

Khall 20.08.2024 § 187
135/02.05.03/2024

Valmistelija

Kunnanjohtaja Minna Kärkkäinen, minna.karkkainen@vaala.fi, 04004 855946

Hallintojohtaja Ari Niskanen, ari.niskanen@vaala.fi, 0400 855 924

Kiinteistö Oy Vaalan Niskalla on omistuksessaan 44 kappaletta rivitaloja, jotka ovat 17 eri osoitteessa. Tällä hetkellä yhteenlaskettu lämmitettyjen tilojen neliömäärä on 20 340 m². Asunnoissa asuu n. 260 kuntalaista, joka on 10,6 % kunnan väestöstä. Asukkaita on kaikista ikäluokista pienistä lapsista aina senioreihin.

Kiinteistökanta on jo varsin iäkästä lukuun ottamatta tänä vuonna valmistunutta uudisrakennusta. Rakennukset ovat rakennettu pääasiassa 1970-luvun ja 1990-luvun alkuosan välillä. Suurin osa huoneistoista on joko alkuperäisessä tai 1990-luvulla tehdyn remontin jälkeisessä kunnossa. Huoneistojen nykyinen kunto vaikeuttaa uusien vuokralaisten asuttamista, koska asunnot eivät ole houkuttelevia. Tulevina vuosina on käyttöasteen turvaamisen kannalta tärkeää, että asunnot saataisiin vastaamaan tämän päivän kysynnän tarpeita.

KOY Vaalan Niskan taloudellinen tilanne on muilta osin hyvin vakaa, mutta korkotason kova nousu yllätti uusinwestoinnista johtuvan rahoituskustannuksen. Vaalan kunta on tehnyt päätöksen 4 000 000 euron lainantakauksesta Kiinteistö Oy Vaalan Niskalle uudisrivitalojen rakennuttamiseksi. Tällöin on käyty keskustelua Vaalan kunnan päättäntäelimissä ja tiedostettu osakeyhtiön heikko taloudellinen tilanne ja todettu, että osakeyhtiö ei tule selviämään tulevaisuudessa ilman Vaalan kunnan avustusta. Lainojen korkotaso nousi huomattavasti investoinnin alettua. Korko vuodelle 2024 on n. 190 000 euroa. Lainanlyhennys Kuntarahoitukselle alkaa vuonna 2026, joka on vuodessa 145 454 euroa + korkokustannukset. Lisäksi tulee myös muiden lainojen lyhennykset ja korot.

Muiden kustannusten osalta tilanne on ennakoitavissa ja hallinnassa. Korjauksiin on vuositasolla aikaisempina vuosina käytetty n. 60 000–180 000 €. Nykyisellä korkotasolla ei huoneistokorjauksiin ole mahdollisuuksia, vaikka kiireellistä tarvetta on. Höylääjäntie 2 täyttöaste on nyt 100 %.

Vuoden 2024 01-06 osavuositarkastus on -13 123,60 euroa alijäämäinen ilman poistoja. Poistojen määrä tulee kasvamaan merkittävästi, kun Höylääjäntie 2 on otettu vastaan kesäkuun lopussa. Vuoden loppuun mennessä tulos painuisi noin -26 000 euroa alijäämäiseksi. Osakeyhtiön ei ole tarkoitus tehdä tulosta, vaan tilinpäätöksessä pyritään nolla-tulokseen.

Kiinteistö Oy Vaalan Niska pyytää Vaalan kunnalta avustusta vuodelle 2024 seuraavasti:

- loppuvuoden 2024 Kuntarahoituksen korkokuluun noin 95 000€,
- Sahanrannantie 4 katon uusiminen ja palokatkojen saattaminen turvalliselle tasolle noin 55 000€,
- Oikotie 1 ja Rivitie 2 kattoläpivientien eristämien ja Vilpe uusimiset 11 000€,

- Taimentie 2 vesikourukorjaukset ja lumiesteiden asennukset 4500€,
- Vanhustentaloyhdistyksen fuusioituminen Kiinteistö Oy Vaalan Niskaan varainsiirtovero noin 10 000€

Eli yhteensä noin 200 000 euroa. Kiinteistöjen korjausten todelliset kulut selviävät, kun työt ovat valmiita. Avustusta nostetaan todellisten kulujen mukaan, ei ylimääräistä.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Kärkkäinen Minna

Päätösesitys

Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle että se avustaa Kiinteistö Oy Vaalan Niskaa vuonna 2024 200 000 eurolla. Avustusta nostetaan vain todellisten kulujen mukaan.

Sanna Kuisma esitteli pykälää asiantuntijana (Koy Vaalan Niskan toimitusjohtaja) ja poistui kokouksesta ennen asian käsittelyä ja päätöksentekoa klo 16.39

Esa Karjalainen poistui yhteisöjäävinä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 15.40-16.46.

Matti Haloinen toimi pykälän ajan puheenjohtajana (klo15.40-16.46)

Päätös

Hyväksyttiin