



Tuomelan koulun vuokraaminen Osuuskunta Vantaan tilajakamolle / AK

VD/7884/10.04.02.00/2020

AK/TH/PS/SL

Kiinteistönhallinta ja asuminen -yksikkö on neuvotellut Tuomelan koulun tilojen vuokraamisesta Osuuskunta Vantaan tilajakamon kanssa. Esitetään Tuomelan koulun tilojen vuokraamista Osuuskunta Vantaan tilajakamolle 1.1.2022 alkaen osittain arvonlisäverolliseen ja osittain arvonlisäverottomaan toimintaan. Tilojen vuokraamisesta aiheutuu Vantaan kaupungin maksettavaksi arvonlisäverovastuita, jotka peritään vuokralaiselta erillisen lisävuokran muodossa.

Tuomelan vuonna 1931 valmistunut koulurakennus vapautui keväällä 2020 koulutoimen käytöstä, kun kasvatuksen ja oppisen toimiala totesi, ettei Tuomelan koulua enää tarvita väistö- eikä opetustiloina. Opetuskäytön päätyttyä Tuomelan koulu jäi tyhjilleen lukuun ottamatta siellä toimivaa Länsi-Vantaan musiikkiopistoa. Tyhjä rakennus joutuu nopeasti ilkeiksi kohteeksi, joten tiloihin haluttiin etsiä vuokralainen pienentämään koulurakennukseen kohdistuvan ilkeiden mahdollisuutta sekä kattamaan kiinteistön aiheuttamia ylläpitokustannuksia.

Tekninen lautakunta päätti 4.11.2020 § 12 hyväksyä aiesopimuksen tilakeskuksen ja Kulttuurituomela -hankkeen välillä Tuomelan koulun vuokrauksesta. Teknisen lautakunnan päätöksessä valtuutettiin tilakeskus neuvottelemaan ja laatimaan lopullinen vuokrasopimus kaupungin ja Kulttuurituomelan välille Tuomelan koulun tiloista ja määrittelemään vuokra tilakeskuksen ja Kulttuurituomelan yhteisesti sopimien periaatteiden mukaisesti, sekä valtuuttaa toimitilapäällikkö allekirjoittamaan lopullinen vuokrasopimus. Päätös perustui teknisen lautakunnan 12.8.2020 § 16 tekemään päätökseen, jossa Tuomelan kouluun toivottiin vuokralaiseksi mm. paikallista kulttuuri- ja yritystoimintaa huomioivaa toimijaa.

Kulttuuri- ja harrastustoiminta ovat pääosin arvonlisäverotonta toimintaa. Arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuminen on mahdollista vain, mikäli toiminta tapahtuu liiketoiminnan muodossa. Tuomelan koulussa on uusittu vesikatto vuonna 2016 ja investoinnin arvonlisäverot on saatu vähentää. Vähennysoikeus perustuu siihen, että kohde seuraavien 10 vuoden ajan on arvonlisäverollisessa käytössä. Jos koulun käyttö jatkossa on kokonaan tai osittain arvonlisäverotonta, tarkoittaa se sitä, että kaupunki joutuu samassa suhteessa palauttamaan verottajalle jo saatuja arvonlisäverohyvityksiä. Kohteen rakentamiskustannusten arvonlisäverovastuiden kokonaismäärä vuonna 2022 on 41 766,29 euroa.

Osuuskunta on yhtiömuoto, jonka avulla harjoitetaan taloudellista toimintaa jäsenten taloudenpidon tai elinkeinon tukemiseksi siten, että jäsenet käyttävät hyväkseen osuuskunnan palveluita. Osuuskunnan omistajia ja päätösvallan käyttäjiä ovat sen jäsenet. Osuuskunta Vantaan tilajakamon (entinen Kulttuurituomela -hanke) toimialana on hallinnoida Vantaalla sijaitsevia kansalais-, kulttuuri- ja pienyritystoiminnan käyttöön soveltuvia toimitiloja, järjestää toimintaa näissä tiloissa sekä tarjota edellä mainittua toimintaa tukevia palveluita.

Osuuskunta Vantaan tilajakamon vuokralaisista osa tulee olemaan arvonlisäverovelvollisia, osa ei. Vantaan tilajakamo voi hakeutua omalta osaltaan liiketoiminnastaan osittain arvonlisäverovelvolliseksi, jolloin osuuskunta laskuttaa vuokrat verollisilta loppukäyttäjiltä verollisina ja verottomilta loppukäyttäjiltä verottomina. Tällöin Vantaan tilajakamo voi vähentää omassa arvonlisäverotuksessaan kaupungin perimään vuokraan sisältyvät sekä muihin kiinteistöön kohdistuviin kuluihin sisältyvät arvonlisäverot siltä osin kuin vuokralaiset ovat verollisia.



Vantaan tilajakamon arvion mukaan noin 60 % vuokralaisista on arvonlisäverovelvollisia ja noin 40 % ei. Tämän arvion perusteella kaupunki joutuu jälkilaskelman perusteella palauttamaan verottajalle jo saatuja arvonlisäverohyvityksiä noin 16 706,52 euroa. Arvonlisäverovastuiden osuus tullaan sisällyttämään kaupungin ja Vantaan tilajakamon väliseen vuokrasopimukseen, jolloin vuokralainen maksaa 1.1.2022-31.12.2023 välisenä aikana arvonlisäverottomassa käytössä olevista tiloista lisävuokra 696,11 euroa kuukaudessa. Arvonlisäverovastuiden jako verolliseen ja verottomaan käyttöön täsmentyy Vantaan tilajakamon solmittua vuokrasopimukset alivuokralaisten kanssa.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 11 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtävälueellaan päättää toimi-, varasto- ja huonetilojen vuokralle ottamisesta ja –antamisesta tai muutoin käytettäväksi luovuttamisesta, kun vuokrasopimuksen arvo on yli 600 000 euroa, tai määräaikainen vuokrasopimus laaditaan yli 10 vuoden ajaksi.

Kaupunkitilalautakunta 1.12.2021 § 6

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- hyväksyä Tuomelan koulun tilojen vuokraus Osuuskunta Vantaan tilajakamolle 1.1.2022 alkaen osittain arvonlisäverolliseen ja osittain arvonlisäverottomaan toimintaan,
- todeta, että vuokrasopimuksen tekemisestä syntyy Vantaan kaupungille maksettavaksi noin 17 000 euron arvonlisäverovastuut, jotka peritään Osuuskunta Vantaan tilajakamolta erillisen lisävuokran muodossa,
- valtuuttaa kiinteistönhallinta ja asuminen -yksikkö neuvottelemaan lopullinen vuokrasopimus Tuomelan koulun tiloista sekä todeta, että vuokran määritys tehdään kiinteistönhallinta ja asuminen -yksikön sekä Osuuskunta Vantaan tilajakamon yhteisesti sopimien periaatteiden mukaisesti, ja
- valtuuttaa toimitilapäällikkö allekirjoittamaan lopullinen vuokrasopimus.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Vuokrasopimusluonnos
- Tuomelan koulun investointien palautusvastuu

Täytäntöönpano: Kiinteistönhallinta ja asuminen / Tilahallinta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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