

HAKEMUS ARAVARAJOITUSASIASSA
Aravarajoituksista vapauttaminen

Lomake palautetaan allekirjoitettuna ARAn kirjaamoon:
kirjaamo.ara@ara.fi tai postitse Asumisen rahoitus- ja
kehittämiskeskus, kirjaamo, PL 30, 15141 Lahti

Korkotukilaina

Alkuperäinen rajoitusaika
pvm 22.10.2035 (rajoitusaika päättyy)

Jatkorajoitusaika
pvm (rajoitusaika päättyy)

Hakija Kokkolan Vuokra Asunnot Oy		Y-tunnus 1511441-4	
Osoite Mäntynäädänkatu 6	Postinumero ja postitoimipaikka 67800 Kokkola		Sähköpostiosoite vuokra-asunnot@talohoito.fi
Asianhoitaja Anne Penttämikko, Kokkolan Talohoito Oy		Y-tunnus	
Osoite Mäntynäädänkatu 6	Postinumero ja postitoimipaikka 67800		Sähköpostiosoite anne.penttamikko@talohoito.fi
<input checked="" type="checkbox"/> Annan suostumukseni sähköiseen tiedoksiantoon ilmoittamani sähköpostiosoitteeseen ilman erillistä päätöksen postitusta			
Kohteen nimi Hintsantie 4	Y-tunnus 1511441-4	Kunta Kokkola	
Kohteen osoite Hintsantie 4, 67400 Kokkola		Rakennusten ikm 2	Valmistumisvuosi 1991
Rakennusten rakennustunnukset 101128647D		101128648E	
Väestötietojärjestelmän mukainen pysyvä rakennustunnus (VTJ-PRT)		Kiinteistötunnus / rakennustunnus	
	Kunta 272	Kunnan osa 120	Kortteli 0004
		Tontti 0001	Tarkiste
			Rakennus
			Laitostunnus
Tontin hallintamuoto <input checked="" type="checkbox"/> oma <input type="checkbox"/> vuokra			
Asuntojen lukumäärä 16	Pinta-ala yhteensä 941	Valmistumisvuosi 1991	Yli 2 kk tyhjinä olleiden as. lkm 0
		Tämänhetkinen käyttöaste % 93,7 %	Vuoden kesikäyttöaste % 96 %

HALLINTAMUOTO

Kiinteistö-osakeyhtiö Suoraan omistettu vuokratalo Asunto-osakeyhtiö (vuokratalo) Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Asunto-osakkeet (seka- tai vuokratalossa) Yksittäinen omakotitalo

HAETAAN VAPAUTTAMISTA

Kaikille rakennuksille Osalle rakennuksista Kaikille osakkeille * Tietyille osakkeille * (* liitteeksi osakeluettelo)

TIEDOT VAPAUTETTAVISTA OSAKKEISTA

Vapautettavat osakkeet nrot	Vapautettavat osakkeet kpl yhteensä	Vapautettavat huoneistot
-----------------------------	-------------------------------------	--------------------------

ASUNTOJEN ENSISIJAINEN KÄYTTÖ JATKOSSA

Myynti omistusasunnoiksi Myynti vuokratyöhön Myynti muuhun tarkoitukseen Säilyy omistajan vuokra-asuntona Purku

HAKEMUKSEN PERUSTELUT

Vuokra-asuntojen ylijartonta Omistajan taloudelliset vaikeudet Väestöltään vähenevä alue Ei vastaa nykyisiä vaatimuksia Asunto/ rakennus tyhjiällä Asunto/ rakennus tuhoutunut

KOHTEEN KUNTO

Normaali kunto Huono kunto Peruskorjattu Peruskorjauksen tarpeessa Kosteusvauriot Homevauriot

VUOKRALAISTEN ASUMINEN JATKOSSA

Nykyinen vuokrasuhde jatkuu Tarjotaan asuntoa muista kohteista Kunta järjestää asunnot Tarjotaan vuokralaisille omistusasunnoiksi

HAKEMUKSEN PERUSTELUT

Kokkolan Vuokra Asunnot omistaa 74 vuokranmäärityskohdetta Kokkolan kaupungin alueella ja kohteista n. 73 % on aravarajoitusten alaisia. Yhtiön omistamista kiinteistökohteista useat ovat painuneet jälkilaskelman perusteella alijäämäiseksi lähinnä laajojen korjauskustannusten vuoksi. Yhtiön laskennallinen korjausvelka on 15-20 M€ (alv 0). Talouden tervehdyttämiseksi yhtiö on käynnistänyt kohteiden salkuttamisprosessin, minkä avulla pyritään tekemään strategiset päätökset pidettävistä ja kehitettävistä kohteista sekä luovuttavista kiinteistöistä. Tervehdyttämistoimilla pyritään takaamaan yhtiölle paremmat mahdollisuudet peruskorjata jäljelle jäävää kiinteistökantaa ja käynnistämään uutta vuokra-asuntotuotantoa kaupungin keskusta-alueelle. Lopullista päätöksentekoa varten osalle kohteista haetaan aravarajoituksita vapauttamista.


Haemme Hintsantie 4 kiinteistökohteelle aravarajoituslain 16 §:n 1 momentin mukaista vapautusta aravarajoituksista yhtiölle kohteesta aiheutuvien taloudellisten menetysten vuoksi. Kohteelle myönnetty vuosimaksulaina on myönnetty 22.10.1990. Lainan viimeinen erä on maksettu elokuussa 2023.

Jälkilaskelman perusteella kohteen vuosittainen alijäämä on vaihdellut vuosien 2017-2022 välisenä aikana 10 818 eurosta 93 792 euroon riippuen lähinnä vuosittaisista korjauskulujen määrästä. Kohteen kumulatiivinen seuraavina vuosina huomiotava alijäämä oli 31.12.2022 yhteensä 255 501 euroa.

Kiinteistöön laaditun kunnossapitosuunnitelmän perusteella lähivuosien korjaustarpeita ovat mm. pihan peruskorjaus, julkisivujen korjauksia (parvekkeiden ja luhtikäytävien kunnostus), vesikaton uusiminen räystäineen (rakennevirhe) sekä alkuperäistasossa olevien huoneistojen peruskorjaukset. Koska kiinteistössä on tulevana vuosina runsaasti korjaustoimenpiteitä vaativia tehtäviä, alijäämää tuskin saadaan katettua lainan päättymisestä huolimatta.

Edellä esitettyjen perusteluiden johdosta Kokkolan Vuokra Asunnot hakee Hintsantie 4 kiinteistökohteelle aravarajoituksista vapauttamista, jotta yhtiö voi harkintasa mukaan joko myydä kohteen. Mikäli kohteelle ei löydy ostajaa tai kohteesta saatava myyntituotto jää vähäiseksi, pyrkii yhtiö saamaan kohteesta kannattavan vuokranmääritysrajoitusten poistuttua. Nykyisellään kohde rasittaa muita vuokranmäärityskohteita. Asuntojen mahdollisesta myymisestä saadut varat käytettäisiin yhtiön rajoitusten alaisten kohteiden korjauskustannuksiin. Asukkaille on mahdollista tarjota asunto muista yhtiön vuokra-asunnoista.

<input checked="" type="checkbox"/> Kunnan lausunto liitteenä	Jäljellä oleva aravalaina	0	€
<input type="checkbox"/> Kunnan lausunto on pyydetty toimittamaan ARAan	Saadut valtion avustukset:		
<input checked="" type="checkbox"/> Rasiustodistus liitteenä	- Omapääoma-avustus		€
<input checked="" type="checkbox"/> Kaupparekisterinote liitteenä	- Erytisyryhmien investointi-avustus		€
<input type="checkbox"/> Kohteen kuntoarvio tai sitä vastaava selvitys kohteen kunnosta			
<input checked="" type="checkbox"/> Kunnossapitosuunnitelma eli pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS)			
<input type="checkbox"/> Hakijan harkitsemat muut tarpeelliset selvitykset liitteenä			
Osakeluettelo			

Paikka ja päivämäärä Kokkola 4.9.2023	Hakijan allekirjoitus 	Nimenselvennys / asema Anne Pentinmikko / toimitusjohtaja
--	--	--

Kohta **Hakemuksen perustelut** ovat hakemuksen tärkein osa. Aravarajoituslain (1190/1993) 16 §:n mukaan ARA voi myöntää vapautuksen, jos se

- edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta,
- ehkäisee asuntojen tyhjinä olemista sekä tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä tai
- vapauttamiseen on muu erityinen syy.

Alkuperäisellä rajoitusajalla olevista samoin kuin korkotukilainoitetuista kohteista on **aina** esitettävä kohteen **sijaintikunnan lausunto**, jonka hakija hankkii. Jos kunnassa on tehty asuntokantaa ja sen kehittämistä koskevia selvityksiä ja suunnitelmia, myös ne on syytä liittää mukaan.

Kun kohde on 10 vuoden jatkorajoitusajalla, ARA:n on myönnettävä vapautus, jos rajoitusten jatkuminen

- loukkaisi omistajan oikeutta varallisuutensa normaaliin, kohtuulliseen ja järkevään käyttöön tai
- muodostuisi muutoin ilmeisen kohtuuttomaksi
-

Jatkorajoitusajalla olevasta hankkeesta kunnan lausunto hankitaan harkinnan mukaan.

Jos tiedoille varattu tila ei ole riittävä, ne voi esittää erillisellä liitteellä.

Hakemukseen voi liittää asiantuntijalausuntoja tai muita asiaa selventäviä asiakirjoja, piirustuksia tai valokuvia.

