



5.4.2023

Valtiovarainministeriö
Neuvotteleva virkamies Peppiina Huhtala

EHDOTUS VALTIONEUVOSTON ASETUKSEKSI VALTION TOIMITILOJEN VUOKRAUKSESTA

1 Toimivalta

Toimivalta määräytyy Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä annetun lain (1018/2020) 2 c §:n 1 momentin mukaan.

2 Ehdotuksen keskeinen sisältö

Ehdotettavalla asetuksella säädettäisiin valtion viraston tai laitoksen ja Senaatti-kiinteistöjen tai Puolustuskiinteistöjen välisessä toimitilojen vuokraamisessa noudatettavista ehdoista, kuten vuokrauskohteen kokonaistaloudellisuuden arvioinnista sekä niistä edellytyksistä, joiden täytyessä toimitilan voi vuokrata ilman tällaista arviointia. Kokonaistaloudellisuuden arviointi täytyisi tehdä myös tilanteessa, jossa virasto tai laitos vuokraa toimitilansa muulta kuin Senaatti-konsernin liikelaitokselta, elleivät asetuksen 3 §:ssä säädetyt edellytykset täyty.

Asetuksella säädettäisiin myös Senaatti-konsernin liikelaitosten ja viraston tai laitoksen välisen toimitilan vuokrasopimuksessa noudatettavista muista ehdoista, kuten sopimusten irtisanomisajasta.

3 Ehdotuksen perustelut

Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä annetun lain 2 b §:ssä säädetään, että virastojen ja laitosten tulee asioida toimitiloja hankkiessaan ensisijaisesti Senaatti-konsernin liikelaitosten kanssa (ns. käyttövelvoite). Lain 2 §:ssä säädetään myös, että valtion sisäinen toimitilavuokraus on omakustannusperusteista, ja että vuokrasopimukseen sovelletaan hallintolain (434/2003) hallintosopimusta koskevia säännöksiä.

Lain 2 a §:n mukaan Senaatti-konsernin liikelaitosten toimitilojen vuokraustoiminnan tavoitteena on valtion kokonaisuus, jota tarkasteltaessa otetaan huomioon toiminnan kokonaistaloudelliset vaikutukset. Lain 2 c §:n mukaan valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä kokonaistaloudellisuuden arvioinnista sekä niistä edellytyksistä, joilla toimitila voidaan vuokrata ilman tällaista arviointia.

Asetusehdotuksen 3 §:n mukaan virasto ja laitos voisi vuokrata toimitilan suoraan muulta kuin Senaatti-konsernin liikelaitokselta, kun toimitilan vuokra on enintään 1 000 euroa kuukaudessa tai toimitilan pinta-ala olisi enintään 100 m² taikka jos viraston ja laitoksen toimitilatarve olisi alle kaksitoista kuukautta. Vuokrauksen kokonaistaloudellisia vaikutuksia

ei olisi tällöin tarpeen arvioida. Säännös tarpeen, koska tilanteissa, joissa viraston tai laitoksen toimitilan tarve on kiireellinen tai väliaikainen, voi toimitila olla tarkoituksenmukaisinta vuokrata ilman liikelaitosta.

Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä annetun lain 2 c §:n 1 momentin mukaan valtioneuvoston asetuksella voitaisiin antaa tarkempia säännöksiä toimitilavuokrauksen ehdoista.

Asetusehdotuksen 5 §:n mukaan virasto tai laitos tekee Senaatti-konsernin liikelaitosten kanssa valtion omistamien toimitilojen vuokrauksesta sopimuksen toistaiseksi voimassa olevana siten, että vuokrasopimus on irtisanottavissa 12 kuukauden irtisanomisajalla. Vuokrasopimus on mahdollista tehdä määräaikaisena vain erityisestä syystä. Tällainen erityinen syy on esimerkiksi väistötilan vuokraus, jolloin vuokrasopimus on tarkoituksenmukaisinta tehdä määräaikaiseksi.

Myös nykyisessä vuokramallissa valtion omistamien tilojen vuokrasopimusten irtisanomisajaksi on säädetty 12 kuukautta. Tavoitteena on, että pitkät sopimussuhteet eivät rasittaisi virastojen ja laitosten toimintaa niiden sopeutuessa tehtävissä, tavoitteissa ja toimintaympäristössä tapahtuviin muutoksiin. Vastinparina lyhyelle irtisanomisajalle virastoa ja laitosta koskee 10 vuoden jäännösvuokravastuu.

Asetusehdotuksen 6 §:ssä säädetäänkin tilanteesta, jossa virasto tai laitos irtisanoa vuokrasopimuksen, ennen kuin Senaatti-konsernin liikelaitoksen vuokrakohteeseen tekemät viraston tai laitoksen tarvetta palvelevat investoinnit on kuoletettu, eikä tehtyä investointia voida suoraan ja täysimääräisesti hyödyntää kohdetta edelleen vuokrattaessa tai luovutettaessa, viraston tai laitoksen on maksettava kuolettamatta oleva osuus investoinnista (*jäännösarvo*) Senaatti-konsernin liikelaitokselle.

Asetusehdotuksen mukaan jäännösarvon suuruus ja kuoletussuunnitelma määritellään osana vuokrasopimusta. Jäännösarvon kuoletusaika on kymmenen vuotta.

Jäännösarvovastuu pienenee kuoletussuunnitelmassa asteittain, ja kymmenen vuoden jälkeen investoinnin riski on kokonaisuudessaan Senaatti-konsernilla. Jäännösarvovastuun tavoite on kannustaa investoimaan vain pitkäaikaista tarvetta varten.

