



## EURAJOEN KUNNANHALLITUKSELLE

**Asia: LAUSUNTOPYYNTÖ**

**Kiinteistö Oy Muovisaton omistaman vuokratalkohteen, Luvian Kirkkotie 43, aravarajoituksista vapauttaminen**

### ***Kiinteistö Oy Muovisato:***

Kiinteistö Oy Muovisato (y-tunnus 0248456-3) on perustettu vuonna 1978. Yhtiön toimialana on rakennuttaa ja ylläpitää asuntoja Luvian kunnassa sekä omistaa kiinteistöjä. Kiinteistö Oy Muovisato omistaa osoitteessa Luvian Kirkkotie 43, Luvia, sijaitsevan vuokratalkohteen (kiinteistön rakennuksineen).

KOy Muovisaton osakkeista KAS asunnot -konserni (Kunta-aravat Oy) omistaa 8/10, Eurajoen seurakunta 1/10 ja tuntematon omistaja 1/10.

### ***Luvian Kirkkotie 43, Luvia***

Kohde on aravarajoitusten alainen vuokratalkohde. Kohteessa on vuonna 1979 valmistunut hissiton kerrostalo. Talossa on 23 huoneistoa, joiden yhteenlaskettu huoneistoala on 1.302 m<sup>2</sup>.

Asunnoista on tällä hetkellä vuokraamatta kuusi. Käyttöaste on nyt 74 %. Kuluvan vuoden keskimääräinen käyttöaste on 71 %. Kohteen asuntojen kysyntä on varsin alhaista. Vuokralaiset ja asunnon hakijat suosivat rivitaloasumista kerrostalon sijaan.

Luvian Kirkkotie 43 teknistä kuntoa on selvitetty KAS asunnot -konsernin kiinteistöpäällikön toimesta sekä teettämällä kuntoselvitys. Selvitysten mukaan erityisesti kohteen asunnot ovat mittavan remontin tarpeessa. Muun muassa asuntojen märkätilat, kylpyhuoneet ja keittiöt, ovat tulossa elinkaarensa päähän. Korjauskustannukset olisivat arviolta vähintään 0,5 milj. euroa. Ottaen huomioon korjaustarpeen laajuuden, siitä aiheutuvat kustannukset ja kohteen asuntojen varsin alhaisen kysynnän, korjaamista ei voida pitää taloudellisesti tai toiminnallisesti (vuokraus) tarkoituksenmukaisena taikka kustannustehokkaana.

Luvian Kirkkotie 43 toimii aravarajoitusten alaisena omakustannusvuokralla. Kohteen hoidosta ja ylläpidosta aiheutuvat kulut katetaan KOy Muovisaton vuokraamistaan asunnoista saamalla vuokratuotolla. Jatkuvan vajaakäytön vuoksi vuokralaiset maksavat ns. tyhjistä, kun tyhjillään olevista asunnoista ei saada vuokratuottoa.



### **Rajoituksista vapauttaminen**

Aravarajoituksista vapauttamisen edellytyksistä säädetään aravarajoituslain 16 §:ssä. 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.**

Jos Luvian Kirkkotie 43 vapautetaan aravarajoituksista, omistaja selvittää mahdollisuuksia myydä kohde ja sitä kautta saattaa asunnot omistusasunnoiksi. Myynnillä pyritään ehkäisemään asuntojen vajaakäytöstä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä tilanteessa, jossa ei ole nähtävissä muutosta asuntojen kysynnässä eikä kohteen korjaamista vuokrauskäyttöön voida pitää taloudellisesti kannattavana ratkaisuna. Myymällä asunnot omistusasuntokäyttöön tasapainotetaan alueen vuokra-asuntojen kysyntää ja tarjontaa vastaamaan toisiaan nykyistä paremmin. Tämä edistäisi myös kunnan asuntomarkkinoiden toimivuutta.

Mahdollisesta myynnistä saadulla kauppahinnalla suoritetaan ensisijaisesti pois kohteeseen kohdistuvat velat. Myös kunnan kohteelle myöntämä tertiäärilaina maksetaan takaisin. Jos saatu kauppahinta ylittää lainojen määrän, Kiinteistö Oy Muovisaton enemmistöomistajan KAS asunnot -konserniin kuuluvan yleishyödylliseksi nimetyn Kunta-aravat Oy:n tarkoituksena on käyttää sille kuuluva osuus lähtökohtaisesti Eurajoella vuokraustoiminnassa pidettävän asuntokannan korjaukseen.

KAS asunnot sitoutuu siihen, että tarvittaessa nykyisille vuokralaisille tarjotaan mahdollisuuksien mukaan toista vuokra-asuntoa kunnan alueelta.

### ***KAS asunnot -konsernin vuokra-asunnot Eurajoella***

KAS asunnot -konsernilla on Eurajoen kunnan alueella kaikkiaan 98 vuokra-asuntoa eri vuokratalokohteissa. Asunnoista 46 sijaitsee Eurajoella ja 52 Luvialla. Kiinteistö Oy Muovisato on kuulunut KAS asunnot -konserniin 1.2.2020 lukien.

KAS asuntojen Eurajoella sijaitsevien vuokra-asuntojen vuokrausaste on ollut korkea ja mahdollinen tyhjäkäyttö on pääasiassa johtunut normaalista vaihtuvuudesta. Eurajoella asuntojen käyttöaste on 97,5 %. Luvialla vuokraus on selkeästi haasteellisempaa. Luvialla sijaitsevien asuntojen käyttöaste on 79,6 %. Liki puolet tällä hetkellä vapaana olevista asunnoista on tämän lausuntopyyntöä kohteena olevassa Kiinteistö Oy Muovisaton omistamassa talossa osoitteessa Luvian Kirkkotie 43, Luvia. KAS asuntojen tavoitteena on, että Eurajoella sijaitsevien vuokra-asuntojen käyttöaste myös Luvialla on lähellä 100 %, jolloin omakustannuseriaatteen mukaiset vuokrat voidaan jatkossakin pitää kohtuullisena.



### **Lausuntopyyntö**

Kiinteistö Oy Muovisato pyytää kunnioittavasti Eurajoen kunnalta myönteistä ja puoltavaa lausuntoa annettavaksi ARA:lle (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus) käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamiselle osoitteessa **Luvian Kirkkotie 43, Luvia**, sijaitsevalle vuokratalokohteelle (kiinteistö rakennuksineen).

Toivomme, että asia käsitellään kunnassa ja että kunta toimittaa lausuntonsa sähköpostitse osoitteeseen [laura.laine@kas.fi](mailto:laura.laine@kas.fi) ja [kirjaamo.ara@ara.fi](mailto:kirjaamo.ara@ara.fi).

Helsingissä 13.10.2020

Kiinteistö Oy Muovisato

Jarmo Kuosa  
hallituksen puheenjohtaja

Laura Laine  
hallituksen jäsen