



Järvenpään Mestariasunnot Oy

Osuuskuntamalli **OSKU**n soveltaminen pysyvästi kohtuuhintaisessa
asumisessa

Tiivistelmä alustavasta konseptista 14.11.2018

Järvenpään kaupunki

- Helsingin seudun metropolialueen ytimessä



- Asukasmäärä yli 42 000
- Suomen 23. suurin kunta
- Pinta-alaltaan yksi Suomen pienimpiä: 37,55 km²
- Pääradan, oikoradan sekä Lahden moottoritien (E75) välittömässä läheisyydessä
- Vuosina 2013-2016 kasvuvauhti ollut 1-1,5 %
- 2017–2020 aikana päästään yli 2 % vuotuisen kasvuvauhtiin.
- Yksi nopeimmin kasvavista kaupungeista Helsingin metropolialueella

Helsingin seudun metropolialue

JÄRVENPÄÄSTÄ

Helsingin keskustaan 38 km (junalla 30 min.)
Helsinki-Vantaan lentokentälle 23 km (autolla 27 min.)
Vuosaaren satamaan 34 km
Kotkan satamaan 126 km
Hangon satamaan 159 km



MESTARIASUNNOT 2018

Perustettu 1995

Työsuhteessa 12 henkilöä

Osakepääoma 859.809 €

Tase loppusumma 147 milj. € (2017)

Liikevaihto 15,5 milj. € (2017)

Keskivuokra 12,79 €/m²/kk (2018)



Omia asuntoja yli 2 000

Kiinteistöjä 57, Keski-ikä 28 v.

Vierasta pääomaa
133 milj. € = 1 280 €/m²

Rahoitus

- Arava
- Korkotuki
- Vapaa

Mestariasukkaita noin 3 500

Osuuskuntamallissa on kyse vuokra- ja omistusasumisen välimuodosta

Vaihtoehto vuokra- ja omistusasumiselle, jolla tuotetaan **pysyvästi kohtuuhintaista** asumista

- Asukkailla on **päätösvalta** ja **vastuu** omasta asumisestaan
- Asuminen on **yhteisöllistä** ja **asukaslähtöistä**
- Suomessa on toimivaa osuuskunta-asumista mm.
 - siirtolapuutarhat
 - Helsingin Käpylän puutaloalue



OSKU

Asunto-osuuskunta

Järvenpään Mestariasunnot Oy on vuoden 2018 aikana tutkinut ja kehittänyt ratkaisuvaihtoehtoja osuuskuntamallin toteuttamiseen Suomessa

Kehitystyön tuloksena on syntymässä **yleishyödyllinen OSKU –konsepti**, jonka pilottikohteen suunnittelu aloitetaan vuoden 2019 alussa

- OSKU tulee omistamaan useita kiinteistöjä
- Kiinteistöjen rahoitus voi poiketa toisistaan
- Asumiskuluja ei tasata kiinteistöjen välillä
- OSKU:n jäsenet ovat luonnollisia henkilöitä lukuunottamatta Mestariasuntoja
- Mestariasunnot on ainut perustajajäsen



OSKU

Asunto-osuuskunta

OSKU –konseptissa toteutuvat asunto-osuuskunnan monipuoliset hyödyt

Omannäköinen koti ja yhteisöllinen asuinympäristö

- Osuuskunta perustuu yhteisöllisyyteen ja yhteisön aktiivisuuteen. Yhteisöllisyys ulottuu myös asumisen ulkopuolelle

Asukkailla on vaikutusvaltaa

- Asukkailla on vaikutusvaltaa hallintoon ja oman asunnon ulkonäköön

Ammattimainen hallinto ja asumisen helppous

- Asuminen on huoletonta ja turvallista, sekä ammattimaisesti johdettua rakennuksen koko elinkaaren ajan

Pysyvästi kohtuuhintainen

- Asuntoon pääsee kiinni pienellä sijoituksella ja asumisen kustannukset pysyvät kohtuuhintaisina tulevaisuudessakin

Läpinäkyvät kulut ja läpinäkyvä hallinto

- Vastikkeet muodostuvat asumisen todellisista kuluista, ja asukkailla on mahdollisuus vaikuttaa kuluihin



