

ESITYS KIINTEISTÖ OY KISAKODIN MYYNNISTÄ / PURKAMISESTA

621/02.07.00/2018

KH 01.10.2018 § 286

Valmistelija talousjohtaja Anne Vuorjoki:

Kiinteistö Oy Kisakoti on konsernijaoston ohjauksen mukaisesti selvittänyt yhtiön myyntiä/ purkamista. Kiinteistö Oy:n hallituksen puheenjohtaja Anja Huhtanen on käynyt 10.9.2018 konsernijaoston kokouksessa selvittämässä myynnin/purkamisen tämän hetkistä tilannetta.

Yhtiön hallitus esittää, että yhtiö oikeutetaan kiinteistö Oy Kisakoti myymään omistamansa kiinteistö tai vaihtoehtoisesti purkamaan kiinteistö, mikäli myynti ei onnistu sekä laatimaan hakemukset ARA:lle rajoituksista vapauttamisesta ja akordia. Lisäksi pyydetään konsernijaoston/ kaupunginhallituksen/ -valtuuston päätöstä 100 % takauksesta tulevia toimenpiteitä varten.

" Kiinteistö oy Kisakoti on perustettu vuonna 1992. Asunnot on tarkoitettu ensisijaisesti mielenterveysasiakkaille. Asunnot suunniteltiin soluasunnoiksi, joissa kahdella henkilöllä on käytössä oma huone ja keittiö ja kylpyhuonetilat olisivat yhteisiä. Kahden vuoden kokeilun jälkeen todettiin, että huoneistot eivät sovellu yhteiskäyttöön asuksrakenteen vuoksi. Tämän jälkeen asunnot on vuokrattu yhdelle henkilölle kaksioina. Koska huoneistojen asumiskulut ovat korkeat paikkakunnan vuokratasoon nähden, on asukkaiden saanti ollut vaikea eikä vuokratuloilla ole voitu kartuttaa pääomaa korjausvelkaa varten. Kiinteistön tuotoilla on voitu maksaa vain välttämättömät korjaukset ja lainanhoitokulut viiveellä. Tämän vuoksi asuntojen kunto on rapistunut. Asunnot ovat peruskorjauksen tarpeessa tai niiden käytöstä on luovuttava. Tällä hetkellä asuntojen katto vaatii välitöntä korjausta.

Koska koko kaupunkikonsernin tasolla Torniossa on liikaa vuokra-asuntoja tarpeeseen nähden, on yhtiö hallitus päättänyt esittää kiinteistön myyntiä tai purkamista. Asuntojen 6 asukasta voidaan sijoittaa Tornion vuokra-asuntojen nykyisiin asuntoihin ja järjestää heille nykyistä paremmat tukipalvelut.

Hallitus on selvittänyt mahdollisuuksia myydä kiinteistö ulkopuoliselle toimijalle.

Ennen mahdollista myyntiä yhtiön tulee tehdä seuraavat toimenpiteet, jotka edellyttävät kaupunginvaltuuston päätöksiä esim. lainojen

maksuun liittyen.

Kiinteistö Oy kisakoti voi hakea ARA:lta ARA-vuokra-asuntoja koskevista rajoituksista vapauttamista. 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 vapautuminen edellyttää valtion asunto- tai aravalainan takaisinmaksamista. Yhtiö ei voi maksaa lainaa ilman valtuuston täysimääräistä takausta. Korkotukilaina on myös maksettava takaisin tai valtio on vapautettava lainaa koskevasta takausvastuusta.

Valtiokonttori ilmoittaa maanmittaustoimistolle tarvittaessa rajoitusmerkintöjen siirtämisestä, muuttamisesta tai poistamisesta.

Yleisimpänä 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 huomiota siihen, kuinka hakija pyrkii turvaamaan asukkaiden aseman.

Rajoituksista vapauttamisen yhteydessä on mahdollista hakea akordia, joka vapauttaa velallisen maksamasta osaa jäljellä olevasta lainapäätösmäärästä valtiolle (ks. rajoitusakordit).

