



Puolustusministeriö
Resurssipoliittinen osasto

PUOLUSTUSMINISTERIÖ
Saapumispvm: 19 / 12 / 20 14
Asia: 1059 / 00.01.11 / 20 14
Fl.PLM. 2014 - 6762

PLM:n asiak. 1059/00.01.11/2014 – 12.12.2014

LAUSUNTO TYÖRYHMÄN EHDOTUKSESTA VALTION VUOKRAJÄRJESTELMÄN UUDISTAMISEKSI

Pyydettyä lausuntona otsikkokohdan asiasta Puolustushallinnon rakennuslaitos toteaa seuraavaa:

1. Omakustannusperiaatteen käyttö vuokrien määrittämisessä

Puolustushallinnon rakennuslaitos on tutustunut Valtion vuokrajärjestelmän uudistamista selvittäneen työryhmän ehdotukseen ja esittää vaihtoehtolaskelman pääomavuokran määrittämisestä perusteluineen.

Pääomavuokran määrittäminen

	PHRAKL EHDOTUS	TYÖRYHMÄN EHDOTUS
OPO kustannus (vaihtoehtoiskustannus)	0 %	1,70 %
VPO kustannus	1,70 %	3,00 %
Pääoman kustannus yhteensä	0,50 %	2,20 %
Kuluminen eli poistot	2,0 % - 3,5 %	3,0 % - 3,5 %
Riskit	1 %	1%/2%
Toiminnan kulut	0,30 %	0,30 %
YHTEENSÄ	3,8 % - 5,3 %	6,50 % - 8,00 %

1.1 Oman pääoman tuottovaatimus (vaihtoehtoiskustannus)

Työryhmä ehdottaa, että jatkossa valtio-omistaja luopuu liikelaitokselle asetetusta oman pääoman tuottovaatimuksesta. Laki valtion liikelaitoksista (1062/2010) edellyttää liikelaitoksen toimivan liikelatoudellisten periaatteiden mukaisesti. Työryhmä on katsonut liikelaitoslain liikelatoudellisten periaatteiden täyttyvän määrittämällä Senaatti-kiinteistöjen tuotto Valtiokonttorin laskeman pitkäaikaisen lainanoton korkokustannustasoa vastaavalle tasolle (vaihtoehtoiskustannus).

Tällaista vaihtoehtoiskustannusta voidaan pitää omakustannushinnoitteluun kuulumattomana tuottovaatimuksena, joka jatkaa Senaatti-kiinteistöjen tuloutusta valtion talousarvioon. Jatkossa tulisi selvittää mahdollisuudet luopua kokonaan tällaisesta oman



pääoman tuottovaatimuksesta. Selvityksen piiriin tulisi sisällyttää tarvittavat säädösmuutokset ja –tulkinnot.

1.2 Vieraan pääoman kustannus

Työryhmä on käyttänyt laskelmassaan vieraan pääoman kustannuksena 3 prosenttia. Raportissa viitataan vireillä olevaan muutokseen, jonka jälkeen liikelaitosten kuten Senaatti-kiinteistöjen lainanotto tapahtuisi Valtiokonttorin lainanoton yhteydessä. Tämä merkitsisi pitkällä aikavälillä Senaatti-kiinteistöjen vieraan pääoman kustannusten merkittävää alentumista. Valtion lainanoton korkokustannusten neljän edeltävän vuoden keskiarvo vuosina 2010 – 2013 oli 1,7 %.

1.3 Kuluminen eli poistot

Puolustushallinnon käyttäjäsidonnaisissa kohteissa kuten luolat ja maapeitteiset räjähdevarastot tulisi voida käyttää pitempiä poistoaikoja kuin työryhmä on laskelmissaan käyttänyt. Tämä merkitsee, että poistoprosenttien vaihteluväli puolustushallinnon kohteissa on 2,0 – 3,5.

1.4 Riskit

Työryhmä ehdottaa siirtymistä kaksiporaiseen riskin määrittelyyn, mikä puolustushallinnossa merkitsisi pääsääntöisesti riskivarausprosentin nousua yhdestä kahteen prosenttiin. Perusteltuna voidaan pitää yhden prosentin suuruista riskivarausta, jolla katettaisiin tekniset riskit kuten tulipalo, vesivahinko tai sisäilmaongelma. Riskiprosentin nostamista kahteen prosenttiin puolustusvoimien tilojen jatkokäyttömahdollisuuksiin tai sijaintiin liittyvien riskitekijöiden takia ei voida pitää perusteltuna, koska poliittiset päätökset valtion ydintoiminnalle tarpeettomiksi käyneistä tiloista luopumisesta, kuten varuskuntien lakkauttamiset, on aina tehty valtion kokonaisedun perusteella. Omistajalle turvataan työryhmän ehdotuksen mukaan investointien jäännösarvo ja omistajan hyödyksi jää lisäksi omaisuuden myyntituotot. Tasearvon alentumisen ja saamatta jäävien tulevaisuuden tuottojen voidaan katsoa sisältyvän valtion kokonaisedun arviointiin.

1.5 Toiminnan kulut

Työryhmän ehdotus Senaatti-kiinteistöjen pääomavuokraan kohdistuvien toiminnan kulujen läpinäkyvyyden parantamiseksi on tarkoituksenmukainen ja kannatettava.

2. Valtion tilojen käyttö ja valtion tilojen hankinta

Työryhmä ehdottaa säädettäväksi, että virastojen tai laitosten käyttöönsä tarvitsemat tilat vuokrataan ensisijaisesti valtion omistamista tiloista tai valtion aiemmin ulkopuolisilta



vuokraamista tiloista. Virastot tekisivät jatkossa vuokrasopimuksia vain Senaatti-kiinteistöjen kanssa.

Ehdotusta voidaan pitää tarkoituksenmukaisena ja kannatettavana.

3. Tietojen toimittamista koskeva velvoite

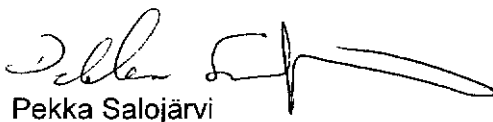
Työryhmä ehdottaa, että tilakustannusten ja tilankäytön seurannan parantamiseksi tarpeelliset tilatiedot (tila, tehokkuus, kustannukset, energia jne.) ja vuokrasopimustiedot myös ulkopuolisilta vuokrattujen tilojen osalta kerätään keskitetysti. Vuokrasopimustietojen julkisuudessa huomioidaan yksittäistapauksissa viranomaisten tietoturva.

Senaatti-kiinteistöjen tietopalvelu on tarkoitettu julkisten ja tietoturvallisuudesta valtionhallinnosta annetun valtioneuvoston asetuksen (681/2010) tarkoittamien IV-suojaustason tietojen käsittelyyn. Tällä perusteella huomattava osa puolustushallinnon tilatiedosta jäänee tietopalvelun ulkopuolelle.

Puolustushallinnolla on valmiudet tuottaa valtiokonsernin ohjauksen kannalta tarpeelliset tiedot valtiovarainministeriölle tai sen määräämälle toimijalle.

Puolustushallinnon rakennuslaitos katsoo, että vuokrajärjestelmän uudistamisen tavoitteeksi tulisi asettaa mahdollisimman vähäinen tuloutus valtion talousarvioon.

Johtaja


Pekka Salojärvi

Hallintojohtaja


Ritva Peura

Tiedoksi PELOGOS