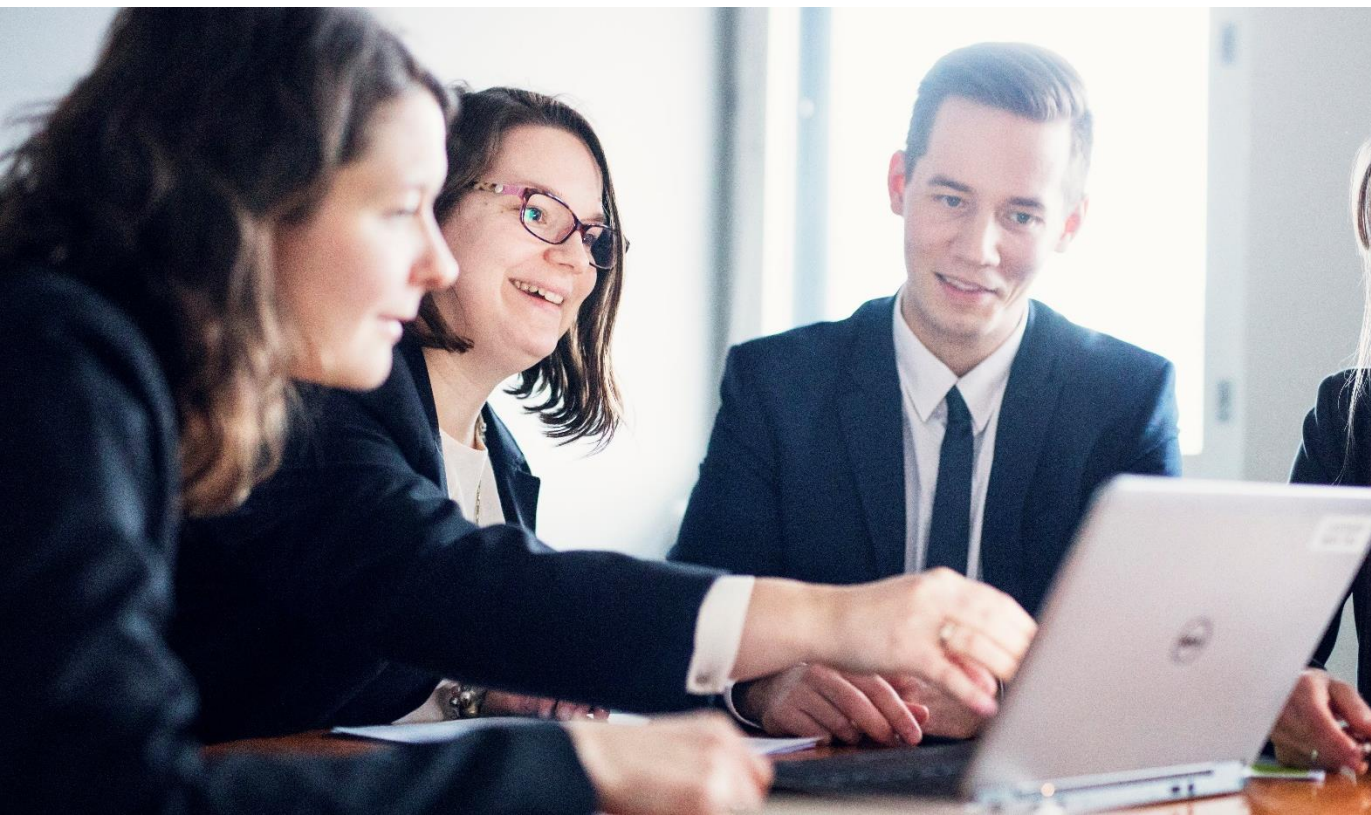




Vuokrataloyhteisön tervehdyttämissuunnitelma

Lahden alueseminaari 19.11.2019

Marjo Terävä



Valtiokonttori
Statskontoret
State Treasury

Kunnan vuokra- asumisen kehittämisen- suunnitelma

- Osa kunnan laajempaa asuntostrategiaa tai asuntopoliittista ohjelmaa
- Voi olla myös suunnitelma vuokra-asuntokannan kehittämisestä
- Kokonaistilanne paikkakunnalla
- Ottaa kantaa myös erityisryhmien asumiseen
- Omistajaohjaus

