

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 voimaanpanosta 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 voimaanpanosta annetun lain 22 §:n 2 momentin mukaisella vuokra-ajalla. Mitä tässä asetuksessa säädetään kunnasta, sovelletaan mainitun lain 32 §:ssä tarkoitettuihin kuntayhtymiin.

2 §

Vuokran määräytyminen

Vuokrasopimuksessa kuukausittain maksettava vuokra on kokonaisvuokra, joka koostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta.

3 §

Pääomavuokra

Pääomavuokra muodostetaan vuokrattavan rakennuksen tai toimitilan teknisen arvon perusteella.

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

4 §

Tekninen arvo

Rakennuksen tekninen arvo perustuu kunnan ilmoittamiin kunnan kirjanpidon mukaisiin tietoihin rakennuksen tai toimitilan kustannuksista tarkistettuna rakennuskustannusindeksin muutoksella sekä oletuskulumisella. Oletuskulumisen määrää on 1,75 prosenttia vuosittain. Käy-

tössä oleville rakennuksille tai toimitiloille lasketaan enintään 70 prosentin kuluminen. Oletuskuluminen lasketaan siitä ajankohdasta, jolloin investointi on otettu käyttöön. Kirjanpitoon perustuvaa arvoa tarkistetaan lisäämällä vuokrakaudella tehtyjen investointien kustannukset.

Jos kunnassa on määritelty rakennukselle sen arvoa kuvaava alalla yleisesti hyväksyttyjen laskentamenetelmin muodostettu tekninen arvo, kunta voi ilmoittaa, että tätä arvoa käytetään 1 momentin mukaisen teknisen arvon sijaan. Tässä momentissa tarkoitettussa kunnan käyttämässä teknisessä arvossa tulee ottaa huomioon kuluminen ja muu arvonalentuminen sekä investoinnit ja muut arvoa nostavat korjaukset.

Jos rakennuksella ei ole kirjanpitoon perustuvaa teknistä arvoa tai yleisesti hyväksyttyjen periaatteiden mukaan määriteltyä teknistä arvoa, muodostetaan sille laskennallinen tekninen arvo vähentämällä jälleenhankinta-arvosta 1 momentin mukainen oletuskuluminen. Jälleenhankinta-arvo lasketaan kaavalla, jossa liitteen mukaisesti alueellinen rakennustyyppikohtainen 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, jos 2 momentissa säädetty määräytymisperuste johtaisi tosiasiallisista kustannuksista olennaisesti poikkeavaan vuokratasoon.

Perustellusta syystä vuokrasopimuksessa voidaan sopia muiden kuin 1 momentissa tarkoitettujen palvelujen sisällyttämisestä ylläpitovuokraan tai 1 momentissa tarkoitettujen kustannusten olemisesta vuokralaisen vastuulla.

6 §

Sisäisen vuokran järjestelmän mukaisesti määräytyvä vuokra

Poiketen siitä, mitä 4 ja 5 §:ssä säädetään, kunta ja hyvinvointialue voivat sopia, että vuokrasopimuksessa vuokra määräytyy kyseisessä kunnassa käytössä olevan sisäisen vuokran järjestelmän mukaisesti. Kunnan sisäisen vuokran järjestelmällä tarkoitetaan kunnan sisäistä laskentajärjestelmää, jolla kiinteistön omistamisesta ja käytöstä aiheutuneet kustannukset kohdistetaan tilojen käyttäjille. Kunnan sisäisen vuokran järjestelmän mukaan määräytyvää vuokraa voidaan soveltaa, jos se on kunnassa otettu käyttöön toimivaltaisen toimielimen päätöksellä viimeistään vuoden 2022 alusta ja järjestelmää käytetään yhtenäisillä periaatteilla kunnan toiminnassa muutoinkin.

7 §

Vuokran tarkistaminen

Vuokra tarkistetaan kalenterivuositain vuoden alusta elinkustannusindeksin (lokakuu 1951=100) muutosta vastaavasti. Vuotuinen muutos lasketaan elinkustannusindeksin vuokran tarkistamista edeltävän vuoden lokakuun ja sitä edeltävän vuoden lokakuun pistelukujen mukaan.

8 §

Vuokran määräytyminen eräissä tapauksissa

Jos toimitilat ovat kunnan käytössä kunnan asunto-osakeyhtiölaissa (1599/2009) tarkoitetun asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakeomistukseen perustuen, vuokra määräytyy 2-7 §:ssä säädetyllä tavalla.

Siltä osin kun toimitilan vuokranmääritykseen sovelletaan aravarajoituslain (1190/1993) tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) säännöksiä, niitä sovelletaan myös hyvinvointialueen ja kunnan välillä tehtävän vuokrasopimuksen vuokran määräytymisessä tässä asetuksessa säädetyin sijasta.

9 §

Voimaantulo

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

Helsingissä 7.4.2022

Kuntaministeri Sirpa Paatero

Lainsäädäntöneuvos Ville Koponen

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	Kruunupyy	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
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
li	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	Tomio	4
Parkano	5	Ruokolahti	5	Turku	3
Pedersören kunta	6	Ruovesi	2	Tuusniemi	5
Pelkosenniemi	3	Rusko	3	Tuusula	2
Pello	5	Rääkkylä	5	Tymävä	4
Perho	6	Saarijärvi	6	Ulvila	6
Pertunmaa	6	Salla	5	Ujala	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	Ylitomio	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	Eritysryhmien 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

Ikä- ja kokokertoimet

IKÄKERROIN

Rakennusvuosi	Kerroin
-1984	0,75
1985-1988	0,8
1989-1992	0,85
1993-1996	0,9
1997-2000	0,95
2001-	1

KOKOKERROIN

Kokonaishuoneistoala (htm²)	Kerroin
Alle 499	1,25
500-999	1,15
1000-5000	1
Yli 5000	0,95

Ylläpidon yksikköhinnat

Rakennustyyppi 2018	Luokat	Ylläpidon indek-	Hallinto	Kunnossapito
		soitu ka.		
		(€/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 Kokoontumisrakennukset	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/>