Kuudella tonnilla asumaan ja enemmän elämään

Osuusmaksu on esim. 1000 €

Asuntoon oikeuttava huoneisto-osuus esim. 5000 € (+ vuokra)

- Ei tulo- ja varallisuusrajoituksia
- Jäsen käyttää asuntoa ensisijaisesti omana vakituksena asuntona
- Jäsenellä on mahdollista hyödyntää asumisen lisäksi osuuskunnan tarjoamia muita asumispalveluja
- Osuuspääomaa ei palauteta, mutta huoneisto-osuuden saa takaisin pois muuttaessa indeksillä tarkistettuna
- Huoneisto-osuus antaa asukkaalle oikeuden asunnon hallintaan ja asumiseen, mutta ei anna oikeutta asunnon lunastamiseen
- Aukkaat maksavat kuukausittain vuokraa, joka koostuu rahoitus- ja hoitokuluista sekä osuuskunnan hallinnon kuluista



Mestariasuntojen rooli OSKUsa

Järvenpään Mestariasunnot Oy on ainut osuuskunnan perustajajäsen ja sijoittaa hankkeeseen tarvittavan alkupääoman (rahoitusosuus vähintään 5 %)

- Aasukailta ei vaadita alkuvaiheen sitoutumista hankkeeseen
- Mestariasunnot voi periä kohtuullista korkoa rahoitusosuudelleen
- Mestariasunnot vastaa perustajajäsenenä ja rahoittajana ammattimaisesta hallinnosta, myynnistä ja markkinoinnista



OSKUssa sovelletaan osuuskuntalakia

- Tärkeimmät asiakirjat ovat osuuskunnan säännöt ja talokohtaiset säännöt
- Aukas sitoutuu asumaan asunnossa vähintään 2 vuotta
- Asunnon jälleen vuokraukselle on haettava erillinen lupa hallitukselta (esim. kahdeksi vuodeksi kerrallaan ja vuokranmäärän perusteet määritetään säännöissä)
- Aukas saa irtisanoutuessaan huoneisto-osuuden (esim. 5 000 €) indeksillä korotettuna takaisin
- Asukkaalla on mahdollisuus vaihtaa asuntoa osuuskunnan sisällä
- OSKU tarjoaa myös muita asumisen ja elämisen palveluita

OSKU

Asunto-osuuskunta

*Osuuskunnan
perustamiskirja & säännöt*

- Osuuskunnan päämäärä ja tehtävä
- Osapuolet ja niiden roolit
- Hallinto
- Rahoitukselliset yksityiskohdat
- Asuntojen myynti ja lunastus
- Osuuskunnan purkaminen
- Ylläpito
- jne.

OSKUsa hallinto on demokraattista ja asukkailla on päätösvalta

Jokaisella asunnolla on yksi ääni

- Osuuskunnan kokous toteutetaan noudatellen yhtiökokousmenettelyä
- Kokouksessa päätetään mm. tilinpäätöksestä ja vastuuvapaudesta sekä valitaan hallitus

Päätöksiin vaaditaan asukkaiden enemmistön tuki

- Pääasiallista tarkoitusta muuttavaa sääntömuutosta varten tarvitaan yksimielisyys osuuskunnan kokouksessa
- Muissa päätöksissä joko 66% tai 90% osuuskunnan jäsenten äänistä päätöksen/sääntömuunnoksen vaikutuksista riippuen



Pilottihanke rahoitetaan ARA:n takauslainalla

Rakentaminen rahoitetaan ARA:n takauslainalla, joka on valtion täytetakaamaa

- Laina haetaan osuuskunnan omistamalle kiinteistölle
- Lainamäärä on enintään 95% kiinteistön hankinta-arvosta
- Oman pääoma on vähintään 5% (rahoitusosuus, jonka Mestariasunnot sijoittaa)
- Takauslaina velvoittaa noudattamaan lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta, jonka mukaan huoneisto-osuus palautetaan irtisanoutuneelle asukkaalle ilman myyntivastuuta

Asukkaalla ei ole henkilökohtaista riskiä lainasta

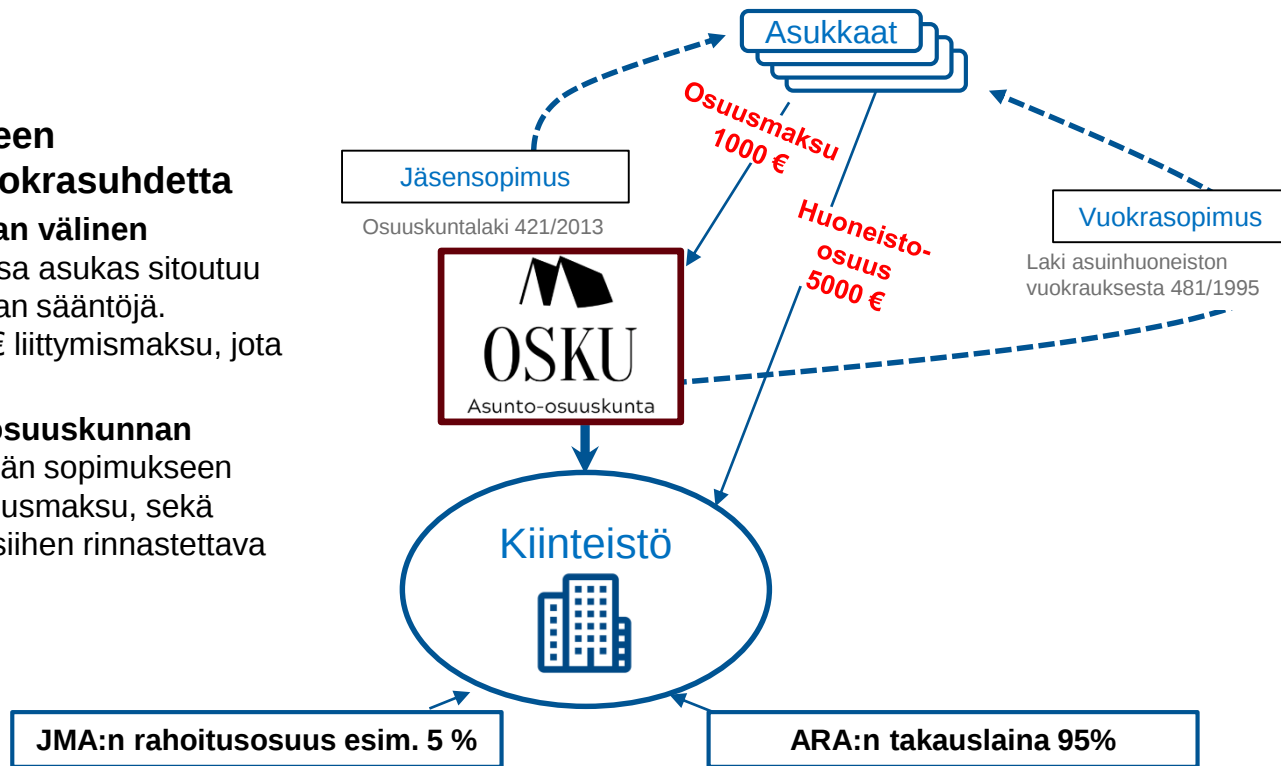
- Laina ja panttikirjat tulevat kiinteistön nimiin, eikä laina ole asukkaan
- Asukas ei voi vähentää lainan korkoja henkilökohtaisessa verotuksessa.

