

KAUPUNGINHALLITUKSELLE

KOTIKOIVUN VÄLIAIKAINEN RAHOITUS

Oriveden Kotikoivu Oy:n hallitus on käsitellyt taloudellista tilannetta ja rahoitustarpeita talousarvion käsittelyn yhteydessä. Kustannustason poikkeuksellisen nousun ja käyttöasteiden laskeminen 83%:iin johti poikkeukselliseen 11,8%:n vuokrankorotuksiin. Enemmänkin olisi jälkilaskelmien mukaan pitänyt korottaa, mutta oli tehtävä kompromissi. Korotus oli kova pala monille kotikoivun asukkaille, jotka muutenkin taistelevat toimeentulonsa kanssa.

Käyttöasteiden laskun taustalla on tietysti monia syitä, mutta yksi merkittävimmistä on peruskorjausten viivästyminen. Kiinteistöjen kunto rapistuu, eikä kauan odotettuja korjauksia ole päästy aloittamaan kuin 2 kohteen osalta. Huoneistokorjaukset on jouduttu pysäyttämään kohteissa, joiden peruskorjauksen etenemisestä ei ole päätöstä, jotta vältetään turhat investoinnit. Remontoimattomia asuntoja ei voi myöskään vuokrata.

Lisäksi kaupungin kohteiden talvikunnossapidon epäonnistuminen toi odottamattoman suuret ylimääräiset kulut. Yksikköhinnat moninkertaistuivat ja samaan aikaan tuli poikkeuksellisen lumisia talvia. Aiemmin talvikunnossapito on maksanut 40.000 - 60.000 euroa vuodessa talvesta riippuen, mutta kilpailutuksen jälkeen kustannukset ovat olleet kahtena vuotena peräkkäin n. 200.000 euroa. Kuitenkin tämän vuoden uusimmassa kilpailutuksessa kaupunki sitoutui 3 vuoden sopimukseen samoilla korkeilla yksikköhinnoilla

Toukokuussa tullee 183.000 euron auras ja hiekoituslaskulle pyydettiin maksuaikaa, mutta koska se ei ollut mahdollista toivotulle 2 vuodelle, se täytyy rahoittaa lainalla.

Koska Kotikoivulla on muitakin rahoitustarpeita peruskorjausten, kiinteistöjen kohtalosta tehtyjen päätösten ja muutenkin epävarman taloustilanteen vuoksi, ne haluttaisiin yhdistää yhdeksi joustavaksi isommaksi lainaksi, jolloin jokaista jatkuvasti elävää rahoitustilannetta ei tarvitse käsitellä erikseen.

Kotikoivu tarvitsisi rahoitusta seuraavasti:

Viime talven poikkeuksellisen suuren auraslaskun maksamiseen 180.000 euroa. Lainaesityksellä tavoitellaan epäsuorasti pidempää maksuaikaa auraslaskulle, jotta pystytään maksamaan myös nyt tulevan talven auraslaskut ja käyttötalous ehtii sopeutua samanaikaiseen muidenkin kustannusten poikkeukselliseen nousuun. Vuokrankorotukset vaikuttavat vasta vähitellen.

Kääjäntie 7 A-B purkamiskuluihin 260.000 euroa, koska avustuksen saamisesta huolimatta kulut pitää maksaa ensin, ennen kuin avustusta voi nostaa (maksettuja kuitteja vastaan). Esitetyt kulut perustuvat rakennuttajakonsultin arvioon.

