

# Osakkeen ostajan opas

## 1. Asunnon varaaminen

Asunnon voi varata ennakkomarkkinointivaiheessa tekemällä varaussopimuksen, johon liittyy varausmaksu.

Ennakkomarkkinointivaiheessa varausmaksu palautetaan sopimuksen purkautuessa.

Mikäli RS-järjestelmän mukainen valmius kaupantekoon on saatu, pyrimme tekemään suoraan kauppakirjat, jolloin varaussopimusvaihe jää välistä. (RS- järjestelmä = rakentamisvaiheen suojajärjestelmä)

Asunnon voi varata lyhyeksi ajaksi myös ns. nimivarauksella, mikäli tilanne niin vaatii (1-2 vk).

## 2. Kauppakirjan allekirjoittaminen ja maksuerät

Kauppakirjat toimitetaan asiakkaalle ennakkoon luettavaksi.

Kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä asiakkaalle annetaan ensimmäisen maksuerän suuruinen pankkisiirto, jolla myyntihinnan ensimmäinen erä maksetaan. Ensimmäinen erä on yleensä 15% myyntihinnasta.

Ensimmäisessä maksuerässä on huomioitu mahdollinen ennakkoon maksettu varausmaksu ja rakentamisen vaihe laadittuun maksuerätaulukoon nähden. Mikäli kauppakirja allekirjoitetaan sellaisessa vaiheessa, jossa useampia maksueriä on jo erääntyneet, lasketaan siihen asti erääntyneet maksuerät yhteen.

Maksuerätaulukossa myyntihinta on jaettu yleensä asunnon osalta kuuteen - kymmeneen erään, jotka jakautuvat rakentamisen ajalle niin, että kaksi viimeistä erää (vähintään 10%) kauppahinnasta erääntyy kun asunto on valmis ja ostajalla on ollut mahdollisuus tarkastaa se. Käytännössä tarkastus on noin 2 viikkoa ennen varsinaista luovutusta.

Ennen kauppakirjan allekirjoitusta ostajat voivat tutustua as oy:n talous- suunnitelmaan ja yhtiöjärjestykseen sekä tarvittaessa muihin RS-asiakirjoihin. Edellä mainitut asiakirjat ovat myös myyntikansiossa, joka luovutetaan ostajalle kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä.

## 3. Asunnon hinta

Asunnon velatonhinta muodostuu myyntihinnasta ja yhtiölainaosuudesta. Yhtiölainan osuus on yleensä 50 - 70 % velattomasta hinnasta kohteesta riippuen. Asiakas maksaa myyntihinnan osakekaupan yhteydessä laaditun maksuerätaulukon mukaan.

## 4. Yhtiölaina, vastikkeet ja muut maksut

Yhtiölainaosuuden voi asiakas jättää lyhennettäväksi rahoitusvastikkeella tai maksaa pois oman harkinnan mukaan. Mikäli yhtiölainaosuutta ei makseta kokonaan pois, koostuu osakkeen omistajan kuukausittainen taloyhtiölle maksettava vastike hoitovastikkeesta sekä rahoitusvastikkeesta, jolla lyhennetään talous- suunnitelman mukaista yhtiölainaa (lainan voi jättää osittain, jolloin rahoitusvastikkeen suuruus riippuu jäljelle jääneestä lainasta).

Ensimmäinen tilaisuus maksaa yhtiölainaa pois on käytännössä muutama päivä ennen avaintenluovutusta ja muuttopäivää, sen jälkeen yhtiölainan voi maksaa pois yleensä joka kuukauden lopussa. Yhtiölainan pääomaa voi pienentää lyhennysohjelman mukaisesti rahoitus- vastikkeella, tai maksamalla jäljellä olevan osuuden joko osittain tai kerralla pois. Vastikkeiden maksu alkaa kun käyttöönottokatselmus on pidetty (viranomaiset), asunnot ovat muutto valmiit ja avaimet luovutettu osakkeen ostajille.

Hoitovastike koostuu asunto-osakeyhtiön kiinteistä kuluista, joita ovat esim. lämmitys, kiinteistöhuolto, vakuutukset, isännöinti yms. Hoitovastike ilmoitetaan yleensä /asuntoneliöt.

Rahoitusvastike ilmoitetaan /osakkeiden lukumäärä.

Osakkeen omistaja vastaa myös huoneistonsa veden- ja sähkönkulutuksen kustannuksista. Sähkön- ja vedenkulutus mitataan huoneistokohtaisesti.

Lisäksi kaukolämmöstä kerätään taloyhtiössä ennakkovastiketta, joka tasataan kulutuksen mukaan mittareista kaksi kertaa vuodessa.

