



Jakelun mukaan

Lausuntopyyntö VM 077:00/2014, 1443/00.01.00.01/2014

Lausunto työryhmän ehdotuksesta valtion vuokrajärjestelmän uudistamiseksi

Valtiovarainministeriö on pyytänyt ministeriöiltä lausuntoa Valtion toimitilojen hankinta ja hallinta -työryhmän ehdotuksesta valtion vuokrajärjestelmän uudistamiseksi.

Työryhmän keskeisiä ehdotuksia ovat:

1. Valtion vuokrajärjestelmän muuttaminen omakustannusperusteiseksi

Vuokrien määrittelemisessä siirryttäisiin omakustannusperiaatteen käyttöön. Vuokriin kohdistetaan kaikki Senaatti-kiinteistöjen kustannuserät ja omalle pääomalle määritelty vaihtoehtoiskustannus (omakustannus), joka vastaa valtion velanoton korkokustannusten neljän vuoden keskiarvoa. Vaihtoehtoiskustannuksen taso päätettäisiin neljän vuoden välein osana julkisen talouden suunnitelmaa.

Työryhmä ehdottaa, että mallia sovelletaan sekä valtion omistamiin toimistotiloihin ja käyttösidonnaisiin tiloihin (varuskunnat, vankilat, tutkimuslaitokset, kulttuurikiinteistöt tms.). Omakustannusperiaatetta ei sovellettaisi yleisiltä vuokramarkkinoilta valtiolle vuokrattujen tilojen vuokranmääritykseen tai liikelaitoslain mukaisiin Senaatti-kiinteistöjen in house -piirin ulkopuolisiin asiakkaisiin.

Omakustannusperiaatteen seurauksena Senaatti-kiinteistöjen vuokralaisena olevien virastojen ja laitosten kokonaisvuokrien arvioidaan alentuvan 7 prosentilla eli noin 40 milj. eurolla vuoden 2016 alusta lukien. Vuokranalennuksen vaikutus talousarvioon toteutettaisiin budjettineutraalisti.

2. Valtion kokonaisetua toteuttava tilahallinnan käyttöönotto

Valtion tilojen hankinta ja hallinta keskitettäisiin yhdelle hankintayksikölle (Senaatti-kiinteistöt). Valtion omien tilojen käyttö säädettäisiin ensisijaiseksi. Markkinoiden tilatarjontaa hyödynnetään silloin kun valtiolla jo oleva tila ei sovellu tarkoitukseen. Virastoille ja laitoksille säädetään tilatietojen toimittamista koskeva velvoite. Erimielisyyksien ratkaisua varten säädettäisiin valtioneuvoston raha-asianvaliokunnan käsittelyyn perustuvasta menettelystä.

3. Vuokrasopimusten joustavuuden lisääminen

Vuokrasopimusten joustavuutta lisättäisiin helpottamalla virastojen ja laitosten irtautumista tarpeettomista valtion omistamista tiloista. Työryhmä ehdottaa, että valtionhallinnossa valtion tiloista solmittavat uudet vuokrasopimukset ovat voimassa toistaiseksi ja irtisanottavissa 12 kuukauden irtisanomisajalla. Jos tilaan on tehty viraston tai laitoksen tarpeisiin perustuva investointi, virasto tai laitos voi irtautua vuokrasopimuksesta maksamalla lisäksi tehdyn investoinnin jäännösarvon. Vuokrasopimuksen irtisanomisen jälkeen tila jää kokonaisuudessaan Senaatti-kiinteistöjen vastuulle.

16.01.2015

Työryhmän ehdotuksen toimeenpanemiseksi on tarkoitus uudistaa valtioneuvoston asetus valtion kiinteistövarallisuuden hankinnasta, hallinnasta ja hoidosta.

Sisäministeriö kiittää mahdollisuudesta antaa lausuntonsa työryhmän ehdotuksesta ja esittää lausuntonaan seuraavaa.