Asumispalvelut 03 5655 6125 :: asuntotoimisto@orivesi.fi :: Tsto Ma-Ke 9-11 :: Puh Ma-Ke13-14

Vapaat asunnot:
www.vuokraovi.com
Asumispalvelut:
www.orivesi.fi/asuminen/asumispalvelut

Postiosoite: PL 7 (Keskustie 23), 35301 ORIVESI
Ostolaskut: 08278971@scan.netvisor.fi (PDF, sähköpostilla)
Verkkolaskut: 003708278971 (Maventa 003721291126)

Toiminimi: Oriveden Kotikoivu Oy
Y-tunnus: 0827897-1
Kotipaikka: Orivesi

Laitamontie 1:n aravalainan loppuosan takaisinmaksuun n. 63.000 euroa (pääoma 62.512,72 plus korkokulut). Aravalaina on maksettava pois, jotta kiinteistö voi saada vapautuksen aravara-joista ja saada valtiokonttorilta akordin ja rivitalojen omistusoikeus saadaan siirrettyä. Jos kiinteistön myyntihinta on suurempi kuin jäljellä oleva lainan määrä, valtiokonttorin akordia (= aravalainan osittainen anteeksianto) ei voi saada. Ennen akordin hakemista on siis syytä odottaa ensin tuloksia huutokaupasta. Jos kiinteistöä ei saada myytyä, on edessä purkaminen, jos asuntojen muuttamista kolmioiksi ei haluta enää harkita. Mutta tuo laina pitää joka tapauksessa maksaa pois.

Kääjäntie 7 C-D ja Laitamontie 1:n myyntikulut jäänevät niin pieniksi, ettei niihin tarvita erillisrahoitusta. Kulut saadaan rahoitettua käyttötaloudesta ja mahdolliset myyntitulot kompensoivat menoja. Jos myynti ei onnistu, päätetään uusista toimenpiteistä ja niiden rahoituksesta.

Peruskorjaukset sisältävät riskin heikoista käyttöasteista. Korjausten keskellä asuntoja voi olla vaikea saada vuokratuksi tai niitä voidaan joutua käyttämään väistöasuntoina. Lisäksi lain mukaan asukkaille joudutaan antamaan asumishaittahyvitystä korjausten ajalta. Käyttöasteiden pudotus saattaa piinata Kotikoivua vielä vuosia, kunnes kaikkien kohteiden peruskorjaukset on tehty. Tämä vuokratulojen epävarmuus tulevina vuosina edellyttää joustavaa rahoitusta varsinaisen hankerahoituksen lisäksi.

Peruskorjausten osalta palataan rahoitustarpeisiin myöhemmin. Kotikoivu on päättänyt hakea peruskorjauksiin korkotukilainavarausta. Jos ARA:lta saadaan korkotukilainavarauksista myönteiset päätökset, tarvitaan rahoitusta omarahoitusosuuteen (ja ehkä lisäksi väliaikaisesti suunnittelu- ja rakennuttamiskustannuksiin) kunnes rakennustyöt alkavat. Omarahoitusosuudet olisivat oman pääoman sijoituksia, eikä lainoja.

Edellä selostetut rahoitustarpeet yhdistettynä lainaa tarvittaisiin yhteensä 503.000 euroa. Lainaa käytettäisiin joustavasti väliaikaiseen rahoitukseen vuoden 2025 loppuun asti, jos peruskorjausohjelma hyväksytään toteutettavaksi esitettyssä aikataulussa. Lainanlyhennykset alkaisivat peruskorjausten valmistuttua niin, että laina olisi maksettu takaisin viimeistään 10 vuodessa. Ylimääräiset lyhennykset olisivat kuitenkin mahdollisia kuluitta, jos rahoitustilanne paranee.

Lainan vakuudeksi tarjotaan Kotikoivun kiinteistöihin kiinnitettyjä panttikirjoja 403.000 euron edestä, joka on 80% lainan määrästä kaupungin aikaisemman vakuuskäytännön mukaisesti.

Lisätietoja antaa tarvittaessa toimitusjohtaja Veli-Pekka Naumanen, puh. 040 1339 250 tai veli-pekka.naumanen@orivesi.fi

Ystävällisin terveisin

ORIVEDEN KOTIKOIVU OY


Veli-Pekka Naumanen
toimitusjohtaja