

## 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 voimaanpanosta 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 voimaanpanosta annetussa laissa (jäljempänä voimaanpanolaki) säädetään kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevien toimitilojen siirtymisestä hyvinvointialueen hallintaan. Voimaanpanolain 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. Voimaanpanolain 32 §:n mukaan muihin sosiaali- ja terveydenhuollon kuntayhtymiin kuin voimaanpanolain 20 §:ssä tarkoitettuihin sekä alueen pelastustoimea hoitaviin kuntayhtymiin sovelletaan mitä, kunnasta säädetään. Voimaanpanolain 3 §:n mukaisesti omaisuusjärjestelyjä koskevia 4 luvun säännöksiä ei sovelleta Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveydenhuollon tai pelastustoimen omaisuusjärjestelyihin.

Voimaanpanolain 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.

Voimaanpanolain 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. Voimaanpanolain 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 oletuskuluminen. 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/brm<sup>2</sup>), jotka muutetaan rakennustyyppikohtaisiksi huoneistoneliöhinnoiksi (e/htm<sup>2</sup>) 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 määritettäessä kuuteen jälleenhankinta-arvon kustannusalueeseen. Teknisessä arvioissa huomioidaan rakennukseen kohdistuvat investoinnit. Oletuskulumisen määränä pidetään 1,75 prosenttia vuosittain. Käytössä oleville rakennuksille laskettaisiin enintään 70 prosentin kuluminen. 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 terveydenhuolto ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaantulon annettuna lain (616 /2021) 22 § nojalla:

#### **1 § Soveltamisala**

Tässä asetuksessa säädetään hyvinvointialueen ja kunnan välillä tehtävän vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä sosiaali- ja terveydenhuolto ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaantulon annettuna 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 alkujako 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	Iloimantsi	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	Jyväskylän	4	Kontiolahti	5	Luumäki	5
Haapavesi	6	Jämijärvi	6	Korsnäs	6	Maalahti	6
Hailuoto	4	Jämsä	4	Koski TI	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

<b>Kunta</b>	<b>Alue</b>	<b>Kunta</b>	<b>Alue</b>	<b>Kunta</b>	<b>Alue</b>
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 <sup>2</sup>	Kerroin	€/htm <sup>2</sup>	€/brm <sup>2</sup>	Kerroin	€/htm <sup>2</sup>	€/brm <sup>2</sup>	Kerroin	€/htm <sup>2</sup>	€/brm <sup>2</sup>	Kerroin	€/htm <sup>2</sup>	€/brm <sup>2</sup>	Kerroin	€/htm <sup>2</sup>	€/brm <sup>2</sup>	Kerroin	€/htm <sup>2</sup>
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	Erytysryhmien 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, €/brm<sup>2</sup> tilastokeskus ([https://www.stat.fi/luokitukset/rakennusluokitin\\_uudishinnat/](https://www.stat.fi/luokitukset/rakennusluokitin_uudishinnat/))

## Ikä- ja kokokertoimet

IKÄKERROIN		KOKOKERROIN	
Rakennusvuosi	Kerroin	Kokonaishuoneistoala (h <sup>2</sup> )	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	Hallinto	Kunnossapito
		indeksoitu ka.	(€/htm <sup>2</sup> /kk)	(% JHA:sta/v)
		(€/htm <sup>2</sup> /kk)	(€/htm <sup>2</sup> /kk)	
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 Kokoon tumisirakennukset	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 brm<sup>2</sup> ja koko rakennus vuokrataan hyvinvointialueelle.

Kustannusalueen 3 terveysaseman (koodi 061 rakennusluokitus 2018) jälleenhankinta-arvon yksikköhinta on 2444 €/brm<sup>2</sup>. Rakennus on rakennettu v. 2005, jolloin sen ikäkerroin on 1. Rakennus on kooltaan 800 brm<sup>2</sup>, 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 brm<sup>2</sup>. 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  $2248480 \text{ €} * 0,005 \% / \text{JHA} / \text{v} = 11242,40 \text{ €/v} = 936,87 \text{ €/kk}$ . **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  $8094,53 \text{ €/kk} + 4500,39 \text{ €/kk} = \mathbf{12594,92 \text{ €/kk} = 18,10 \text{ €/htm}^2 / \text{kk}}$