Lomake palautetaan allekirjoitettuna ARAn kirjaamoon: kirjaamo.ara@ara.fi tai postitse Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, kirjaamo, PL 30, 15141 Lahti

Korkotukilaina

Alkuperäinen rajoitusaika
pvm 26.3.2048 (rajoitusaika päättyy)

Jatkorajoitusaika
pvm (rajoitusaika päättyy)

Hakija Kokkolan Vuokra Asunnot Oy		Y-tunnus 1511441-4	
Osoite Mäntynäädänkatu 6		Postinumero ja postitoimipaikka 67800 Kokkola	
Sähköpostiosoite vuokra-asunnot@talohoito.fi			
Asianhoitaja Anne Pentinmikko, Kokkolan Talohoito Oy		Y-tunnus 1511441-4	
Osoite Mäntynäädänkatu 6		Postinumero ja postitoimipaikka 67800	
Sähköpostiosoite anne.pentinmikko@talohoito.fi			
<input checked="" type="checkbox"/> Annan suostumukseni sähköiseen tiedoksiantoon ilmoittamani sähköpostiosoitteeseen ilman erillistä päätöksen postitusta			
Kohteen nimi Katariinankatu 17		Y-tunnus 1511441-4	Kunta Kokkola
Kohteen osoite Katariinankatu 17, 67100 Kokkola		Rakennusten lkm 1	Valmistumisvuosi 1944
Rakennusten rakennustunnukset 102782235Y			
Väestötietojärjestelmän mukainen pysyvä rakennustunnus (VTJ-PRT)		Kiinteistötunnus / rakennustunnus	
		Kunta 272	Kunnan osa 006
		Kortteli 0004	Tontti 0017
		Tarkiste	Rakennus
		Laitostunnus	
Tontin hallintamuoto <input checked="" type="checkbox"/> oma <input type="checkbox"/> vuokra			
Asuntojen lukumäärä 24	Pinta-ala yhteensä 1104 m2	Valmistumisvuosi 1944	Yli 2 kk tyhjinä olleiden as. lkm 3
		Tämänhetkinen käyttöaste % 87,5 %	Vuoden kesikäyttöaste % 84,7

HALLINTAMUOTO

Kiinteistö-osakeyhtiö Suoraan omistettu vuokratalo Asunto-osakeyhtiö (vuokratalo) Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Asunto-osakkeet (seka- tai vuokratalossa) Yksittäinen omakotitalo

HAETAAN VAPAUTTAMISTA

Kaikille rakennuksille Osalle rakennuksista Kaikille osakkeille * Tietyille osakkeille * (* liitteeksi osakeluettelo)

TIEDOT VAPAUTETTAVISTA OSAKKEISTA

Vapautettavat osakkeet nrot	Vapautettavat osakkeet kpl yhteensä	Vapautettavat huoneistot
-----------------------------	-------------------------------------	--------------------------

ASUNTOJEN ENSISIJAINEN KÄYTTÖ JATKOSSA

Myynti omistusasunnoiksi Myynti vuokrakäyttöön Myynti muuhun tarkoitukseen Säily omistajan vuokra-asuntona Purku

HAKEMUKSEN PERUSTELUT

Vuokra-asuntojen ylitarjonta Omistajan taloudelliset vaikeudet Väestöltään vähenevä alue Ei vastaa nykyisiä vaatimuksia Asunto/ rakennus tyhjiillään Asunto/ rakennus tuhoutunut

KOHTEEN KUNTO

Normaali kunto Huono kunto Peruskorjattu Peruskorjauksen tarpeessa Kosteusvauriot Homevauriot

VUOKRALAISTEN ASUMINEN JATKOSSA

Nykyinen vuokrasuhde jatkuu Tarjotaan asuntoa muista kohteista Kunta järjestää asunnot Tarjotaan vuokralaisille omistusasunnoiksi

HAKEMUKSEN PERUSTELUT

Kokkolan Vuokra Asunnot omistaa 74 vuokranmäärityskohdetta Kokkolan kaupungin alueella ja kohteista n. 73 % on aravarajoitusten alaisia. Yhtiön omistamista kiinteistökohteista useat ovat painuneet jälkilaskelman perusteella alijäämäiseksi lähinnä laajojen korjauskustannusten vuoksi. Yhtiön laskennallinen korjausvelka on 15-20 M€ (alv 0). Talouden tervehdyttämiseksi yhtiö on käynnistänyt kohteiden salkuttamisprosessin, minkä avulla pyritään tekemään strategiset päätökset pidettävistä ja kehitettävistä kohteista sekä luovuttavista kiinteistöistä. Tervehdyttämistoimilla pyritään takaamaan yhtiölle paremmat mahdollisuudet peruskorjata jäljelle jäävää kiinteistökantaa ja käynnistämään uutta vuokra-asuntotuotantoa kaupungin keskusta-alueelle. Lopullista päätöksentekoa varten osalle kohteista haetaan aravarajoituksita vapauttamista.

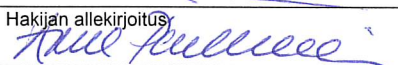
Haemme Katariinankatu 17 kiinteistökohteelle aravarajoituslain 16 §:n 1 momentin mukaista vapautusta aravarajoituksista, jotta yhtiö voi purkaa kohteen ja rakentaa kiinteistölle uusia vuokra-asuntoja varsinkin perheasunnoiksi. Toimenpiteet edistäisivät alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta. Kohteen sijainti on hyvä Kokkolan keskustan tuntumassa, mutta kohde ei nykyisellään vastaa lisääntyvään kysyntään perheasuntojen osalta eikä nykyisiä asumisvaatimuksia viihtyisyyden osalta. Kohteessa on tällä hetkellä runsaasti sosiaalista asuttamista, asunnot ovat huonokuntoisia ja lyhyenkin asuttamisen jälkeen remontin tarpeessa, minkä lisäksi kohteesta aiheutuu runsaasti erilaista häiriötä naapurikiinteistöjen asukkailla. Kohteen peruskorjaamista ei nähdä kustannustehokkaana toimenpiteenä mm. rakennuksen teknisen iän huomioon ottaen. Kiinteistön huono maine seuraisi todennäköisesti peruskorjauksesta huolimatta, mikä vaikeuttaisi kohteen asuttamista tulevaisuudessa. Kohteen käyttöaste on viime vuosina laskenut ja tällä hetkellä kaksi asuntoa on ollut yli 6 kk tyhjiillään.

Kohteelle myönnetyt vuosimaksulainat on myönnetty 24.10.1979, 15.9.2000 ja 26.3.2003. Alkuperäiset vuosimaksulainat on maksettu loppuun ja laina konvertoitu. Aravalainaa ei siten ole enää.

Kiinteistöön laaditun kunnossapitosuunnitelman perusteella lähivuosien korjaustarpeita on pihan salaojajärjestelmän ja asfaltoinnin uusiminen, perustuksen vedeneristyksen parantaminen (kellarissa kosteutta), huonokuntoisen mineriittikaton uusiminen, keittiö- ja kylpyhuonetilojen peruskorjaus sekä talotekniikkaan liittyvät korjaukset.

Edellä esitettyjen perusteluiden johdosta Kokkolan Vuokra Asunnot hakee Katariinankatu 17 kiinteistökohteelle aravarajoituksista vapauttamista, jotta yhtiö voi purkaa kohteen ja käynnistää uutta asuntotuotantoa yllä mainituin perusteluin. Asukkailla pyritään löytämään asunto muista yhtiön vuokra-asuntokohteista. Vaihtoehtoisena ratkaisuna on myydä kiinteistö peruskorjauskohteena, mikäli rakennuksen purkamiselle ei saada lupaa tai kohteen kehittäminen onnistuu parhaiten tällä tavalla.

<input checked="" type="checkbox"/> Kunnan lausunto liitteenä	Jäljellä oleva aravalaina	0	€
<input type="checkbox"/> Kunnan lausunto on pyydetty toimittamaan ARAan	Saadut valtion avustukset;		
<input checked="" type="checkbox"/> Rasitustodistus liitteenä	- Omapääoma-avustus		€
<input checked="" type="checkbox"/> Kaupparekisterinote liitteenä	- Erityisryhmien investointi-avustus		€
<input type="checkbox"/> Kohteen kuntoarvio tai sitä vastaava selvitys kohteen kunnosta			
<input checked="" type="checkbox"/> Kunnossapitosuunnitelma eli pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS)			
<input type="checkbox"/> Hakijan harkitsevat muut tarpeelliset selvitykset liitteenä			
Osakeluettelo			

Paikka ja päivämäärä Kokkola 4.9.2023	Hakijan allekirjoitus 	Nimenselvennys / asema Anne Penttinen / toimitusjohtaja
--	--	--

Kohta **Hakemuksen perustelut** ovat hakemuksen tärkein osa. Aravarajoituslain (1190/1993) 16 §:n mukaan ARA voi myöntää vapautuksen, jos se

- edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta,
- ehkäisee asuntojen tyhjinä olemista sekä tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä tai
- vapauttamiseen on muu erityinen syy.

Alkuperäisellä rajoitusajalla olevista samoin kuin korkotukilainoitetuista kohteista on **aina** esitettävä kohteen **sijaintikunnan lausunto**, jonka hakija hankkii. Jos kunnassa on tehty asuntokantaa ja sen kehittämistä koskevia selvityksiä ja suunnitelmia, myös ne on syytä liittää mukaan.

Kun kohde on 10 vuoden jatkorajoitusajalla, ARA:n on myönnettävä vapautus, jos rajoitusten jatkuminen

- loukkaisi omistajan oikeutta varallisuutensa normaaliin, kohtuulliseen ja järkevään käyttöön tai
- muodostuisi muutoin ilmeisen kohtuuttomaksi
-

Jatkorajoitusajalla olevasta hankkeesta kunnan lausunto hankitaan harkinnan mukaan.

Jos tiedoille varattu tila ei ole riittävä, ne voi esittää erillisellä liitteellä.

HAKEMUS ARAVARAJOITUSASIASSA
Aravarajoituksista vapauttaminen

Lomake palautetaan allekirjoitettuna ARAn kirjaamoon:
kirjaamo.ara@ara.fi tai postitse Asumisen rahoitus- ja
kehittämiskeskus, kirjaamo, PL 30, 15141 Lahti

Korkotukilaina

Alkuperäinen rajoitusaika
pvm 7.11.2040 (rajoitusaika päättyy)

Jatkorajoitusaika
pvm (rajoitusaika päättyy)

Hakija Kokkolan Vuokra Asunnot Oy		Y-tunnus 1511441-4	
Osoite Mäntynäädänkatu 6		Postinumero ja postitoimipaikka 67800 Kokkola	
Sähköpostiosoite vuokra-asunnot@talohoito.fi			
Asianhoitaja Anne Pentinmikko, Kokkolan Talohoito Oy		Y-tunnus 1511441-4	
Osoite Mäntynäädänkatu 6		Postinumero ja postitoimipaikka 67800	
Sähköpostiosoite anne.pentinmikko@talohoito.fi			
<input checked="" type="checkbox"/> Annan suostumukseni sähköiseen tiedoksiantoon ilmoittamaani sähköpostiosoitteeseen ilman erillistä päätöksen postitusta			
Kohteen nimi Lahnakoskentie 340		Y-tunnus 1511441-4	Kunta Kokkola
Kohteen osoite Lahnakoskentie 340, 67500 Kokkola		Rakennusten lkm 2	Valmistumisvuosi 1997
Rakennusten rakennustunnukset 1013452675		1013452686	
Väestötietojärjestelmän mukainen pysyvä rakennustunnus (VTJ-PRT)			
Kiinteistötunnus / rakennustunnus			
Kunta 272	Kunnan osa 430	Kortteli 0005	Tontti 0014
Tarkiste	Rakennus	Laitostunnus	
Tontin hallintamuoto <input checked="" type="checkbox"/> oma <input type="checkbox"/> vuokra			
Asuntojen lukumäärä 4	Pinta-ala yhteensä 228	Valmistumisvuosi 1997	Yli 2 kk tyhjinä olleiden as. lkm 0
Tämänhetkinen käyttöaste % 100 %		Vuoden kesikäyttöaste % 91,6 %	

HALLINTAMUOTO

Kiinteistö-osakeyhtiö Suoraan omistettu vuokratalo Asunto-osakeyhtiö (vuokratalo) Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Asunto-osakkeet (seka- tai vuokratalossa) Yksittäinen omakotitalo

HAETAAN VAPAUTTAMISTA

Kaikille rakennuksille Osalle rakennuksista Kaikille osakkeille * Tietyille osakkeille * (* liitteeksi osakeluettelo)

TIEDOT VAPAUTETTAVISTA OSAKKEISTA

Vapautettavat osakkeet nrot	Vapautettavat osakkeet kpl yhteensä	Vapautettavat huoneistot
-----------------------------	-------------------------------------	--------------------------

ASUNTOJEN ENSISIJAINEN KÄYTTÖ JATKOSSA

Myynti omistusasunnoiksi Myynti vuokratyöhön Myynti muuhun tarkoitukseen Säily omistajan vuokra-asuntona Purku

HAKEMUKSEN PERUSTELUT

Vuokra-asuntojen ylläpito Omistajan taloudelliset vaikeudet Väestöltään vähenevä alue Ei vastaa nykyisiä vaatimuksia Asunto/ rakennus tyhjillään Asunto/ rakennus tuhoutunut

KOHTEEN KUNTO

Normaali kunto Huono kunto Peruskorjattu Peruskorjauksen tarpeessa Kosteusvauriot Homevauriot

VUOKRALAISTEN ASUMINEN JATKOSSA

Nykyinen vuokrasuhde jatkuu Tarjotaan asuntoa muista kohteista Kunta järjestää asunnot Tarjotaan vuokralaisille omistusasunnoiksi

HAKEMUKSEN PERUSTELUT

Kokkolan Vuokra Asunnot omistaa 74 vuokranmäärityskohdetta Kokkolan kaupungin alueella ja kohteista n. 73 % on aravarajoitusten alaisia. Yhtiön omistamista kiinteistökohteista useat ovat painuneet jälkilaskelman perusteella alijäämäiseksi lähinnä laajojen korjauskustannusten vuoksi. Yhtiön laskennallinen korjausvelka on 15-20 ME (alv 0). Talouden tervehdyttämiseksi yhtiö on käynnistänyt kohteiden salkuttamisprosessin, minkä avulla pyritään tekemään strategiset päätökset pidettävistä ja kehitettävistä kohteista sekä luovuttavista kiinteistöistä. Tervehdyttämistoimilla pyritään takaamaan yhtiölle paremmat mahdollisuudet peruskorjata jäljelle jäävää kiinteistökantaa ja käynnistämään uutta vuokra-asuntotuotantoa kaupungin keskusta-alueelle. Lopullista päätöksentekoa varten osalle kohteista haetaan aravarajoituksita vapauttamista.

Haemme Lahnakoskentie 340 kiinteistökohteelle aravarajoituslain 16 §:n 1 momentin mukaista vapautusta aravarajoituksista yhtiölle kohteesta aiheutuvien taloudellisten menetysten vuoksi. Kohteelle myönnetty vuosimaksulaina on myönnetty 7.11.1995. Jäljellä olevaa aravalainaa oli 31.8.2023 yhteensä 66 581,34 euroa. Lyhennyssuunnitelman mukaisesti laina päättyy 29.2.2028.


Kohde sijaitsee 16 km:n päässä Kokkolan keskustasta. Vuokranmäärityskohteen vuokrausaste on ollut vaihteleva, sillä kaukaisena kohteena huoneistot kiinnostavat vain pientä ryhmää hakijoista: v. 2022 vuokrausaste oli 84,5 % ja v. 2021 n. 69 %. Kohteessa oleva sähkölämmitys vähensi hakijoita viime vuoden lopussa.

Jälkilaskelman perusteella kohteen keskimääräinen vuosittainen alijäämä on ollut n. 16 700 euroa vuosien 2017-2022 välisenä aikana. Kohteen kumulatiivinen seuraavina vuosina huomiotava alijäämä oli 31.12.2022 yhteensä 93 487 euroa. Tämä tarkoittaa, että katettavaa alijäämää on jo n. 35 euroa / m2. Kohteen vuokratasoa olisi tarpeen nostaa vähintään 150 %, jotta vuokratuotoilla voitaisiin kattaa hoito- ja rahoituskulut, minkä lisäksi kohteen korjaustoimenpiteitä tulisi välttää kustannusten minimoimiseksi. Kohteen vuokratasoa ei ole pystytty juurikaan nostamaan kohteen kaukaisen sijainnin ja asukkaita vuokran lisäksi rasittavan sähkölämmityksen johdosta, koska vuokrankorotukset olisivat entisestään vaikeuttaneet kohteen asuttamista.

Kunnossapitotarveselvityksen perusteella kohteessa on lähivuosina suoritettava julkisivujen huoltomaalaus sekä mahdollisesti pienpuhdistamon uusiminen. Hoitokuluja lisää kohteen kaukainen sijainti - yhtiöllä ei ole alueella muita vuokralokohteita. Vuokratuotot eivät nykyisellä tasolla riitä lainanhoitokulujen kattamiseen eikä kohdetta saada kannattavaksi 100 %:n käyttöasteellakaan.

Edellä esitettyjen perusteluiden johdosta Kokkolan Vuokra Asunnot hakee Lahnakoskentie 340 kiinteistökohteelle aravarajoituksista vapauttamista, jotta yhtiö voi myydä kohteen. Nykyisellään kohde rasittaa muita vuokranmäärityskohteita. Asukkaille on mahdollista tarjota asunto muista yhtiön vuokra-asunnoista.

<input checked="" type="checkbox"/> Kunnan lausunto liitteenä	Jäljellä oleva aravalaina <u>66 581,34</u> €
<input type="checkbox"/> Kunnan lausunto on pyydetty toimittamaan ARAan	Saadut valtion avustukset;
<input checked="" type="checkbox"/> Rasitustodistus liitteenä	- Omapääoma-avustus _____ €
<input checked="" type="checkbox"/> Kaupparekisterinote liitteenä	- Erytisyryhmien investointi-avustus _____ €
<input checked="" type="checkbox"/> Kohteen kuntoarvio tai sitä vastaava selvitys kohteen kunnosta	
<input type="checkbox"/> Kunnossapitosuunnitelma eli pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS)	
<input type="checkbox"/> Hakijan harkitsemat muut tarpeelliset selvitykset liitteenä	
Osakeluettelo	

Paikka ja päivämäärä Kokkola 4.9.2023	Hakijan allekirjoitus 	Nimenselvennys / asema Anne Penttinen / toimitusjohtaja
--	--	--

Kohta **Hakemuksen perustelut** ovat hakemuksen tärkein osa. Aravarajoituslain (1190/1993) 16 §:n mukaan ARA voi myöntää vapautuksen, jos se

- edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta,
- ehkäisee asuntojen tyhjinä olemista sekä tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä tai vapauttamiseen on muu erityinen syy.

Alkuperäisellä rajoitusajalla olevista samoin kuin korkotukilainoitetuista kohteista on **aina** esitettävä kohteen **sijaintikunnan lausunto**, jonka hakija hankkii. Jos kunnassa on tehty asutokantaa ja sen kehittämistä koskevia selvityksiä ja suunnitelmia, myös ne on syytä liittää mukaan.

Kun kohde on 10 vuoden jatkorajoitusajalla, ARA:n on myönnettävä vapautus, jos rajoitusten jatkuminen

- loukkaisi omistajan oikeutta varallisuutensa normaaliin, kohtuulliseen ja järkevään käyttöön tai
- muodostuisi muutoin ilmeisen kohtuuttomaksi

Jatkorajoitusajalla olevasta hankkeesta kunnan lausunto hankitaan harkinnan mukaan.

Jos tiedoille varattu tila ei ole riittävä, ne voi esittää erillisellä liitteellä.

Hakemukseen voi liittää asiantuntijalausuntoja tai muita asiaa selventäviä asiakirjoja, piirustuksia tai valokuvia.

