

20.9.2019

Valtiovarainministeriö
valtiovarainministerio@vm.fi
tero.meltti@vm.fi

VM/1912/00.01.00.01/2018
VM161:00/2018

RIKOSSEURAAMULAITOKSEN NÄKEMYKSET VUOKRAPERUSTEIDEN JA TOIMINTATAPOJEN KEHITTÄMISRYHMÄN EHDOTUKSIIN

Valtiovarainministeriö pyysi 21.8.2019 viiteasiakirjallaan Rikosseuraamuslaitoksen näkemystä Vuokraperusteiden ja toimintatapojen kehittämisryhmän loppuraportin ehdotuksiin.

Rikosseuraamuslaitos lausuu loppuraportista seuraavaa:

Valtiovarainministeriön asettamispäätöksen mukaisesti Vuokraperusteiden ja toimintatapojen kehittämisryhmän tavoitteena oli parantaa vuokran määräytymisen ja Senaatin toiminnan läpinäkyvyyttä sekä selvittää mahdollisia valtion vuokrajärjestelmän ja siihen liittyvien toimintatapojen kehittämistarpeita. Lisäksi työryhmän tehtävänä oli tarkastella ainakin:

1. pääomavuokran määräytymistä vuokrajärjestelmässä,
2. peruskorjauksen ja perusparannuksen määräytymisen mallia ja vastuunjakoa omistajan ja vuokralaisen välillä,
3. välivuokrauspalkkion määräytymistä tilanteissa, joissa Senaatti-kiinteistöt edelleen vuokraa,
4. väistötilojen kustannuskysymyksiä erityisesti sisäilmaongelmiin liittyen,
5. toimitila- ja kiinteistöstrategioiden mahdollisia päivitystarpeita,
6. virastojen ja Senaatti-kiinteistöjen yhteistyösuhteen rooleja ja tehtäviä, erityisesti valtion toimitilastrategian toimeenpanon mahdollistajana sekä
7. muita esille nousevia kysymyksiä, jotka liittyvät em. tavoitteiden saavuttamiseen ja asiakastytytyväisyyden parantamiseen.

Rikosseuraamuslaitos kokee kokonaisuudessa erittäin ansiokkaaksi sen, että vuokralaisella oli mahdollisuus olla mukana kehittämässä vuokrajärjestelmää ja sen, että vuokralaiselle annettiin mahdollisuus tuoda esille niitä tärkeitä kehittämistarpeita, joihin päivityksessä kiinteistöalan operatiivisessa toiminnassa liittyy haasteita. Kokonaisuutena Rikosseuraamuslaitos katsoo kehitystyön olleen hyödyllistä ja raportin ehdotettujen toimenpiteiden olevan oikean suuntaisia sekä parantavan osittain vuokranmääräytymistä ja Senaatin toiminnan läpinäkyvyyttä.

Vuokraperusteiden ja toimintatapojen kehittämisryhmän toimikausi oli 22.10.2018–28.2.2019. Kehittämisryhmän työ jäi kesken erittäin kireästä työskentelyaikataulusta johtuen, josta syytä kaikkia edellä esitettyjä työryhmälle asetuttuja tavoitteita ei saavutettu ja kaikkia tehtäviä ei ollut aikaa käsitellä. Näin loppuraporttiin ei saatu aikaiseksi tarpeeksi konkreettisia kehittämistoimenpiteitä, joilla voitaisiin selkeyttää vuokran määräy-

20.9.2019

tymisperusteita tai lisätä Senaatin toiminnan avoimuutta. Raportin sisältö ei ole myöskään kaikilta osin työryhmän yhdessä laatima ja allekirjoittama, josta syystä raporttiin on kirjattu työryhmän yksittäisten jäsenien mielipiteitä alaviitteisiin, jotka eivät täysin olleet työryhmätyöskentelyn mukaisia. Loppuraporttia ei myöskään ole yhteisesti hyväksytty ja allekirjoitettu, josta syystä raportti ei edusta työryhmän näkemystä kaikilta osin.

Vuokranmääräytymisperusteita esitettiin selkeytettäväksi liittämällä vuokrasopimuksen liitteeksi valtioneuvoston asetuksen 242/2015 mukainen vuokralaskelma (esim. Talo 80). Vuokralaskelmasta ilmenee rakennusosakohtaiset vuokrakustannukset siitä miltä osin investoinnissa on kyse vuokranantajan vastuulla olevasta peruskorjauksesta ja miltä osin peruskorjaustason ylittävstä perusparantamisesta. Työryhmä halusi myös ratkaisun vuokria nostavaan käytäntöön, jossa vanha vuokra jää aina uuden vuokran pohjaksi perusparannuksen yhteydessä. Vuokrasopimuksen vastuurajataulukoista tulisi myös nykyistä selkeämmin nähdä Senaatin vastuulla olevien rakenteiden, eri järjestelmien, laitteistoiden, koneiden, kalusteen tms. hankinta, ylläpito ja uusiminen. Vastuujaon selkeyttämiseksi vuokrasopimukseen tulisi liittää tarkka erittely koneista ja laitteista sekä tiedon kenen vastuulle laitteiden ylläpito ja uusiminen kuuluu. Näillä kehitystoimenpiteillä voidaan parantaa myös Senaatin toiminnan läpinäkyvyyttä ja avoimuutta mahdollistaen samalla vuokralaiselle pääoma- ja ylläpitovuokran jakautumisen ja sen toteutumisen seuraamisen vuokramallista riippumatta. Näitä kehitysehdotuksia ei kirjattu loppuraporttiin.

Nyt käytössä olevassa omakustannemallisessa vuokrajärjestelmässä myös Senaatti-kiinteistöjen toiminnan tehokkuutta on entistä tärkeämpää ohjata ja valvoa läpinäkyvillä ja selkeillä kriteereillä ja mittareilla kustannusten hallitsemiseksi. Vuokratason kasvun hidastamiseksi tulisi Senaatin toiminnan kustannuksille asettaa ylärajat, joita ei saa ylittää.

Rikosseuraamuslaitos ehdottaa, että kehittämisryhmän työtä jatketaan konkretisoimalla loppuraportin kehitysehdotuksia ja saattamalla loppuun nyt kehitystyössä käsittelemättä jääneet asiakokonaisuudet painopisteenä käyttösidoista kiinteistöjen vaatimat erityistarpeet. Myös Valtion vuokrakäsikirjan vuokranmääräytymisperusteiden tarkentaminen tulisi antaa tämän kehittämisryhmän yhdeksi tärkeimmäksi tehtäväksi. Tarkentamisen jälkeen Valtion vuokrakäsikirja tulisi vahvistaa asiakirjaksi, joka sitoo Senaatti-kiinteistöjä vuokranantajana ja virastoja vuokralaisina. Harkittavaksi ehdotetaan myös, että kehittämisryhmä kutsutaan jatkossa koolle säännöllisin ajoin antaen näin vuokralaiselle mahdollisuuden osallistua suunnitelmallisesti valtion vuokrajärjestelmän kehittämiseen tehtävänjaon ja vastuiden selkeyttämiseksi sekä avoimuuden ja läpinäkyvyyden lisäämiseksi.

Rikosseuraamuslaitoksen
pääjohtaja



Arto Kujala

Kehitysjohtaja



Pauli Nieminen