



KORKOTUKIHANKKEEN KÄSITTELYSSÄ TARVITTAVAT ASIAKIRJAT (vuokratalon hankinta)

1. YLEISTÄ

Tämä ohje koskee hankittavia vuokrataloja, joille Valtion asuntorahasto hyväksyy korkotukilainan. Ohje kuvaa asiakirjat, jotka tarvitaan korkotukihankkeen eri vaiheissa sen jälkeen kun asiakas on jo saanut Valtion asuntorahastolta korkotukilainavaruksen.

Kaikissa asiakirjoissa tulee ilmoittaa lainanhakijan virallinen nimi ja Y-tunnus (yritys- ja yhteisötietojärjestelmän mukainen tieto) ja rakennuspaikan kiinteistötunnus (kiinteistörekisterin tieto). Näiden lisäksi hankkeelle voi antaa työnimen.

Lainanhakija voi arvioida korkotukilainalaskurin avulla taulukkolyhenteisen korkotukilainan lainanhoitoerät koko laina-ajalle. Korkotukilainalaskuri sijaitsee osoitteessa www.ara.fi.

Lainaehdot on kuvattu ympäristöministeriön tuotekortissa KT2a - Korkotukilaina vuokratalojen hankintaan

Tämä tuotekortti löytyy asuntorahaston kotisivulta osoitteesta <http://www.ara.fi>. Se on tilattavissa maksullisena tulosteena ympäristöministeriöstä puh. 09-160 39628 tai 09-578 39628/Leila Haavasoja.

Tätä ohjetta päivitetään tarvittaessa. Ohje ja kaikki siinä mainitut lomakkeet ovat tulostettavissa asuntorahaston kotisivulta <http://www.ara.fi>, kohdasta "ohjeet ja lomakkeet". Lomakkeet ovat word- ja/tai excel -muodossa, joten ne voi tallentaa omalle tietokoneelle. Ohjeen voi tilata monisteena puh. 020 490 3320/kirjaamo ja lomakkeita voi tilata monisteina puh. 020 490 3321/Tuula Ritaranta.

2. SUUNNITELMIA JA KUSTANNUKSIA KOSKEVAT ASIAKIRJAT

Suunnitelmien hyväksymistä varten tulee arkkitehdille toimittaa:

- hanketieto A, tilatiedot (lomake ARA 91a/03)
- pääpiirustukset
- asemakaavaote

Kustannusten hyväksymistä varten tulee insinöörille toimittaa:

- kiinteistön kauppakirja
- muut asuntorahaston tarvittaessa pyytämät asiakirjat

3. KORKOTUKILAINAPÄÄTÖSTÄ VARTEN TOIMITETTAVAT ASIAKIRJAT

- korkotukilainahakemus (lomake ARA 64/04)
- selvitys yhtiön omistuksesta (perustamiskirja tai osakeluettelo kauppakirjoineen). Asuntorahaston yleishyödylliseksi nimeämien yhtiöiden tulee toimittaa vain selvitys mahdollisesta omistuksen muuttumisesta.
- kaupparekisteri-, yhdistysrekisteri- tai säätiörekisteriote
- pyydettyäessä selvitykset hakijan vakavaraisuudesta
- selvitys omista varoista (esim. jäljennös lainavelkakirjasta tai avustuspäätöksestä)
- selvitys vakuudesta kun kiinnitysvakuutta ei käytetä
- kiinteistörekisterin ote
- kiinteistön kauppahinnan maksukuitti
- lainhuutotodistus
- kiinteistön vuokrasopimus. Vuokrasopimuksen irtisanomisen tulee olla kielletty laina-aikana ja vuokrasopimuksen jäljellä olevan vuokra-ajan on oltava vähintään 45 vuotta. (asetus 666/2001, 18 §).
- todistus vuokraoikeuden kirjaamisesta (todistuksen antaa käräjäoikeus)
- rasiustodistus (alle 1 kk vanha) silloin, kun samalla kiinteistöllä on aikaisempia lainoitusvaiheita. Kun kyseessä on vuokrakiinteistö, tulee antaa vuokraoikeutta koskeva rasiustodistus.
- julkisen valvonnan alaisen luottolaitoksen tai kunnan antama lainasitoumus (lomake ARA 65/02 tai vastaavat tiedot sisältävä lomake)
- lista niistä luottolaitoksista, joilta luottotarjousta on pyydetty (vähintään 3) ja perustelut miksi lainasitoumuksen antanut luottolaitos valittiin (katso luku lainan kilpailuttamisesta)
- muut asuntorahaston tarvittaessa pyytämät asiakirjat.