Sisäministeriön näkemyksen mukaan työryhmän raportti on selkeä ja perusteellinen. Kokonaisuutena työryhmän esitystä pidetään hyvänä ja kannatettavana. Sisäministeriön hallinnonalan virastojen toiminnan luonne asettaa kuitenkin erityisiä haasteita toimitilahallinnolle, minkä vuoksi työryhmän kaikkia ehdotuksia ei voida varauksetta pitää kannatettavina.

Työryhmän ehdotusta omakustannusperiaatteeseen siirtymisestä sisäministeriö pitää periaatteessa hyvänä ja kannatettava. Sisäministeriö katsoo, että laskentamallissa noudatettavat periaatteet ja kustannuslaskenta samoin kuin ylläpito- ja pääomavuokrien laskentaperusteet (ml. kaksiportaiseen riskimalliin siirtyminen) edellyttävät vielä selkiinnyttämistä ja läpinäkyvyyden lisäämistä.

Työryhmän raportin sivulla 25 todetaan, että valtiovarainministeriö ja puolustusministeriö ovat erikseen keskustelleet Puolustusvoimien tilojen vuokratason tarkistamisesta kestäväälle tasolle. Senaatti-kiinteistöjen laskelman perusteella puolustushallinnon kehystä tulisi nostaa 36 milj. eurolla ja huomioida samalla korotus käyttökiinteistöjen pääomavuokran tasoon. Sisäministeriö katsoo, että vastaava tarkastelu tulisi tehdä kaikille hallinnonaloille eikä ainoastaan puolustusvoimien hallinnonalalle.

Työryhmän ehdotusta valtion kokonaisetua toteuttavan toimitilahallinnon käyttöönotosta sisäministeriö pitää periaatteessa kannatettavana. Työryhmä ehdottaa, että valtion tilojen hankinta ja hallinta keskistetään yhdelle hankintayksikölle (Senaatti-kiinteistöt). Ehdotuksen toteuttaminen edellyttää sitä, että käytännössä monopoliasemassa toimivan Senaatti-kiinteistöjen toiminnan tulee olla kustannustehokasta, läpinäkyvää ja asiakaslähtöistä. Lisäksi Senaatti-kiinteistöillä tulee olla riittävät resurssit ja osaamista toiminnan hoitamiseen.

Rajavartiolaitoksen kiinteistövarallisuuden vaiheittaisen hallinnansiirron yhteydessä 1.1.2008 alkaen todettiin, että on Rajavartiolaitoksen ja valtion kokonaisedun mukaista, että Rajavartiolaitos on haltijavirasto ja sen omistajahallintaan jäävät pääasiassa rakennettujen kiinteistöjen ulkopuolella erämaa- ja saaristo-olosuhteissa sijaitsevat rajavalvontatehtävissä tarvittavat partiomajat, valvontatornit, sillat, laiturit ja muut vastaavat rakennelmat. Jos Rajavartiolaitoksen haltijavirasto asema poistetaan, joudutaan tämä kiinteistövarallisuus vuokraamaan Senaatti-kiinteistöltä kokonaisvuokralla, mikä ei ole tarkoituksenmukaista ja johtaa toimitilakustannusten nousuun. Sisäministeriö esittää, että Rajavartiolaitoksen haltijavirastoasema säilytetään.

Työryhmän ehdotusta vuokrasopimusten joustavuuden lisäämisestä sisäministeriö pitää kannatettavana.

Lausuntopyynnön liitteenä 1 on valtioneuvoston asetusluonnos. Asetusluonnoksen 14 § Voimaantulo neljännessä momentissa todetaan siirtymäsäännöksistä seuraavasti: Ennen asetuksen voimaantuloa tehtiin vuokrasopimuksiin ja esivuokrasopimuksiin sovelletaan tämä asetuksen voimaan tullessa olleita säännöksiä. Sisäministeriö esittää esivuokrasopimusten lisäämistä asetukseen.

Sisäministeriö on koonnut hallinnonalaltaan lausunnot. Hallinnonalan virastoilta saatujen lausuntojen kooste esitetään tämän lausunnon liitteenä.