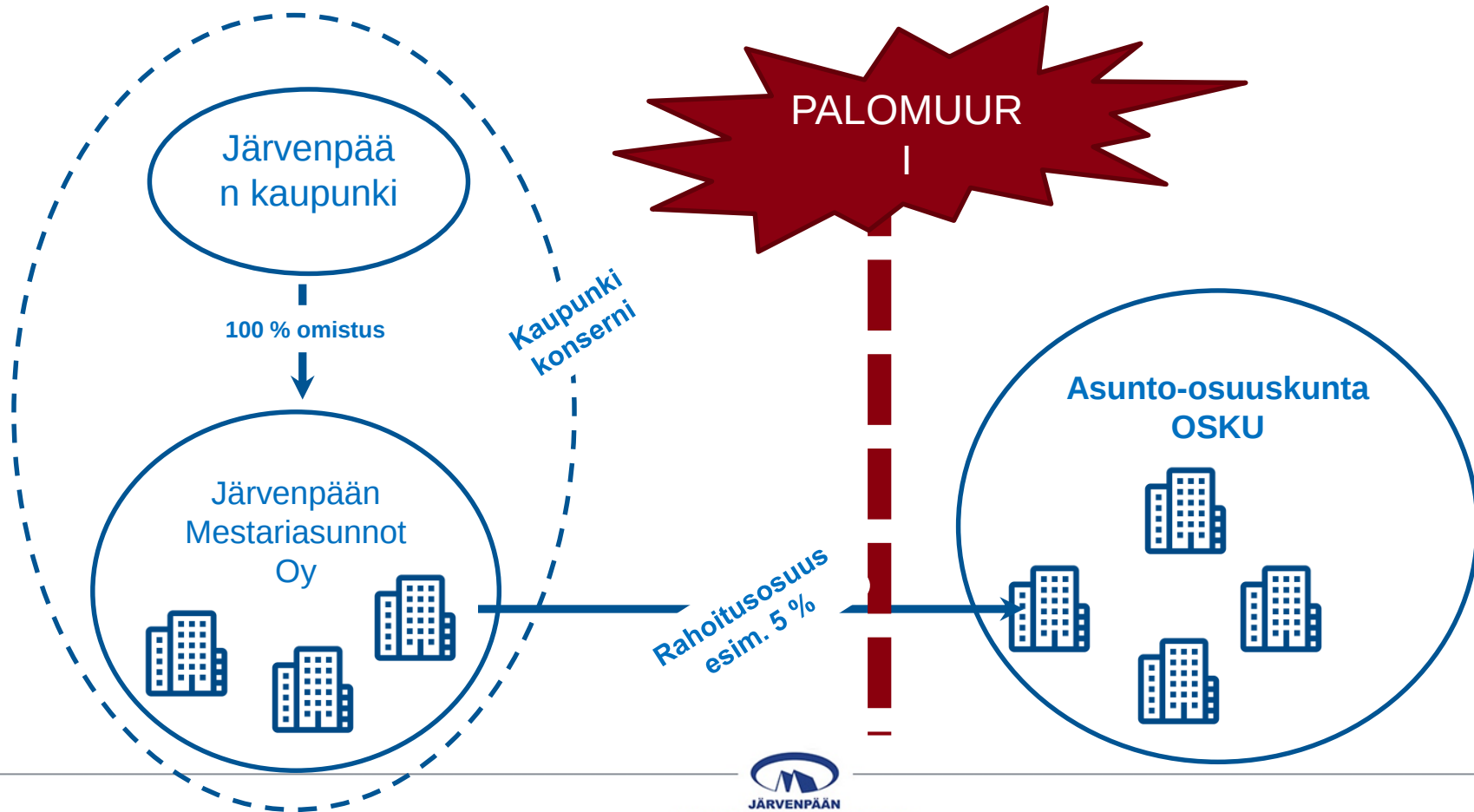


Asukasta allekirjoittaa OSKU –konseptissa kaksi erillistä sopimusta

Sopimukset käsittelevät erikseen
osuuskunnan jäsenyyttä ja vuokrasuhdetta

1. **Asukkaan ja osuuskunnan välinen osuuskuntasopimus**, jossa asukas sitoutuu noudattamaan osuuskunnan sääntöjä. Sopimukseen liittyy 1000 € liittymismaksu, jota ei palauteta
2. **Vuokrasopimus tiettyyn osuuskunnan kiinteistöön asuntoon**. Tähän sopimukseen liittyy 5000 € huoneisto-osuusmaksu, sekä kuukausittainen vuokra tai siihen rinnastettava vastike







**”OSKUssa ei pelkästään asuta, siellä on
Elämää”**

Kiitos!