



Kiinteistötoimitusmaksutaksan muuttaminen / AK

VD/8612/02.03.00.00/2017

AK/KJ/ET

Vuonna 2016 kiinteistötoimitusmaksutaksan mukaiset tulot olivat 378 000 euroa. Lain mukaan näiden tulojen suuruuden tulee vastata kiinteistötoimituksesta kunnalle aiheutuvien kokonaiskustannusten määrää (omakustannusarvo). Kaupunkimittauksessa tehdyn omakustannuslaskennan mukaan mm. tontin lohkomisen hintaa on alennettava, mutta toisaalta esim. rasisetöimituksen hintaa on nostettava. Taksan hintojen muutos vaikuttaa maksutulokertymään alentavasti noin yhdeksän prosenttia. Esitys sisältää myös lohkomismaksun perusteiden muuttamisen. Jatkossa maksun määrään vaikuttaisi tontille toteutettavissa olevan rakennushankkeen koko ja tyyppi, ei enää tontin pinta-ala.

Kunnan kiinteistöinsinöörin ja kiinteistörekisterin pitäjän suorittamasta kiinteistötoimituksesta ja muusta kiinteistönmuodostamislain (554/1995) tai kiinteistörekisterilain (392/1985) mukaisesta toimenpiteestä peritään maksu kiinteistötoimitusmaksulain (558/1995) ja kiinteistötoimitusmaksuasetuksen (1560/2001) säännösten mukaan.

Kiinteistönmuodostamislain mukaisia kunnan kiinteistötoimituksia asemakaava-alueella ovat mm. tontin lohkominen, yleisen alueen lohkominen ja rasisetöimitus. Maanomistaja hakee tontin lohkomista sekä sitä edeltävää tonttijakoa, joka on suunnitelma asemakaavassa osoitetun rakennuskorttelin alueen jakamiseksi tontteihin. Tonttijaon laatimisesta perittävän maksun muuttamista esitetään erikseen kaupunkisuunnittelulautakunnan päätettäväksi.

Tontin lohkomisessa tonttijaossa suunnitellut tontit muodostetaan rakentamis- ja kiinnityskelpoisiksi kiinteistöiksi, jotka merkitään uusina yksikköinä kiinteistörekisteriin. Lohkomistoimituksessa tai erillisessä rasisetöimituksessa kiinteistön hyväksi voidaan perustaa toisen rekisteriyksikön alueelle pysyväksi rasisitteena oikeus esim. kulkuyhteyttä tai johtojen sijoittamista varten tarvittavaan alueeseen.

Kiinteistönmuodostamislain mukaan tontin lohkomisen toimituskustannukset maksaa lohkontavan tontin omistaja. Yleisen alueen lohkomisen toimituskustannukset maksaa kunta. Rasisetöimituksen toimituskustannukset maksaa toimitusta hakenut tai siitä hyötyä saava kiinteistön omistaja.

Maanomistajien hakemien kiinteistönmuodostustoimenpiteiden määrät ovat Vantaalla edelleen alhaisella tasolla verrattuna esimerkiksi vuosiin 2001–2006. Alhainen taso johtuu omakotirakentamisen vähenemisestä. Vuosina 2001–2006 rekisteröitiin vuosittain keskimäärin 550 uutta tonttia, ja kiinteistötoimitusmaksutaksan mukaisista toimituksista ja toimenpiteistä saadut tulot olivat keskimäärin 462 000 euroa vuodessa. Vastaavat määrät vuosina 2007–2015 olivat keskimäärin 312 uutta tonttia ja 356 000 euroa vuodessa. Kaupunkimittauksen henkilöstön määrä on vuosina 2005–2016 vähennetty 89:stä 68:aan.

Lohkontujen tonttien määrät ovat viime vuosina vuorovuosin laskeneet ja nousseet edellisen vuoden määrään verrattuna. Vuonna 2016 merkittiin kiinteistörekisteriin 261 uutta tonttia, joista 38 kaupungin hakemina. Tonteista 37 kpl rekisteröitiin laadunmuuttamis- tai yhdistämispäätöksillä. Tontin lohkomisen kestoajan mediaani maanomistajan hakemuksesta tontin rekisteröintiin oli 56 vrk. Lisäksi suoritettiin 57 yleisen alueen lohkomistoimitusta ja 24 erillistä rasisetöimitusta. Taksatulot olivat 378 000 euroa.

Vuonna 2016 rekisteröidyistä tonteista 159 kpl oli yhden erillispientalon tontteja, 21 kpl kahden tai useamman pientalon tai rivitalojen tontteja, 47 kpl asuinkerrostalon tontteja, 23 kpl liike-, toimitila-,



teollisuus- tai varastorakennusten tontteja, 1 kpl erityisalueen tontteja, 4 kpl autopaikkojen tontteja ja 6 kpl yleisten rakennusten tontteja.

Lain mukaan kiinteistötoimitusmaksun suuruuden tulee vastata kiinteistötoimituksesta kunnalle aiheutuvien kokonaiskustannusten määrää (omakustannusarvo). Samanlaatuisista toimituksista voidaan määrätä samansuuruinen maksu silloinkin, kun yksittäisten toimitusten suorittamisesta aiheutuvat kokonaiskustannukset poikkeavat toisistaan.

