



§ 29 Lausunto luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026

Asianumero JAN/59/00.01.00.00/2022

Valmistelija/t Tekninen johtaja, teknisen toimen kehittämispäällikkö, talousjohtaja, controller, kiinteistösihteeri, teknisen toimen talous- ja hallintopäällikkö

Kunnan ja hyvinvointialueen välisen vuokran määräytyminen siirtymäkauden aikana.

Asiaselostus Sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaantulosta annetussa laissa (jäljempänä voimaantulolaki) säädetään kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevien toimitilojen siirtymisestä hyvinvointialueen hallintaan. Voimaantulolain 22 §:n mukaan toimitilat siirtyvät hyvinvointialueen hallintaan 1.1.2023. Hyvinvointialue ja kunta tekevät sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen käytössä olevien toimitilojen hallinnasta vuokrasopimuksen siten, että se on voimassa vähintään 31.12.2025 asti. Hyvinvointialueella on oikeus pidentää vuokrasopimuksen voimassaoloa yhdellä (1) vuodella ilmoittamalla siitä kunnalle viimeistään 12 kuukautta ennen vuokrasopimuksen voimassaoloajan päättymistä. Voimaantulolain 22 § 3 momentin mukaan vuokrasopimuksessa sovitun vuokran on katettava vuokrasopimuksen kohteena olevaan toimitilaan liittyvät kohtuulliset pääoma- ja ylläpitokustannukset. Tarkempia säännöksiä vuokran määräytymisestä voidaan antaa valtioneuvoston asetuksella.

Valtiovaraministeriö on 30.11.2021 pyytänyt lausuntoa luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026. Lausunnot pyydetään antamaan lausuntopalvelu.fi:ssä 24.1.2022 klo 16.15 mennessä. Valtiovaraministeriöstä saadun tiedon mukaan 25.1.2022 voi lisätä lausunnon lausuntopalvelu.fi:ihin.

Janakkalan kunnan lausunto:

Asetusluonnoksen lähtökohta vuokran koostumisesta pääoma- ja ylläpitovuokrasta on oikea, mutta luonnokseen sisältyy useita epätarkkuuksia, joiden täsmentämisen tarpeisiin Janakkalan kunta haluaa kiinnittää huomiota.

Asetusluonnoksen 2 §:n mukaan kuukausittain maksettava vuokra koostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta. Tätä tarkennetaan 3-5 §:n määräyksiin pääoma- ja ylläpitovuokran määräytymisperusteista. Asetusluonnos ei mahdollista vuokratason määrittämistä kunnassa käytössä olevan sisäisen vuokran järjestelmän mukaisesti, mikä olisi ainakin Janakkalan kunnassa epätarkoituksenmukaista. Sisäisen vuokran järjestelmän mukaisen vuokratason käyttäminen tulisi olla mahdollista, mikäli sen määräytymisperiaatteet ovat vastaavat kuin asetustalon mukaisen vuokran.

Asetusluonnoksen 3 §:n mukaisen pääomavuokran määräytymisperusteet samoin kuin 4 §:n 1 ja 2 momenttien mukaiset teknisen nykyyarvon määrittämisperusteet ovat riittävän selkeät ja mahdollistavat vuokratason määrittämisen kunnan oman käyttöomaisuusrekisterin perusteella. On myös perusteltua, että 4 §:n 3 momentin mukaan tarpeen vaatiessa voidaan käyttää laskennallista teknistä nykyyarvoa. Jää kuitenkin



epäselväksi, tuleeko maanarvo huomioon otetuksi pääomavuokrassa, kun sitä ei asetusluonnoksessa erikseen ole mainittu. Liitteessä olisi syytä ohjeistaa pääomavuokran laskentaa tapauksissa, joissa kohteessa on esimerkiksi useita eri aikaan valmistuneita rakennusosia. Vuokrasopimuksessa pääomavuokran määräytymisestä voidaan perustellusta syystä sopia 3 - 4 § säädetystä poiketen, mikäli säädetty määräytymisperuste johtaisi tosiasiallisista kustannuksista olennaisesti poikkeavaan vuokraan.

Asetusluonnoksen 5 §:n 1 momentin mukaan vuokraan sisältyvät ylläpitokustannukset ovat hallinto-, käyttö-, kunnossapito-, huolto-, ulkoalueiden hoito-, lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltokustannukset. Erityisjätteet ja vaaralliset jätteet ovat kuitenkin vuokralaisen vastuulla. Hallituksen esityksessä (HE 241/2020) eduskunnalle hyvinvointialueiden perustamista ja sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen järjestämisen uudistusta koskevaksi lainsäädännöksi kuitenkin todetaan, että kiinteistön ylläpidon kustannuksiin kuuluvat muun muassa hallinto, käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito, siivous, lämmitys, sähkö, vesi ja jätehuolto. Siivouskustannusten sisällyttäminen ylläpitovuokraan tulisi olla mahdollista ainakin sellaisissa kohteissa, joissa hyvinvointialue vuokraa vain pienen osan rakennuksesta ja muu rakennus jää kunnan omaan käyttöön. Esimerkiksi kouluterveydenhoitajan tilojen siivouksen hoitaminen edelleen osana muun koulurakennuksen siivousta on kokonaistaloudellisesti perusteltua eikä sitä pitäisi siirtää hyvinvointialueen vastuulle, toisin kuin kokonaan hyvinvointialueen hallintaan siirtyvissä kohteissa. Vastaavasti sähkökustannusten osalta olisi mahdollistettava normaalien vuokrasopimusehtojen mukainen menettely, että hyvinvointialue ottaa ainakin sille kokonaan hallintaan siirtyvien kohteiden sähkösovimukset omiin nimiinsä.

Myös sähkömarkkinalain 72 § perusteella kiinteistönhaltijan on huolehdittava siitä, että loppukäyttäjällä on mahdollisuus tehdä sähköverkkosopimus ja sähkönmyyntisopimus, jossa sähköntoimitus tapahtuu jakeluverkonhaltijan jakeluverkon kautta. Asetusluonnos on tältä osin ristiriidassa sähkömarkkinalain kanssa eikä sähkön sisällyttämistä ylläpitovuokraan voida sen vuoksi ehdottomana asetuksella määrätä.

Asetusluonnoksen 5 §:n 2 momentin mukaan kiinteistön ylläpitokustannukset lasketaan käyttämällä keskimääräisiä rakennustyyppikohtaisia ylläpitohintoja liitteen mukaisesti. Rakennustyyppikohtaisten ylläpitohintojen käyttäminen ei ota millään muotoa huomioon tilojen käyttötarkoituksia. On selvää, että vaikkapa röntgentilan sähkönkulutus tai hammashoitolan vedenkulutus poikkeavat tavanomaisen vastaanottohuoneen kulutuksista. Nämä eroavuudet tulisi voida ottaa huomioon ylläpitovuokraa määritettäessä. Käyttötarkoituksen huomioimatta jättämisen lisäksi kiinteän ylläpidon yksikköhinnan määrittäminen saattaa johtaa kuntien epätasapuoliseen kohteluun myös sen vuoksi, ettei asetuksessa millään muotoa ole otettu kantaa ylläpidon vastuunjakoon kuin ylätasolla. Ei myöskään ole niin, että ylläpitohinnoilla ei investointikuluista poiketen olisi alueellista eroavuutta, nekin vaihtelevat alueellisesti. Kaikki tämä korostaa sitä, että ylläpitovuokra tulisi olla mahdollista kaikissa tapauksissa määritellä todellisten kustannusten mukaisena.

