



VALTIOVARAINMINISTERIÖ

Valtion vuokra- järjestelmän uudista- minen



29/2014

Budjetti



VALTIOVARAINMINISTERIÖ

Valtion vuokrajärjestelmän uudistaminen

Valtion toimitilojen hankinta ja hallinta -työryhmän
ehdotus vuokrajärjestelmän muutoksiksi ja tilahallinnan
kehittämiseksi valtiolla



VALTIOVARAINMINISTERIÖ
PL 28 (Snellmaninkatu 1 A) 00023 VALTIONEUVOSTO
Puhelin 0295 16001 (vaihde)
Internet: www.vm.fi
Taitto: Pirkko Ala-Marttila/VM-julkaisutiimi

Juvenes Print - Suomen Yliopistopaino Oy, 2014

Kuvailulehti

Julkaisija ja julkaisu-aika	Valtiovarainministeriö, joulukuu 2014	
Tekijät	Tomi Hytönen Valtion toimitilojen hankinta ja hallinta -työryhmä	
Julkaisun nimi	Valtion vuokrajärjestelmän uudistaminen: Valtion toimitilojen hankinta ja hallinta -työryhmän ehdotus vuokrajärjestelmän muutoksiksi ja tilahallinnan kehittämiseksi valtiolla	
Asiasanat	kiinteistöt, toimitilat, Senaatti-kiinteistöt, valtion virastot	
Julkaisusarjan nimi ja numero	Valtiovarainministeriön julkaisuja 29/2014	
Julkaisun myynti/jakaja	Julkaisu on saatavissa pdf-tiedostona osoitteesta www.vm.fi/julkaisut . Samassa osoitteessa on ohjeet julkaisun painetun version tilaamiseen.	
Painopaikka ja -aika	Juvenes Print - Suomen Yliopistopaino Oy, 2014	
ISBN 978- 952-251-626-8 (nid.) ISSN 1459-3394 (nid.) ISBN 978-952-251-627-5 (PDF) ISSN 1797-9714 (PDF)	Sivuja 60	Kieli Suomi
Tiivistelmä Työryhmän keskeiset ehdotukset ovat: <ul style="list-style-type: none">- Vuokrien määrittelyssä siirrytään omakustannusperiaatteen käyttöön ja valtio kiinteistö-omistajana luopuu oman pääoman tuottovaatimuksesta. Senaatti-kiinteistöt luopuu markkina-vuokraperiaatteesta. Vuokriin kohdistetaan Senaatti-kiinteistöjen kustannuserät ja omalle pääomalle määriteltä vaihtoehtokustannus (valtion velan korkokustannus), jonka taso on valtion lainanoton korkokustannus 4 v. keskiarvona (1,7 % v. 2010-2013). Kustannustaso määritellään 4 v. välein.- Mallia sovelletaan valtion omistamiin toimistotiloihin ja käyttösidonnaisiin tiloihin.- Valtion toimitiloissa Senaatti-kiinteistöjen vuokralaisena olevien virastojen ja laitosten vuokrat alenisivat noin 40 milj. eurolla (-7 % kokonaisvuokrasta). Senaatti-kiinteistöjen vuokratuotto alenee noin 40 milj. eurolla. Vuokralennuksen vaikutus talousarvioon toteutetaan budjettineutraalisti.- Valtion tilojen käyttö säädetään ensisijaiseksi ja valtion tilojen hankinta ja hallinta keskitetään yhdelle hankintayksikölle (Senaatti-kiinteistöt). Markkinoiden tilatarjontaa hyödynnetään silloin kun valtiolla jo oleva tila ei sovellu tarkoitukseen.- Erimielisyyksien ratkaisua varten säädettäisiin valtioneuvoston raha-asianvaliokunnan käsitte-lyyn perustuvasta menettelystä.- Virastoille ja laitoksille säädetään tietojen toimittamista koskeva velvoite.- Valtion omista tiloista solmittavat uudet vuokrasopimukset ovat voimassa toistaiseksi ja ovat irtisanottavissa 12 kuukauden irtisanomisajalla. Jos tilaan on tehty viraston tai laitoksen tarpeisiin perustuva investointi, virasto tai laitos voi irtautua vuokrasopimuksesta maksamalla lisäksi tehdyn investoinnin jäännösarvon. Vuokrasopimuksen irtisanomisen jälkeen tila jää Senaatti-kiinteistöjen vastuulle.		

Presentationsblad

Utgivare och datum	Finansministeriet, december 2014	
Författare	Tomi Hytönen Arbetsgruppen för upphandling och förvaltning av statens verksamhetslokaler	
Publikationens titel	Valtion vuokrajärjestelmän uudistaminen: Valtion toimitilojen hankinta ja hallinta -työryhmän ehdotus vuokrajärjestelmän muutoksiksi ja tilahallinnan kehittämiseksi valtiolla	
Publikationsserie och nummer	Finansministeriet publikationer 29/2014	
Beställningar/distribution	Publikationen finns på finska i PDF-format på www.vm.fi/julkaisut . Anvisningar för beställning av en tryckt version finns på samma adress.	
Tryckeri/tryckningsort och -år	Juvenes Print – Finlands Universitetstryckeri Ab, 2014	
ISBN 978-952-251-626-8 (hft.) ISSN 1459-3394 (hft.) ISBN 978-952-251-627-5 (PDF) ISSN 1797-9714 (PDF)	Sidor 60	Språk Finska
Sammandrag De centrala förslagen av arbetsgruppen är följande: <ul style="list-style-type: none">– Vid fastställandet av hyrorna övergår staten till en självkostnadsprincip och staten som fastighetsägare avstår från kravet på avkastning på eget kapital. Senatfastigheter avstår från sin marknads-hyresprincip. I hyrorna medräknas alla Senatfastigheters kostnadsposter (självkostnad) och den alternativkostnad som fastställts för det egna kapitalet (räntekostnaden för statens skuld). Nivån för alternativkostnaden för eget kapital föreslås vara 4 års medelvärde för räntekostnaden för statens upplåning (1,7 % åren 2010-2013), och kostnadsnivån fastställs vart fjärde år som en del av planen för de offentliga finanserna.– Modellen tillämpas både på kontorslokaler som staten äger och på lokaler med bundet användningsändamål.– För de ämbetsverk och inrättningar som är Senatfastigheters hyresgäster i statens verksamhetslokaler sjunker hyrorna med cirka 40 miljoner euro (- 7 % av den totala hyran). Senatfastigheters hyresintäkter minskar med cirka 40 miljoner euro. Effekten av hyressänkningarna genomförs budgetneutralt i budgeten.– Det bestäms att statens lokaler ska användas i första hand och upphandlingen och besittningen koncentreras till en upphandlingsenhet (Senatfastigheter). Utbudet på marknaden utnyttjas endast då statens lokaler inte lämpar sig för ändamålet.– För avgörande av eventuella meningsskiljaktigheter föreslås det bestämmelser om ett förfarande som baserar sig på behandling i statsrådets finansutskott.– Ämbetsverken och inrättningarna ska vara skyldiga att lämna uppgifter.– De nya hyresavtal som ingås för statens egna lokaler inom statsförvaltningen ska gälla tills vidare och kan sägas upp med 12 månaders uppsägningstid. Om det gjorts investeringar i lokalen som svarar mot ämbetsverkets eller inrättningens behov kan ämbetsverket eller inrättningen frigöra sig från hyresavtalet genom att dessutom betala restvärdet för investeringen. Efter att hyresavtalet sagts upp övertar Senatfastigheter ansvaret för lokalen i sin helhet.		

Description page

Publisher and date	Ministry of Finance, December 2014	
Author(s)	Tomi Hytönen, Working Group for the Acquisition and Management of State Premises	
Title of publication	Valtion vuokrajärjestelmän uudistaminen: Valtion toimitilojen hankinta ja hallinta -työryhmän ehdotus vuokrajärjestelmän muutoksiksi ja tilahallinnan kehittämiseksi valtiolla	
Publication series and number	Ministry of Finance publications 29/2014	
Distribution and sale	The publication can be accessed in pdf-format in Finnish at www.vm.fi/julkaisut . There are also instructions for ordering a printed version of the publication.	
Printed by	Juvenes Print – Finland University Print Ltd, 2014	
ISBN 978-952-251-262-8 (print.) ISSN 1459-3394 (print.) ISBN 978-952-251-627-5 (PDF) ISSN 1797-9714 (PDF)	No. of pages 60	Language Finnish
Abstract The key proposals of the Working Group are: <ul style="list-style-type: none">– In future, rents will be defined according to the absorption principle, and the state as the property owner will forgo the requirement for return on equity. Senate Properties will forgo the market rent principle. Senate Properties cost items and an alternative cost defined for equity (interest cost of central government debt) at a level equivalent to the four-year average of the interest cost of central government borrowing (1.7 % in 2010-2013) will be allocated to the rents. The cost level will be defined once every four years.– This model will be applied to state-owned office premises and use-based premises.– The rents of the agencies and institutes in state premises let from Senate Properties would decrease by approximately EUR 40 million (-7 % of the total rent). The rental yield of Senate Properties will decrease by approximately EUR 40 million. The impact of the rent decrease on the budget will be implemented in a budget neutral manner.– Provisions shall be laid down for preference for the use of state premises, and the acquisition and management of state premises will be centralised in a single acquisition unit (Senate Properties). Premises available on the market will be used if the premises already in possession of the state are not suitable for the intended purpose.– Settlement of disputes would be provided for by a procedure based on processing by the Cabinet Finance Committee.– Provisions shall be laid down for the obligation to provide information for agencies and institutes.– New lease agreements made for the state's own premises are valid until further notice and can be terminated with a notice period of 12 months. If an investment has been made in the premises based on the needs of an agency or institute, the agency or institute can withdraw from the lease agreement by paying the residual value of the investment. After termination of the lease agreement, the premises will be the responsibility of Senate Properties.		

Valtiovarainministeriölle

Valtiovarainministeriö asetti toimikaudelle 26.6.2014–31.10.2014 valtion toimitilojen hankinta ja hallinta -työryhmän, jonka tehtävänä oli:

1. Tehdä ehdotukset valtion tilahallinnon ohjauskeinojen ja Senaatti-kiinteistöjen roolin tarkistamistarpeista ja säätämisen tarpeista.
2. Tehdä ehdotukset valtion sisäiseen vuokrausjärjestelmän ja vuokran määräytymisen perusteiden tarkistamistarpeista ja säätämisen tarpeista.
3. Tehdä ehdotukset valtion tilavuokrasopimusten käsittelymenettelyn tarkistamistarpeista ja säätämisen tarpeista.
4. Huomioiden tapahtuneet muutokset tehdä ehdotukset valtion kiinteistövarallisuuden hankintaa, hallintaa ja hoitamista koskevan valtioneuvoston asetuksen (1070/2002) nykyisten säädösten päivittämiseksi.

Työryhmän puheenjohtajana toimi budjettineuvos Tomi Hytönen valtiovarainministeriöstä ja jäsenenä toimitusjohtaja Jari Sarjo ja operatiivinen johtaja Juha Lemström Senaatti-kiinteistöistä sekä neuvotteleva virkamies Pauliina Pekonen ja neuvotteleva virkamies Virpi Vuorinen valtiovarainministeriöstä. Virpi Vuorinen toimi myös työryhmän sihteerinä.

Saatuaan työnsä valmiiksi työryhmä luovuttaa loppuraporttinsa valtiovarainministeriölle.

Helsingissä 5.12.2014

Tomi Hytönen

Juha Lemström

Pauliina Pekonen

Jari Sarjo

Virpi Vuorinen

Sisältö

Valtiovarainministeriölle	9
1 Keskeiset ehdotukset	13
2 Tausta	15
3 Toimintaympäristön keskeiset muutokset ja kehitystarpeet	17
4 Työryhmän ehdotukset (omakustannusmalli) ja erot nykymalliin	19
4.1 Omakustannusperiaatteeseen perustuva vuokramalli	19
4.1.1 Vuokrajärjestelmän pääpiirteet	19
4.1.2 Omakustannusperiaatteen määrittely.....	20
4.1.3 Omakustannusperiaatteen soveltaminen vuokrien määräytymisessä	21
4.1.4 Pääomavuokran määräytyminen.....	22
4.1.5 Ylläpitovuokran määräytyminen.....	24
4.1.6 Vaikutukset valtion talousarvioon.....	24
4.2 Valtion kokonaisetua toteuttava tilahallinta	26
4.2.1 Tilojen hankinta ja vuokraus.....	26
4.2.2 Sitoutuminen vuokrasopimuksiin ja erimielisyyksien ratkaisu valtion kokonaisetua huomioiden.....	26
4.2.3 Vuokratietojen kerääminen ja hyödyntäminen	27
4.3 Vuokrasopimusten joustavuuden lisääminen	28
5 Vaihtoehtoinen malli (markkinamalli)	29
6 Toimeenpanoa koskevat ehdotukset	31
Liite 1 Asetusluonnos	33
Liite 2 Asetuksen perustelumuistion luonnos	37
Liite 3 Eri mallien vertailu	51

1 Keskeiset ehdotukset

Valtion sisäinen vuokrajärjestelmä on ollut käytössä vuodesta 1995. Valtion liikelaitoslain uudistus tuli voimaan vuoden 2011 alusta. Sen yhteydessä Senaatti-kiinteistöjen tehtäväksi tuli toimia valtion tilojen ja tilapalveluiden in house -tuottajana valtionhallinnon yksiköille. Uudistamisen yhteydessä ei muutettu valtion sisäistä vuokrajärjestelmää.

Valtiovarainministeriön asettama työryhmä ehdottaa nyt muutoksia, joilla valtion vuokrajärjestelmä uudistetaan vastaamaan valtion sisäisen palvelutuotannon kustannuseriaatteita sekä valtion tilahallintoa uudistetaan valtion kokonaisuutta parhaalla tavalla toteuttavaksi.

Valtion vuokrajärjestelmä omakustannuseriaatteen: Työryhmä ehdottaa, että vuokrien määrittelyssä siirrytään omakustannuseriaatteen käyttöön ja että valtio kiinteistöomistajana luopuu oman pääoman tuottovaatimuksesta. Senaatti-kiinteistöt luopuu markkinavuokreriaatteen.

Ehdotus merkitsee, että vuokriin kohdistetaan kaikki Senaatti-kiinteistöjen kustannuserät ja omalle pääomalle määritelty vaihtoehtokustannus (omakustannus). Oman pääoman vaihtoehtokustannuksen tasoksi työryhmä ehdottaa valtion lainanoton korkokustannusta 4 vuoden keskiarvona (1,7 % vuosina 2010-2013) ja kustannustaso määritellään 4 vuoden välein osana julkisen talouden suunnitelmaa.

Työryhmä ehdottaa, että mallia sovelletaan sekä valtion omistamiin toimistotiloihin että käyttösidonnaisiin tiloihin (varuskunnat, vankilat, tutkimuslaitokset, kulttuurikiinteistöt tms.). Omakustannuseriaatetta ei sovellettaisi yleisiltä vuokramarkkinoilta valtiolle vuokrattujen tilojen vuokranmääritykseen tai liikelaitoslain mukaisiin Senaatti-kiinteistöjen in house -piirin ulkopuolisiin asiakkaisiin.

Työryhmän ehdotuksen mukainen malli merkitsee, että valtion toimitiloissa Senaatti-kiinteistöjen vuokralaisena olevien virastojen ja laitosten vuokrat alenisivat noin 40 milj. eurolla (-7 % viraston tai laitoksen kokonaisvuokrasta). Alennus ehdotetaan tehtäväksi yksipuolisella sopimusmuutoksella vuoden 2016 alusta lukien.

Alennuksen seurauksena Senaatti-kiinteistöjen vuokratuotto alenee noin 40 milj. eurolla ja in house -vuokraustoiminnan tulos heikkenee 50 prosenttia. Tämä laskee valtion tuloja vastaavalla summalla. Muutos tulee huomioida julkisen talouden suunnitelmaa vuosille 2016–2019 laadittaessa. Omakustannuseriaatteen siirtyminen ei merkitse budjettitaloudessa kokonaisuutena säästöä. Työryhmä ehdottaa, että vuokranalennuksen vaikutus talousarvioon toteutetaan budjettineutraalisti.

Hallitus päätti vuosia 2015–2018 koskevan julkisen talouden suunnitelman yhteydessä, että virastojen ja laitosten toimintamäärärahoihin tehdään vuosittain toimitilame-

nojen indeksikorotuksia vastaava laskennallinen lisäys. Työryhmä ei ehdota muutoksia käytäntöön.

Valtion kokonaisetua toteuttava tilahallinta: Työryhmä ehdottaa, että valtion tilojen käyttö säädetään ensisijaiseksi ja valtion tilojen hankinta ja hallinta keskitetään yhdelle hankintayksikölle (Senaatti-kiinteistöt). Valtion virastot ja laitokset käyttävät valtion omistamaa tilaa tai valtiolle jo ulkopuolelta vuokrattua tilaa. Markkinoiden tilatarjontaa hyödynnetään silloin kun valtiolla jo oleva tila ei sovellu tarkoitukseen. Omakustannusperiaatteella toimittaessa tilojen hankinta ja hallinta on perusteltua järjestää keskitetysti. Ehdotus poistaa päällekkäistä hallintoa ja selkeyttää toimintaperiaatteita.

Lähtökohtana on, että virastot tai laitokset ja Senaatti-kiinteistöt toimivat yhteisymmärryksessä toimitilojen hankinnassa ja vuokrauksessa. Mahdollisten erimielisyyksien ratkaisua varten työryhmä ehdottaa säädettäväksi valtioneuvoston raha-asianvaliokunnan käsittelyyn perustuvaa menettelyä.

Nykyinen tilankäyttö valtiolla on suhteessa yleisiin vuokramarkkinoihin tehotonta. Toimistotiloissa keskimääräinen tilatehokkuus valtiolla on 30 m²/henkilö. Tilankäytön tehostamista ja työnteon edellytysten parantamista tukemaan on valmisteltu uusi valtion toimitilastrategia, jossa mm. valtion toimistotilojen tilatehokkuusvaatimus on 18 m²/henkilötyövuosi (uudisrakennuksille 15 m²/htv).

Tilakustannuksiin sisältyy arviolta noin 100 miljoonan euron suuruinen säästöpotentiaali, mikäli tilankäytön tehokkuutta voidaan parantaa. Työryhmän näkemys on, että tilojen hankinnan ja hallinnan keskittäminen sekä uudet joustavat menettelyt mahdollistavat tilankäytön merkittävän tehostamisen valtiolla. Säästö edellyttää toteutuakseen selkeää toimintaroolia Senaatti-kiinteistöille. Työryhmä ehdottaa, että näin toteutettava säästö jää virastojen ja laitosten käyttöön.

