

Joustoa tarpeittesi mukaan – FLEX-vuokratontti

Asunto Oy Keravan Palopellonheikki

Palopellonheikin tontti on vuokratontti, jossa osakkeenomistajalla on mahdollisuus valita, onko hänen huoneistonsa vuokratontilla vai huoneiston tonttiosuus taloyhtiön omistuksessa. Flex-tontin omistus mahdollistaa oman asunnon ostamisen pienemmällä pääomalla ja samalla kuitenkin jättää mahdollisuuden lunastaa huoneistoon kohdistuvan tonttiosuuden myöhemmin asumisaikana. Mikäli asuntoa ostaessasi et halua sitoa pääomaa tonttiin, maksat huoneistokohtaisesta tonttiosuudestasi vuokraa tonttivastikkeena (tonttivastike ei lyhennä tontin huoneistokohtaista lunastusosuutta). Jos taas haluat lunastaa huoneistokohtaisen osuutesi tontista, voit tehdä sen valmistumisen jälkeen tontin vuokrasopimuksessa sovituksi, yleensä kerran vuodessa – ja vapautua maksamasta lunastuksen jälkeen tontinvuokraa.

Voit päättää itse elämäntilanteesi mukaan, onko tontin lunastus sinulle järkevää nyt vai myöhemmin. Voit lunastaa tonttiosuuden heti kohteen valmistuessa tai myöhemmin tulevina vuosina vuokrasopimuksen aikana. Voit myös jättää halutessasi lunastusoikeutesi kokonaan käyttämättä. Päätät huoneistoosi kohdistuvan tonttiosuuden lunastamisesta itse. Taloyhtiöllä on pitkäaikainen vuokrasopimus tontista luotettavan ja vakavaraisen sijoitusyhtiön kanssa. Taloyhtiöllä on mahdollisuus jatkaa vuokra-ajan päätyttyä vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti tontin tai sen osuuksien vuokraamista, mikäli kaikki osakkeenomistajat eivät ole vielä halunneet käyttää lunastusoikeuttaan. Tontin vuokrahintaa tarkistetaan vuosittain vuokrasopimuksen mukaisesti. Vuokra on sidottu viralliseen Tilastokeskuksen julkaisemaan elinkustannusindeksiin. Tarkistaessa perusindeksi on kuitenkin aina vähintään korkeimman käytetyn tarkastusindeksin luku.

Mikäli haluat myöhemmin myydä asuntosi, etkä ole käyttänyt osakkeenomistajana huoneistokohtaista lunastusoikeuttasi, on myös uudella osakkeenomistajalla sama lunastusoikeus – tämä voi helpottaa asuntosi myymistä joskus tulevaisuudessa uudelle omistajalle. Tontin huoneistokohtainen lunastusosuus muodostuu tontin alkuperäisestä hankintahinnasta taloyhtiölle ja elinkustannusindeksiin sidotusta arvonnoususta. Huoneistokohtaiseen lunastusosuuteen lisätään myös taloyhtiön maksettavaksi tuleva kiinteistökaupan varainsiirtovero 4 % sekä lunastuksesta aiheutuvat muut kulut (esim. kaupanvahvistajan palkkio). Huoneistokohtainen tontinlunastus käsitellään taloyhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa. Kun huoneiston osakkeenomistaja on kirjallisesti sitoutunut maksamaan laskennallisen lunastusosuutensa yllä mainittuine oheiskuluineen, päättää taloyhtiö yhtiökokouksessa lunastaa huoneistoon kohdistuvan tonttiosuuden omistukseensa. Lunastusosuuden voi lunastaa vuosittain kerran maanvuokrasopimuksen mukaisesti.

Näet huoneistokohtaiset lunastushinnat hinnaston yhteydestä. Lunastusoikeutta käytettäessä on maksettava koko huoneistokohtainen tontinlunastusosuus kerralla. Kohdekohtaiset tontin vuokra- ja lunastusehdot löytyvät aina taloyhtiön tekemästä esisopimus kiinteistön määräsien kaupasta ja maanvuokrasopimuksesta. Huomaa, että tontin huoneistokohtainen lunastusosuus ei sisälly huoneiston velattomaan hintaan. Tutustuthan yhtiön esisopimus kiinteistön määräsien kaupasta ja maanvuokrasopimukseen huolella ennen kaupantekoa.