Asetusluonnoksen 5 §:n 3 momentin mukaan vuokrasopimuksessa ylläpitokustannusten määräytymisestä voidaan perustellusta syystä sopia 2 momentissa säädetystä poiketen, mikäli 2 momentissa säädetty määräytymisperuste johtaisi tosiasiallisista kustannuksista olennaisesti poikkeavaan vuokratason. Määritelmä "olennainen" on epätarkka ja sen sijaan olisi, kuten aiemmin on jo perusteltu, mahdollistettava todellisten kustannusten mukaisen ylläpitovuokratason määrittäminen kaikissa tapauksissa. Lisäksi olisi mahdollistettava myös siirtyminen kesken vuokratason todellisten ylläpitokustannusten



mukaisen vuokran perimiseen, mikäli kunta pystyy luotettavasti osoittamaan kustannukset.

Lain sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaantulosta 25 §:n 2 momentin mukaan hyvinvointialueelle eivät kuitenkaan, ellei hyvinvointialue ja kunta toisin sovi, siirry sellaiset toimitilat koskevat sopimukset, joissa kunta on sitoutunut osoittamaan ostajan tai lunastamaan toimitilan omistukseensa sopimuskauden päättyttyä. Näistä kohteista on tässä tapauksessa tehtävä saman lain 22 §:n 2 momentin mukainen vuokrasopimus nyt lausuttavana olevan asetusluonnoksen mukaisin ehdoin. Kun kunta on leasing-sopimuksen nojalla pitkäaikaisesti vuokrannut tilan käyttöönsä, olisi kunnan voitava määrittää kohteen vuokrataso samaksi kuin sen itse kohteen omistajalle maksamat kustannukset ovat. Tämän mahdollista lisäys olisi tehtävä vuokra-asetukseen kuntien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi.

Lisäksi vuokran määräytymisasetuksessa on huomioitava, miten vuokranantajalle taataan mahdollisista investoinneista syntyneet kustannukset, jos vuokrasopimus päättyy 2025 tai 2026.

Sovelletut oikeusohjeet	Hallintosääntö
Esittelijä	Kunnanjohtaja
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää 1. antaa edellä mainitun lausuntonaan valtiovarainministeriölle em. luonnoksesta kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026 ja 2. tarkistaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.
Päätös	Hyväksyttiin yksimielisesti päätösehdotus.
Liitteet	Valtiovarainministeriön lausuntopyyntö asetusluonnoksesta Luonnos siirtymäkauden vuokra-asetukseksi Luonnos vuokra-asetuksen liite



MUUTOKSENHAKUOHJEET

MUUTOKSENHAKUKIELLOT:

Tästä päätöksestä ei saa tehdä kuntalain 136 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa:

Mikäli päätöksistä voidaan tehdä oikaisuvaatimus kuntalain 134 §:n mukaisesti, päätöksistä ei saa tehdä valitusta.

TIEDOKSISAANTI JA MÄÄRÄAIKOJEN LASKEMINEN

Kunnan jäsenen ja 137 §:n 2 momentissa tarkoitetun kunnan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa (Kuntalaki 410/2015, § 140). Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettamisestä (Laki sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa 924/2010, § 19), 7 päivän kuluttua kirjeen lähettamisestä tai saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksi-saantitodistukseen merkittynä aikana (Hallintolaki 434/2003, § 59, § 60).

Tiedoksisaantipäivää ja muutoksenhakuaikaa laskettaessa otetaan huomioon seuraavat määräaikalainsäännökset:

- tiedoksiantopäivää, josta muutoksenhakuaikea lasketaan alkavaksi, ei lueta määräaikaan (2 §)
- jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, muutoksenhakemuksen saa tehdä ensimmäisenä arkipäivänä tämän jälkeen (5 §)
- muutoksenhakemus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä (6 §)

Oikeudenkäyntimaksun suuruus perustuu tuomioistuinmaksulakiin (1455/2015). Vuoden 2020 oikeudenkäyntimaksu on 260 €.

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Janakkalan kunnan kirjaamosta.

Kirjaamon yhteystiedot:

Janakkalan kunta
Kirjaamo
Juttulantie 1
14200 Turenki
kirjaamo@janakkala.fi
Puh: (03) 68 011

Kirjaamon aukioloaika on maanantai- torstai klo 8.00-16.00, perjantai klo 8.00-15.00. Kesällä 1.6.-31.8. avoinna klo 8.00-15.00.

Muutoksenhaku- viranomaisen

Kunnanhallitus

Kirjaamon yhteystiedot:

Janakkalan kunta, Kirjaamo Juttulantie 114200 Turenki kirjaamo@janakkala.fi Puh: (03) 68 011 Kirjaamon aukioloaika: maanantai-torstai klo 8.00-16.00 ja perjantai klo 8.00-15.00. Kesällä 1.6.-31.8. avoinna maanantai-perjantai klo 8.00-15.00.

Muutoksenhakuaikea

Ei muutoksenhakua

Pöytäkirja nähtävänä

Kunnan www-sivuilla 31.1.2022



Tiedoksianto

Asianosaiset: Valtioneuvosto

Annettu tiedoksi sähköisesti

Päivämäärä: 25.1.2022

Vastaanottajat: Mervi Kuittinen, Valtioneuvosto

Muulla tavoin,

Päivämäärä:

Vastaanottajat:

Lausuntopyyntö luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026

Johdanto

Valtiovarainministeriö pyytää lausuntoanne luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen välisen vuokran määräytymisestä siirtymäkauden aikana.

Tausta

Sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaantulosta annetussa laissa (jäljempänä voimaantulolaki) säädetään kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevien toimitilojen siirtymisestä hyvinvointialueen hallintaan. Voimaantulolain 22 §:n mukaan toimitilat siirtyvät hyvinvointialueen hallintaan 1 päivänä tammikuuta 2023. Hyvinvointialue ja kunta tekevät sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastus-toimen käytössä olevien toimitilojen hallinnasta vuokrasopimuksen siten, että se on voimassa vähintään 31 päivään joulukuuta 2025 asti. Hyvinvointialueella on oikeus pidentää vuokrasopimuksen voimassaoloa yhdellä vuodella ilmoittamalla siitä kunnalle viimeistään 12 kuukautta ennen vuokrasopimuksen voimassaoloajan päättymistä. Voimaantulolain 22 § 3 momentin mukaan vuokrasopimuksessa sovitun vuokran on katettava vuokrasopimuksen kohteena olevaan toimitilaan liittyvät kohtuulliset pääoma- ja ylläpitokustannukset. Tarkempia säännöksiä vuokran määräytymisestä voidaan antaa valtioneuvoston asetuksella.

