

**Asianajotoimisto
Onnela-Kariniemi Oy**

HAKEMUS ARAVARAJOITUSASIASSA

Hakija Siikalatvan Vuokratalot Oy konkurssipesä

Prosessiosoite

Pesänhoitaja, asianajaja Marjatta Onnela-Kariniemi
Asianajotoimisto Onnela-Kariniemi Oy
Pakkahuoneenkatu 5 B 13, 90100 Oulu
puh. 040 728 6708
marjatta.onnela-kariniemi@oklaki.fi

Annan suostumukseni sähköiseen tiedoksiantoon ilmoittamaani sähköpostiosoitteeseen ilman erillistä päätöstä postitettuna.

Kohteet Erillisellä liitteellä

Haetaan vapautusta

Kaikille rakennuksille

Asuntojen ensisijainen käyttö jatkossa

Myynti, todennäköisesti vuokratyöhön, osittain purettavaksi.

Hakemuksen perustelut

Oulun käräjäoikeus on 2.6.2020 asettanut Siikalatvan Vuokratalot Oy:n konkurssiin. Siikalatvan Vuokratalot Oy on Siikalatvan kunnan yksin omistama yhtiö. Vuokrataloilla on useita kiinteistöjä, joissa olevia huoneistoja on vuokrattu. Kiinteistöistä iso osa on jo elinkaarensa päässä tai niiden peruskorjaukset vaativat merkittäviä rahapanoksia. Omistaja ei pystynyt enää sijoittamaan kohteiden ylläpitoon ja kunnostukseen.

Siikalatvan kunta on väestömäärältään pienenevä kunta. Kunnan väkiluku on hiukan yli 5.000 asukasta. Kunnalla ei ole ollut resursseja käyttää verovaroja

kiinteistökannan perusparannuksiin ja ylläpitoon kunnan peruspalveluiden kustannuksella. Konkurssi on ollut ainoa vaihtoehto. Siten konkurssi on johtunut omistajan taloudellisista vaikeuksista, väestöltään vähenevästä alueesta ja siitä, että kiinteistökanta ei enää vastaa nykyisiä vaatimuksia ja kiinteistöjen korjaukset olisivat taloudellisesti mahdottomia kunnalle, kun samaan aikaan tulee huolehtia lakisääteisistä velvollisuuksista.

Rakennusten osalta on tehty kuntotarkastuksia ja ne on myös luokiteltu eri kuntoluokkiin.

Kohteet olisi tarkoitus myydä vapailla markkinoilla. Nykyisiä vuokrasopimuksia ei ole irtisanottu konkurssin vuoksi eikä myynti oikeuta vuokrasopimusten irtisanomisiin.

Kiinteistöistä saatava kauppahinta tilitetään konkurssin jakoluettelon mukaisesti siten, että pantinhaltijat saavat heille kuuluvat osuudet kauppahinnoista. Mikäli kohteissa on aravarajoitukset voimassa, kohteiden myynti on hankalaa. Konkurssipesä ei tee kohteisiin perusparannus- eikä muita isoja korjaustöitä. Rakennuskanta on jo nyt osittain kylmillään tai siinä kunnossa, että sen korjaustoimenpiteisiin tulisi viipymättä ryhtyä. Mikäli kohteita ei saa myytyä, niiden kunto romahtaa ja arvo laskee merkittävästi. Uudet ostajat voivat halutessaan ryhtyä kohteiden perusparannustöihin tai purkaa huonompikuntoisia kohteita ja tarvittaessa rakentaa uusia kohteita vuokramarkkinoille. Siten rajoitusten poistaminen voi edesauttaa järkeväkuntoisen asuntokannan säilymistä kunnassa. Kunta voi tarvittaessa myös itse vuokrata kohteita uusilta omistajilta, mikäli sen omat vuokrakohteet eivät ole riittäviä. Tällä hetkellä kunnalla on omia, sosiaalisin perustein vuokrattavia huoneistoja, 51 kappaletta. Kohteiden myynti vapaachtoisten kauppajen ehtojen mukaisesti edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta, parantaa kohteiden kunnossapito- ja perusparannusmahdollisuuksia ja siten ehkäisee asuntojen tyhjänä olemista ja siitä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä. Vapauttamiselle on konkurssista johtuva erityinen syy. Osassa kohteista ei ole enää myöskään niitä alkuperäisiä lainoja jäljellä, joiden perusteella rajoitukset on tehty. Siltä osin kuin kohteet ovat 10 vuoden jatkorajoitusajalla, rajoitusten jatkuminen loukkaisi konkurssipesän ja velkojien oikeutta varallisuuden normaaliin, kohtuulliseen ja järkevään käyttöön eli saamasta markkinoiden mukaista hintaa kohteista ja muodostuisi muutoinkin ilmeisen kohtuuttomasti.

Annan mielelläni lisäselvityksiä asiassa.

Litteet

Kunnan lausunto
Rasitustodistukset kohteista

Kiinteistötarkastukset kohteista
Salkutuskysymykset ja pisteytys
Siikalatvan Vuokratalot Oy kiinteistöjen kuntokartoitus- tutkielma
Konkurssipesän pesäluettelo
Konkurssipesän velallisselvitys
Jakoluettelohdotus konkurssissa
Valtiokonttorin valvontailmoitus

Oulussa, tammikuun 22. päivänä 2021

Marjatta Onnela-Kariniemi
Siikalatvan Vuokratalot Oy:n pesänhoitaja, asianajaja, Oulu
marjatta.onnela-kariniemi@oklaki.fi
040-7283708