**Hakemus palautetaan allekirjoitettuna osoitteeseen:
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, kirjaamo, PL 30, 15141 Lahti.**

Lomake palautetaan allekirjoitettuna ARAn kirjaamoon:
kirjaamo.ara@ara.fi tai postitse Asumisen rahoitus- ja
kehittämiskeskus, kirjaamo, PL 30, 15141 Lahti

Korkotukilaina

Alkuperäinen rajoitusaika
pvm 11.3.2038 (rajoitusaika päättyy)

Jatkorajoitusaika
pvm (rajoitusaika päättyy)

Hakija Kokkolan Vuokra Asunnot Oy		Y-tunnus 1511441-4	
Osoite Mäntynäädänkatu 6	Postinumero ja postitoimipaikka 67800 Kokkola	Sähköpostiosoite vuokra-asunnot@talohoito.fi	
Asianhoitaja Anne Pentinmikko, Kokkolan Talohoito Oy		Y-tunnus	
Osoite Mäntynäädänkatu 6	Postinumero ja postitoimipaikka 67800	Sähköpostiosoite anne.pentinmikko@talohoito.fi	
<input checked="" type="checkbox"/> Annan suostumukseni sähköiseen tiedoksiantoon ilmoittamaani sähköpostiosoitteeseen ilman erillistä päätöksen postitusta			
Kohteen nimi Peräläntie 8	Y-tunnus 1511441-4	Kunta Kokkola	
Kohteen osoite Peräläntie 8, 68230 Lohtaja		Rakennusten lkm 3	Valmistumisvuosi 1993
Rakennusten rakennustunnukset 1025264882	1025264871	1025264893	
Väestötietojärjestelmän mukainen pysyvä rakennustunnus (VTJ-PRT)			
Kiinteistötunnus / rakennustunnus			
Kunta 272	Kunnan osa 432	Kortteli 0016	Tontti 0106
Tarkiste	Rakennus	Laitostunnus	
Tontin hallintamuoto <input checked="" type="checkbox"/> oma <input type="checkbox"/> vuokra			
Asuntojen lukumäärä 11	Pinta-ala yhteensä 709,5	Valmistumisvuosi 1993	Yli 2 kk tyhjinä olleiden as. lkm 1
Tämänhetkinen käyttöaste % 85,3		Vuoden kesikäyttöaste % 83 %	

HALLINTAMUOTO

Kiinteistö-
osakeyhtiö Suoraan omis-
tettu vuokratalo Asunto-osake-
yhtiö (vuokratalo) Keskinäinen
kiinteistöosakeyhtiö Asunto-osakkeet
(seka- tai vuokratalossa) Yksittäinen
omakotitalo

HAETAAN VAPAUTTAMISTA

Kaikille rakennuksille Osalle rakennuksista Kaikille osakkeille * Tietyille osakkeille * (* liitteeksi osakeluettelo)

TIEDOT VAPAUTETTAVISTA OSAKKEISTA

Vapautettavat osakkeet nrot	Vapautettavat osakkeet kpl yhteensä	Vapautettavat huoneistot
-----------------------------	-------------------------------------	--------------------------

ASUNTOJEN ENSISIJAINEN KÄYTTÖ JATKOSSA

Myynti
omistusasunnoiksi Myynti
vuokrakäyttöön Myynti muuhun
tarkoitukseen Säily omistajan
vuokra-asuntona Purku

HAKEMUKSEN PERUSTELUT

Vuokra-asuntojen
ylitarjonta Omistajan
taloudelliset
vaikeudet Väestöltään
vähenevä alue Ei vastaa
nykyisiä
vaatimuksia Asunto/ rakennus
tyhjiillään Asunto/ rakennus
tuhoutunut

KOHTEEN KUNTO

Normaali
kunto Huono kunto Peruskorjattu Peruskorjauksen
tarpeessa Kosteusvauriot Homevauriot

VUOKRALAISTEN ASUMINEN JATKOSSA

Nykyinen vuokra-
suhde jatkuu Tarjotaan asuntoa
muista kohteista Kunta järjestää
asunnot Tarjotaan vuokralaisille
omistusasunnoiksi

HAKEMUKSEN PERUSTELUT

Kokkolan Vuokra Asunnot omistaa 74 vuokranmäärityskohdetta Kokkolan kaupungin alueella ja kohteista n. 73 % on aravarajoitusten alaisia. Yhtiön omistamista kiinteistökohteista useat ovat painuneet jälkilaskelman perusteella alijäämäiseksi lähinnä laajojen korjauskustannusten vuoksi. Yhtiön laskennallinen korjausvelka on 15-20 M€ (alv 0). Talouden tervehdyttämiseksi yhtiö on käynnistänyt kohteiden salkuttamisprosessin, minkä avulla pyritään tekemään strategiset päätökset pidettävistä ja kehitettävistä kohteista sekä luovuttavista kiinteistöistä. Tervehdyttämistoimilla pyritään takaamaan yhtiölle paremmat mahdollisuudet peruskorjata jäljelle jäävää kiinteistökantaa ja käynnistämään uutta vuokra-asuntotuotantoa kaupungin keskusta-alueelle, jonne on tällä hetkellä suurin kysyntä. Lopullista päätöksentekoa varten osalle kohteista haetaan aravarajoituksita vapauttamista.

Haemme Peräläntie 8 kiinteistökohteelle aravarajoituslain 16 §:n 1 momentin mukaista vapautusta aravarajoituksista yhtiölle kohteesta aiheutuvien taloudellisten menetysten vuoksi. Kohteelle myönnetty vuosimaksulaina on myönnetty 11.3.1993. Jäljellä olevaa aravalainaa ei ole.

Kohde sijaitsee Lohtajalla, reilun 30 km:n päässä Kokkolan keskustasta. Lohtajan kunta liittyi Kokkolan kaupunkiin 1.1.2009 tapahtuneen kuntoliitoksen johdosta. Lohtajan keskustassa oli Tilastokeskuksen mukaan asukkaita v. 2021 yht. 1 098. Luku on vähentynyt 10 vuodessa n. 90 asukkaalla. Lohtajan talousalueella terveyskeskuspalvelut ovat supistuneet eikä kunnallisia viranomaispalveluita juurikaan ole. Lohtajan kirkonkylällä on ala-aste ja yläaste sekä yksi päivittäistavarakauppa. Alueen joukkoliikenneyhteydet ovat vähäiset.


Vuokranmäärityskohteen vuokrausaste on ollut useita vuosia tyydyttävä: v. 2022 vuokrausaste oli 84,9 % ja v. 2021 n. 87,5 %. Kuluvan vuoden ensimmäisten 6 kk:n vuokrausaste on 76,2 %. Kohteen vaihtuvuus on suurta - viimeisen vuoden aikana vuokratulot ovat vaihtuneet 73 % huoneistoista. Kohde sijaitsee hieman etäällä kirkonkylältä mikä vaikuttaa kohteen kiinnostavuuteen hakijoiden osalta. Nykyisellä alueella on ylitarjontaa vuokra-asunnoista.

Jälkilaskelman perusteella kohteen vuosittainen alijäämä on vaihdellut vuosien 2017-2022 välisenä aikana 15 500 eurosta 61 800 euroon riippuen lähinnä vuosittaisista korjauskulujen määrästä. Kohteen kumulatiivinen seuraavina vuosina huomioitava alijäämä oli 31.12.2022 yhtensä 176 428 euroa. Kohdetta rasittava laina on saatu maksettua loppuun vuoden 2022 aikana, mutta alijäämä lisääntyy siitä huolimatta. Kokkolan kaupungin Tilapalveluiden irtisanonottua kohteen kiinteistönhoitopalvelut v. 2021 on kiinteistönhuollosta vastanut kilpailutuksen jälkeen yksityinen palveluntarjoaja. Tämän muutoksen vaikutus vuokraan oli 0,92 euroa / m² vuonna 2022. Kohteessa tulisi vuokratason nostaa vähintään 2,50 euroa / m², jotta vuokratuotoilla voitaisiin kattaa hoitokulut. Korotus nostaisi kohteen vuokratason selkeästi alueen vuokratason korkeammaksi, mikä haittaisi vuokrattavuutta entisestään.

Kiinteistössä on öljylämmitys. Kiinteistöön laaditun kunnossapitosuunnitelmän perusteella lämmitysjärjestelmä vaatii lähivuosina muutoksia, jotta kiinteistön energiatehokkuutta voitaisiin parantaa. Muita korjaustarpeita on mm. pihan korjaukset sekä julkisivujen huoltomaalaus. Suuresta vaihtuvuudesta johtuen kohdetta ovat rasittaneet huoneistojen vuosikorjaukset muuttojen yhteydessä. Koska kiinteistössä on tulevana vuosina korjaustoimenpiteitä vaativia tehtäviä, edellä mainittua alijäämää tuskin saadaan katettua, vaikka huoneistot saataisiin kokonaan vuokrattua ja vuokratason nostettua.

Edellä esitettyjen perusteluiden johdosta Kokkolan Vuokra Asunnot hakee Peräläntie 8 kiinteistökohteelle aravarajoituksista vapauttamista, jotta yhtiö voi myydä kohteen. Nykyisellään kohde rasittaa muita vuokranmäärityskohteita. Asukkaille on mahdollista tarjota asunto muista yhtiön vuokra-asunnoista.

<input checked="" type="checkbox"/> Kunnan lausunto liitteenä	Jäljellä oleva aravalaina <u>0</u> €
<input type="checkbox"/> Kunnan lausunto on pyydetty toimittamaan ARAan	Saadut valtion avustukset;
<input checked="" type="checkbox"/> Rasitustodistus liitteenä	- Omapääoma-avustus _____ €
<input checked="" type="checkbox"/> Kaupparekisterinote liitteenä	- Erityisryhmien investointi-avustus _____ €
<input type="checkbox"/> Kohteen kuntoarvio tai sitä vastaava selvitys kohteen kunnosta	
<input checked="" type="checkbox"/> Kunnossapitosuunnitelma eli pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS)	
<input type="checkbox"/> Hakijan harkitsemat muut tarpeelliset selvitykset liitteenä	
Osakeluettelo	

Paikka ja päivämäärä Kokkola 4.9.2023	Hakijan allekirjoitus 	Nimenselvennys / asema Anne Pentinmikko / toimitusjohtaja
--	--	--

Kohta **Hakemuksen perustelut** ovat hakemuksen tärkein osa. Aravarajoituslain (1190/1993) 16 §:n mukaan ARA voi myöntää vapautuksen, jos se

- edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta,
- ehkäisee asuntojen tyhjinä olemista sekä tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä tai
- vapauttamiseen on muu erityinen syy.

Alkuperäisellä rajoitusajalla olevista samoin kuin korkotukilainoitetuista kohteista on **aina** esitettävä kohteen **sijaintikunnan lausunto**, jonka hakija hankkii. Jos kunnassa on tehty asuntokantaa ja sen kehittämistä koskevia selvityksiä ja suunnitelmia, myös ne on syytä liittää mukaan.

Kun kohde on 10 vuoden jatkorajoitusajalla, ARAn on myönnettävä vapautus, jos rajoitusten jatkuminen

- loukkaisi omistajan oikeutta varallisuutensa normaaliin, kohtuulliseen ja järkevään käyttöön tai
- muodostuisi muutoin ilmeisen kohtuuttomaksi

Jatkorajoitusajalla olevasta hankkeesta kunnan lausunto hankitaan harkinnan mukaan.

Jos tiedoille varattu tila ei ole riittävä, ne voi esittää erillisellä liitteellä.

Hakemukseen voi liittää asiantuntijalausuntoja tai muita asiaa selventäviä asiakirjoja, piirustuksia tai valokuvia.