Valtiolta on puuttunut kattava tilatiedon tietopohja. Työryhmä ehdottaa, että tilakustannusten ja tilankäytön seurannan kannalta tarpeelliset tilatiedot (tila, tehokkuus, kustannukset, energia jne.) ja vuokrasopimustiedot kerätään keskitetysti. Virastoille ja laitoksille säädetään tietojen toimittamista koskeva velvoite. Tietojen julkisuudessa huomioidaan yksittäistapauksissa viranomaisten tietoturva vaatimukset.

Vuokrasopimusten joustavuutta lisätään: Työryhmä ehdottaa, että valtionhallinnossa valtion omista tiloista solmittavat uudet vuokrasopimukset ovat voimassa toistaiseksi ja ovat irtisanottavissa 12 kuukauden irtisanomisajalla. Jos tilaan on tehty viraston tai laitoksen tarpeisiin perustuva investointi, virasto tai laitos voi irtautua vuokrasopimuksesta maksamalla lisäksi tehdyn investoinnin jäännösarvon. Irtisanottavan tilan tulee muodostaa edelleen luovutettava kokonaisuus. Vuokrasopimuksen irtisanomisen jälkeen tila jää kokonaisuudessaan Senaatti-kiinteistöjen vastuulle. Hallituksen päätöksistä johtuvissa yllätyksellisissä tilanteissa voidaan esittää budjetoitavaksi kohtuulliseksi katsottava investoinnin jäännösarvoa kattava lisämääräraha.

Ehdotus helpottaa merkittävästi virastojen ja laitosten mahdollisuutta luopua tarpeettomista tiloista ja niihin liittyvistä kustannuksista. Vuokrajärjestelmän joustavuus lisääntyy valtionhallinnon muutostilanteissa. Senaatti-kiinteistöt voi tehokkaammin tarjota ratkaisuja eri virastojen tilatarpeisiin ja myydä valtiolle tarpeetonta tilaa.

2 Tausta

Valtion kiinteistövarallisuuden hallinta ja hoito on keskitetty kahdelle liikelaitokselle, Senaatti-kiinteistöille ja Metsähallitukselle. Valtion toimitiloja ja muuta rakennettua kiinteistövarallisuutta hallinnoi Senaatti-kiinteistöt (arvo noin 4,5 mrd euroa). Rakentamataonta varallisuutta hallinnoi Metsähallitus (arvo noin 2,5 mrd euroa). Liikenneviraston hallinnassa on valtion liikenneinfrastruktuuriin kuuluva kiinteistövarallisuus (arvo noin 20 mrd euroa).

Senaatti-kiinteistöjen tehtävä on toimia valtion kokonaisvaltaisena työympäristö ja toimitila-asiantuntijana tuottaen asiakkaille toimitiloja, käyttäjäpalveluita ja asiantuntijapalveluita. Senaatti-kiinteistöjen toimintaa säätelee laki valtion liikelaitoksista (liikelaitoslaki 1062/2010). Senaatti-kiinteistöt toimii valtiovarainministeriön hallinnonalalla.

Valtion virastot ja laitokset vuokraavat käyttämänsä tilat Senaatti-kiinteistöjen hallinnoimista valtion tiloista, suoraan markkinoilta tai markkinoilta Senaatti-kiinteistöjen edelleen vuokraamana. Toimitilojen rakennuttaminen on muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta keskitetty.

Senaatti-kiinteistöjen hallinnassa on 10 500 rakennusta (noin 6 400 000 m²). Valtion rakennuskannan peruskorjauksiin, ylläpitoon ja uudisrakentamiseen Senaatti-kiinteistöt on viime vuosina investoinut vuosittain noin 200 milj. euroa. Investoinnit rahoitetaan liikelaitoksen hankkimalla lainalla.

Senaatti-kiinteistöjen asiakkaat koostuvat talousarvionalouden virastoista ja laitoksista sekä yhteisöistä, joiden toimintaa rahoitetaan pääasiassa valtion talousarvion kautta. Näiden in house -asiakkaiden osuus on noin 94 %. Lisäksi Senaatti-kiinteistöillä on vähäinen määrä asiakkuuksia talousarvionalouden ulkopuolelta (esim. valtionyhtiöitä ja -laitoksia).

3 Toimintaympäristön keskeiset muutokset ja kehitystarpeet

Valtion vuokrajärjestelmä otettiin käyttöön vuonna 1995. Vuokrajärjestelmän tavoitteena oli tuoda läpinäkyväksi virastojen ja laitosten kokonaismenot. Vuokrat budjetoitiin virastojen ja laitosten toimintamonomomenteille. Samalla virastoille ja laitoksille syntyi vastuu tilakustannuksista ja tilankäytön tehokkuudesta. Senaatti-kiinteistöjen toiminnan tuli olla tehokasta ja kilpailuneutraalia suhteessa markkinoihin.

Ennen vuotta 1995 valtion toimitiloja hallinnoi Rakennushallitus, joka oli valtion virasto ja toimi eduskunnan sille myöntämällä määrärahoilla. Virastoille ja laitoksille tilat olivat ilmaisia. Rakennushallituksen palveluksessa oli tuhansia työntekijöitä ja se vastasi myös kiinteistöjen siivouksesta ja huollosta. Rakennushallituksen lakkauttamisen yhteydessä sen hallitsema kiinteistöomaisuus jaettiin eri virastoille ja laitoksille. Huomattava osa jäi Valtion kiinteistölaitokselle, joka toimi Rakennushallituksen seuraajana. Osa henkilöstöstä siirtyi lakkauttamisen myötä Engel-osaakeyhtiöön. Valtion kiinteistöuudistuksen seurauksena Valtion kiinteistölaitoksesta tehtiin vuonna 1999 valtion liikelaitos ja sen nimi muutettiin Senaatti-kiinteistöiksi vuonna 2001. Samalla ryhdyttiin keskittämään kiinteistövarallisuuden hallinnointia pienistä yksiköistä Senaatti-kiinteistöihin.

EU-lainsäädännöstä johtuen valtion liikelaitoslakia uudistettiin vuosina 2008–2010 ja se tuli voimaan vuoden 2011 alusta. Uudessa laissa Senaatti-kiinteistöt määriteltiin hankintalain mukaiseksi in house -toimijaksi, joka tuottaa palveluja valtion yksiköille. Budjettivaltion ulkopuolisille tahoille vuokraamista rajoittaa hankintalaki. Uudistuksen yhteydessä ei muutettu sisäistä vuokrajärjestelmää tai sen periaatteita. Virastoille jätettiin edelleen mahdollisuus vuokrata tiloja myös ulkopuolisilta vuokranantajilta.¹

Valtion sisäinen vuokrajärjestelmä on perustunut markkinoilla noudatettavaan vuokrausperiaatteisiin ja sisäinen vuokrataso, erityisesti toimistotiloissa, on ollut verrattavissa markkinavuokraan. Kuitenkin noin puolelle valtion käyttämistä tiloista ei niiden sijainnin tai käyttötarkoituksen vuoksi ole käytännössä olemassa toimivia vaihtoehtoisia markkinoita (valtion ulkopuolisia tilantarjoajia). Esimerkkejä tällaisista tiloista ovat vankilat, taidemuseot, kasarmit jne.

¹ Laukaiseva tekijä liikelaitoslain uudistukselle oli Suomen valtion saama langettava ratkaisu ns. Destia-tapauksessa, jonka johdosta niin valtion kuin kuntien liikelaitoksien soveltuvuutta EU:n yhteismarkkinoille ryhdyttiin selvittämään.

Valtion sisäistä vuokrajärjestelmää pidetään edelleen perusteltuna ja toimivana. Muun muassa edellä todetusta markkinoiden puuttumisesta johtuen on kuitenkin ajankohtaista arvioida, onko jatkossa tarvetta pitää Senaatti-kiinteistöjen vuokratasoa markkinoihin vertautuvana. Toinen havaittu kehittämistarve on valtion kokonaisedun selkeämpi toteuttaminen vuokrajärjestelmässä sekä päällekkäisyyksien välttäminen. Virastojen ja laitosten yleishallintotehtäviä (hankinnat, toimialariippumattomat IT-palvelut, talous- ja henkilöstöhallinto jne.) on 2000-luvun alusta lukien keskitetty valtion sisäisten in house - palvelutuottajien tehtäväksi mittakaavaetujen saamiseksi ja toiminnan ammattimaisuuden lisäämiseksi, ja samalla vapautettu resursseja ydintoimintaan. Kolmantena kehittämistarpeena on erityisesti virastojen taholta nostettu esiin vuokrasopimusten joustavuuden lisääminen.

Kesäkuussa 2014 eduskunnan tarkastusvaliokunta antoi mietinnön vuokrajärjestelmästä ja Senaatti-kiinteistöjen toiminnasta (TrVM 5/2014 vp). Johtopäätöksissä tarkastusvaliokunta nosti esille järjestelmän kehittämisen ja valtion kokonaisetua korostavien muutosten tarpeellisuuden.²

² TrVM 5/2014 vp. Tarkastusvaliokunta piti mm. Senaatti-kiinteistöjen tekemää keinotekoista voitontuloutusta perusteettomana ja virastojen toimintamenoihin kohdistettuna piiloleikkauksena, vuokrausjärjestelmää joustamattomana, vuokrasopimuksia pitkinä ja vaikeasti irtisanottavina ja tilatehokkuuden parantamista perusteltuna. Tiloja koskevaa raportointia on parannettava ja tilojen indeksikorotuksiin on suhtauduttava eri periaattein.

4 Työryhmän ehdotukset (omakustannusmalli) ja erot nykymalliin

Valtiovarainministeriön asettama työryhmä ehdottaa useita muutoksia, joilla valtion vuokrajärjestelmä uudistetaan vastaamaan valtion sisäisen palvelutuotannon toiminta- ja kustannuseriaatteita. Lisäksi esitetään muutoksia, joilla varmistetaan valtion kokonaisedun toteutuminen selkeyttämällä Senaatti-kiinteistöjen in house -roolia valtion tilojen hankinnassa ja hallinnassa.

4.1 Omakustannuseriaatteen perustuva vuokramalli

4.1.1 Vuokrajärjestelmän pääpiirteet

Työryhmän näkemys on, että Senaatti-kiinteistöjen tulee jatkossakin toimia **valtion in house -liikelaitoksena** tehtävänään tuottaa sidosyksikköasemassa tilapalveluja ja niihin välittömästi liittyviä muita palveluja valtion virastoille ja laitoksille ja muille valtion yksiköille. Senaatti-kiinteistöjen tuottamia palveluja ei hankintalain mukaan myöskään tarvitse kilpailuttaa. Senaatti-kiinteistöt kilpailuttaa hankintalainsäädännön mukaisesti markkinoilta valtiolle hankittavat palvelut ja tuotteet.

Valtion in house -liikelaitoksena **Senaatti-kiinteistöt ei kilpaile valtionhallinnon ulkopuolisista asiakkaista**. Tiloja tarjotaan valtionhallinnon ulkopuolisille toimijoille vain silloin, kun osia valtion tarvitsemien kiinteistöjen tiloista on vapaana valtion omista tarpeista tai tämä on esim. valtion kiinteistövarallisuuden myytäväksi kehittämisen kannalta tarpeellista. Ulosvuokrauksen osuus koko Senaatti-kiinteistöjen vuokraustoiminnasta on in house -toimijoilta edellytettävällä tavalla vähäinen.

Pääsääntöisenä³ **vuokramallina valtiolla on kokonaisvuokra**, joka sisältää pääomavuokran ja ylläpitoavuokran osuudet. Ylläpitoavuokra määräytyisi edelleen yleisesti vuokraustoiminnassa käytettävän kiinteistökaavan mukaan sisältäen kustannuseriä kuten vuosikorjaukset, energia, verot, kiinteistöhoito, hallinto yms. Ylläpitoavuokra on omakustanneperusteinen.

³ Lähinnä puolustusvoimilla on tällä hetkellä pääomavuokrasuhde Senaatti-kiinteistöihin. Ylläpalvelut tuottaa Puolustusvoimien rakennuslaitos.

Työryhmä ehdottaa pääomavuokran määräytymiseen olennaista muutosta ja siirtymistä omakustannuseriaatteeseen, jossa oman pääoman tuoton sijasta käytetään valtion lainanoton korkokustannusta. Samassa yhteydessä Senaatti-kiinteistöt luopuu vuokrahinnoittelussa markkinavuokraperiaatteesta.

4.1.2 Omakustannuseriaatteen määrittely

Laki valtion liikelaitoksista (1062/2010) edellyttää liikelaitoksen toimivan liikelatoudellisten periaatteiden mukaisesti. Senaatti-kiinteistöjen tulee kattaa toimintansa kustannukset, ja se vastaa sitoumuksistaan sekä rahoittaa tarvittavat investoinnit vuokrauksesta sekä palvelujen myynnistä saatavilla tuloilla ja lainanotolla. Toimintaan sijoitetulle omalle pääomalle on asetettu valtio-omistajan puolelta kohtuullinen tuottotavoite, jonka tuoton Senaatti-kiinteistöt on tulouttanut valtiolle vuosittain talousarviossa.

Työryhmä ehdottaa, että jatkossa valtio-omistaja luopuu liikelaitokselle asetetusta oman pääoman tuottovaatimuksesta ja toimintaan sidotulle omalle pääomalle lasketaan kustannus, joka vastaa valtion velanoton korkokustannusta (vaihtoehtokustannus).

Senaatti-kiinteistöjen oman pääoman määrä on noin 3,0 mrd. euroa (tilinpäätös 2013). Vuosina 2009–2013 vuokraustoiminnan oman pääoman tuotto on vaihdellut 3,0–4,1 % välillä. Yleisillä vuokramarkkinoilla toimivilla yhtiöillä tuotto on ollut selvästi korkeampi (esimerkiksi Sponda 7,2 %, Citycon 8,0 % ja Technopolis 6,2 %).

Valtiolle tilojen omistamisen vaihtoehtona on pääoman vapauttaminen myymällä omistukset ja siirtyminen vuokraamaan tilat ulkopuolisilta. Koska valtiolla on tilojen omistajana mahdollisuus tyytyä alhaiseen tuottoon ja valtion lainanotto on hyvin edullista, valtion kannattaa jatkossakin omistaa toimitaloja. Erityisesti käyttösidonnaisten tilojen vuokrat ulkopuoliselta muodostuisivat hyvin korkeiksi ja vuokrasopimusajat pitkiksi, joten tällaisten tilojen omistaminen ja sisäinen vuokraaminen on pitkällä aikavälillä edullisin vaihtoehto.

Omakustannuseriaatteessa omalle pääomalle lasketaan vaihtoehtokustannus. **Työryhmä ehdottaa, että vaihtoehtokustannuksen määrittämisessä käytetään Valtiokonttorin laskemaa pitkäaikaisen lainanoton korkokustannusta valtiolle.**

Valtiokonttorin ilmoittamat valtion lainanoton korkokustannukset vuonna 2013 olivat 1,2 %.⁴ Valtion velanoton korkokustannus vaihtelee yleisen talouskehityksen ja valtiontalouden tilanteen myötä. Vaihtoehtokustannus seuraisi tätä kehitystä. Historia huomioon ottaen valtion velanoton korkotaso on nyt ennätyksellisen alhainen⁵.

Työryhmä ehdottaa, että oman pääoman kustannusta tarkasteltaisiin neljän vuoden välein (julkisen talouden suunnitelman aikajakso) ja sen taso päätettäisiin valtion lainakustannusten neljän edeltävän vuoden keskiarvon perusteella. Näin tasattaisiin korkovaihtelujen vaikutusta ja varmistettaisiin riittävä ennakoitavuus vuokrille. Vuosien 2010–2013 valtion lainanoton korkokustannusten keskiarvo on 1,7 %.

⁴ <http://www.valtiokonttori.fi/kasikirja/public/download.aspx?ID=88696&GUID=%7BAEB030CD-2F9D-45BB-B296-052D1A5D78AF%7D>

⁵ http://www.treasuryfinland.fi/fi-FI/Tilastot/Riskienhallinta/Efektiiivinen_kustannus

Taulukko 1. Valtion lainanoton efektiiviset korkokustannukset 2003–2013 sekä niistä laskettuja keskiarvoja. Lähde: Valtiokonttorin ilmoitus 16.1.2014

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Valtion efek. korko	4,2	3,0	2,4	2,0	3,0	4,4	4,4	1,8	1,8	2,1	1,2
2v ka		3,6	2,7	2,2	2,5	3,7	4,4	3,1	1,8	2,0	1,7
3v ka			3,2	2,5	2,5	3,1	3,9	3,5	2,7	1,9	1,7
4v ka				2,9	2,6	3,0	3,5	3,4	3,1	2,5	1,7
2v ka 2v liukuva ka			3,2	2,5	2,4	3,1	4,1	3,8	2,5	1,9	1,8
3v ka 3v liukuva ka					2,7	2,7	3,2	3,5	3,4	2,7	2,1
4v ka 4v liukuva ka							3,0	3,1	3,2	3,1	2,7

Taulukko 2. Korkotason vaihtelujen laskennallinen vaikutus Senaatti-kiinteistöjen vuokraustoiminnan tulokseen

Korkotaso	Senaatin oman pääoman kustannus	Muutos In-house vuokrissa	Vuokraustoiminnan tulos
3,00 %	3,00 %	+/- 0 m€ / 0 %	90 m€
1,70 %	1,70 %	- 40 m€ / 7 %	50 m€
Tulevien korkotason muutosten vaikutus (muutos 1,7 %:n korkotasoon)			
1,00 %	1,00 %	- 20 m€	30 m€
2,00 %	2,00 %	+ 10 m€	60 m€
4,00 %	4,00 %	+ 70 m€	120 m€

Työryhmä katsoo, että sen esittämä valtion velanoton korkoon perustuva oman pääoman kustannustaso **täyttää liikelaitoslain liiketaloudellisten periaatteiden**⁶ mukaisen toiminnan edellytyksen. Vaikka ero yleisten vuokramarkkinoiden tuottovaatimuksiin muodostuukin merkittäväksi, valtio voi kiinteistöjen omistajana tyytyä omakustannusperiaatetta käyttäessään varainhankinnan korkokustannuksen kattavaan tasoon. Työryhmän perusteenäkemykselleen on se, että kyseessä on sisäinen vuokrajärjestelmä, jota sovelletaan vain valtion omissa kiinteistöissä ja valtion asiakkailta, joiden osalta säädetään lisäksi pääsäännöksi omien tilojen käyttö.

4.1.3 Omakustannusperiaatteen soveltaminen vuokrien määräytymisessä

Työryhmä ehdottaa, että omakustannusperiaatetta sovelletaan vuokrien määräytymisessä sekä toimistotiloissa että käyttösidonnaisissa tiloissa.