Vastausohjeet vastaanottajille

Lausunnot pyydetään antamaan lausuntopalvelu.fi:ssä. Lausuntoa ei tarvitse lähettää erikseen sähköpostitse tai postitse.

Lausunnon antaakseen vastaajan tulee rekisteröityä ja kirjautua lausuntopalvelu.fi:hin. Tarkemmat ohjeet palvelun käyttämiseksi löytyvät lausuntopalvelu.fi:n sivuilta Ohjeet > Käyttöohjeet. Palvelun käyttöönoton tukea voi pyytää osoitteesta lausunto.om@om.fi.

Kaikki lausunnot ovat julkisia ja ne julkaistaan lausuntopalvelu.fi:ssä.
Lausuntoja voivat antaa muutkin kuin jakelussa mainitut.

Aikataulu

Lausunnot pyydetään toimittamaan 24.1.2022 klo 16.15 mennessä.

Valmistelijat

hallitusneuvos Mervi Kuittinen puh. 02955 30445 (mervi.kuittinen(at)gov.fi)
lainsäädäntöneuvos Ville Koponen, puh. 02955 30504 (ville.koponen(at)gov.fi)
neuvotteleva virkamies Pasi Leppänen, puh. 02955 30564 (pasi.leppanen(at)gov.fi)

Liitteet:

[Luonnos siirtymäkauden vuokra-asetukseksi.pdf](#)

[Luonnos vuokra-asetuksen liite.pdf](#)

[Utkast till förordning om bestämmande av hyra under övergångsperioden.pdf](#)

[Utkast till bilaga till förordning om bestämmande av hyra.pdf](#)

Jakelu:

Akaan kaupunki
Alajärven kaupunki
Alavieskan kunta
Alavuden kaupunki
Asikkalan kunta
Askolan kunta
Auran kunta
Enonkosken kunta
Enontekiön kunta
Espoon kaupunki
Etelä-Karjalan hyvinvointialue
Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialue
Etelä-Savon hyvinvointialue
Eurajoen kunta
Euran kunta
Evijärven kunta
Forssan kaupunki
Haapajärven kaupunki
Haapaveden kaupunki
Hailuodon kunta

Halsuan kunta
Haminan kaupunki
Hangon kaupunki
Hankasalmen kunta
Harjavallan kaupunki
Hartolan kunta
Hattulan kunta
Hausjärven kunta
Heinolan kaupunki
Heinäveden kunta
Helsingin kaupunki
Hirvensalmen kunta
Hollolan kunta
Huittisten kaupunki
Humppilan kunta
HUS-sairaanhoidopiiri
Hyrnsalmen kunta
Hyvinkään kaupunki
Hämeenkyrön kunta
Hämeenlinnan kaupunki
lin kunta
Iisalmen kaupunki
Iitin kunta
Ikaalisten kaupunki
Ilmajoen kunta
Ilomantsin kunta
Imatran kaupunki
Inarin kunta
Inkoon kunta
Isojoen kunta
Isokyrön kunta
Janakkalan kunta
Joensuun kaupunki
Jokioisten kunta
Joroisten kunta
Joutsan kunta
Juuan kunta
Juupajoen kunta
Juvan kunta
Jyväskylän kaupunki
Jämijärven kunta
Jämsän kaupunki
Järvenpään kaupunki
Kaarinan kaupunki
Kaavin kunta
Kainuun hyvinvointialue
Kajaanin kaupunki
Kalajoen kaupunki
Kangasalan kunta
Kangasniemen kunta

Kannonkosken kunta
Kannuksen kaupunki
Kanta-Hämeen hyvinvointialue
Karijoen kunta
Karkkilan kaupunki
Karstulan kunta
Karvian kunta
Kaskisten kaupunki
Kauhajoen kaupunki
Kauhavan kaupunki
Kauniaisten kaupunki
Kaustisen kunta
Keiteleen kunta
Kemijärven kaupunki
Kemin kaupunki
Keminmaan kunta
Kemiönsaaren kunta
Kempeleen kunta
Keravan kaupunki
Keski-Pohjanmaan hyvinvointialue
Keski-Suomen hyvinvointialue
Keski-Uudenmaan hyvinvointialue
Keuruun kaupunki
Kihniön kunta
Kinnulan kunta
Kirkkonummen kunta
Kiteen kaupunki
Kittilän kunta
Kiuruveden kaupunki
Kivijärven kunta
Kokemäen kaupunki
Kokkolan kaupunki
Kolarin kunta
Konneveden kunta
Kontiolahden kunta
Korsnäs kommun
Kosken TI kunta
Kotkan kaupunki
Kouvolan kaupunki
Kristiinankaupungin kaupunki
Kruunupyyn kunta
Kuhmoisten kunta
Kuhmon kaupunki
Kuopion kaupunki
Kuortaneen kunta
Kurikan kaupunki
Kustavin kunta
Kuusamon kaupunki
Kymenlaakson hyvinvointialue
Kyyjärven kunta

Kärsämäen kunta
Lahden kaupunki
Laihian kunta
Laitilan kaupunki
Lapin hyvinvointialue
Lapinjärven kunta
Lapinlahden kunta
Lappajärven kunta
Lappeenrannan kaupunki
Lapuan kaupunki
Laukaan kunta
Lemin kunta
Lempäälän kunta
Leppävirran kunta
Lestijärven kunta
Liedon kunta
Lieksan kaupunki
Limingan kunta
Liperin kunta
Lohjan kaupunki
Loimaan kaupunki
Lopen kunta
Loviisan kaupunki
Luhangan kunta
Lumijoen kunta
Luodon kunta
Luumäen kunta
Maakuntien tilakeskus Oy
Maalahden kunta
Marttilan kunta
Maskun kunta
Merijärven kunta
Merikarvian kunta
Miehikkälän kunta
Mikkelin kaupunki
Muhoksen kunta
Multian kunta
Muonion kunta
Mustasaaren kunta
Muuramen kunta
Mynämäen kunta
Myrskylän kunta
Mäntsälän kunta
Mänttä-Vilppulan kaupunki
Mäntyharjun kunta
Naantalin kaupunki
Nakkilan kunta
Nivalan kaupunki
Nokian kaupunki
Nousiaisten kunta

Nurmijärven kunta
Närpiön kaupunki
Orimattilan kaupunki
Oripään kunta
Oriveden kaupunki
Oulaisten kaupunki
Oulun kaupunki
Outokummun kaupunki
Padasjoen kunta
Paimion kaupunki
Paltamon kunta
Paraisten kaupunki
Parikkalan kunta
Parkanon kaupunki
Pedersören kunta
Pelkosenniemen kunta
Pellon kunta
Perhon kunta
Pertunmaan kunta
Petäjäveden kunta
Pieksämäen kaupunki
Pielaveden kunta
Pietarsaaren kaupunki
Pihtiputaan kunta
Pirkanmaan hyvinvointialue
Pirkkalan kunta
Pohjanmaan hyvinvointialue
Pohjois-Karjalan hyvinvointialue
Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue
Pohjois-Savon hyvinvointialue
Polvijärven kunta
Pomarkun kunta
Porin kaupunki
Pornaisten kunta
Porvoon kaupunki
Posion kunta
Pudasjärven kaupunki
Pukkilan kunta
Punkalaitumen kunta
Puolangan kunta
Puumalan kunta
Pyhtään kunta
Pyhäjoen kunta
Pyhäjärven kaupunki
Pyhännän kunta
Pyhärannan kunta
Päijät-Hämeen hyvinvointialue
Pälkäneen kunta
Pöytyän kunta
Raahen kaupunki