Kansliapäällikkö

Päivi Nerg

Ylitarkastaja

Maija Norilo

16.01.2015

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu asianhallintajärjestelmässä. Sisäministeriö SM 16.01.2015 klo 10:26. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

Liite	Kooste hallinnonalan virastoilta saaduista lausunnoista
Jakelu	Valtiovarainministeriö Sari Keinänen / valtiovarainministeriö
Tiedoksi	Valtiosihteeri Anttoora Sisäministerin erityisavustajat Talousjohtaja Aalto SM:n hallinnonalan toimitilaverkosto

16.01.2015

Liite

Pelastusopisto

Omakustannusperiaate on lähtökohtaisesti järkevä vuokrien määrittelyn perusta. Tässä mallissa on kuitenkin erityisesti huomioitava seuraavat asiat:

Pääoman lähtötason tulee perustua alkuperäisen pääoman jäljellä olevaan arvoon 2015 ilman laskennallista 4-7 %:n tuottovaatimusta. Useassa kohteessa pääomaa ei varmastikaan ole enää ollenkaan, vaan alkuperäinen pääoma on jo kuoletettu aiemmilla tuottoprosentteilla ja pääoman lyhennyksillä kokonaisuudessaan.

Mallissa on esitetty, että liikelaitoslain mukaisesti Senaatti-kiinteistöjen toiminnan tulisi olla edelleen taloudellisesti kannattavaa ja että toiminta on organisoitu ja palvelutuotanto järjestetty siten, että palveluiden myynnistä saatavat tulot kattavat niiden tuottamisesta ja kehittämistä aiheutuvat menot. Näiden periaatteiden mukaisessa toiminnassa olisi kuitenkin myös tarkasteltava Senaatti -kiinteistöjen nykyistä, yritystoiminnan periaatteisiin pohjautuvaa tulospalkkiojärjestelmää muuttaen se valtionhallinnon tulospalkkausjärjestelmään soveltuvaksi.

Esityksessä mainitaan, että valtionvarainministeriö ja puolustusministeriö ovat erikseen keskustelleet Puolustusvoimien tilojen vuokratason tarkistamista kestäväälle tasolle, jonka mukaan PV:n kehystä tulisi nostaa 36milj. eurolla ja huomioida samalla korotus käyttökiinteistöjen pääomavuokran tasoon. Tämä samainen tarkastelu pitää tehdä myös Pelastusopiston ja muiden käyttösidonnaisten vuokrakohteiden osalta. Käytännössä PV:n kehysten nosto 36 milj. eurolla näyttää kehys siirrolta puolustus-hallintoon (vrt. arvioitu 40 milj. euron vuokrasäästö ja budjettineutraalius).

Esityksessä puhutaan rakennuksista. Suuri osa Pelastusopiston harjoitusalueen vuokrakohteista on kuitenkin käyttösidonnaisia rakennelmia (= kohteet eivät sovellu uudelleen vuokrattaviksi), ei rakennuksia. Katsomme, että on kohtuutonta käyttää esityksessä olevaa budjettineutraalia mallia vuokrasopimuksia tarkasteltaessa (vrt. kohta 2). Pelastusopiston ongelma budjetoinnin suhteen on täysin vastaava kuin Puolustusvoimilla.

Vuokrasopimusten joustavuuden lisäämistä pidetään hyvänä asiana. Tässä yhteydessä huomioitavaa olisi kuitenkin seuraavaa:

Mitä termi "edelleen luovutettava kokonaisuus" tarkoittaa? Voidaanko esimerkiksi katsoa, että osa kiinteistöstä (esimerkiksi toimistorakennuksen kerros) on myös edelleen luovutettava kokonaisuus?

Uusien vuokrasopimusten 12 kk irtisanomisaika on perusteltu. Kuitenkin mikäli virastolla on olemassa vanhoja vuokrasopimuksia, joissa irtisanomisaika on alle 12 kk, olisi nämä vuokrasopimukset kuitenkin säilytettävä entisellä irtisanomisajalla.

Oletamme, että tilanteessa, jossa vuokratyö ei ole edelleen luovutettavissa (esim. käyttösidonnainen tila), Senaatti -kiinteistöt vastaa mahdollisesta rakennuksen/rakenteen/rakennelman purkukustannuksesta. Oletus perustuu siihen, että esityksen mukaisesti vuokraajan vastuulla on maksaa jäljellä oleva pääoma, muu jää Senaatti -kiinteistöjen vastuulle. Tätä asiaa ei kuitenkaan ole selkeästi esityksessä määritelty.

