

Esitys kunnossapitomaksun korottamisesta

YLKV 17.09.2024 § 79

453/02.05.00.00/2024

Lisätiedot

Kuntatekniikkapäällikkö Anna Ahtila, puh. 050 544 6427

Projektivastaava Stefan Tammilehto, puh. 040 482 4727

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kauniaisten kaupunki on huolehtinut tontinomistajalle kuuluvista kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun lain 4.1 §:n mukaisista kunnossapito- ja puhtaanapitotehtävistä Kauniaisten asemakaava-alueilla 1.11.2005 lähtien. Käytännössä työhön sisältyvät muun muassa katuverkoston harjaukset ja pesut (kevät-kesä) sekä talvisaikaan auraukset ja liukkauden torjunta, joka toteutetaan sekä hiekoittamalla että suolaamalla.

Kaupunki on perinyt näistä töistä kiinteistöiltä tontille asemakaavassa vahvistetun rakennusoikeuden kerrosalaan (kem<sup>2</sup>) pohjautuvan taksan. Nyt käytössä oleva vuosittainen laskutusperuste on käyttöön otettu kaupunginvaltuuston päätöksellä (KV 67 § 14.11.2005). Kunnossapitolaskutuksen käyttöönoton yhteydessä vuodelle 2006 asetettiin yksikköhinnaksi 0,11 €/kem<sup>2</sup> (alv 0%). Taksaan on tämän jälkeen tehty yleiseen kustannustasoon pohjautuen prosentuaalisia korotuksia kaksi kertaa, joista viimeisin on korotuspäätös KV 15.11.2010, jolloin tontinomistajan kadun kunnossa- ja puhtaanapitotaksan yksikköhintaa (0,13 €/kem<sup>2</sup>) korotettiin 1.1.2011 alkaen 0,02 € -> 0,15 €/kem<sup>2</sup> vuodessa (alv 0 %). Kiinteistönomistajille lähetettävät laskut ovat arvonlisäverovelvollisia (24% / 31.8.2024 saakka ja 25,5% / 1.9.2024 alkaen). Voimassa oleva arvonlisävelvollinen laskutettava yksikkökustannus on siten 0,186 €/kem<sup>2</sup> (alv 24%).

Kunnossapitomaksun veloitusta ei ole korotettu eikä esitetty korotettavaksi marraskuun 2010 päätöksen jälkeen. Kyseessä ollessa kaupungin käyttämä lakisääteinen maksu kiinteistöille, on kyseistä laskutuslajia tietoisesti pidetty vakaana, eikä korotusesityksiä ole tästä syystä tehty.

#### Kunnossapitotyön kustannuksista:

Katujen kunnossa- ja puhtaanapitolaskutuksen tuotto on ollut näin vakioituna noin 160.000 € vuodessa. Kiinteistönomistajien osuus katujen kunnossa- ja puhtaanapitolaskutuksesta muodostaa oman laskennallisen osuutensa kustannuskokonaisuudesta. On todettava, että kustannukset ovat nousseet vuoden 2011 jälkeen merkittävästi, vaikka kaupungin kunnossapitoyksikkö, sen käyttämät työmenetelmät ja kalusto on samassa ajassa kehittynyt ja toiminta kaikin puolin tehostunut.

Vuosien 2021-2023 kolmen vuoden keskiarvona tarkasteltu, suoritettujen töiden kustannus kaupungille on ollut karkeasti n. 217.000 € vuodessa. Summa sisältää mm. jalkakäytävien talvikunnossapidon, lumen käsittelyn, liukkauden torjunnan, hiekoitushiekan poiston ja katujen puhtaanapidon. Kyseiseen kustannuskokonaisuuteen vaikuttaa laskentatapa eli mitkä kaikki kustannuspaikat/toiminnot otetaan huomioon laskukaavassa. Kunnossapidon kustannukset ovat nousseet erityisesti vuoden 2019 jälkeen mm. koronapandemian, maailmantilanteen ja näiden myötä yleisen kustannusnousun

seurauksena. Omalta osaltaan kustannuksia ovat nostaneet kunnossapidon kannalta vaikeat, olosuhteiltaan vaihtelevat ja runsaslumiset talvet.

Laskennallinen korotustarve kunnossapitolaskutuksella kerättäviin maksuihin on siis n. 57.000 € ennen vuoden 2024 kustannustason muutoksia, jotta maksun kustannusvastaavuus saavutettaisiin.

