



4

**Lausunto Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen Patolakoti Oy:n vapauttamisesta aravarajoituksista**

HEL 2015-006795 T 10 07 03

**Päätösehdotus**

Asuntolautakunta päättää puoltaa Helsingin Vanhustyöryhdistys ry:n hakemusta, joka koskee osoitteessa Siltavoudintie 14, 00640 Helsinki; sijaitsevan palvelutalon, Patolakoti Oy:n, vapauttamista aravarajoituksista. Lautakunnan näkemyksen mukaan aravarajoituksista vapauttaminen on perusteltua taloudellisista ja toiminnallisista syistä.

**Tiivistelmä**

Helsingin Vanhustyöryhdistys ry on päättänyt hakea omistamansa, osoitteessa Siltavoudintie 14, 00640 Helsinki; sijaitsevan palvelutalon, Patolakoti Oy:n vapauttamista aravarajoituksista ja pyytää asunto-osaston lausuntoa asiasta.

Patolakoti Oy on Helsingin Vanhustyöryhdistys ry:n omistama ja ylläpitämä palvelutalo, joka tunnettiin aikaisemmin nimellä Patolan Vanhainkoti Oy. Palvelutalo valmistui vuonna 1963. Talo on nelikerroksinen ja hissillinen, asuinkerrokset ovat kolmessa ylimmässä kerroksessa. Asuntoja on yhteensä 40. Asunnoista 15 on tehostetun palveluasumisen asuntoa ja niiden lisäksi talossa on 12- ja 13 -paikkaiset muistisairauksien hoitoon erikoistuneet ryhmäkodit.

Asuntojen koko on 12,5 m<sup>2</sup>. Asunnoissa on wc, muttei suihkutiloja. Ryhmäkodeissa on yksi invamitoitettu wc ja suihku 12- ja 13 asukaspaikkaa kohden. Tehostetun palveluasumisen kerroksessa ei ole lainkaan invamitoitusta hygieniatiloissa. Pohjakerroksessa on sauna ilman wc- tiloja. Saunaan on mahdollista päästä suihkutiloilta. Paareja ei talossa voi käyttää koska käytävät ovat kapeat. Pyörätuoli mahtuu hissiin vain ilman jalkatukia.

Talo ei enää vastaa nykyisiä määräyksiä ja palvelutalossa asuvien muistisairaiden tarpeita, minkä vuoksi Helsingin kaupunki ei enää sijoita asukkaita palvelutaloon. Tilat eivät tyydytä myöskään uusien yksityisasukkaiden tarpeita. Talon 40 paikasta on nyt täytettynä 30, osa lyhytaikaisilla asukkailla. Kuormitusprosentti oli 78 % vuonna 2014. Helsingin kaupungin sijoittamia asukkaita on tällä hetkellä 26. He voivat elää elämänsä loppuun Patolakodissa.



Rakennuksen käyttömahdollisuuksia on selvitetty kahden vuoden ajan yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa. Rakennuksen käyttö nykyisellään ei ole mahdollista muuhun palvelu- tai tukiasumiseen koska huoneissa ei ole keittiö- ja suihkutilaa. Helsingin kaupungin arkkitehtien mukaan asuntorakentaminen ei olisi kaavamutoksen jälkeenkään tontille mahdollista, sillä autopaikoille ei ole vaadittua tilaa tontilla. Yksi maan alle rakennettu autopaikka tulisi maksamaan arvion mukaan 45 000 €, niiden rakentaminen nostaisi asumisen hintaa kohtuuttomasti.

Talon ylläpito on tullut taloudellisesti kannattamattomaksi. Siksi Patolakoti Oy:n hallitus on päättänyt, että se ei tule korjaamaan taloa tai rakennuttamaan sitä uudelleen.

Rakennus on nyt tarkoitus myydä taholle, joka tekisi perusteellisen remontin ja rakennettavat uudet asunnot tulisivat suunnitelmien mukaan kriisi- ja mielenterveysasukkaiden käyttöön tukiasuntoina. Alustavien suunnitelmien mukaan tiloihin tulisi myös lähiympäristöä palvelevia yhteistiloja. Mahdollisella uudella ostajalla ei ole yleishyödyllisyysstatusta. Myynnin yhteydessä aravalaina maksetaan kokonaisuudessaan pois.

## Esittelijän perustelut

Esittelijä toteaa, että aravarajoitusten voimassa ollessa yhtiön asuntoja on käytettävä vuokra-asuntoina ja asukkaiden valinnan perusteena on sosiaalinen tarkoituksenmukaisuus ja taloudellinen tarve.

Aravarajoituslain (1190/1993) 16 §:n mukaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) voi myöntää hakemuksesta vapautuksen ARA-vuokra-asuntoja koskevista rajoituksista. Vapautus voidaan myöntää, jos se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä sekä tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä, taikka vapauttamisen on muu erityinen syy. Vapautus voidaan myöntää kaikista tai osasta rajoituksia ja vapautukselle voidaan asettaa ehtoja.

Rajoituksista vapautuminen edellyttää valtion asunto- tai aravalainan takaisinmaksamista.

Vapauttamisen hakeminen on suositeltavaa alueilla, joilla esiintyy jatkuvasti vuokra-asuntojen vajaakäyttöä eikä sen arvioida vähenevän tulevaisuudessakaan. Kasvukeskusalueilla ja muilla sellaisilla paikkakunnilla, joilla vuokra-asunnoille on kysyntää, asuntomarkkinaperusteinen rajoituksista vapauttaminen ei ole yleensä mahdollista, vaan sille on oltava jokin poikkeuksellinen erityinen syy. Yksittäistapauksessa voi kuitenkin syntyä tilanteita, joissa aravavuokratalon myyminen esimerkiksi muulle kuin aravarajoituslaissa



säädetylle taholle voi olla alueen asuntomarkkinatilanne huomioon ottaen perusteltu vaihtoehto, jolla voidaan välttää suurten luottotappioiden syntyminen.

Vapauttamispäätöstä harkittaessa kiinnitetään huomiota siihen, kuinka hakija pyrkii turvaamaan asukkaiden aseman ja ottaa huomioon hyvän vuokratavan vuokrien korotuksissa sekä muutoinkin asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain velvoitteet.

Patolakoti Oy:n hakemus on perusteltu taloudellisilla ja toiminnallisilla syillä. Ilmeisesti tässä kohteessa esille tulleet haasteet ovat ylittämättömiä, ja toiminnan jatkaminen nykyisessä muodossa on tullut mahdottomaksi. Taloa harkitaan luovutettavaksi taholle, joka tulisi huolehtimaan korjaus- ja muutostöistä siten, että talon myöhempi käyttö on yhteiskunnallisesti perusteltua ja tarkoituksenmukaista. Myös Patolakodin palvelutalon nykyisten asukkaiden asema on aravarajoituslain säännösten mukaisesti turvattu.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Markku Leijo

Lisätiedot

Marjaana Santala, lakimies, puhelin: 310 34108  
marjaana.santala(a)hel.fi

Liitteet

1 Patolakoti Oyn kirje

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus, aravalain ym. tuettua asumista koskevien lakien mukainen päätös

Otteet

Ote  
Hakija

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimus, aravalain ym.  
tuettua asumista koskevien lakien  
mukainen päätös

Asunto-osasto