Autopaikat ja -pistokepaikat ovat yleensä erillisiä osakkeita ja niistä maksetaan taloussuunnitelmassa määritettyä vastiketta.

## 5. Varainsiirtovero

Asunto-osakkeesta on ostajan maksettava varainsiirtovero, joka on 2,0 % velattomasta hinnasta. Ensiasunnon ostaja voi olla varainsiirtoverosta vapaa. Yhtiölainaosuuden pois maksun ajankohta ei vaikuta varainsiirtoveroon. Varainsiirtovero erääntyy maksettavaksi 2 kk:n kuluttua omistusoikeuden siirtymisestä eli siitä päivästä, jolloin koko myyntihinta on maksettu. Osakkeenostaja merkitään talonkirjoihin vasta kun varainsiirtovero on maksettu.

Varainsiirtoverolaskelma ja maksukuitti postitetaan osakkeen ostajille muuttokirjeen yhteydessä.

## 6. Materiaalivalinnat ja muutostyöt

Osakkeenostajilla on mahdollisuus valita myyntihintaan kuuluvista erilaisista pintamateriaaleista mieleisensä tapauskohtaisesti ja rakennusvaihe huomioon ottaen. Valittavat materiaalit (esim. laatat, parketit, tapetit ja kalusteovet) ovat esillä ja valittavissa kohteen sisustuksen yhteistyökumppaneilla (tästä infoa myöhemmin). Lisä- ja muutostyöt ovat myös mahdollisia niin ikään rakennusvaihe ja aikataulu huomioiden. Lisä- ja muutostöiden kustannukset on ostajan tiedossa, kun hän vahvistaa ja tilaa allekirjoituksellaan sovitut muutokset.

## 7. Osakkeenostajien kokous

Asuntokauppalaan mukaan on järjestettävä osakkeenostajienkokous kun 25% yhtiön huoneistoista on myyty. Kokouksessa on osakkeen ostajilla mahdollisuus valita tilintarkastaja ja rakennustyön tarkkailija. Mikäli valintoja tehdään, vastaa heidän mahdollisista palkkioistaan osakkeen ostajat. Molempiin tehtäviin on määritelty pätevyysvaatimukset. Tavallisesti kokouksessa informoidaan myös muista rakennushankkeen yleisistä asioista.

Kohteella on aina kuitenkin perustajaurakoitsijan valitsema valvoja ja rakennusaikainen tilintarkastaja, joiden palkkiot maksaa urakoitsija.

## 8. Muuttokirje ja luovutusmenettelyt

Osakkeenostajille lähetetään ns. muuttokirje n. 1-2 kk:ta ennen muuttoa. Kirjeessä kerrotaan asunnon ennakkotarkastuksesta, joka on yleensä n. 2 viikkoa ennen muuttoa.

Ennakkotarkastuksessa osakkeenostajat tarkastavat asuntonsa ja merkitsevät mahdolliset virheet ja puutteet ennakkotarkastuslomakkeeseen.

Muuttokirjeessä kerrotaan myös avainten luovutuksesta ja muuttopäivästä kellonajan tarkkuudella sekä muista muuttoon liittyvistä menettelyistä.

Muuttopäivänä asunnoissa on varsinainen asunnontarkastuslomake sekä rakentamisvaiheenvakuuden vapautuslomake. Rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus jää voimaan rakennusvaiheen vakuuden jälkeen.

## **9. Hallinnonluovutuskokous**

Hallinnonluovutuskokous järjestetään yleensä n. 3 kk:n kuluessa kohteen luovutuksesta ja siitä kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kohteen käyttöön otetuksi.

## **10. Vuositarkastus**

Vuositarkastus järjestetään 12-15 kk:n kuluttua viranomaisten käyttöönottotarkastuksesta.

Tarkastuksesta ilmoitetaan kirjallisesti kaikille osakkeen omistajille.

## **11. Autopaikat ja muut osakkeet**

Kohteessa voi olla autopaikkoja (katos ja lämmityspistoke) tai varastoja, jotka myydään erillään.

Asunto-osakeyhtiöissä on asunnon hintaan sisältyvä varasto ja muita yhteisiä tiloja esim. ulkoiluvälinevarasto.

## **12. Osakekirjat**

Osakekirjat painetaan vasta kohteen valmistumisen aikoihin, joten niitä ei yleensä vielä ole kun kauppakirja allekirjoitetaan. RS 5- lomake ajaa tällöin saman asian mikäli esim. vakuuksia tarvitaan. Tämä on saatavissa kohteen RS-pankista.