Tilastokeskuksen ylläpitämän maanrakennuskustannusindeksin katujen ylläpidon pisteluku on noussut 19,3 prosenttiyksikköä vuodesta 2015 – 2023. On huomioitava, että indeksissä ei oteta huomioon vuosien 2010-2015 välistä, eikä vuoden 2024 kustannusnousua. Tämän kokonaisindeksin kustannukset lasketaan työvoiman, oman kaluston, ostettujen konepalvelujen, ostettujen kuljetuspalvelujen, materiaalien sekä työmaan yhteiskustannusten perusteella. Indeksi ei siis aivan täysin vastaa Kauniaisissa toteutettavan kunnossa- ja puhtaanapidon kulurakennetta, mutta indeksi toimii hyvänä pohjana kustannusten nousun arvioinnissa.

#### Esitys:

Kuntatekniikka on selvittänyt kunnossa- ja puhtaanapidolaskutuksen kustannuksia ja korotusvaihtoehtoja. Laskutuksen yksikköhinnan korotus voi teoriassa astua voimaan aikaisintaan 1.1.2025 alkaen. Mahdollisen korotuspäätöksen yhteydessä tulee ottaa huomioon, että yleinen arvonlisävero on vastikään noussut 1,5% (24% -> 25,5%), mikä omalta osaltaan vaikuttaa yhtälöön.

Kuntatekniikka on selvittänyt kahta korotusmallia – lievempi (vaihtoehto 1) ja korkeampi (vaihtoehto 2). Lievempi korotus on maltillinen 10% korotus, jolloin arvonlisäveroton yksikköhinta olisi 0,165 €/kem2. Arvonlisäverollinen yksikkökustannus on siten 0,207 € / kem2 (alv 25,5%). Vaihtoehto 2:ssa korotus on 20% - arvonlisäveroton yksikköhinta on tällöin 0,18 €/kem2 ja arvonlisäverollinen (25,5%) 0,226 €/kem2 (0,2259€).

Vaihtoehto 1: 10% korotus jolloin yksikköhinta 0,207 €/kem2 (alv 25,5%) esimerkkitapauksessa (kiinteistön koko/kem2):

- 200 kem2 -> 41,40 € (alv 25,5%) vuodessa - korotus 4,20 € vuoteen 2023 verrattuna.
- 700 kem2 -> 144,90 € (alv 25,5%) vuodessa - korotus 14,70 €.

Vaihtoehto 2: 20% korotus, jolloin yksikköhinta 0,226 €/kem2 (alv 25,5%) esimerkkitapauksessa (kiinteistön koko/kem2):

- 200 kem2 -> 45,20€ (alv 25,5%) vuodessa – korotus 8,00 € vuoteen 2023 verrattuna.
- 700 kem2 -> 158,20 € (alv 25,5%) vuodessa – korotus 28,00 €

Prosentuaaliset korotukset saattavat näyttäytyä suurina, mutta euromääräinen korotus asettuu eri kiinteistöille sen koosta riippuen useimmissa tapauksissa keskimääräisesti n. 5,00-15,00 € (vaihtoehto 1) tai 10,00-30,00€ (vaihtoehto 2) välimaastoon. Suurempia eroja muodostuu varsinkin suurien kiinteistöjen, kuten kerrostaloyhtiöiden kohdalla, joissa kuitenkin maksu jakautuu useammalle kotitaloudelle osana yhtiövastiketta.

Mikäli maksua korotettaisiin 10%, nousisi kokonaislaskutus noin 176.000 euroon. 20% korotus tarkoittaisi n. 192.000 euron kokonaislaskutusta. Molemmissa vaihtoehtoissa jäädään siis edelleen jälkeen laskennallisesta, keskimääräisestä vuosittaisesta kokonaiskustannuksesta (217.000 euroa).

Kunnossapitolaskutuksen ajantasaistamiseksi olisi hyvä korottaa maksua nyt 20%. Jotta vältetään tulevaisuudessa suurilta yksittäiskorotuksilta, tulisi katujen puhtaana- ja kunnossapitolaskutuksen kustannustarkastelu tehdä jatkossa esimerkiksi valtuustokausittain kerran neljässä vuodessa. Tällä tavalla pystyttäisiin kunnossapitolaskutuksessa reagoimaan paremmin muuttuviin ympäristöolosuhteisiin ja maksu seuraisi paremmin kustannustason muutoksia.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää kaupunginhallitukselle, että se esittäisi edelleen kaupunginvaltuustolle, että kiinteistönomistajan kadun kunnossa- ja puhtaanapitotaksaa korotetaan 1.1.2025 alkaen 20%, jolloin uusi taksa on 0,18 €/kem2 vuodessa (alv 0 %) ja 0,226 €/kem2 (alv 25,5%).

Päätös:

Päätösesitys hyväksyttiin.

Jakelu:

Kaupunginhallitus