

AL Vuokratalot Oy
c/o AT Rautiainen Oy
Yliopistonkatu 34 D 58
40100 Jyväskylä

9.5.2022

Kemijärven kaupunki
Palvelupiste Sortteeri
Vapaudenkatu 8 PL 5
98101 Kemijärvi
kirjaamo@kemijarvi.fi

Lausuntopyyntö

AL-Vuokratalot Oy pyytää Kemijärven kaupungilta lausuntoa liitettäväksi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle (ARA) toimitettavaan hakemukseen, joka koskee Kiinteistö Oy Kemijärven Patakatu 3 -nimisen yhtiön osakkeiden nrot 1-1574 vapauttamista aravarajoituksista. Edellä mainitut osakkeet oikeuttavat hallitsemaan koko kiinteistöosakeyhtiön osakekantaan. Kiinteistö Oy Kemijärven Patakatu 3 muodostuu kerrostalosta, jossa on yhteensä 24 asuntoa ja yksi liikehuoneisto osoitteessa Patakatu 3, 98100 Kemijärvi.

Rajoituksista vapauttamisen edellytyksenä on, että se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä ja siitä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä tai siihen on muu erityinen syy. Aravarajoitusten alkuperäisellä rajoitusajalla olevien kohteiden vapauttamiseen hakemusta varten tarvitaan aina kohteen sijaintikunnan lausunto.

Kiinteistöstä on teetetty kuntoarvio 25.2.2022, jonka mukaan rakennus on yleisilmeeltään välttävissä, osin heikossa kunnossa. Arvioidut tulevat remonttitarpeet seuraavalle 10 vuodelle ovat noin 800.000 euroa. Suurimmat arvioidut remontit täytyisi tehdä jo lähimmän parin vuoden sisään. Merkittävimmät korjaukset ovat salaojien korjaus, sokkelin korjaus, julkisivun korjaus, vesikatteen uusiminen, parvekkeiden korjaus sekä asuntojen pesuhuoneiden remointi.

Perustelemme vapauttamista aravarajoituksista seuraavasti. Vuokraustoiminnan tuotto on ollut tämän kiinteistön osalta vuonna 2021 ja vuonna 2020 noin 6.000 euroa per vuosi, sekä vuoden 2019 tuotto oli reilusti negatiivinen. Korjausinvestoinnin takaisinmaksu kohtuullisessa ajassa ei onnistu ilman, että vuokria korotetaan merkittävästi. Arvioimme, että kohteen vuokrataso täytyisi nostaa alueen yleisen vuokratason yläpuolelle, jolloin asuinnoille ei välttämättä löytyisi enää kysyntää. Siksi pyydämme, että Kiinteistö Oy Kemijärven Patakatu 3 -nimisen yhtiön osakkeet voisi vapauttaa. AL-Vuokratalot Oy pyrkisi myymään asunnot. AL-Vuokratalot Oy toteuttaisi mahdollisen kaupan vapautuksen jälkeen niin, että siinä joka tapauksessa pyrittäisiin turvaamaan nykyisten vuokralaisten asema.

Jyväskylässä 9.5.2022



Tapani Rautiainen
AL-Vuokratalot Oy

Pyydämme toimittamaan lausunnon osoitteeseen:

AL-Vuokratalot Oy
c/o AT Rautiainen Oy
Yliopistonkatu 34 D 58
40100 Jyväskylä

Lisätietoja tähän lausuntopyyntöön liittyen antaa:

Janne Rautiainen
puh. 0504617931
janne.rautiainen@atr-group.fi