

LAKEA OMAKSI -KODIT

LAKEA
OMAKSI
-KODIT

7 % käsirahalla asumaan,
vuokraa maksamalla
lyhennät lainaasi

lakea®
Koteja elämistä varten.

Vuokraamalla omistajaksi - monimuotoisia mahdollisuuksia omaan kotiin

Lakea Omaksi on erilainen tapa päästä ikiomaan kotiin ilman suurta alkupääomaa.

Maksat ensin asunnosta 7 % kokonaishinnasta vastaavan Omaksi-maksun. Tämän jälkeen olet Omaksi-vuokralainen - maksaen kuukausivuokraa, johon sisältyy myös asuntoa vähitellen omaksikerryttävä lyhennyserä. 20 vuoden asumisen jälkeen voit lunastaa Omaksi-asunnon itsellesi maksamalla loppumaksun.



Vaihtoehto vuokra-asunnolle

Elämä on monimuotoista, eikä kaikilla ole mahdollisuutta tai halua ottaa esimerkiksi asuntolainaa. Erilaisista elämäntilanteista johtuen vuokra-asuminen on saattanut olla paras vaihtoehto tähän asti, vaikka halua kartuttaa omaa omaisuutta löytyisikin. Lakean Omaksi-malli tuo oman asunnon kaikkien niiden ulottuville, jotka haluavat sitoutua asioidensa hyvään hoitamiseen - ja elämäntilanteen muuttuessa asunnon Omaksi-sopimuksen voi myös myydä eteenpäin tai luovuttaa takaisin Lakealle missä vaiheessa tahansa. Tarjoamme myös omaa välityspalvelua Omaksi-sopimuksen myymisen ja ostamisen tueksi.

Kenelle Omaksi sopii?

Joustava Omaksi-malli sopii yhtä hyvin opiskelijan tai nuoren parin ensiasunnoksi kuin seniorille, joka ei enää halua sitoa omaisuuttaan omistusasuntoon. Se mahdollistaa asumisen monimuotoisuutta, joka hyödyttää kaikkia. Omaksi-talot ovat Lakean isännöimiä. Asukkailla on mahdollisuus vaikuttaa yhteisiin asioihinsa asukastoimikunnan kautta. Ja kuten osakas, Omaksi-vuokralainen on vastuussa kotinsa pinnoista ja irtaimistosta.

Mikä Lakea?

Lakea on rakentanut vuodesta 2013 alkaen jo 20 Omaksi-taloa, joissa on noin 900 asuntoa (tilanne 31.12.2021). Vakavarainen, kuntien omistama Lakea on toiminut jo yli 45 vuotta niin rakennuttamisen, vuokrauksen, asuntomyynnin kuin isännöinninkin alalla. Lakean vakaa pohja mahdollistaa monimuotoisempien asumisen vaihtoehtojen tarjoamisen.



Vähitellen ihan omaksi

Omaksi-asujana kerrytät asunnon omaksesi vähitellen, samalla asunnossasi asuen. Se on on kätevä tapa asua uudessa omassa kodissa ilman mittavaa taloudellista investointia.

1. Varaa Omaksi-asunto

Voit varata asunnon Omaksi-kohteesta heti ennakkomarkkinoinnin käynnistyttyä.



1.

2. Tee sopimus

Allekirjoitat Omaksi-sopimuksen, kun kohteen rakennustyöt käynnistyvät. Saat oikeuden Omaksi-asunnossasi asumiseen maksamalla vain 7 % asunnon kokonaishinnasta.



2.

3. Pintamateriaalien valinta

Kun teet sopimuksen rakentamisen alkuvaiheessa, pääset myös vaikuttamaan uuden kotisi pintamateriaaleihin. Sopimushintaan sisältyy Lakean etukäteen valitsemat materiaali-aiemmat, joista voit valita mieleisesi kokonaisuuden.

3.

4. Muuttotarkastus

Kun kohde valmistuu, pääset tutustumaan uuteen kotiin ja tekemään muuttotarkastuksen. Ja sitten onkin muuttopäivä! Tervetuloa uuteen kotiin!

