

Uusi vaivaton rahoitusmuoto

LAKEA OMAKSI

Vuokraamalla omistajaksi

Tärkeimmät käsitteet ja ehdot

► Omaksi-vuokrasopimus

Omaksi-asunnon hallinta perustuu määräaikaiseen vuokrasopimukseen. Sopimus on tavanomaista laajempi vuokrasopimus, joka oikeuttaa sinut lunastamaan asuntosi täysin omaksi sopimuskauden jälkeen. Voit myös sopimuskauden aikana myydä asunnon hallinta- ja lunastusoikeuden kolmannelle osapuolelle tai päättää sopimuksen ja luopua asunnosta.

► Omaksi-maksu

Omaksi-asunnosta maksetaan Omaksi-maksu ennen vuokrasuhteen alkamista. Omaksi-maksu lasketaan hyväksesi sopimuksen päätyttyä. Omaksi-maksun suuruus on kohteen valmistumiseen saakka n. 7 % asunnon kokonaishinnasta. Loppuosuus n. 93 % on yhtiölainaa. Yhtiölaina on taloyhtiön nimissä, eikä näin ollen rasita sinua henkilökohtaisesti.

► Kokonaisvuokra

Asunnosta maksetaan sopimuskauden aikana kokonaisvuokraa. Kokonaisvuokra koostuu lainanlyhennyserästä, korosta ja muista lainanhoitokuluista sekä hoito- ja erillismaksuista. Vuokran lisäksi peritään esim. vesi- ja autopaikkamaksuja käytön mukaan.

► Kauppahintakertymä

Vuokrasuhteen alussa maksettu Omaksi-maksu sekä lainanlyhennyserien osuus kokonaisvuokrista muodostavat vuokralaisen kauppahintakertymän. Kauppahintakertymästä toimitetaan vuokralaiselle vuosittain laskelma. Voit milloin tahansa myydä asunnon hallinnan- ja lunastusoikeuden edelleen kolmannelle osapuolelle vapaaseen hintaan, jolloin kauppahintakertymä siirtyy ostajalle.

► Lunastus sopimuskauden päätyttyä.

Sopimuskauden päätyttyä (n. 20 vuoden kuluttua asunnon valmistumisesta) asuntoon kohdistuvasta alkuperäisestä lainasta on jäljellä pääsääntöisesti 40 %. Jäljellä oleva osuus voi vaihdella taloyhtiökohtaisesti. Tällöin sinulla on oikeus lunastaa asunto omaksi maksamalla lunastushintana asunnon loppulainaosuus. Lunastuksen jälkeen huoneisto on aivan tavallinen osakehuoneisto tavallisessa asunto-osakeyhtiössä.

Muita ehtoja

► Muutostyöt

Vuokralaisella on oikeus tehdä muutostöitä huoneistossaan sen mukaan, miten asunto-osakeyhtiölaissa on määritelty.

► Huoneiston jälleenvuokraus

Vuokralainen voi Vuokranantajan luvalla halutessaan jälleenvuokrata tai alivuokrata asunnon itse määrittelemäänsä hintaan. Päävuokralainen on kuitenkin edelleen vastuussa vuokranmaksusta sekä huoneiston kunnossapidosta.

Uusi vaivaton rahoitusmuoto

LAKEA OMAKSI

Vuokraamalla omistajaksi

► **Sopimuksen purkaminen**

Vuokralaisella ja Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain perusteilla.

► **Sopimuksen ennaikainen päättäminen**

Sinulla on myös mahdollisuus päättää sopimus kesken sopimuskauden ja luopua asunnosta. Tällöin palautetaan Omaksi-maksu korotettuna kuluttajahintaindeksillä 2015:100.

Maksusta vähennetään mahdolliset kunnossapidon laiminlyönneistä tai vahinkoa aiheuttavista muutostöistä aiheutuvat kulut sekä sopimuksen mukaisen maksuvelvoitteen piiriin kuuluvat erääntyneet erät perintäkuluineen.

Ennen 1.7.2017 markkinointiin tulleiden taloyhtiöiden asuntojen kohdalla lunastusmenettely poikkeaa yllä olevasta. Katso kohteen lunastusmenettely ko. asunnon vuokrasopimuksesta.

► **Verotus**

Vuokralainen vastaa itse hänelle tästä Sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvista veroseuraamuksista kulloinkin voimassa olevan verotusta koskevan lainsäädännön mukaisesti. Varainsiirtovero erääntyy maksuun lunastuksen yhteydessä sen ajankohdan lainsäädännön mukaisesti.

► **Muuta**

Yksittäinen henkilö voi tehdä Omaksi vuokrasopimuksen vain yhdestä asunnosta asunto-osakeyhtiötä kohden. Omaksi-sopimuksia ei voi tehdä yrityksen nimiin.

Usein kysytyjä kysymyksiä

► **Maksetaanko Omaksi-asuntoihin asumistukea koko vuokrasummaan?**

Kela:n lausunnon 10.11.2014 mukaan, koko Omaksi-asunnon vuokra huomioidaan asumistukea myönnettäessä. Vuokralaisen on tarkistettava asia tapauskohtaisesti.

► **Voiko lainan maksaa aikaisemmin takaisin?**

Ei voi tällä hetkellä. Laina-aika on n. 20 vuotta. Tämä perustuu lakiin vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston päätöksestä, jonka mukaan asuntojen on oltava vuokra-asuntoina vähintään 20 vuotta takauslainan ensimmäisen erän nostamisesta.

► **Ovatko vuokranmaksun yhteydessä maksettavat korot vähennyskelpoisia omassa verotuksessa?**

Laina on taloyhtiön nimissä, joten korkoja ei voi vähentää omassa henkilökohtaisessa verotuksessa.

► **Mitä tapahtuu, jos sopimuksen osapuoli kuolee?**

Sopimus jatkuu kuolinpesän nimissä. Kuolinpesä päättää mitä vuokrasopimukselle halutaan tehdä.

Yllä mainitut ehdot kuvaavat Omaksi-sopimusta yleisellä tasolla. Varaamme oikeuden muutoksiin. Omaksi-sopimukset saattavat myös kohdekohtaisesti poiketa toisistaan. Lopulliset sopimusehdot käyvät ilmi Vuokralaisen ja Vuokranantajan välisestä Omaksi-vuokrasopimuksesta.