Vuokrataloyhteisön tervehdyttämis- suunnitelma

- Osa vuokrataloyhteisön toiminnan suunnittelua
- Päivitetään säännöllisesti, muuttuvassa tilanteessa jopa vuosittain
- Valtiokonttorin tervehdyttämistoimenpiteitä haettaessa edellytys
- Suunnitelma hyväksytään yhteisön hallituksessa

Vuokrataloyhteisön tervehdyttämissuunnitelma – lain edellytykset

- **Laki aravalainojen lainaehtojen muuttamisesta eräissä tapauksissa** 1023/2002, viimeisin lakimuutos voimaan 1.2.2019 (HE 208/2018)

4.2 §: Lainaehtojen muuttamisen edellytyksenä on lisäksi, että Valtiokonttori on hyväksynyt yhteisölle tervehdyttämissuunnitelman siitä, miten yhteisön taloutta tervehdytetään tai miten estetään yhteisön ajautuminen taloudellisiin vaikeuksiin.

- Laki edellyttää tervehdyttämissuunnitelman laatimista
- Lain mukaan Valtiokonttori myös hyväksyy tervehdyttämissuunnitelman

Lain mukaiset omistajalta edellytettävät toimenpiteet

8 § Kiinteäehtoisen lainan, vuosimaksulainan ja ehdoiltaan vuosimaksulainaksi muutetun lainan lainaehtojen muuttamisen ehtona on, että aravavuokrataloyhteisön tai asumisoikeustaloyhteisön omistaja:

- 1) huolehtii pitkäjänteisesti ja täysimääräisesti omasta taloudellisesta ja muusta vastuustaan yhteisön talouden tervehdyttämiseksi;*
- 2) noudattaa Valtiokonttorin hyväksymää 4 §:n 2 momentissa tarkoitettua tervehdyttämissuunnitelmaa;*
- 3) ei peri sijoittamilleen omille varoille korkoa lainaehtojen muutosaikana; sekä*
- 4) täyttää muut Valtiokonttorin lainaehtojen muuttamisen yhteydessä määräämät ehdot.*

Laki vuokra- ja asumisoikeusyhteisöjen talouden tervehdyttämisavustuksista 1030/2008:

- *4.2 § Avustuksen myöntämisen edellytyksenä on lisäksi, että Valtiokonttori on hyväksynyt yhteisölle tervehdyttämissuunnitelman siitä, miten yhteisön taloutta tervehdytetään tai miten estetään yhteisön ajautuminen taloudellisiin vaikeuksiin.*
- *5 § Omistajalle asetettavat edellytykset*

Avustuksen myöntämisen edellytyksenä on, että vuokrataloyhteisön tai asumisoikeustaloyhteisön omistaja:

1) huolehtii omasta taloudellisesta ja muusta vastuustaan talouden tervehdyttämiseksi pitkäjänteisellä tavalla;

2) on tehnyt yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa yhteisölle suunnitelman, jonka tavoitteena on sen talouden tervehdyttäminen kohtuullisessa ajassa ja johon sisältyy myös omistajan toimenpiteitä; sekä

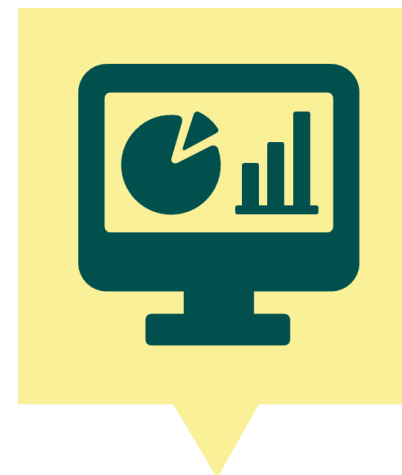
3) ei saa vuokrissa eikä käyttövastikkeissa periä omille varoille korkoa avustuksen myöntämismvuonna eikä sitä seuraavana neljänä vuotena tai tätä pidempänä 2 kohdassa tarkoitetun tervehdyttämissuunnitelman mukaisena aikana.

