



Kaupunginhallitus

Pöytäkirja on sähköisesti tarkastettu ja allekirjoitettu

Paikka ja aika Teams-kokous, 17.1.2022 klo. 18.00 – 19.52

Päätöksentekijät

Varsinaiset jäsenet

Varajäsenet

- Westerholm Anita, puh.joht.
- Grundström Camilla, I vara-puh.joht.
- Ekholm Jan-Mikael, II vara-puh.joht.
- Berglund Johan
- Heimberg Ulf
- Henriksson Linnéa
- Holmlund Frank
- Nylund Mikael
- Pråhl Annika
- Sointukangas Kati
- Yltävä Harry

- Dalén Anni
- Wessberg Nina
- Borgman Mikael
- Johansson Dan
- Vallin Riitta
- Törnqvist-Björklund Marika
- Hellén Roy
- Nyberg Michael
- Ilander Kerstin
- Vuorinen Esko
- Parkkonen Minna

Muut osallistujat

- Walls Anders, valtuuston puheenjohtaja
- Lagerstam Mats, valtuuston I varapuheenjohtaja
- Karlsson Ragna-Lise, valtuuston II varapuheenjohtaja
- Tuomolin Emma, nuorisovaltuuston edustaja

- Lundqvist Ragnar, kaupunginjohtaja, esittelijä
- Flemmich Thomas, kaupunginsihteeri, pöytäkirjanpitäjä
- Zweigberg Niclas, JUKO § 4, klo. -18.18
- Åkerfelt Heidi, JHL § 4, klo. -18.18
- Nordell Anders, JUKO/TS § 4, klo. -18.18
- Asplund Maria, TEHY § 4, klo. -18.18
- Nyman Elena, SUPER § 4, klo. -18.18
- Gammals Jennifer, kehityspäällikkö §§ 7-8, klo – 18.27
- Gröndahl Jan, tekninen johtaja § 14, klo. -19.43
- Nylund Johan, henkilöstöpäällikkö § 9, klo – 18.37
- Åkerö Fredrika, vapaa-aikapäällikkö § 13, klo – 19.21

Pykälät

§§ 1 - 19



Kaupunginhallitus

Anita Westerholm
puheenjohtaja

Thomas Flemmich
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirjan-tarkas-
tus, paikka ja aika

Harry Yltävä
pöytäkirjantarkastaja

Jan-Mikael Ekholm
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirja yleisesti
nähtävänä, paikka
ja aika

www.raasepori.fi, 27.1.2022

Todistaa

Thomas Flemmich
Pöytäkirjanpitäjä



Kaupunginhallitus

RBG/2265/00.01.00.01/2021

§ 14 Ehdotus valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023–2026

Kaupunginhallitus 17.1.2022 § 14

Valmistelija: jan.grondahl(at)raseborg.fi, puh. 019 289 2550
Esittelijä: Ragnar Lundqvist, kaupunginjohtaja

Valtiovarainministeriö pyytää Raaseporin kaupungilta lausuntoa ehdotuksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023–2026.

Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 24.1.2022 lausuntopalvelu.fi:ssä.

Asetuksella ehdotetaan säädettäväksi sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaansäätämistä annetun lain (616/2021) 22 §:n tarkoittamasta siirtymäkauden vuokran määräytymisestä. Sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaansäätämistä annetussa laissa (jäljempänä voimaansäätämislaki) säädetään kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevien toimitilojen siirtymisestä hyvinvointialueen hallintaan.

Voimaansäätämislain 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 vuodella ilmoittamalla siitä kunnalle viimeistään 12 kuukautta ennen vuokrasopimuksen voimassaoloajan päättymistä. Vuokrasopimuksessa sovitun vuokran on katettava vuokrasopimuksen kohteena olevaan toimitilaan liittyvät kohtuulliset pääoma- ja ylläpitokustannukset. Tarkempia säännöksiä vuokran määräytymisestä voidaan antaa valtioneuvoston asetuksella.

Vuokra on kokonaisvuokra, joka koostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta.

Pääomavuokra

Ehdotuksen mukaan 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.

Raaseporin kaupungin tilahallinto on vuonna 2017 vahvistanut sisäisen vuokran laskentaperusteet osana kiinteistöstrategiaa (kh 11.12.2017 § 552). Näitä vahvistettuja sisäisen vuokran laskentaperusteita on sittemmin sovellettu kaupungin kiinteistöhallinnossa.



Kaupunginhallitus

Ehdotettu laskentamenetelmä poikkeaa nykyisestä vuokramallista, jossa otetaan huomioon rakennuksen tekninen arvo ja jälleenhankinta-arvo sekä maapohjan korvaus. Nykyisessä mallissa pääomavuokra muodostuu teknisen arvon korvauksesta (3,3 %), jälleenhankinta-arvosta laskettavasta korjausvastikkeesta (0–2,7 %) ja maanvuokrasta. Prosentti riippuu nk. kiinteistösalkusta.

Ehdotettu vuokran laskentaperuste poikkeaa osittain kaupungin nykyisestä vastaavasta vuokrarakenteesta. Rakennuksen tekninen arvo on merkittävä tekijä määriteltäessä pääomavuokraa ehdotetun ”sote-rakennusmallin” mukaisesti. Pääomavuokra muodostetaan vuokrattavan rakennuksen tai toimitilan huoneiston teknisen arvon pohjalta. Pääomavuokrassa käytetään 6 prosentin tuottovaatimusta, joka on laskettu rakennuksen teknisen arvon mukaan.

Kaupungin lausunto pääomavuokran laskentaperusteesta:

Kaupungin tekninen hallinto on verrannut nykyistä laskentaperustetta ehdotettuun pääomavuokran laskentaperusteeseen. Vertailun tuloksena on, että eri laskentaperusteet aiheuttavat jonkin verran eroa pääomavuokrassa. Koska ehdotettu laskentaperuste perustuu yksinomaan kiinteistön tekniseen arvoon, tuloksena on pienempi pääomavuokra kuin kaupungin tällä hetkellä soveltamassa mallissa. Vähennys vaihtelee kiinteistökohtaisesti ollen pääosin 1,00–3,00 euroa/m²/kk.

Raaseporin kaupunki ei voi hyväksyä, että kunnan maapohjia luovutetaan hyvinvointialueen käyttöön vastikkeetta. Maapohjan arvo tulee huomioida pääomavuokran muodostuksessa ja maanvuokra lisätä pääomavuokraan erillisenä osana. Kunnilla on kaavoitukseen ja tonttikauppaan pohjautuen varsin kattavat tiedot maapohjan markkina-arvosta. Vuokrattavien kohteiden maapohjille on mahdollista määritellä markkinahinta ja lisätä pääomavuokraan maapohjan markkina-arvolle 6 % tuotto.

Asetusluonnos ei erittele riittävällä tasolla kiinteistöjen erilaisia hallinta- ja omistusmuotoja. Esimerkiksi keskinäisen kiinteistöyhtiön tai leasing-sopimuksen kautta hallinnoitavien kohteiden kustannusrakenne voi poiketa suoraan omistettujen kohteiden kustannusten muodostumisesta. Asetuksella tulisi mahdollistaa riittävän kattava vuokrataso myös esim. leasing-kohteiden edelleenvuokrauksessa hyvinvointialueelle.

Asetuksen tulisi mahdollistaa investointien vaikutuksen vuokriin ja kustannusten huomioiminen osana vuokraa myös ns. siirtymäkauden aikana.

Ylläpitovuokra

Kiinteistön ylläpitovuokraan kuuluvat hallinto-, käyttö-, kunnossapito-, huolto-, ulkoalueiden hoito-, lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltokulut. Kiinteistön ylläpitovuokra määräytyisi laskennallisesti ehdotetussa ylläpitokustannusten laskentaperusteessa. Toimitilahuollosta aiheutuvat kustannukset eivät sisälly ylläpitokustannuksiin, joten ylläpitovuokra ei kata niitä. Ylläpitovuokran perusteena olevat kertoimet vastaavat kiinteistöalalla vakiintuneisiin tietolähteisiin perustuvia keskimääräisiä rakennustyyppikohtaisia ylläpitohintoja. Kaupungin ja tulevan hyvinvointialueen vuokrasopimuksessa voidaan perustellusta syystä sopia ylläpitokustannusten vahvistamisesta tavalla, joka poikkeaa ehdotetusta määräytymisperusteesta, jos se johtaa tosiasiallisista kustannuksista olennaisesti poikkeavaan vuokratasoon.



Kaupunginhallitus

Kaupungin lausunto ylläpituvookran laskentaperusteesta:

Kaupungin tekninen hallinto on verrannut nykyistä laskentaperustetta ehdotettuun ylläpitokustannusten laskentaperusteeseen. Vertailun tuloksena on, että ylläpituvookran ero eri laskentaperusteiden välillä on pieni. Esitetyn mallin vaikutus vaihtelee kaupungin eri kiinteistöjen välillä, mutta useimpien kiinteistöjen osalta muutos on alle 1,00 euroa/m²/kk. Hyvinvointialueelle siirrettäväksi ehdotetuille rakennuksille/kiinteistöille ehdotettu malli tuottaisi vastaavan ylläpituvookran, jota nykyisin peritään.

Voimaanpanolain mukaan vuokrasopimuksessa sovitun vuokran on katettava toimitilaan liittyvät kunnan kohtuulliset pääoma- ja ylläpitokustannukset.

Raaseporin kaupunki toteaa, että pääomavuokralle ja ylläpituvookralle ehdotettu laskentaperuste kattaa kaupungin nykyiset pääoma- ja ylläpitokustannukset.

Joissakin kiinteistöissä on nk. korjausvelkaa, joka on 10 vuoden kuluessa hoidettava ja rahoitettava kerätyllä vastikkeella (korjausvastike). Vastike tulee sisällyttää riittävän suuruisena varauksena edellä mainittuihin vuokriin.

Raaseporin kaupungin näkemyksen mukaan ylläpidon sisällöstä ja vuokratilakustannuksista tulisi olla mahdollista sopia osapuolten välillä mahdollisimman joustavasti. Kunnilla tulisi olla mahdollisuus hyödyntää jo määriteltyjä sisäisenvuokrauksen järjestelmiä, paikallisesti sovittuja käytäntöjä ja todellisiin kustannuksiin pohjautuvia kustannusseurannan toimintatapoja ylläpituvookran määrittelyssä.

Voimaanpanolaissa säädetään tietojensaannista. Kuntien ja kuntayhtymien on salassapitosäännösten estämättä luovutettava hyvinvointialueelle säännöksessä tarkoitetut hyvinvointialueen toiminnan ja hallinnon käynnistämisen valmistelun edellyttämät välttämättömät tiedot. Voimaanpanolaissa säädetään muun muassa selvityksestä kunnasta siirtyvästä omaisuudesta, sopimuksista, vastuista ja kunnalta vuokrattavista toimitiloista. Säännöksen mukaan kunnan on tehtävä viimeistään 28.2.2022 hyvinvointialueelle selvitys muun muassa sosiaali- ja terveydenhuollon tai pelastustoimen käytössä olevista toimitiloista.

Liitteessä § 14/1 on kaupungin yhteenveto sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen käytössä olevista toimitiloista. Kiinteistötietoja täydennetään tarvittaessa tiedonkeruun aikana.

Nämä tiedot toimitetaan Hyvinvointialueen Tilakeskukselle erikseen pyydetyn muotoisena ja sisältöisenä.

Liiteluettelo:

Liite § 14/1: Luettelo niistä rakennuksista/kiinteistöistä, jotka ehdotetaan siirtyvän hyvinvointialueelle 1.1.2023 lukien.

Liite § 14/2: Luonnos yhteenvedosta ja ehdotuksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023–2026

Taustamateriaalia:

Kaupunginhallituksen päätös 11.12.2017 § 552



Kaupunginhallitus

Ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää antaa edellä mainitun lausunnon ehdotuksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023–2026. Lisäksi kaupunginhallitus päättää, että liitteen § 14/1 mukaiset rakennukset/kiinteistöt/toimitilat vuokrataan hyvinvointialueelle.

Tekninen johtaja valtuutetaan muuttamaan vuokrakohteita käynnissä olevien tai suunnitteilla olevien rakennusten/kiinteistöjen/toimitilojen käyttötarkoituksen muutosten mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.

Merkittiin, että tekninen johtaja Jan Gröndahl oli läsnä, kun kokouksessa käsiteltiin §:ää 14.

Keskustelua.

Keskustelu päättyi.

Päätös:

Kaupunginhallitus päätti antaa edellä mainitun lausunnon ehdotuksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023–2026. Lisäksi kaupunginhallitus päätti, että liitteen § 14/1 mukaiset rakennukset/kiinteistöt/toimitilat vuokrataan hyvinvointialueelle.

Tekninen johtaja valtuutettiin muuttamaan vuokrakohteita käynnissä olevien tai suunnitteilla olevien rakennusten/kiinteistöjen/toimitilojen käyttötarkoituksen muutosten mukaisesti.

Pykälä tarkistettiin heti.

Täytäntöönpano:

Valtiovarainministeriö, hyvinvointialue sekä tekninen johtaja

Januari 2022 Hallinnollinen kiinteistön inv nimi	HK Omaisuuslaji	Mistä siirretty	Rakennuksen nimi	Käyttötarkoitus	Brutto-ala	Bedömning 1.1.2023
Ekgränd 2	Edelleenvuokraus- kohde	Kunnan omistama	Hagahemmet	Vanhainkodit	4800	avgår 2023
Tunalund 20	Edelleenvuokrausk.	Kunnan omistama	Tunahemmet	Vanhainkodit	1416	
Mariav 18	Edelleenvuokrausk.	Kunnan omistama	Mariahemmet	Vanhainkodit	1143	
Germundbyv 3	Edelleenvuokrausk.	Kunnan omistama	Tenala servicehem	Vanhainkodit	1389	
Sjukhusgränd 1	Edelleenvuokrausk.	Kunnan omistama	Raseborgs bäddavd.	Terveydenhuollon erityis- laitokset	1941	
Larssonsv 2	Edelleenvuokrausk.	Kunnan omistama	Ystadsgården	Terveydenhuollon erityis- laitokset	550	avgår 2023
Germundbyv 1	Edelleenvuokrausk.	Kunnan omistama	Tenala hälsovårdscentral	Terveyskeskukset	348	
Orkdalsv 4	Edelleenvuokrausk.	Kunnan omistama	Pojo nya hälsovårds- central	Terveyskeskukset	1219	
Bulevarden 21	Edelleenvuokrausk.	Kunnan omistama	Karis hälsovårdscentral	Terveyskeskukset	1733	
Raseborgsv 37	Edellenvuokrausk.	Kunnan omistama	Ekåsen R-huset	Muut sairaalat	594	
Raseborgsv 37	Edelleenvuokrausk.	Kunnan omistama	Ekåsen O-huset	Muut sairaalat	312	avgår 2023
Raseborgsv 37	Edelleenvuokrausk.	Kunnan omistama	Ekåsen G-huset	Muut sairaalat	774	
Raseborgsv 37	Edelleenvuokrausk.	Kunnan omistama	Ekåsen L-M hus	Muut sairaalat	1458	
Raseborsvägen 37	Edelleenvuokrausk.	Kunnan omistama	Ekåsen J-hus	Muut sairaalat	63	
Köpmansg 27	Edelleenvuokrausk.	Kunnan vuokraama (leasing)	Karis servicebostäder, Villa Anemone	Vanhainkodit	3536	
Carpelansv 17	Edelleenvuokrausk.	Kunnan vuokraama (leasing)	Raseborgs mentalvårds- center	Terveydenhuollon erityislaitokset	0	
Raaseporint 9	Edelleenvuokrausk.	Kunnan vuokraama	Raaseporintie 9, Päärakennus, C-osa	Toimistorakennukset	256	
Carpelansv 17	Edelleenvuokrausk.	Kunnan omistama	Tandläkarcentralen (Ekenäs)	Terveydenhuollon erityislaitokset	500	
Mariav 20	Edelleenvuokrausk.	Kuntaoptimaze, sisään lukematta, muu omistus	Sophiehemmet	Asuntolat yms.	1026	

8

Genv 7	Edelleenvuokrausk.	Kuntaoptimize, sisään lukematta, muu omistus	Ekenäs brandstation	Paloasemat	1803	
Gamla Åbov 70	Edelleenvuokrausk.	Kuntaoptimize, sisään lukematta, muu omistus	Gamla Åbovägen 70	Paloasemat	741	
Vättlaxv 20 B	Edelleenvuokrausk.	Kuntaoptimize, sisään lukematta, muu omistus	Bromarf brandstation	Paloasemat	166	
Kommunalhusv 20B	Edelleenvuokrausk.	Kuntaoptimize, sisään lukematta, muu omistus	Tenala Brandstation	Paloasemat	331	
Nils Grabbeg 5	Edelleenvuokrausk.	Kuntaoptimize, sisään lukematta, muu omistus	Grabbegården	Toimistorakennukset	274	
Björknäsgatan 37 A 2	Edelleenvuokrausk.	Kunnan vuokraama		Muut asuntolarakennukset	32,5	
Ladugårdsg 1-3	Edelleenvuokrausk.	Kuntaoptimize, sisään lukematta, muu omistus	Seminarieskolan	Yleissivistävien oppilaitosten rakennukset	78	
Askersv 51	Edelleenvuokrausk.	Kuntaoptimize, sisään lukematta, muu omistus	Asker	Muut terveydenhuolto rakennukset	97	
Raseborgsv 5	Edelleenvuokrausk.	Kuntaoptimize, sisään lukematta, muu omistus	Sjukvårdsskolan	Muulla luokittelemattomat sosiaalitoimen rakennukset	3815	
Ekgränd 4	Edelleenvuokrausk.	Kuntaoptimize, sisään lukematta, muu omistus	Ekgränd	Muut asuntolarakennukset	1130	avgår 2023
Bangatan 9	Edelleenvuokrausk.	Kuntaoptimize, sisään lukematta, muu omistus	Karis brandstation (leas.)	Paloasemat	1661	
Pojovägen 3	Edelleenvuokrausk.	Kuntaoptimize, sisään lukematta, muu omistus	Onnela	Asuntolat yms.	502	
Raseborgsv 37	Edelleenvuokrausk.	Kuntaoptimize, sisään lukematta, muu omistus	Ekåsen F-huset	Toimistorakennukset	371	
Kalliolahdent	Edelleenvuokrausk.	Kunnan vuokraama	Gammelboda	Vanhainkoti	2073	
Pentbyv 5	Edelleenvuokrausk.	Kunnan vuokraama	Brukets vårdhem	Vanhainkoti	2721	
Liljedahlsgatan	Edelleenvuokrausk.	Kunnan omistama	Arbetsnamn Liljedahlsgatan	Tehostettu asumispalvelu	4250	färdigställs under år 2024
Bulevarden 19	Edelleenvuokrausk.	Kunnan omistama	Karis hemvård	Kotihoito	140	

Köpmansgatan 26	Edelleenvuokrausk.	Kunnan omistama (leasing)	Karis seniorhyreshus	9 Muut terveydenhuolto rakennukset	102
<u>Felix Fromsgatan 6</u>	Edelleenvuokrausk.	Kunnan omistama	Karis servicehus	Muulla luokittelemattomat sosiaalitoimen rakennukset	92
	Edelleenvuokrausk.	Kunnan omistama	Bromarv pensionärsbostäder	Hemvård o hälsovård	36

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 arviossa 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 ylläpitokustannusten 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 voimaantulon annettun 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 voimaantulon annettun 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 kulumisen. 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-, ulkoaluiden 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	Kontiolahti	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
	Logistiikkakeskukset ja muut monikäyttöiset																		
1214	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
	Jätteenkeruu-, jätteenkäsittely- ja																		
1120	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 (htm²)	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.	Hallinto	Kunnossapito
		(€/htm²/kk)	(€/htm²/kk)	(% 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 $8094,53 \text{ €/kk} + 4500,39 \text{ €/kk} = \mathbf{12594,92 \text{ €/kk} = 18,10 \text{ €/htm}^2/\text{kk}}$