asioita. Osakkeenostaja kuittaa tämän liitteen allekirjoituksella vastaanottaneensa kaupantekomateriaalin sekä tutustuneensa niihin haluamassaan laajuudessa ennen kaupasta päättämistä.

Kaupantekoon mukaan tarvitaan henkilöllisyystodistus. Muu kirjallinen kaupantekomateriaali tulee myyjältä. Mikäli kaupan osapuolia on muitakin kuin läsnäolijat, tarvitaan poissaolevalta pätevä valtakirja. Pyydäthän tässä apua asuntomyyjältäsi.

Kauppakirjoja allekirjoitetaan vähintään kolme samasanaista kappaletta. Yksi ostajalle, yksi myyjälle ja yksi RS-pankille. Myyjä vastaa RS-pankin kappaleen toimittamisesta RS-pankille.

Sähköinen kaupanteko on mahdollista. Mikäli RS-kauppa on ostajalle tuttua puuhaa tai välimatka muodostuu kaupanteon esteeksi muutoin, voidaan kauppakirjat allekirjoittaa sähköisellä allekirjoituksella. Sähköinen kaupanteko on yleistymässä kovaa vauhtia, mutta henkilökohtaista tapaa-  
mista se ei korvaa.





Asuntomyyjämme toimittaa  
kauppakirjaluonnoksen tutustuttavaksi  
ennen kaupantekoa.

# 7

## KAUPPAHINTA JA SEN MAKSAMINEN

Kaupan kohteen hinta jakautuu kolmeen käsitteeseen; **velaton myyntihinta**, myyntihinta ja yhtiölainaosuus. Velaton myyntihinta on nimensä mukaisesti osakkeiden velaton hinta. Se pitää siis sisällään rakentamisen aikana maksettavan myyntihinnan ja rakentamisajan jälkeen maksettavan yhtiölainaosuuden. Mikäli yhtiö rakennetaan omalle (asunto-osakeyhtiön omistamalle) tontille, kuuluu tontin osuus myös tähän velattomaan hintaan. Mikäli yhtiö rakennetaan vuokratontille, on tontin vuokra sekä mahdollinen tontin lunastushinta kerrottu erikseen.

**Myyntihinta** maksetaan rakennusvaiheen aikana osissa ja rakentamisen valmiusastetta mukailten. Myyntihinnan maksuerät saavat erääntyä sitä mukaa kun rakentaminen edistyy. Kaksi viimeistä erää saavat erääntyä vasta kun ostajalla on ollut mahdollisuus suorittaa huoneiston ennakkotarkastus. Maksuerien maksuaikataulu on kerrottu kauppakirjalla ja ostaja saa kaupanteossa mukaansa tilisiirrot maksujen suorittamista varten.

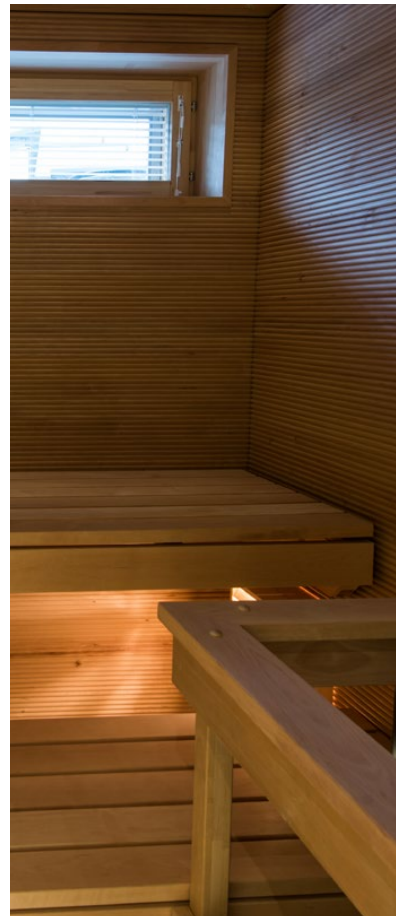


Velaton myyntihinta pitää sisällään rakentamisen aikana maksettavan myyntihinnan ja rakentamisajan jälkeen maksettavan yhtiölainaosuuden.



**Yhtiölainaosuuden** maksumahdollisuus on kohdekohtainen. Yleinen periaate on, että osakkeenostajalla on mahdollisuus maksaa huoneistoon kohdistuva yhtiölainaosuus pois valmistumisvaiheessa joko kokonaan tai yhtiölainaehtojen mukaisen muun määrän. Tästä maksumahdollisuudesta osakkeenostaja saa lisätiedot "Ilmoitus valmistumisesta"-kirjeessämme. Usein yhtiölainan laina-aika ilmoitetaan kokonaisuutena, esim. max. 25 vuotta (rakennusaikainen ja talonyhtiölaina). Lisäksi lainaehtoissa on useimmiten ns. lyhennysvapaa, jonka aikana osakkeenostaja maksaa vain yhtiölainan korkoja, ei lyhennystä. Lyhennysvapaan pituus on kerrottu RS-taloussuunnitelmassa. Rakennusaikaisista yhtiölainan kustannuksista (korot ja muut) vastaa rakennuttaja. Tämän osakkeenostajien lyhennysvapaan ajan laskemisessa kannattaa huomioida, että yhtiö aloittaa yhtiölainan lyhennysten keräämisen usein ennen ensimmäisen lyhennyserän maksamista RS-pankille.

**Varainsiirtovero** erääntyy maksettavaksi 2 kk kuluessa siitä, kun omistusoikeus kaupan kohteena oleviin osakkeisiin on siirtynyt. Omistusoikeus siirtyy sinä päivänä, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu, eli hieman ennen avaintenluovutustilaisuutta. Myyjä luovuttaa kaupanteossa tilisiirtolomakkeen veron maksamista varten. Myyjä luovuttaa kaupanteossa osakkeenostajalle myös esitäytetyn varainsiirtoveroilmoituksen. Osakkeenostajalla on vastuu huolehtia varainsiirtoveron maksamisesta ajallaan. Samoin vastuu varainsiirtoveroilmoituksen toimitamisesta verottajalle kuuluu viime kädessä ostajalle. Nämä maksuajat ja ohjeet pätevät vain tilanteissa, joissa RS-uudiskohde ostetaan suoraan rakennuttajalta. Mikäli kaupanteossa olisi välissä kiinteistönvälittäjä, on välittäjällä velvollisuus huolehtia siitä, että vero tulee maksetuksi ja varainsiirtoveroilmoitus tehdyksi. Tällöin vero on maksettava heti kaupantekotilaisuudessa.







# 8

## MUUT ASIAT

### LISÄ- JA MUUTOSTYÖT

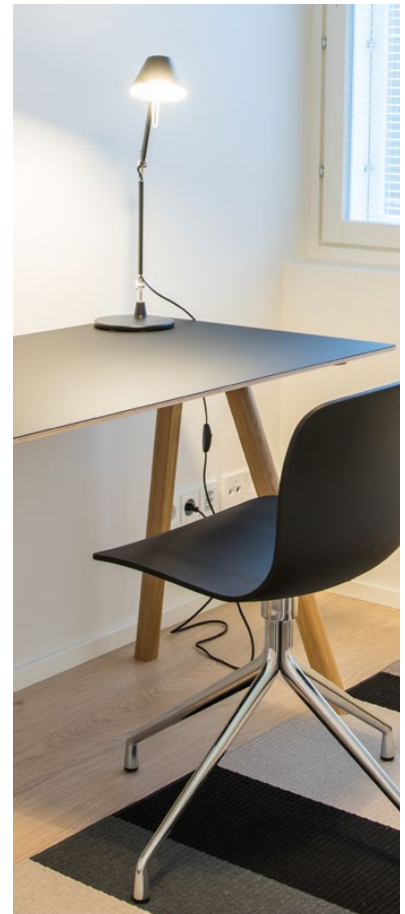
Lisä- ja muutostöistä on sovittava aina kirjallisesti asiakaspalveluinsinööriin kanssa. Osakkeenostajan tulee tarkistaa myös itse, että kaikki tilattavat lisä- tai muutostyöt sekä muut materiaali- ja värivalinnat löytyvät samalta allekirjoitettavalta tilauslomakkeelta (huonekortti) hintoineen. Asunnon lisä- ja muutostyöt toteutetaan ja laskutetaan tämän huonekortin mukaisesti.