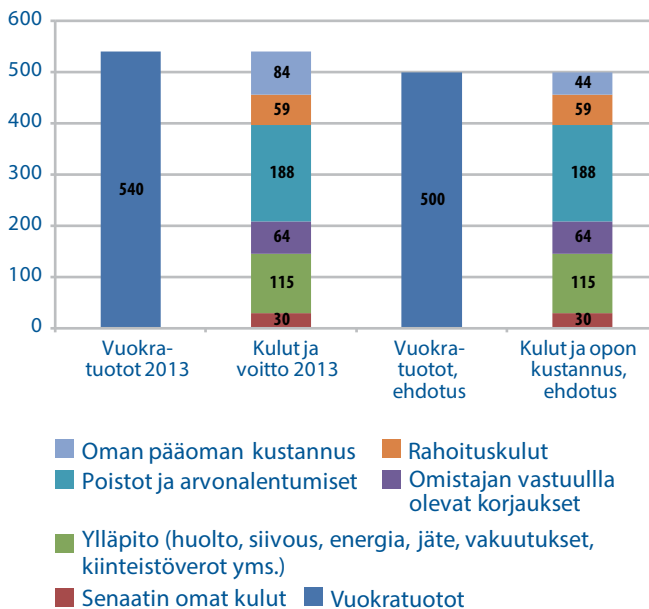
Omakustannusperiaatteen seurauksena virastojen ja laitosten Senaatti-kiinteistöille maksamat vuokrat alenevat kertaluonteisesti 40 milj. eurolla. Alennus toteutettaisiin yksipuolisella sopimusmuutoksella ja tapahtuisi v. 2016 alkaen.

⁶ Liikelaitoslain mukaisesti Senaatti-kiinteistöjen toiminnan tulisi olla edelleen taloudellisesti kannattavaa. Toiminta on organisoitu ja palvelutuotanto järjestetty siten, että palveluiden myynnistä saatavat tulot kattavat niiden tuottamisesta ja kehittämisestä aiheutuvat menot. Senaatti-kiinteistöjä ohjataan olemaan tehokas toimija ja sen kustannusrakenne pyritään pitämään verrannollisena suhteessa alalla toimiviin palveluntuottajiin. Hinnoittelussa huomioidaan kaikki palvelun tuottamisen kustannukset. Nämä lähtökohdat voidaan toteuttaa myös ehdotetussa omakustannusmallissa.

Nykymallissa toimistotilojen osalta käytössä on kohtuullinen yleisten markkinoiden tasoa noudattava markkinavuokra. Käyttösidonnaisissa tiloissa eli tiloissa, joille ei ole toimivia valtion tilojen kanssa kilpailevia vuokramarkkinoita (oikeussalit, vankilat, museot, räjähdysainesarastot jne.), pääomavuokran osuuden määräytymisperuste on ollut keskimäärin 7 % rakennushankkeeseen investoidusta kokonaissummasta.

Ehdotetussa omakustannusperiaatteeseen pohjautuvassa mallissa Senaatti-kiinteistöjen perimä vuokra muodostuu toiminnan kuluista ja oman pääoman kustannuksesta (tuotto). Senaatti-kiinteistöjen vuokratuotto alenee noin 40 milj. eurolla ja vuokraustoiminnan tulos alenee noin 50 prosenttia.

Kuvio 1. Vuokraustoiminnan tuotot ja kustannukset, milj. euroa (toteuma v. 2013 ja ehdotettu malli)



4.1.4 Pääomavuokran määräytyminen

Siirtyminen omakustannusperiaatteeseen vaikuttaa merkittävästi myös pääomavuokran määräytymiseen pääomakustannusten alenemisen kautta.

Työryhmä ehdottaa, että pääomavuokra määräytyisi jatkossa pääomakustannusten, kiinteistön kulumisen, riskin sekä toiminnan kulujen perusteella.

Keskeisimmät muutokset nykymalliin ovat luopuminen oman pääoman tuottovaahteesta sekä siirtyminen kaksiportaiseen riskin määrittelyyn. Toiminnan kulut ovat tulleet nykymallissa katetuiksi osana oman pääoman tuottoa. Keskimääräiseksi pääomavuokran määräytymisen perusteeksi muodostuu 6,5 % investoidusta pääomasta. Seuraavassa taulukossa on esitetty ehdotetun sekä nykymallin tekijät rinnakkain:

Taulukko 3. Pääomavuokran määräytymisperuste

	Uusi malli	Nykyinen malli (2013)
OPO kustannus (4 v)	1,70 %	3,00 %
VPO kustannus	3,00 %	3,00 %
Pääoman kustannus yht.	2,20 %	3,00 %
Kuluminen eli poistot	3,0 – 3,5 %	3,0 – 3,5 %
Riskit	1% / 2%	1,0 % (tot. 2,3 % 2013)
Toiminnan kulut	0,30 %	Sisältyy opon kustanukseen
YHTEENSÄ	6,50 %	7,00 %

Oma pääoma

Omakustannusperiaate on määritelty kohdassa 4.1.2.

Vieras pääoma

Vieraan pääoman osuus Senaatti-kiinteistöjen taseessa on noin 1,5 mrd. euroa (v. 2013). Pankkilainojen osuus on 1 163 milj. euroa. Loppuosa on hallinnansiirtojen kautta syntyntä suoraa lainaa valtiolta. Rahoituslaitoslainoista vähintään 50 % on korkosuojattuja.

Senaatti-kiinteistöjen ulkopuolisen rahoituksen korkotaso on vuosina 2007–2013 ollut keskimäärin 3,0 prosenttia. **Työryhmän ehdotuksilla ei ole vaikutuksia vieraan pääoman kustannuksiin.**

Hallitus on kuitenkin antanut esityksen Valtiokonttorin kautta tehtävästä lainanhankinnasta (HE 179/2014 vp). Valtiokonttorista annettua lakia on ehdotettu muutettavaksi siten, että Valtiokonttori voisi jatkossa hoitaa myös sidosyksikköasemassa toimivien valtion liikelaitosten lainanottoa. Liikelaitosten lainanotto tapahtuisi Valtiokonttorin nykyisen valtion lainanoton yhteydessä. Muutoksella ei olisi vaikutusta valtion liikelaitoksista annetussa laissa säädettyihin liikelaitoksen lainanottovaltuuksiin eikä valtion vastuisiin liikelaitoksen sitoumuksista. Ehdotettu laki on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.1.2015.

Mikäli eduskunta hyväksyy hallituksen esityksen, Senaatin lainakustannukset pienevät pitkällä aikavälillä. Ero Senaatti-kiinteistöjen nykyisen lainakannan keskikoron ja Valtiokonttorin hoitaman valtionvelan efektiivisten kustannusten välillä on vähintään 0,5–1,0 prosentin tasoa. Lainanottomahdollisuuden toteutuessa Valtiokonttorin kautta selvitetäisiin myös mahdollisuudet maksaa Senaatti-kiinteistöjen nykyisiä rahoituslaitoslainoja ennenaikaisesti pois ja siten jouduttaa valtiolle tulevien säästöjen syntymistä.

Kuluminen/Poistot

Työryhmän ehdotuksilla ei ole vaikutuksia poistoihin. Poistojen osuus pääomavuokrasta säilyisi nykyisenä ollen n. 3–3,5 %.

Riski

Työryhmä ehdottaa siirtymistä kaksiportaiseen riskin määrittelyyn. Muuntojoustava ja keskeisellä sijainnilla olevan toimitilan riskiksi katsottaisiin tekniset riskit kuten tulipalo, vesivahinko tai sisäilmaongelma ja se olisi suuruudeltaan 1 %. Kaikissa muissa tiloissa riskin suuruus olisi 2 % sisältäen tekniset riskit sekä tilan jatkokäyttömahdollisuuteen sekä sijaintiin liittyvät riskitekijät.

Nykymallissa riskin osuudeksi on kohdekohtaisesti katsottu 1 % ylöspäin oleva luku. Vuonna 2013 koko Senaatti-kiinteistöjen toteutuneet riskit olivat 2,3 %.

Toiminnan kulut

Työryhmä ehdottaa, että pääomavuokran määräytymisperusteen läpinäkyvyyden parantamiseksi Senaatti-kiinteistöjen pääomavuokraan kohdistuvat toiminnan kulut erotetaan omaksi eräksi. Nämä kulut olivat vuonna 2013 noin 10 milj. euroa (0,3 % investoidusta pääomasta). Ehdotus lisää vuokrajärjestelmän läpinäkyvyyttä.

Nykymallissa Senaatti-kiinteistöjen toiminnan kulut ovat tulleet katetuiksi osana oman pääoman tuottoa.

4.1.5 Ylläpitovuokran määräytyminen

Ylläpitovuokrassa veloitettavia ylläpitokuluja ovat yleisesti kirjanpitoasetuksen (1 luku 4 §) mukaiset kiinteistökaavassa esitetyt kiinteistön hoitokulut, kuten vuosikorjaukset, energia, verot, kiinteistönhoito, hallinto yms.

Ylläpitovuokraosuus lasketaan Senaatti-kiinteistöjen ylläpidon pitkän aikavälin kokonaiskustannustason mukaan. **Työryhmä ei esitä muutoksia ylläpitovuokraosuuden määrittymiseen. Määräytyminen tapahtuu jatkossakin omakustannusperusteisesti.**

4.1.6 Vaikutukset valtion talousarvioon

Tuloutus valtion talousarvioon

Työryhmän ehdottamassa **omakustannusperiaatteeseen pohjautuvassa mallissa Senaatti-kiinteistöjen tuloutus valtion talousarvioon perustuu vuokraustoiminnan osalta oman pääoman vaihtoehtoiskustannukseen sekä omaisuuden myyntivoittoihin.** Arvio vuotuisesta tuloutuksesta talousarvioon on noin 50 milj. euroa vuokraustoiminnan osalta, josta noin 44 milj. euroa on in house -asiakkaiden vuokraustoiminnan tulosta. Myyntivoitot tuloutettaisiin täysimääräisesti.

Vuoden 2013 tuloksesta Senaatti-kiinteistöt tuloutti valtion talousarvioon 120 miljoonaa euroa, josta omaisuuden myyntivoittoja oli noin 20 miljoonaa euroa ja osinkotuloja 10 milj. euroa. Senaatti-kiinteistöjen in house -asiakkaiden osuus vuoden 2013 vuokratuloksesta oli noin 84 milj. euroa.

Senaatti-kiinteistöt maksaa lisäksi valtion talousarvioon vuosittain valtiolta otettujen lainojen korkoja, lyhennyksiä ja takausmaksuja. Näiden osalta työryhmä ei esitä muutoksia.

Omakustannuseriaatteeseen siirtymisen johdosta valtion tulot alenevat noin 40 milj. eurolla vuosittain. Omakustannusmalliin siirtyminen ei merkitse budjettitaloudessa säästöä ja johda automaattisesti tilankäytön tehostumiseen valtiolla. **Työryhmän näkemys on, että malliin siirtymiseen liittyvä kertaluonteinen alennus tulee toteuttaa budjetti-neutraalisti** ja huomioida em. valtion tulojen aleneminen tekemällä vastaavan suuruinen vähennys toimintamenoihin.

Vuokratustannusten budjetointi

Omakustannuseriaatteeseen siirtymisen ja oman pääoman kustannuksen alentamisen seurauksena valtion tiloissa sijaitsevien virastojen ja laitosten **kokonaisvuokrat alenevat edellä todetulla tavalla yhteensä 40 milj. eurolla.**

Työryhmä ehdottaa, että oman pääoman vaihtoehtoiskustannusta tarkastellaan neljän vuoden välein. Sen taso päätettäisiin valtion lainakustannusten neljän edeltävän vuoden keskiarvon perusteella (ks. kohta 4.2). Tästä aiheutuvat kokonaisvuokrien alennukset tai korotukset huomioitaisiin myös valtion talousarviossa virastojen toimintamenoissa niin, että vuokratason muutoksen vaikutukset Senaatti-kiinteistöjen tuloutukseen ja virastojen toimintamenoihin toteutuvat budjettineutraalisti. Uusien vuokrasopimusten (perusparannukset, uudishankkeet jne.) vuokra vaikutusten huomioiminen budjetissa tapahtuisi jatkossakin tapauskohtaisesti.

Nykymallissa vuokrien määräytymisperusteiden kattavia tarkasteluja ei ole tehty. Uusien vuokrasopimusten vaikutukset (investoinnit, perusparannukset yms.) on huomioitu talousarviossa tapauskohtaisesti.

Virastojen ja laitosten vuokratustannuksiin vaikuttavat vuokriin tehtävät indeksikorotukset. Hallitus päätti vuosia 2015–2018 koskevan julkisen talouden suunnitelman yhteydessä, että virastojen ja laitosten **toimintameno määrärahoihin tehdään vuosittain toimitilamenojen indeksikorotuksia vastaava laskennallinen lisäys.** Työryhmä ei esitä käytäntöön muutoksia.

Valtiovarainministeriö ja puolustusministeriö ovat erikseen keskustelleet Puolustusvoimien tilojen vuokratason tarkistamista kestäväälle tasolle. Senaatti-kiinteistöjen laskelman perusteella puolustushallinnon kehystä tulisi nostaa 36 milj. eurolla ja huomioida samalla korotus käyttökiinteistöjen pääomavuokran tasoon. Mahdollisen tarkistuksen vaikutuksia ei ole sisällytetty edellisiin laskelmiin.

Investointien rahoitus

Vuokrajärjestelmässä vuokralainen maksaa sen tarpeista lähtevät investoinnit vuokran muodossa pidemmällä aikajaksolla. Senaatti-kiinteistöt rahoittaa investoinnit lainanoton kautta eduskunnan päättäessä talousarviossa vuosittain investoinneista aiheutuvien menojen sekä nettolainanoton maksimimäärästä. Työryhmä ei esitä käytäntöön muutoksia.

4.2 Valtion kokonaisetua toteuttava tilahallinta

Valtion vuokrajärjestelmän tehokkuuden lisäämiseksi ja roolien selkeyttämiseksi työryhmä ehdottaa, että valtion omien tilojen käyttö säädetään ensisijaiseksi ja tilojen hankinta ml. vuokraaminen ulkopuolelta keskitetään Senaatti-kiinteistöille. Muutokset selkeyttävät Senaatti-kiinteistöjen roolia tilahallinnassa ja tila-asiantuntijana.

4.2.1 Tilojen hankinta ja vuokraus

Valtion toimitilojen hankinnasta, hallinnasta ja hoitamisesta säädellään valtioneuvoston asetuksella. **Työryhmä ehdottaa asetuksen uudistamista tukemaan valtion tehokkaampaa toimitilojen hallintaa ja käyttöä (liitteet 1 ja 2).**

Nk. haltijavirastot ovat voineet laajemmin hankkia kiinteistövarallisuutta ja vuokrata sitä myös muille. **Työryhmä ehdottaa haltijavirastojen määrän edelleen karsimista** valtion kiinteistöstrategian tavoitteiden mukaisesti. Kiinteistövarallisuuden hankinta ehdotetaan jatkossa pääsääntöisesti kuuluvaksi valtion liikelaitoksille ts. Senaatti-kiinteistöille ja Metsähallitukselle.

Työryhmä ehdottaa säädettäväksi, että **virastojen tai laitosten käyttöönsä tarvitsemat tilat vuokrataan ensisijaisesti valtion omistamista tiloista (kiinteistövarallisuudesta) tai valtion aiemmin ulkopuoliselta vuokraamista tiloista.**

Jos valtiolla ei ole omaa tai jo käyttöön vuokrattua sopivaa tilaa, Senaatti-kiinteistöt hankkii tai vuokraa asiakkaan tarpeeseen sopivat tilat ulkopuoliselta. Virastot tekisivät jatkossa vuokrasopimuksia vain Senaatti-kiinteistöjen kanssa (valtion omat tilat ja ulkopuoliset tilat). Valtion sisäisissä vuokrasopimuksissa otettaisiin käyttöön valtion yleiset vuokrasopimusehdot, mikä vähentää valtion sisäistä hallintobyrokratiaa.

Nykykymälissä valtion omistaman tai käytöstä vapautuvan toimitilan käyttömahdollisuus tulee selvittää ennen kuin virasto tai laitos päättää kiinteistövarallisuuden hankinnasta tai vuokraamisesta. Jos valtiolla ei ole sopivaa omaa tilaa, Senaatti-kiinteistöt on hankkinut tai vuokrannut markkinoilta tarpeeseen sopivan tilan, tai virastot ja laitokset ovat tehneet tilavuokrasopimuksen suoraan ulkopuolisen vuokranantajan kanssa. Näitä sopimuksia on solmittu noin 150 milj. euron vuosiarvosta.

4.2.2 Sitoutuminen vuokrasopimukseen ja erimielisyyksien ratkaisu valtion kokonaisetua huomioiden

Ministeriö päättää edelleen hallinnonalansa virastojen ja laitosten sitoutumisesta vuokrasopimukseen, jossa vuokramenot ovat yhteensä vähintään 5 milj. euroa (sis. alv). Sitoutuminen arvoltaan vähintään 5 milj. euron vuokrasopimukseen (sis. alv) käsitellään lisäksi valtioneuvoston raha-asiainvaliokunnassa. Perusteena raha-asiainvaliokunnan käsittelylle voi olla myös sopimukseen liittyvä muu valtion kokonaisedun kannalta periaatteellisesti tärkeä ehto. Menettely vastaa nykyistä käytäntöä.

Vuokrasopimuksen menot laskettaisiin toistaiseksi voimassa olevissa sopimuksissa kymmenen vuoden vuokamenojen mukaan. Määräaikaisten sopimusten osalta käytetään edelleen koko sopimuskauden vuokramenoja.

Nykyisin käytössä ei ole erillistä erimielisyyksien ratkaisumenettelyä. **Työryhmä ehdottaa säädettäväksi valtioneuvoston raha-asianvaliokunnan käsittelyyn perustuvaa kaksivaiheista menettelyä.** Viraston tai laitoksen ja Senaatti-kiinteistöjen ollessa erimielisiä tilatarpeeseen parhaalla tavalla sopivasta vaihtoehdosta viraston tai laitoksen on pyydyttävä asiasta valtiovarainministeriön lausunto. Valtiovarainministeriö arvioi lausunnossaan, miten vaihtoehdot toteuttavat valtion kokonaisetua. Mikäli virasto tai laitos haluaa poiketa valtiovarainministeriön lausunnosta, sen on saatettava asia hallinnonalansa ministeriön käsiteltäväksi. Ministeriön on tuotava asia myös valtioneuvoston raha-asianvaliokuntaan, mikäli vuokrasopimuksesta aiheutuu valtiolle menoja yhteensä vähintään 5 milj. euroa tai sopimukseen muuten liittyy valtion kokonaisedun kannalta periaatteellisesti tärkeitä ehtoja. Mikäli valtioneuvoston rahasianvaliokunta ei puolla ministeriön esitystä, ministeriö voi viedä asian valtioneuvoston ratkaistavaksi.

Valtion kokonaisetua määriteltäessä keskeiset tekijät ovat työn tuottavuus, valtion kokonaiskustannukset ja tilankäytön tehokkuus, synergiahyödyt ja yleispätevyys, tarpeettomasta tilasta luopuminen sekä yhteiskuntavastuullisuus.

Alle 5 milj. euron vuokrasopimuksissa työryhmä ehdottaa ministeriöiden päätösvaltaa laajennettavaksi **säättämällä siten, että ministeriö päättää hallinnonalansa viraston tai laitoksen sitoutumisesta vuokrasopimukseen, jos virasto tai laitos ja Senaatti-kiinteistöt ovat erimielisiä vuokrattavasta kohteesta.** Tässä tilanteesta päätöksenteolle ei ole euromääräistä rajaa.

4.2.3 Vuokratietojen kerääminen ja hyödyntäminen

Tällä hetkellä keskitetty vuokratieto kattaa (vuokrien arvolla mitattuna) noin puolet valtion käytössä olevista tiloista. Sopimusmäärästä ei ole kattavaa käsitystä. Valtionhallinnon toimitilakustannukset ovat noin 900 milj. euroa vuodessa. Senaatti-kiinteistöiltä tai sen kautta vuokrattujen tilojen vuokrat ovat noin 600 milj. euroa. Virastojen ja laitosten ulkopuolisilta vuokraamien tilojen vuokrat ovat arviolta noin 150 milj. euroa. Lisäksi Puolustusvoimat maksaa Puolustusvoimien rakennuslaitokselle tilojensa ylläpidosta.

Työryhmä ehdottaa, että tilakustannusten ja tilankäytön seurannan parantamiseksi tarpeelliset tilatiedot (tila, tehokkuus, kustannukset, energia jne.) ja vuokrasopimustiedot myös ulkopuoliselta vuokrattujen tilojen osalta kerätään keskitetysti.

Virastoille säädetään velvollisuus toimittaa tiedot valtiovarainministeriölle tai sen määräämälle toimijalle (käytännössä Senaatti-kiinteistöt). Tämä vastaa tavoitteeseen parantaa toimitilojen raportoinnin tietopohjaa ja sisältöä sekä sopimustietojen avoimuutta. Vuokrasopimustietojen julkisuudessa huomioidaan yksittäistapauksissa viranomaisten tietoturva.

4.3 Vuokrasopimusten joustavuuden lisääminen

Tällä hetkellä Senaatti-kiinteistöjen vuokrasopimukset on tehty markkinoiden yleisten ehtojen mukaan. Niiden pituus on keskimäärin 10–15 vuotta. Irtautuminen kesken sopimuskauden on ollut mahdollista poikkeustapauksissa, esimerkiksi tilanteissa, joissa uusi vuokralainen on olemassa tai tilanteeseen sovelletaan hallituksen talouspoliittisen ministerivaliokunnan linjaamaa irtautumista jäljellä olevan vuokrakauden vuokraan perustuvalla kertakorvauksella. Viimeksi mainitut ovat tilanteita, joissa toimitilarive muuttuu hallituksen päätöksistä johtuen poikkeuksellisen nopeasti.⁷

Työryhmä ehdottaa, että valtionhallinnossa valtion omista tiloista solmittavat uudet tilavuokrasopimukset ovat voimassa toistaiseksi ja irtisanottavissa 12 kuukauden irtisanomisajalla.

Irtisanottavan tilan tulee muodostaa edelleen luovutettava kokonaisuus, joka on esimerkiksi mahdollista vuokrata eteenpäin. 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 tiloja 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 täyttyessä kohtuulliseksi katsottava investoinnin jäännösarvoa kattava lisämääräraha talousarviokäsittelyssä.

12 kuukauden irtisanomisajan irtisanomismahdollisuutta sovelletaan valtion oman kiinteistövarallisuuden vuokraamiseen. Sitä ei sovelleta vuokramarkkinoilta valtiolle vuokratujen tilojen vuokrasopimukseen tai liikelaitoslain mukaisiin Senaatti-kiinteistöjen in house -piirin ulkopuolisiin asiakkaisiin.

Vuokrasopimuksen irtisanomisen jälkeen tila jää kokonaisuudessaan Senaatti-kiinteistöjen vastuulle. Vuokrasopimusten nopea päättäminen lisää vuokrajärjestelmän joustavuutta ja tehostaa tilankäyttöä valtionhallinnossa. Tämä on hyödyksi erityisesti toiminnan muutostilanteissa, jotka johtavat viraston tai laitoksen tilatarpeen muuttumiseen. Lisääntyvä joustavuus edellyttää Senaatti-kiinteistöiltä määrätietoista suunnittelua ja valtion tilankäytön tarpeiden yhteen sovittamista. Myös valtiolle tarpeettomien tilojen myynti tehostuu.

⁷ Nykyisin vuokrasopimusten irtisanominen on ollut mahdollista tilanteissa, joissa tilantarpeen poistuminen perustuu yllätykselliseen muutostilanteeseen. Asian linjasi talouspoliittinen ministerivaliokunta 20.11.2012. Linjausta on sovellettu mm. Puolustusvoimia ja Häätäkeskuslaitosta koskevissa muutoksissa.

5 Vaihtoehtoinen malli (markkinamalli)

Työryhmä pohti osana työtään myös mallia, jossa Senaatti-kiinteistöt toimisi edelleen in house -liikelaitoksena markkinoille vertautuvin liiketaloudellisin perustein, mutta niin että liiketaloudellisia perusteita ja toimintaa korostettaisiin. Liikelaitos ei edelleenkään tarjoaisi palveluja valtion ulkopuolisille, mutta vuokralaiselle tilojen hankinta (valtion tilat tai ulkopuoliselta vuokratut tilat) olisi vapaa.

Liitteessä 3 on vertailtu rinnakkain omakustannusperiaatteen mukaista mallia, nyky-mallia ja markkinamallia eri tekijöiden osalta.

Keskeisimpiä eroja syntyisi oman pääoman tuoton osalta. Noin puolet valtion käytössä olevista tiloista (vuokrien määrässä mitattuna) ei ole käytännössä kilpailutilanteessa (käytösidonniset tilat). Markkinoille vertautuva, mutta maltillinen oman pääoman tuottovaade (6 %) johtaisi pääomavuokraan, joka olisi noin 9 % investoidusta pääomasta. Mallin etuna olisi toimistotilojen osalta hyvän markkinavertailtavuuden säilyminen sekä virastojen laajempi valinnanvapaus.

6 Toimeenpanoa koskevat ehdotukset

Työryhmän ehdotusten toimeenpanemiseksi se ehdottaa, että omakustanneperiaatteen käyttöön siirryttäisiin vuoden 2016 alusta. Toteutuakseen muutoksen vaikutukset tulee huomioida vuosien 2016–2019 julkisen talouden suunnitelmaa (tekninen kehys) valmisteltaessa keväällä 2015.

Keskeisten linjausten toimeenpaneminen toteutettaisiin valtiovarainministeriön ja valtioneuvoston päätöksin. Ehdotukset huomioitaisi Senaatti-kiinteistöille asetettavissa tulostavoitteissa ja edellisen vuoden tulokseen perustuvasta tuloutusta päätettäessä (vuoden 2016 tuloutuksesta päätetään vuonna 2017).

Vuokrien tasoa koskevat muutokset huomioitaisiin vuoden 2016 talousarviovalmistelussa ja tuloutuksen muutos vuoden 2017 talousarviovalmistelussa.

Senaatti-kiinteistöt toteuttaisi yksipuolisella sopimusmuutoksella vuokrien alennuksen kaikille valtion tiloissa oleville in house asiakkaille vuoden 2016 alusta lukien.

Valtioneuvoston asetusta valtion kiinteistövarallisuuden hankinnasta, hallinnasta ja hoitamisesta muutettaisiin tavoitteena voimaantulo keväällä 2015. Työryhmän ehdotus asetukseksi on liitteenä 1 ja luonnos perustelumuiistioksi liitteenä 2.

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

Investointien perusteella tapahtuva pääomavuokran määräyty uudella mallilla voitaisiin toteuttaa valtioneuvoston asetuksen tultua voimaan.

Liite 1

Valtioneuvoston asetus valtion kiinteistövarallisuuden hankinnasta, hallinnasta, hoidosta ja vuokraamisesta

Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti säädetään oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta annetun lain (973/2002) 15 §:n nojalla:

1 § Soveltamisala

Tätä asetusta sovelletaan:

- 1) hankittaessa kiinteistövarallisuutta valtion omistukseen;
- 2) valtion kiinteistövarallisuuden hallintaan ja hallinnansiirtoon;
- 3) valtion kiinteistövarallisuuden hoitamiseen ja käyttöön;
- 4) valtion kiinteistövarallisuuden rekisteröintiin;
- 5) vuokrattaessa valtion tai ulkopuolisen toimijan omistamaa kiinteistövarallisuutta, tasavallan presidentin kanslian, valtioneuvoston kanslian, ministeriön, valtion viraston tai laitoksen taikka valtion talousarvion ulkopuolisen rahaston käyttöön;
- 6) edellä 5 kohdassa mainittujen toimijoiden käytössä olevia toimitiloja koskevaan tiedonkeruuseen.

Tässä asetuksessa vuokraamisella tarkoitetaan asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995), liikehuoneistojen vuokrauksesta annetun lain (482/1995) ja maanvuokralain (258/1966) mukaista vuokraamista vuokrattaessa valtiolle kiinteistövarallisuutta.

Tässä asetuksessa tarkoitetaan Senaatti-kiinteistöillä laissa valtion liikelaitoksista (1062/2010) annetun lain mukaista valtion liikelaitosta sekä Metsähallituksella laissa Metsähallituksesta (1378/2004) annetun lain mukaista valtion liikelaitosta.

Tämä asetus ei koske eduskunnan toimielimiä tai sen virastoja tai laitoksia, Suomen Pankkia tai Kansaneläkelaitosta. Asetus ei myöskään, lukuun ottamatta mitä 4 ja 8 §:issä sekä 9, 11 ja 12 §:issä säädetään, koske Senaatti-kiinteistöjä eikä 4 ja 8 §:ää lukuun ottamatta Metsähallitusta.

2 § Päätösvalta hankinnassa ja vuokrauksessa

Ministeriö päättää:

- 1) hankinta-arvoltaan vähintään 5 miljoonan euron kiinteistövarallisuuden hankinnasta valtion omistukseen;
- 2) hallinnonalansa viraston tai laitoksen sitoutumisesta vuokrasopimukseen, jos sopimuksesta ja muista vuokraukseen liittyvistä menoista (vuokramenot) koko sopimuskaudella tai toistaiseksi voimassa olevassa vuokrasopimuksessa 10 vuoden jaksolla aiheutuu valtiolle menoja yhteensä vähintään 5 miljoona euroa; taikka

3) hallinnonalansa viraston tai laitoksen sitoutumisesta vuokrasopimukseen, jos virasto tai laitos ja Senaatti-kiinteistöt ovat erimielisiä vuokrattavasta kohteesta.

Vuokramenoihin kuuluvat sekä pääomavuokra että ylläpitovuokra samoin kuin vuokrauksesta aiheutuvat arvonlisäveromenot.

3 § Haltijavirastot

Tasavallan presidentin kanslialla, ulkoasiainministeriöllä, valtiovarainministeriöllä, Suomenlinnan hoitokunnalla, maa- ja metsätalousministeriöllä, liikenne- ja viestintäministeriöllä, Liikennevirastolla ja ympäristöministeriöllä (haltijavirasto) voi olla hallinnassaan oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta annetun lain 3 §:n 1 kohdassa tarkoitettua kiinteistövarallisuutta.

4 § Hankintamenettely

Valtion kiinteistövarallisuuden hankinta kuuluu valtion liikelaitoksille. Jos haltijavirastolla on kuitenkin perusteltu tarve hankkia kiinteistövarallisuutta, sen on ennen hankintaa selvitettävä toimivaltaisen valtion liikelaitoksen kanssa:

1) mahdollisuudet käyttää valtion jo omistamaa tai ulkopuolelta vuokraamaa kiinteistövarallisuutta;

2) hankinnan vuoksi vapautuvan valtion omistaman kiinteistövarallisuuden käyttö;

3) hankittavan kiinteistövarallisuuden käyttö, investointi- ja muut kustannukset; sekä

4) muut vaihtoehtoiset tavat vastata kiinteistövarallisuuden hankinnan perusteena olevaan tarpeeseen ja niiden kustannukset.

Lahjoitusvarallisuuden vastaanottamisesta valtiolle ja sen käytöstä säädetään erikseen.

5 § Hoitaminen ja käyttö

Haltijaviraston on huolehdittava hallinnassaan olevaan valtion kiinteistövarallisuuteen liittyvien oikeuksien valvomisesta ja velvollisuuksien täyttämisestä sekä hoidettava varallisuutta huolellisesti sen luonne ja käyttötarkoitus huomioon ottaen.

6 § Hallinnansiirto

Jollei haltijavirastolla tai muulla virastolla tai laitoksella ole perusteltua käyttöä valtion kiinteistövarallisuudelle tai sen osalle, sen tulee siirtää varallisuuden hallinta hallinnan ja käytön uudelleen järjestämiseksi valtiovarainministeriölle tai maa- ja metsätalousministeriölle. Ministeriön kanssa on sovittava etukäteen hallinnan siirrosta ja sen ajankohdasta sekä siihen liittyvistä toimenpiteistä.

7 § Oikeus luovuttaa ja vuokrata kiinteistövarallisuutta

Ministeriö voi luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta ja vuokrata valtion maaomaisuutta sen mukaan kuin siitä säädetään oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta annetussa laissa.

Virasto tai laitos voi luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta ulkopuoliselle, jos:

1) noudatetaan, mitä oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta annetun lain 4, 5 ja 12 §:ssä säädetään;

2) valtioneuvosto on siirtänyt sille oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta annetun lain 6 §:n 4 momentin nojalla ministeriön päätösvaltaa; sekä

3) virasto tai laitos on 3 §:ssä tarkoitettu haltijavirasto.

Haltijavirasto voi lyhytaikaisesti vuokrata muuta valtion kiinteistövarallisuutta kuin valtion maaomaisuutta ulkopuolisille.

8 § Rekisteröinti

Haltijaviraston, valtion liikelaitoksen ja valtion talousarvion ulkopuolisen rahaston on viipymättä ilmoitettava Suomen valtion omistukseen tullut kiinteistövarallisuus rekisteröitäväksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, osakerekistereihin sekä muihin rekistereihin, joihin se lain mukaan on rekisteröitävä, Suomen valtion nimiin ja hallinnassaan olevaksi.

Haltijatiedot merkitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin muistutustietoina.

Jos valtion kiinteistövarallisuuden hallinta siirretään valtion sisällä toiselle haltijavirastolle, liikelaitokselle tai rahastolle, saavan haltijaviraston, liikelaitoksen tai rahaston tulee viipymättä ilmoittaa haltijatiedoissa tapahtunut muutos rekisteröitäväksi 1 momentissa tarkoitettuihin rekistereihin.

Haltijaviraston, liikelaitoksen ja rahaston on huolehdittava, että rekisteritiedot ovat ajan tasalla.

9 § Kiinteistövarallisuuden vuokraus

Virastojen tai laitosten käyttöönsä tarvitsema kiinteistövarallisuus vuokrataan valtion omistamasta kiinteistövarallisuudesta tai, jos on olemassa perusteltu syy, valtion aiemmin ulkopuoliselta vuokraamasta kiinteistövarallisuudesta.

Ennen kuin virasto tai laitos päättää kiinteistövarallisuuden vuokraamisesta käyttöönsä, sen on selvitettävä Senaatti-kiinteistöjen kanssa:

1) mahdollisuudet käyttää valtion omistamaa tai aiemmin ulkopuoliselta vuokrattua kiinteistövarallisuutta;

2) vuokraamisen vuoksi vapautuvan valtion omistaman tai aiemmin ulkopuoliselta vuokratun kiinteistövarallisuuden käyttö ja vapautumisesta aiheutuvat kustannukset; ja

3) vuokrattavan valtion omistaman kiinteistövarallisuuden käyttö- ja tarvittavat investointikustannukset.

Jos valtion omistama kiinteistövarallisuus tai aiemmin ulkopuoliselta vuokrattu kiinteistövarallisuus ei kuitenkaan vastaa viraston tai laitoksen näkemyksen mukaan sen käyttötarvetta, virasto tai laitos voi, sen estämättä mitä 1 momentissa säädetään, selvittää Senaatti-kiinteistöjen kanssa vaihtoehtoiset tavat tarpeen tyydyttämiseen. Vaihtoehtoisia tapoja selvittäessä on arvioitava niiden käytön tarkoituksenmukaisuus ja niistä aiheutuvat kustannukset. Arvioinnissa on otettava huomioon taloudelliset ja toiminnalliset tekijät, tilankäytön tehokkuus sekä muut mahdolliset erityiset tekijät.

10 § Valtion kokonaisedun arviointi

Jos viraston tai laitoksen ja Senaatti-kiinteistöjen arviot viraston tai laitoksen tarpeeseen parhaalla tavalla vastaavasta vaihtoehdosta poikkeavat toisistaan, viraston tai laitoksen on

pyydettyä asiasta valtiovarainministeriön lausunto. Valtiovarainministeriön lausunnossa on arvioitava, kuinka vaihtoehdot toteuttavat valtion kokonaisuutta.

Jos virasto tai laitos haluaa edelleen poiketa valtiovarainministeriön lausunnosta, viraston tai laitoksen on saatettava asia hallinnonalansa ministeriön käsiteltäväksi.

Ministeriön on tuotava asia raha-asiaivaliokunnan käsiteltäväksi ennen päätöksen tekemistä, jos vuokramenoista koko sopimuskaudella tai toistaiseksi voimassa olevassa vuokrasopimuksessa 10 vuoden jaksolla aiheutuu valtiolle menoja yhteensä vähintään 5 miljoonaa euroa tai sopimukseen liittyy muutoin valtion kokonaisedun kannalta periaatteellisesti tärkeitä ehtoja.

11 § Vuokraus ulkopuoliselta

Jos viraston tai laitoksen käyttöön vuokrataan 9 §:n 3 momentissa tarkoitettua kiinteistövarallisuutta, Senaatti-kiinteistöt solmii vuokrasopimuksen ulkopuolisen toimijan kanssa.

12 § Vuokrasopimuksen irtisanominen ja investoinnin maksaminen

Viraston tai laitoksen ja Senaatti-kiinteistöjen keskinäinen valtion kiinteistövarallisuuden vuokrauksesta tehty vuokrasopimus on osapuolten niin sopiessa viraston tai laitoksen toimesta irtisanottavissa 12 kuukauden irtisanomisajalla, jos vuokrattu valtion kiinteistövarallisuus on kohtuullisin ehdoin luovutettavissa edelleen.

