

Kouvolan kaupungin Tilapalveluiden hakemukset aravarajoituksista vapauttamiseksi asunto-osakkeet yhtiöistä Kouvolan Eväkujankaari, Lohitie 5, Oravanraitti, Salmentöyryntie 4, Satoeikka, Satopentti, Satoväinö, Teerenkara, Ummeljoenraitti ja Viitakara

4596/10.04.06/2023

Kaupunginhallitus 24.04.2023 § 95

Valmistelija: apulaiskaupunginjohtaja Tuukka Forsell, puh. 020 615 9333, tuukka.forsell(at)kouvola.fi

Kouvolan kaupungin Tilapalvelut on jättänyt kymmenen hakemusta, yhteensä 25:n asunto-osakkeen osalta, aravarajoitusten vapauttamiseksi. Asunto-osakkeet ovat:

Yhtiö	Lähiosoite	Asunto-osake							
		A1	A4	A12	B13	B17	B18	B19	B20
As Oy Kouvolan Eväkujankaari	Eväkuja 6	A1	A4	A12	B13	B17	B18	B19	B20
As Oy Lohitie 5	Lohitie 5	A1	A3	A4	A6	A7	B11	B15	C21
As Oy Oravanraitti	Sippolankatu 5	A4							
As Oy Salmentöyryntie 4	Salmentöyryntie 4	A22							
As Oy Satoeikka	Tolkkilankatu 1	A22							
As Oy Satopentti	Tolkkilankatu 3	C63							
As Oy Satoväinö	Tolkkilankatu 9	B24							
As Oy Teerenkara	Ahventie 1	A23							
As Oy Ummeljoenraitti	Tolkkilankatu 6	C43	C48						
As Oy Viitakara	Jukolantie 4	A16							

Kyseessä ovat asunnot, joiden hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankinta on rahoitettu ARAn (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen) lainalla. Asunnot on hankittu vuosina 1991-1992. Asunnot sijaitsevat Kouvolaissa kymmenessä eri asunto-osakeyhtiössä. Asuntojen ensisijainen käyttö jatkossa on myynti omistusasunnoiksi. Vuokralaisille tarjotaan jatkossa asuntoa muista kohteista sekä tarjotaan asuntoa omistusasunnoiksi.

Kouvolan kaupungin Tilapalveluiden hakemusten perustelut aravarajoitusten vapauttamisesta ovat samansisältöiset. Tilapalvelut perustelee hakemuksiaan sillä, että hankintalainat on maksettu pois kaikista kohteista ja aravarajoitukset ovat vielä pitkään voimassa. Asuntojen käyttöasteet ovat olleet keskinkertaisia. Kaikki asunnot ovat yksittäisiä kaupungin omistuksia asunto-osakeyhtiöissä. Muut asunnot

osakeyhtiöissä ovat yksityisessä omistuksessa. Lisäksi Kouvolan kaupunki pyrkii keskittämään resurssit, niin taloudelliset kuin henkilöstön osalta, lakisääteisiin palveluihinsa ja omaan ydintoimintaan, joita ovat muun muassa koulut, päiväkodit, liikunta- ja kulttuuritilat. Kaikki ei-pakollinen kiinteistöomaisuus pyritään karsimaan minimiin. Kaupungin taloudellinen tilanne on hyvin haastava. Kaupungin pitää sopeuttaa omaa toimintaansa noin 10 miljoonalla eurolla käyttötalouden osalta, jotta talous saadaan vakautettua.

Tilapalvelut perustelee hakemuksiaan sillä, että kaupungilla ei ole asunnonvuokraukseen tarvittavaa osaamista tai henkilöstöresurssia, vaan siihen on erillinen tytäryhtiö (Kouvolan Asunnot Oy). Tyhjiin ajanjaksojen ja korkeiden kulujen vuoksi omistaminen tässä taloudellisessa tilanteessa on hyvin haastavaa. Rajoituksista vapautuminen mahdollistaisi asuntovuokrauksen vapaaseen markkinaan, jolloin käyttöasteen nostaminen olisi nykyistä paremmin mahdollista. Näin myös tervehdytetään kaupungin huonoa taloustilannetta.

Aravarajoituslain (1190/1993) 16 §:n mukaan ARA (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus) voi myöntää vapautuksen, jos se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen tyhjinä olemista sekä tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä tai muusta erityisestä syystä.

Kouvolan kaupungin Tilapalvelut hakee vapautusta 25:lle asunto-osakkeelle, joilla on hankintalainasta johtuen aravarajoitukset vielä pitkään voimassa. Kaupunki pyrkii keskittämään resurssit lakisääteisiin palveluihinsa ja omaan ydintoimintaansa, kaikki ei-pakollinen kiinteistöomaisuus pyritään karsimaan minimiin. Lisäksi kaupungin taloudellinen tilanne on huono ja tyhjiin ajanjaksojen sekä korkeiden kulujen vuoksi omistaminen tässä taloudellisessa tilanteessa on hyvin haastavaa. Rajoituksista vapautuminen mahdollistaisi asuntovuokrauksen laajentamisen vapaaseen markkinaan ja parantaisi omalta osaltaan kaupungin taloudellista tilannetta. Näillä perusteilla Kouvolan kaupungin Tilapalveluiden hakemuksia voidaan puoltaa.

Toimitilajohtaja Katja Ahola on kokouksessa paikalla asiantuntijana vastaamassa kysymyksiin.

Lisätietoja: asuntosihteeri Marita Palmu, puh. 020 615 4509, marita.palmu(at)kouvola.fi; toimitilajohtaja Katja Ahola, puh. 020 615 9013, katja.e.ahola(at)kouvola.fi.

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää puoltaa Kouvolan kaupungin Tilapalveluiden hakemuksia aravarajoituksista vapauttamisesta.

Kaupunginhallituksen päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunginhallitus myönsi toimitilajohtaja Katja Aholalle läsnäolo- ja puheoikeuden. Hän oli asiantuntijana läsnä kokouksessa asian käsittelyn aikana.
