

Asia: VN/10342/2023

## **Valtion toimitilojen vuokrausta koskeva asetus ja Valtion vuokrakäsikirjan muutos**

### **Lausunnonantajan lausunto**

#### **Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään**

Valtiovarainministeriö on 6.4.2023 pyytänyt Tuomioistuinvirastoa lausumaan valtion toimitilojen vuokrausta koskevasta asetuksesta ja Valtion vuokrakäsikirjan muutoksesta. Tuomioistuinvirasto lausuu asiassa seuraavaa.

### **Lausuttavaa valtion toimitilavuokrausta koskevaan asetusehdotukseen**

#### **Klikkaa ja lisää otsikko avoimelle kysymykselle**

Asetusluonnoksen pykälässä kaksi todetaan, että neuvoteltavana olevasta toimitilasta tulee laatia selvitys, jossa yksilöidään toimitilan pääomakustannukset ja ylläpitokustannukset. KTI kiinteistötiedon julkaisussa Kiinteistötalouden ja kiinteistöjohtamisen keskeiset käsitteet todetaan ylläpitokustannuksista seuraavasti: ”Ylläpitokustannuksiin sisältyy kaikki kiinteistön päivittäisestä käytöstä ja ylläpidosta aiheutuvat muuttuvat ja kiinteät kustannukset, jotka koostuvat henkilöstö-, aine-, tarvike- ja kalustokuluista.” Käytännössä ei välttämättä ole täysin selvää, mitä kustannuksia käsitteen kiinteistön ylläpito alla tulee käsitellä. Selvyyden vuoksi voinee todeta, että kiinteistön ylläpitokustannuksina ei käsitellä sellaisia kustannuksia, jotka jäävät vuokralaisen vastuulle. Säännöksessä tulee selkeästi määritellä, mitkä ylläpidon kustannukset tulee ottaa mukaan selvitykseen.

Asetusluonnoksen pykälässä kolme säädetään toimitilan vuokraamisesta ilman kokonaistaloudellisuuden arviointia. Muistiolounnoksesta käy ilmi, että pykälän rajaukset koskevat taloudellisen arvioinnin tekemättä jättämisen lisäksi myös edellytykset sille, milloin suoravuokraus on mahdollista. Itse asetusluonnoksesta suoravuokrauksen ehdot puuttuvat tai se ei selkeästi käy ilmi pykälästä.

Asetusluonnoksen pykälässä kuusi säädetään jäännösarvovastuusta. Asetuksesta tulisi käydä ilmi jäännösarvon kuoletusaika, eikä jättää mainintaa vain muistiotasolle. Tuomioistuinvirasto yhtyy myös Poliisihallituksen lausuntoon, jossa todetaan asetusluonnoksen ja vuokratäkirjan ristiriita jäännösarvon rajauksesta.

Asetusluonnoksen pykälässä seitsemän säädetään päätösvallasta valtion toimitilojen hankinnassa ja vuokrauksessa. Ministeriön päätettäväksi säädettäisiin vuokrasopimukset, joista kymmenvuotiskaudella aiheutuu vähintään 7 miljoonan euron vuokramenot tai muiden toimitilamenojen kanssa vähintään 10 miljoonan euron menot. Tuomioistuinvirastolla ei ole huomauttamista euromääräisiin rajoihin, mutta käytännössä asia tulee aiheuttamaan merkittäviäkin muutoksia ministeriöiden ja keskusviranomaisten väliseen päätöksentekoon sekä muutoksia työjärjestyksiin.

Raha-asiainvaliokunnan käsittelyn euromääräraja on nyt ollut 5 miljoonaa euroa. Mikäli tätä summaa ei ole myös tarkoitus korottaa, aiheuttaako se ministeriöiden ja keskusvirastojen välillä epäselvyyttä? Siksi mahdollista muutoksista olisi suonut olevan myös maininta. Asetuksessa tai muistiolounnoksessa ei myöskään ole mainintaa siitä, mitä tarkoitetaan muilla toimitilamenoilla.

## Lausuttavaa hallinta-asetuksen 12 §:n kumoamisasetukseen

**Klikkaa ja lisää otsikko avoimelle kysymykselle**

Ei lausuttavaa.

## Lausuttavaa valtion vuokratäkirjaan

**Klikkaa ja lisää otsikko avoimelle kysymykselle**

Valtion vuokratäkirjaluonnoksen sivulla yksi mainitaan etuna, että virastot ja laitokset voivat keskittyä ydintoimintaansa, kun toimitila-asiat on keskitetty Senaatti-konsernin liikelaitoksille. Asia ei kuitenkaan ole näin, eikä Senaatti-konserni huolehdi kaikista toimitiloihin liittyvistä asioista. Tuomioistuinvirasto esittää, että lausetta muutetaan seuraavaksi: Virastot ja laitokset voivat keskittyä ydintoimintaansa, kun toimitilavuokraus on keskitetty Senaatti-konsernin liikelaitoksille. Senaatti-konsernilla ei kuitenkaan ole vastuuta toimintamäärärahojen riittävydestä, josta virastojen tulee itse huolehtia. Näin ollen virastoille jää taloudellisuusvastuun lisäksi myös laajasti muita toimitiloihin liittyviä vastuuta. Valtion vuokratäkirjassa myös tämä asia tulee nostaa esiin.

