

Turun Ylioppilaskyläsäätiö - Studentbystiftelsen i Åbo sr  
Tuula Kanervisto  
Yo kylä 12 A  
20540 TURKU

## ARAVARAJOITUKSISTA VAPAUTTAMINEN

Hakija Turun Ylioppilaskyläsäätiö - Studentbystiftelsen i Åbo sr, Y-tunnus 0142348-6

Kohde Vuokralat, jotka sijaitsevat seuraavalla kiinteistöllä:  
Kiinteistötunnus 853-001-0047-0005 (4 rakennusta, 17 asuntoa, 1156 m<sup>2</sup>)  
Laitostunnus 853-001-0047-0003-L1  
Pysyvä rakennustunnus 103440041H, 103440042J, 103440043K, 103440044L  
Hanketunnus 8860029

Sijainti Turku, Henrikinkatu 8 (Henrikki)

Rajoitukset Alkuperäiset rajoitukset ovat voimassa 06.11.2036 saakka.

Hakemus Vapautuksen myöntäminen aravarajoituslain mukaisista rajoituksista

### Hakemuksen perustelut

1. Turun Ylioppilaskyläsäätiö (jäljempänä TYS tai säätiö) hallitsee Turun kaupungin ja TYS:n välisen 20.6.1990 tehdyn ja 30.10.1991, 27.11.1991 ja 25.3.1992 muutetun vuokrasopimuksen perusteella Henrikki-nimistä opiskelija-asuntokohtetta Henrikinkadun varrella Turussa. Vuokrasopimus on voimassa 31.3.2035 asti.
2. Kiinteistöllä sijaitsee 1800-luvulla ja 1900-luvun alussa rakennettuja puutaloja, joihin TYS teki vuokrasopimuksen solmimisen jälkeen ARA-tuella peruskorjauksen 1990-luvun alussa. ARA-rajoitukset ovat voimassa vuoteen 2036 asti. Peruskorjauksen aravalaina on konvertoitu 4.9.2014. Konvertoidusta lainasta Henrikin jäljellä oleva osuus on 30.6.2021 tilanteessa 441 137,24 euroa.
3. Rakennukset ovat huonokuntoisia, eikä niitä voida käyttää vuokrakauden loppuun ilman mittavia peruskorjaus- ja ylläpitokustannuksia. Säätiön hankkimien ulkopuolisten asiantuntija-arvioiden mukaan rakennusten ulkopuolinen peruskorjaus vaatisi suuruusluokaltaan noin 5 miljoonan euron panostuksen.
4. Asemakaavassa on suojelumerkintä. Peruskorjauksen suunnittelu ja toteutus olisi tehtävä yhteistyössä museoviranomaisen kanssa. Museaalisen kohteen peruskorjauksen kustannusennusteeseen sisältyy tunnetusti erityisiä epävarmuuksia. Peruskorjauksen jälkeen vuokrataso olisi huomattavasti nykyistä korkeampi, eikä peruskorjauksen jälkeiset vuokrat enää soveltuisi opiskelija-asuntokohteelle.
5. Säätiön strategiassa uudistuotannon painopiste on Ylioppilaskylässä. Lisäksi Ylioppilaskylän itäpuoleen kohdistuu peruskorjaustarve kuluvalle vuosikymmenellä. Vaikka Henrikin sijainti on opiskelija-asunnoille erinomainen Yliopistokampuksen kupeessa, ei kohteen huonokuntoisuudesta johtuva välttämätön ja mittava taloudellinen panostus 18 asunnon kohteeseen olisi perusteltavissa, varsinkaan kun säätiö hallitsee sitä runsaan 10 vuoden kuluttua päättyvän vuokrasopimuksen nojalla. Jos panostusta ei tehdä ja kohde säilyy TYS:n hallinnassa vuokrasopimuksen loppuun, on todennäköistä, että se jää tyhjilleen ennen vuokrasopimuksen päättymistä, mikä puolestaan aiheuttaisi taloudellisia menetyksiä ja mainehaittaa säätiölle.