### OSAKKEENOSTAJIEN KOKOUS

Osakkeenostajien kokous kutsutaan koolle, kun 1/4 asunto-osakeyhtiön asuinhuoneistoista on myyty. Ostajat voivat halutessaan valita tässä kokouksessa rakennustöiden tarkkailijan ja / tai tilintarkastajan. Päätös näistä tehdään siis tässä kokouksessa eikä rakennustöiden tarkkailijan tai tilintarkastajan asettaminen ole enää mahdollista myöhemmin. Kokouksen päätöksen mukaiset kustannukset tehdyistä valinnoista kohdistuvat kaikkiin huoneistojen osakkeenostajiin.

### TYÖMAAKÄYNNIT JA ENNAKKOTARKASTUS

Järjestämme osakkeenostajille mahdollisuuden vierailulla ostamassaan huoneistossa heti kun se on turvallista. Yleensä tämä vierailu järjestetään, kun huoneistossa on lattiat valettu ja väliseinät maalattu. Tässä on kuitenkin kohdekohtaisia poikkeuksia ja ilmoitamme käynnin aikataulun hyvissä ajoin osakkeenostajille.



Ennakkotarkastus suoritetaan ennen kauppakirjaan merkittyjen kahden viimeisen maksuerän erääntymistä. Tarkastuksella täytetään lomake, johon osakkeenostajalla on mahdollisuus merkitä havaintonsa. Mahdolliset asumista haittaavat puutteet ja virheet korjataan ennen muutttoa.

### **HUONEISTON KÄYTÖNOPASTUS**

Järjestämme infotilaisuuden ennen muuttopäivää. Tilaisuus on avoin kaikille osakkaille ja vapaaehtoinen. Kerromme huoneiston tekniikasta muista muuttoon liittyvistä asioista.

### **ASUNNON HALLINNANLUOVUTUS JA YHTIÖN HALLINNONLUOVUTUS**

Hallinnanluovutus tarkoittaa avainten luovutusta ja sisäänmuuttovalmiutta. Tämä päivämäärä on ilmoitettu kauppakirjalla termillä valmistuminen sisäpuolisin osin. Yhtiön sisäänmuuttovalmius vaatii rakennusviranomaisen käyttöönottoluvan. Suostumusta rakentamisvaiheen aikaisen vakuuden vapauttamiseen pyydetään tässä vaiheessa kultakin asuinhuoneiston osakkeenostajalta ja hallinnonluovutusko-  
kouksessa taloyhtiöltä.

Hallinnonluovutus taas tarkoittaa yhtiön hallinnon ja taloudenpidon luovuttamista yhtiökokouksessa, jossa osakkeenomistajat valitsevat mm. asumisaikaisen hallituksen.

### **VUOSITARKASTUS**

Westpro cc Oy ilmoittaa vuositarkastuksesta asunto-osakeyhtiölle ja sen osakkeenomistajille 12–15 kuukauden kuluttua valmistumisesta. Vastaavasti kuin ennakkotarkastuksessa, osakkeenomistajat kirjaa-  
vat havaintonsa ja mahdolliset virheet korjataan vuositarkastuksen jälkeen. Rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus vapautetaan.



## HARKITSETKO KODIN HANKKIMISTA?

Tutustu Westpron rakentamiin laadukkaisiin uudiskohteisiin Linkki tästä:  
[westpro.fi/kohteet](https://westpro.fi/kohteet)

## LIITY SÄHKÖPOSTILISTALLEMME

[westpro.fi/uutiskirje](https://westpro.fi/uutiskirje)

**westpro** 