Jos Senaatti-kiinteistöt on tehnyt virastolle tai laitokselle vuokraamaansa kohteeseen viraston tai laitoksen tarpeeseen perustuvia investointeja, ja virasto tai laitos irtisanoo vuokrasopimuksen ennen kuin investoinnit on sopimuksen mukaisesti maksettu, viraston tai laitoksen on maksettava Senaatti-kiinteistöille investoinnin jäännösarvo niissä tapauksissa, joissa tehtyä investointia ei voida suoraan ja täysimääräisesti hyödyntää seuraavan tiloja vuokraavan toimesta.

13 § Vuokra- ja tilatietojen toimittaminen

Viraston tai laitoksen on luovutettava tässä asetuksessa tarkoitettuja vuokrasopimuksiaan ja käytössään olevien toimitilojen tilatehokkuutta koskevat sekä muut tilanhallinnassa tarvittavat tiedot valtiovarainministeriölle tai sen määräämälle toimijalle.

14 § Voimaantulo

Tämä asetus tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Tällä asetuksella kumotaan valtion kiinteistövarallisuuden hankinnasta, hallinnasta ja hoitamisesta annettu valtioneuvoston asetus (1070/2002).

Luonnonvarakeskus toimii asetuksen 3 §:ssä tarkoitettuna haltijavirastona 31 päivään joulukuuta 2015.

Ennen asetuksen voimaantumista tehtyihin vuokrasopimuksiin sovelletaan tämän asetuksen voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Liite 2

Valtioneuvoston asetus valtion kiinteistövarallisuuden hankinnasta hallinnasta, hoitamisesta ja vuokraamisesta / perustelumuu

1. Toimivalta

Toimivalta määräytyy oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta annetun lain (973/2002), jäljempänä luovutuslaki, 15 §:n 1 momentin mukaan.

2. Nykytila ja ehdotetut muutokset

Voimassa oleva valtion kiinteistövarallisuuden hankinnasta, hallinnasta ja hoitamisesta annettu valtioneuvoston asetus (1070/2002) kattaa valtion kiinteistövarallisuuden hankinnan, muun kuin valtion omistaman luovutuslain 3 §:ssä tarkoitetun kiinteistövarallisuuden vuokrauksen valtiolle, muun kuin maanvuokralain (258/1966) mukaisen valtion kiinteistövarallisuuden vuokrauksen ulkopuoliselle ja valtion kiinteistövarallisuuden hallinnan, hoidon ja käytön sekä rekisteröinnin ja luetteloinnin.

Asetuksen soveltamisala rajaa, toisin kuin asetuksen perustana oleva luovutuslain soveltamisala, valtion liikelaitokset pääsääntöisistä asetuksen soveltamisen ulkopuolelle. Luovutuslain 1 §:n 2 momentin mukaan laki koskee valtion virastoja ja laitoksia ja valtion liikelaitoksista annetussa laissa (1062/2010), jäljempänä liikelaitoslaki, tarkoitettuja liikelaitoksia sekä tasavallan presidentin kansliaa ja valtion talousarvion ulkopuolisia rahastoja, jollei rahastoista toisin säädetä. Asetuksenantovaltuutta koskevassa luovutuslain 15 §:n 2 momentissa kuitenkin todetaan, että kyseinen valtuus ei koske valtion liikelaitoksia lukuun ottamatta valtion kiinteistövarallisuuden rekisteröintiä ja luettelointia.

Asetuksenantovaltuuden lähtökohtana on ollut, että asetuksella säädettäisiin valtionhallinnon sisäiseksi luonnehdittavista asioista. Luovutuslain perustelujen mukaan varallisuuden hankinnasta ja vuokraamisesta valtiolle on ollut tarkoitus säätää lähinnä hankintamenettelyn osalta sekä valtioneuvoston, ministeriön ja viraston toimivallanjakoa koskien. Valtioneuvoston asetuksella ei ole tarkoitettu säädettävän valtion liikelaitosten hallinnassa olevan valtion kiinteistövarallisuuden hankinnasta, hallinnasta, hoidosta ja käytöstä, vaan asetuksenantovaltuuden perustelujen mukaan näistä tulisi säätää valtion liikelaitoksista annetussa laissa ja liikelaitoskohtaisissa laeissa (HE 102/2002 vp, 15 §:n yksityiskohtaiset perustelut).

Luovutuslakiin sisältyvän asetuksenantovaltuuden ja sen perustelujen lähtökohtaa ei ole tarkoitus muuttaa eikä asetuksenantovaltuutta siksi ehdoteta muutettavaksi. Ehdotettava asetus ei edelleenkään ohjaisi valtion liikelaitosten kiinteistövarallisuuden hankintaa, hallintaa, hoitoa tai käyttöä. Kyse olisi valtionhallinnon virastojen ja laitosten kiin-

teistövarallisuuden hankintaa ja vuokrausta ohjaavasta sääntelystä. Asetusehdotuksessa Senaatti-kiinteistöillä olisi kuitenkin aiemmin asetuksessa määriteltyä keskeisempi rooli valtion kiinteistövarallisuuden hallinnassa ja järjestelyissä suhteessa valtion virastoihin ja laitoksiin, mikä vastaisi paremmin myös liikelaitoslain 1–2 §:ssä tarkoitettujen tehtävien mukaista roolia valtion keskitettynä, virastojen ja laitosten kiinteistövarallisuuden hankintojen ja vuokrauksen asiantuntijana. Senaatti-kiinteistöjen roolin kehittymiseen on vaikuttanut jo haltijavirastojen määrän vähentyminen sekä valtion kiinteistövarallisuuden hallinnan ja hoidon keskittäminen. Asetuksen soveltaminen heijastuisi tämän vuoksi myös Senaatti-kiinteistöjen toimintaan.

Ehdotettava asetus vastaisi kiinteistövarallisuuden hankinnan osalta monilta osin voimassa olevaa sääntelyä. Merkittävimmät muutokset nykyiseen sääntelyyn verrattuna olisivat haltijavirastojen määrän selkeä vähentäminen, joka olisi linjassa jo aiemman asetuksen tarkoituksen kanssa, sekä haltijavirastojen kiinteistövarallisuuden hankinnan rajoittaminen. Muutokset perustuvat osin vuodelta 2010 olevaan valtion kiinteistöstrategiaan (Valtioneuvoston periaatepäätös valtion kiinteistöstrategiaksi, VM/2404/00.00.02/2010) ja valtioneuvoston siinä linjaamaan valtion kiinteistövarallisuuden hallinnan ja hoitamisen tehostamiseen. Kiinteistövarallisuuden keskittäminen on keskeisiltä osin toteutettu ja haltijavirastoluettelo saatettaisiin vastaamaan ajantasaista tilannetta. Ehdotuksen mukaan haltijavirastot eivät enää myöskään vuokraisi hallinnassaan olevaa valtion kiinteistövarallisuutta eteenpäin, vaan niiden tulisi siirtää niille tarpeettoman kiinteistövarallisuuden hallintaa joko valtiovarainministeriölle tai maa- ja metsätalousministeriölle.

Virastojen tekemien kiinteistövarallisuuden luovutuksien tulisi myös rajautua vain virastojen ydintoiminnan edellyttämiin luovutuksiin. Näin ollen esim. haltijaviraston käytöstä vapautunut kiinteistövarallisuus tulisi siirtää yllä mainituille ministeriöille eikä virasto saisi sitä myydä tai muutoin luovuttaa ulkopuoliselle taholle, ellei luovuttamiselle suoraan viraston omistajahallinnasta ole olemassa erittäin painavia syitä

Ehdotettavan asetuksen muutokset kohdistuisivat virastojen ja laitosten kiinteistövarallisuuden vuokrausta koskevaan sääntelyyn. Jatkossa virastojen ja laitosten tulisi vuokrata tarvitsemansa kiinteistövarallisuus ensisijaisesti valtion omistamista tai jo aiemmin ulkopuolelta valtiolle vuokratuista tiloista. Ehdotettava sääntely selkeyttäisi Senaatti-kiinteistöjen asemaa toimitilojen hallinnoijana ja tila-asiantuntijana.

Kuten nykyisinkin ministeriö päättäisi hallinnonalansa virastojen ja laitosten sitoutumisesta vuokrasopimukseen, jossa vuokramenot ovat yhteensä vähintään 5 milj. euroa (sis. alv). Sitoutuminen arvoltaan vähintään 5 milj. euron vuokrasopimukseen käsitellään lisäksi valtioneuvoston raha-asiaivaliokunnassa tai niissä tapauksissa, joissa sopimukseen liittyy muutoin valtion kokonaisedun kannalta periaatteellisesti tärkeitä ehtoja. Ministeriön päätösvaltaa hallinnonalansa kiinteistövarallisuuden vuokraamisessa ehdotettaisiin laajennettavaksi niin, että ministeriö päättää hallinnonalansa viraston tai laitoksen sitoutumisesta vuokrasopimukseen, jos virasto tai laitos ja Senaatti-kiinteistöt ovat erimielisiä vuokrattavasta kohteesta. Tässä tilanteesta päätöksenteolle ei olisi euromääräistä rajaa, jolloin ministeriön päätösvalta koskisi myös alle 5 milj. euron vuokrasopimuksia.

Ehdotettu asetus sisältäisi säännöksen valtion omien tilojen vuokrasopimusten irtisanomisesta ja investoinnin jäännösarvon maksamisesta. Ehdotettava säännös lisäisi vuok-

rasopimusten purkamisen joustavuutta ja mahdollistaisi, että virasto tai laitos voisi sopia Senaatti-kiinteistöjen kanssa vuokrasopimuksen päättyväksi 12 kuukauden irtisanomisajalla. Irtisanominen on mahdollista, jos vuokrattu tila on kohtuullisin ehdoin luovutettavissa edelleen. Jos tilaan on tehty virastolle tai laitokselle sen edellyttämiä investointeja, vuokrasopimus olisi irtisanottavissa kun virasto tai laitos on lisäksi maksanut investoinnin jäännösarvon tapauksissa, joissa tehtyä investointia ei voida hyödyntää seuraavan vuokralaisen kanssa.

Kiinteistövarallisuuden vuokrausta ulkopuoliselta arvioitaisiin aiempaa perusteellisemmin. Arvioinnissa korostuisi valtion kokonaisuus. Asetuksessa säädettäisiin menettelystä tilanteissa, joissa virasto tai laitos haluaisi vuokrata tilat vastoin Senaatti-kiinteistöjen asiantuntijanäkemyksiä. Tällaisessa tilanteessa viraston tai laitoksen tulee pyytää asiassa valtiovaraministeriön lausunto. Ministeriöiden toimivaltaa vuokrasopimuksia koskevassa päätöksenteossa laajennettaisiin hieman suhteessa virastoihin ja laitoksiin.

Vuonna 2005 hyväksytyssä valtion toimitilastrategiassa valtion toimistotilojen tilatehokkuustavoitteeksi on linjattu 25 m²/henkilötyövuosi. Vuonna 2014 valmistellussa uudessa valtion toimitilastrategiassa tilatehokkuustavoite hankittaville ja peruskorjattaville toimistotiloille on 18 m²/henkilötyövuosi ja uudisrakennuksille 15 m²/henkilötyövuosi. Lisäksi strategiassa olisi tuloksellista toimintaa ja työn suorituskyvyn lisäämistä tukevia toimintaperiaatteita. Valtiovaraministeriö olisi tuomassa uudistetun valtion toimitilastrategian valtioneuvoston käsiteltäväksi vuoden 2014 loppuun mennessä. Nykyisin valtion toimistotilojen toteutunut tilatehokkuus on noin 30 m²/henkilö. Tilatehokkuuden parantaminen edellyttävät toteutuakseen ohjausta kokonaistaloudellisuuteen. Ehdotettavalla sääntelyllä tuettaisiin tilatehokkuustavoitteiden saavuttamista.

Nykyisin käytössä ei ole erillistä erimielisyyksien ratkaisumenettelyä. Asetuksessa ehdotettaisiin säädettäväksi valtioneuvoston raha-asianvaliokunnan käsittelyyn perustuva menettely erimielisyyksien ratkaisemista varten.

Asetuksessa säädettäisiin myös valtion vuokrasopimustietojen sekä tilatehokkuutta ja muita tilanhallinnassa tarvittavien tietojen keskitetystä kokoamisesta.

Nyt ehdotetulla uudella asetuksella kumottaisiin aiempi kiinteistövarallisuuden hankintaa, hallintaa ja hoitamista koskeva asetukset.

3. Esityksen vaikutukset

Esityksellä ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia. Esitys mahdollistaisi osaltaan kuitenkin valtion toimitilahallinnon päällekkäisyyksien vähentämistä ja uuden valtion toimitilastrategian nopean toteuttamisen (esimerkiksi tila- ja energiatehokkuuden lisäämisen). Toimitilastrategian mukaisen tilatehokkuustavoitteen toteutus 8 vuoden aikajänteellä merkitsisi noin 100 milj. euron säästöä vuokra- ja hoitokustannuksissa valtionhallinnolle. Senaatti-kiinteistöt voisi hoitaa valtion tilahallinnon asioita kokonaisvaltaisemmin, mikä vapauttaisi virastojen ja laitosten voimavaroja ydintehtäviin.

Asetus tukisi myös valtion kiinteistöstrategian toimeenpanoa. Asetuksella kiinteistövarallisuuden hallintaa ja tila-asiantuntijuutta kyettäisiin keskittämään, jolloin virastot ja laitokset keskittyvät ydintehtäviinsä. Haltijavirastojen määrä vähenisi ja niiden rooli valtion

kiinteistövarallisuuden hallinnoinnissa tavoitellusti kapenisi ja päällekkäisen hallinnointityön määrä vähenisi. Samalla muiden virastojen ja laitosten toimivalta vuokrausmenetelyssä kapenisi. Muutokset selkiyttäisivät ja yksinkertaistaisivat valtion toimijoiden rooleja kiinteistövarallisuuden hankinnassa, vuokraamisessa, hallinnassa ja hoidossa. Asetuksen myötä valtion kokonaisuus tulisi omakustannusperusteisessa vuokrausjärjestelmässä huomioon otetuksi. Lisäksi vuokra- ja tilatietojen tietopohja vahvistuisi.

4. Asian valmistelu

Asetus on valmisteltu valtiovarainministeriössä virkatyönä osana valtiovarainministeriön asettaman valtion toimitilojen hankinta ja hallinta -työryhmän (VM077:00/2014) työtä. Työryhmä luovutti raporttinsa valtiovarainministeriölle X päivänä X kuuta 2014. Raporttiin sisältyi osana työryhmän ehdotuksia ehdotus valtion kiinteistövarallisuuden hankinnasta, hallinnasta ja hoidosta annettavaksi valtioneuvoston asetukseksi.

Asetuksesta on pyydetty lausunnot X taholta. Lausuntojen mukaan...

5. Yksityiskohtaiset perustelut

1 § Soveltamisala. Asetuksessa säädettäisiin, kuten nykyisinkin, kiinteistövarallisuuden hankinnasta valtion omistukseen (1 kohta), valtion kiinteistövarallisuuden hallinnasta ja hallinnansiirrosta (2 kohta), valtion kiinteistövarallisuuden hoitamisesta ja käytöstä (3 kohta) ja valtion kiinteistövarallisuuden rekisteröinnistä (4 kohta). Lisäksi asetuksessa säädettäisiin valtion tai ulkopuolisen toimijan omistaman kiinteistövarallisuuden vuokraamisesta tasavallan presidentin kanslian, valtioneuvoston kanslian, ministeriön, valtion viraston tai laitoksen taikka valtion talousarvion ulkopuolisen rahaston käyttöön (5 kohta). Voimassa olevaan asetukseen verrattuna sääntelyä kavennettaisiin kuitenkin vuokranantajan roolissa toimivien tahojen osalta. Vuokraustoiminnassa valtion omien tilojen vuokraaminen muuttuisi pääsäännöksi. Perustellusta syystä virasto tai laitos voisi vuokrata valtion aiemmin ulkopuoliselta vuokraamaan tilaa. Senaatti-kiinteistöt solmisi vuokrasopimukset ulkopuolisen vuokranantajan kanssa (asetuksen 9 ja 11 §).

Nykyisestä poiketen asetusta ei soveltuisi enää valtion kiinteistövarallisuuden vuokraamiseen muille valtion virastoille ja laitoksille eikä ulkopuolisille. Lähtökohtaisesti virastot ja laitokset eivät vuokraisi kiinteistövarallisuutta muille. Valtion kiinteistöstrategian päämääränä on valtion kiinteistövarallisuuden hallinta ja hoitaminen tehokkaalla, tuottavalla ja valtion kokonaisedun varmistavalla tavalla. Sekä aiemman että nykyisen kiinteistöstrategian aikana valtion omistuksista pääosa on keskitetty rakennetun omaisuuden osalta Senaatti-kiinteistöille sekä maa-, metsä- ja vesialueiden osalta Metsähallitukselle. Jäljellä olevan kiinteistövarallisuuden osalta keskittämistä on katsottu olevan perusteltua jatkaa. Kiinteistöstrategian mukaisesti ei ole perusteltua, että yksittäiset virastot tai laitokset omistaisivat tai hallinnoivat valtion kiinteistövarallisuutta vuokratakseen sitä eteenpäin. Sen vuoksi ehdotetaan, ettei asetuksella enää annettaisi virastoille tai laitoksille toimivaltaa valtion kiinteistövarallisuutta koskevaan vuokraustoimintaan. Haltijavirastot voisivat kuitenkin edelleen vuokrata hallinnassaan olevaa kiinteistövarallisuutta lyhytaikaisesti eteenpäin muille virastolle ja laitokselle sekä ulkopuoliselle esim. ulkomaankiinteistöjen kohdalla.

Asetuksessa säädettäisiin aiemmasta poiketen myös valtion toimitilatietoja koskevan tiedon, kuten vuokrasopimus- ja tilatehokkuustietojen kokoamisesta (kohta 7).

Valtion maaomaisuuden vuokraamisesta säädettäisiin edelleen luovutuslaissa.

Senaatti-kiinteistöjen vuokraustoimintaa koskevat perusteet ja menettelyt, kuten vuokran määräytymisen perusteet ja vuokrasopimusten ehdot, pois lukien vuokrasopimusten irtisanominen, rajautuisivat tämän asetuksen ulkopuolelle.

Asetuksen pykälän 2 momentin mukaan vuokraamisella tarkoitettaisiin asetuksessa asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) ja liikeyhteistöjen vuokrauksesta annetun lain (482/1995) mukaista vuokraamista valtiolle, mutta ei valtiolta pois. Maanvuokralain mukaisesta vuokraamisesta valtiolta pois säädettäisiin edelleen luovutuslaissa. Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain ja liikeyhteistöjen vuokrauksesta annetun lain nojalla tapahtuva valtiolta pois vuokraaminen kuuluisi jatkossa lähinnä Senaatti-kiinteistöille.

Asetuksen pykälän 3 momentissa olisi viittaukset valtion liikelaitoksen määrittelyyn. Nykyisin valtion liikelaitokset ovat Senaatti-kiinteistöt ja Metsähallitus.

Luovutuslaki ei koske eduskuntaa, sen toimielimiä tai sen virastoja ja laitoksia eikä Suomen Pankkia eikä Kansaneläkelaitosta. Siten myöskään luovutuslain nojalla annetun asetuksen ei ole tarkoituksenmukaista koskea kyseisiä toimijoita. Tästä säädettäisiin pykälän 4 momentissa. Lisäksi pykälän 4 momentissa valtion liikelaitokset rajattaisiin pääsääntöisesti soveltamisalan ulkopuolelle. Asetuksen 8 §:ään sisältyisi ainoa valtion liikelaitokseen kohdentuva velvoite, kiinteistövarallisuuden rekisteröinti ja luettelointi. Asetuksen 4 §:ään sisältyisi säännös, jossa valtion liikelaitos toimisi sitä ohjaavan lainsäädännön ja toimialansa mukaisessa asiantuntijaroolissa. Lisäksi asetuksen 9 ja 11 §:iin sisältyy sääntelyä, jossa Senaatti-kiinteistöt toimisi sitä ohjaavan lainsäädännön ja toimialansa mukaisessa asiantuntijaroolissa. Asetuksen 12 §:ssä olisi säännös Senaatti-kiinteistöjen sekä virastojen ja laitosten keskinäisten tilavuokrasopimusten irtisanomiseksi.

2 § Päätösvalta hankinnassa ja vuokrauksessa. Pykälässä säädettäisiin ministeriölle toimivalta rahamääräisesti merkittävässä hankinnoissa, rahamääräisesti merkittäviin vuokrasopimuksiin sitoutumisessa sekä tilanteissa, joissa virasto tai laitos ja Senaatti-kiinteistöt olisivat erimielisiä vuokrattavasta kohteesta.

Ministeriön päätösvallasta hankinnasta säädetään nykyisen asetuksen 3 §:ssä. Pykälän 1 momentin 1 kohta vastaisi nykyisen asetuksen 3 §:n 1 momentin 1 kohtaa. Siten rahamääräisesti merkittävänä kiinteistövarallisuuden hankintana valtion omistukseen pidettäisiin jatkossakin hankinta-arvoltaan vähintään 5 milj. euron hankintaa. Mainittu hankinta-arvo vastaisi myös raha-asiainvaliokunnan käsittelylle asetettua rajaa. Asioiden käsitteystä valtioneuvoston raha-asiainvaliokunnassa annetun valtioneuvoston määräyksen (N:o TM 0201/ VM/2081/00.00.00/2010) valtion varallisuutta ja omistajapolitiikkaa koskevan 2.5. kohdan mukaan valtion omaisuuden hankintaa koskevat asiat on käsiteltävä raha-asiainvaliokunnassa, jos kiinteää omaisuutta tai osakkeita hankintaan vähintään 5 000 000 euron arvosta tai omaisuuden hankintaa on muutoin pidettävä merkittävänä (kohta 2.5.3.).

Asetusehdotuksen 4 §:ssä kiinteistövarallisuuden hankinta olisi rajattu haltijavirastoille, mikä tulisi huomioitavaksi 1 momentin mukaista toimivaltaa käytettäessä.

Momentin 2 kohdan mukaan hallinnonalansa laitoksen tai viraston sitoutumisesta vuokrasopimukseen päättäisi ministeriö, jos vuokramenot ylittävät 5 milj. euron rajan. Euromääräisen rajan ylittymistä arvioitaisi joko koko sopimuskauden (määräaikaiset vuokrasopimukset) tai 10 vuoden jakson (toistaiseksi voimassa olevat vuokrasopimukset) perusteella.

Asetusehdotuksen 2 kohdassa säädettäisi, että ministeriö päättäisi sitoutumisesta vuokrasopimukseen, jos sopimuksesta ja muista vuokraukseen liittyvistä menoista (vuokramenot) toistaiseksi voimassa olevassa vuokrasopimuksessa 10 vuoden jaksolla tai määräaikaisessa vuokrasopimuksessa koko sopimuskaudella aiheutuu valtiolle menoja yhteensä vähintään 5 milj. euroa.

Valtion vuokrajärjestelmää koskevassa uudistuksessa ehdotettaisiin siirryttäväksi pääasiallisesti käyttämään toistaiseksi voimassa oleviin vuokrasopimuksia. Määräaikaisissa vuokrasopimuksissa valtiolle aiheutuvien vuokramenojen laskeminen säilyisi ennallaan, koko sopimuskaudelle laskettavana. Toistaiseksi voimassa oleville vuokrasopimuksille tarvittaisiin oma laskentamalli pykälän mukaisen päätösvallan toteamiseksi. Toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen vuokramenot ehdotettaisiin laskettavaksi 10 vuoden jaksolle.

Tarkoitus olisi, että jos vuokrasopimuksen mukainen vuokra koko sopimuskaudella, ei vuositasolla, ylittäisi kohdassa asetetun euromääräisen rajan, sopimukseen sitoutumisesta päättäisi asianomainen ministeriö. Ja jos toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen vuokra laskettuna 10 vuodelle ylittäisi kohdassa asetetun euromääräisen rajan, sopimukseen sitoutumisesta päättäisi asianomainen ministeriö. Alle 5 milj. euron jääviä kokonaisuuksia ei olisi edelleenkään tarkoitettu tuotavaksi valtioneuvoston raha-asiainvaliokuntaan, vaan se käsittelee arvoltaan 5 milj. euron rajan ylittävät toistaiseksi tai määräaikaisesti voimassa olevat vuokrasopimukset (kohta 2.1.3.).

Momentin 3 kohdassa säädettäisiin ministeriön toimivaltaan kuuluviksi myös sellaiset tilanteet, joissa virasto tai laitos ja Senaatti-kiinteistöt olisivat erimielisiä vuokrattavasta kohteesta. Tätä koskevasta menettelystä säädettäisiin tarkemmin 9 §:ssä.

Pykälän 2 momentin mukaan euromääräiseen rajaan luettaisiin mukaan vuokrasopimuksesta aiheutuvat menot ja muut itse vuokraukseen liittyvät menot. Tällaisia menoja olisivat pääomavuokra ja ylläpitovuokra. Menoihin luettaisiin myös vuokrauksesta aiheutuvat arvonlisäveromenot. Sen sijaan esimerkiksi huonekaluja ja muita vastaavia ei luettaisiin mukaan menoihin, elleivät nämä sisälly kiinteänä osana tehtävään arvonlisäveron sisältävään vuokrasopimukseen.

3 § *Haltijavirastot.* Pykälässä säädettäisiin haltijavirastoista. Haltijavirastot ovat virastoja, joilla voi olla hallussaan ja jotka ainoastaan voivat hankkia valtion kiinteistövarallisuutta.

Valtion kiinteistövarallisuus -käsite määritellään luovutuslain 3 §:n 1 kohdassa. Säännöksen nojalla valtion kiinteistövarallisuuteen kuuluvat: a) valtion omistamat kiinteistöt, muut rekisteriyksiköt ja maa- ja vesialueet sekä osuudet niihin (valtion maaomaisuus), b) valtion maalla sekä toisen maalla sijaitsevat valtion omistamat rakennukset ja näiden osuudet, c) valtion omistamat asunto-osakeyhtiöiden osakkeet ja osakkeet sellaisissa yhtiöissä, joiden pääasiallisena tarkoituksena on kiinteän omaisuuden omistaminen tai hallinta, sekä

d) valtiolle kuuluvat erityiset oikeudet, joilla tarkoitetaan käyttö-, rasite- ja irrottamisoikeutta sekä näihin verrattavaa oikeutta.

Valtion kiinteistövarallisuus -määritelmän piiriin kuuluvat valtion omistamalla kiinteistöillä olevat valtion omistamat rakennukset sekä pysyvää käyttöä varten rakennetut rakennelmat, rakenteet, laitteet ynnä muut sellaiset. Myös toisen omistamalla maalla sijaitsevat rakennukset kuuluvat kiinteistövarallisuuteen, mutta toisen maalla sijaitsevat rakennelmat, rakenteet, laitteet eivät kuulu kiinteistövarallisuuteen. Valtion omaisuus, joka ei kuulu valtion kiinteistövarallisuuteen, kuuluu irtaimeen omaisuuteen, jota koskevat irtaimen omaisuuden säännökset.

Jo aiempaa asetusta annettaessa lähtökohtana oli, että valtion kiinteistövarallisuutta siirrettäisiin lähivuosina valtion liikelaitoksille ja haltijavirastojen määrä vähitellen vähenisi. Asetusta annettaessa haltijavirastoja oli 18. Valtion kiinteistöuudistuksen toimeenpanon myötä kiinteistövarallisuutta on siirretty liikelaitoksille ja valtion kiinteistöstrategian mukaan haltijavirastoilla voi olla omistajahallinnassaan valtion kiinteistövarallisuutta vain, jos se on virastojen toiminnan kannalta välttämätöntä eikä omaisuuden keskittämisellä ole saavutettavissa valtion kokonaisedun kannalta hyötyä. Haltijavirastot voivat kehittää omistajahallinnassaan olevaa valtion kiinteistövarallisuutta vain haltijaviraston ydintoimintoja varten. Tavoitteena on edelleen keskittää kiinteistövarallisuutta liikelaitoksille kiinteistöstrategian mukaisesti.

Pykälässä lueteltaisiin ne ministeriöt ja virastot, jotka edelleen toimivat haltijavirastoina. Haltijavirastoja olisi jatkossa 8. Lisäksi 14 §:n siirtymäsäännöksiin sisältyisi Luonnonvarakeskusta määräaikaisena haltijavirastona koskeva säännös.

4 § Hankintamenettely. Pykälässä säädettäisiin asetuksen alaan kuuluvasta valtion kiinteistövarallisuuden hankinnasta.

Valtion kiinteistövarallisuuden hallinnan keskittämistä koskevan tavoitteen mukaista olisi, etteivät haltijavirastot hankkisi kiinteistövarallisuutta omistukseensa. Sen vuoksi kiinteistövarallisuuden hankinta kuuluisi lähtökohtaisesti valtion liikelaitoksille. Jos haltijavirastolla olisi kuitenkin perusteltua tarvetta kiinteistövarallisuuden hankintaan, asetuksessa säädettäisiin menettelystä, jota sen tulisi hankinnassa noudattaa. Asetuksen mukaan vain haltijavirastot voisivat hankkia valtion omistukseen ja hallintaansa kiinteistövarallisuutta. Muut virastot ja laitokset voisivat vuokrata tiloja ja saada niihin näin käyttöoikeuden.

Haltijaviraston, jonka käyttöön hankittava kiinteistövarallisuus tulisi, olisi selvitettävä toimivaltaisen valtion liikelaitoksen kanssa hankinnan tarpeellisuus, eli hankinnan sijasta mahdollisuudet hyödyntää valtion jo omistamaa kiinteistövarallisuutta, ulkopuolelta valtiolle jo vuokrattua kiinteistövarallisuutta sekä hankinnan vuoksi vapautuvan kiinteistövarallisuuden käyttö (kohdat 1 ja 2). Lisäksi tulisi selvittää hankinnasta aiheutuvat kustannukset (kohta 3) sekä muut vaihtoehtoiset tavat vastata haltijaviraston kiinteistövarallisuuden hankintatarpeen taustalla oleviin perusteisiin (kohta 4).

Sen lisäksi, mitä asetuksessa säädettäisiin, hankintaa ohjaisi muun muassa julkisista hankinnoista annettu laki (348/2007) ja talousarviolainsäädäntö. Esimerkiksi valtion talousarviosta annetun asetuksen (1243/1992), jäljempänä talousarvioasetus, 38 §:n mukaan viraston tai laitoksen on ennen kuin se tekee sopimuksen tai muulla tavoin sitoutuu menon maksamiseen (menopäätös), varmistettava menon laillisuus ja tarkoituksenmukaisuus sekä määrärahan ja valtuuden riittävyys.

Pykälän 2 momenttiin sisältyisi säännös lahjoitusvarallisuuden vastaanottamisesta ja sen käytöstä. Vastaava säännös sisältyy nykyisen asetuksen 4 §:n 2 momenttiin. Lahjoitusvarallisuuden vastaanottamista säädetään talousarvioasetuksen 72 d §:ssä, joka kattaa sekä lahjoitus- että testamenttivarojen vastaanottamisen. Tämän säännöksen perusteella myös muille virastoille ja laitoksille kuin haltijavirastoille voi tulla hallintaansa valtion kiinteistövarallisuutta. Sen vuoksi asetuksen 6 §:n hallinnan siirtoa ehdotetaan koskevan myös muita virastoja ja laitoksia kuin vain haltijavirastoja.

5 § Hoitaminen ja käyttö. Pykälä vastaisi nykyisen asetuksen 5 §:ää. Pykälässä säädettäisiin haltijavirastolle kuuluvista tehtävistä. Sen tehtäviin kuuluisivat sekä juridis-hallinnolliset että tekniset vastuut kiinteistövarallisuudesta. Haltijaviraston tulisi hoitaa kyseinen omaisuus huolellisen omistajan tavoin. Haltijalla olisi velvollisuus valvoa valtion etua ja pitää huolta siitä, että omaisuuden arvo säilyy ja omaisuus on tuottavassa käytössä. Myös esimerkiksi valtion talousarviosta annetun lain 22 §:n 1 momentti edellyttää, että valtion omaisuutta on käytettävä tuottavalla tavalla. Ns. rakennusperinnön ja muun erityisen omaisuuden käyttöä ja hoitamista on lisäksi erikseen säännelty lainsäädännöllä tai muulla ohjeistuksella taikka erikseen päätetty kaavoituksella

Haltijaviraston on huolehdittava hallinnassaan olevaan valtion kiinteistövarallisuuteen liittyvien oikeuksien valvomisesta ja velvollisuuksien täyttämistä sekä hoidettava varallisuutta huolellisesti sen luonne ja käyttötarkoitus huomioon ottaen.

6 § Hallinnansiirto. Pykälässä säädettäisiin valtion kiinteistövarallisuuden hallinnansiirroista. Pykälän 1 momentti vastaisi pitkälti nykyisen asetuksen 6 §:n 1 momenttia. Valtion kiinteistövarallisuuden hallinnansiirrosta päättäisi haltijavirasto kuten nykyisinkin. Valtion kiinteistövarallisuus, jolle haltijavirastolla ei enää olisi käyttöä, tulisi siirtää joko valtiovarainministeriölle tai maa- ja metsätalousministeriölle niiden toimivaltajaon mukaisesti. Tarkoitus ei ole, että varallisuus jäisi valtiovarainministeriön tai maa- ja metsätalousministeriön hallintaan, vaan se siirrettäisiin edelleen, lähinnä Senaatti-kiinteistöille tai Metsähallitukselle.

Koska myös muun viraston tai laitoksen kuin haltijaviraston hallintaan voi tulla kiinteistövarallisuutta 4 §:n 2 momentin nojalla, hallinnansiirtoa koskeva sääntely laajennettaisiin koskemaan myös muita virastoja ja laitoksia. Viimeksi mainittujen kohdalla kyse on tilapäisestä hallinnasta ja kyseisten virastojen ja laitosten tulisi ryhtyä toimiin hallinnan pois siirtämiseksi.

Siirroista ja niiden järjestämisestä tulisi aina sopia etukäteen valtiovarainministeriön ja maa- ja metsätalousministeriön kanssa, koska kiinteistövarallisuuden omistukseen ja hallintaan liittyy erilaisia velvoitteita ja vastuita.

7 § Oikeus luovuttaa ja vuokrata kiinteistövarallisuutta. Pykälän 1 ja 2 momentti vastaisivat kiinteistövarallisuuden luovutuksen osalta nykyisen asetuksen 7 §:n 1 ja 2 momenttia. Siten jatkossakin ministeriön oikeus valtion kiinteistövarallisuuden luovutukseen perustuisi luovutuslakiin. Luovutuslain 4 §:ssä säädetään luovuttamisen edellytyksistä, 5 §:ssä kauppahinnasta ja vastikkeesta ja 6 §:ssä luovuttamisesta päättämisestä.

Luovutuslain 6 §:n mukaan valtion kiinteistövarallisuuden luovuttamisesta päättää valtioneuvosto. Ministeriö voi kuitenkin päättää hallinnonalallaan olevan kiinteistövarallisuuden luovuttamisesta, jos sen käypä hinta on enintään 5 milj. euroa. Sama koskee myös

tasavallan presidentin kansliaa ja valtion liikelaitosta. Lisäksi valtioneuvosto voi siirtää päätösvaltaa luovutuksissa ministeriön alaiselle virastolle tai laitokselle, ei kuitenkaan oikeutta luovuttaa kiinteistövarallisuutta käypää alemmasta hinnasta tai vastikkeesta.

Päätösvaltan siirtämisen virastoille tai laitoksille on käytännössä tarkoitettu rajautuvan vain tilanteisiin, joissa välttämätön tarve sitä vaatii ja silloinkin ehdoilla ja rajoituksilla, joihin on toiminnallisista ja/tai taloudellisista syistä välttämätön tarve.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin tilanteista, joissa virasto tai laitos voisi luovuttaa sen hallinnassa olevaa valtion kiinteistövarallisuutta ulkopuoliselle. Tilanteet rajautuisivat luovutuslain luovutuksen edellytyksiä sekä kauppahintaa ja muuta vastiketta koskeviin edellytyksiin. Luovuttamisen on oltava taloudellisesti tarkoituksenmukaista tai sille on oltava olemassa erityinen syy, eikä omaisuutta ole perusteltua pitää valtion omistuksessa. Sellaista kiinteistövarallisuutta, jonka käypä hinta on suurempi kuin kymmenen miljoonaa euroa tai jonka merkitys luonnonsuojelun tai kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelun taikka kiinteiden muinaisjäännösten rauhoittamisen kannalta on erittäin merkittävä, ei saa luovuttaa luovutuslain nojalla. Lisäksi luovutuslakiin sisältyy ulkomailla olevaa valtion kiinteistövarallisuutta sekä rantavyöhykkeellä sijaitsevaa kiinteää omaisuutta koskevaa erityissääntelyä. Kauppahinnan tai muun vastikkeen osalta on edellytetty, että kyse on käyvästä hinnasta tai käypää alemmalle hinnalle tai vastikkeelle on erityisen painava syy. Lisäksi luovutuslain 12 §:n mukaan ennen valtion kiinteistövarallisuuden luovuttamista tai vuokraamista taikka sitä koskevan erityisen oikeuden myöntämistä asiasta on hankittava ympäristöministeriön lausunto, jos kiinteistövarallisuudella, joka luovutetaan, vuokrataan tai johon erityinen oikeus myönnetään, saattaa olla huomattava merkitys kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelun tai luonnonsuojelun kannalta, ja opetus- ja kulttuuriministeriön lausunto, jos kiinteistövarallisuudella saattaa olla huomattava merkitys kiinteiden muinaisjäännösten rauhoittamisen kannalta.

Pykälän 2 momentti rajaisi luovutus-oikeuden vain haltijavirastoille (3 kohta). Lähtökohtaisesti virastoilla ja laitoksilla ei ole nykyisin tarvetta oikeudelle luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta. Valtion kiinteistövarallisuuden luovutuksia ovat toteuttaneet ja toteuttaisivat jatkossa valtion liikelaitokset (Senaatti-kiinteistöt ja Metsähallitus).

Nykyisen 7 §:n 3 momentista poiketen haltijavirasto ei voisi vuokrata sen hallinnassa olevaa valtion kiinteistövarallisuutta muille valtion virastoille ja laitoksille. Tästä säädettäisiin pykälän 3 momentissa. Jos haltijavirastolla ei itsellään ole varallisuudelle käyttöä, haltijaviraston tulee siirtää kiinteistövarallisuuden hallinta 6 §:ssä mainitulle toimivaltaiselle ministeriölle eikä sen tulisi ryhtyä edelleen vuokraamaan sitä. Haltijavirasto voisi edelleen kuitenkin lyhytaikaisesti vuokrata hallinnassaan olevaa muuta valtion kiinteistövarallisuutta kuin valtion maaomaisuutta ulkopuolisille. Mikäli vuokraaminen tapahtuisi pitkäksi aikaa, kiinteistövarallisuuden hallinta tulisi siirtää 6 §:n mukaisesti.

8 § *Rekisteröinti*. Pykälä vastaisi käytännössä nykyisen asetuksen rekisteröintiä koskevaa 8 §:ää. Pykälän 1 momentin mukaan valtion kiinteistövarallisuudeksi luettavan varallisuuden rekisteröinti-ilmoitusvelvollisuus eri rekistereihin Suomen valtion nimiin olisi kiinteistövarallisuuden haltijaviraston tai sitä hallinnoivan valtion liikelaitoksen taikka valtion talousarvion ulkopuolisen rahaston vastuulla. Suomen valtion omistama omaisuus merkitään aina Suomen valtion nimiin. Pykälässä täsmennettäisiin, että omistajatie-

don lisäksi erilaisiin rekistereihin tulisi aina ilmoittaa myös valtion omistamaa omaisuutta hallinnoiva viranomainen, liikelaitos tai rahasto. Haltijaviraston, liikelaitoksen ja rahaston tulisi Suomen valtion omistukseen kiinteistövarallisuutta hankkiessaan huolehtia, että jo kauppakirjaan merkitään aina ostajaksi Suomen valtio ja sen lisäksi kauppakirjaan merkitään kiinteistövarallisuuden haltija ja haltijan yhteisötunnus. Lainhuudatettavalle kiinteistölle on haettava lainhuuto Suomen valtion nimiin ja kirjaamisvelvollisuuden alainen erityinen oikeus on kirjattava Suomen valtion nimiin maakaaren mukaisesti. Pykälä velvoittaa ilmoittamaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin omistajatiedon myös lainhuudatuksen ulkopuolelle jäävistä kiinteistöistä ja muista rekisteriyksiköistä sekä muista kuin kirjaamisvelvollisuuden alaisista kirjattavista erityisistä oikeuksista. Omistajatiedon lisäksi haltijaviraston, liikelaitoksen tai rahaston on ilmoitettava rekisteriin muistutustietona myös haltija ja haltijan yhteisötunnus.

Tarkoituksena on, että kaikista valtion omistamista kiinteistöistä ja muista rekisteriyksiköistä sekä valtiolle kuuluvista erityisistä oikeuksista olisi omistaja- ja haltijatieto lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä. Tavoitteena olisi hyödyntää olemassa olevaa järjestelmää niin, että kaikki valtion omistamat kiinteistöt ja muut rekisteriyksiköt sekä valtiolle kuuluvat erityiset oikeudet voidaan aina selvittää yleisen lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin avulla, eikä perusteita tai tarpeita oman erillisen omistaja- ja haltijarekisterin perustamiselle tämän vuoksi ole.

Omistaja ja haltijatietojen ilmoittamisvelvollisuus koskee kaikkea haltijaviraston hallinnassa jo olevaa ja sille tulevaa kiinteistövarallisuutta. Asetuksella säädettäisiin, että rekisteri-ilmoitus tulisi tehdä viipymättä saannon jälkeen. Lainhuudatettavan kiinteistön lainhuutoa ja kirjaamisvelvollisuuden alaisen maanvuokra- tai käyttöoikeuden kirjaamista tulee myös hakea viipymättä, mutta viimeistään maakaaren edellyttämän kuuden kuukauden kuluessa saannosta.

Lisäksi pykälän 2 momentissa todettaisiin selvyiden vuosi, että haltijatieto merkitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin muistutustietona. Muistutustietona merkitään myös lainhuudatuksen ulkopuolella olevan kiinteistön ja muun rekisteriyksikön omistajatieto. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin voidaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annetun asetuksen (960/1996) 13 §:n 7 ja 8 kohtien nojalla merkitä muistutustietona seuraavat tiedot: 7) lainhuudatuksen ulkopuolelle jäävän kiinteistön omistaja ja kiinteistöä hallinnoiva viranomainen; sekä 8) muu oikeutta tai rasiutusta koskeva tieto, joka on säädetty merkittäväksi lainhuutoja kiinnitysrekisteriin tai sitä vastaaviin aikaisempiin rekistereihin taikka joka selventää kirjausta.

Kun valtion omistaman kiinteistön hallinta jakautuu useammalle virastolle ja laitokselle, voidaan kaikki haltijat merkitä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin muistutustietona. Tällaisissa tilanteissa tulisi kuitenkin aina harkita, olisiko tilan lohkominen hallintarajojen mukaisesti tarkoituksenmukaista.

Pykälän 3 momentin mukaan haltijatieto olisi muutettava viipymättä myös silloin, kun kiinteistön hallinta siirtyy valtion sisällä haltijalta toiselle. Ilmoituksen tekemisestä olisi vastuussa saava haltijavirasto, liikelaitos tai rahasto. Viraston tai laitoksen, jonka kautta varallisuus siirtyy, ei kuitenkaan olisi välttämätöntä ilmoittaa muutosta, jos tarkoituksena on tehdä siirto edelleen ns. lopulliselle haltijavirastolle ja tämä tekee muutosilmoituksen viipymättä.

Pykälän 4 momentissa edellytettäisiin, että haltijatieto tulee pitää ajan tasalla. Kiinteistövarallisuuden luetteloinnista ei tässä vaiheessa säädettäisi, vaan viraston pitäisi muutenkin pitää varallisuudesta sellaisia luetteloita, jotka se katsoo tarpeelliseksi tehtäviensä hoitamisen kannalta tai jotka ovat esimerkiksi kirjanpidon hoitamisen kannalta välttämättömiä.

9 § *Kiinteistövarallisuuden vuokraus*. Kiinteistövarallisuuden vuokrausta koskevasta menettelystä ehdotettaisiin säädettävän jatkossa hankintamenettelystä erillään. Hankintamenettelystä säädettäisiin 4 §:ssä.

Pykälän 1 momentin mukaisesti virastojen ja laitosten tulisi ensisijaisesti vuokrata käyttöönsä tarvitsema kiinteistövarallisuus valtion omistamasta kiinteistövarallisuudesta. Kuitenkin perustellusta syystä tilat voitaisiin vuokrata myös jo valtion aiemmin ulkopuoliselta vuokraamasta kiinteistövarallisuudesta. Jatkossa kiinteistövarallisuutta ulkopuolelta valtion tarpeisiin vuokraisi Senaatti-kiinteistöt, joka edelleen vuokraa tilan virastoille ja laitoksille. Tällä hetkellä valtion ulkopuolelta virastojen ja laitosten itse vuokraaman toimitilan kustannus on 150 milj. euroa vuodessa.

Perustellulla syyllä tarkoitettaisiin esimerkiksi tilanteita, joissa 1 momentissa viimeksi mainittu tila vastaisi paremmin viraston tai laitoksen käyttötarvetta tai edistäisi valtion toimitilastrategian tavoitteiden toteutumista taikka sopivaa omaa tilaa ei olisi vapaana tai kohtuujassa vapautettavissa. Esimerkiksi myös jo aiemmin ulkopuolelta vuokrattujen tilojen yhteiskäyttö valtion eri toimijoiden kesken voisi olla perusteltua. Valtion ei olisi myöskään perusteltua rakennuttaa sellaista uutta toimitilaa, jota voitaisiin kannattavasti vuokrata ulkopuoliselta. Asiasta säädettäisiin pykälän 1 momentissa. Sääntely olisi yhdenmukainen valtion toimitilastrategian kanssa.

Ennen kuin virasto tai laitos vuokraisi käyttöönsä edellä mainittua kiinteistövarallisuutta, sen tulisi pykälän 2 momentin nojalla, nykyisen asetuksen 4 §:ää vastaavasti, selvittää vuokraamisen tarpeellisuus ja siitä aiheutuvat kustannukset.

Selvitystyö on yleensä tehty yhdessä Senaatti-kiinteistöjen kanssa, vaikka tätä ei ole säädöksessä suoraan todettu. Jatkossa aiemmasta sääntelystä poiketen viraston tai laitoksen tulisi selvittää vaihtoehdot valtion toimitila-asiantuntijana toimivan Senaatti-kiinteistöjen kanssa, mistä myös säädettäisiin momentin 2 kohdassa. Senaatti-kiinteistöjen tehtävänä on tarjota virastojen tarpeiden mukaisia tilapalveluja, tuoda tietoa valtion tilojen ja tilankäytön tilanteesta ja valtion kokonaisedusta sekä levittää innovaatioita ja parhaita käytäntöjä valtionhallinnossa. Muutos lisäisi Senaatti-kiinteistöjen mahdollisuuksia hallinnoida valtion kiinteistövarallisuutta ja yhteen sovittaa valtionhallinnon tilatarpeita.

Jos virasto tai laitos kokisi, ettei 1 momentissa tarkoitettu kiinteistövarallisuus vastaisi sen käyttötarvetta, virasto tai laitos voisi 3 momentin nojalla selvittää vaihtoehtoiset tavat käyttötarpeensa tyydyttämiseen. Myös tämä selvitys tulisi toteuttaa Senaatti-kiinteistöjen kanssa. Vaihtoehtoisia tapoja olisi ensinnäkin arvioitava niiden käytön tarkoituksenmukaisuuden ja kustannusten näkökulmasta. Kriteereissä olisi huomioituna esimerkiksi taloudelliset ja toiminnalliset tekijät sekä tilankäytön tehokkuus ja muut mahdolliset erityiset tekijät. Toiminnalliset tekijät määräytyisivät kulloinkin vuokralaisena toimivan viraston tai laitoksen substanssin näkökulmasta. Tilojen tulisi tukea viraston tai laitoksen työnteon tapoja ja kustannustehokasta toimintaa. Tilatehokkuutta ohjaavana asiakirjana toimisi valtion toimitilastrategia.

10 § *Valtion kokonaisedun arviointi.* Vuokrattavan kiinteistövarallisuuden valintaa tulisi arvioida valtion kokonaisedun kannalta, jos virasto tai laitos ja Senaatti-kiinteistöt olisivat erimielisiä siitä, mikä vaihtoehdoista vastaa parhaalla tavalla viraston tai laitoksen tarpeeseen. Valtion kokonaisedun arvioimiseksi viraston tai laitoksen tulisi pyytää asiassa valtiovarainministeriöltä lausunto. Valtiovarainministeriön toimivalta asiassa perustuisi valtiovarainministeriöstä annetun valtioneuvoston asetuksen (610/2003) 1 §:n 10 kohdassa ministeriölle määriteltyihin tehtäviin. Mainitun säännöksen mukaan valtiovarainministeriön tehtävänä on valtion omaisuuden omistamisen ja hallinnan yleiset perusteet ja toimitilojen järjestämisen yleinen ohjaus.

Valtion kokonaisetua arvioidaisiin esimerkiksi tilaratkaisun vaikutuksella työn tuotavuuteen, valtion nettomääräisiin tilakustannuksiin sekä tilojen yleispätevyydellä ja saatavilla synnergiahäydyillä, yhteiskuntavastuun toteutumisella ja kiinteistövarallisuuteen sidotun pääoman vapautumisella.

Valtion kiinteistöstrategian mukaan valtion kokonaisedulla tarkoitetaan taloudellisten vaikutusten lisäksi myös esimerkiksi ”sosiaalisia, ympäristöllisiä ja kulttuuriperinnön vaalimiseen liittyviä seikkoja sekä muita yhteiskunnallisia näkökohtia kuten yhdyskuntarakenteen eheyttämistä, elinkaariajattelua, kestävää kehitystä, energiatehokkuuden edistämistä sekä toimivia kiinteistömarkkinoita”. Kokonaisetua tulisi tarkastella niin lyhyellä kuin pitkällä aikajänteellä. Valtion toimitilastrategian mukaisesti valtion kokonaisetua varmistettaessa tilaratkaisuja ei tarkastella vain yksittäisen toimijan kannalta. Vaihtoehtojen seuraukset on arvioitava ”läpinäkyvästi valtiosyhteisön ja koko valtionalouden näkökulmasta”. Toimitilojen ja niistä aiheutuvien kustannusten tulee olla oikeassa suhteessa todelliseen tilantarpeeseen.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin tilanteista, joissa virasto tai laitos haluaisi edelleen poiketa valtiovarainministeriön lausunnossa esitetystä arviosta valtion kokonaisetua toteuttavasta vaihtoehdosta. Tällaisessa tilanteessa viraston tai laitoksen tulisi saattaa asia oman hallinnonalansa ministeriön ratkaistavaksi. Asetuksen valmistelussa on arvioitu erilaisia vaihtoehtoja erimielisyyksien ratkaisuun soveltuviksi toimijoiksi. Hallinnonalan ministeriötä voidaan perustella muun muassa sen ohjaustehtävän, hallinnontason sekä viraston tai laitoksen substanssin tuntemuksen näkökulmasta.

Pykälän 3 momentin mukaan ministeriön olisi tuotava asia raha-asiainvaliokunnan käsiteltäväksi, jos sopimuksesta aiheutuisi sopimuskaudella valtiolle menoja yli 5 milj. euroa tai sopimukseen liittyisi muutoin valtion kokonaisedun kannalta periaatteellisesti tärkeitä ehtoja. Ehdotettu momentti on lähinnä informatiivinen, sillä asioiden käsittelystä valtioneuvoston raha-asiainvaliokunnassa annetun valtioneuvoston määräyksen 2.1.3. kohdan mukaan raha-asiainvaliokunnan käsittelyyn on tuotava asiat, joissa on kysymys sitoutumisesta vähintään 5 milj. euron arvoiseen useampaa vuotta koskevaan sopimukseen, kuten esimerkiksi uuden toimitilan vuokraukseen. Lisäksi määräyksen 2.1.7. kohdan mukaan valiokunnan käsittelyyn on tuotava asiat, joihin sisältyy poikkeuksellinen taloudellinen periaatekysymys. Sääntely ehdotetaan sisällytettäväksi kuitenkin asetukseen, koska tarkoituksena on, että raha-asiainvaliokunta ottaisi hallinnonalasta vastaavan ministeriön toiminnasta ulkopuolisena tahona kantaa arvoltaan merkittäviä sopimuksia koskeviin erimielisyyksiin.

Jos raha-asianvaliokunta ei puoltaisi esittelevän ministerin ratkaisua, asia siirtyisi valtioneuvoston ohjesäännön (262/2003) 8 §:n nojalla valtioneuvoston yleisistunnon ratkaisutavaksi.

11 § Vuokraus ulkopuoliselta. Pykälässä säädettäisiin tilanteista, joissa virasto tai laitos päätyisi vuokraamaan tilat ulkopuoliselta toimijalta. Tarkoituksena on, että jatkossa valtiolla olisi tilojen vuokrauksessa keskitetysti vain yksi hankintayksikkö, Senaatti-kiinteistöt, joka toimisi suhteessa ulkopuoliseen toimijaan. Ehdotuksen mukaan Senaatti-kiinteistöt solmisi sopimuksen valtiolle vuokrattavasta ulkopuolisesta tilasta ulkopuolisen toimijan kanssa. Tätä voidaan perustella Senaatti-kiinteistöjen tehtäväkentällä ja asiantuntijaroolilla sekä tarpeella ohjata asetuksen 9 §:n mukaisesti virastoja ja laitoksia käyttämään valtion omistamaa kiinteistövarallisuutta. Senaatti-kiinteistöt tekisivät edelleen vuokrausta koskevan sopimuksen viraston tai laitoksen kanssa.

Ulkopuoliselta kiinteistövarallisuuden vuokraamisesta sopiminen rajaaminen Senaatti-kiinteistöjen tehtäväksi olisi perusteltua ja sen tila-asiantuntijatehtävään kuuluva. Samalla vältetään tilanteita, joissa ulkopuolelta pitkällä vuokrasopimuksella vuokrattua tilaa siirtyisi viraston tai laitoksen myöhemmän tilatarpeen muutoksen seurauksena Senaatti-kiinteistöjen vastuulle.

Säännöksellä ei luotaisi Senaatti-kiinteistöille toimivaltaa tehdä päätöstä ulkopuoliselta vuokrattavasta tilasta, vaan tilan vuokrausta koskevat ratkaisut tulisi tehdä ehdotetun asetuksen 2, 9 ja 10 §:n mukaisesti.

12 § Vuokrasopimuksen irtisanominen ja investoinnin maksaminen. Pykälässä säädettäisiin viraston tai laitoksen edellytyksistä irtisanoutua Senaatti-kiinteistöjen kanssa tekemästään vuokrasopimuksesta, joka on tehty valtion omistamasta tilasta.

Viraston tai laitoksen ja Senaatti-kiinteistöjen keskinäiset valtion tiloja koskevat vuokrasopimukset olisivat jatkossa pääsääntöisesti toistaiseksi voimassaolevia ja irtisanottavissa 12 kuukauden irtisanomisajalla. Mikäli virasto tai laitos irtisanoo sille vuokratun valtion tilaa koskevan vuokrasopimuksen, tila siirtyy 12 kuukauden irtisanomisajan jälkeen Senaatti-kiinteistöjen vastuulle. Vuokrasopimuksen irtisanominen yksipuolisesti voitaisiin toteuttaa, jos tila on luovutettavissa kohtuullisin ehdoin eteenpäin esimerkiksi vuokrata toiselle.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin, että viraston tai laitoksen ja Senaatti-kiinteistöjen keskinäinen valtion kiinteistövarallisuuden vuokrasopimus on irtisanottavissa viraston tai laitoksen toimesta 12 kuukauden irtisanomisajalla, jos vuokrattu kiinteistövarallisuus on kohtuullisin ehdoin luovutettavissa eteenpäin.

Pykälän 1 momentissa mukaista 12 kuukauden irtisanomisajan irtisanomismahdollisuutta ei sovellettaisi yleisiltä vuokramarkkinoilta valtiolle vuokrattujen tilojen vuokrasopimukseen tai liikelaitoslain mukaisiin Senaatti-kiinteistöjen in house -piiriin ulkopuolisiin asiakkaisiin.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin sellaisista tilanteista, joissa Senaatti-kiinteistöt on tehnyt vuokrasopimuksen kohteeseen viraston tai laitoksen tarpeisiin perustuvia investointeja. Säännöksen mukaan sopimuksesta irtautuminen olisi mahdollista maksamalla investoinnin jäännösarvo niissä tapauksissa, joissa tehtyä investointia ei voida suoraan ja täysimääräisesti hyödyntää seuraavan tiloja vuokraavan toimesta.

13 § Vuokra- ja tilatietojen toimittaminen. Tällä hetkellä valtion toimitiloista ei ole kootuna kattavaa ja seikkaperäistä tilatietoa, jota voisi hyödyntää esimerkiksi tilatehokkuuden parantamisessa. Tarkastusvaliokunta on todennut valtionhallinnon toimitilojen vuokrausta Senaatti-kiinteistöiltä koskevassa mietinnössään (TrVM 5/2014 vp) tilatehokkuuden toteutumisen edellyttävän, että ”valtiovarainministeriöllä ja eduskunnalla on käytössään riittävän kattava ja seikkaperäinen tieto mm. toimitilojen määrästä, kuluista ja muista tilatehokkuuteen vaikuttavista tekijöistä, jotka perustuvat yhtenäiseen kustannusten seurantaan ja raportointiin”. Valiokunnan mukaan Senaatti-kiinteistöjen käyttämän raportoinnin tietopohjaa ja raportoinnin sisältöä on olennaisesti parannettava.

Pykälässä säänneltäisiin virastojen ja laitosten velvollisuudesta luovuttaa tämän asetuksen nojalla laadittuja vuokrasopimuksiaan, käytössään olevien toimitilojen tilatehokkuutta koskevat sekä muut tilanhallinnassa tarvittavat tiedot valtiovarainministeriölle tai tämän määräämälle toimijalle. Sääntelyllä varmistettaisiin yhtenäisen ja kattavan tietovarannon kokoaminen. Valtiovarainministeriön määräämänä ja tehtävien puolesta luontevana tiedon kokoajana voisi toimia esimerkiksi Senaatti-kiinteistöt.

14 § Voimaantulo. Asetuksen ehdotetaan tulevan voimaa X päivänä X kuuta 2015. Asetuksella kumottaisiin aiempi valtion kiinteistövarallisuuden hankinnasta, hallinnasta ja hoitamisesta annettu valtioneuvoston asetus.

Pykälään sisältyvällä siirtymäsäännöksellä täydennettäisiin ehdotettua 3 §:n haltijavirastoja koskevaa luetteloa siten, että myös Luonnonvarakeskus toimisi haltijavirastona vuoden 2015 loppuun asti. Ehdotetulla poikkeuksella varmistettaisiin, että Maa- ja elintarviketalouden tutkimuskeskuksen, Metsäntutkimuslaitoksen, Riista- ja kalatalouden tutkimuslaitoksen sekä Maa- ja metsätalousministeriön tietopalvelukeskus Tiken tilastotuotannon yhdessä 1.1.2015 alkaen muodostama Luonnonvarakeskus pystyy toimimaan siirtymäkaudella.

Siirtymäsäännöksiin sisältyisi selvyiden vuoksi myös säännös siitä, että ennen asetuksen voimaantuloa tehtyihin vuokrasopimuksiin sovellettaisiin asetuksen voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä. Siten esimerkiksi Senaatti-kiinteistöjen rooli keskitettynä hankintayksikkönä vuokrasopimuksia tehtäessä toteutuisi uusia sopimuksia laadittaessa.

Työryhmän ehdotus ja vertailua nykymalliin sekä yhtiömalliin - Vuokrien määrättyminen

Liite 3

Tekijät:	Työryhmän ehdotus: omakustannusmalli	Nykymalli	Markkinamalli	Huomioita:
Oletukset/pääpiirteet:	Senaatti-kiinteistöt toimii in house - liikelaitoksena omakustannusperiaatteella: oman pääoman tuoton sijasta valtion velanoton kustannus. Omien tilojen käyttö pääsääntö ja tilojen hankinnan keskittäminen.	Senaatti-kiinteistöt toimii in house - liikelaitoksena markkinoille vertautuvin liiketaloudellisin perustein. Ei tarjota palveluja (merkittävässä määrin) valtion ulkopuolisille. Omien tilojen käyttö selvitetään ensimmäisenä.	Senaatti-kiinteistöt toimii in house - liikelaitoksena markkinoille vertautuvin liiketaloudellisin perustein. Ei tarjota palveluja (merkittävässä määrin) valtion ulkopuolisille. Tilojen hankinta vapaa.	Markkinamallin versio: Senaatti valtionomisteisena yhtiönä ilman in house - asemaa (valtion asiakkailla ei erityisasemaa)
Vuokrien määrättyminen peruste	Omakustannusperuste: nykyvuokra alennettuna -7 %:lla. Tulevissa investoinneissa pääomavuokra keskimäärin 6,5 % investoidusta pääomasta. Sama kohtelu toimisto- ja käyttösidonnaisille tiloille.	Kohtuullinen markkina- vuokra toimistotiloissa, käyttösidonnaisissa tiloissa pääomavuokra keskimäärin 7 % investoidusta pääomasta.	Markkinavuokra, voiton tavoittelu yksittäisissä kilpailutilanteissa (toimistot). Noin puolet tiloista (vuokrien määrässä mitattuna) ei ole kilpailutilanteessa (käyttösidonnaiset tilat). Näissä pääomavuokra keskimäärin 9 % investoidusta pääomasta.	Omakustannusmallin versio: Toimistotiloissa markkinavuokra ja käyttösidonnaisissa tiloissa omakustannusperuste
Vuokramalli (pääsääntö)	Kokonaisvuokra: sisältää pääoma- ja ylläpitovuokran	Kokonaisvuokra: sisältää pääoma- ja ylläpitovuokran	Kokonaisvuokra: sisältää pääoma- ja ylläpito-vuokran. Lisäksi erilaisia rahoitukseen liittyviä malleja, mm. leasing	Puolustusvoimilla tällä hetkellä pääomavuokrasopimus (suhteessa Senaattiin).

Työryhmän ehdotus ja vertailua nykymalliin sekä yhtiömalliin: vuokrien määrätyminen

Tekijät:	Työryhmän ehdotus: omakustannusmalli	Nykymalli	Markkinamalli	Huomioita:
Pääoma- vuokran määrätyminen (% investoi- dusta pääomasta)	Oman pääoman kustannus: 1,7 % Vieraan pääoman kustannus 3 % (2013) = 2,2 % Poistot 3-3,5 % Riski 1 % tai 2 % Toiminnan kulut 0,3 % = 6,5 % (vaihteluväli 6-8 %)	Oman pääoman tuotto 3 % Vieraan pääoman kustannus 3% (2013) = 3 % Poistot 3-3,5 % Riski 1 % -> (toteuma 2013 2,3 %) = 7 % (vaihteluväli 6-9 %)	Opo tuotto 6 % Vpo kustannus 3 % (2013) = 5 % Poistot 3 -3,5 % Riski 2 % -> = 9 % (vaihteluväli 6 – 12%)	Toteutuneita oman pääoman tuottoja 2013: Sponda 7,2 % Citycon 8,0 % Technopolis 6,2 %
Oman PO:n kustannus	Oman pääoman kustannus = valtion velanoton kustannusta vastaava vaihtoehtoiskustannus (4 v ka 1,7 %)	Tyydytään matalaan oman pääoman tuottoon (3-4 %).	Markkinoille vertautuva, mutta mallillinen oman pääoman tuottovaade (6 %)	
Riskit	Tekniset riskit (tulipalo, vesi jne.) Jatkokäyttömahdollisuudet (sijainti, tilan ominaisuudet)	Tekniset riskit Jatkokäyttömahdollisuudet	Tekniset riskit Jatkokäyttömahdollisuudet Vajaakäyttöasteen nousu	In house- maailmassa asiakkaan maksukyky ei ole riski
Ylläpitovuokran määrätyminen	Kiinteistökaava: vuosikorjaukset, energia, verot, kiinteistönhoito, hallinto yms. Senaatti-tasolla	Kiinteistökaava: vuosikorjaukset, energia, verot, kiinteistönhoito, hallinto yms. Senaatti-tasolla	Kiinteistökaava: vuosikorjaukset, energia, verot, kiinteistönhoito, hallinto yms. Senaatti- tasolla	Ylläpidon tehokkuutta voidaan verrata markkinoihin kaikissa malleissa.

Työryhmän ehdotus ja vertailua nykymalliin sekä yhtiömalliin – Tuloutus ja budjetointi

Tekijät:	Työryhmän ehdotus: omakustannusmalli	Nykymalli	Markkinamalli	Huomioita:
Tuloutus talousarvioon	<p>Perustuu oman pääoman vaihtoehtokustannukseen ja omaisuuden myyntivoittoon</p> <p>Omavaraisuusastetavoite 60 %:iin</p> <p>Arvio vuotuisesta tuloutuksesta: noin 50 milj. eur + myyntivoitot</p>	<p>Perustuu vuokraus-toiminnan tulokseen ja omaisuuden myyntivoittoon</p> <p>Omavaraisuusaste n. 65 % (v. 2013). Tavoite 60 %</p> <p>Tuloutus: 90 milj. eur + myyntivoitot (2013)</p>	<p>Perustuu vuokraustoiminnan tulokseen ja omaisuuden myyntivoittoon</p> <p>Omavaraisuusaste max. 50 %</p> <p>Arvio: noin 135 milj. eur + myyntivoitot</p>	<p>Nykymallissa kuluvan vuoden tuloutustavoitetta on nostettu kevään kehyspäätöksen mukaisesti myynnin lisätuloutuksena 100 milj. eurosta 140 milj. euroon.</p>
Vuokramenojen budjetointi	<p>Oman pääoman kustannuksen tarkastelu 4 vuoden välein -> vuokrien alennukset/korotukset.</p> <p>Vastaava leikkaus/lisäys virastojen toimintamenoihin (budjettineutraali).</p> <p>Uusien vuokrasopimusten vaikutukset tapauskohtaisesti.</p>	<p>Uusien vuokrasopimusten vaikutukset (investoinnit, perusparannukset yms.) tapauskohtaisesti.</p>	<p>Uusien vuokrasopimusten vaikutukset (investoinnit, perusparannukset yms.) tapauskohtaisesti.</p>	<p>Kaikissa malleissa vieraan pääoman kustannuksen riski Senaatilla.</p>
Investointien rahoitus	<p>Lainalla. Lainat käytännössä vain Valtiokonttorin kautta, valtion velanoton kustannus</p>	<p>Lainalla. Lainat käytännössä vain Valtiokonttorin kautta, valtion velanoton kustannus. Nyt lainat rahoituslaitoksilta ja valtiolta.</p>	<p>Lainalla, yleisten lainamarkkinoiden taso, ja/tai toiminnan tulouttamattomilla tuloksella.</p>	<p>Esitys Valtiokonttorin kautta tehtävästä lainanhankinnasta tehty. Ehdotettu voimaantulo 1.1.2015.</p>

Työryhmän ehdotus ja vertailua nykymalliin sekä markkinamalliin – Tilojen hankinta

Tekijät:	Työryhmän ehdotus: omakustannusmalli	Nykymalli	Markkinamalli	Huomioita:
<p>Omien tilojen käyttö, tilojen hankinta ja vuokraaminen ulkopuoliselta</p>	<p>Ensisijaisesti käytetään valtion omistamaa tai vuokraamalla hallitsemaa tilaa. Jos valtiolla ei ole sopivaa tilaa, Senaatti-kiinteistöt hankkii/vuokraa asiakkaan tarpeeseen sopivat tilat. Tarpeettomat tilat myydään.</p> <p>Tilojen hankinnassa suhteessa markkinoihin on vain yksi hankintayksikkö.</p>	<p>Valtion omistaman tai käytöstä vapautuvan toimitilan käyttömahdollisuus selvitetään. Jos valtiolla ei sopivaa tilaa, pääsääntöisesti Senaatti-kiinteistöt hankkii/vuokraa markkinoilta tarpeeseen sopivan tilan ja edelleen vuokraa sen käyttäjälle. Tarpeettomat tilat myydään. Virastot voivat myös vuokrata tiloja ulkopuoliselta suoraan.</p>	<p>Valinta valtion omistamien ja ulkopuolisten tilojen välillä vuokralaiselle vapaa. Tarpeettomat tilat myydään. In house-asema rajoittaa tyhjän tilan vuokraamista ulkopuolisille.</p>	<p>Markkinamallin versio: Senaatti valtionomisteisena yhtiönä ilman in house - asemaa (valtion asiakkaila ei erityisasemaa), ulosvuokraus ilman rajoitteita.</p>
<p>Tilojen valintaa koskevien erimielisyyksien ratkaisun valtion kokonaisetu</p>	<p>Sitoutuminen vähintään 5 milj. euron vuokrasopimukseen (sis. alv) käsitellään raha-asiainvaliokunnassa (toistaiseksi voimassa olevissa sopimuksissa 10 vuoden vuokratuotannus). Jos virasto ja Senaatti-kiinteistöt ovat erimielisiä valittavasta tilasta, on pyydyttävä VM:ltä lausunto. Jos virasto haluaa edelleen poiketa VM:n lausunnonsta, ministeriön on tuotava asian rahakuntaan. Jos RV ei puolla, VN ratkaisee.</p>	<p>Sitoutuminen vähintään 5 milj. euron vuokrasopimukseen (sis. alv) käsitellään raha-asiainvaliokunnassa. Eri erillistä erimielisyyksien ratkaisumenettelyä.</p>	<p>Virastoilla vapaus valita. Sitoutuminen vähintään 5 milj. euron vuokrasopimukseen (sis. alv) käsitellään raha-asiainvaliokunnassa.</p>	<p>Tyypillisesti noin 100 hengen ja sitä suuremman viraston vuokrakustannukset 10 vuodelle ylittävät 5 milj. euron kynnyksen.</p>

Työryhmän ehdotus ja vertailua nykymalliin sekä markkinamalliin – Sopimusjoustot

Tekijät:	Työryhmän ehdotus: omakustannusmalli	Nykymalli	Markkinamalli	Huomioita:
<p>Kuka valtiolla saa tehdä vuokra-sopimuksia</p>	<p>Virastot tekevät jatkossa vuokrasopimuksia vain Senaatti-kiinteistöjen kanssa (valtion omat tilat ja ulkopuoliset tilat).</p> <p>Otetaan käyttöön valtion yleiset sopimusehdot.</p>	<p>Vuokrasopimukset tehdään ensisijaisesti Senaatti-kiinteistöjen kanssa (ulkoisten toimijoiden kanssa tehtyjen sopimusten arvo n. 150 M e/ v).</p> <p>Nykyisin käytössä lukuisa määrä erilaisia sopimusehtoja</p>	<p>Virastot tekevät vuokrasopimukset pääsääntöisesti vuokranantajan kanssa. Senaatti- kiinteistöt voi edelleen tarjota edelleenvuokrauspalvelua.</p>	
<p>Vuokran tarkistus (voimassa olevat vuokrasopimukset)</p>	<p>Elinkustannusindeksi vuosittain (päättökset ja budjetointi osana TAE-käsittelyä).</p> <p>Oman pääoman kustannuksen tarkistus neijän vuoden välein kehyyksen rytmissä (budjettineutraali).</p>	<p>Elinkustannusindeksi vuosittain.</p>	<p>Elinkustannusindeksi vuosittain.</p>	
<p>Vuokrasopimusten pituus</p>	<p>Pääsääntö toistaiseksi voimassa olevat sopimukset</p>	<p>Uusien sopimusten kesto keskimäärin 10-15 vuotta</p>	<p>Sopimusten kesto vaihtelee, 5-30 vuotta</p>	

Työryhmän ehdotus ja vertailua nykymalliin sekä markkinamalliin – Sopimusjoustot

Tekijät:	Työryhmän ehdotus: omakustannusmalli	Nykymalli	Markkinamalli	Huomioita:
Vuokrasopimusten irtisanominen	<p>Irtisanomisaika 12 kk*). Vain valtion omat tilat.</p> <p>Tiloista, joissa tehty asiakkaan tarpeisiin perustuva investointi, irtautuminen maksamalla lisäksi investoinnin jäännösarvo.</p> <p>Tila jää Senaatti-kiinteistöjen vastuulle.</p>	<p>Vuokrasopimukset markkinoiden yleisten ehtojen mukaan.</p> <p>Irtautuminen kesken sopimusten poikkeustapauksissa (kun uusi vuokralainen olemassa tai hallituksen päätöksissä talpo-linjauksen mukainen kerta-korvaus perustuen jäljellä olevaan vuokraan)</p>	<p>Vuokrasopimukset markkinoiden yleisten ehtojen mukaan.</p> <p>Irtautuminen kesken sopimusten poikkeustapauksissa, kertakorvaus perustuen jäljellä olevaan sopimuskauteen tai muu sovittu korvaus.</p>	<p>*) Asiakkaan halutessa voidaan tehdä pitkäaikaisempia sopimuksia</p>
Vuokratietojen kerääminen ja hyödyntäminen	<p>Kaikki sopimukset (omista ja ulkopuoliselta vuokratuista tiloista) Senaatti-kiinteistöjen hallinnoitavissa – tiedot keskitetty.</p>	<p>Keskitetty vuokratieto ei ole kattavaa (kattavuus n. 50 % tiloista). Sopimusmääristä ei ole kattavaa käsitystä .</p>	<p>Vuokratiedot ovat liikesalaisuuksia. Kattava tieto lähinnä omistetuista kiinteistöistä.</p>	<p>Mahdollinen siirtymäaika ulkopuolisten kanssa tehdyissä sopimuksissa</p>



VM:N
JULKAISUSARJAN
TEEMAT:

Budjetti
Hallinnon kehittäminen
ICT-toiminta
Kunnat
Ohjaus ja tilivelvollisuus
Rahoitusmarkkinat
Taloudelliset ja
talouspoliittiset
katsaukset
Valtion työmarkkinalaitos
Verotus

VALTIOVARAINMINISTERIÖ
Snellmaninkatu 1 A
PL 28, 00023 VALTIONEUVOSTO
Puhelin 0295 160 01
Telefaksi 09 160 33123
www.vm.fi

29/2014
Valtiovarainministeriön julkaisuja
Joulukuu 2014

ISSN 1459-3394 (nid.)
ISBN 978-952-251-626-8 (nid.)
ISSN 1797-9714 (pdf)
ISBN 978-952-251-627-5 (pdf)