



Vantaan kaupungin toimitilojen sisäisten vuokrien laskentamallin hyväksyminen

VD/4916/02.01.00.00/2017
HP/PW/PS/JB

Johdon laskentatoimen eli sisäisen laskentatoimen (sisäisen laskennan) tehtävänä on tukea liikkeenjohdollista päätöksentekoa, jotta myös julkiset palvelut voivat tasavertaisesti kilpailla muuttuvissa oloissa. Laskentatoimen haasteena on toimia välineenä, jonka avulla ymmärretään kustannusten todelliset aiheuttajat ja oikeat mittarit toiminnan kehittämiseen. Laskentatoimen avulla voidaan havaita asioiden välisiä syy- ja seuraussuhteita sekä löytää toiminnan painopistealueita.

Sisäistä laskentaa voidaan hyödyntää talouden suunnittelussa, jolloin toteutuneiden kustannusten ja suoritteiden laskentaa käytetään taloussuunnittelun perustana. Kustannuslaskennan yleisen aiheuttamisperiaatteen mukaan kohteena olevalle toiminnalle on kohdistettava kaikki ne kustannukset ja tuotot, jotka toiminta aiheuttaa. Käytännössä on noudatettava tarkoituksenmukaista tarkkuutta.

Sisäisen vuokran laskennassa on tavoitteena noudattaa vastaavia yleisiä periaatteita kuin sisäisessä laskennassa yleensä. Sisäisen vuokran laskennan tärkeimpänä tavoitteena on antaa riittävän oikeaa tietoa johtamista ja päätöksentekoa varten; sisäistä laskentaa ja sisäistä laskutusta ei pidä sekoittaa toisiinsa. Sisäinen laskutus voi kuitenkin perustua sisäiseen laskentaan eli toimitiloista puhuttaessa sisäisen vuokran laskentaan, mutta se voidaan järjestää myös eri perustein. Vantaan kaupungin palvelutuotannon käytössä olevien toimitilojen osalta kaikkien tilojen sisäinen vuokra pyritään laskemaan samojen laskentamallien mukaisesti tilojen käyttäjistä riippumatta. Tarkoituksena on näyttää, mitä tilat, rakennukset ja näihin liittyvät palvelut oikeasti maksavat ja mistä nämä kustannukset muodostuvat. Mikäli kaupungin tuottamien palvelujen järjestämiseen päätettyjä taloudellisia resursseja halutaan muuttaa, pitäisi tämä tehdä talousarviota laadittaessa.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt nykyisin Vantaan kaupungilla käytössä olevan sisäisen vuokran laskentamallin 8.6.2015 § 7. Sisäisen vuokran laskentamallin muutostarpeet ovat nousseet ajankohtaiseksi, koska hallitus on antanut eduskunnalle esityksen maakuntien perustamista ja sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisen uudistusta koskevaksi lainsäädännöksi. Lakiesitys on tarkoitus hyväksyä eduskunnassa tämän vuoden kesäkuun loppuun mennessä. Lakiesityksen 20 §:ssä "Kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen toimitilat", todetaan, että toimitilat siirtyisivät maakunnan hallintaan 1.1.2019 lukien ja että maakunnan ja kunnan välillä solmitaan kunnan omistamien toimitilojen hallinnasta vuokrasopimus siten, että se on voimassa vähintään 31.12.2021 saakka eli ns. siirtymäkauden ajan. Lisäksi lakiesityksessä todetaan, että siirtymäkauden vuokrasopimuksen mukaisen vuokran tulisi kattaa kunnalle toimitilasta aiheutuvat kohtuulliset pääomakustannukset ja tilojen ylläpitokustannukset.