**Hakemus palautetaan allekirjoitettuna osoitteeseen:
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, kirjaamo, PL 30, 15141 Lahti.**

Lomake palautetaan allekirjoitettuna ARAn kirjaamoon: kirjaamo.ara@ara.fi tai postitse Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, kirjaamo, PL 30, 15141 Lahti

Korkotukilaina

Alkuperäinen rajoitusaika
pvm 5.4.2038 (rajoitusaika päättyy)

Jatkorajoitusaika
pvm (rajoitusaika päättyy)

Hakija Kokkolan Vuokra Asunnot Oy		Y-tunnus 1511441-4	
Osoite Mäntynädänkatu 6	Postinumero ja postitoimipaikka 67800 Kokkola	Sähköpostiosoite vuokra-asunnot@talohoito.fi	
Asianhoitaja Anne Pentinmikko, Kokkolan Talohoito Oy		Y-tunnus 1511441-4	
Osoite Mäntynädänkatu 6	Postinumero ja postitoimipaikka 67800	Sähköpostiosoite anne.pentinmikko@talohoito.fi	
<input checked="" type="checkbox"/> Annan suostumukseni sähköiseen tiedoksiantoon ilmoittamaani sähköpostiosoitteeseen ilman erillistä päätöksen postitusta			
Kohteen nimi Sammalkuja 2	Y-tunnus 1511441-4	Kunta Kokkola	
Kohteen osoite Sammalkuja 2, 68300 Kälviä		Rakennusten lkm 1	Valmistumisvuosi 1993
Rakennusten rakennustunnukset 101552589Y			
Väestötietojärjestelmän mukainen pysyvä rakennustunnus (VTJ-PRT)		Kiinteistötunnus / rakennustunnus	
	Kunta 272	Kunnan osa 419	Kortteli 0055
		Tontti 0034	Tarkiste
			Rakennus
			Laitostunnus
Tontin hallintamuoto <input checked="" type="checkbox"/> oma <input type="checkbox"/> vuokra			
Asuntojen lukumäärä 4	Pinta-ala yhteensä 271 m ²	Valmistumisvuosi 1993	Yli 2 kk tyhjinä olleiden as. lkm 0
		Tämänhetkinen käyttöaste % 100 %	Vuoden kesikäyttöaste % 89,5

HALLINTAMUOTO

Kiinteistö-osakeyhtiö Suoraan omistettu vuokratalo Asunto-osakeyhtiö (vuokratalo) Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Asunto-osakkeet (seka- tai vuokratalossa) Yksittäinen omakotitalo

HAETAAN VAPAUTTAMISTA

Kaikille rakennuksille Osalle rakennuksista Kaikille osakkeille * Tietyille osakkeille * (* liitteeksi osakeluettelo)

TIEDOT VAPAUTETTAVISTA OSAKKEISTA

Vapautettavat osakkeet nrot	Vapautettavat osakkeet kpl yhteensä	Vapautettavat huoneistot
-----------------------------	-------------------------------------	--------------------------

ASUNTOJEN ENSISIJAINEN KÄYTTÖ JATKOSSA

Myynti omistusasunnoiksi Myynti vuokratäyttöön Myynti muuhun tarkoitukseen Säilyy omistajan vuokra-asuntona Purku

HAKEMUKSEN PERUSTELUT

Vuokra-asuntojen ylitarjonta Omistajan taloudelliset vaikeudet Väestöltään vähenevä alue Ei vastaa nykyisiä vaatimuksia Asunto/ rakennus tyhjiillään Asunto/ rakennus tuhoutunut

KOHTEEN KUNTO

Normaali kunto Huono kunto Peruskorjattu Peruskorjauksen tarpeessa Kosteusvauriot Homevauriot

VUOKRALAISTEN ASUMINEN JATKOSSA

Nykyinen vuokrasuhde jatkuu Tarjotaan asuntoa muista kohteista Kunta järjestää asunnot Tarjotaan vuokralaisille omistusasunnoiksi

HAKEMUKSEN PERUSTELUT

Kokkolan Vuokra Asunnot omistaa 75 vuokranmäärityskohdetta Kokkolan kaupungin alueella ja kohteista n. 75 % on aravarajoitusten alaisia. Yhtiön omistamista kiinteistökohteista useat ovat painuneet jälkilaskelman perusteella alijäämäiseksi lähinnä laajojen korjauskustannusten vuoksi. Yhtiön laskennallinen korjausvelka on 15-20 M€ (alv 0). Talouden tervehdyttämiseksi yhtiö on käynnistänyt kohteiden salkuttamisprosessin, minkä avulla pyritään tekemään strategiset päätökset pidettävistä ja kehitettävistä kohteista sekä luovuttavista kiinteistöistä. Tervehdyttämistoimilla pyritään takaamaan yhtiölle paremmat mahdollisuudet peruskorjata jäljelle jäävää kiinteistökantaa ja käynnistämään uutta vuokra-asuntotuotantoa kaupungin keskusta-alueelle. Lopullista päätöksentekoa varten osalle kohteista haetaan aravarajoituksita vapauttamista.


Haemme Sammalkuja 2 kiinteistökohteelle aravarajoituslain 16 §:n 1 momentin mukaista vapautusta aravarajoituksista yhtiölle kohteesta tulevaisuudessa aiheutuvien taloudellisten menetysten vuoksi. Lisäksi kohonneiden korkokulujen ja suunniteltujen korjaustoimenpiteiden johdosta vuokranmäärä muodostuisi vuokralaisille tulevaisuudessa kohtuuttoman korkeaksi. Kohteelle myönnetty vuosimaksulaina on myönnetty 5.4.1993. Alkuperäinen vuosimaksulaina on maksettu pois ja laina konvertoitu.

Jälkilaskelman perusteella kohteelle on muodostunut alijäämää 2,36 euroa / m². Kohteen käyttöaste on pääosin korkea, mutta pienen kokonsa vuoksi jo yhden asunnon remontointi aiheuttaa nopeasti vuokratuottojen laskua. Katettavan alijäämän lisäksi kohonneiden korkokustannusten vaikutus vuokraan on arviolta noin 0,90 euroa / m².

Kohteessa on öljylämmitys. Kiinteistöön laaditun kunnossapitotarveselvityksen perusteella lämmitysjärjestelmä vaatii lähivuosina muutoksia, jotta kiinteistön energiatehokkuutta voitaisiin parantaa. Muita korjaustarpeita ovat mm. pihan korjaukset, ikkunoiden ja ulko-ovien huoltomaalaus, vesikatteen pinnoitus ja katon sadevesijärjestelmien uusiminen, huoneistojen peruskorjaus osittain sekä talotekniikkaan liittyvät korjaustarpeet. Tulevat korjaustarpeet nostavat vuokratasoa kohtuuttomasti varsinkin, kun uudisrakentamiseen nostettua lainaa on vielä jäljellä useaksi vuodeksi.

Edellä esitettyjen perusteluiden johdosta Kokkolan Vuokra Asunnot hakee Sammalkuja 2 kiinteistökohteelle aravarajoituksista vapauttamista, jotta yhtiö voi myydä kohteen harkintansa mukaan joko vuokrakäyttöön tai omistusasunnoiksi. Nykyisellään kohde tulee enenevässä määrin rasittamaan muita vuokranmäärityskohteita. Asukkaille on mahdollista tarjota asunto muista yhtiön vuokra-asunnoista tai vaihtoehtoisesti tarjota vuokralaisille omistusasunnoiksi myyntitavasta riippuen. Neljän asunnon vapauttaminen rajoituksista ei vaikuttaisi vuokra-asuntotarjontaan kokonaisuutena Kälviän alueella.

<input checked="" type="checkbox"/> Kunnan lausunto liitteenä	Jäljellä oleva aravalaina	0	€
<input type="checkbox"/> Kunnan lausunto on pyydetty toimittamaan ARAan	Saadut valtion avustukset;		
<input checked="" type="checkbox"/> Rasitustodistus liitteenä	- Omapääoma-avustus		€
<input checked="" type="checkbox"/> Kaupparekisterinote liitteenä	- Erityisryhmien investointi-avustus		€
<input checked="" type="checkbox"/> Kohteen kuntoarvio tai sitä vastaava selvitys kohteen kunnosta			
<input type="checkbox"/> Kunnossapitosuunnitelma eli pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS)			
<input type="checkbox"/> Hakijan harkitsemat muut tarpeelliset selvitykset liitteenä			
Osakeluettelo			

Paikka ja päivämäärä Kokkola 4.9.2023	Hakijan allekirjoitus 	Nimenselvennys / asema Anne Pentimikko / toimitusjohtaja
--	--	---

Kohta **Hakemuksen perustelut** ovat hakemuksen tärkein osa. Aravarajoituslain (1190/1993) 16 §:n mukaan ARA voi myöntää vapautuksen, jos se

- edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta,
- ehkäisee asuntojen tyhjinä olemista sekä tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä tai
- vapauttamiseen on muu erityinen syy.

Alkuperäisellä rajoitusajalla olevista samoin kuin korkotukilainoitetuista kohteista on **aina** esitettävä kohteen **sijaintikunnan lausunto**, jonka hakija hankkii. Jos kunnassa on tehty asutokantaa ja sen kehittämistä koskevia selvityksiä ja suunnitelmia, myös ne on syytä liittää mukaan.

Kun kohde on 10 vuoden jatkorajoitusajalla, ARA:n on myönnettävä vapautus, jos rajoitusten jatkuminen

- loukkaisi omistajan oikeutta varallisuutensa normaaliin, kohtuulliseen ja järkevään käyttöön tai
- muodostuisi muutoin ilmeisen kohtuuttomaksi
-

Jatkorajoitusajalla olevasta hankkeesta kunnan lausunto hankitaan harkinnan mukaan.

Jos tiedoille varattu tila ei ole riittävä, ne voi esittää erillisellä liitteellä.

Hakemukseen voi liittää asiantuntijalausuntoja tai muita asiaa selventäviä asiakirjoja, piirustuksia tai valokuvia.

**Hakemus palautetaan allekirjoitettuna osoitteeseen:
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, kirjaamo, PL 30, 15141 Lahti.**

Lomake ARA 5 Sivu 2/2

Lomake palautetaan allekirjoitettuna ARAn kirjaamoon:
kirjaamo.ara@ara.fi tai postitse Asumisen rahoitus- ja
kehittämiskeskus, kirjaamo, PL 30, 15141 Lahti

Korkotukilaina

Alkuperäinen rajoitusaika
pvm 23.1.2036 (rajoitusaika päättyy)

Jatkorajoitusaika
pvm (rajoitusaika päättyy)

Hakija Kokkolan Vuokra Asunnot Oy		Y-tunnus 1511441-4	
Osoite Mäntynäädänkatu 6		Postinumero ja postitoimipaikka 67800 Kokkola	Sähköpostiosoite vuokra-asunnot@talohoito.fi
Asianhoitaja Anne Pentinmikko, Kokkolan Talohoito Oy		Y-tunnus 1511441-4	
Osoite Mäntynäädänkatu 6		Postinumero ja postitoimipaikka 67800	Sähköpostiosoite anne.pentinmikko@talohoito.fi
<input checked="" type="checkbox"/> Annan suostumukseni sähköiseen tiedoksiantoon ilmoittamaani sähköpostiosoitteeseen ilman erillistä päätöksen postitusta			
Kohteen nimi Sjösintie 5		Y-tunnus 1511441-4	Kunta Kokkola
Kohteen osoite Sjösintie 5, 67400 Kokkola		Rakennusten lkm 3	Valmistumisvuosi 1991
Rakennusten rakennustunnukset 101432509D		101432508C	101432510E
Väestötietojärjestelmän mukainen pysyvä rakennustunnus (VTJ-PRT)		Kiinteistötunnus / rakennustunnus	
	Kunta 272	Kunnan osa 411	Kortteli 0002
	Tontti 0154	Tarkiste	Rakennus
			Laitostunnus
Tontin hallintamuoto <input checked="" type="checkbox"/> oma <input type="checkbox"/> vuokra			
Asuntojen lukumäärä 10	Pinta-ala yhteensä 401 m ²	Valmistumisvuosi 1991	Yli 2 kk tyhjinä oltujen as. lkm 1
		Tämänhetkinen käyttöaste % 90	Vuoden kesikäyttöaste % 87

HALLINTAMUOTO

Kiinteistö-
osakeyhtiö Suoraan omis-
tettu vuokratulo Asunto-osake-
yhtiö (vuokratulo) Keskinäinen
kiinteistöosakeyhtiö Asunto-osakkeet
(seka- tai vuokratulo) Yksittäinen
omakotitalo

HAETAAN VAPAUTTAMISTA

Kaikille rakennuksille Osalle rakennuksista Kaikille osakkeille * Tietyille osakkeille * (* liitteeksi osakeluettelo)

TIEDOT VAPAUTETTAVISTA OSAKKEISTA

Vapautettavat osakkeet nrot	Vapautettavat osakkeet kpl yhteensä	Vapautettavat huoneistot
-----------------------------	-------------------------------------	--------------------------

ASUNTOJEN ENSISIJAINEN KÄYTTÖ JATKOSSA

Myynti
omistusasunnoiksi Myynti
vuokrakäyttöön Myynti muuhun
tarkoitukseen Säilyy omistajan
vuokra-asuntona Purku

HAKEMUKSEN PERUSTELUT

Vuokra-asuntojen
ylitarjonta Omistajan
taloudelliset
vaikeudet Väestöltään
vähenevä alue Ei vastaa
nykyisiä
vaatimuksia Asunto/ rakennus
tyhjiillään Asunto/ rakennus
tuhoutunut

KOHTEEN KUNTO

Normaali
kunto Huono kunto Peruskorjattu Peruskorjauksen
tarpeessa Kosteusvauriot Homevauriot

VUOKRALAISTEN ASUMINEN JATKOSSA

Nykyinen vuokra-
suhde jatkuu Tarjotaan asuntoa
muista kohteista Kunta järjestää
asunnot Tarjotaan vuokralaisille
omistusasunnoiksi

HAKEMUKSEN PERUSTELUT

Kokkolan Vuokra Asunnot omistaa 74 vuokranmäärityskohdetta Kokkolan kaupungin alueella ja kohteista n. 73 % on aravarajoitusten alaisia. Yhtiön omistamista kiinteistökohteista useat ovat painuneet jälkilaskelman perusteella alijäämäiseksi lähinnä laajojen korjauskustannusten vuoksi. Yhtiön laskennallinen korjausvelka on 15-20 M€ (alv 0). Talouden tervehdyttämiseksi yhtiö on käynnistänyt kohteiden salkuttamisprosessin, minkä avulla pyritään tekemään strategiset päätökset pidettävistä ja kehitettävistä kohteista sekä luovuttavista kiinteistöistä. Tervehdyttämistoimilla pyritään takaamaan yhtiölle paremmat mahdollisuudet peruskorjata jäljelle jäävää kiinteistökantaa ja käynnistämään uutta vuokra-asuntotuotantoa kaupungin keskusta-alueelle. Lopullista päätöksentekoa varten osalle kohteista haetaan aravarajoituksita vapauttamista.

Haemme Sjösentie 5 kiinteistökohteelle aravarajoituslain 16 §:n 1 momentin mukaista vapautusta aravarajoituksista yhtiölle kohteesta aiheutuvien taloudellisten menetysten vuoksi. Kohteelle myönnetty vuosimaksulaina on myönnetty 23.1.1991. Jäljellä olevaa aravalainaa oli 31.8.2023 yhteensä 40 601,27 euroa. Lyhennyssuunnitelman mukaisesti laina päättyy 28.2.2025.

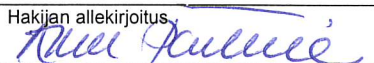
Kohde sijaitsee n. 6 km:n päässä Kokkolan keskustasta. Kiinteistö on rakennettu alun perin erityisvuokra-asumiseen ikäihmisille. Kohde on kuitenkin syrjässä keskustasta ja palveluista eikä joukkoliikenneyhtyiä ole. Asunnot eivät ole esteettömiä. Kohteen kiinnostavuutta vähentää sähkölämmitys. Yksi asunnoista on ollut tyhjillään yli 6 kk.

Jälkilaskelman perusteella kohteen vuosittainen alijäämä on vaihdellut n. 19 000 eurosta 55 000 euroon vuosien 2017-2022 välisenä aikana korjauskulujen määrästä riippuen. Kohteen kumulatiivinen seuraavina vuosina huomiotava alijäämä oli 31.12.2022 yhteensä 161 079 euroa. Tämä tarkoittaa, että katettavaa alijäämää on jo n. 33 euroa / m². Kohteen vuokratasoa olisi tarpeen nostaa vähintään 150 %, jotta vuokratuotoilla voitaisiin kattaa hoito- ja rahoituskulut, minkä lisäksi kohteen korjaustoimenpiteitä tulisi välttää kustannusten minimoimiseksi. Kohteen vuokratasoa ei ole pystytty juurikaan nostamaan asukkaita vuokran lisäksi rasittavan sähkölämmityksen johdosta, koska vuokrankorotukset olisivat entisestään vaikeuttaneet kohteen asuttamista. Laskelmien perusteella alijäämää ei ole mahdollista saada katettua lainan loputtua.

Kiinteistölle laaditun kunnossapitotarveselvityksen perusteella kohteessa lähivuosina tiedossa olevia korjaustarpeita on julkisivujen huoltomaalaus, huonokuntoisen vesikaton ja räystäiden uusiminen (vuotoja jo ilmennyt), huoneistojen peruskorjaus ja viemäröinnissä ilmenneiden ongelmien korjaaminen. Edellä ilmoitetun vuokratason nostotarpeen lisäksi lähivuosien korjaustarpeiden johdosta vuokranmäärä muodostuisi vuokralaisille tulevaisuudessa kohtuuttoman korkeaksi ja myös alueen muuta vuokratasoa huomattavasti korkeammaksi.

Edellä esitettyjen perusteluiden johdosta Kokkolan Vuokra Asunnot hakee Sjösentie 5 kiinteistökohteelle aravarajoituksista vapauttamista, jotta yhtiö voi myydä kohteen. Nykyisellään kohde rasittaa muita vuokranmäärityskohteita. Asukkaille on mahdollista tarjota asunto muista yhtiön vuokra-asunnoista.

<input checked="" type="checkbox"/> Kunnan lausunto liitteenä	Jäljellä oleva aravalaina _____ €
<input type="checkbox"/> Kunnan lausunto on pyydetty toimittamaan ARAan	Saadut valtion avustukset;
<input checked="" type="checkbox"/> Rasitustodistus liitteenä	- Omapääoma-avustus _____ €
<input checked="" type="checkbox"/> Kaupparekisterinote liitteenä	- Erityisryhmien investointi- _____ €
<input type="checkbox"/> Kohteen kuntoarvio tai sitä vastaava selvitys kohteen kunnosta	avustus
<input checked="" type="checkbox"/> Kunnossapitosuunnitelma eli pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS)	
<input type="checkbox"/> Hakijan harkitsemat muut tarpeelliset selvitykset liitteenä	
Osakeluettelo	

Paikka ja päivämäärä Kokkola 4.9.2023	Hakijan allekirjoitus 	Nimenselvennys / asema Anne Pentinmikko / toimitusjohtaja
--	--	--

Kohta **Hakemuksen perustelut** ovat hakemuksen tärkein osa. Aravarajoituslain (1190/1993) 16 §:n mukaan ARA voi myöntää vapautuksen, jos se

- edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta,
- ehkäisee asuntojen tyhjinä olemista sekä tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä tai
- vapauttamiseen on muu erityinen syy.

Alkuperäisellä rajoitusajalla olevista samoin kuin korkotukilainoitetuista kohteista on **aina** esitettävä kohteen **sijaintikunnan lausunto**, jonka hakija hankkii. Jos kunnassa on tehty asuntokantaa ja sen kehittämistä koskevia selvityksiä ja suunnitelmia, myös ne on syytä liittää mukaan.

Kun kohde on 10 vuoden jatkorajoitusajalla, ARA:n on myönnettävä vapautus, jos rajoitusten jatkuminen

- loukkaisi omistajan oikeutta varallisuutensa normaaliin, kohtuulliseen ja järkevään käyttöön tai
- muodostuisi muutoin ilmeisen kohtuuttomaksi
-

Jatkorajoitusajalla olevasta hankkeesta kunnan lausunto hankitaan harkinnan mukaan.

Jos tiedoille varattu tila ei ole riittävä, ne voi esittää erillisellä liitteellä.

Hakemukseen voi liittää asiantuntijalausuntoja tai muita asiaa selventäviä asiakirjoja, piirustuksia tai valokuvia.

