

Asia: VN/10342/2023

Valtion toimitilojen vuokrausta koskeva asetus ja Valtion vuokratäkirjan muutos

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Valtiovarainministeriö on pyytänyt Senaatti-kiinteistöiltä ja Puolustuskiinteistöiltä (jäljempänä yhdessä "Senaatti-konserni") 6.4.2023 päivätyillä pyynnöillä lausuntoja luonnoksista valtion toimitilojen vuokrausta koskevasta asetuksesta ja valtion vuokratäkirjan muutoksesta.

Senaatti-konserni pitää ehdotettua valtion toimitilavuokrausta täydentävää lainsäädäntöä tärkeänä osana valtion toimitiloihin liittyvää lainsäädäntökokonaisuutta. Ehdotettu lainsäädäntö tukee valtion vuokrajärjestelmää ja valtion sisäistä keskitettyä kiinteistöhallintoa sekä valtion kokonaisuutta. Senaatti-konserni tekee ehdotetuista lainsäädäntömuutoksista seuraavia huomioita:

Lausuttavaa valtion toimitilavuokrausta koskevaan asetusehdotukseen

Klikkaa ja lisää otsikko avoimelle kysymykselle

Ehdotetun asetuksen 2 § 1 momentissa todetusti Senaatti-konsernin liikelaitoksen on laadittava viraston tai laitoksen kanssa neuvoteltavana olevasta toimitilasta selvitys, josta käy ilmi muun muassa vuokrauksesta virastolle tai laitokselle vuokra-aikana aiheutuvat kokonaiskustannukset. Ehdotetussa momentissa ei kuitenkaan tarkasti säädetä, tuleeko kaikista tilavaihtoehtoista tehdä momentissa mainitut selvitykset, jos viraston tai laitoksen toimitilaksi on selvitettävänä useampi tilavaihtoehto. Asetuksen momenttia tai sen perusteluita voisi harkita täydennettäväksi esimerkiksi siten, että selvitysvelvollisuuden puitteissa laaditaan yksi selvitys, johon sisältyy tarvittaessa kaikki tilavaihtoehdot.

Ehdotetun asetuksen 5 §:n alkua tulisi korjata vastaamaan seuraavaa: "Virasto tai laitos tekee Senaatti-konsernin liikelaitoksen ...". Samalla tavalla asetusluonnoksen perustelumuiotissa on

viitattu useassa kohtaa liikelaitoksiin monikossa, kun viittaus tulisi olla yksikössä.

Perustelumuistiossa tulee kiinnittää huomiota myös siihen, puhutaanko Senaatti-konsernista vai Senaatti-konsernin liikelaitoksesta/liikelaitoksista. Esimerkiksi jäännösarvovastuun osalta investoinnin riski ei kymmenen vuoden jälkeen kokonaisuudessaan ole Senaatti-konsernilla, vaan investoinnin tehneellä liikelaitoksella.

Ehdotetun asetuksen 6 §:ssä olisi perusteltua käyttää ”kuolettaminen” termin sijaan termiä ”maksaminen”, kuten käytetään myös Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä annetun lain (1018/2020, SKPK-laki) 2 c §:n (465/2023) asetuksenantovaltuudessa. Perustelumuistioluonnoksessa jäännösarvovastuusta käytetään myös epä johdonmukaisesti kertaalleen termiä ”jäännösvuokravastuu”.

Yksityiskohtaisemmin olisi perusteltua myös selventää perustelumuistiossa, mitä ehdotetun asetuksen 3 §:n mukainen 1 000 euron vuokra pitää sisällään. Perusteluissa tulisi ainakin todeta, että kyseinen summa on arvonlisäveroton ja pitää sisällään kaikki kohteesta tulevat kokonaisvuokraan tavanomaisesti kuuluvat erät. Saman pykälän osalta perustelumuistiossa ei tulisi myöskään puhua toimitilatarpeen pituudesta, vaan vuokrasopimuksen kestosta, koska nämä voivat olla eri asioita. Ottaen huomioon asetuksenantovaltuus, perustelujen järjestys ehdotettuun 3 §:ään tulisi myös kääntää toisin päin. Ensiksi tulisi perustella milloin ei tarvitse arvioida kokonaistaloudellisia vaikutuksia ja sen jälkeen, että näillä perustein virasto tai laitos voi vuokrata myös toimitilan myös suoraan ulkopuoliselta.

Perustelumuistioluonnoksessa todetaan, että edelleenvuokrauksen palvelumaksulle korvaavana vaihtoehtona voisi ajatella kohdekohtaista todellisiin kustannuksiin perustuvaa maksua. Senaatti-konserni huomauttaa, että esitetty toinen laskentatapa palvelumaksulle ei olisi korvaava vaihtoehto edelleenvuokrauksen palvelumaksulle, vaan vaihtoehtoinen tapa kohdentaa kyseinen maksu. Muistioluonnoksessa mainittu hallinnollinen taakka voisi korottaa myös edelleenvuokrauksen hintaa omakustanteisessa vuokrajärjestelmässä. Senaatti-konserni pitää valtiotasolla tärkeänä, että edelleenvuokrauksen palvelumaksu on asetusehdotuksen mukainen 2 %, eikä vaihtoehtoisia tapoja tai korvaavia vaihtoehtoja ilman perustavanlaatuista selvitystä ehdoteta käyttöön otettavaksi.

Lausuttavaa hallinta-asetuksen 12 §:n kumoamisasetukseen

Klikkaa ja lisää otsikko avoimelle kysymykselle

Ei lausuttavaa.

Lausuttavaa valtion vuokrakäsikrijaan

Klikkaa ja lisää otsikko avoimelle kysymykselle

Senaatti-konserni kiinnittää huomion määräyksenantovaltuuteen sekä säännöksiin, joihin käsillä olevan määräyksen antaminen perustuu. SKPK-lain 2 c §:n 2 momentin mukaan valtiovarainministeriö voi antaa määräyksiä toimitilavuokrauksessa noudatettavista vuokrasopimuksen ehdoista sekä vuokrien laskentaperusteista. Toimitilavuokraus on määritelty

SKPK-lain 2 a §:ssä: ”Kun Senaatti-konsernin liikelaitos hankkii ja luovuttaa toimitiloja valtion virastolle tai laitokselle (toimitilavuokraus) ...”. Nyt uusi määräyksenantovaltuus voidaan siis katsoa kattavan ainoastaan toimitilavuokrauksen valtion virastoille ja laitoksille, mutta ei muille valtion liikelaitoslain (1062/2010) 2 §:n (1019/2020) mukaisille asiakkaille.

Määräyksenantovaltuuden puitteissa valtion vuokrakäsikirja olisi siis osoitettu ja määräyksenä velvoittava ainoastaan Senaatti-konsernin liikelaitoksen toimitilavuokrauksessa virastoille ja laitoksille. Koska kaikki Senaatti-konsernin liikelaitoslain 2 §:n mukaiset asiakkaat kuuluvat omakustannusperusteisen hinnoittelun piiriin, Senaatti-konserni kuitenkin käytännössä noudattaisi toimitilavuokrauksessa samoja vuokrakäsikirjan periaatteita, perusteita ja toimintatapoja myös muiden kyseissä lainkohdassa todettujen asiakkaiden kuin virastojen ja laitosten kanssa toimiessaan. Tämä perustuisi valtion kokonaisedun mukaiseen ajattelutapaan ja sen toteutumiseen. Muiden asiakkaiden kuin virastojen ja laitosten kanssa toimiessaan Senaatti-konsernilla olisi kuitenkin mahdollisuus myös poiketa vuokrakäsikirjasta, jos valtion kokonaisuus sitä edellyttäisi. Tämä määräyksenantovaltuuden raja sekä se, että Senaatti-konserni toimii lähtökohtaisesti samalla toimintamallilla suhteessa muihinkin liikelaitoslain 2 §:ssä todettuihin asiakkaisiin, vaikka vuokrakäsikirja ei sitä velvoitakaan, olisi järkevää ilmaista myös itse vuokrakäsikirjassa.

Lisäksi nyt ehdotetussa vuokrakäsikirjan muutoksessa todetaan, että ”Valtion sisäisen vuokrajärjestelmän piiriin kuuluvat kaikki valtion virastot ja laitokset sekä sellaiset yhteisöt ja säätöt, jotka saavat pääosan tuloistaan valtion talousarvioista”. Muut liikelaitoslain 2 §:n asiakkaat on jätetty pois. Tämäkin korjaantuisi ottamalla edellä mainittu vuokrakäsikirjan soveltamisalarajaus huomioon ja toteamalla, että valtion sisäinen vuokrajärjestelmä koskee velvoittavana vain virastoja ja laitoksia.

Samalla tavalla myös toimitilavuokrauksen vakioehtoja koskeva määräys on annettu käyttöveloitteen säätämisen yhteydessä. Näin ollen, valtiovarainministeriön hyväksymät vakioehdot tulisi käyttöveloitteen kautta pakottavaksi ainoastaan virastojen ja laitosten kanssa tehtävissä vuokrasopimuksissa, vaikka ne olisivat käytössä Senaatti-konsernissa laajemminkin myös muiden liikelaitoslain 2 §:ssä tarkoitettujen asiakkaiden kanssa.

Vuokrakäsikirjassa ja sen muutoksessa lisäksi todetaan, että muiden kuin valtioasiakkaiden kanssa toimimiseen Senaatti-konsernin liikelaitoksissa noudatetaan liiketaloudellisia periaatteita ja markkinaehtoista hinnoittelua. Senaatti-konserni toteaa, että liiketaloudellisia periaatteita liikelaitokset noudattavat kaikessa toiminnassaan valtion liikelaitoksista annetun lain 3 § 1 momentin mukaisesti.

Selvennykseksi Senaatti-konserni myös toteaa, että Senaatti-konsernin liikelaitokset noudattavat soveltuvien osin toiminnassaan hallintolakia, mutta osaa vuokrakäsikirjassa mainituista säädöksistä sellaisenaan kokonaisuudessaan, kuten viranomaisen toiminnan julkisuudesta annettua lakia (621/1999) ja julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annettua lakia (1397/2016).

Lausuttavaa valtion toimitilavuokrauksen vakioehtoihin

Klikkaa ja lisää otsikko avoimelle kysymykselle

Ei lausuttavaa.

Kaijala Elsa
Senaatti-kiinteistöt