



19.9.2019

Valtiovarainministeriö

VM kommenttipyyntö VM/1912/00.01.00.01/2018 21.8.2019

HAK; Lausunto vuokraperusteiden ja toimintatapojen kehittämisryhmän loppuraportin ehdotuksista

Valtiovarainministeriö on pyytänyt viiteasiakirjalla virastoilta kantaa siihen, että parantavatko vuokraperusteiden ja toimintatapojen kehittämisryhmän loppuraportissa ehdotetut toimenpiteet riittävästi vuokranmääräytymisen ja Senaatti-kiinteistöjen toiminnan läpinäkyvyyttä, sekä onko kehittämisryhmässä tunnistettu tärkeimmät kehityskohteet.

Hätäkeskuslaitos ilmoittaa näkemyksinään seuraavaa:

1) Parantavatko ehdotettu toimenpiteet riittävästi vuokranmääräytymisen ja Senaatti-kiinteistöjen toiminnan läpinäkyvyyttä?

Hätäkeskuslaitoksen näkemyksen mukaan työryhmän ehdotukset osaltaan parantavat vuokranmääräytymisen ja Senaatti-kiinteistöjen toiminnan läpinäkyvyyttä.

2) Onko kehittämisryhmässä tunnistettu tärkeimmät kehityskohteet?

Työryhmän ehdotukset ovat tarkoituksenmukaisia, ja loppuraporttiin on löydetty tärkeitä kehityskohteita, mutta työryhmän tehtävänä oli myös tarkastella välivuokrauspalkkion määräytymistä tilanteissa, joissa Senaatti-kiinteistöt edelleen vuokraa kiinteistöjä markkinoilta. Tältä osin loppuraportti on ainakin osin puutteellinen, eikä sisällä siihen liittyviä tarkasteluja tai toimenpide-ehdotuksia. Välivuokrauksen tarkoituksenmukaisuuden arviointi ja välivuokrauspalkkion määräytymistä tulee aina tarkistella valtion kokonaisedun mukaisesti. Välivuokrausmalliin siirtyminen ei saisi, välivuokrauspalkkio huomioiden, nostaa kokonaiskustannuksia välillisestikään, esimerkiksi muuttamalla jaetunvuokran-mallia kiinteään kokonaisvuokraan, jolloin sopimukseen liittyvä vuokrien läpilaskutus helpottuisi, mutta samalla riskin siirto vuokralaiselta vuokranantajalle, pakottaisi huomioimaan riskimarginaalin vuokraa korottamalla. Tulisi aina arvioida se, mitä lisäarvoa välivuokrausmalli tuo kustannusten lisäksi, ja mitkä ovat muutoksen vaikutukset kokonaisuudessaan vuokrakuluihin. Jälleenvuokrattujen kohteiden ylläpitokustannusten seurannan läpinäkyvyys tulee olla loppukäyttäjälle eli vuokralaiselle asti.

Loppuraportin johdannossa tulee keskeisenä asiana hyvin esille se, että valtion käytössä olevien tilojen tulee tukea viraston ydintoimintaa. Jatkossakin tulisi korostaa myös sitä, että tilojen tulee ensisijaisesti tukea viraston toimintaa ja tavoitteita sekä lisäksi niiden tulee olla turvallisia ja terveellisiä.



19.9.2019

Työryhmän ehdotuksen mukaan vuoden 2021 alusta lukien toteutetaan vuokrien budjettineutraali tasaus. Tätä vastaava tasaus tulisi huomioida kehyksissä myös niiden tilojen osalta, jotka on vuokrattu ulkoa, ja joita Senaatti ei ole ottanut edelleenvuokraukseen valtion kokonaisedun mukaisesti. Jaetunvuokranmallin mukaisen vuokran suuruus kasvattaa ylläpituokran osuutta elinkaaren aikana, kun toiminnallisia tiloja pyritään pitämään toimintavarmoina.

Työryhmän ehdotuksen mukaan vuokrasopimusten vastuunajotaulukossa määritellään kiinteistön osien, laitteiden ja järjestelmien vastuunjako valtionhallinnon yhteneväisin perustein. Tässä tulisi kuitenkin huomioida ja arvioida erityiskohteiden ja toiminnallisten tilojen erityistekniikan sekä turvallisuuden kannalta oman toiminnan keskeisten järjestelmien tarkoituksenmukainen vastuunjako aina erikseen tapauskohtaisesti.

Hätäkeskuslaitoksen osalta on huomioitava se, että tiloista yli 90% on toiminnallisia eli käyttösidonnaisia tiloja, joten virasto poikkeaa useista virastoista. Kaikki nykyisin viraston käytössä olevat toimitilat on vuokrattu ulkoa kaupungeilta, kaupunkien yhtiöiltä tai niiden liikelaitoksilta. Virastolla ei siten ole tällä hetkellä yhtään vuokrasopimusta Senaatti-kiinteistöjen kanssa. Viraston ja Senaatin välisten neuvottelujen jälkeen on Senaatti 2016 todennut sen, ettei nykyisten sopimusten siirtäminen välivuokraukseen ole valtion kokonaisedun mukaista huomioiden lisäarvo ja kustannusten nousu. Hätäkeskuslaitos tekee tiivistä yhteistyötä Senaatin kanssa konsernitietojen raportoinnin mahdollistamiseksi.

Hätäkeskuslaitoksen johtaja

Martti Kunnasvuori

Turvallisuuspäällikkö

Jyrki Ojala

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu asianhallintajärjestelmässä. Hätäkeskuslaitos 19.09.2019 klo 07:13. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

Tiedoksi

Tero Meltti / VM
Jukka Aalto / SM