Raision kaupunki
Rantasalmen kunta
Ranuan kunta
Rauman kaupunki
Rautalammin kunta
Rautavaaran kunta
Rautjärven kunta
Reisjärven kunta
Riihimäen kaupunki
Ristijärven kunta
Rovaniemen kaupunki
Ruokolahden kunta
Ruoveden kunta
Ruskon kunta
Rääkkylän kunta
Saarijärven kaupunki
Sallan kunta
Salon kaupunki
Sastamalan kaupunki
Satakunnan hyvinvointialue
Sauvon kunta
Savitaipaleen kunta
Savonlinnan kaupunki
Savukosken kunta
Seinäjoen kaupunki
Sievin kunta
Siikaisten kunta
Siikajoen kunta
Siikalatvan kunta
Siilinjärven kunta
Simon kunta
Sipoon kunta
Siuntion kunta
Sodankylän kunta
Soinin kunta
Someron kaupunki
Solkajärven kunta
Sotkamon kunta
Sulkavan kunta
Suomen Kuntaliitto ry
Suomussalmen kunta
Suonenjoen kaupunki
Sysmän kunta
Säkylän kunta
Taipalsaaren kunta
Taivalkosken kunta
Taivassalon kunta
Tammelan kunta
Tampereen kaupunki
Tervolan kunta
Torneon kunta

Teuvan kunta
Tohmajärven kunta
Toholammin kunta
Toivakan kunta
Tornion kaupunki
Turun kaupunki
Tuusniemen kunta
Tuusulan kunta
Tyrnävän kunta
Uvilan kaupunki
Urjalan kunta
Utajärven kunta
Utsjoen kunta
Uudenkaarlepyyn kaupunki
Uudenkaupungin kaupunki
Uuraisten kunta
Vaaan kunta
Vaasan kaupunki
Valkeakosken kaupunki
Vantaan kaupunki
Varkauden kaupunki
Varsinais-Suomen hyvinvointialue
Vehmaan kunta
Vesannon kunta
Vesilahden kunta
Vetelin kunta
Vieremän kunta
Vihdin kunta
Viitasaaren kaupunki
Vimpelin kunta
Virolahden kunta
Virtain kaupunki
Vöyrin kunta
Ylitornion kunta
Ylivieskan kaupunki
Ylöjärven kaupunki
Ypäjän kunta
Ähtärin kaupunki
Äänekosken kaupunki

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Pitkäniemi Jani
Valtiovarainministeriö

Kuittinen Mervi
Valtiovarainministeriö

LUONNOS

Ehdotus valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026

1. Ehdotuksen pääasiallinen sisältö

Asetuksella ehdotetaan säädettäväksi sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaannpanosta annetun lain (616/2021) 22 §:n tarkoittamasta siirtymäkauden vuokran määräytymisestä.

2. Nykytila ja ehdotus asetukseksi

Sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaannpanosta annetussa laissa (jäljempänä voimaannpanolaki) säädetään kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevien toimitilojen siirtymisestä hyvinvointialueen hallintaan. Voimaannpanolain 22 §:n mukaan toimitilat siirtyvät hyvinvointialueen hallintaan 1 päivänä tammikuuta 2023. Hyvinvointialue ja kunta tekevät sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen käytössä olevien toimitilojen hallinnasta vuokrasopimuksen siten, että se on voimassa vähintään 31 päivään joulukuuta 2025 asti. Hyvinvointialueella on oikeus pidentää vuokrasopimuksen voimassaoloa yhdellä vuodella ilmoittamalla siitä kunnalle viimeistään 12 kuukautta ennen vuokrasopimuksen voimassaoloajan päättymistä. Hyvinvointialue ja kuntavoivat sopia toimitilojen hallinnasta sekä toimitilojen hallintaa koskevien vuokrasopimusten voimassaolosta myös toisin kuin pykälässä säädetään. Siirtymäkauden ajan vuokra kuitenkin määräytyisi säännöksen mukaisti. Voimaannpanolain 32 §:n mukaan muihin sosiaali- ja terveydenhuollon kuntayhtymiin kuin voimaannpanolain 20 §:ssä tarkoitettuihin sekä alueen pelastustoimea hoitaviin kuntayhtymiin sovelletaan mitä, kunnasta säädetään. Voimaannpanolain 3 §:n mukaisesti omaisuusjärjestelyjä koskevia 4 luvun säännöksiä ei sovelleta Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveydenhuollon tai pelastustoimen omaisuusjärjestelyihin.

Voimaannpanolain 22 § 3 momentin mukaan vuokrasopimuksessa sovitun vuokran on katettava vuokrasopimuksen kohteena olevaan toimitilaan liittyvät kohtuulliset pääoma- ja ylläpitokustannukset. Tarkempia säännöksiä vuokran määräytymisestä voidaan antaa valtioneuvoston asetuksella.

Voimaannpanolain 13 §:ssä säädetään tietojensaannista. Pykälän 2 momentin mukaisesti kuntien ja kuntayhtymien on salassapitosäännösten estämättä luovutettava hyvinvointialueelle säännöksessä tarkoitetut hyvinvointialueen toiminnan ja hallinnon käynnistämisen valmistelun edellyttämät välttämättömät tiedot kuten 26 §:ssä tarkoitetussa selvityksessä tarvittavat tiedot. Voimaannpanolain 26 §:ssä säädetään selvityksestä kunnasta siirtyvästä omaisuudesta, sopimuksista, vastuista ja kunnalta vuokrattavista toimitiloista. Säännöksen mukaan kunnan on tehtävä viimeistään 28 päivänä helmikuuta 2022 hyvinvointialueelle selvitys muun ohella sosiaali- ja terveydenhuollon tai pelastustoimen käytössä olevista toimitiloista.

Siirtymäkauden ajan kunnan ja hyvinvointialueen välinen vuokra määräytyy tämän asetuksen mukaisesti.

Vuokrasopimuksessa vuokra määräytyisi seuraavasti:

Vuokra on kokonaisvuokra, joka koostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta.

Pääomavuokra muodostetaan vuokrattavan rakennuksen teknisen arvon tai sen puuttuessa laskennallisen teknisen arvon pohjalta käyttäen 6 prosentin tuottovaatimusta. Tuottovaatimus kuvaa kiinteistöön sidotun oman ja vieraan pääoman kustannuksia, kiinteistön kulumista kuvaavia poistoja, mahdollista maanvuokran osuutta ja kiinteistöön liittyvää teknistä riskiä.

Kunnan kirjanpidossa rakennuksen arvo muodostuu omahankintamenosta vähennettynä rakennuksen taloudelliseen pitoaikaan perustuvilla suunnitelman mukaisilla poistoilla. Vuokra-asetuksessa tarkoitettu rakennuksen tekninen arvo perustuu ensisijaisesti kunnan tai kuntayhtymän kirjanpidon mukaisiin tietoihin toteutuneista kustannuksista korjattuna rakennuskustannusindeksin muutoksella sekä oletuskulumisella. Teknistä arvoa korjataan lisäämällä rakennukseen kohdistuvien investointien arvo ja vähentämällä oletuskulumisen. Jos rakennuksella ei ole olemassa kirjanpidon tietoihin perustuvaa teknistä arvoa, se muodostetaan asetuksen liitteen mukaisesti laskennallisesti toteutuneiden keskimääräisten kustannusten pohjalta lasketun jälleenhankinta-arvon ja siitä vähennettävän oletuskulumisen avulla. Kustannusten perustana ovat Tilastokeskuksen kokoamat rakennustyyppikohtaisten hintaryhmien bruttoneliöhinnat (e/brm²), jotka muutetaan rakennustyyppikohtaisiksi huoneistoneliöhinnoiksi (e/htm²) muuntokertoimella liitteen mukaisesti. Tekninen arvo muodostetaan rakennuskohtaisesti. Jos rakennuksesta vuokrataan yksittäinen tila, muodostetaan arvo kyseiselle tilalle koko rakennuksen käyttötarkoituksen mukaisesti, esimerkiksi koulurakennuksen yksittäinen tila. Rakennuksen sijainnin mukaan kunnat on jaoteltu laskennallista teknistä arvoa määrittäessä kuuteen jälleenhankinta-arvon kustannusalueeseen. Teknisessä arvioissa huomioidaan rakennukseen kohdistuvat investoinnit. Oletuskulumisen määränä pidetään 1,75 prosenttia vuosittain. Käytössä oleville rakennuksille laskettaisiin enintään 70 prosentin kulumisen. Oletuskulumisen alkuajankohdaksi katsotaan joko alkuperäinen rakentamisvuosi tai kattavan peruskorjauksen ajankohta. Edellä mainittu oletuskuluma perustuu käytössä oleviin laskentamenetelmiin.

Kiinteistön ylläpitovuokraan kuuluvat hallinto-, käyttö-, kunnossapito-, huolto-, ulkoalueiden hoito-, lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltokulut. Kiinteistön ylläpitovuokra määräytyisi laskennallisesti. Perusteena olevat kertoimet vastaavat kiinteistöalalla vakiintuneisiin tietolähteisiin perustuvia keskimääräisiä rakennustyyppikohtaisia ylläpitohintoja. Toimitilojen luokitus vastaisi Tilastokeskuksen rakennusluokitusta vuodelta 2018. Vuokrasopimuksessa ylläpito-kustannusten määräytymisestä voitaisiin perustellusta syystä sopia 5 §:n 2 momentissa säädetystä poiketen, mikäli 2 momentissa säädetty määräytymisperuste johtaisi tosiasiallisista kustannuksista olennaisesti poikkeavaan vuokratasoon.

Vuokran tarkistamisessa sovelletaan kiinteistöalan yleisiä käytäntöjä ja vuokran tarkistaminen sidotaan elinkustannusindeksiin.

3. Taloudelliset vaikutukset

Omaisuusjärjestelyjen kuntataloudelliset ja hyvinvointialueen talouteen kohdistuvat vaikutukset on esitetty hallituksen esityksessä eduskunnalle hyvinvointialueiden perustamista ja sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen järjestämisen uudistusta koskevaksi lainsäädännöksi sekä Euroopan paikallisen itsehallinnon peruskirjan 12 ja 13 artiklan mukaisen ilmoituksen antamiseksi (HE 241/2020 vp). Vuokramenot sisältyvät hyvinvointialueen rahoituksesta annetun lain (617/2021) 5 §:n mukaisesti valtionrahoituksen perusteena oleviin kustannuksiin. Vaikutus valtiotalouteen ilmenee kunnilta siirtyvään rahoitukseen sisältyvien tilakustannusten ja asetuksen mukaisen vuokratason erotuksesta. Taloudellisten vaikutusten arviointia vaikeuttaa tarkan tiedon puute kuntien toimitiloista sekä se, että kunnilta siirtyvät kustannukset eivät ole vertailukelpoisia ja erikseen ei raportoida pelkkiä tilakustannuksia.

Omaisuusjärjestelyjen seurauksena kuntien tulot tulevat hieman lisääntymään uudistuksen ensimmäisten kolmen vuoden aikana sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitiloista saatavien ulkoisten vuokratulojen seurauksena. Tilakustannuksia ei jatkossa rahoitettaisi kuntien verorahoituksella tai kuntien valtionosuuden kautta. Lähtökohtana olisi siten julkisen talouden kannalta kustannusneutraali järjestely.

Tilakustannusten vertailua hankaloittaa se, että kustannukset tiloista ovat pääosin nykyisin kuntien sisäistä vuokraa. Kuntien käytännöt myös poikkeavat toisistaan. Jatkossa kuntien talouden näkökulmasta vuokratulot ovat ulkoista tuloa, joka vaikuttaa tulokseen. Pääomalle tuleva korvaus poikkeaa kuntien sisäisessä vuokrassaan käyttämistä tuottovaatimuksista.

Maakuntien tilakeskus Oy oli tehnyt HE 15/2017 liittyvän valmistelun yhteydessä uudistuksen toimeenpanoon liittyen kunnille tiedustelut kuntien nykyisestä vuokratasosta vuonna 2018 ja 2019 keväällä. Kunnilta tuolloin saatujen tietojen perusteella arvioitiin, että siirtymäkauden aikana vuokraa maksettaisiin noin viidestä miljoonasta neliömetristä kuntien omistamista toimitiloista. Tämä tarkoittaisi, että asetuksen mukaisesti laskettu hyvinvointialueiden kunnille maksama vuokran määrä olisi tuolloin ollut noin 900 miljoonaa euroa.

Hyvinvointialueille syntyy edellä mainitun suuruinen kustannus ainakin kolmen vuoden siirtymäkauden ajaksi. Hyvinvointialueiden näkökulmasta vuokrat on rahoitettava yleiskatteisesta rahoituksesta.

4. Asian valmistelu (täydennetään)

Asetusehdotus on valmisteltu valtiovarainministeriössä. Ehdotus on käsitelty kuntatalouden ja -hallinnon neuvottelukunnassa. Asetusehdotuksesta on järjestetty lausuntokierros.

5. Voimaantulo

Asetus ehdotetaan tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2023 ja olisi voimassa 31 päivään joulukuuta 2026.

LUONNOS

Valtioneuvoston asetus kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026

Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti säädetään sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaansaattamisesta annetun lain (616 /2021) 22 § nojalla:

1 § Soveltamisala

Tässä asetuksessa säädetään hyvinvointialueen ja kunnan välillä tehtävän vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaansaattamisesta annetun lain 22 §:n 2 momentin mukaisella vuokra-ajalla.