Mitä asioita tarpeen selvittää

- Yhteisön asuntojen käyttöaste ja sen kehitys
 - koko yhteisö
 - vuokratalokohteet erikseen
- Vuokratalokohteiden kunto ja tulevat korjaustoimenpiteet
- Mitkä tekijät vaikuttavat kunkin kohteen vuokrattavuuteen
- Vuokra- tai vastiketaso sekä näiden vertailu alueen muuhun vuokra- tai vastiketasoon
- Sijaintialueen asuntomarkkinatilanne, kilpailijat
- Alueen väestörakenteen kehitys sekä toimintaympäristö ja sen muutokset
- Pääomamenojen kehityksen arviointi
- Miten yhteisön talous kehittyy pidemmällä ajanjaksolla
- Taloudellisten vaikeuksien syyt ja tehdyt toimenpiteet
- Omistajan tekemät toimenpiteet talouden tervehdyttämiseksi / taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemiseksi

Kun taustatyö on tehty...

- Pohdinta, miten edellä mainitut tekijät vaikuttavat
 - yhteisön kohteiden tai yksittäisen kohteen käyttöasteisiin
 - vuokra- tai vastiketason
 - yhteisön toimintaan muutoin
- Yhteisön vuokra-asuntokannan luokittelu
- Onko tuleva kehitys joiltakin osin negatiivista
- Kuinka tähän kehitykseen varaudutaan
 - yhteisön omat toimenpiteet
 - omistajan toimenpiteet
 - onko tarvetta hakea Valtiokonttorilta tervehdyttämistoimenpiteitä
- Yhteisön vuokra-asuntokannan luokittelu



Yhteisön omat toimenpiteet talouden tasapainottamiseksi

- Yhteisön ja omistajan toimenpiteet ensisijaisia
- Toiminnan ja talouden tehostaminen, kulujen kilpailutus, markkinointi
- Korjausten ja peruskorjausten sopeuttaminen vastaamaan tulevaisuuden näkymiä, kohdistaminen säilytettäviin kohteisiin
- Korjausten aikataulutus ja rahoitus
- Onko tarve sopeuttaa asuntokannan määrää – millä toimenpiteillä ja mistä kohteista luovutaan
 - käyttötarkoituksen muutokset
 - myynnit
 - purkaminen
 - siirto kunnan omistukseen (esim. erityisryhmäkohteet)
- Kokonaissuunnitelma tehtävistä toimenpiteistä ja niiden aikataulusta

Omistajan toimenpiteet yhteisön tervehdyttämisessä

- Avun tarpeen ja yhteistyön kohteita
 - yhteistyö tarvittavissa päätöksissä, esim. käyttötarkoituksen muuttaminen, lausunnot aravarajoituksista vapauttamiselle ja purkuluvulle
 - käyttötarkoituksen muutos erityisasumiseen – remontit uuteen käyttötarkoitukseen muuttamiseksi
 - oman pääoman vahvistaminen
 - myytävän tai purettavan kohteen lainojen pois maksaminen ja purkamiskulut
- Auttamisen keinoja mm.
 - avustukset
 - rahoitus- ja vakuusjärjestelyt
 - omien varojen korottomuus
 - omistajalta olevien lainojen pääomittaminen

Suunnitelma tarvitaan myös muita tervehdyttämistoimenpiteitä haettaessa

- Yhteisön tervehdyttämissuunnitelma laadittava myös akordeja ja vapaaehtoista yrityssaneerausta haettaessa
- Rajoitusakordia varten lisäksi selvitys akordin myöntämisen vaikutuksista yhteisön talouteen
- Purkuakordissa myös
 - kokonaisselvitys purkamiskustannuksista
 - purkamisen ja mahdollisen purkuavustuksen vaikutuksista yhteisön taloudelliseen tilaan
 - akordin myöntämisen vaikutukset yhteisön talouteen
 - kuinka mahdollisen akordin jälkeen jäljelle jäävän aravalainan takaisinmaksu järjestetään
- Vapaaehtoisessa yrityssaneerauksessa perusedellytyksenä suunnitelma, joka sisältää laaja-alaisesti toimenpiteitä tilanteen ratkaisemiseksi ja talouden tasapainottamiseksi

Asiakaspalvelu auttaa

Neuvoja tervehdyttämistoimenpiteiden ja rahoitusratkaisujen hakemisen suunnitteluun ja hakemiseen asiakaspalvelustamme

puh. 0295 50 3020
ma–pe klo 10.00–15.00

Myös sähköpostilla
erityisrahoitusjarjestelyt@valtiokonttori.fi





Kiitos!