Tilojen hankinnan keskittäminen Senaatti -kiinteistölle on perusteltua ja tarkoituksenmukaista.

Poliisihallitus

Työryhmän ehdotus siirtymisestä omakustannusperiaatteeseen vuokrien määrittelyssä, jossa Senaatti-kiinteistöt luopuu markkinavuokraperiaatteesta myös

16.01.2015

käyttäjäsidoonastien tilojen osalta, n hd n hyvänä uudistuksena. Kokonaisuudessa on kuitenkin huomioitava työryhmän ehdotuksessa sivulla 21. mainittu Senaatti - kiinteistöjen palveluntuotanto ja sen maksullisuus. Palvelutuotannon kustannustehokkuus ja hinnoittelun läpinäkyvyys on varmistettava Senaatti - kiinteistöjen toimiessa käytännössä ainoana mahdollisena palveluntuottajana virastoille ja laitoksille. Palvelujen tuotoista ei saa muodostua mahdollista puskuria Senaatin muun toiminnan rahoittamiselle.

Poliisin toiminnan edellyttämät erityistilat sisältävät poikkeuksetta suuria investointeja. Työryhmän ehdotuksessa oleva 12 kuukauden irtisanomisaika, jossa vuokralaiselle jäisi investoinnin takaisinmaksuvaatimus, muodostaisi kohtuuttoman raskaan veloitteen poliisin osalta mahdollisten irtisanomisten myötä. Poliisitoiminnan vaatimat erityistilat muodostuvat mm. vapautensa menettäneiden tiloista, ampumaradoista sekä teknisen tutkinnan tiloista, jotka eivät sellaisenaan sovellu muille mahdollisille vuokralaisille. Riski pitkäaikaisista investoinneista jäisi pelkästään tilan käyttäjälle tilanteessa, jossa käyttäjä ei voi vaikuttaa uusien investointien toteutuksesta aiheutuneisiin kustannuksiin.

Senaatti-kiinteistöjen tulisi ottaa nykyistä vahvempi rooli tarpeettomaksi jääneiden toimitilojen edelleen vuokrauksessa riippumatta siitä, ovatko toimitilat valtion tai yksityisten omistamia.

Ehdotuksessa toimitilojen hallinnoimisen keskittämisessä Senaatti-kiinteistöille, on otettava huomioon ne erityisosaamistarpeet, joita edellytetään poliisin toimitilojen uudisrakennus- ja peruskorjaushankkeissa sekä toimitilojen ylläpitoon liittyvissä asioissa. Ehdotuksen mukaisessa keskittämisessä on huomioitava Senaatti - kiinteistöjen osaaminen sekä resurssien riittävyys.

Lisäksi ehdotuksen riskinä voidaan nähdä Senaatti-kiinteistöjen kaksoisrooli toimitilojen vuokranantajana, sekä vuokralaisten edustajana asioissa, jotka liittyvät toimitilojen vuokraamiseen ja hallintaan. Nämä kaksi roolia tulisi pitää erillään, kun kuitenkin kustannukset ja niiden riskit jäävät pääasiassa vuokralaisen kannettavaksi. Toimitilat ja niiden hallinnointi tulee tukea vuokralaisen ydintoimintaa, eivätkä ne saa kuluttaa tarpeettomasti sen resursseja.

Rajavartiolaitos

1. Valtion vuokraj rjestelm  omakustannusperiaatteiseksi

Työryhmä ehdottaa uutta omakustannusperiaatteista kokonaisvuokraj rjestelm  , joka koostuu edelleen pääomavuokrasta ja yll pitoavuokrasta.

Ehdotuksessa *pääomavuokran* vuokran rakenne ei ole muuttunut oleellisesti, sillä oman pääoman tuottovaatimus (taulukko 3, 3,0 %) on nimetty uudestaan oman pääoman vaihtoehtokustannukseksi (1,7 %, vastaa valtion velanoton korkokustannustasoa) ja Senaatti-kiinteistön p  omavuokraan kohdistuvat oman toiminnan kulut on erotettu omaksi eräkseen (0,3 %).