4. RAHOITUKSEEN LIITTYVIÄ MENETTELYTAPAOHJEITA

a) Lainaehdoista

Lainan enimmäismäärät hyväksytyistä hankintakustannuksista ovat:

- 95 %, kun kyseessä on vuokratontilla oleva vuokratalo,
- 90 %, kun kyseessä on omistustontilla oleva vuokratalo

Korko voi olla viitekorkosidonnainen tai kiinteä. Muille kuin kiinteäkorkoisille lainoille rahoituslaitos voi periä lainan myöntämisaikana kohtuulliseksi katsottavan korkomarginaalin. Korkoina hyväksytään yleisimmät julkisesti noteerattavat viitekorot, esim:

- 6 tai 12 kuukauden Euribor-korko
- rahalaitoksen omat ns. prime-korot
- TEL-viitekorot
- valtion sarjaobligaatioihin sidotut viitekorot
- koronvaihtosopimuksen (swap) myyntinoteerauksen korko

Kiinteälyhenteisen korkotukilainan lyhennykset on määrätty valtioneuvoston asetuksessa (271/2004, 9 §), joten ne ovat tiedossa koko laina-ajalle.

Kokonaispääomameno perustuvan korkotukilainan pääomameno (271/2004, 10 §) sisältää sekä lainansaajan maksettavaksi jäävän koron että korkotukilainan lyhennyksen. Vuokra-asunnon korkotukilainan ensimmäisen vuoden pääomameno on 3,7 prosenttia lainan alkuperäisestä määrästä. Pääomameno nousee tämän jälkeen vuosittain määrällä, joka vastaa toteutunutta kuluttajahintaindeksin muutosta.

b) Lainan kilpailuttaminen

Kaikkien vuokratulojen korkotukilainojen lainoituksen tulee perustua kilpailuun. Korkotukilainan kilpailuttaminen selvitetään Valtion asuntorahastolle haettaessa varsinaista korkotukilainan hyväksymistä koskevaa päätöstä. Kilpailutettaessa korkotukilainaa on erityishuomiota kiinnitettävä siihen, että kilpailu järjestetään riittävän kattavana. Suositeltavana voidaan pitää menettelyä, jossa tarjousta on kysytty vähintään kolmelta luottolaitokselta.

Luottotarjouksia vertailtaessa tulisi ottaa huomioon korkotuen uusi laskentatapa ja lyhennysten ajoittuminen vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun asetuksen 9 ja 10 §:n mukaan. Pääomamenot vaikuttavat ratkaisevasti omakustannusperiaatteella määriteltäviin vuokriin, joten kilpailun tulosta ratkaistaessa luottotarjouksia tulisi tarkastella kokonaistaloudellisuuden ja ennakoitavuuden näkökulmasta.

Haettaessa korkotukilainan hyväksymispäätöstä asuntorahastolta, hakija ilmoittaa kirjallisesti ne luottolaitokset, joilta luottotarjousta on pyydetty. Lisäksi hakija ilmoittaa valitsemansa tarjouksen perusteluineen ja lähettää rahaston hyväksyttäväksi luottolaitoksen lainasitoumuksen (lomake ARA 65/02 tai vastaavat tiedot sisältävä lomake). Hakija voi tarpeen vaatiessa esittää yleisempiä mm. rahoitushuollon turvaamiseen tai asiakassuhteeseen liittyviä seikkoja, joilla saattaa olla merkitystä tarjouksien keskinäistä edullisuutta harkittaessa.

Asuntorahasto voi tarvittaessa pyytää muut luottotarjoukset nähtäväkseen. Mikäli korkotukilainansaajan ja luottolaitoksen välillä on sovittu tai sovitaan useamman kohteen lainoituksesta tietyin ehdoin ja yksittäisen kohteen rahoitus perustuu tällaiseen esim. vuosisopimukseen, on hakijan esitettävä kirjallisesti korkotukilainaa haettaessa ne luottolaitokset, joilta luottotarjous on pyydetty kohteille ja samalla lähettävä asuntorahastolle valitsemansa luottolaitoksen lainasitoumus.

Kokonaisrahoitukseen perustuvassa kilpailuttamisessa korkotukikohteiden lainoitus on kilpailutettava omana osanaan erillään muusta asuntotuotannosta tai muista toiminnoista. Suositeltavaa on, etteivät yhdessä kilpailutettavien korkotukikohteiden yhteislainamäärät nousisi yli 30 milj. euron. Hakijan on toimitettava asuntorahastolle useampaa korkotukikohdetta koskevan tarjouspyynnön alustava hankekuuleminen. Mikäli edellä mainittua sopimusta useamman kohteen rahoituksesta ei ole kilpailutettu, on yksittäisen kohteen korkotukilainaa kilpailutettava hankekohtaisesti erikseen.

c) Korkotukilainan vakuus

Korkotukilainan vakuutena voidaan käyttää kiinnitystä tai omavelkaista takausta. Kiinnitystä käytettäessä asuntorahasto edellyttää, että korkotukilainojen vakuudeksi luovutettavat panttikirjat vastaavat lainapääoman 1,2-kertaista määrää. Myös lainanhakijan omistamat, samaan kohteeseen aiemmin kiinnitettyt, vapaat panttikirjat soveltuvat korkotukilainan vakuudeksi.

Jos korkotukilainaa haetaan kohteelle, joka toteutetaan kahdelle tai useammalle eri kiinteistölle, asuntorahasto hyväksyy lainan vakuudeksi pääsääntöisesti vain vahvistetun yhteiskiinnityksen. Yhteiskiinnityksessä lainan edellyttämä kiinnitys vahvistetaan kuhunkin kiinteistöön koko kiinnitysmäärän suuruusena. Yhteiskiinnityksen yleisistä edellytyksistä säädetään Maakaaren 16 luvun 2§:ssä.

Nykyisin yhteiskiinnityksiä ei saa vahvistaa lainkaan kahden tai useamman käyttöoikeuden (ts. vuokraoikeuden) taikka kiinteistön ja käyttöoikeuden osalle. Näissä tapauksissa uuden myönnetyn lainan osalta käytetään aina erilliskiinnitystä. Lainapäätöksessä vahvistetaan, minkä määräisenä panttioikeus tulee perustaa kuhunkin kiinnityskohteeseen, jotta vakuusarvo olisi riittävä.

d) Korkohyvyitys

Lainansaajan maksettavaksi jäävä perusomavastuu vuokratalokorkotukilainan korosta on 3,4 %. Mikäli rakentamisajan jälkeen perittävä vuotuinen korko ylittää perusomavastuun määrän, maksetaan ylimenevästä osasta korkotukena ensimmäisenä lainavuonna 95 %. Maksettava korkotuki pienenee vuosittain asetuksen 8 §:n mukaisesti (muutettu 271/2004).

Lisätietoja korkotuen maksamiseen liittyvistä kysymyksistä ja Valtiokonttorille toimitettavista asiakirjoista saa Valtiokonttorin korkotukien asiakaspalvelunumerosta (09) 7725 248 ja sähköpostiosoitteesta: korkotuki@valtiokonttori.fi