

Vuokrataloyhtiöiden neljännesvuosikatsaus ja tilinpäätökset

KH 27.02.2024 § 49
157/02.01.01/2023

VALMISTELIJA:

toimitusjohtaja Sanna Valtanen p. 050 592 7307

Kiinteistö Oy Järvenneito ja Kiinteistö Oy Mäyrä ovat Utajärven kuntakonserniin kuuluvia tytäryhtiöitä. Järvenneidon koko osakekannan on sen perustamisesta lähtien omistanut Utajärven kunta. Mäyrän osakkeista kunta omistaa 82 % ja Stora Enso Oyj on vähemmistöosakkaana. Yhtiöt omistavat aravalainalla rakennettuja vuokra-asuntoja Utajärven kunnan alueella.

ARA-vuokra-asunnoista perittävistä vuokrista säädetään korkotukilain (604/2001) 13 §:ssä ja aravarajoituslain (1190/1993) 7 §:ssä, jotka vastaavat sisällöltään toisiaan. Asuntojen vuokranmäärityksessä on noudatettava omakustannuseriaatetta laissa säädetyn rajoitusajan ajan. Pääsääntöisesti käyttö- ja luovutusrajoitukset ovat voimassa 40 – 45 vuotta. Vuokranmäärityksessä omakustannuseriaate tarkoittaa sitä, että vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrään, joka tarvitaan muiden tuottojen lisäksi kattamaan asuntojen ja niihin liittyvien asumista palvelevien tilojen rahoitusmenot ja hyvän kiinteistönpidon mukaiset hoitomenot.

Asuntoihin haetaan asuntohakemuksella, jonka liitteeksi on toimitettava tulo- ja varallisuustiedot. Asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Näitä arvioidaan hakijaruokakunnan asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella. Asukkaiden valinta on laissa säädeltyä.

Vuokrataloyhtiöiden toiminta jatkui tilinpäätösvuonna entisenkaltaisena. Järvenneito on purkanut kehittämistoimenpiteenä suunnitelmansa mukaisesti tilinpäätösvuonna viiden asunnon rivitalon. Purkutoimenpiteitä jatketaan vielä vuosien 2024 – 2026 aikana (4 taloa). Tehtyihin purkuihin on saatu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen myöntämät purkuavustukset, joita ilman purkutoimia ei olisi voitu toteuttaa. Tilinpäätösvuonna toteutettiin joitakin huoneistoremontteja mutta muutamia remontteja on jouduttu jättämään toteutettavaksi myöhemmin.

Tilinpäätösvuonna käyttöasteet Järvenneidon puolella laskivat viime vuosien tasosta jonkin verran. Käyttöasteiden lasku johtui osittain tyhjillään olevista asunnoista, jotka odottavat remontteja sekä purkua odottavien talojen asteittaisesta käyttöasteen laskusta. Mäyrän käyttöasteet ovat viime vuosina pysyneet korkealla tasolla ja tässä talon sijainnilla on suuri merkitys. Asuntojen kysyntään on kuitenkin voitu vastata kohtuullisessa ajassa. Loppuvuodesta alkaen kysyntä pieniin asuntoihin on lisääntynyt.

Kiinteistö Oy Järvenneidon sekä Kiinteistö Oy Mäyrän tilinpäätökset vuodelta 2023 esitellään kokouksessa.

KUNNANJOHTAJA:

Kunnanhallitus merkitsee tiedoksi taloyhtiöiden neljännesvuosikatsauksen ja tilinpäätöksen ja lähettää sen edelleen valtuustolle tiedoksi.

PÄÄTÖS:

Hyväksyttiin.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Sanna Valtanen osallistui kokoukseen tämän asian esittelyn ajaksi klo 9.40 – 9.57.