Lisäksi työryhmä ehdottaa siirtymistä kaksiporlaiseen riskin määrittelyyn. Muuntojoustava ja keskeisellä sijainnilla olevan toimitilan riskiksi katsottaisiin tekniset riskit kuten tulipalo, vesivahinko tai sisäilmaongelma ja se olisi suuruudeltaan 1 %. Kaikissa muissa tiloissa riskin suuruus olisi 2 % sisältäen tekniset riskit sekä tilan jatkok ytt mahdollisuuteen sekä sijaintiin liittyvät riskitekijät. Nykymallissa riskin osuudeksi on kohdekohtaisesti katsottu 1 % ylöspäin oleva luku.

Ehdotetun kaksiporlaisen riskimallin perusteella Rajavartiolaitoksen toimitilat olisivat pääasiassa toisella portaalla eli riskipreemio olisi 2 %.

Tämä on Rajavartiolaitoksen ehdotuksen vastaista ja tarkoittaa siitä, että pääomavuokran m    ytymisperuste olisi taulukon 3 periaatteiden mukaisesti 7,5 %

16.01.2015

eli pääomavuokrat olisivat käyttäjäsidonnaisissa toimitiloissa suuremmat kuin nykyisessä jaetussa kokonaisvuokramallissa.

Rajavartiolaitoksen mielestä käyttösidonnaisten toimitilojen kuten rajavartio- ja -tarkastusasemien vuokrat pitäisi oikeasti olla omakustannusperiaatteiden mukaisia siten, että vuokra koostuu läpinäkyvästä toteutuman mukaisesta ylläpitovuokrasta ja pääomavuokrasta, joka sisältää poistot, rahoituskulut ja läpinäkyvät hallintokulut.

Ehdotuksessa ylläpitovuokra lienee osa kokonaisvuokraa ja lasketaan Senaatti-kiinteistöjen määrittämän pitkänaikavälin kokonaiskustannustason mukaisesti. Ehdotuksessa ei käy ilmi sitä, mitä riskivaroja ja Senaatti-kiinteistöjen toiminnan kustannuksia ylläpitovuokra sisältää.

Tulkitsemme omakustannusvuokramallin olevan kiinteä indeksisidonnainen kokonaisvuokra, jonka läpinäkyvyys on lähes olematon ja vuokramallin muuttuessa Rajavartiolaitoksen vuokratkustannukset voivat jopa nousta.

2. Vaikutukset valtion talousarvioon

Työryhmän ehdotuksessa ei ole tarkemmin esitetty omakustannusperiaatemallin 40 miljoonan euron säästön laskentaperusteita. Vuokramalliehdotuksen mukaan siirretään asiakasvirastoilta edelleen toimintamäärärahoja takaisin valtionvarainministeriölle.

3. Tilojen hankinta ja vuokraus

Työryhmä ehdottaa asetuksen uudistamista mm. siten, että

- haltijavirastojen määrää karsitaan edelleen ml. Rajavartiolaitos
- Senaatti-kiinteistöt hankkivat tai vuokraa asiakasvirastojen tarvitsemat toimitilat ulkopuolisilta, jos valtiolla ei ole tarjota sopivia toimitiloja
- asiakasvirastot tekisivät vuokrasopimuksia vain Senaatti-kiinteistöjen kanssa

Rajavartiolaitoksen kiinteistövarallisuuden vaiheittaisen hallinnansiirron yhteydessä 1.1.2008 alkaen todettiin, että on Rajavartiolaitoksen ja valtion kokonaisedun mukaista, että Rajavartiolaitos on haltijavirasto ja sen omistajahallintaan jäävät pääasiassa rakennettujen kiinteistöjen ulkopuolella erämaa- ja saaristo-olosuhteissa sijaitsevat rajavalvontatehtävissä tarvittavat partiomajat, valvontatornit, sillat, laituri- ja muut vastaavat rakennelmat. ***Jos Rajavartiolaitoksen haltijavirasto asema poistetaan, niin tämä kiinteistövarallisuus joudutaan vuokraamaan Senaatti-kiinteistöltä kokonaisvuokralla, joka ei ole tarkoituksenmukaista ja johtaa toimitilakustannuksien nousuun***

Työryhmän ehdotuksessa ei selviä mitä tarkoitetaan valtion yleisillä vuokrasopimusehdoilla Senaatti-kiinteistöjen jälleenvuokratessa ulkopuolisilta vuokrattuja toimitiloja asiakasvirastoille. Sisältyykö sisäiseen vuokraan hallintokuluja ja onko vuokra läpinäkyvä?

4. Sitoutuminen vuokrasopimukseen ja erimielisyyksien ratkaisu valtion kokonaisetun huomioiden

Työryhmän ehdotus sitoutumisesta vuokrasopimukseen ja erimielisyyksien ratkaisu valtion kokonaisetun huomioiden on kannatettava.

5. Vuokratietojen kerääminen ja hyödyntäminen

Työryhmä ehdottaa, että:

16.01.2015

- tilakustannusten ja tilankäytön seurannan parantamiseksi tarpeelliset tilatiedot (tila, tehokkuus, kustannukset, energia jne.) ja vuokrasopimustiedot myös ulkopuoliselta vuokrattujen tilojen osalta kerätään keskitetysti.
- Virastoille säädetään velvollisuus toimittaa tiedot valtiovarainministeriölle tai sen määräämälle toimijalle (käytännössä Senaatti-kiinteistöt).

Ehdotuksen tavoitteet ovat kannatettavat, mutta Senaatti-kiinteistöt on velvoittava oikeasti ottamaan vastuu kiinteistötietojärjestelmän tavoitteiden mukaisesta toimivuudesta eikä siirtää vastuuta järjestelmätoimittajalle. Vastuun siirto järjestelmätoimittajalle nostaa kustannuksia. Lisäksi se vähentää mahdollisuuksia vaikuttaa kulujen syntymiseen mm. tulevien järjestelmän kehityshankkeiden osalta. Järjestelmän pitää palvella myös asiakasvirastojen tarpeita.

Uudessa esitetyssä omakustannevuokramallissa tämä valtion kokonaisedun mukaisen tiedonkeruun kustannukset on ehdotettu järjestelmäkustannuksien osalta jyvitettyväksi asiakasvirastoille osana kokonaisvuokraa.

Työryhmä ehdottaa, että:

- tilakustannusten ja tilankäytön seurannan parantamiseksi tarpeelliset tilatiedot (tila, tehokkuus, kustannukset, energia jne.) ja vuokrasopimustiedot myös ulkopuoliselta vuokrattujen tilojen osalta kerätään keskitetysti.
- Virastoille säädetään velvollisuus toimittaa tiedot valtiovarainministeriölle tai sen määräämälle toimijalle (käytännössä Senaatti-kiinteistöt).

Ehdotuksen tavoitteet ovat kannatettavat, mutta Senaatti-kiinteistöt on velvoittava oikeasti ottamaan vastuu kiinteistötietojärjestelmän tavoitteiden mukaisesta toimivuudesta eikä siirtää vastuuta järjestelmätoimittajalle. Vastuun siirto järjestelmätoimittajalle nostaa kustannuksia. Lisäksi se vähentää mahdollisuuksia vaikuttaa kulujen syntymiseen mm. tulevien järjestelmän kehityshankkeiden osalta. Järjestelmän pitää palvella myös asiakasvirastojen tarpeita.

Uudessa esitetyssä omakustannevuokramallissa tämä valtion kokonaisedun mukaisen tiedonkeruun kustannukset on ehdotettu järjestelmäkustannuksien osalta jyvitettyväksi asiakasvirastoille osana kokonaisvuokraa.

6. Vuokrasopimusten joustavuuden lisääminen

Työryhmän ehdotus vuokrasopimusten joustavuuden lisäämisestä on kannatettava.

7. Työryhmän ehdotuksen toimeenpano

Työryhmän kokoaminen ja sen tekemä ehdotus on monessa asiassa vastoin niitä tavoitetta, mitä tarkastusvaliokunta ajoi takaa mietinnössään.

