

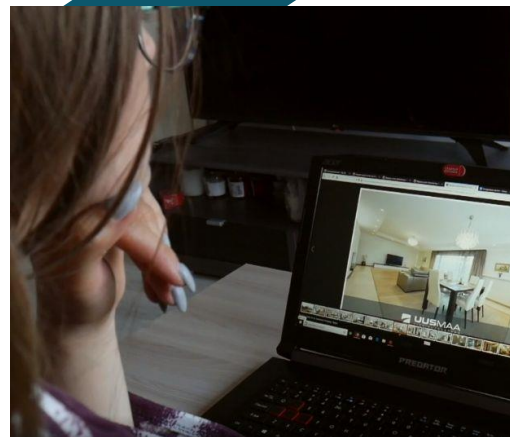
OMA KODU?

Lühifilmi eesmärk on analüüsida elukoha võimalusi iseseisva elu alustamisel ning kodu üürimise või ostmise plusse ja miinuseid. Tunnis võib arutleda ka õppeasutuste ühiselamute teemal, kuigi juhendmaterjal seda ei käsitle.

eluotsused.ee/oma-kodu

TAUSTAINFO

Eestis elab umbes 80% leibkondadest endale kuuluvas kodus, mitte üüripinnal. Selle peamine põhjus on 1990. aastatel toimunud erastamine, mil suurem osa inimesi said oma kodude omanikeks. Samas pole noorte jaoks eluaseme ostmise enam nii ihaldusväärne kui vanematele põlvkondadele. Selle põhjus on nii suuremate linnade kinnisvarahindade kiire kallinemine kui ka soovimatus end ühe paigaga kindlalt siduda.



Kodu üürimine

Üürimine on vähem siduv kui kodu ostmise, sest vajadusel saab üüripinnast suhteliselt hõlpsalt loobuda. Üürilepingut sõlmides peab olema võimalik tasuda suurem summa (ettemaks + tagatisraha ja maaklerit kasutades vahendustasu), kuid tavaliselt on see summa tunduvalt väiksem kui laenu võttes omafinantseeringu osa. Ka tasub üürida siis, kui inimene pole kindel, kas tahab praeguse asupaigaga end pikemaks ajaks siduda.

Üürilepingut saab sõlmida nii tähtajatuna kui ka kindlaks tähtjaks. Tasub teada, et tähtjatu üürilepingu korral võib üürileandja üüri tõsta iga kuue kuu tagant, tähtjalise lepingu korral kord aastas alates lepingu sõlmimise päevast. Üürileandja peab hinnatõusust vähemalt 30 päeva ette teatama ja hinnatõusu põhjendama.

Kodu ostmise

Korteri või maja ostmise on tõenäoliselt inimese elus üks suurimaid rahalisi kohustusi. Kuna kinnisvara maksab Eesti suuremates linnades palju, ei pruugi endal vajalikku summat varuks olla ning seetõttu ostetakse kinnisvara sageli laenuga.

Eluasemelaenu ehk kodulaenu saab kodu ostmiseks, ehitamiseks või olemasoleva kodu remontimiseks. Tagatiseks on tavaliselt ostetav kinnisvara. Kui laen võetakse maja ehitamiseks või olemasoleva kodu põhjalikuks remondiks, ei saa kogu summat korraga kätte, vaid laen makstakse välja etapikaupa vastavalt tagatise (ehk remonditava või ehitatava kinnisvara) väärtuse kasvule.

Laenuga kodu ostmisele mõtlema hakkamise rahalisi eeldusi on kaks:

- regulaarne ja piisava suurusega sissetulek, mis võimaldab laenumakseid tasuda ja ülejäänud rahaliste kohustustega (toit, kommunaalmaksud jne) hakkama saada.
- omafinantseeringu olemasolu ehk esmane sissemaks. Üldjuhul peab koduostjal olema vähemalt 15% ostetava kinnisvara turuväärtusest, kuid omafinantseering võib olla ka 20% või 30% – see sõltub konkreetse panga tingimustest. KredExi käendusel on võimalik osta kodu väiksema omafinantseeringuga (minimaalselt 10%) kuni 15-aastast last kasvatavatel inimestel, samuti noortel spetsialistidel. Kui piisavat omafinantseeringut pole, võib pank aktsepteerida ka lisatagatist.

Eluasemelaenu võib võtta ka koos kaastaotlejaga, sel juhul liidetakse mõlema taotleja sissetulekud ja kohustused. Kaastaotleja võib olla abikaasa, elukaaslane, sugulane või sõber. Oluline on mõista, et

kaastaotlejad vastutavad panga ees solidaarselt. Näiteks kui peaks tekkima panga ees võlgnevus, võib pank võlga sisse nõuda kas mõlemalt või ainult ühelt laenuvõtjalt. Seega ei ole pank kohustatud nõudma laenu tagasimaksmist mõlemalt võrdses ulatuses. Sisuliselt tähendab see seda, et kui laenumaksed on seni maha läinud ühe kaaslaenaja kontolt, kel makseraskuste tekkides pole enam võimalik laenu tagasi maksta, võib pank võlgu jäädud laenusumma teise kaaslaenaja kontolt maha võtta.

IDEID JA SOOVITUSI ÜLESANNETEKS

Aruteluküsimusi:

- Millised on üürikodus / oma korteris / oma majas elamise eelised?
- Millised on üürikodus / oma korteris / oma majas elamise kitsaskohad?
- Millal soetada oma kodu?

Rühmatöö:

Võrrelge vähemalt kolme panga laenu tingimusi noorele perele oma kodu soetamiseks teie kodulinnas ja täitke selline tabel:

	PANK 1	PANK 2	PANK 3
Panga nimi			
Laenu saamise tingimused			
Tagasimaksmise tingimused			
Muu oluline			

Individuaalülesanne:

Leia kinnisvaraportaalist üürikorteri pakkumine meelepärases linnas / piirkonnas. Arvuta, kui suur väljaminek ootab Sind korteri üürilepingut sõlmides (maakleritasu, ettemaks jms) ja kui suured on edaspidi igakuised kulud (üürisumma + kommunaalkulud). Uuri välja, kas omanikul on õigus Sinu üüriarvele lisada kortermaja remondikulud ja kindlustusmaksed või mitte. Võrdle tulemusi klassikaaslasega.

LUGEMISVARA

Kalkulaator: kas osta või üürida?

www.kalkulaator.ee/et/osta-voi-yyrida

Üürilepingu sõlmimine

www.just.ee/et/eesmargid-tegevused/praktilisi-nouandeid/nouandeid-uurilepingu-solmimiseks

Eluasemelaenu võtmine

minuraha.ee/et/pangandus/laenud/eluasemelaen

Teadlike valikute tegemise audiovisuaalse õppematerjali loomist rahastati Euroopa Liidu struktuurivahenditest, meetme „Õppe seostamine tööturu vajadustega“ tegevuse „Ettevõtlikkuse ja ettevõtlusõppe süsteemne arendamine kõigil haridustasemetel“ taotlusvoorus „Koolide, kogukonna ja ettevõtjate koostöö toetamine ettevõtlusõppe praktilisemaks muutmiseks“.



Euroopa Liit
Euroopa Sotsiaalfond



Eesti
tuleviku heaks