Em. lakiesitystä on täydennetty esityksellä Valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja maakunnan välisen vuokran määräytymisestä siirtymäkauden aikana. Asetuksella ehdotetaan säädettäväksi maakuntalain ja sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisestä annetun lain sekä pelastustoimen järjestämisestä annetun lain voimaannpanosta annetun lain 20 §:n tarkoittamasta siirtymäkauden vuokran määräytymisestä. Siirtymäkauden ajan kunnan ja maakunnan välisen vuokran määräytymisen lähtökohtana käytettäisiin ensisijaisesti kyseisessä kunnassa jo käytössä olevaa sisäisen vuokran järjestelmää. Asetuksella säädettäisiin, että kunnan käyttöön ottama sisäisen vuokran järjestelmä olisi käytössä kunnan ja maakunnan välisessä, siirtymäkautta koskevassa vuokrasopimuksessa, jos järjestelmä on ollut kunnassa valtuuston päätöksellä käytössä ja sitä käytetään samoilla ehdoilla kunnan toiminnassa muutoinkin.

Mikäli kunnalla ei olisi valtuuston hyväksymää sisäisen vuokran järjestelmää käytössä tai kunta ja maakunta muusta syystä niin sopisivat, maakunnan ja kunnan välillä solmittavassa vuokrasopimuksessa noudatettaisiin valtioneuvoston asetuksella säädettäviä periaatteita, jolloin siirtymäkauden vuokra koostuisi pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta. Pääomavuokra muodostettaisiin vuokrattavan rakennuksen teknisen arvon tai sen puuttuessa laskennallisen teknisen arvon sekä maapohjan arvon pohjalta käyttäen 6 prosentin tuottovaatimusta.



Maakuntauudistus on luonut tarpeen täydentää ja yhtenäistää Vantaan kaupungin käyttämän sisäisen vuokran laskentamallia siten, että aikaisemmin käytössä olleiden perus- (pääoma-) ja ylläpitovuokrien rinnalle lisätään maanvuokra, jota ei sisäisen vuokran nykyisessä laskentamallissa ole käytössä. Maanvuokran laskenta perustuu tavanomaisesti tontin laskennalliseen arvoon, joka saadaan tontin rakennusoikeuden (kerrosalan) ja kerrosalalle määritellyn yksikköhinnan tulona, sekä määritettyyn tuottoprosenttiin. Uudessa laskentamallissa sovellettaisiin tonttien yksikköhintojen määrittelyssä valtion tukemassa asuntotuotannossa käytettyjä tonttien enimmäishintoja ja em. asetuksessa esitettyä tuottovaatimusta.

Sisäisen vuokran laskennan periaatteiden tarkistuksen yhteydessä maavuokran lisäämisen lisäksi tarkistetaan samalla kaupungin omistamien tilojen osalta sisäisen vuokran laskentamallin perusvuokran (pääomavuokran) tuottovaatimusta, joka on muodostunut rakennusten teknisistä arvoista laskettavasta 2,5 prosentin korosta ja rakennusten jälleenhankinta-arvoista laskettavasta 2,5 prosentin korjausvastikkeesta siten, että molemmat em. tekijät korotetaan 3,0 prosenttiin. Perusteluina muutoksiin voidaan pitää myös sitä, että yleisen taloustilanteen positiiviset näkymät voivat vaikuttaa myös kiinteistömarkkinoiden tuottoihin.

Kaupungin johtoryhmä on kokouksissaan 8.5.2017 ja 15.5.2017 päättänyt, että sisäisen vuokran laskennan periaatteista tehdään päätösesitys kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle ja että sisäisten vuokrien muutokset huomioidaan toimialojen kehyksissä talousarviovalmistelussa.

Kaupunginhallitus 22.5.2017 § 35

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittää kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi päätösesityksen liitteenä oleva Vantaan kaupungin sisäisten vuokrien laskentamalli
- b) ottaa tarkistettu sisäisten vuokrien laskentamalli käyttöön vuoden 2018 talousarvion laadinnasta alkaen.

Käsittely:

Merkittiin, että toimitilapääällikkö Pasi Salo oli kokouksen alussa paikalla vastaamaan asiaa koskeviin kysymyksiin.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Vantaan kaupungin sisäisten vuokrien laskentamenetelmä

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

toimitilapääällikkö Pasi Salo, puh. 09 839 28756, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi