



17.09.2019

Valtiovarainministeriö

VM ak n:o VM/1921/00.01.00.01/2018/21.8.2019

PÄÄESIKUNNAN LAUSUNTO VUOKRAPERUSTEIDEN JA TOIMINTATAPOJEN KEHITTÄMISRYHMÄN EHDOTUKSEEN

1 Yleistä

Pääesikunta on perehtynyt lausuttavana olevaan vuokraperusteiden ja toimintatapojen kehittämisryhmän ehdotukseen. Raportti käsittelee nykyistä kiinteistöjärjestelmää laaja-alaisesti ja toimenpide-ehdotukset kohdistuvat keskeisiin asiakokonaisuuksiin.

Vuokrajärjestelmän kehittämisessä tulee Puolustusvoimien osalta ottaa huomioon meneillään oleva Puolustuskiinteistöt -hanke. Tämän ehdotuksen aiheuttamat muutokset on kuitenkin saatettava koskemaan myös Puolustusvoimia ja soveltuvien sekä erikseen päätettävien osin myös tulevaa vuokrajärjestelyä.

2 Havainnot ja muutosehdotukset

Loppuraportissa on käytetty joistakin asioista sellaisia kuvauksia, jotka eivät vastaa asetusta valtion kiinteistövarallisuuden hankinnasta, hallinnasta, hoidosta ja vuokraamisesta (242/2015), valtion vuokratähtäimistöä tai yleisesti käytettyjä kiinteistöliiketoiminnan määritelmiä. Tällaisia ovat erityisesti jäännösarvovastuuta, peruskorjaus- ja perusparannusvastuuta sekä kunnossapitoa ja korjauksia käsittelevät kohdat. Loppuraportin tekstiä tulisi näiltä osin täsmentää vastaamaan yleisesti käytettyjä määritelmiä.

Luvussa 1 todetaan mm. purkukustannusten jakautumisen periaatteet, jotka vastaavat pääosin puolustusvoimien käsitystä ja tarpeita. Nykyisen vuokrajärjestelmän taustatiedoissa on otettu kantaa suljetun alueen määrittelyyn purkutapauksissa. Raportissa todetaan, että suljetun alueen määrittelyä ja soveltamisalaa tulee täsmentää ja että nyt suljetulla alueella käsitellään säädösperusteisesti määrättyä esimerkiksi aidoin rajattua aluetta. Säädösperusteisesti suljetut alueet voivat olla merkittäviä joko karttoihin tai maastoon, mutta vain osa suljetuista alu-

eista on rajattu aidoin. Loppuraportista tulisi poistaa maininta aidoin rajatusta alueesta ja korostaa säädösperusteisesti suljettua aluetta, joista esimerkkinä sotilasalue.

Niissä tilanteissa, joissa purkaminen liittyy uudisrakennushankkeeseen, voidaan kustannukset sisällyttää tehtyyn investointiin ja siten toteuttaa vuokravaikutteisina. Purkukustannuksesta aiheutuva vuokra tulee kuitenkin määrittää annuiteettiperusteisena. Vuokralaisella tulee halutesaan olla mahdollisuus maksaa jälkimmäisessä tilanteessa purkukustannus kertasuoritteena.

Luvussa 4 esitetyt investointien priorisointikriteerit eivät huomioi valmiuuden ja yhteiskunnan turvallisuuteen liittyviä hankkeita, jotka ovat ainakin puolustusvoimien kannalta keskeisiä. Tämä tulisi ottaa huomioon priorisoitaessa Senaatin hankkeita nykyisessä ja tulevaisuudessa kiinteistöjärjestelyissä.

Liitteessä 1 esitetyt peruskorjauksen ja perusparannuksen määrittelyä koskevat kohdat edellyttävät tarkentamista seuraavassa luetelluin osin. Rakennusluvanvaraisuus ei voi olla peruskorjaus- tai perusparannusosuuksia määräävä tekijä, koska korjauksia tehdään myös viranomaisvaatimusten ja rakennusmääräysten muuttumisesta johtuen.

- Muuttuneista viranomaismääräyksistä tai rakennusmääräyksistä aiheutuvat korjaukset tulee määritellä peruskorjaukseksi
- Toimitiloissa tehtävät korjaukset niiltä osin, kun ne eivät johdu vuokralaisen toiminnan muutoksesta johtuvasta tarpeesta, tulee aina määritellä peruskorjaukseksi ml. verkostot ja tekniset laitteet. Vuokralaisen tarpeesta aiheutuvien olennaisista muutoksista johtuvien uusien teknisten järjestelmien lisääminen rakennukseen voidaan määritellä perusparannukseksi
- Rakennuksen turvataso vuokravaikutteisuutta koskeva kohta tulisi tarkentaa siten, että perustasoon tai omistajan jo aiemmin rahoittamaan turvatasoon tehtävät korjaukset ovat peruskorjausta.
- Pääomavuokrakohteissa tulee vuokralaisen vastuulla olevien ja peruskorjauksen yhteydessä toteutettavien huoltotöiden kustannukset sopia aina erikseen. Em. kustannuksia ei tule sisällyttää perusparannusosuuteen.
- Olemassa oleviin taloteknisiin järjestelmiin kohdistuvat toimenpiteet tulee määritellä peruskorjaukseksi. Mikäli kohteessa tai sen osassa ei tehdä sellaista oleellista muutosta tai laajennusta, että se edellyttää teknisten järjestelmien laajentamista tai muuttamista, tulee korjaushankkeen kaikki järjestelmiin tehtävät työt määritellä peruskorjaukseksi.

Pääesikunnan päällikkö
Kenraaliluutnantti

Eero Pyötsiä

Puolustusvoimien sotatalouspäällikkö
Kenraaliluutnantti

Timo Rotonen

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

LIITTEET

JAKELU

TIEDOKSI