Valtion vuokratäkirjaluonnoksen sivulla kaksi on kohta, jossa todetaan, että valtiolla on käytössä yhtenäiset ja selkeät vakiovuokrasopimusehdot. Tarkoitetaanko lauseella vertailua valtion kaikkien toimijoiden kokonaisvuokrauksen vakioehtoihin? Senaatin ja vuokralaisen vuokrasopimuksissa on myös edelleenvuokrauksen vakioehtoja, joita käytetään edelleenvuokrauskohteissa. Tuomioistuinvirasto esittää, että ensimmäistä lausetta tulee täsmentää näiltä osin.

Valtion vuokrakäsikirjaluonnoksen sivulla seitsemän mainitaan vuokrasopimusten vakioehdot. Kappaleeseen tulee lisätä, että kyseessä ovat Senaatti-kiinteistöjen kokonaisvuokrauksen vakioehdot. Tuomioistuinvirasto toteaa, että edelleenvuokrauksen vakioehtojen yhteinen määrittely ja hyväksyntä lienee myös tarpeen.

Valtion vuokrakäsikirjaluonnoksen kappaleessa 11 kerrotaan vuokrantarkistuksesta. Edellisessä valtion vuokrakäsikirjassa on tässä kohtaa avattu sitä, miten tarkistuksen kustannuksen taso lasketaan. Tuomioistuinvirasto esittää, että se lisätään myös tähän uuteen vuokrakäsikirjaan.

## Lausuttavaa valtion toimitilavuokrauksen vakioehtoihin

### Klikkaa ja lisää otsikko avoimelle kysymykselle

Lausuttavana on Senaatti-kiinteistöjen kokonaisvuokrauksen vakioehdot (valtiovuokralaisille). Aikanaan lausuttavaksi tulisi saattaa myös Senaatti-kiinteistöjen edelleenvuokrauksen ehdot. Vuokralaisen kannalta vakioehtojen tulisi olla samat, oli kyseessä Senaatti-konsernilta vuokratut tilat tai Senaatin edelleenvuokrauskohde.

Kokonaisvuokrauksen vakioehtojen kohdassa 2.4 on ehdot vuokrauskohteen siivouksesta ja puhtaanapidosta. Kappaleessa todetaan, että puhtaanapidon ohjelma käydään lävitse vuosittaisessa kohdekohtaisessa asiakastapaamisessa tai muussa asiakastapaamisessa. Puhtaanapidon ohjelmaa ei ole tarvetta muuttaa vuosittain. Sen sijaan virastot käyvät säännöllisesti keskustelua siivouspalvelun laadusta asiakastapaamisissa siivouspalvelun tuottajan kanssa. Siivouspalvelun toteutumaa verrataan palvelusopimuksessa sovittuun palvelukuvaukseen. Siivouspalvelun hankinta ja palvelukuvauksen laatiminen tulee kyseeseen toimitilojen käyttöönoton yhteydessä tai kun siivouspalvelusopimuksen voimassaoloaika päättyy. Tässä vaiheessa olisi hyödyllistä, jos käytettävissä olisi vuokranantajan laatima ehdotus puhtaanapidon ohjelmasta. Vuokranantaja voi toki tehdä ehdotuksia ohjelman muutoksesta kesken siivouspalvelusopimuskautta, mutta luontevin vaihe muutoksilla olisi uuden sopimuskauden alkaminen. Sopimuskaudet ovat tavanomaisesti viisivuotisia, joten säännönmukainen vuosittainen puhtaanapidon ohjelman päivittäminen ei ole tarpeen.

Nyt ehdotetussa muodossa kohta 2.4. ei ole tarkoituksenmukainen. Tuomioistuinvirasto ehdottaa uudeksi muotoiluksi: Vuokranantaja laatii kohdetta koskevan ehdotuksen puhtaanapitoa koskevaksi ohjelmaksi. Vuokranantaja voi osallistua vuokralaisen ja siivouspalvelutuottajan väliseen palvelun toteutumisen arviointiin vuosittain.

Kokonaisvuokrauksen vakioehtojen kohdassa 3.1 on ehdot vuokrasopimuksen irtisanomisesta. Siltä osin, kun irtisanomista ei Senaatin itsensä toimesta päätetä uudella vuokrasopimuksella, on irtisanomisilmoitukset pääosin toimitettu Senaatti-kiinteistöjen kirjaamoon sähköpostilla. Toivottavaa on, että irtisanomisilmoitukset voi jatkossakin toimittaa yhteen paikkaan.

Edelliseen vuokrakäsikirjaan verrattuna uusiin vakioehtoihin on lisätty kappale vuokralaisen irtisanomisen ensimmäisestä ajankohdasta. Kappaleen lisäys tarkoittanee sitä, että mikäli esimerkiksi toimipaikan lakkauttamisen johdosta vuokrasopimus joudutaan purkamaan jo ennen kuin sopimuskausi on edes alkanut, aiheutuu vuokralaiselle aina 12 kuukauden ylimääräinen vuokranmaksuvelvoite. Mikäli tällaisia ylimääräisiä kustannuksia aiheutuu, on tähän varattava myös tarvittavat määrärahat.

Kappale 4.2 on tullut uutena vakioehtona mukaan ja vanhat vakioehdot puun- ym myyntituloista sekä hoitokunnista ja metsästys- ja kalastusoikeuksista on poistettu. Näihin ei Tuomioistuinvirastolla ole huomauttamista.

Jaakkola Riku  
Tuomioistuinvirasto

Hietikko Marjo  
Tuomioistuinvirasto