



31.12.2014

PLM kirjaamo
PL 31
00131 HELSINKI

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

LAUSUNTO TYÖRYHMÄN EHDOTUKSESTA VALTION VUOKRAJÄRJESTELMÄN UUDISTAMISEKSI

1. Yleistä

Puolustusministeriö on pyytänyt pääesikunnalta lausuntoa viiteasiakirjan mukaisesti valtiovarainministeriön työryhmän laatimasta ehdotuksesta valtion vuokrajärjestelmän uudistamiseksi.

Työryhmän ehdotuksen mukainen vuokrajärjestelmä vaikuttaisi nykyistä Puolustusvoimien ja Senaatti-kiinteistöjen puitesopimusjärjestelmää kalliimmalta, mutta entistä keskitetyimmältä. Siirtyminen kaksiportaiseen riskin määrittelyyn nostaisi erityisesti Puolustusvoimien vuokratuksumuksia.

2. Käyttösidonnaiset tilat

Pääesikunnan näkemyksen mukaisesti puolustusvoimien toimitiloista vain n. 5 % on toimistotilaa ja n. 95 % käyttösidonnaista tilaa. Työryhmän ehdotus vuokrajärjestelmän uudistamiseksi kuvaa käyttösidonnaisten tilojen vuokrasopimusten jouston seuraavasti:

”Tiloissa, joissa on tehty asiakkaan tarpeisiin perustuva investointi, irtautuminen vuokrasopimuksesta on mahdollista maksamalla lisäksi investoinnin jäännösarvo tilanteessa, jossa tehtyä investointia ei voida suoraan ja täysimääräisesti hyödyntää seuraavan tilojen vuokraavan toimesta. Jos virasto tai laitos joutuu hallituksen päätöksestä johtuvien, sille yllätyksellisten syiden vuoksi luopumaan osasta tiloistaan kesken vuokrakauden, on tarkoituksenmukaista, että virastolle tai laitokselle esitetään edellytysten täytyessä kohtuulliseksi katsottava investoinnin jäännösarvoa kattava lisämääräraha talousarviokäsittelyssä.”

Edellä mainittu linjaus johtaa pääesikunnan näkemyksen mukaan siihen, ettei vuokrajärjestelmän uusimisen pääajatuksena ollut joustavuus

toteudu pääosassa hallinnonalan toimitilavuokrasopimuksia. Investointien jäännösarvot ovat käyttösidonnoissa tiloissa korkealla tasolla vielä 15–20 vuodenkin kuluttua. Tämä johtaa tilanteeseen, jossa hallinnonalojen toimitilarakenteen kehittämistä ohjaa osin investointien jäännösarvot, eikä toiminnalliset näkökulmat.

3. Riskit

Työryhmä ehdottaa siirtymistä kaksiporaiseen riskin määrittelyyn, mikä puolustusvoimissa merkitsisi pääsääntöisesti riskivarausprosentin nousua yhdestä kahteen prosenttiin. Riskiprocentin 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.

4. Vuokrasopimuksen irtisanominen

Pääesikunnan näkemyksen mukaan asetusluonnoksen 12 § 1. mom. teksti (s. 36) ei vastaa perustelukohdan (s. 49) tekstiä vuokrasopimuksen irtisanomisesta.

5. 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.

Pääesikunta pitää ehdotusta tarkoituksenmukaisena ja kannatettavana. On kuitenkin arvioitava onko valmisteltu asetus riittävä siihen, että voidaan luovuttaa ulkopuolisien kanssa tehtyjen vuokrasopimuksien tiedot Senaatti-kiinteistöille. Lisäksi on arvioitava aiheutuvat konsultointipalveluiden aiheuttamat lisäkustannukset.

6. Toimeenpano

Esityksen mukaisesti:

"Ehdotetut muutokset valtion toimitilojen vuokrasopimusten kestoon on mahdollista toteuttaa uusissa vuokrasopimuksissa kun valtioneuvoston asetus on tullut hyväksytyksi. Vanhoissa sopimuksissa muutos tehtäisiin asiakkaan ja Senaatti-kiinteistöjen erikseen sopiessa asetuksen voimaantulon jälkeen."

Jos sopimusmuutoksia ei toteuteta kaikkiin voimassaoleviin sopimuksiin, niin uudistuksella ei kyetä vaikuttamaan sopimuksista irtaantumiseen. Sopimuksista irtaantumisen helpottaminen on kannatettava asia.

7. Yhteenveto

Ehdotettuun puolustusvoimien vuokratason 36 M€ korotukseen liittyy riski rahoituksen turvaamisen kyvystä puolustusvoimien kehykseen tulevaisuudessa.

Pääesikunta esittää, että puolustusministeriö pyrkisi neuvotteluissaan vaikuttamaan riskivarausprosentin pitämisenä nykyisenä 1 %:na. Puolustusvoimilla ei ole maksukykyä maksaa tiloistaan nykyistä suurempaa vuokraa.

Pääesikunnan päällikkö
Vara-amiraali

Juha Rannikko

Sotatalouspäällikkö
Kenraaliluutnantti

Raimo Jyväsjärvi

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

LIITTEET

JAKELU

TIEDOKSI

Pääesikunta
Logistiikkaosasto
HELSINKI

Lausunto

4 (4)
AK27178