Omakustannusten selvittämiseksi kaupunkimittauksen henkilöstö on 1.9.2014 alkaen kirjannut tietojärjestelmään päivittäin työajan käyttönsä palvelutuotteille ja niiden eri tehtäville. Tavoitteena on selvittää aiempaa tarkemmin omakustannushinnat. Lisäksi seurataan omakustannushintojen muutoksia, analysoidaan tuottavuutta ja asetetaan tuottavuustavoitteita. Omakustannuslaskennassa tehtäville vyörytetään niiden osuudet kaikista kaupunkimittauksen kustannuksista ja kymmenen prosentin yleiskustannuslisä. Aiemmat kustannuslaskennat, joilla tuotteiden omakustannuksia on arvioitu ja maksumuutoksia perusteltu, on toteutettu epätarkempina jälkiarviointina vuosina 1995, 2006 ja 2010.

Omakustannuslaskennan mukaan kiinteistötoimitusmaksutaksalla veloitettaviin tehtäviin käytetyn työpanoksen kustannusosuus vuonna 2016 oli 7,7 prosenttia kaupunkimittauksen henkilöstökustannuksista. Nykyinen voimassa oleva taksa ylittää omakustannushinnat tontin lohkomisen ja kiinteistön laadunmuutospäätöksen osalta, ja niiden keskimääräisiä maksuja on alennettava. Sen sijaan rasitetoimituksesta sekä rasitteiden poistamispäätöksestä perittävät taksan mukaiset maksut ovat alhaisemmat, kuin näiden toimenpiteiden todellinen omakustannushinta.

Esitettävä kiinteistötoimitusmaksutaksa on laadittu Kuntaliiton 2.12.2011 julkaiseman ohjeen mukaisesti. Asiakas tietää hinnan hakiessaan toimitusta. Toimituskorvaus edustaa toimituskohtaista keskiarvoa kunkin toimituslajin aiheuttamista vuotuisista työaika- ja muista kustannuksista.

Toimituskorvauksen lisäksi taksassa määritellään työkorvauksen veloitushintojen määräytymisperusteet. Työkorvausta käytetään harvinaisista tai erityisen paljon työpanosta vaativista toimituksista ja toimenpiteistä veloitettavan maksun määrittämiseen. Työkorvauksen veloitushinnat perustuvat lautakunnan erikseen päättämään kaupunkimittauksen henkilötyöveloitushinnastoon.

Kiinteistötoimitusmaksutaksan perusteita esitetään muutettavaksi. Maksun määrään vaikuttaisi tontille toteutettavissa olevan rakennushankkeen koko ja tyyppi, ei enää tontin pinta-ala. Poistettavaksi esitetään alennus useamman tontin lohkomisesta samassa lohkomistoimituksessa. Omakotitalotontin maksu alenisi keskimäärin 37 prosenttia. Ryhmäpientalo- ja rivitalotonttien maksu alenisi keskimäärin 24 prosenttia. Asuinkerrostalojen, liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten tonttien lohkomismaksu nousisi keskimäärin 50 prosenttia. Taksatuloilla ei rahoiteta katu- ja puisto-alueiden lohkomistoimituksia.

Rasitetoimituksen maksuun (3 §) esitetään 30 prosentin korotusta omakustannushinnan perusteella.

Vantaan nykyisen taksan mukainen omakotitontin lohkomismaksu on ollut keskimäärin 1 264 euroa. Tontin pinta-alaan perustuvat ryhmäpientalo- ja rivitalotonttien maksut ovat olleet keskimäärin 1 563 euroa ja asuinkerrostalojen, liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten tonttien lohkomismaksut keskimäärin 1 570 euroa.



Helsingin nykyisessä taksassa omakoti- ja paritalotontin lohkomisen perusmaksu on 1 450 euroa ja Espoon taksassa 1 000 euroa. Muiden tonttien lohkomisen perusmaksut ovat Helsingissä 1 610-2 200 euroa ja Espoossa 1 200-1 740 euroa tontin pinta-alasta riippuen.

Taksaesityksen mukainen omakotitontin lohkomismaksu Vantaalla on 800 euroa, ryhmäpientalo- ja rivitalotonttien maksu keskimäärin 1 189 euroa ja asuinkerrostalojen, liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten tonttien lohkomismaksu keskimäärin 2 364 euroa.

Taksan hintojen muutos vaikuttaa maksutulokertymään alentavasti noin yhdeksän prosenttia, jos erityyppisten tonttien määrät säilyvät ennallaan. Kaikista kiinteistönmuodostamistehtävistä kertyvä kokonaismaksutulo (560 000 euroa vuonna 2016) alenee kuitenkin vähemmän, noin seitsemän prosenttia, jos erikseen kaupunkisuunnittelulautakunnan päätettäväsi esitettävän tonttijaon laatimisesta perittävän maksun perusteita muutetaan siten, että maksun tulokertymä säilyy ennallaan.

Kiinteistötoimitukset ovat viranomaistoimintaa, joten niistä perittävät maksut ovat verottomia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.10.2017 § 23

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle vahvistettavaksi liitteen mukainen Vantaan kaupungin kiinteistötoimitusmaksutaksa voimaan tulevaksi 1.1.2018.

Käsittely:

Kiinteistöjohtaja lisäsi esittelyosan ensimmäisen, asiaa selventävän kappaleen ja poisti esittelyosan toisen kappaleen: "Lain mukaan kunnan ..."

Päätös:

Hyväksyttiin kiinteistöjohtajan esitys.

Liitteet:

- Vantaan kaupungin kiinteistötoimitusmaksutaksa 1.1.2018
- Voimassa oleva kiinteistötoimitusmaksutaksa

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:

kaupungingeodeetti Kimmo Junttila, puh. (09) 8392 2239, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi