



VTK Kiinteistöt Oy:n uusi pääomavuokran laskentamalli / PW

VD/8789/00.01.05.03/2020

PW/PS/UPM

Konserniohjeessa on määritelty sellaiset kaupungin tytäryhteisöjen toimenpiteet, joihin tarvitaan yleisjaoston ennakosuostumus. Tämän mukaisesti suostumus tarvitaan mm. merkittävän vuokrasopimuksen muuttamiseen. Osana tuottavuus- ja kasvutoimikunnan valmistelua VTK Kiinteistöt Oy:n pääomavuokran laskentatapaa on tarkasteltu uudelleen. Konsernijaosto on käsitellyt ja päättänyt ennakosuostumuksen antamisesta VTK:lle vuokramallin muutokseen kokouksessaan 9.11.2020.

VTK Kiinteistöt Oy on kaupungin kokonaan omistama tytäryhtiö, jonka toimialana on harjoittaa teollisuus-, logistiikkaliike-, toimisto-, ja julkisten tilojen käyttöön soveltuvien kiinteistöjen ja huoneistojen sekä urheilu- ja liikuntakasvatustoimintaa varten rakennettujen urheilutilojen vuokrausta ja tässä tarkoituksessa ja hallita kiinteistöjä ja rakennuksia sekä huoneistojen hallintaan oikeuttavia osakkeita ja arvopapereita, toimia rakennuttajana ja kiinteistökehittäjänä sekä harjoittaa arvopaperikauppaa, majoitus-, tapahtuma- ja ravintolatoimintaa. Yhtiön hallitukseen kuuluvat Hannu Vikman (pj), Jan Edelmann (vpj), Antti Lind, Tommi Matinlassi, Ann-Mari Patshijew, Suve Pääsukene, Merja-Liisa Vasarainen, Pekka Rautio ja Taina Raitanen. Yhtiön toimitusjohtajana toimii Jukka Antila.

Kaupunki vuokraa VTK Kiinteistöt Oy:ltä tiloja toimialojen käyttöön. Kaupungin maksamat vuokrat yhtiölle ovat liikehuoneistoista n. 18,7, milj. euroa / vuosi ja ylläpitovuokrat 4,5 milj. euroa/vuosi.

Kaupunginhallitus asetti 4.5.2020 §8 tuottavuus ja kasvutoimikunnan valmistelevaan tuottavuus- ja kasvuohjelmaa. Ohjelma sisältää ehdotuksia tarvittavista rakenteellisista muutoksista, toimenpiteistä kaupungin tulotason kehittämiseksi, pitkän aikavälin kulutustason tavoitetasoista sekä investointihankkeiden aikataulusta ja tavoitetasosta. Osana tuottavuus- ja kasvutoimikunnan valmistelua on valmisteltu konserniyhteisöjä koskevia tuottavuus- ja kasvutoimenpiteitä.

VTK Kiinteistöt Oy:n osalta tarkastelut ovat kohdistuneet pääomavuokran laskentatapaan, yhtiön investointeihin ja kohteiden myyntiin sekä konsernirakenteen yksinkertaistamiseen. Pääomavuokran osalta yhtiö on pyytänyt konsernijaostolta konserniohjeen mukaista ennakosuostumusta pääomavuokran laskentatavan muutokseen.

Uudessa esitetyssä pääomavuokran laskentamallissa yhtenäistetään yhtiön pääomavuokrien muodostuminen siten, että vuokrakohteiden vuotuinen oletuskuluminen on 2% ja teknisestä arvosta laskettava poisto on 4% (nykyisin vuotuinen oletuskuluminen 1,75%-2% ja poistot 3,5-4%), lisäksi vuosittainen korko laskee 0,5% (nykyisin 2,5%, uuden mallin mukaan 2%). Muutos on yleinen korkotaso huomioiden perusteltu. Lisäksi uudessa mallissa teknisestä arvosta laskettuja poistoja ja korkoa ei enää indeksoida elinkustannusindeksiin.

Pääomavuokran määrittelyn pohjana on vuokrakohteen reaaliarvo, jona käytetään indeksitarkistettua teknistä arvoa. Teknistä arvoa tarkastetaan vuokrakohteen valmistusvuodesta lukien huomioiden rakennuskustannusindeksin muutos ja vähentämällä vuokrakohteen vuotuinen 2% oletuskuluminen.

Pääomavuokra muodostuu teknisestä arvosta lasketusta 4%:n poistosta ja esitetyn uuden mallin mukaan 2,0%:n vuosittaisesta korosta kuitenkin siten, että käytetty korkokanta on vähintään yhtiön maksama vuosittainen kokonaiskorkokustannus lisättynä 0,5%:n marginaalilla. Pääomavuokran määrään



lisätään yhtiön suorittama maanvuokra, kiinteistövero ja kiinteistövakuutukset sekä hallinnon yleiskustannus 3% laskettuna pääomavuokrasta ja muista em. eristä. Maanvuokra, kiinteistövero ja kiinteistövakuutukset sidotaan elinkustannusindeksiin (1951=100).

Vuosivuokraa tarkistetaan vuosittain siten, että jälleenhankinta-arvoon ja tekniseen arvoon lisätään vuosittain tehdyt taseeseen aktivoitavat peruskorjausinvestoinnit.

Kokonaisvuokra määräytyy siten, että pääomavuokran määrään lisätään ylläpitovuokra. Ylläpitovuokra vastaa edellisen vuoden toteutuneita kustannuksia elinkustannusindeksin muutoksella tarkistettuna.

Verotusmenettelylain 29 §:n 1 momentin mukaan peitetyllä osingolla tarkoitetaan rahanarvoista etuutta, jonka osakeyhtiö antaa osakkeenomistajalleen tai tämän omaiselle osakkuusaseman perusteella tavanomaisista poikkeavin ehdoin taikka vastikkeetta. Alihinnoittelutilanteissa yhtiö perii osakkeenomistajalta tavallista alemman vastikkeen. Tällöin voi muun muassa olla kysymys osakkaalle luovutetusta hyödykkeestä peritystä alihinnasta taikka osakkeenomistajalta perimättä jätetystä vuokrasta. Pääomavuokran laskentatapaa muutetaan siten, että korko vastaa paremmin yleistä korkotasoa. Näin ollen kyse ei ole peitelystä osingosta.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 11 mukaan tekninen lautakunta tehtävälueellaan päättää tilakeskusjohtajan alaisen palveluyksikön hallinnassa olevien ja hallintaan tulevien toimi-, varasto- ja huonetilojen vuokralle ottamisesta ja -antamisesta tai muutoin käytettäväksi luovuttamisesta, kun vuokrattavan tilan huoneistoala on yli 500 m² tai vuokrasopimus laaditaan yli 10 vuoden ajaksi tai voimassa oleva sopimusta jatketaan yli yhdellä vuodella tai kysymyksessä on yli 14 vrk lyhytaikaisen käyttöoikeuden myöntäminen.

Tekninen lautakunta 2.12.2020 § 7

Tilakeskusjohtajan esitys:

Päätetään

- a) todeta konsernijaoston käsitelleen ja päättäneen ennakkosuostumuksesta VTK:lle vuokramallin muutoksesta 9.11.2020, ja
- b) hyväksyä VTK Kiinteistöt Oy:ltä vuokrattavien toimitilojen pääomavuokran laskentamallin muutos esittelytekstissä kuvatun mukaisesti.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Tilakeskus

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

Toimitilapäällikkö Pasi Salo, puh. 040 719 9700
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)