



Vuokrataloyhteisöjen tervehdyttämistoimet ja vuoden 2019 lakimuutokset

Lahden alueseminaari

19.11.2019

Elina Vanhanen



Valtiokonttori
Statskontoret
State Treasury

Talouden tervehdyttämistoimet

- Tarkoituksena ennaltaehkäistä ja parantaa aravavuokrataloyhteisöjen taloudellisia vaikeuksia
- Myöntämiselle laissa määrätyt ehdot
- Hakemuslomake ja listaus tarvittavista liitteistä löytyvät Valtiokonttorin kotisivuilta osoitteesta www.valtiokonttori.fi



Tervehdyttämistoimien yleiset myöntämisedellytykset

- Hakijayhteisön ja sen omistajan omat toimet keskeisessä asemassa
- Hakijalta vaaditaan talouden tervehdyttämissuunnitelma
- Voidaan myöntää ainoastaan vuokraustoiminnan tervehdyttämistä varten
- Hakijayhteisön talous tulee saada pysyvästi tasapainoon tervehdyttämisprosessin tuloksena



Talouden tervehdyttämistoimia koskevat lakimuutokset

- Aiemmin edellytyksenä huomattavat taloudelliset vaikeudet
- Tavoitteena parantaa väestöltään vähenevillä alueilla toimivien yhteisöjen toimintaedellytyksiä ja taloutta
- Lakimuutokset tulleet voimaan 1.2.2019
- Mahdollistavat aravalainojen lainaehtojen muutokset sekä talouden tervehdyttämisavustusten ja purkuakordien myöntämisen aiempaa ennaltaehkäisevämmiin
- Samalla rajoitus- ja purkuakordien enimmäismäärät nousivat
- Vaatimuksena yhteisölle tehtävä tervehdyttämissuunnitelma



Korkeakorkoisten aravalainojen korkojen kohtuullistaminen

- Korkeakorkoisten aravalainojen korkoja kohtuullistettu 1.2.2019 voimaantulleella valtioneuvoston asetuksella
- Korkeakorkoisille aravalainoille asetettu muuttuva enimmäiskorko
- Korkoja alennettu lainaryhmissä, joiden korko on ollut yli 1,39 %. Samalla näihin lainaryhmiin asetettu myös vähimmäiskorko, joka on 1,39 %.
- Muutokset tulleet voimaan 1.3.2019 ja 1.4.2019 alkaen
- Kaikkien aravalainaryhmien korot julkaistu Valtiokonttorin kotisivuilla osoitteessa www.valtiokonttori.fi/aravalainojen_korot

Valtiokonttorin myöntämät tervehdyttämistoimet

- Lainaehtojen muuttaminen
- Talouden tervehdyttämisavustus
- Viivästyskorkohelpotus
- Rajoitus- ja purkuakordi
- Vapaaehtoinen yrityssaneeraus



Lainaehtojen muuttaminen

- Voidaan myöntää aravavuokrataloyhteisöille, jotka ovat taloudellisissa vaikeuksissa tai joiden voidaan ennakoida joutuvan taloudellisiin vaikeuksiin
- Edellytykset
 - Taloudelliset vaikeudet tai niiden uhka johtuu omistajasta riippumattomista syistä
 - Yhteisön talouden tervehdyttämissuunnitelma
 - Yhteisön omistaja huolehtii omasta taloudellisesta ja muusta vastuusta yhteisön talouden tervehdyttämisessä
 - Omien varojen korottomuus
- Laina-ajan pidentäminen, koron alentaminen, vuosimaksun purkaminen

Talouden tervehdyttämisavustus

- Voidaan myöntää yhteisöille, joilla on aravalainaa, valtion takaamaa konvertointilainaa tai korkotukilainaa, jossa on valtion täytetakaus
- Edellytykset
 - Taloudelliset vaikeudet tai niiden uhka johtuu omistajasta riippumattomista syistä
 - Yhteisön omistajan vastaantulo
 - Omien varojen korottomuus
- Voidaan myöntää enintään se määrä, jolla yhdessä muiden toimenpiteiden kanssa saadaan yhteisön talous pysyvästi tasapainoon tai saadaan ennaltaehkäistyä yhteisön taloudelliset vaikeudet