**Hakemus palautetaan allekirjoitettuna osoitteeseen:
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, kirjaamo, PL 30, 15141 Lahti.**

Lomake palautetaan allekirjoitettuna ARAn kirjaamoon:
kirjaamo.ara@ara.fi tai postitse Asumisen rahoitus- ja
kehittämiskeskus, kirjaamo, PL 30, 15141 Lahti

Korkotukilaina

Alkuperäinen rajoitusaika
pvm 21.1.2042 (rajoitusaika päättyy)

Jatkorajoitusaika
pvm (rajoitusaika päättyy)

Hakija Kokkolan Vuokra Asunnot Oy		Y-tunnus 1511441-4	
Osoite Mäntynäädänkatu 6		Postinumero ja postitoimipaikka 67800 Kokkola	Sähköpostiosoite vuokra-asunnot@talohoito.fi
Asianhoitaja Anne Pentinmikko, Kokkolan Talohoito Oy		Y-tunnus	
Osoite Mäntynäädänkatu 6		Postinumero ja postitoimipaikka 67800	Sähköpostiosoite anne.pentinmikko@talohoito.fi
<input checked="" type="checkbox"/> Annan suostumukseni sähköiseen tiedoksiantoon ilmoittamaani sähköpostiosoitteeseen ilman erillistä päätöksen postitusta			
Kohteen nimi Vanha Skrabbintie 24		Y-tunnus 1511441-4	Kunta Kokkola
Kohteen osoite Vanha Skrabbintie 24, 67500 Kokkola		Rakennusten lkm 2	Valmistumisvuosi 1991
Rakennusten rakennustunnukset 1013316275		1013316286	
Väestötietojärjestelmän mukainen pysyvä rakennustunnus (VTJ-PRT)		Kiinteistötunnus / rakennustunnus	
	Kunta 272	Kunnan osa 413	Kortteli 0011
	Tontti 0015	Tarkiste	Rakennus
			Laitostunnus
Tontin hallintamuoto <input checked="" type="checkbox"/> oma <input type="checkbox"/> vuokra			
Asuntojen lukumäärä 4	Pinta-ala yhteensä 227 m2	Valmistumisvuosi 1991	Yli 2 kk tyhjinä olleiden as. lkm 0
		Tämänhetkinen käyttöaste % 75	Vuoden kesikäyttöaste % 100

HALLINTAMUOTO

Kiinteistö-
osakeyhtiö Suoraan omis-
tettu vuokratalo Asunto-osake-
yhtiö (vuokratalo) Keskinäinen
kiinteistöosakeyhtiö Asunto-osakkeet
(seka- tai vuokratalossa) Yksittäinen
omakotitalo

HAETAAN VAPAUTTAMISTA

Kaikille rakennuksille Osalle rakennuksista Kaikille osakkeille * Tietyille osakkeille * (* liitteeksi osakeluettelo)

TIEDOT VAPAUTETTAVISTA OSAKKEISTA

Vapautettavat osakkeet nrot	Vapautettavat osakkeet kpl yhteensä	Vapautettavat huoneistot
-----------------------------	-------------------------------------	--------------------------

ASUNTOJEN ENSISIJAINEN KÄYTTÖ JATKOSSA

Myynti
omistusasunnoiksi Myynti
vuokrakäyttöön Myynti muuhun
tarkoitukseen Säilyy omistajan
vuokra-asuntona Purku

HAKEMUKSEN PERUSTELUT

Vuokra-asuntojen
ylitarjonta Omistajan
taloudelliset
vaikeudet Väestöltään
vähenevä alue Ei vastaa
nykyisiä
vaatimuksia Asunto/ rakennus
tyhjiään Asunto/ rakennus
tuhoutunut

KOHTEEN KUNTO

Normaali
kunto Huono kunto Peruskorjattu Peruskorjauksen
tarpeessa Kosteusvauriot Homevauriot

VUOKRALAISTEN ASUMINEN JATKOSSA

Nykyinen vuokra-
suhde jatkuu Tarjotaan asuntoa
muista kohteista Kunta järjestää
asunnot Tarjotaan vuokralaisille
omistusasunnoiksi

HAKEMUKSEN PERUSTELUT

Kokkolan Vuokra Asunnot omistaa 74 vuokranmäärityskohdetta Kokkolan kaupungin alueella ja kohteista n. 73 % on aravarajoitusten alaisia. Yhtiön omistamista kiinteistökohteista useat ovat painuneet jälkilaskelman perusteella alijäämäiseksi lähinnä laajojen korjauskustannusten vuoksi. Yhtiön laskennallinen korjausvelka on 15-20 M€ (alv 0). Talouden tervehdyttämiseksi yhtiö on käynnistänyt kohteiden salkuttamisprosessin, minkä avulla pyritään tekemään strategiset päätökset pidettävistä ja kehitettävistä kohteista sekä luovuttavista kiinteistöistä. Tervehdyttämistoimilla pyritään takaamaan yhtiölle paremmat mahdollisuudet peruskorjata jäljelle jäävää kiinteistökantaa ja käynnistämään uutta vuokra-asuntotuotantoa kaupungin keskusta-alueelle. Lopullista päätöksentekoa varten osalle kohteista haetaan aravarajoituksita vapauttamista.

Haemme Vanha Skrabbintie 24 kiinteistökohteelle aravarajoituslain 16 §:n 1 momentin mukaista vapautusta aravarajoituksista yhtiölle kohteesta aiheutuvien taloudellisten menetysten vuoksi. Kohteelle myönnetty vuosimaksulaina on myönnetty 21.1.1997. Jäljellä olevaa aravalainaa oli 31.8.2023 yhteensä 35 878,62 euroa. Lyhennyssuunnitelman mukaisesti laina päättyy 28.2.2026.


Kohde sijaitsee haja-asutusalueella n. 12 km:n päässä Kokkolan keskustasta. Kohde on syrjässä keskustasta, tiet ovat huonokuntoiset ja liikenneyhteydet heikot. Alueella ei ole palveluita.

Jälkilaskelman perusteella kohteen keskimääräinen vuosittainen alijäämä on ollut n. 8 800 euroa vuosien 2017-2022 välisenä aikana. Kohteen kumulatiivinen seuraavina vuosina huomiotava alijäämä oli 31.12.2022 yhteensä 45 884 euroa. Tämä tarkoittaa, että katettavaa alijäämää on jo n. 16 euroa / m². Kohteen vuokratasoa olisi tarpeen nostaa vähintään 150 %, jotta vuokratuotoilla voitaisiin kattaa hoito- ja rahoituskulut. Kohteen vuokratasoa ei ole pystytty juurikaan nostamaan kohteen kaukaisen sijainnin ja asukkaita vuokran lisäksi rasittavan sähkölämmityksen johdosta, koska vuokrankorotukset olisivat entisestään vaikeuttaneet kohteen asuttamista.

Kiinteistölle laaditun kunnossapitotarveselvityksen perusteella kohteessa ei ole lähivuosina tiedossa merkittäviä korjaustarpeita. Hoitokuluja lisää kohteen kaukainen sijainti - yhtiöllä ei ole alueella muita vuokralokohteita. Vuokratuotot eivät nykyisellä tasolla riitä lainanhoitokulujen kattamiseen ja kohdetta on vaikea saada kannattavaksi lainan tultua maksettua.

Edellä esitettyjen perusteluiden johdosta Kokkolan Vuokra Asunnot hakee Vanha Skrabbintie 24 kiinteistökohteelle aravarajoituksista vapauttamista, jotta yhtiö voi myydä kohteen. Nykyisellään kohde rasittaa muita vuokranmäärityskohdetta. Asukkaille on mahdollista tarjota asunto muista yhtiön vuokra-asunnoista.

<input checked="" type="checkbox"/> Kunnan lausunto liitteenä	Jäljellä oleva aravalaina _____ €
<input type="checkbox"/> Kunnan lausunto on pyydetty toimittamaan ARAan	Saadut valtion avustukset;
<input checked="" type="checkbox"/> Rasitustodistus liitteenä	- Omapääoma-avustus _____ €
<input checked="" type="checkbox"/> Kaupparekisterinote liitteenä	- Erityisryhmien investointi-avustus _____ €
<input type="checkbox"/> Kohteen kuntoarvio tai sitä vastaava selvitys kohteen kunnosta	
<input checked="" type="checkbox"/> Kunnossapitosuunnitelma eli pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS)	
<input type="checkbox"/> Hakijan harkitsevat muut tarpeelliset selvitykset liitteenä	
Osakeluettelo	

Paikka ja päivämäärä Kokkola 4.9.2023	Hakijan allekirjoitus 	Nimenselvennys / asema Anne Pentinmikko / toimitusjohtaja
--	--	--

Kohta **Hakemuksen perustelut** ovat hakemuksen tärkein osa. Aravarajoituslain (1190/1993) 16 §:n mukaan ARA voi myöntää vapautuksen, jos se

- edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta,
- ehkäisee asuntojen tyhjinä olemista sekä tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä tai
- vapauttamiseen on muu erityinen syy.

Alkuperäisellä rajoitusajalla olevista samoin kuin korkotukilainoitetuista kohteista on **aina** esitettävä kohteen **sijaintikunnan lausunto**, jonka hakija hankkii. Jos kunnassa on tehty asuntokantaa ja sen kehittämistä koskevia selvityksiä ja suunnitelmia, myös ne on syytä liittää mukaan.

Kun kohde on 10 vuoden jatkorajoitusajalla, ARA:n on myönnettävä vapautus, jos rajoitusten jatkuminen

- loukkaisi omistajan oikeutta varallisuutensa normaaliin, kohtuulliseen ja järkevään käyttöön tai
- muodostuisi muutoin ilmeisen kohtuuttomaksi
-

Jatkorajoitusajalla olevasta hankkeesta kunnan lausunto hankitaan harkinnan mukaan.

Jos tiedoille varattu tila ei ole riittävä, ne voi esittää erillisellä liitteellä.

Hakemukseen voi liittää asiantuntijalausuntoja tai muita asiaa selventäviä asiakirjoja, piirustuksia tai valokuvia.

**Hakemus palautetaan allekirjoitettuna osoitteeseen:
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, kirjaamo, PL 30, 15141 Lahti.**

HAKEMUS ARAVARAJOITUSASIASSA
Aravarajoituksista vapauttaminen

Lomake palautetaan allekirjoitettuna ARAn kirjaamoon: kirjaamo.ara@ara.fi tai postitse Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, kirjaamo, PL 30, 15141 Lahti

Korkotukilaina

Alkuperäinen rajoitusaika
pvm 26.11.2035 (rajoitusaika päättyy)

Jatkorajoitusaika
pvm (rajoitusaika päättyy)

Hakija Kokkolan Vuokra Asunnot Oy		Y-tunnus 1511441-4	
Osoite Mäntynäädänkatu 6		Postinumero ja postitoimipaikka 67800 Kokkola	Sähköpostiosoite vuokra-asunnot@talohoito.fi
Asianhoitaja Anne Pentinmikko, Kokkolan Talohoito Oy		Y-tunnus	
Osoite Mäntynäädänkatu 6		Postinumero ja postitoimipaikka 67800	Sähköpostiosoite anne.pentinmikko@talohoito.fi
<input checked="" type="checkbox"/> Annan suostumukseni sähköiseen tiedoksiantoon ilmoittamani sähköpostiosoitteeseen ilman erillistä päätöksen postitusta			
Kohteen nimi Santerintie 5		Y-tunnus 1511441-4	Kunta Kokkola
Kohteen osoite Santerintie 5, 68370 Ullava		Rakennusten lkm 2	Valmistumisvuosi 1991
Rakennusten rakennustunnukset 101381396L		101381395K	
Väestötietojärjestelmän mukainen pysyvä rakennustunnus (VTJ-PRT)		Kiinteistötunnus / rakennustunnus	
	Kunta 272	Kunnan osa 430	Kortteli 0002
		Tontti 0187	Tarkiste
		Rakennus	Laitostunnus
Tontin hallintamuoto <input checked="" type="checkbox"/> oma <input type="checkbox"/> vuokra			
Asuntojen lukumäärä 7	Pinta-ala yhteensä 393	Valmistumisvuosi 1991	Yli 2 kk tyhjinä olleiden as. lkm 2
		Tämänhetkinen käyttöaste % 83,7 %	Vuoden kesikäyttöaste % 89,3 %

HALLINTAMUOTO

Kiinteistö- osakeyhtiö Suoraan omis- tettu vuokratalo Asunto-osake- yhtiö (vuokratalo) Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Asunto-osakkeet (seka- tai vuokratalossa) Yksittäinen omakotitalo

HAETAAN VAPAUTTAMISTA

Kaikille rakennuksille Osalle rakennuksista Kaikille osakkeille * Tietyille osakkeille * (* liitteeksi osakeluettelo)

TIEDOT VAPAUTETTAVISTA OSAKKEISTA

Vapautettavat osakkeet nrot	Vapautettavat osakkeet kpl yhteensä	Vapautettavat huoneistot
-----------------------------	-------------------------------------	--------------------------

ASUNTOJEN ENSISIJAINEN KÄYTTÖ JATKOSSA

Myynti omistusasunnoiksi Myynti vuokratyöhön Myynti muuhun tarkoitukseen Säilyy omistajan vuokra-asuntona Purku

HAKEMUKSEN PERUSTELUT

Vuokra-asuntojen yllärintonta Omistajan taloudelliset vaikeudet Väestöltään vähenevä alue Ei vastaa nykyisiä vaatimuksia Asunto/ rakennus tyhjiillään Asunto/ rakennus tuhoutunut

KOHTEEN KUNTO

Normaali kunto Huono kunto Peruskorjattu Peruskorjauksen tarpeessa Kosteusvauriot Homevauriot

VUOKRALAISTEN ASUMINEN JATKOSSA

Nykyinen vuokra- suhde jatkuu Tarjotaan asuntoa muista kohteista Kunta järjestää asunnot Tarjotaan vuokralaisille omistusasunnoiksi

HAKEMUKSEN PERUSTELUT

Kokkolan Vuokra Asunnot omistaa 74 vuokranmäärityskohdetta Kokkolan kaupungin alueella ja kohteista 73 % on aravarajoitusten alaisia. Yhtiön omistamista kiinteistökohteista useat ovat painuneet jälkilaskelman perusteella alijäämäiseksi lähinnä laajojen korjauskustannusten vuoksi. Yhtiön laskennallinen korjausvelka oli 15-20 M€ (alv 0) vuonna 2021. Talouden tervehdyttämiseksi yhtiö on käynnistänyt kohteiden salkuttamisprosessin, minkä avulla pyritään tekemään strategiset päätökset pidettävistä ja kehitettävistä kohteista sekä luovuttavista kiinteistöistä. Tervehdyttämistoimilla pyritään takaamaan yhtiölle paremmat mahdollisuudet peruskorjata jäljelle jäävää kiinteistökantaa ja käynnistämään uutta vuokra-asuntotuotantoa kaupungin keskusta-alueelle. Lopullista päätöksentekoa varten osalle kohteista haetaan aravarajoituksista vapauttamista.

Haemme Santerintie 5 kiinteistökohteelle aravarajoituslain 16 §:n 3 momentin mukaista vapautusta aravarajoituksista. Kohteelle myönnetty laina on myönnetty muuna kuin vuosimaksulainana ja lainan myöntämisestä on kulunut 35 vuotta. Jäljellä olevaa aravalainaa ei ole.

Kohde sijaitsee Ullavassa, noin 50 km:n päässä Kokkolan keskustasta. Ullavan kunta liittyi Kokkolan kaupunkiin 1.1.2009 tapahtuneen kuntoliitoksen johdosta. Ullavan keskuksen postinumeroalueella asui tuolloin 430 asukasta ja väkimäärä on kuntoliitoksen jälkeen laskenut alueella olevien palveluiden vähetessä. Ullavan talousalueella on tällä hetkellä vain vähäiset terveyskeskuspalvelut, kunnallisia viranomaispalveluita ei ole. Ullavan kirkonkylällä on yksi ala-aste ja yksi päivittäistavarakauppa. Alueen joukkoliikenneyhteydet ovat vähäiset ja tiet heikkokuntoiset.

Vuokranmäärityskohteen vuokrausaste on vaihdellut vuosien 2020-2022 aikana 71 %:sta 92 %:iin. Ullavan alueelle on pitkään ollut vain vähän hakijoita.

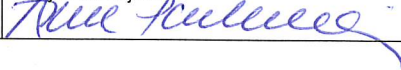
Kiinteistössä on öljylämmitys. Kiinteistöön laaditun kunnossapitosuunnitelman perusteella lämmitysjärjestelmä vaatii lähivuosina uusimista, käyttövesijohdot ovat alkuperäiset ja niissä on ilmaantunut vuotoja. Muita korjaustarpeita on mm. pihan peruskorjaus, tiilikaton pesu ja pinnoitus, huoneistojen peruskorjaus ja huippuimurin uusiminen. Kohteella ei ole jälkilaskelman perusteella varautumiseen tarkoitettua ylijäämää. Kohteen kiinteistönhuollosta vastaa tällä hetkellä Kokkolan kaupungin Tilapalvelut. Kaupungin toiveissa on palvelun toimittamisesta luopuminen ja kiinteistönhoidon siirtyminen yksityiselle palveluntoimittajalle tulee nostamaan huollon kuluja tulevaisuudessa merkittävästi. Yhtiön suunnitelmissa on kiinteistökohteen säilyttäminen vuokra-asuntokohteena ainakin niin kauan, kun kohteen käyttöaste pysyy hyvänä ja korjaustoimenpiteet voidaan suorittaa siten, että kustannukset on mahdollista kattaa kerättävillä vuokratuotoilla.

Edellä esitettyjen perusteluiden johdosta Kokkolan Vuokra Asunnot hakee Santerintie 5 kiinteistökohteelle aravarajoituksista vapauttamista, jotta yhtiö voi hyödyntää kohdetta taloudellisesti tarkoituksenmukaisella tavalla. Naapurikunnassa käynnistyvään kaivoshankkeeseen tarvitaan kalustettuja asuntoja urakoitsijoiden työntekijöille lyhytaikaiseen tarpeeseen. Aravarajoituksista vapauttamisen jälkeen kohde olisi mahdollista vuokrata kalustettuja asuntoja välittäville yrityksille. Tällä hetkellä tämä ei ole mahdollista, koska alivuokraus ei tapahdu omakustanneperiaatteella.

<input type="checkbox"/> Kunnan lausunto liitteenä	Jäljellä oleva aravalaina	0	€
<input type="checkbox"/> Kunnan lausunto on pyydetty toimittamaan ARAan	Saadut valtion avustukset:		
<input checked="" type="checkbox"/> Rasitustodistus liitteenä	- Omapääoma-avustus		€
<input checked="" type="checkbox"/> Kaupparekisterinote liitteenä	- Erytisyryhmien investointi-avustus		€
<input type="checkbox"/> Kohteen kuntoarvio tai sitä vastaava selvitys kohteen kunnosta			
<input checked="" type="checkbox"/> Kunnossapitosuunnitelma eli pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS)			
<input type="checkbox"/> Hakijan harkitsevat muut tarpeelliset selvitykset liitteenä			
Osakeluettelo			

Paikka ja päivämäärä
Kokkola 28.8.2023

Hakijan allekirjoitus



Nimenselvennys / asema
Anne Pentinmikko / toimitusjohtaja

Kohta **Hakemuksen perustelut** ovat hakemuksen tärkein osa. Aravarajoituslain (1190/1993) 16 §:n mukaan ARA voi myöntää vapautuksen, jos se

- edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta,
- ehkäisee asuntojen tyhjinä olemista sekä tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä tai
- vapauttamiseen on muu erityinen syy.

Alkuperäisellä rajoitusajalla olevista samoin kuin korkotukilainoitetuista kohteista on aina esitettävä kohteen **sijaintikunnan lausunto**, jonka hakija hankkii. Jos kunnassa on tehty asutokantaa ja sen kehittämistä koskevia selvityksiä ja suunnitelmia, myös ne on syytä liittää mukaan.

Kun kohde on 10 vuoden jatkorajoitusajalla, ARA:n on myönnettävä vapautus, jos rajoitusten jatkuminen

- loukkaisi omistajan oikeutta varallisuutensa normaaliin, kohtuulliseen ja järkevään käyttöön tai

- muodostuisi muutoin ilmeisen kohtuuttomaksi

Jatkorajoitusajalla olevasta hankkeesta kunnan lausunto hankitaan harkinnan mukaan.

Jos tiedoille varattu tila ei ole riittävä, ne voi esittää erillisellä liitteellä.

Hakemukseen voi liittää asiantuntijalausuntoja tai muita asiaa selventäviä asiakirjoja, piirustuksia tai valokuvia.

Hakemus palautetaan allekirjoitettuna osoitteeseen:

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, kirjaamo, PL 30, 15141 Lahti.