Rajoitusakordi:

Valtiokonttori voi myöntää valtion asuntolainan ja aravalainan osittaisen anteeksiannon eli akordin kohteen myynnin yhteydessä edellyttäen, että kohteelle on myönnetty rajoituksista vapauttaminen. Valtiokonttori päättää rajoitusakordin myöntämisestä ja tarvittaessa akordille asetettavista ehdoista .

Rajoitusakordi voidaan myöntää vain, jos sen arvioidaan rajoittavan valtion luottotappioita verrattuna tappioriskiä ilman akordia. Rajoitusakordin myöntämisen edellytyksenä on lisäksi, että

ARA myöntää vapautuksen aravarajoituksista omistajayhteisö on taloudellisissa vaikeuksissa kohteen pitkäaikaisen vajaakäytön tai sen ilmeisen uhan vuoksi ja vuokratilayhteisö on vähentyvän asuntokäytön alueella.

Loppuosa lainasta tulee maksaa takaisin ja kohteen tulee olla myyty akordin toteutuksen yhteydessä.

Kokonaissuunnitelma:

Hakijan on laadittava kokonaissuunnitelma rajoituksista vapauttamisen, kohteen myynnin ja akordin vaikutuksista yhtiön taloudelliseen tilanteeseen. Lainaraskituksen keventäminen voi olla välttämätöntä kohteen myynnin yhteydessä. Suunnitelmassa tulee esittää, miten kohteen myynti toteutetaan. Kokonaissuunnitelman avulla selvitetään, miten lainansaajayhteisön talous on mahdollista saada kuntoon. Kokonaissuunnitelman ja muun selvityksen perusteella arvioidaan akordin määrä.

Hakijan on myös selvitettävä omat toimenpiteensä talouden tasapainottamiseksi.

Akordin myöntämistä ja sen määrää arvioitaessa otetaan huomioon lainansaajan varallisuusasema, lainan vakuuden arvo suhteessa valtion asuntolainan jäljellä olevaan pääomaan ja vakuuden realisointimahdollisuudet.

Akordin määrä:

Rajoitusakordin määrä on enintään 50 prosenttia jäljellä olevasta lainapääomasta. Lainan erääntyneet korot eivät sisälly anteeksiannettavaan osuuteen. Lainan kokonaismäärä on tällä hetkellä 202 000 euroa.

Päätöksen voimaantulo:

Loppuosa lainasta on maksettava takaisin kolmen kuukauden kuluessa akordipäätöksestä. Akordipäätös ei tule voimaan ennen kuin ja jäljellä oleva laina on maksettu takaisin.

Aravarajoituksista vapautuminen ei myöskään tule voimaan ennen kuin akordipäätöksen jälkeen jäljellä oleva lainamäärä on kokonaissuudessaan maksettu takaisin.

Rajoitusakordin hakeminen:

Yhtiö hakee akordia johon on liitettävä mm. kaupungin lausunto."

Kiinteistö Oy Kisakoti on kilpailuttanut 210 000 euron lainan ja yhtiön hallitus on 24.9.2018 pitämässään kokouksessa päättänyt ottaa lainan Nordeapankilta, korko 3 kk:n euribor ja marginaali 0,36 %. Laina-aika on kaksi vuotta.

KAUPUNGINJOHTAJA TIMO NOUSIAINEN:

1) Oikeutetaan kiinteistö Oy Kisakoti myymään omistamansa kiinteistö tai vaihtoehtoisesti purkamaan kiinteistö, mikäli myynti ei onnistu sekä laatimaan hakemukset ARA:lle rajoituksista vapauttamisesta ja akordia.

2) Esitetään edelleen kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto myöntää 100 % takauksen 210 000 euron Nordeapankin myöntämälle lainalle. Korko 3 kk:n euribor ja marginaali 0,36 %. Laina-aika on kaksi vuotta.

KAUPUNGINHALLITUS:

Hyväksyttiin asiakohdat 1 ja 2.