Viivästyskorkohelpotus

- Osittainen tai täydellinen vapautus aravalainalle kertyneiden viivästyskorkojen maksamisesta
- Liittyy usein muihin tervehdyttämistoimiin
- Edellytykset
 - Maksuviiveiden syy on poistunut eikä niiden arvioida enää uusiutuvan
 - Erääntyneet korko- ja lyhennyserät on maksettu
 - Yhteisön tai sen omistajan oma toiminta ei ole syynä maksuviiveiden kertymiseen
 - Yhteisö laatii tervehdyttämissuunnitelman, jota noudattamalla vältetään maksuviiveiden syntyminen

Rajoitusakordi

- Aravalainan osittainen anteeksianto aravalainotetun kohteen myynnin yhteydessä
- Edellytykset
 - Kohde vapautettu aravarajoituksista
 - Yhteisö taloudellisissa vaikeuksissa
 - Kohde sijaitsee vähentyvän asuntokysynnän alueella
 - Loppuosa aravalainasta maksetaan takaisin kohteen myynnin ja akordin toteutuksen yhteydessä
- Enimmäismäärä 1.2.2019 alkaen 60 % aravalainan jäljellä olevasta lainapääomasta
- Akordin määrään vaikuttaa mm. kohteen markkina-arvo sekä sen kauppahinta

Purkuakordi

- Aravalainan osittainen anteeksianto aravalainoitettun kohteen purkamisen yhteydessä
- Edellytykset
 - Kohde vapautettu aravarajoituksista tai sille myönnetty purkulupa
 - Purkamiseen johtaneet syyt aiheuttaneet yhteisölle taloudellisia vaikeuksia tai niiden uhan
 - Akordi on tarpeen yhteisön talouden tervehdyttämiseksi tai taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemiseksi
 - Loppuosa lainasta maksetaan takaisin akordin toteutuksen yhteydessä
- Enimmäismäärä 1.2.2019 alkaen 70 % aravalainan jäljellä olevasta lainapääomasta ja erääntyneistä koroista
- Purkuakordin määrä voi olla enintään 90 %, jos yhteisö on huomattavissa ja pitkäaikaisissa taloudellisissa vaikeuksissa
- Kohteen purkutöitä ei saa aloittaa ennen purkuakordipäätöksen voimaantuloa
- Kohteen purkukustannuksiin mahdollista hakea ARAlta purkuavustusta



Vapaaehtoinen yrityssaneeraus

- Vastaa sisällöltään yrityssaneerauslain periaatteita
- Yhteisön tilannetta tarkastellaan kokonaisuutena ottaen huomioon kaikki yhteisön velkojat ja niiden saatavat
- Yhteisön omat toimet keskeisessä asemassa
- Edellyttää myös yhteisön muiden velkojien sekä sen omistajan vastaantuloa
- Perustuu osapuolten väliseen sopimukseen, jolloin saneerausohjelmaan tehtävät muutokset vaativat osapuolten hyväksynnän
- Valtiokonttorin näkökulmasta käytössä kaikki tervehdyttämistoimenpiteet
- Hyväksymisen edellytyksenä se, että yhteisön talous saadaan tasapainotettua pysyvästi



Apua asiakaspalvelusta



Neuvoja ja apuja yhteisön tervehdyttämistoimenpiteiden ja rahoitusratkaisujen suunnitteluun ja hakemiseen saat asiakaspalvelustamme

Puh. 0295 50 3020

Ma-pe klo 10.00-15.00

Tai sähköpostitse osoitteella

erityisrahoitusjarjestelyt@valtiokonttori.fi



Valtiokonttori
Statskontoret
State Treasury

Kiitos!

