

Lausunto Avara Amplus Oy:n hakemukseen Asunto Oy Kemin Kauppakatu 15 - nimisen yhtiön vapauttamiseksi aravarajoituslain (1190/1993) mukaisista rajoituksista

Lupajaosto 17.05.2023 § 51
241/02.05.03/2023

Valmistelu

Ympäristöpäällikkö Risto Pöykiö

Avara Amplus Oy hakee Asumisen rajoitus- ja kehittämiskeskukselta (ARA) vapautusta kaikista aravarajoituksista Asunto Oy Kemin Kauppakatu 15 – nimisen yhtiön osakkeiden 1 - 46942 osalta.

Liitteenä on Avara Amplus Oy:n Kemin kaupungille osoittama asiaan liittyvä vapautushakemus ja asiapaperit.

Kemin kaupungin tulee antaa asiassa lausunto suoraan ARA:lle ja tiedoksi Avara Amplus Oy:lle. Kemin kaupungin lupajaosto toimii kaupungin asuntoviranomaisena (Hallintosääntö § 21; KV 12.12.2022 § 105).

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) Internet-sivuilla (20.4.2023) ARA-rajoituksista vapauttamisesta todetaan mm. seuraavaa:

”ARA voi myöntää hakemuksesta vapautuksen ARA-vuokra-asuntoja koskevista rajoituksista. Vapauttamisen edellytyksenä on, että se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä ja siitä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä tai siihen on muu erityinen syy. Vapautus voidaan myöntää kaikista tai osasta rajoituksia ja sille voidaan asettaa ehtoja.

Rajoituksista vapauttaminen edellyttää valtion asunto- ja aravalainan takaisinmaksua. Korkotukilaina on myös maksettava takaisin tai valtio on vapautettava lainaa koskevasta takausvastuusta.

Rajoitusmerkinnän poistamista, siirtämistä ja muuttamista on pyydetty Valtionkonttorilta.

Yleisimpinä syynä vapauttamisen hakemiselle ja myöntämiselle on asuntojen tyhjillään olo, minkä ei arvioida muuttuvan. Sen sijaan kasvukeskusalueilla ja muilla sellaisilla paikkakunnilla, joilla vuokra-asunnoille on kysyntää, vapauttaminen on mahdollista vain erityisestä syystä.

Vapauttamispäätöstä harkittaessa kiinnitetään huomioita siihen, kuinka hakija pyrkii turvaamaan asukkaiden aseman.

Ympäristöministeriön 17.12.2015 ARA:lle antaman ohjauskirjeen mukaan ARAn on tutkittava aravarajoituslain 16 §:ää ja korkotukilain 18 §:ää siten, että vapauttamisen myöntämisen perusteena mainittu erityinen syy voi olla myös se, että vapautuva pääoma käytetään valtion korkotukemien asuntojen uudistuotantoon tai valtion tukeman asuntokannan peruskorjaamisen.

Jos omistaja aikoo tuottaa saman määrän uusia valtion korkotuella rakennettuja asuntoja kuin mitä vapautetaan, on hakemukseen liitettävä tätä koskeva suunnitelma. Jos vaputuva pääoma käytetään vanhan ARA-asuntokannan peruskorjaamisen, on ARA:lle toimitettava suunnitelma

peruskorjauksesta. Suunnitelmasta on käytävä ilmi mitä kohteita pääomalla peruskorjataan ja miten ne korjataan sekä millä aikataululla korjaukset toteutetaan.

Hakemuksia käsitellessään ARA ottaa aina huomioon myös muut vapautuksen myöntämistä puoltavat tai vastustavat seikat. Näitä ovat mm. alueen asuntomarkkinatilanne ja asukkaiden aseman turvaaminen”.

Liitteenä on ARA:n Internet-sivuilla viitattu ympäristöministeriön 17.12.2015 ARA:lle antama ohjauskirje.

Esittelijä

Ympäristöpäällikkö Risto Pöykiö

Päätösehdotus

Lupajaosto, joka toimii Kemien kaupungin asuntoviranomaisena, toteaa lausuntona ARA:lle seuraavaa:

Lausunto:

Tilastokeskuksen rekistereiden mukaan (24.04.2023 / P. Brusila) Kemissä oli 21.12.2022 arava- ja korkotukivuokra-asuntoja yhteensä 1152 kpl. Näistä tyhjillään oli 510 kpl eli 44,3%. Tyhjillään olevia muita kuin ARA- ja korkotukivuokra-asuntoja oli samaan aikaan tyhjillään 326 kpl.

Ottaen huomioon, että Kemissä on runsaasti tyhjillään olevia arava- ja korkotukivuokra-asuntoja, samoin kuin muita tyhjillään olevia asuntoja, As Oy Kemien Kauppakatu 15-nimisen kohteen vapauttamisella ARA-rajoituksista ei ole vaikutusta vuokra-asuntotarjontaan Kemissä.

Huomioiden edellä mainittu ja hakijan perusteet, lupajaosto puoltaa As Oy Kemien Kauppakatu 15 - nimisen yhtiön vapauttamiseksi aravarajoituksista edellytyksellä että asukkaiden vuokrasopimukset jatkuvat mahdollisen vapautuksen jälkeenkin entisin ehdoin.

Lupajaosto toteaa edellä mainitun lisäksi, että omistajan tulee antaa ARA:lle edellä mainitun ympäristöministeriön ohjauskirjeen mukaisesti selvitys miten vapautuva pääoma voitaisiin käyttää valtion korkotukemien asuntojen uudistuotantoon tai valtion tukeman asuntokannan peruskorjaamiseen Kemissä (ensisijainen) tai muualla Suomessa (toissijainen).

Lisäksi lupajaosto toteaa, että jos ko. asunto-osakeyhtiön huoneistoja laitetaan myyntiin, tulisi huoneiston asukkaalle mahdollistaa ensisijainen ostomahdollisuus.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotus.