

Kaavin Vuokratalot Oy: talouskatsaus 1.1.-31.8.2024 ja käytännön järjestelyt

Kunnanhallitus 18.11.2024 § 174

22/02.02.02/2024

Valmistelija

Juho Pulkka, hallintojohtaja, puh. 040 533 1302

Kaavin Vuokratalot Oy on antanut katsauksen taloudellisesta tilanteesta ja toiminnasta ajalta 1.1.-31.8.2024.

1.1.2024 yhtiön omistuksessa on 87 vuokrattavaa asuntoa kuudessa eri kohteessa. Vuokrattavia asuineliöitä on 4645 m². Keskivuokra 100 %:n käyttöasteella laskettuna on 11,14 €/m²/kk. Budjetoitu keskivuokra 9,18 €/m²/kk.

1.4.2024 toteutettu vuokrakorotus oli 0,60 €/m²/kk. Kaavinrinteen kerrostalojen peruskorjatuissa asunnoissa vuokra on 11,69 €/m²/kk, Lokkitie 5 rivitalossa, jossa lämmitys ei sisälly vuokraan, 9,54 €/m²/kk ja muissa taloissa 10,92 €/m²/kk.

Vuokrat on määritelty ns. omakustannusperiaatteen mukaan.

Asuntojen kysyntä on koko alkuvuoden ollut suhteellisen vilkasta. Useita asuntoja on ollut lyhytaikaisessa vuokrauksessa paikkakunnalla työskentelevillä yrityksillä. Joitakin asuntoja ei ole voitu vuokrata niiden huonokuntoisuuden vuoksi.

Ajalla 1.1.-31.8.2024 on ollut tyhjänä asuntojen lukumäärästä laskettuna keskimäärin 13,9 asuntoa (n. 15,9 %). Edellisenä vuonna vastaavana aikana tyhjänä oli 16 asuntoa (18,4 %).

Käyttöaste laskettuna kaavalla toteutuneet vuokratulot/100 % käyttöasteen vuokratuloilla on noin 81,9 %. Mikäli toteutuneista vuokratuloista vähennetään ko. ajalta kertyneet vuokrasaavat noin 22.600 euroa käyttöasteeksi tulee 76,3 %. Kaikkiaan vuokrasaavia on noin 50.000 euroa.

Vuonna 2024 maksettavat lainanlyhennykset ovat 140.206,90 € ja korkomenot 38.213,29 €. Lainanlyhennyksiä ja korkoja on elokuun loppuun mennessä maksettu yhteensä 112.282,96 €. Lainamäärä 1.1.2024 oli 2.646.216,40 € ja on vuoden lopussa 2.506.009,50 €. Määrissä ovat mukana Kaavin kunnan myöntämät pääomalainat yhteensä 507.000 € ja antolaina 200.000 €. Valtiokonttorin lainojen saldo vuoden lopussa on 376.595,87 € ja Osuuspankin lainan saldo 1.422.413,70 €.

Yhtiö on pystynyt maksamaan kaikki laskut ajallaan pankkitilillä olevan limiitin turvin. Yhtiö on velkaa Kaavin kunnalle noin 66.450 euroa. Maksamattomia vesi-, hallintopalvelukorvaus,- korko- ja kiinteistöhoitolaskuja on vuosilta 2020, 2021 ja 2022.

Useiden asukkaiden tiukentunut taloustilanne näkyy joidenkin kohdalla lisääntyneinä ja suurinakin vuokrarästeinä, ja ne vaikuttavat yhtiön talouteen ja maksuvalmiuteen heikentävästi.

Yhtenä loppuvuoden tärkeimpänä tehtävänä tulee olemaan poismuuttaneiden asukkaiden saatavien perintätoimenpiteet ja nykyisten asukkaiden ajantasainen maksujen seuranta ja perintä.

Ajalla 1.1.-31.8.2024 kiinteistöjen hoitomenot yhteismäärältään ovat toteutuneet lähes budjetoidusti. Ylitystä on lämmitys- ja sähkökuluissa. Kaavin kunta ei peri vuonna 2024 hallintopalvelukorvausta. Vuosikorjauksiin on vielä käytettävissä noin 45.000 €, koska em. aikana ei ole tehty mitään suurempia korjauksia. Loppuvuonna tullaan mm. uusimaan muutamia kattokaivoja ja remontoimaan joitakin huonokuntoisia asuntoja. Remontteja tehdään kuitenkin vain yhtiön maksuvalmiuden sallimissa rajoissa.

Koparanrinteen rivitalojen purkaminen on toteutettu touko-heinäkuun aikana. Purkutyöurakan kilpailutuksen jälkeen urakoitsijaksi valittiin Kiinteistöpalvelut Jyrki Kähkönen Oy, Kuopiosta. Urakkahinta verollisena oli 34.075,20 €. Aikaisempina vuosina on toteutettu purkuun liittyviä selvityksiä ja tutkimuksia, joista syntyneet kustannukset on kirjattu niiden tekovuosille. Purkukustannukset kaikkiaan olivat 45.971,11 €. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on myöntänyt yhtiölle avustuksen, jonka suuruus on 90 % hyväksyttävistä purkukustannuksista. Purkukustannuksilla ei kateta jätemaksuja, eikä jäteveroa. Hyväksytyt kustannukset olivat 28.150,30 €, josta maksettu avustus oli 25.335 €.

Vuokrataloyhtiön tehtäviä on hoitanut rakennustarkastaja Arto Vartiainen oman työnsä ohessa. Taloushallinnon tehtävät on ulkoistettu tilitoimistolle ja perintätehtävät Ropolle. Teknisen puolen tehtävien järjestelyjen vuoksi vuokrataloyhtiö on palkannut entisen työntekijänsä Anja Räsänen auttamaan yhtiön tehtävissä. Hänen työsopimuksensa jatkuu vuoden loppuun saakka.

Katsaus toimitetaan konserniohjeen mukaisesti Kaavin kunnalle tiedoksi.

Kaavin Vuokratalot Oy:n hallitus käsitteli asian kokouksessaan 7.10.2024.

Vaikutusten arviointi

-

Esittelijä

Hallintojohtaja

Päätösehdotus

Kunnanhallitus merkitsee tiedokseen Kaavin Vuokratalot Oy:n talouskatsauksen 1.1.-31.8.2024 ja muut käytännön järjestelyt loppuvuoden ajaksi.

Päätös

Esityksen mukaan.

Harri Korhonen, Hilikka Tiilikainen, Elvi Heikkinen, Ari Räsänen ja Jarkko Taskinen poistuivat tämän asiakohdan ajaksi yhteisöjääviyden perusteella.

Toimenpiteet ja otteet