4.

5. Muutto

Asumisen ajan maksat hoitovuokraa, joka sisältää lainan lyhennyksen ja hoitovastikkeen. Ammattimainen hallitus huolehtii, että taloyhtiöstä pidetään hyvää huolta. Asukastoimikunta huolehtii siitä, että asukkaiden toiveet tulevat kuulluiksi.

5.



6.

6. Vuositarkastus

Uudiskohteen vuositarkastus järjestetään noin vuoden kuluttua kohteen valmistumisesta. Vuositarkastuksen yhteydessä kerätään mahdolliset virheilmoitukset.

7.

7. Lunasta osakkeet itsellesi

20 vuoden kuluttua lunastat Omaksi-asuntososi osakkeet itsellesi maksamalla asunnon loppuhinnan.

Mitä jos elämäntilanteeni muuttuu?

Voit myydä asunnon Omaksi-sopimuksen vapaaseen markkinahintaan. Tarvittaessa voit myös jälleenvuokrata tai alivuokrata asunnon tai päättää sopimuksen ennenaikaisesti. Lakea tarjoaa myös Omaksi-välityspalvelua Omaksi-sopimusten myymiseen ja ostamiseen.

8.

8. Onnea! Olet hankkinut omistus-asunnon kätevästi ja järkevästi!



Kokonaiskuluiltaan kilpailukykyinen

Omistusasunto tulee 20 vuodessa maksamaan saman verran,
rahoititpa sen lainalla tai Omaksi-vuokralla.

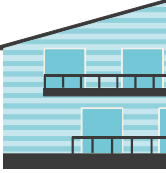
Omistusasunto		Lakea Omaksi-asunto		Vuokra-asunto		Omistusasunto omalla asuntolainalla	
2h+k+s 1. krs uusi	43 m²	2h+kt 2. krs uusi	40 m²	2h+kt 3. krs uusi	40,5 m²	2h+k+s 1. krs uusi	43 m²
Velaton hinta	146 500	Kokonaishinta	143 400			Velaton hinta	146 500
Myyntihinta	60 500	Omaksi-maksu	10 048			Omarahoitus- osuus	14 650
Yhtiölainan osuus	86 000	Yhtiölainan osuus	133 352			Asuntolaina	131 850
Yhtiövastike	614,90	Omaksi-vuokra	597	Vuokra	660	Hoitovastike	155
		Maksu 20 vuoden kuluttua	53 314	Vuokravakuus	660		
		0,9 % kokonais korko				Korko 1,25 %	
20 vuoden kuluttua asunto on oma		20 vuoden kuluttua asunto on oma		20 vuoden kuluttua vuokra-asuminen jatkuu		20 vuoden kuluttua asunto on oma	
Yhteensä 20 vuodessa maksettu		Yhteensä 20 vuodessa maksettu		Yhteensä 20 vuodessa maksettu		Yhteensä 20 vuodessa maksettu	
208 076 €		206 676 €		159 060 €		200 842 €	

Laskelmassa ei ole huomioitu mahdollisia koronnousuja tai hoitovastikkeen korotuksia, mahdollista lainaa myyntihintaan eikä vuokrankorotuksia. Omistusasunto laskettu siten, että osakas maksaa yhtiölainan rahoitusvastikkeena.

Laskelman kohteet: Jyväskylä toukokuu 2021

Monimuotoisia elämäntilanteita - yksi Omaksi

Elämän muuttuvat tilanteet vaativat kodin hankkimiseltakin monimuotoisuutta. Lakean Omaksi-malli mahdollistaa oman kodin hankkimisen erilaisille ihmisille erilaisissa elämäntilanteissa ja tarpeissa.