Vuokramallin nimen muuttaminen omakustannusperiaatteiseksi on lähinnä kosmeettinen ja se ei laskisi Rajavartiolaitoksen toimitilamenoja. Rajavartiolaitoksen kiinteistövarallisuuden (partiomajat, sillat tornit ym.) tasearvo oli 1.1.2014 noin 14 miljoonaa euroa. Mikäli tämä varallisuus siirtyisi Senaatti-kiinteistöille esim. 7 miljoonan euron siirtoarvolla, niin lisääntyisivät pelkästään pääomavuokramenot noin 500.000 euroa vuodessa. Koska edellä mainitun kiinteistövarallisuuden ylläpito hoidetaan yleensä normaalin partioinnin yhteydessä, niin kokonaisvuokran ylläpito-osio nostaisi esitellyllä mallilla hoidettuna kustannuksia merkittävästi. Kuitenkaan tätä kustannusnousua ei ole esitetyssä mallissa ehdotettu kompensoitavaksi, vaan esityksessä pyritään kustannusneutraaliin ratkaisuun.

Työryhmän ehdotuksesta puuttuu:

16.01.2015

- arvio ja riskianalyysi siitä, mihin toimitilapalvelujen, -hallinnon ja hankintaan liittyvä yksinoikeuden keskittäminen Senaatti kiinteistöille johtaa mm. valtion kokonaisedun näkökulmasta
- ymmärrettävät ja perusteelliset laskelmat vuokramallin kustannusvaikutuksesta
- analyysi Senaatti-kiinteistöistä
 - hallintorakenne ja sen toimintamalli
 - kustannustehokkuus.

Toimitilapalvelujen yksinoikeuden vahvistaminen ei tulisi olemaan valtion edun mukainen ratkaisu. Se ei ole myös asiakasvirastojen kokonaisedun mukaista. Monopoliasema palveluntuotannossa pidemmällä aikavälillä vaarantaa toimitilapalvelutuottajan (Senaatti-kiinteistöjen) oman kustannustehokkuuden poistamalla kilpailun ratkaisuvaihtoehtojen joukosta ja tarjonnasta.

Rajavartiolaitoksella tulee olla edelleen mahdollisuus vuokrata toimitiloja suoraan muilta toimijoilta.

Mikäli työryhmän ehdotukset toteutetaan, Rajavartiolaitokselta todennäköisesti leikataan mallin mukaisesti toimintamäärärahoja ja samalla aikaansaadaan tarpeeton ylläpitomenojen kasvu. Nämä yhdessä johtavat Rajavartiolaitoksen muuhun toimintaan käytössä olevan budjetin pienemiseen ja ovat näin ollen ylimääräinen budjettileikkaus. **Tähän Rajavartiolaitoksella ei ole varaa.**

Esitettyjä kustannusneutraaleja ja sopimusten päättämisiin liittyviä muutoksia voi pitää oikean suuntaisina. Niitä ei kuitenkaan voi esitetyllä tavalla pitää perusteena Senaatti-kiinteistöjen aseman muutokselle yksinoikeutetuksi toimitilapalvelujen tuottajaksi.

Asiakasviraston näkökulmasta Senaatti-kiinteistöjen aseman muutos edellyttää laaja-alaisempaa selvitystä. Tällöin tulee tarkastella kaikki vaihtoehdot täysin markkinaehtoisesti toimivan palveluntuottajan ja ns. kokonaisvastuun kantavan kiinteistöyksikön (vrt. Rakennushallitus-ratkaisun) välillä. Tarkasteluun tulisi sisällyttää myös mahdolliset henkilöstövaikutukset asiakasvirastoissa ja Senaatti-kiinteistöissä.

Rajavartio-osasto ehdottaakin, että esitetyn **ehdotuksen toimeenpano keskeytetään** ja tehdään riippumattomalla tavalla aidosti selvitys millä tavalla valtion toimitilojen vuokrausta, hallintoa ja nykyistä voittojen tuloutusta olisi tarkoituksenmukaista muuttaa.