

7.4.2021

Hallitusaloite

Salon Vuokratalot Oy on yhtiö, jonka osakekannan kokonaisuudessaan omistaa Salon kaupunki. Yhtiöllä on hallitus, jonka jäsenten valitsemisesta omistaja päättää varsinaisessa yhtiökokouksessa. Hallitus koostuu Salon kaupungin itse valitsemista luottamushenkilöistä ja asukasjäsenistä. Yhtiön hallitus tekee päätökset operatiivisesta toiminnasta ja valtuuttaa toimitusjohtajan toteuttamaan käytännössä sovitut asiat.

Salon Vuokratalot Oy:n taseessa oleva 6,4, milj. euroa on asuintalovaraus, joka tehdään tuloksen tasaamiseksi. Se on laskennallinen erä, joka tehdään tuloslaskelman ja taseen välillä. Tässä siirrossa raha ei liiku eikä sitä ole olemassa yhtiön tilillä.

Tuloslaskelmassa muodostuu verotettavaa tuloa, koska verottajan sallimat poistot ovat pienemmät kuin yhtiön maksamat lainanlyhennykset. Silloin joudutaan tulona keräämään isompi summa kuin mitä voidaan kuluna vähentää.

Salon Vuokratalot Oy ei ole asunto-osakeyhtiö, joten sitä ei koske velvollisuus tehdä kunnossapitotarveselvitystä. Asunto-osakeyhtiössä voidaan osakkeenomistajat velvoittaa maksamaan lisää vastiketta, jotta korjauksia voidaan toteuttaa. Salon Vuokratalot Oy:n ainoa tulonlähde ovat vuokralaisilta perittävät vuokrat ja käyttökorvaukset, eikä sen osakkeiden omistaja eli Salon kaupunki ole sijoittamassa yhtiöön pääomaa.

Vuokrien määrittämisessä noudatetaan ns. omakustannuseriaa, eli vuokrilla voidaan kattaa rahoitusmenot ja hyvän kiinteistönpidon mukaiset hoitomenot. Pitkällä aikavälillä yhtiö ei siis tuota voittoa eikä tappiota eikä se jaa osinkoa omistajilleen.

Vuokrat on pidettävä kohtuullisina, koska meillä on asukkaita, joiden vuokranmaksuun Kela osallistuu, ja se asettaa silloin ehtoja vuokran suuruudelle.

Budjettiin varataan vuosittain noin 1,5 milj. euroa remonttirahaa. Sillä katetaan kaikki korjausmenot (tapetoinnit, kylpyhuone- ja keittiöremontit, kodinkoneet, hissit, lämmitys- ja ilmanvaihtojärjestelmät, jne.) Vuosittain tehdään muutama isompi käyttövesiputki-, sukitus- tai kattosaneeraus, joskus tarpeen vaatiessa useampia.

Kaikki kilpailutusta vaativat hankkeet kilpailutetaan.

Asunnoissa remonttia tehdään useimmiten asukkaan vaihtuessa, jolloin isännöitsijä toteaa tarpeen. Asumisaikana aloite remontteihin tulee asukkaalta tai huoltomieheltä. Meidän tulee kohdella tasapuolisesti kaikkia asukkaita remonteja suunniteltaessa, jotta asumistaso pysyy samana kaikissa asunnoissa.

SART- järjestelmä oli meillä käytössä kesään 2020, jolloin se ARAn toimesta lakkautettiin.