Oona Opiskelija

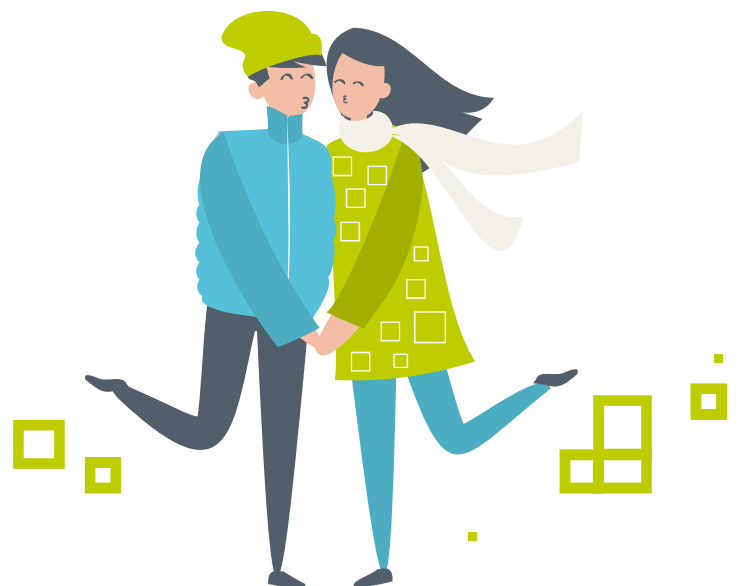
20-vuotias Oona on saanut säästettyä valmistujaisrahoja ja kesätyöpalkkoja ja haluaa muuttaa omaan asuntoon. Pääoma ei kuitenkaan vielä riitä suureen asuntolainaan, mutta hän ei myöskään halua ostaa kalliiksi tulevaa remonttikohdetta. Omaksi-koti vastaa moneen tarpeeseen:

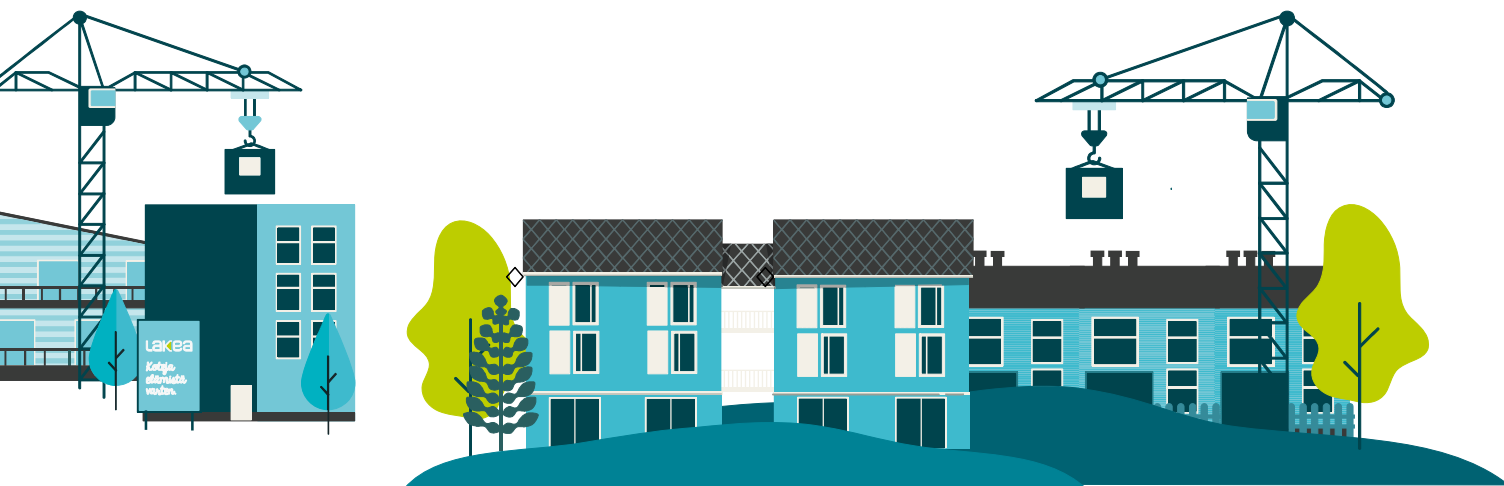
- Vuokra maksaa myös omaa asuntoa
- Omaksi-sopimus ei vie ensiasunnon ostajan veroetua ennen asunnon omaksi lunastamista
- Jos suurempi asunto tulee ajankohtaiseksi, on Omaksi-asunto mahdollista vuokrata
- Jos asunnon myöhemmin myy, on kahden vuoden minimiasuminen täyttynyt eikä Oonan tarvitse maksaa veroa myyntivoitosta - ja elämäntilanteen muuttuessa asunnon Omaksi-sopimuksen voi myydä eteenpäin tai luovuttaa takaisin Lakealle missä vaiheessa tahansa.

