



Kiinteistötoimitusmaksutaksan muuttaminen/HP

VD/8365/02.03.00.00/2015

HW/PT/RP

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.

Lain mukaan kunnan kiinteistötoimitusmaksutaksasta päättää kunnanvaltuusto. Taksan mukaisia maksuja on muutettu viimeksi kaupunginvaltuuston päätöksellä 18.11.2013 § 12 ja ne ovat tulleet voimaan 1.1.2014.

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.

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

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

Kiinteistönmuodostamislain mukaan tontin lohkomisen toimituskustannukset maksaa lohkottavan tontin omistaja. Yleisen alueen lohkomisen toimituskustannukset maksaa kunta. Rasitetoimituksen 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. Vuonna 2014 merkittiin kiinteistörekisteriin 292 uutta tonttia, ja taksatulot olivat 435 000 euroa. Lohkottujen tonttien määrä oli lähtenyt kasvuun vuonna 2011 vähennyttyään sitä ennen viiden vuoden ajan, mutta tämän jälkeen lohkottujen tonttien määrät ovat aina vuorovuosin laskeneet ja nousseet edellisen vuoden määrään verrattuna. Tänä vuonna tontin lohkomisista on tehty sama määrä mutta haettu 20 kpl enemmän kuin vastaavana aikana viime vuonna. Tontin lohkomisen kestoajan mediaani maanomistajan hakemuksesta tontin rekisteröintiin on ollut 63 vrk vuoden 2015 tammi-elokuussa rekisteröityjen 160 uuden tontin kohdalla.

Mittausosastolla siirryttiin 1.9.2014 alkaen kirjaamaan tietojärjestelmään päivittäistä työajan käyttöä. Kirjaaminen kohdistetaan 54:een tehtäväluokkaan ja edelleen 234:lle eri tehtävälle. Henkilökohtaisen työajan käytön jatkuvan kirjaamisen yhtenä tavoitteena on selvittää aiempaa tarkemmin eri tuotteiden ja palveluiden omakustannushinnat. Lisäksi seurataan omakustannushintojen muutoksia, analysoidaan tuottavuutta ja asetetaan tuottavuustavoitteita. Aiemmat kustannuslaskennat, joilla tuotteiden omakustannuksia on arvioitu ja taksamuutoksia perusteltu, on toteutettu epätarkempina jälkiarviointina vuosina 1995, 2006 ja 2010.

1.9.2014 - 31.8.2015 välisen vuoden aikana lohkottiin 271 tonttia. Työajan kirjaamisen mukaan yhden tontin lohkomisen omakustannus oli keskimäärin 870 euroa, kun maksu voimassa olevassa taksassa on halvimmillaan 1450 euroa. Kiinteistön laadunmuutospäätöksiä tehtiin 18 kpl. Sen omakustannus oli keskimäärin 207 euroa, kun voimassa olevassa taksassa maksu on 461 euroa.



Kiinteistöjen yhdistämispäätöksiä ja rasitteiden poistamispäätöksiä tehtiin yhteensä 9 kpl. Niiden omakustannukset olivat 248 euroa/kpl, kun maksut voimassa olevassa taksassa ovat 461 euroa ja 228 euroa. Edelleen rasitetoimituksia tehtiin 17 kpl ja niissä perustettiin yhteensä 50 rasitetta. Rasitetoimituksen omakustannus oli 2563 euroa ja omakustannus perustettua rasitetta kohden 871 euroa. Voimassa olevassa taksassa enintään kahden rasitteen toimituksen maksu on 536 euroa ja jokaisesta seuraavasta rasitteesta maksu on 112 euroa. Keskimäärin yhdestä rasitetoimituksesta on saatu taksatuloja 648 euroa.

Edellä mainitun perusteella voidaan todeta, että nykyinen voimassa oleva kiinteistötoimitusmaksutaksa ylittää omakustannushinnat tontin lohkomisen, kiinteistön laadunmuutospäätöksen ja kiinteistöjen yhdistämispäätöksen osalta. 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 teknisen lautakunnan erikseen päättämään mittausosaston henkilötyöveloitushinnastoon.

Kuntasektorin kuukausipalkkaisten palkansaajien ansiotasoindeksi on noussut noin 1,7 prosenttia vuonna 2013 ja 0,7 prosenttia vuonna 2014 (lähde tilastokeskus). Elinkustannusindeksi on noussut noin 0,85 prosenttia ajalla 6/2013 - 6/2015, pisteluvusta 1891 pistelukuun 1907 (lähde tilastokeskus). Mittausosaston henkilöstökulut ovat noin 80 prosenttia ja muut kulut noin 20 prosenttia kaikista toimintakuluista. Ansiokehityksen ja käyttötalouden muiden kuin palkkamenojen kustannusten indekseistä johdettu mittausosaston yksikkökustannustason nousu aikavälillä 2013 - 2015 on ollut keskimäärin 2,09 prosenttia. Samana aikana mittausosaston kokonaistoimintakulut alenivat 5,28 prosenttia johtuen henkilötyöpanoksen vähenemisestä.

Vaikka kiinteistötoimitusten tuottavuutta on vuosien varrella tehostettu, maanomistaja-asiakkaat ovat tulleet entistä vaativammiksi. Tämä on osaltaan alentanut tuottavuutta. Samaan suuntaan on vaikuttanut laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta (1257/2010). Sen mukaan rakennuslupa voidaan myöntää ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista. Tämä on hieman lyhentänyt koko talonrakentamisprosessin kestoa, mutta aiheuttanut joissain tapauksissa vastaavasti lisätyötä tontinmuodostuksessa.

Kiinteistötoimitusmaksutaksan hintoja esitetään omakustannushintojen perusteella alennettavaksi 5 %. Kuitenkin rasitetoimituksen taksahintaan (3 §) esitetään 30 prosentin korotusta sekä rasitteiden poistamispäätöksen taksahintaan (11 §) esitetään 9 prosentin korotusta omakustannushintojen perusteella. Taksan hintojen alennus vaikuttaa maksutulokertymään alentavasti, jos suoritteiden määrä säilyy ennallaan. Kaikista kiinteistönmuodostamistehtävistä kertyvä kokonaismaksutulo säilyy kuitenkin ennallaan, jos erikseen teknisen lautakunnan päätettäväksi esitettävä tonttijaon laatimisesta perittävän maksun korottaminen keskimäärin 20 prosentilla hyväksytään.

Vantaan nykyisessä taksassa omakotitontin lohkomismaksu 1 450 euroa on hieman matalampi kuin Helsingin ja selvästi korkeampi kuin Espoon vastaava. Taksaesityksen mukainen omakotitontin lohkomismaksu on 1380 euroa.

Kiinteistötoimitukset ovat viranomaistoimintaa, joten niistä perittävät maksut ovat verottomia.

Tekninen lautakunta 13.10.2015 § 7

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle vahvistettavaksi liitteen mukainen Vantaan kaupungin kiinteistötoimitusmaksutaksa voimaan tulevaksi 1.1.2016.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liitteet:

- Voimassa oleva kiinteistötoimitusmaksutaksa 1.1.2014
- Vantaan kaupungin kiinteistötoimitusmaksutaksa 1.1.2016

Pöytäkirjan tämä pykälä tarkastetaan heti kokouksessa.

Täytäntöönpano: esitys kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 6.2

Lisätiedot:

kaupungingeodeetti Pekka Tervonen, puh. 09 8392 2266, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi