

Asia: VN/10342/2023

Valtion toimitilojen vuokrausta koskeva asetus ja Valtion vuokrakäsikirjan muutos

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Ulosottolaitos kiittää mahdollisuudesta lausua Valtion toimitilojen vuokrausta koskevasta asetusluonnoksesta ja ehdotetusta Valtion vuokrakäsikirjan muutoksesta.

Lausuttavaa valtion toimitilavuokrausta koskevaan asetusehdotukseen

Klikkaa ja lisää otsikko avoimelle kysymykselle

Asetuksen 2 §:n 1 momentissa todetaan, että toimitilasta on laadittava selvitys, josta ilmenee toimitilan vuokrauksesta virastolle tai laitokselle aiheutuvat kokonaiskustannukset ja vastuut, sekä valtion toimitiloille asetettujen tilatehokkuustavoitteiden toteutuminen. Kohdassa ei yksiselitteisesti korosteta, että kyse on toimitilan vuokrauksesta välittömästi aiheutuvista kustannuksista ja tämä voi aiheuttaa käytännössä epäselvyyksiä, missä laajuudessa selvityksessä tulisi kuvata ns. välillisiä kustannuksia. Ulosottolaitos toivoo, että ko. asetuksen kohtaa täsmennetään siten, että pykälästä selviää tarkemmin, tarkoitetaanko toimitilojen vuokrauksesta aiheutuvilla kustannuksilla myös välillisiä kustannuksia kuten muutoista, siivouksesta, palvelusopimusten irtisanomisesta ja muista vastaavista kuluista aiheutuvia kustannuksia vai viitataanko pykälässä ainoastaan välittomiin vuokratkustannuksiin.

Asetuksen 3 §:n mukaan toimitilan ns. suoravuokraukselle asetetaan rajoitteeksi euromäärä, pinta-ala ja vuokrasopimuksen kesto. Nyt ehdotettu 100 neliömetrin pinta-ala ja esitetty 1000 euron kuukausivuokra asettaa tiukkoja rajoituksia suoravuokraamiselle, kun kyse on esimerkiksi ulosmittaustoimien seurauksena syntyneestä akuutista varastointitarpeesta. Ulosottolaitos ehdottaa esitetyn neliömäärän ja kuukausivuokran kaksinkertaistamista, jotta säädös palvelee paremmin akuutteja toimitilatarpeita. Tällöin suoravuokraaminen olisi mahdollista, jos toimitila on pinta-alaltaan enintään 200 neliömetriä, kuukausivuokraltaan enintään 2000 euroa ja vuokrasopimuksen kesto enintään 12 kuukautta. Rajoitusten esittämistavasta johtuen säädös ei myöskään huomioi inflaatiovaikutuksia ja tämä johtaa siihen, että säädöksen 3 §:ää on tarkasteltava säännöllisesti.

Mikäli asetuksen 3 §:n tarkoituksena ei ole ottaa kantaa muiden kuin toimistotilojen suoravuokraamiseen, tulisi pykälää selkeyttää tältä osin.

Asetuksen 4 §:n ehdottama Senaatti-konsernin kuukausittainen palvelumaksu on perusteltu asetuksen muistioluonnoksen sivulla kaksi muun muassa siten, että toimitilakohtainen palvelumaksu aiheuttaisi merkittävää hallinnollista työtä. Ulosottolaitoksen näkemyksen mukaan ko. palvelumaksun ajatus siitä, että Senaatti-konsernin edelleenvuokrauksen palvelumaksu katetaan suurimmilla toimipaikoilla ja tasapainotetaan miinusmerkkisenä työnä pienempien toimipaikkojen osalta, on epäoikeudenmukainen ja esittää toimipaikkojen ns. manageroinnista aiheutuvat kustannukset virheellisesti. Käytännössä valittu edelleenvuokrauspalvelujen korvausmalli suosii pienempiä toimipaikkoja ja viranomaisia, joiden toiminta pystytään toteuttamaan pinta-alaltaan mahdollisimman pienissä toimipaikoissa. Samalla jo muutoinkin kalliit käyttösidonnaiset tilat suuremmissa toimipaikoissa kantavat Senaatti-konsernin palvelumaksuja yli organisaatioiden rajojen ja käytännössä Senaatti-konsernin edelleenvuokraustoiminnan palvelumaksut jäävät suurempien toimipaikkojen ja organisaatioiden maksettavaksi. Kun toimipaikkakohtainen edelleenvuokrauksen palvelumaksu jää läpinäkymättömäksi, eivät myöskään pienempien toimipaikkojen hallinnointikustannukset tule luotettavasti esille. Vastaavasti hyvin suurten toimipaikkojen osalta virastot ja laitokset joutuvat maksamaan kohtuuttoman suurta vuosittaista palvelumaksua, vaikka toimipaikka itsessään ei vaatisi merkittävää edelleenvuokraukseen liittyvää palvelua. Ulosottolaitoksen näkemyksen mukaan palvelumaksua ei tulisi määrittää yksiselitteisellä prosenttiosuudella kokonaisvuokrasta ja vähintäänkin palvelumaksulle tulisi luoda suurempien toimipaikkojen osalta euromääräinen maksimikorvaus, jota voidaan pitää uskottavana manageerauksesta aiheutuviin todellisiin kustannuksiin nähden. Tämä selkeyttäisi toisaalta sitä minkä suuruiset ovat toimipaikoista aiheutuvat todelliset edelleenvuokrauksen hallinnointikulut ja toisaalta loisi myös oletettaman sille minkä tasoista ja laajuista palvelua voidaan Senaatti-konsernilta olettaa suhteessa toimipaikan palvelumaksun suuruuteen.

