

Lausunto aravarajoituksista vapauttamisesta

276/10.03.02/2020

Khall § 188

KAS asunnot on jättänyt 13.10.2020 lausuntopyynnön (esityslistan liitteenä), jossa se pyytää Kiinteistö Oy Muovisaton aravarajoituksista vapauttamista. Kiinteistö Oy Muovisato on Luvian Kirkkotie 43:ssa sijaitsevan aravarajoitusten alainen vuokratalokohde (kiinteistö rakennuksineen). Kohteessa on vuonna 1979 valmistunut hissitön kerrostalo. Talossa on 23 huoneistoa, joiden yhteenlaskettu huoneistoala on 1302 m².

Asunnoista on tällä hetkellä vuokraamatta kuusi. Käyttöaste on nyt 74 %. Kuluvan vuoden keskimääräinen käyttöaste on ollut 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.

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.

na. 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 tertiärilaina 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 lähikohtaisesti Eurajoella vuokraustoiminnassa pidettävän asuntokannan korjaukseen. KAS asunnot sitoutuu siihen, että tarvittaessa nykyisille vuokralaisille tarjotaan mahdollisuuksien mukaan toista vuokra-asuntoa kunnan alueelta.

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 lausuntopyyntöön 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 omakustannusperiaatteen mukaiset vuokrat voidaan jatkossakin pitää kohtuullisena.

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).

Päätösehdotus:

Kunnanhallitus ei näe estettä Luvian Kirkkotie 43:ssa sijaitsevan vuokratalokohteen vapauttamiselle käyttö- ja luovutusrajoituksista.

Kohteeseen kohdistuvien lainojen pois maksamisen jälkeen jäänyt kauppahinnan osuus tulee käyttää Eurajoella (Luvia) vuokratoiminnassa pidettävän asuntokannan korjaukseen.

Päätös:

Keskustelun kuluessa Tomi Salonen teki Mika Nurmen kannattamana ehdotuksen, että kunnanhallitus ei näe tässä vaiheessa tarvetta

Luvian Kirkkotie 43:ssa sijaitsevan vuokratalokohteen vapauttamiselle käyttö- ja luovutusrajoituksista.

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja totesi, että koska on tehty kunnanjohtajan päätösehdotuksesta poikkeava kannatettu vastaehdotus, suoritetaan nimenhuutoäänestys niin, että kunnanjohtajan esitystä kannattavat äänestävät JAA ja Tomi Salosen esitystä kannattavat äänestävät EI. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Suoritetussa äänestyksessä kunnanjohtajan ehdotusta kannattivat Minna From, Vesa Jalonen, Marja-Leena Siiri, Hanna Tuominen ja Marja Vaitomaa ja Salosen esitystä Maria Hollmén, Mika Nurmi, Tomi Salonen ja Esa Talasma. Puheenjohtaja totesi kunnanhallituksen hyväksyneen äänin 5-4 kunnanjohtajan ehdotuksen.
