

Ääneseudun Asunnot Oy:n lausuntopyyntö Asumisen Rahoittamis- ja kehittämiskeskuksen purkuavustushakemusta varten

KAURAK 11.04.2024 § 26
212/00.04.02/2024

Aravavuokra-asunnon tai talon purkaminen on mahdollista aravavuokra- asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, jos purkamiseen on aravarajoituslain 17 §:n 1 momentissa tarkoitettu peruste. Kyseisen lain perustella Asumisen Rahoittamis- ja kehittämiskeskus (ARA) erityisestä syystä myöntää asettamillaan ehdoilla luvan purkaa rajoitusten alainen talo tai asunto.

ARA voi myöntää aravarajoituslain 17 §:n mukaisesti purkuluvan, jos asunto tai talo on kunnoltaan niin huono, ettei sen perusparantaminen tai korjaaminen ole tarkoituksenmukaista. Purkulupa voidaan myöntää myös, jos asunto tai suurin osa sellaisen talon asunnoista, joka sijaitsee väestöltään vähenevällä alueella, on ollut pitkäaikaisesti tyhjillään ja tyhjillään olon arvioidaan olevan pysyvää ja purkaminen on perusteltua alueen asuntomarkkinatilanne huomioon ottaen. Lisäksi purkulupa voidaan myöntää muusta erityisestä syystä.

Aravavuokratalojen purkamiskustannuksiin myönnettävästä avustuksesta annetun valtioneuvoston asetuksen (79/2006) nojalla voidaan myöntää purkuavustusta aravavuokratalon purkamisesta aiheutuvien kustannusten kattamiseen.

Purkuavustusasetuksen 2 §:n mukaan avustusta voidaan myöntää, jos ARA on myöntänyt aravarajoituslain 17 §:n nojalla luvan purkaa talo. Jos vuokratalo on vapautunut aravarajoituslaissa tarkoitetuista käyttö- ja luovutusrajoituksista, avustus voidaan myöntää.

Purkuavustusasetuksen 2 §:n mukaan, jos kohteelle on myönnetty purkulupa kyseisen kohdan perusteella, avustuksen myöntämisen edellytyksenä on, että avustus on tarpeen omistajayhteisön taloudellinen tilanne huomioon ottaen purkamisesta aiheutuneiden kustannusten kattamiseen ja taloudellisissa vaikeuksissa olevan omistajayhteisön talouden tervehtyttämisen edesauttamiseksi tai omistajayhteisön taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemiseksi.

Osoitteessa Katvelankatu 15 (992-33-2043-1) sijaitsee vuonna 1967 valmistunut kaksikerroksinen kerrostalo sekä jätekatos. Lisäksi rakennuksessa on maanalainen kellari. Asuntoja kohteessa on yhteensä 12 kappaletta. Kerrostalorakennuksen bruttoala on 1021 m². Lämmitysmuoto on kaukolämpö. Rakennuksessa on painovoimainen ilmanvaihto.

Kyseisten rakennuksien purkaminen on perusteltua, koska:

- rakennuksen rakennustekninen kunto on heikko
- rakennuksen sisätilat ja pinnat vaativat laajamittaista korjaamista
- käyttövesijärjestelmä on uusittava
- viemärit vaativat korjaamista

- rakennuksen ilmanvaihto ei vastaa nykyaikaiselta rakennukselta vaadittavia toimintaedellytyksiä
- kohteessa ei ole mahdollisuutta toteuttaa kiinteistönvalvonta tai seurantamahdollisuuksia, säätömahdollisuuksia tai muuta vastaavaa rakennusautomaatiojärjestelmän puuttumisen vuoksi
- rakennuksen märkätilat ovat heikossa kunnossa
- rakennuksen korjausaste tulee olemaan niin suuri, että korjaamisen kustannukset eivät ole mitenkään perusteltavissa

Ääneseudun Asunnot Oy:n taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäiseminen on Äänekosken kaupungin näkökulmasta erittäin tärkeää. Sopeuttamistoimenpiteenä purkaminen on ainoa vaihtoehto, jolla vaikutetaan suoraan yhtiön taloudelliseen tilanteeseen. Täydellisenäkään perusparannus ei olisi tae sille, että kyseisen kiinteistön tilanne muuttuisi vuokramarkkinoilla ja asunnoille löytyisi vuokralaisia. Kyseisen kohteen myyminen ei alueen asuntojen nykytarve huomioiden, ole vaihtoehto ja ostajan löytyminen on epätodennäköistä

Äänekosken kaupunki huomio tässä tapauksessa myös sen, että rakentamiseen koskeva lainsäädäntö velvoittaa, että rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se täyttää terveellisuuden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä.

Rakennuksien purkamisien kautta Äänekosken kaupunki katsoo, että purkamisia koskevien toimenpiteiden jälkeen Ääneseudun Asunnot Oy:llä olisi taloudellisesti ja toiminnallisesti paremmat mahdollisuudet toimia sille annetussa tehtävässä.

Valmistelija	Tekninen johtaja Tommi Rautjärvi, puh. 0400 543 587
Esittelijä	Tekninen johtaja Tommi Rautjärvi
Päätösehdotus	Kaupunkirakennelautakunta pitää esitettyä rakennuksen purkamista Äänekosken kaupungin kannalta kokonaistaloudellisesti järkevänä ja kestäväenä päätöksenä.

Päätös Hyväksyttiin.

Harri Piilonen ilmoitti esteellisyydestä ja poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ajaksi (yhteisöjääviys).