Asetuksen 5 §:n 1 momenttia tulisi Ulosottolaitoksen näkemyksen mukaan täsmentää siltä osin, että virasto tai laitos voi sopia Senaatti-konsernin kanssa myös lyhyemmästä irtisanomisajasta, mikäli toimitilavuokrauksen luonne esimerkiksi tilapäisenä ratkaisuna, sitä edellyttää. Ulosottolaitos ei kuitenkaan kannata irtisanomisajan pidentämistä nyt esitetystä 12 kuukaudesta. Asetusluonnoksen 5 §:ssä puhutaan myös ”Virastosta ja laitoksesta...”, joka lienee kirjoitusvirhe, mutta voi olla omiaan aiheuttamaan sekaannusta organisaatioissa, joissa käytetään molempia organisaationimikkeitä.

Ulosottolaitos kannattaa asetuksen 6 §:ssä esitetyn jäännösarvovastuun määrittämistä ja sen yksityiskohtainen esittäminen vuokrasopimuksessa parantaa sopimuksesta aiheutuvien kustannusten läpinäkyvyyttä.

Lausuttavaa hallinta-asetuksen 12 §:n kumoamisasetukseen

Klikkaa ja lisää otsikko avoimelle kysymykselle

-

Lausuttavaa valtion vuokratäksikirjaan

Klikkaa ja lisää otsikko avoimelle kysymykselle

Ulosottolaitos yhtyy Tuomioistuinviraston näkemykseen siitä, ettei vuokratäksikirjan ensimmäisellä sivulla esitetty valtion sisäisen vuokrausjärjestelmän etu toimitila-asioiden keskittämisestä Senaatti-konsernin liikelaitoksille ydintoimintojen vapauttamiseksi, vastaa täysin todellisuutta. Käytännössä virastoille ja laitoksille jää merkittävästi hallinnollista työtä usealla eri tasolla toimitila-asioiden ympärillä, eikä nykyinen valtion vuokrausjärjestelmä sellaisenaan vapauta virastoja ja laitoksia ydintoimintoihinsa. Keskittämisellä saavutetaan hyötyjä vuokrasopimusten hallinnoinnissa suhteessa kolmansiin osapuoliin, mutta valtava määrä toimitila-asioiden aiheuttamista käytännön haasteista jää pääosin virastojen ja laitosten ratkaistavaksi. Ulosottolaitoksen näkemyksen mukaan Senaatti-konserni toimii valtion toimitilojen mahdollistajana ja useiden toimitilapalvelujen tarjoajana, mutta se ei voi täysin poistaa nykyisessä vuokrausjärjestelmässä virastojen ja laitosten toimitila-asioiden aiheuttamaa organisaatiokohtaista kuormitusta.

Lausuttavaa valtion toimitilavuokrauksen vakioehtoihin

Klikkaa ja lisää otsikko avoimelle kysymykselle

Vakioehtojen kohdassa 3.1 todetaan, että vuokrasopimuksen irtisanomisilmoitus tulee toimittaa sekä vuokranantajan sopimusyhteyshenkilölle että kirjaamoon. Kohtaa tulisi täsmentää siten, että irtisanomisilmoitus voidaan toimittaa näistä toiselle tai vain Senaatti-kiinteistöjen kirjaamoon. On luontevaa, että Senaatti-kiinteistöt vastaavat siitä, että asianmukaisesti toimitettu tieto irtisanomisesta kulkeutuu kaikille, joihin ilmoitus suoraan tai välillisesti vaikuttaa.

Toukola Juhani
Ulosottolaitos

Lamppu Olli-Pekka
Ulosottolaitos