

Saran asunnot Niemen asunnot Vuokran määräytyminen

Asukaskokous 29.5.2023



Vuokran määrittäminen ARA-asunnoissa

- Omakustannusperiaate: Vuokra määritellään niin, että se kattaa vuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaiset menot. Tällaisia menoja ovat:
 1. rakentamiseen otetun korkotukilainan lyhennys ja korko
 2. kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpito ja hoito
 3. kohtuullinen varautuminen perusparannuksiin (ei sisälly laskelmiin)
 4. asuntojen vuokraus ja hallinnointi (sisältyy toimistopalveluihin)
 5. omarahoitusosuuden korko 4 % (ei sisälly laskelmiin)
 6. omistajalle lain mukaan kuuluvat velvoitteet

Vuokraa maksetaan varsinaisen asunnon lisäksi jyvitetystä neliöstä, jossa mm. yhteistilat ja käytävät jaetaan asunnoille neliöiden suhteessa.

Lainamenot, Saran asunnot

- Saran asunnot

Korkotukilaina kohteen valmistuessa 2.6.2015 **1.459.400 euroa.**

Pääoma 31.12.2022 1.410 510,10 euroa

-lainamaksu 2/2022 oli 12.967,92 euroa, korko 1,163 %

-lainamaksu 1/2023 oli 27.375,61 euroa, korko 3,423 %

Asuntojen osuus lainasta 88,5 %

Lainan omavastuukorko 3,4 %. Omavastuun ylittävästä korosta valtiokonttori maksaa osan korkotukena. Korkotuen määrä vähenee joka vuosi. Tänä vuonna korkotukea maksetaan 78 % omavastuukoron ylittävästä osasta.

Vuokrassa yhden euron korotus tuo kiinteistölle tuloja 8.184 euroa.

Lainamenot, Niemen asunnot

Niemen asunnot

Korkotukilaina kohteen valmistuessa 13.6.2017 **1.657.026 euroa.**

Pääoma 31.12.2022 oli 1.623.398 euroa

- lainamaksu 2/2022 oli 8.267,84 euroa, korko 0,34 %

- lainamaksu 1/2023 oli 20.579,71 euroa, korko 1,84 %

Asuntojen osuus lainasta 88,8 %

Lainan omavastuukorko 1,7 %. Omavastuun ylittävistä korosta valtiokonttori maksaa osan korkotukena. Korkotuen määrä vähenee joka vuosi. Tänä vuonna korkotukea maksetaan 82 % omavastuukoron ylittävistä osasta.

Vuokrassa yhden euron korotus tuo kiinteistölle tuloja 6.540 euroa

Asuntojen ylläpito ja hoito kustannukset asunnot

- Vuoden 2023 talousarvio on tehty huomioiden kiinteistön erityispiirteet ja käyttötarkoitus. Luvut nojautuvat pitkälti edellisen vuoden toteutuneisiin kustannuksiin.
- Kuluvan vuoden talousarviossa on varauduttiin sähkön hinnan nousuun. Toteutunut sähkön hinta on ollut selvästi odotettua pienempi.
- Kaukolämmön hinta noussut keskimäärin 18 %. Talousarviossa ei ole varauduttu näin suureen hinnankorotukseen (koskee Saran asuntoja)
- Ostettavien palvelujen hinnat nousseet huomattavasti. Urakoitsijoiden taksat sidottu indekseihin. Hinnat nousseet reippaasti.
- Siivouskustannukset nousseet jo vuoden 2022 alussa, kun siivouspalvelut kilpailutettiin.

Esitys vuokrankorotukseksi, Saran asunnot

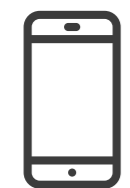
Hoitomenot yhteensä	90 890	
Rahoitusmenot		
Lainan lyhennys ja korko, kevään lainamaksu 27.375,61 e	54 000	arvio
Kaikki menot yhteensä	144 890	
Asunnot, yhteensä 682 m2	17,70	e/m2/kk
Vuokrat 1.1.2023		
Asunnon vuokrat	11,85	e/m2/kk
Asuntojen vuokrat yhteensä	96 980,00	
Vesi ja sähkö	5 400,00	
Tulot yhteensä	102 380,00	
Tulot- menot > alijäämä	- 21 462,72	
korotuksen jälkeen jäävä alijäämästä voidaan osa kattaa aiempien vuosien ylijäämällä		
Esitys		
Vuokra 1.9.2023 e/kk/m2	13,30	e/m2/kk
vesimasku	18	e/hlö/kk
Sähkömaksu sisältyy asunnon vuokraan 1.9.2023 alkaen		
Korotus 1.9.2023	1,45	e/m2/kk

Esitys vuokrankorotukseksi, Niemen asunnot

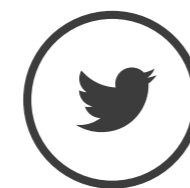
Hoitomenot yhteensä	68 760		
Rahoitusmenot			
Lainan lyhennys ja korko, kevään lainamaksu 20.579,	41 000	arvio	
Kaikki menot yhteensä	109 760		
Asunnot, yhteensä 545 m ²	16,78	e/m ² /kk	
Vuokrat 1.1.2023			
Asunnon vuokrat	12,08	e/m ² /kk	
Asuntojen vuokrat yhteensä	79 000,00		
Vesi ja sähkö	3 960,00		
Tulot yhteensä	82 960,00		
Tulot- menot> alijäämä	- 22 308,65		
korotuksen jälkeen muodostuva alijäämä voidaan kattaa aiempien vuosien ylijäämällä			
Esitys:			
Vuokra 1.9.2023 e/m²/kk	13,08	e/m²/kk	
vesimaksu	18,00	e/hlö/kk	
sähkösopimus A ja B-talot	20,00	e/hlö/kk	
C-talon asukkailla oma sähkösojimus			
Korotus	1,00	e/m²/kk	

Kiitos

Laukaa on maaseutumainen ja elinvoimainen n. 19 000 asukkaan kasvukunta Jyväskylän seudulla. Laukaassa on monipuoliset asumismahdollisuudet, toimivat palvelut, korkeaa osaamista ja monipuolista yrittäjyyttä.



014 267 5000



@LaukaanKunta



etunimi.sukunimi@laukaa.fi



facebook.com/laukaankunta



laukaa.fi



Laukaan kunta

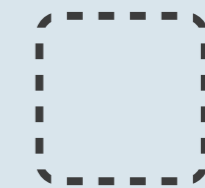


Pinta-ala:



825,45 km²

Rantaviivaa:



680 km

Asukasluku:



18 788

31.12.2021