



Kirje

9.5.2023

VN/10342/2023
VN/10342/2023-PLM-53

Valtiovarainministeriö

Puolustusministeriön lausunto valtion toimitilojen vuokrausta koskevasta asetuksesta ja valtion vuokratäksikirjan muutoksesta

1. Yleistä

Puolustusvoimilta saatujen vuoden 2022 vuokraustietojen mukaan Puolustusvoimien tilahallinnalla oli yhteensä noin 1 500 vuokrasopimusta, joista 1060 kappaletta oli Puolustuskiinteistöjen sopimuksia (sisältäen myös mahd. edelleenvuokraussopimukset), 130 kappaletta Metsähallituksen ja 50 kappaletta Senaatti-kiinteistöjen sopimuksia. Muiden kuin valtionhallinnon tahojen kanssa tehtyjä suoria ulkopuolisia sopimuksia puolustusvoimilla oli näin ollen noin 260 kappaletta. Näistä suurin osa oli käyttöoikeussopimuksia, joita käsiteltävä sääntely ei suoraan koske. Joitakin suoria käyttökiinteistöihin liittyviä vuokrasopimuksia on edelleen voimassa ennen Puolustuskiinteistöjen perustamista vuokratuissa kohteissa sekä esimerkiksi logistiikkalaitoksen vuokratuissa Tampereella ja Tikkakoskella. Edellä esitettyjen tietojen perusteella Puolustusvoimien tilahallinta nojaa siis vahvasti tilapalvelut tuottavan kumppanin, Puolustuskiinteistöjen tuottamiin palveluihin, mitä voidaankin pitää tavoiteltavana asiantilana.

2. Valtion toimitilavuokrausta koskeva asetusehdotus

2 § (kokonaistaloudellisuuden arviointi)

Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä annetun lain (1018/2020, jäljempänä *SKPK-laki*) 2 b §:n 3 momentin mukaan valtion virasto tai laitos voi 1 ja 2 momentissa säädetystä poiketen vuokrata toimitilansa muulta taholta kuin Senaatti-konsernin liikelaitokselta, jos Senaatti-konsernin liikelaitos on antanut virastolle tai laitokselle lausunnon siitä, että tämä on kokonaistaloudellisesti edullista.

Asetusehdotuksen 2 §:n 2 momentin mukaan viraston ja laitoksen tulee laatia 1 momentissa tarkoitettu selvitys toimitilasta, jonka se aikoo vuokrata muulta vuokranantajalta kuin Senaatti-kiinteistöiltä tai Puolustuskiinteistöiltä. Puolustusministeriö toteaa, että asetusehdotuksen perusteluissa 2 §:n 2 momentin osalta tulisi täydentää, jotta säännöksen suhde SKPK-lain 2 b §:n 3 momenttiin olisi selkeämpää. Perusteluissa pitäisi myös selostaa kokonaistaloudellisuuden arviointiin liittyvä menettely silloin, kun virasto ja laitos aikoo vuokrata toimitilan muulta vuokranantajalta kuin Senaatti-kiinteistöiltä tai Puolustuskiinteistöiltä.

Puolustusministeriö esittää, että osaksi 2 §:n mukaista kokonaistaloudellisuuden arviointia harkittaisiin sisällytettäväksi myös valtion vuokraamien kiinteistöjen ilmastovaikutusten tarkastelua. Erityisen tärkeää tämä olisi huomioida edelleen vuokrattavissa ja suoraan ulkoa vuokrattavissa kohteissa, joissa vuokranantajan ilmastotavoitteet eivät aina ole tiedossa. Velvoittamalla tarkasteluun kannustettaisiin parempaan kokonaisharkintaan ja tuettaisiin yhteiskuntavastuun toteutumista valtionhallinnossa.

Postiosoite
Postadress
Postal Address
Puolustusministeriö

Käyntiosoite
Besöksadress
Office

Puhelin
Telefon
Telephone

Faksi
Fax
Fax

s-posti, internet
e-post, internet
e-mail, internet

3 § (toimitilan vuokraaminen ilman kokonaistaloudellisuuden arviointia)

Asetuksella tarkennettaisiin myös niitä edellytyksiä, joiden täyttyessä toimitilan voisi vuokrata suoraan muulta kuin Senaatti-konsernin liikelaitokselta ilman kokonaistaloudellisuuden arviointia. Esitetyt kriteerit (vuokra on enintään 1 000 €/kk tai toimitilan pinta-ala olisi enintään 100 m² tai kesto olisi alle 12 kk) noudattelevat pitkälti vallitsevaa Senaatti-konsernin ja Puolustuskiinteistöjen vuokrauskäytäntöä, joten asetuksen voimaantulo ei tältä osin aiheuta muutosta Puolustusvoimien toimitilojen vuokraamiseen. Esimerkiksi pienen ja äkillisen väistötilatarpeen kohdalla toimintamalli on perusteltu ja se vähentää turhaa hallinnollista työtä.

4 § (edelleenvuokrauksen palvelumaksu)

Pykälässä esitetään säädettäväksi seuraavasti:

Kun Senaatti-konsernin liikelaitos vuokraa toimitiloja ulkopuoliselta toimijalta vuokratakseen ne edelleen valtion virastolle tai laitokselle, liikelaitos perii virastolta tai laitokselta toimitilavuokrauksesta aiheutuvien kustannusten kattamiseksi kuukausittain palvelumaksun, jonka määrä on 2 prosenttia ulkopuolisen vuokranantajan perimästä toimitilan kokonaisvuokrasta *ja Senaatti-konsernin liikelaitokselle aiheutuvista muista vuokraukseen liittyvistä kustannuksista*.

Puolustusministeriön näkemyksen mukaan yllä kursivoinnilla merkitty lause on kirjattu epätasällisesti. Puolustusministeriö esittää sen vuoksi harkittavaksi ko. säännöksen poistamista. Kaksi prosenttia kokonaisvuokrasta on palvelumaksuna merkittävä, etenkin sen sisältäessä kaikki Senaatti-konsernin hallinnointikulut (ns. muut vuokraukseen liittyvät kustannukset) valtion vuokratäksikirjan määrittelyn mukaisesti. Liikelaitoksen omat kulut tulisi nimenomaisesti kattaa kyseessä olevalla palvelumaksulla eikä niitä tulisi huomioida osaksi palvelumaksun määrittäviä muodostumisperusteita.

7 § (päättösvalta valtion toimitilojen hankinnassa ja vuokrauksessa)

Ministeriön päätösvalan rajaaminen seitsemään tai kymmeneen miljoonaan euroon on puolustusministeriön näkemyksen mukaan hyvä ja selkeä uudistus, koska siinä olisi otettu huomioon inflaation vaikutus raja-arvoihin.

3. Valtion vuokratäksikirja

Vakioehdot

Valtiovarainministeriön määräyksenä annettuun valtion vuokratäksikirjaan esitetään tehtäväksi uudesta sääntelystä johtuvat tekniset päivitykset, kuten vakiovuokrasopimusehtojen lisäys Puolustuskiinteistöistä annetun lain muutoksen (2 c § 2 mom.) mukaisesti. Puolustushallinnon olosuhteiden, tilanteiden ja kiinteistökannan vaihdellessa puolustusministeriö pitää tärkeänä, että vakiovuokraehtoihin sisällytettäisiin myös tapauskohtainen harkintamahdollisuus. Puolustusministeriö tuo tässä yhteydessä esiin, että mm. Naton investointiohjelma (NSIP) lisää valtion investointimahdollisuuksia ja saattaa aiheuttaa uudentyyppisiä vuokraamisen tapoja ja tarpeita. Kansallisen toimintamallin määrittelytyö on vielä kesken, eikä mahdollisia siitä aiheutuvia muutostarpeita ole voitu huomioida nykyisessä vuokratäksikirjan päivitystyössä.

Lisäksi puolustusministeriö toteaa, että Puolustusvoimien toimitilat on vuokrattu pääosin Puolustuskiinteistöiltä. Puolustuskiinteistöjen kanssa tehtäviin vuokrasopimuksiin sovelletaan vakioehtoja, jotka on tarkasteltu yhdessä Puolustusvoimien ja Puolustuskiinteistöjen välillä. Puolustusministeriö esittää harkittavaksi, tulisiko myös Senaatti-kiinteistöjen ottaa käyttöön Puolustuskiinteistöjen vakioehdot, jolloin samat vakioehdot koskisivat kaikkia valtion toimijoita. Myös edelleenvuokrasopimuksiin sovelletaan joltain osin poikkeavia vakioehtoja, jolloin niitäkin voisi harkita sisällytettäväksi samoihin vakioehtoihin.

Puolustusvoimilla on edelleenvuokrasopimuksia Senaatti-kiinteistöjen kanssa kohteista, joita ei ole voitu siirtää Puolustuskiinteistöjen taseeseen. Puolustusministeriö esittää, että myös niihin sovellettaisiin Puolustuskiinteistöjen vakioehtoja. Mikäli soveltamista ei katsota mahdolliseksi, puolustusministeriö nostaa vakioehdoista esiin seuraavat Puolustusvoimien kohteita koskevat ehdot, jotka tulisi mahdollisuuksien mukaan sisällyttää Senaatti-kiinteistöjen vakioehtoihin.

6.2 Varautuminen

Erillisessä sopimuksessa tai tämän sopimuksen liitteessä on voitu sopia korotettu kiinteistönhoidon ja -huollon sekä kunnossapidon tasosta tai muista normaaliolojen häiriötilanteissa ja poikkeusoloissa noudatettavista varautumisen erityisistä sopimusehdoista, joiden aiheuttamat kustannukset sisältyvät vuokrasopimuksen mukaiseen vuokraan. Palvelusopimuksella tai vuokrasopimuksen muutosliitteellä vuokralainen voi lisäksi tilata edellä mainittuja palveluita erikseen.

6.5 Hoitokunnat, metsästys- ja kalastusoikeudet

Vuokralaisella on oikeus käyttää vuokraamiinsa kiinteistöihin liittyviä yhteisiä maa- ja vesialueita sekä teitä ja vesireittejä toimintaansa yhteisalueen sääntöjen mukaisesti. Vuokralainen voi paikallisesti sopia suoraan yhteisalueen hoitokunnan tai muun päätöksiä tekevän kanssa yhteisalueen sääntöihin nähden poikkeavasta käytöstä vastaten myös mahdollisista kustannuksista. Vuokralaisella on oikeus päättää vuokra-kohteen kalastus- ja metsästysoikeuksista paikallisten sääntöjen puitteissa huolehtien hoitovelvoitteista ja -maksuista, ellei laista muuta johdu.

6.9 Sähkönjohtajuus

Vuokranantaja määrittää sähkön käytönjohtajat omissa verkoissa, ellei asiasta muuta sovita. Kohteessa voi olla vuokralaisen omia verkostoja, joiden sähkön käytönjohtajuudesta / sähkön käytönjohtajien nimeämisestä vuokralainen vastaa itse.

Lisäksi Pääesikunta toteaa, että joidenkin edelleenvuokraussopimusten ehtoihin on lisätty myös pakotteita koskeva ehto. Pääesikunta esittää harkittavaksi myös kyseisen ehdon sisällyttämistä Senaatti-kiinteistöjen vakioehtoihin.

6.8 Pakotteet

Kansainväliset pakotteet ja niihin perustuvat mahdolliset vuokranantajan ja valtion ulkopuolisen vuokranantajan välisessä vuokrasuhteessa sovellettavaksi tulevat erityiset vuokrasuhteen päättämisperusteet voivat johtaa tämän vuokrasuhteen ennenaikaiseen päättämiseen. Mikäli vuokranantajan on vedottava sen ja valtion ulkopuolisen vuokranantajan välisessä vuokrasuhteessa näihin erityisiin päättämisperusteisiin tai kansainvälisistä pakotteista muuten aiheutuu este vuokrasuhteen jatkumiselle tai vuokrauskohteen käytölle, ilmoittaa vuokranantaja tästä viipymättä vuokralaiselle ja varaa tälle mahdollisuuden lausua käsityksensä vuokranantajan ja valtion ulkopuolisen vuokranantajan välisen vuokrasuhteen päättämistä koskevasta menettelystä ja sen aikatauluista.

Yksikön johtajan sijainen, hallitusneuvos Minnamaria Nurminen

Vanhempi hallitussihteeri Anna Gau

Jakelu VM Valtiovarainministeriö

Tiedoksi PLM RO Kiinteistö- ja ympäristöyksikkö, Jyrki Rihu
Pääesikunta, oikeudellinen osasto

VN/10342/2023-PLM-53

Seuraavat henkilöt ovat allekirjoittaneet tämän asiakirjan sähköisesti /

Följande personer har undertecknat denna handling elektroniskt /

This document has been signed electronically by the following persons: