

Asia: VN/10342/2023

Valtion toimitilojen vuokrausta koskeva asetus ja Valtion vuokrakäsikirjan muutos

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Asetusehdotus ja vuokrakäsikirja ovat pääpiirteissään selkeitä ja hyvin ymmärrettäviä. Tietyt kohdat vaativat kuitenkin täsmentämistä ja niistä olemme lausuneet alla.

Jatkossa Senaatti-kiinteistöjen rooli palveluntuottajana tulee kasvamaan merkittävästi ja toimitilojen palvelukokonaisuuteen liittyvät periaatteet, maksut ja ehdot tulisi melko pikaisesti käsitellä VM:n ohjauksessa samalla tavalla kuin vuokraukseen liittyvät periaatteet ja ehdot.

Lausuttavaa valtion toimitilavuokrausta koskevaan asetusehdotukseen

Klikkaa ja lisää otsikko avoimelle kysymykselle

- 2 § tulee määritellä, mitä ylläpitokustannuksilla tarkalleen tarkoitetaan
- 6 § jäännösarvovastuun kohtaan tulee määritellä tarkemmin mitä tilanteita vastuu koskee ja mitä ei. Esimerkiksi uusissa toimisto- ja asiakaspalvelutilasopimuksissa näitä ei ole, ei myöskään yty-hankkeiden vuokrasopimuksissa.
- 7 § tulee määritellä, mitä muilla toimitilamenoilla tarkoitetaan. Ovatko ainoastaan ylläpitokustannuksia, vai huomioidaanko niissä myös mm. yty-hankkeiden palvelusopimusten kustannukset 10 vuodelle. Mikäli huomioidaan, nykyistä huomattavasti suurempi määrä sopimuksia ylittäisi raha-asiainvaliokuntakäsittelyn rajan.

Lausuttavaa hallinta-asetuksen 12 §:n kumoamisasetukseen

Klikkaa ja lisää otsikko avoimelle kysymykselle

Lausuttavaa valtion vuokratärikrijaan

Klikkaa ja lisää otsikko avoimelle kysymykselle

Vuokrajärjestelmän edut:

Yhdymme Tuomioistuinviraston lausumaan toimitila-asioiden keskittämisestä, tosiasiasa virastoille jää hoidettavaksi toimitiloihin ja niihin liittyviin palveluihin kuuluvia vastuita. Nykytilanteessa viraston ja Senaatti-kiinteistöjen välillä tehdään edelleen merkittävästi töitä niin vuokra- ja palvelusopimusten osalta kuin hankkeiden läpiviennissäkin.

Kohta 4:

Esitämme, että peruskorjauksena tulisi käsitellä myös tilanteita, joissa vanha tila saneerataan nykyhetken perustoimistotasolle, esim. 1990-luvun huonetoimisto muutetaan 2020-luvun monitilatoimistoksi. Valtion toimitilastrategian mukaan tilaratkaisun tulee olla monitilatoimistoa. Kyseessä ei siis ole käyttäjä tai toimintalähtöinen muutos, mutta sellaisina niitä tällä hetkellä käsitellään.

Kohta 7:

Vvuokralaiselle olisi parempi, että vakioehdot olisivat samat kaikissa sopimuksissa ja Senaatti kantaisi mahdollisen riskin eriävistä ehdoista. Tämä toisi jämäkkyyttä myös edelleenvuokrauskohteiden sopimusneuvotteluihin ja selkeyttäisi Senaatti-kiinteistöjen roolia vuokranantajana asiakkaan/ virastojen suuntaan.

Kohta 9:

Jäännösarvovastuu-kokonaisuuteen samat kommentit kuin asetusluonnoksessa: on rajattava, mihin tilanteisiin jäännösarvovastuita sovelletaan ja mihin ei. mm. toimisto- ja asiakaspalvelutilat rajattava jäännösarvovastuun ulkopuolelle

Kohta 15:

Vuokralaiselle olisi parempi, että vakioehdot olisivat samat kaikissa sopimuksissa ja Senaatti kantaisi mahdollisen riskin eriävistä ehdoista. Tämä toisi jämäkkyyttä myös edelleenvuokrauskohteiden sopimusneuvotteluihin sekä selkeyttäisi Senaatti-kiinteistöjen roolia vuokranantajana edv-kohteissa asiakkaan/ virastojen suuntaan.

2% palvelumaksuun kuuluvien palveluiden, varsinkin sopimuksen aikaisen edunvalvonnan ja tuen sopimuksen muutostilanteissa palvelun ja Senaatti-kiinteistöjen roolin sisältö tulisi määritellä

tarkemmin. Esimerkiksi edelleenvuokrauksen muutostöiden yhteydessä näihin liittyviä tehtäviä voi tulla viraston hoidettavaksi huomattavastikin.

Lausuttavaa valtion toimitilavuokrauksen vakioehtoihin

Klikkaa ja lisää otsikko avoimelle kysymykselle

Vuokralaiselle olisi parempi, että vakioehdot olisivat samat kaikissa sopimuksissa.

1.2 Toimitilapalvelut ja niiden järjestäminen: tulisiko Senaatti-kiinteistöillä olla velvoite palvelujen järjestämiseen, tällä hetkellä toteutuu vaihtelevasti esim. siivouspalveluiden järjestäminen

1.4. Muutostyöt:

Jos muutostöitä toteutetaan vuokranantajan aloitteesta ja tilat eivät ole täysimääräisesti vuokralaisen käytössä, nykyinen periaate lähtötilan vuokran maksun jatkumisesta ei ole viraston näkökulmasta kohtuullinen (case Lahti ja Lappeenranta, joissa tiloja on virastotalon muutostöistä johtuen poistettu käytöstä, mutta vuokra maksetaan edelleen täysimääräisenä)

2.3 Vastuujat:

Edelleenvuokrauskohteiden vastuujataulukkoa tulee selventää ja määritellä tarkemmin kiinteistön omistajan ja Senaatin eriävät roolit vuokranantajana suhteessa asiakkaaseen. Mahdollisesti vastuujataulukosta tulee tehdä kolmiportainen: kiinteistön omistaja, Senaatti, asiakas.

Aalto Olli
Verohallinto