

Lausunto aravarajoituksista vapauttaminen, Y-säätiö

Konsernijaosto 21.03.2022 § 19

Valmistelija	<p>Sisäinen tarkastaja, Sari Laakso, sari.m.laakso@salo.fi, p. 02 778 2012</p> <p>Y-säätiö sr:n omistama Kiinteistö Oy M2 Kodit on jättänyt syksyllä 2021 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:lle vapautushakemuksen kiinteistöjen käyttö- ja luovutusrajoituksista. Vapautushakemus on koskenut kolmea eri kiinteistöä osoitteissa Isotuvankatu 1, Isotuvankatu 5 ja Hämeenojankatu 2. Kiinteistöissä on yhteensä 114 asuntoa. Liitteenä ovat tarkemmat tiedot vapautuksen kohteena olevista kiinteistöistä ja lausuntopyyntö.</p> <p>Kaupunginhallitus antaa asiasta pyydetyn lausunnon.</p> <p>Lausuntopyyntö tuodaan konsernijaostolle tiedoksi kiinteistöjen merkittävän asuntomäärän vuoksi. Konsernijaosto käy vuokra-asuntokantaan liittyvän keskustelun.</p> <p>Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta kokouksessa lausuntopyynnön käsittelyn aikataulusta johtuen.</p>
Esittelijä	Vs. Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	<p>Konsernijaosto merkitsee lausuntopyynnön tiedoksi.</p> <p>Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta kokouksessa.</p>
Päätös	Konsernijaosto merkitsi lausuntopyynnön tiedoksi. Pöytäkirja tarkastettiin tämän pykälän osalta kokouksessa.
Tiedoksianto	

Kaupunginhallitus 28.03.2022 § 118
966/10.04.00.00/2022

Valmistelija	<p>hallintoasiantuntija Marika Korpela, marika.korpela@salo.fi, 02 778 2003</p> <p>Y-Säätiö sr:n omistama Kiinteistö Oy M2 Kodit on jättänyt Salon kaupungille 14.2.2022 päivätyn lausuntopyynnön liittyen kiinteistöjen 734-6-54-1, 734-6-53-2 sekä 734-6-53-3 käyttö- ja luovutusrajoitusten vapauttamista.</p> <p>Y-Säätiö sr:n omistama Kiinteistö Oy M2 on jättänyt syksyllä 2021 kiinteistöjä koskevan vapautushakemuksen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle ARA:lle, jossa on pyydetty ko. kiinteistöjen osalta vapautusta käyttö- ja luovutusrajoituksista. ARA on kehottanut hakijaa ennen päätöksentekemistä hankkimaan kiinteistöjen sijaintikunnan lausunnon.</p> <p>Esityslistan liitteenä ovat lausuntopyyntö sekä kiinteistöjen hakemukset aravarajoitusten vapauttamisesta.</p> <p>Hämeenojankatu 2, 734-6-54-1, kiinteistöllä on hakemuksen sekä rakennus- ja huoneistorekisteritietojen mukaisesti yksi kerrostalo, jossa on</p>
--------------	---

30 asuntoa. Rakennus on valmistunut 1974. Hakemuksen mukaisesti vuoden kesikäyttöaste on 95%. Käyttö- ja luovutusrajoitukset ovat voimassa 25.4.2041 saakka.

Isotuvankatu 1, 734-6-53-1, kiinteistöllä on hakemuksen sekä rakennus- ja huoneistorekisteritietojen mukaisesti yksi kerrostalo, jossa on 30 asuntoa. Rakennus on valmistunut 1974. Hakemuksen mukaisesti vuoden kesikäyttöaste on 91%. Käyttö- ja luovutusrajoitukset ovat voimassa 20.5.2042 saakka.

Isotuvankatu 5, 734-6-53-3, kiinteistöllä on hakemuksen sekä rakennus- ja huoneistorekisteritietojen mukaisesti kaksi kerrostaloa. Molemmissa kerrostaloissa on 27 asuntoa, eli yhteensä 54 asuntoa. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan Isotuvankatu 5a on valmistunut 1976 ja Isotuvankatu 5b on valmistunut 1975. Hakemuksen mukaisesti vuoden kesikäyttöaste on 92%. Käyttö- ja luovutusrajoitukset ovat voimassa molemmissa rakennuksissa 22.6.2043 saakka.

M2 Kodit perustelevat hakemuksiaan seuraavasti:

”M2 Kodit omistaa Salossa yhteensä 114 kohtuuhintaista vuokra-asuntoa ja Y-Säätiön sr. omistaa Salossa 35 erityisryhmille tarkoitettua hajasijoitettua asunto-osaketta.

Vuokra-asuntojen kysyntätilanne Salossa on jatkunut pitkään haastavana ja kohteen sijainti ja rajoitukset vaikeuttavat vuokraamista. Salossa on hyvin tarjolla vuokra-asuntoja keskustan alueella ja lähiöissä keskustan ulkopuolella sijaitsevat kohteet ovat vaikeammin vuokrattavana.

Kohteeseen ei ole tehty aikaisemmin omistajan toimesta sen elinkaaren aikana laajempaa peruskorjausta ja peruskorjauksentarve on ilmeinen ihan lähivuosina.

M2 Kotien arvion mukaan käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttaminen ei oleellisesti heikennä kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen saatavuutta Salossa.”

Aravarajoituslain 16 §:n mukaan ARA voi myöntää hakemuksesta, antamallaan ehdoilla osaksi tai kokonaan vapautuksen aravarajoituslain mukaisista rajoituksista, jos se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta ja ehkäisee asuntojen tyhjinä olemista sekä tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä, taikka muusta erityisestä syystä. Rajoituksista vapauttamisen edellytyksenä on, että valtion asuntolaina tai aravalaina maksetaan kokonaan takaisin.

Y-Säätiö sr:n omistaman Kiinteistö Oy M2 Kodit perusteluista johtuen voidaan puoltaa Hämeenojankatu 2, Isotuvankatu 1 sekä Isotuvankatu 5 vuokratalokohteiden vapauttamista aravarajoituslain mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista. Asuntojen mahdollinen myynti ei heikennä vuokra-asuntojen saantia kaupungissa.

Esittelijä

Vt. Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus antaa valmistelun mukaisen lausunnon ja puoltaa Y-Säätiön sr:n omistaman Kiinteistö Oy M2 omistamien vuokratalokohteiden Hämeenojankatu 2, Isotuvankatu 1 sekä Isotuvankatu 5 vapauttamista aravarajoituslain mukaisista käyttö ja luovutusrajoituksista.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti palauttaa asian yksimielisesti uudelleen valmisteltavaksi.

Selvitettävä:

- vaikutus vuokra-asuntojen saatavuuteen Salon keskusta-alueella
- hakemuksessa mainitut ristiriitaisuudet.

Tiedoksianto

Kaupunkikehitysjohtaja