Sanni ja Sami Sijoittaja

Sanni ja Sami käyvät töissä ja maksavat oman asuntonsa lainaa. Sijoitusasunto tuntuisi hyvältä ajatukselta tulevaisuuden turvaksi, mutta ei heillä aivan sellaisia summia ole. Omaksi-koti tukee paremman tulevaisuuden rakentamista:

- Yksi henkilö voi solmia yhden Omaksi-sopimuksen, joten Sanni ja Sami voivat hankkia nimiinsä kaksikin Omaksi-asuntoa
- Tilanteen muuttuessa voi Omaksi-sopimuksen myydä tai palauttaa Lakealle
- Omaksi-malli on selkeä, kaikki maksetaan samassa laskussa ja asia on hoidettu
- Uusi asunto on helppo ja huoleton vuokrata





Päivi ja Petteri Perheellinen

Petterillä ja Päivillä on kaksi lasta ja tarve reilulle perheasunnolle. Petterin osa-aikatyön vuoksi pankki on nihkeä myöntämään asuntolainaa, vaikka vuokraan uppoaa helposti sama summa ja vähän päälle. Omaksi auttaa heitä tässä:

- Vuokra tulee maksetuksi nytkin, mutta osa menee omaksi hyödyksi
- Vuokraan saa myös asumistukea, jos talous sattuu notkahtamaan
- Muuttuneessa elämäntilanteessa asunnon Omaksisopimuksen voi myydä
- Myös Lakealle palauttaminen on mahdollista, jolloin alkupääoman saa takaisin indeksikorotuksella lisättyinä

Eeva ja Eero Eläkeläinen

Juuri eläkkeelle jääneet Eeva ja Eero myyvät vanhan, turhan suureksi ja isotöiseksi käyneen omakotitalonsa. Miksi he muuttaisivat Omaksi-kotiin kerrostaloasunnon suoraan ostamisen sijaan?

- Uuden asunnon huolettomuus: ei suuria remontteja eikä yllätyksiä
- Mahdollisuus suurempaan asuntoon pienemmällä alkupääomalla
- Enemmän rahaa elämästä nauttimiseen
- Vapaus luopua koska vain tai jättää asunto perinnöksi



Lakea Omaksi-käsitteet tutuksi

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 hallinta- 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.

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.

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.

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 valmistumishetken 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 kohdalta 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

Pääomakuluilla lyhennät asunnon kauppahintaa kuin maksaisit takaisin pankin myöntämää asuntolainaa.

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 päätöksen, 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.

Jos en enää itse tarvitse asuntoa?

Voit myydä Omaksi-sopimuksen markkinahintaan tai jälleenvuokrata asunnon.

Voit myös ennenaikaisesti päättää Omaksi-sopimuksen Lakean kanssa.

Omaksi-välityspalvelu auttaa Omaksi-sopimuksien myymisessä ja ostamisessa.



Yhtä henkilötunnusta kohti voi olla yksi Omaksi-sopimus yhtä asunto-osakeyhtiötä kohden.

Omaksi-sopimuksen tehneenä vastaat itse asunnon pinnoista ja kodinkoneista kuten osakas.



Asukastoimikunnan kautta voit vaikuttaa taloyhtiön asioihin esimerkiksi pihan kehittämisessä.





Lakea®

Koteja elämistä varten.

Lakea Oy
info@lakea.fi
lakea.fi