**Päätös** Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) myöntää edellä esitetyillä perusteilla yllä yksilöidylle kohteelle kokonaan vapautuksen aravarajoituslain mukaisista rajoituksista.

Rakennukset ovat huonokuntoisia ja suojeltujen rakennusten peruskorjauskustannukset nostaisivat asumiskustannukset niin korkeiksi, ettei asunnoille riittäisi enää kysyntää opiskelija-asuntokohteena.

Rajoituksista vapauttamisen edellytyksenä on, että

1. valtion asuntolaina tai aravalaina erääntyneine lyhennyksineen ja korkoineen maksetaan kokonaan takaisin vapautettavan asunnon tai talon osalta.
2. valtio vapautetaan asuntotuotantolain 13 a §:n mukaisesta vastuusta.

Jos lainasaatavaa ei ole kyetty turvaamaan pakkotäytäntöönpanossa tai sen sijaan tehtävässä Valtiokonttorin hyväksymässä vapaaehtoisessa luovutuksessa, ei rajoituksista vapautumisen edellytyksenä kuitenkaan ole tällaisen saatavan maksaminen tai valtion vapauttaminen takausvastuusta.

**Sovelletut oikeusohjeet**

Aravarajoituslaki (1190/1993) 16 §:n 1 ja 5 momentti

**Muutoksenhaku**

Tähän päätökseen saa hakea oikaisua ARAlta 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista oheisen oikaisuvaatimusosoituksen mukaisesti.

Hannu Rossilahti  
ylijohtaja

Helena Nevala  
lakimies

**TIEDOKSI:** Valtiokonttori / Aravalainat  
Turun kaupunki

## Oikaisuvaatimusosoitus

Oikaisumenettelysäännös	Aravarajoituslaki (1190/1993) 21 §  Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001) 41 §  Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi (1281/2004) 13 § ja valtionavustuslaki (688/2001) 34 §
Oikaisuvaatimusviranomainen	Päätökseen tyytymätön saa hakea muutosta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta (ARA)
Oikaisuvaatimusaika	Oikaisuvaatimus on toimitettava ARAlle ennen viraston aukioloajan päättymistä viimeistään 30. päivänä päätöksen tiedoksisaantipäivästä sitä päivää lukuun ottamatta.
Oikaisuvaatimuskirje ja sen liitteet	Vaatimus on tehtävä kirjallisesti. Kirjelmässä on ilmoitettava seuraavat asiat: <ul style="list-style-type: none"> <li>- päätös, johon vaaditaan oikaisua</li> <li>- miltä kohdin päätöstä vaaditaan oikaistavaksi ja muutokset, joita vaaditaan tehtäväksi</li> <li>- perusteet, joilla oikaisua vaaditaan</li> <li>- vaatimuksen tekijän nimi ja yhteystiedot (postiosoite, sähköpostiosoite ja puhelinnumero)</li> <li>- vaatimus on allekirjoitettava ja siihen on liitettävä oikaisuvaatimuksen alainen päätös tai sen jäljennös</li> <li>- muuta materiaalia, johon halutaan nojautua</li> </ul>
Oikaisuvaatimuksen toimittaminen	Omalla vastuulla oikaisuvaatimuksen voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Asiakirjat on jätettävä postiin niin ajoissa, että ne ehtivät perille oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.  Käyntiosoite: Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, Vesijärvenkatu 11 A, Lahti Postiosoite: PL 30, 15141 LAHTI

Asiakirjan sähköinen allekirjoitus.  
Elektronisk underskrift av dokument.  
Electronic signature of a document.

## ALLEKIRJOITUKSET

---

Allekirjoittaja	<b>Helena Nevala</b>
Allekirjoitusaika	23.09.2021 12:46
Allekirjoittaja	<b>Hannu Rossilahti</b>
Allekirjoitusaika	23.09.2021 15:36

## ASIAKIRJAT

---

Asiakirja                      ARA 05 01 01 2021 85 Turku.pdf