

Asumisen kehittämissuunnitelman hyväksyminen vuosille 2021-2024

94/02.07.00/2016

KH 22.02.2021 § 39

Asian valmistelija: Merja Olenius, kunnanjohtaja.

Hartolan kunta on sitoutunut Valtiokonttorin 5.9.2017 antamaan päätökseen, jolla se on hyväksynyt Kiinteistö Oy Kuninkaanpitäjän vapaaehtoisen yrityssaneerauksen.

Saneerauspäätöksessä on myönnetty kunnan vuokratiloyhtiölle 200.899,53 euron avustus vuonna 2017, jolla on kuitattu velallisen aravalainoja 2011-2016 kuten erääntyneet maksamatta olleet lyhennyserät.

Valtiokonttori on todennut, että velalliselle myönnettävän avustuksen omistajan osuudeksi voidaan katsoa yhtiön omistajan tekemät pääomasijoitukset ja avustukset yhtiöön vuosina 2013-2016. Yhtiön omistajalta ei ole edellytetty saneerauspäätöksen yhteydessä erikseen avustuksen myöntämistä yhtiölle omistajan osuutena.

Koy Kuninkaanpitäjän saneerausohjelma on voimassa 1.10.2017-28.2.2030.

Ohjelman ehtona on tällä hetkellä voimassa seuraavia asioita:

- kaikkien lainojen korot pidetään ennallaan
- lainoja lyhennetään ohjelman liitteenä olevan lyhennysohjelman mukaisesti
- yhtiön omistaja Hartolan kunta ei saa periä omille varoilleen korkoa saneerausohjelman voimassaoloaikana eli vuosina 2017-2030.
- yhtiöllä olevat muut lainat (OP 598001-80321658 ja 598001-80426572) lyhennyserien lainaehtojen muutokseen tulee pyytää suostumus Valtiokonttorilta.

Saneerausohjelman mukaan:

Velallinen on vuosille 2016-2030 laatimassaan suunnitelmassa kirjannut tavoitteekseen muuttaa asunto-osakeyhtiöiksi ja myydä joko kokonaan tai asunto kerrallaan Petäjistönkuja 2-8:ssa että Kaikulantie 94:ssä sijaitsevat rivitalokohteet. Tässä yhteydessä Valtiokonttori ei sulje pois sitä vaihtoehtoa, että Petäjistönkuja 2-8 kohde voidaan siirtää myös kunnan omistukseen.

Petäjistönkuja 2-8 ei kohdistu aravarajoituksia, koska se on vapaarahoitteinen. Kaikulantie 94:ään kohdistuu aravarajoitukset ja sen myymisen tai asunto-osakeyhtiöksi muuttamisen ehtona on, että velallinen saa kohteelle

Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskuksen päätöksen aravarajoitusten vapauttamisesta. ARA -kohteeseen voi saada myös purkuavustusta.

Saneerausohjelman mukaan velallisen taloudellinen tilanne ja saneerausohjelman toimivuus tarkistetaan, kun Petäjistönkuja 2-8:ssa tai Kaikulantie 94:ssä sijaitsevan kohteen kaikki asunnot on myyty tai viimeistään vuonna 2021, yhtiön 2020 tilinpäätöksen valmistuttua. Aravalainojen lainaehtoja voidaan tällöin muuttaa velallisen taloudellisen tilanteen mukaan myös niin, että lainojen lyhennysohjelmia voidaan tiukentaa, mikäli velallisen maksuvalmius sen sallii.

Päätöksen ehtona on, että velallisen tulee saneerausohjelman aikana korottaa asuinhuoneistojen vuokria hoitomenojen nousua vastaavasti. Lisäksi velallinen ei saa ottaa uutta lainaa ilman Valtiokonttorin suostumusta. Velallinen ei saa sulautua tai jakautua eikä siihen saa sulautua muita yhtiöitä saneerausohjelman aikana ilman valtiokonttorin suostumusta.

Velallinen ei saa saneerausohjelman aikana myydä tai purkaa kohteitaan tai muuttaa niitä erillisiksi kiinteistöosakeyhtiöiksi tai asunto-osakeyhtiöiksi ilman valtiokonttorin suostumusta. Poikkeuksena tästä on mainitun Petäjistönkuja 2-8 sekä Kaikulantie 94:ssä sijaitsevien rivitalokohteiden asunto-osakeyhtiöksi muuttaminen tai kohteiden myyminen joko kokonaan tai asunto-osake kerrallaan.

Kiinteistö Oy Kuninkaanpitäjä ja Hartolan kunta ovat yhdessä neuvotelleet Valtiokonttorin kanssa yhtiön tervehtyttämiseen liittyvistä toimintavaihtoehtoista elokuussa 2020. Siinä yhteydessä on käyty läpi yhtiön nykyinen tilanne ja todettu yksimielisesti että saneerausohjelmaa tulee nopeuttaa Kaikulantie 94 ja Petäjistönkuja 2-8 osalta. Näiden toimien lisäksi tulee alkaa heti valmistella uusien aravarahoitettujen kohteiden purkamista. Purkaminen voidaan kohdistaa vajaakäytöllä oleviin ARA-rahoitettuihin rivitaloihin.

Asumisen kehittämissuunnitelma, joka on hyväksytty valtuustossa saneerausohjelmaan hakeutumisvaiheessa 24.8.2016, päivitetään tässä yhteydessä vastaamaan nykyisiä suunnitelmia yhtiön tervehtyttämiseksi.

Kunnanhallituksen kokouksessa on tämän asian kohdalla asiantuntijana Kiinteistö Oy Kuninkaanpitäjän toimitusjohtaja Lea Raitala.

Kunnanjohtajan ehdotus	Kunnanhallitus hyväksyy vuokra-asumisen kehittämissuunnitelman vuosille 2021-2024 ja esittää sitä edelleen valtuustolle hyväksyttäväksi.
------------------------	--

Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
--------	-----------------------------