2 § Vuokran määräytyminen

Vuokrasopimuksessa kuukausittain maksettava vuokra koostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta.

3 § Pääomavuokra

Pääomavuokra muodostetaan vuokrattavan rakennuksen tai toimitilan teknisen arvon perustella.

Pääomavuokrassa käytetään kuuden prosentin tuottovaatimusta laskettuna 4 §:n mukaiselle rakennuksen tekniselle arvolle.

4 § Tekninen arvo

Rakennuksen tekninen arvo perustuu kunnan tai kuntayhtymän kirjanpidon mukaisiin tietoihin korjattuna rakennuskustannusindeksin muutoksella sekä oletuskulumisella.

Kirjanpitoon perustuvaa arvoa korjataan lisäämällä rakennukseen kohdistuvien investointien arvo ja vähentämällä oletuskuluminen. Oletuskulumisen määrää on 1,75 prosenttia vuosittain. Käytössä oleville rakennuksille lasketaan enintään 70 prosentin kuluminen. Oletuskulumisen laskennan alkuaikajako on joko rakennuksen alkuperäinen rakentamisvuosi tai kattavan peruskorjauksen ajankohta.

Jos rakennuksella ei ole 1 momentissa tarkoitettua kirjanpitoon perustuvaa teknistä arvoa, muodostetaan sille laskennallinen tekninen arvo vähentämällä jälleenhankinta-arvosta 2 momentin mukainen oletuskuluminen. Jälleenhankinta-arvo lasketaan kaavalla, jossa liitteen mukaisesti alueellinen rakennustyypikohtainen jälleenhankinta-arvo kerrotaan ikäkertoimella ja kokokertoimella ja lisäämällä saatuun arvoon rakennukseen kohdistuvien investointien arvo.

5 § Ylläpitovuokra

Vuokraan sisältyvät ylläpitokustannukset ovat hallinto-, käyttö-, kunnossapito-, huolto-, ulkoalueiden hoito-, lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltokustannukset. Erityisjätteet ja vaaralliset jätteet ovat kuitenkin vuokralaisen vastuulla.

Kiinteistön ylläpitokustannukset lasketaan käyttämällä keskimääräisiä rakennustyyppikohtaisia ylläpitohintoja liitteen mukaisesti.

Vuokrasopimuksessa ylläpitokustannusten määräytymisestä voidaan perustellusta syystä sopia 2 momentissa säädetystä poiketen, mikäli 2 momentissa säädetty määräytymisperuste johtaisi tosiasiallisista kustannuksista olennaisesti poikkeavaan vuokratason.

6 § Vuokran tarkistaminen

Vuokran tarkistetaan kerran vuodessa elinkustannusindeksillä.

7 § Vuokran määräytyminen eräissä tapauksissa

Jos toimitilat ovat kunnan käytössä kunnan asunto-osakeyhtiölaissa (1599/2009) tarkoitetun asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakeomistukseen perustuen, vuokra määräytyy 3-6 §:ssä säädetyllä tavalla.

8 § Voimaantulo

Tämä asetus tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 2023 ja on voimassa 31 päivään joulukuuta 2026.

LIITE

Kustannusalueet

Kunta	Alue	Kunta	Alue	Kunta	Alue	Kunta	Alue
Akaa	5	Ilomantsi	5	Kempele	4	Lempäälä	2
Alajärvi	6	Imatra	5	Kerava	2	Leppävirta	5
Alavieska	6	Inari	3	Keuruu	6	Lestijärvi	6
Alavus	6	Inkoo	4	Kihniö	5	Lieksa	6
Asikkala	5	Isojoki	6	Kinnula	6	Lieto	3
Askola	4	Isokyrö	6	Kirkkonummi	2	Liminka	4
Aura	3	Janakkala	5	Kitee	6	Liperi	5
Enonkoski	6	Joensuu	4	Kittilä	3	Lohja	3
Enontekiö	3	Jokioinen	5	Kiuruvesi	6	Loimaa	5
Espoo	1	Joroinen	6	Kivijärvi	6	Loppi	5
Eura	6	Joutsa	4	Kokemäki	6	Loviisa	4
Eurajoki	6	Juuka	5	Kokkola	6	Luhanka	4
Evijärvi	6	Juupajoki	5	Kolari	3	Lumijoki	4
Forssa	4	Juva	6	Konnevesi	6	Luoto	6
Haapajärvi	6	Jyväskylä	4	Kontiolahdi	5	Luumäki	5
Haapavesi	6	Jämijärvi	6	Korsnäs	6	Maalahti	6
Hailuoto	4	Jämsä	4	Koski Tl	5	Marttila	5
Halsua	6	Järvenpää	2	Kotka	5	Masku	5
Hamina	5	Kaarina	3	Kouvola	5	Merijärvi	6
Hankasalmi	6	Kaavi	5	Kristiinankaupunki	6	Merikarvia	6
Hanko	4	Kajaani	5	Kruunupyö	6	Miehikkälä	5
Harjavalta	6	Kalajoki	6	Kuhmo	6	Mikkeli	5
Hartola	5	Kangasala	2	Kuhmoinen	6	Muhos	4
Hattula	5	Kangasniemi	6	Kuopio	4	Multia	6
Hausjärvi	5	Kankaanpää	6	Kuortane	6	Muonio	3
Heinola	5	Kannonkoski	6	Kurikka	6	Mustasaari	6
Heinävesi	6	Kannus	6	Kustavi	5	Muurame	4
(Helsinki)	1	Karjoki	6	Kuusamo	6	Mynämäki	5
Hirvensalmi	6	Karkkila	4	Kyyjärvi	6	Myrskylä	4
Hollola	5	Karstula	6	Kärkölä	5	Mäntsälä	4
Huittinen	6	Karvia	6	Kärsämäki	6	Mänttä-Vilppula	5
Humppila	5	Kaskinen	6	Lahti	3	Mäntyharju	6
Hyrnsalmi	6	Kauhajoki	6	Laihia	6	Naantali	3
Hyvinkää	3	Kauhava	6	Laitila	5	Nakkila	6
Hämeenkyrö	5	Kauniainen	1	Lapinjärvi	4	Nivala	6
Hämeenlinna	3	Kaustinen	6	Lapinlahti	5	Nokia	2
Ii	4	Keitele	6	Lappajärvi	6	Nousiainen	5
Iisalmi	6	Kemi	4	Lappeenranta	5	Nurmes	6
Iitti	5	Kemijärvi	5	Lapua	6	Nurmijärvi	3
Ikaalinen	5	Keminmaa	5	Laukaa	4	Närpiö	6
Ilmajoki	6	Kemiönsaari	5	Lemi	5	Orimattila	5