Kun Senaatti-konsernin liikelaitos vuokraa toimitiloja ulkopuoliselta toimijalta vuokratakseen ne edelleen valtion virastolle tai laitokselle, liikelaitos perii virastolta tai laitokselta toimitilavuokrauksesta aiheutuvien kustannusten kattamiseksi kuukausittain palvelumaksun, jonka määrä on asetusehdotuksen 4 §:n mukaan 2 prosenttia ulkopuolisen vuokranantajan perimästä toimitilan kokonaisvuokrasta ja Senaatti-konsernin liikelaitokselle aiheutuvista muista vuokraukseen liittyvistä kustannuksista (*edelleenvuokrauksen palvelumaksu*).

Säännös on tarpeen, koska Senaatti-konserni rahoittaa toimintansa asiakkailta perittävien vuokrien ja palvelumaksujen kautta. Se ei saa budjettirahoitusta valtion talousarviosta. Palvelumaksu on ymmärrettävä keskimääräisenä kustannuseränä, joka kattaa edelleenvuokrauksen kustannukset valtiotasolla. Joissain kohteissa todelliset palvelumaksut olisivat 2 prosentin maksua matalampia, aiheuttaa osa kohteista puolestaan tätä enemmän

kustannuksia. Käytännössä arvoltaan suurien sopimusten palvelumaksuilla katetaan osittain myös pienempien sopimusten hallinnointikuluja.

Korvaavana vaihtoehtona edelleenvuokrauksen palvelumaksulle olisi kohdekohtainen, todellisiin kustannuksiin perustuva maksu. Jos jokainen kohde laskutettaisiin todellisen työmäärän mukaan, seurannan ja raportoinnin hallinnollinen taakka ja vastaavasti siitä perittävä maksu olisi oletettavasti varsin suuri, mistä syystä 2 prosentin kuukausittaista maksua ulkopuolisen vuokrasopimuksen arvosta esitetään kaikkiin sopimuksiin.

Asetusehdotuksen 7 § koskisi valtion sisäisen toimitilavuokrauksen raha-asiainvaliokuntakäsittelylle asetettuja rajoja. Ministeriö päättää nykyisin valtioneuvoston asetuksen valtion kiinteistövarallisuuden hankinnasta, vuokraamisesta, hallinnasta ja hoitamisesta (*jäljempänä hallinta-asetus*, 242/2015) 2 §:n mukaan arvoltaan vähintään 5 miljoonan euron kiinteistövarallisuuden hankinnasta valtion omistukseen sekä hallinnonalansa virastojen ja laitosten sitoutumisesta vuokrasopimukseen, jossa vuokramenot ovat yhteensä vähintään 5 milj. euroa (sis. alv) kymmenen vuoden jaksolla.

Uutena ehdotuksena olisi, että ministeriö päättäisi hallinnonalansa viraston tai laitoksen sitoutumisesta Senaatti-konsernin liikelaitoksen kanssa tehtävään vuokrasopimukseen, jos valtiolle aiheutuu koko sopimuskaudella tai toistaiseksi voimassa olevassa vuokrasopimuksessa 10 vuoden jaksolla vuokrausta koskevia menoja vähintään 7 milj. euroa tai vuokrausta koskevia menoja ja muita toimitilamenoja yhteensä vähintään 10 miljoonaa euroa. Rajoja on tarpeen korjata kasvaneen inflaation myötä valtion sisäisen toimitilavuokrauksen hallinnollisen taakan keventämiseksi.

Kiinteistövarallisuuden hankinnan ja muiden kuin Senaatti-konsernin liikelaitosten kanssa solmittujen vuokrasopimuksia koskeva ministeriön päätäntävaltaan kuuluva raja jäisi toistaiseksi edelleen 5 miljoonaan euroon. Ne jäisivät edelleen myös säänneltäviksi hallinta-asetuksen puolella, koska tässä asetuksessa säädetään valtion sisäisestä toimitilavuokrauksesta ja siinä noudatettavista ehdoista.

3 Vaikutukset

Valtioneuvoston asetuksella säädettäviksi on nostettu sellaisia valtion sisäisen vuokrajärjestelmän elementtejä, jotka tällä hetkellä pohjautuvat esimerkiksi valtiovarainministeriön määräyksenä annettuun vuokratäkirjaan. Lisäksi osa valtioneuvoston asetuksella säädettävistä asioista sisältyy nykyisin oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta annetun lain (*jäljempänä luovutuslaki*, 973/2002) 15 §:n nojalla annettuun hallinta-asetukseen. Luovutuslain 15 §:n asetuksenantovaltuus ei kuitenkaan koske valtion liikelaitoksia, lukuun ottamatta valtion kiinteistövarallisuuden rekisteröintiä ja luettelointia.

Edellä mainitun hallinta-asetuksen valtion sisäistä toimitilavuokrausta koskevat pykälät on kumottu osittain jo vuonna 2021. Valtion toimitilavuokrausta koskeva sääntely on tarkoitus keskittää 1.6.2023 alkaen Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä annettuun lakiin ja sen nojalla annettavaan valtioneuvoston asetukseen ja valtiovarainministeriön määräykseen. Tästä syystä tässä yhteydessä kumottavaksi esitetään myös hallinta-asetuksen 12 §, jotta päällekkäistä sääntelyä ei jäisi voimaan.

4 Asian valmistelu

Asetusehdotus on valmisteltu valtiovarainministeriössä. Valtiovarainministeriö pyysi asetusluonnoksesta lausunnon ministeriöiltä, valtion virastoilta ja laitoksilta sekä eduskunnan oikeusasiamieheltä. Lausuntoaika oli 5.4.2023 – 1.5.2023.

Asetusehdotus ei ole vielä ollut tarkastettavana oikeusministeriön laintarkastuksessa.

Voimaantulo

Asetus ehdotetaan tulevaksi voimaan 1.6.2023.