

**Asianajotoimisto  
Onnela-Kariniemi Oy**

ARA  
Asumisen rahoitus- ja  
kehittämiskeskus

HAKEMUS ARAVARAJOITUSASIASSA

**Hakija** Siikalatvan kunta

**Prosessiosoite**

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; kohteet

**Haetaan vapautusta**

Kaikille rakennuksille, Piippolan osoitteessa Vaarintie 3 ja Rantsilassa osoitteissa Saldelsintie 13, Kappelitie 9 ja 11 sekä Simontie 3 ja 6.  
Kohteiden tarkemmat tiedot erillisellä liitteellä.

**Asuntojen ensisijainen käyttö jatkossa**

Myynti, todennäköisesti vuokratyöön, osittain purettavaksi.

**Hakemuksen perustelut**

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.

Omistajan taloudellisista vaikeuksista, väestöltään vähenevästä alueesta ja siitä, että kiinteistökanta ei enää vastaa nykyisiä vaatimuksia ja kiinteistöjen korjaukset olisivat taloudellisesti mahdottomia kunnalle, kunta on päätenyt siihen, että ko. kiinteistöt tulee myydä. Muutoin kunta ei pysty huolehtimaan lakisäätteisistä velvollisuuksista.

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

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

Kunnanvaltuusto on aikoinaan 16.12.2013 päättänyt myydä em. rakennukset Siikalatvan Vuokratalot Oy:lle. Rakennukset on siirretty Siikalatvan Vuokratalot Oy:n taseeseen 1.1.2014 alkaen ja yhtiö on hallinnoinut niitä siitä lähtien. Siikalatvan Vuokratalot Oy on asetettu konkurssiin 2.6.2020. ARA:lta ei ole aikoinaan pyydetty lupaa siirrolle ja siten ARA:n käsityksen mukaan omistajanvaihdoista suhteessa ARA:an ei ole tapahtunut. Rakennukset on tarkoitus myydä Siikalatvan Vuokratalot Oy:n lukuun ja tonteista tehdä joko vuokrasopimus kunnan kanssa tai myydä tontit kunnan lukuun ostajalle erikseen.

Rakennuksista saatava kauppahinta tilitetään Siikalatvan Vuokratalot Oy:n konkurssin jakoluettelon mukaisesti. Kiinteistöihin ei kohdistu enää lainkaan velkoja. Siten kauppahinta tilitetään etuoikeudettomille saataville saatavien suuruuden mukaisessa suhteessa.

Yhteenkään kohteeseen ei ole Valtiokonttorin lainoja jäljellä.

Mikäli kohteissa on aravarajoitukset voimassa, kohteiden myynti on hankalaa. Kunta tai 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. Siikalatvan kuntaan kuuluu 4 kyläkeskusta, joissa kussakin tarve sosiaalisin perustein myönnettäville vuokra-asunnoille on yleensä noin 10.

Nyt vapautusta haetaan Rantsilaan, jossa sosiaalisin perustein vuokrattavia kohteita on 17 eli enemmän kuin kyläkeskuksen tarve on. Tällä hetkellä Rantsilassa on kaksi huoneistoa tyhjillään. Piippolassa sosiaalisin perustein vuokrattavia kohteita on 16 eli enemmän kuin kyläkeskuksen tarve on. Tällä hetkellä Piippolassa on viisi huoneistoa tyhjillään. Siten kunta pystyy huolehtimaan sekä nykyisellä sen hallussa olevalla asuntokannalla ja tarvittaessa yksityisiltä vuokraamalla sosiaalisen asumisen tarpeesta alueellaan. Kunnalla ei ole ollut tähän mennessä ongelmia löytää asuntoja sosiaalisin perustein omasta asuntokannastaan.

Kohteiden myynti vapaaehtoisten kauppojen ehtojen mukaisesti edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta, parantaa kohteiden kunnossapito- ja peruseräparannusmahdollisuuksia ja siten ehkäisee asuntojen tyhjänä olemista ja siitä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä.

Vapauttamiselle on kunnan taloudellisesta tilanteesta ja Siikalatvan Vuokratalot Oy:n konkurssista johtuva erityinen syy.

Yhdessäkään kohteessa ei ole enää niitä alkuperäisiä lainoja jäljellä, joiden perusteella rajoitukset on tehty. Siltä osin kuin kohteet ovat 10 vuoden jatkorajoitusajalla, rajoitusten jatkuminen loukkaisi kunnan, 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.

#### Liitteet

Kunnan päätös  
Rasitustodistukset kohteista  
Kiinteistötarkastukset kohteista  
Salkutusksymykset ja pisteytys  
Selvitys käyttöasteista  
Siikalatvan Vuokratalot Oy kiinteistöjen kuntokartoitus-tutkielma

Oulussa, kesäkuun . päivänä 2021

*Marjatta Onnela-Kariniemi*

Marjatta Onnela-Kariniemi

Siikalatvan kunnan asiamiehenä

asianajaja, Oulu

[marjatta.onnela-kariniemi@oklaki.fi](mailto:marjatta.onnela-kariniemi@oklaki.fi)

040 728 6708