Kunta	Alue	Kunta	Alue	Kunta	Alue
Oripää	5	Rantasalmi	6	Taivassalo	5
Orivesi	2	Ranua	5	Tammela	5
Oulainen	6	Rauma	5	Tampere	2
Oulu	4	Rautalampi	6	Tervo	5
Outokumpu	6	Rautavaara	5	Tervola	5
Padasjoki	5	Rautjärvi	5	Teuva	6
Paimio	5	Reisjärvi	6	Tohmajärvi	5
Paltamo	6	Riihimäki	3	Toholampi	6
Parainen	3	Ristijärvi	6	Toivakka	4
Parikkala	5	Rovaniemi	4	Tornio	4
Parkano	5	Ruokolahti	5	Turku	3
Pedersören kunta	6	Ruovesi	2	Tuusniemi	5
Pelkosenniemi	3	Rusko	3	Tuusula	2
Pello	5	Rääkkylä	5	Tyrnävä	4
Perho	6	Saarijärvi	6	Ulvila	6
Pertunmaa	6	Salla	5	Urjala	5
Petäjävesi	4	Salo	5	Utajärvi	4
Pieksämäki	6	Sastamala	5	Utsjoki	3
Pielavesi	5	Sauvo	5	Uurainen	4
Pietarsaari	6	Savitaipale	5	Uusikaarlepyy	6
Pihtipudas	6	Savonlinna	6	Uusikaupunki	5
Pirkkala	2	Savukoski	3	Vaala	6
Polvijärvi	6	Seinäjoki	6	Vaasa	5
Pomarkku	6	Sievi	6	Valkeakoski	3
Pori	5	Siikainen	6	Vantaa	1
Pornainen	4	Siikajoki	6	Varkaus	6
Porvoo	3	Siikalatva	6	Vehmaa	5
Posio	5	Siilinjärvi	5	Vesanto	6
Pudasjärvi	4	Simo	5	Vesilahti	5
Pukkila	4	Sipoo	2	Veteli	6
Punkalaidun	5	Siuntio	4	Vieremä	6
Puolanka	6	Sodankylä	3	Vihti	3
Puumala	6	Soini	6	Viitasaari	6
Pyhtää	5	Somero	5	Vimpeli	6
Pyhäjoki	6	Sonkajärvi	6	Virolahti	5
Pyhäjärvi	6	Sotkamo	6	Virrat	5
Pyhäntä	6	Sulkava	6	Vöyri	6
Pyhäranta	5	Suomussalmi	6	Ylitornio	5
Pälkäne	5	Suonenjoki	5	Ylivieska	6
Pöytyä	3	Sysmä	5	Ylöjärvi	2
Raahe	6	Säkylä	6	Ypäjä	5
Raasepori	4	Taipalsaari	5	Ähtäri	6
Raisio	3	Taivalkoski	6	Äänekoski	6

Yksikköhinnat

Koodi	Rakennusluokitus 2018 (nimi)	Alue 1			Alue 2			Alue 3			Alue 4			Alue 5			Alue 6		
		€/brm ²	Kerroin	€/htm ²	€/brm ²	Kerroin	€/htm ²	€/brm ²	Kerroin	€/htm ²	€/brm ²	Kerroin	€/htm ²	€/brm ²	Kerroin	€/htm ²	€/brm ²	Kerroin	€/htm ²
0130	Asuntolarakennukset	1875	1,22	2288	1821	1,22	2222	1755	1,22	2141	1670	1,22	2037	1637	1,22	1997	1517	1,22	1851
0140	Erityisryhmien asuinrakennukset	2264	1,25	2830	2222	1,25	2778	2138	1,25	2673	2103	1,25	2629	2052	1,25	2565	1992	1,25	2490
1911	Talousrakennukset	1310	1,14	1493	1279	1,14	1458	1224	1,14	1395	1175	1,14	1340	1153	1,14	1314	1129	1,14	1287
0400	Toimistorakennukset	2484	1,27	3155	2170	1,27	2756	2105	1,27	2673	2058	1,27	2614	2040	1,27	2591	1900	1,27	2413
0610	Terveys- ja hyvinvointikeskukset	2759	1,15	3173	2541	1,15	2922	2444	1,15	2811	2376	1,15	2732	2338	1,15	2689	2238	1,15	2574
0621	Avopalvelujen rakennukset	2759	1,15	3173	2541	1,15	2922	2444	1,15	2811	2376	1,15	2732	2338	1,15	2689	2238	1,15	2574
0620	Laitospalvelujen rakennukset	2759	1,15	3173	2541	1,15	2922	2444	1,15	2811	2376	1,15	2732	2338	1,15	2689	2238	1,15	2574
0614	Kuntoutuslaitokset	2759	1,15	3173	2541	1,15	2922	2444	1,15	2811	2376	1,15	2732	2338	1,15	2689	2238	1,15	2574
0611	Keskussairaalat	3164	1,22	3860	2937	1,22	3583	2834	1,22	3457	2754	1,22	3360	2720	1,22	3318	2538	1,22	3096
0612	Erikoissairaalat ja laboratoriorakennukset	3164	1,22	3860	2937	1,22	3583	2834	1,22	3457	2754	1,22	3360	2720	1,22	3318	2538	1,22	3096
0613	Muut sairaalat	3164	1,22	3860	2937	1,22	3583	2834	1,22	3457	2754	1,22	3360	2720	1,22	3318	2538	1,22	3096
0619	Muut terveydenhuoltorakennukset	3164	1,22	3860	2937	1,22	3583	2834	1,22	3457	2754	1,22	3360	2720	1,22	3318	2538	1,22	3096
0820	Yleissivistävien oppilaitosten rakennukset	2647	1,16	3071	2396	1,16	2779	2309	1,16	2678	2259	1,16	2620	2226	1,16	2582	2153	1,16	2497
0830	Ammatillisten oppilaitosten rakennukset	2647	1,16	3071	2396	1,16	2779	2309	1,16	2678	2259	1,16	2620	2226	1,16	2582	2153	1,16	2497
0712	Kirjastot ja arkistot	2647	1,16	3071	2396	1,16	2779	2309	1,16	2678	2259	1,16	2620	2226	1,16	2582	2153	1,16	2497
1210	Lämmittämättömät varastot	964	1,28	1234	847	1,28	1084	816	1,28	1044	803	1,28	1028	771	1,28	987	737	1,28	943
1215	Varastokatokset	784	1,28	1004	680	1,28	870	640	1,28	819	628	1,28	804	622	1,28	796	600	1,28	768
0514	Kulkuneuvojen katokset	784	1,28	1004	680	1,28	870	640	1,28	819	628	1,28	804	622	1,28	796	600	1,28	768
1211	Lämpimät varastot	1297	1,28	1660	1200	1,28	1536	1147	1,28	1468	1127	1,28	1443	1099	1,28	1407	1058	1,28	1354
1214	Logistiikkakeskukset ja muut monikäyttöiset varastorakennukset	1297	1,28	1660	1200	1,28	1536	1147	1,28	1468	1127	1,28	1443	1099	1,28	1407	1058	1,28	1354
0513	Pysäköintihallit	1041	1,28	1332	940	1,28	1203	894	1,28	1144	878	1,28	1124	861	1,28	1102	829	1,28	1061
1120	Jätteenkeruu-, jätteenkäsittely- ja jätteenvarastointirakennukset	1576	1,23	1938	1471	1,23	1809	1429	1,23	1758	1388	1,23	1707	1362	1,23	1675	1328	1,23	1633
1212	Kylmä- ja pakastevarastot	1576	1,23	1938	1471	1,23	1809	1429	1,23	1758	1388	1,23	1707	1362	1,23	1675	1328	1,23	1633
1213	Muut olosuhteiltaan säädellyt varastot	1576	1,23	1938	1471	1,23	1809	1429	1,23	1758	1388	1,23	1707	1362	1,23	1675	1328	1,23	1633
1310	Paloasemat	1818	1,23	2236	1725	1,23	2122	1692	1,23	2081	1665	1,23	2048	1642	1,23	2020	1609	1,23	1979
0520	Datakeskukset ja laitetilat	2605	1,12	2918	2427	1,12	2718	2347	1,12	2629	2296	1,12	2572	2247	1,12	2517	1951	1,12	2185
1319	Muut pelastustoimen rakennukset	2605	1,12	2918	2427	1,12	2718	2347	1,12	2629	2296	1,12	2572	2247	1,12	2517	1951	1,12	2185
1311	Väestönsuojat	3085	1,19	3671	2866	1,19	3411	2762	1,19	3287	2699	1,19	3212	2658	1,19	3163	2582	1,19	3073

