

SUOMEN SÄÄDÖSKOKOELMA

Julkaistu Helsingissä 12 päivänä huhtikuuta 2022

272/2022

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 perustella.

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. Käytössä oleville rakennuksille tai toimitiloille lasketaan enintään 70 prosentin kuluminen. Oletuskuluminen lasketaan siitä ajankohdasta, jolloin investointi on otettu käyttöön. Kirjanpitoon perustuvaa arvoa tarkistetaan lisäämällä vuokratkaudella 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 kulumisen 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 kustannuksen 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 kalenterivuosittain vuoden alusta elinkustannusindeksin (lokakuu 1951=100) muutosta vastaavasti. Vuotuinen muutos lasketaan elinkustannusindeksin vuokran tarkistamista edeltävän vuoden lokakuun ja sitä edeltävän vuoden lokakuun pistelukujen mukaan.

272/2022

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 säädetyn 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

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
Hyrynsalmi	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	Urkala	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

Yksikköhinnot

	Alue 1	Alue 2	Alue 3	Alue 4	Alue 5	Alue 6	
	€/brm ²	Kerroin	€/ht ²	€/brm ²	Kerroin	€/ht ²	Kerroin
Koodi Rakennusluokitus 2018 (nimi)							€/ht ²
0130 Asuntolarakennukset	1875	1,22	2288	1821	1,22	2222	1,22
0140 Erityisryhmien asuinrakennukset	2264	1,25	2830	2222	1,25	2778	1,25
1911 Talousrakennukset	1310	1,14	1493	1279	1,14	1458	1,14
0400 Toimistorakennukset	2484	1,27	3155	2170	1,27	2756	1,27
0610 Terveys- ja hyvinvointikeskukset	2759	1,15	3173	2541	1,15	2922	1,15
0621 Avopalvelujen rakennukset	2759	1,15	3173	2541	1,15	2922	1,15
0620 Laitospalvelujen rakennukset	2759	1,15	3173	2541	1,15	2922	1,15
0614 Kuntoutuslaitokset	2759	1,15	3173	2541	1,15	2922	1,15
0611 Keskussairaalat	3164	1,22	3860	2937	1,22	3583	1,22
0612 Erikoissairaalat ja laboratoriorakennukset	3164	1,22	3860	2937	1,22	3583	1,22
0613 Muut sairaalat	3164	1,22	3860	2937	1,22	3583	1,22
0820 Yleissivistävien oppilaitosten rakennukset	2647	1,16	3071	2396	1,16	2779	1,16
0830 Ammatillisten oppilaitosten rakennukset	2647	1,16	3071	2396	1,16	2779	1,16
0712 Kirjastot ja arkistot	2647	1,16	3071	2396	1,16	2779	1,16
1210 Lämmitäjäkoneet ja varastot	964	1,28	1234	847	1,28	1084	1,28
1215 Varastokotokset	784	1,28	1004	680	1,28	870	1,28
0514 Kulkuneuvojen katokset	784	1,28	1004	680	1,28	870	1,28
1211 Lämpimät varastot	1297	1,28	1660	1200	1,28	1536	1,28
Logistiikkakeskukset ja muut monikäyttöiset varastorakennukset	1297	1,28	1660	1200	1,28	1536	1,28
0513 Pysäköintihallit	1041	1,28	1332	940	1,28	1203	1,28
Jätteenkeruu-, jätteenkäsittely- ja jätteenvarastointirakennukset	1576	1,23	1938	1471	1,23	1809	1,23
1212 Kylmä- ja pakasteväestöt	1576	1,23	1938	1471	1,23	1809	1,23
1213 Muut olosuhteiltaan säädelltyt varastot	1576	1,23	1938	1471	1,23	1809	1,23
1310 Paloasemat	1818	1,23	2236	1725	1,23	2122	1,23
0520 Datakeskukset ja laitteet	2605	1,12	2918	2427	1,12	2718	1,12
1319 Muut pelastustoimen rakennukset	2605	1,12	2918	2427	1,12	2718	1,12
1311 Väestönsuojat	3085	1,19	3671	2866	1,19	3411	1,19

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		

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/>