Jälleenhankinta-arvojen yksikköhinnat kevät 2021, €/brm² tilastokeskus (https://www.stat.fi/fi/luokitukset/rakennusluokitin_uudishinnat/)

Ikä- ja kokokertoimet

IKÄKERROIN		KOKOKERROIN	
Rakennusvuosi	Kerroin	Kokonaishuoneistoala (h²)	Kerroin
-1984	0,75	Alle 499	1,25
1985-1988	0,8	500-999	1,15
1989-1992	0,85	1000-5000	1
1993-1996	0,9	Yli 5000	0,95
1997-2000	0,95		
2001-	1		

Rakennuksen ikäkerroin huomioi rakennuksen yleisen varustelutason ja talotekniikan muutokset. Uudemmat rakennukset ovat jälleenhankinta-arvoltaan keskimäärin korkeampia kuin vanhemmat rakennukset.

Rakennuksen koko vaikuttaa rakennuksen yksikkökustannuksiin. Pieni rakennus on yksikkökustannuksiltaan suurta kalliimpi.

Ylläpidon yksikköhinnat

Rakennustyyppi 2018	Luokat	Ylläpidon		
		indeksoitu ka. (€/htm ² /kk)	Hallinto (€/htm ² /kk)	Kunnossapito (% JHA:sta/v)
01 Asuinrakennukset	013-014	5,19	0,35	0,50
04 Toimistorakennukset	040	2,63	0,35	0,50
12 Varastorakennukset	121	1,64	0,35	0,50
08 Opetusrakennukset	082-083	2,80	0,35	0,50
05 Liikenteen rakennukset	051-052	3,06	0,35	0,50
06 Hoitoalan rakennukset	061	4,77	0,35	0,50
06 Hoitoalan rakennukset	062	5,19	0,35	0,50
07 Kokoonnumisrakennukset	071	4,60	0,35	0,50
13 Pelastustoimen rakennukset	131	4,49	0,35	0,50
19 Muut rakennukset	191	3,52	0,35	0,50

Rakennusluokitus löytyy sivulta <https://www.stat.fi/fi/luokitukset/rakennus/>

Laskentaesimerkit

Pääomavuokran määrittäminen

Esimerkkikohde on kustannusalueella 3 sijaitseva vuonna 2005 rakennettu terveysasema, johon ei ole tehty korjauksia. Rakennuksen pinta-ala on 800 brm² ja koko rakennus vuokrataan hyvinvointialueelle.

Kustannusalueen 3 terveysaseman (koodi 061 rakennusluokitus 2018) jälleenhankinta-arvon yksikköhinta on 2444 €/brm²
Rakennus on rakennettu v. 2005, jolloin sen ikäkerroin on 1
Rakennus on kooltaan 800 brm², jolloin sen kokokerroin on 1,15
Jälleenhankinta-arvo (JHA) saadaan kaavalla: $2444 \text{ €/brm}^2 * 1 * 800 \text{ brm}^2 * 1,15 = 2248480 \text{ €}$
(Voidaan käyttää myös kunnan kirjanpitoon perustuvaa hankintahintaa korjattuna rakennuskustannusindeksin muutoksella)

Rakennuksen lineaarinen kuluminen on 1,75 % vuodessa jälleenhankinta-arvosta laskettuna
Maksimikuluminen on 70 % jälleenhankinta-arvosta
(Mikäli rakennukseen olisi tehty arvoa korottavia investointeja, näille laskettaisiin vastaava kuluminen)
Rakennuksen kulumisen arvo saadaan kaavalla: $2248480 \text{ €} * 1,75 \text{ %/v} * 16 \text{ v} = 629574 \text{ €}$
Tekninen nykyarvo (TA) on siten $2248480 \text{ €} - 629574 \text{ €} = 1618906 \text{ €}$
(Voidaan käyttää myös kunnan ilmoittamaa teknistä arvoa)

Pääomavuokra lasketaan teknisestä nykyarvosta käyttäen 6 %:n vuotuista tuottovaatimusta
Pääomavuokra lasketaan kaavalla: $1618906 \text{ €} * 6 \text{ %/v} = 97134,36 \text{ €/v} = \mathbf{8094,53 \text{ €/kk} = 10,12 \text{ €/brm}^2/\text{kk} = 11,64 \text{ €/htm}^2/\text{kk}}$

Ylläpitovuokran määrittäminen

Esimerkkikohde terveysasema kuuluu 061 terveydenhuoltorakennuksiin.
Rakennuksen ala on 800 brm². Se muunnetaan huoneistoalaksi seuraavasti $800 * 1/1,15 = 696 \text{ htm}^2$
Rakennuksen ylläpitokustannukset saadaan kaavalla $696 \text{ htm}^2 * 4,77 \text{ €/htm}^2/\text{kk} = 3319,92 \text{ €/kk}$
Rakennuksen hallintokustannukset ovat $696 \text{ htm}^2 * 0,35 \text{ €/htm}^2/\text{kk} = 243,60 \text{ €/kk}$
Rakennuksen kunnossapitokustannukset ovat puolestaan $2248480 \text{ €} * 0,005 \text{ %/JHA/v} = 11242,40 \text{ €/v} = 936,87 \text{ €/kk}$
Ylläpitovuokra on siten yhteensä $3319,92 \text{ €/kk} + 243,60 \text{ €/kk} + 936,87 \text{ €/kk} = \mathbf{4500,39 \text{ €/kk} = 6,47 \text{ €/htm}^2/\text{kk}}$

Kokonaisvuokraksi tulee edellisten mukaan $8094,53 \text{ €/kk} + 4500,39 \text{ €/kk} = \mathbf{12594,92 \text{ €/kk} = 18,10 \text{ €/htm}^2/\text{kk}}$