



VALTIOVARAINMINISTERIÖ
FINANSMINISTERIET

Hallintovaliokunnan kuuleminen Senaatti-asioista

Kuntaministeri Sirpa Paatero
Osastopäällikkö Juha Sarkio
15.4.2021

Valtion tilatarpeet ovat muuttumassa merkittävästi 2020-luvulla - valtion kiinteistökokonaisuutta uudistetaan tavoitteellisesti

Valtion tilatarpeiden ja omistamisen uudistamisen lähtökohtia:

- Valtion kiinteistöjen omistamista ohjaa kiinteistöstrategia, joka on uudistettu keväällä 2021.
- Valtion toimitilojen rakentamista, käyttämistä ja uudistamista ohjaa toimitilastrategia, jonka valmistelu on meneillään ja valmistuu 6/2021
- Hallitusohjelmaan pohjautuva puolustushallinnon kiinteistöjä koskeva suuri uudistus saatiin voimaan 1.1.2021. Tässä yhteydessä uudistettiin valtion liikelaitoslakia (1019/2020) sekä annettiin uusi Senaatti-konsernia koskeva lainsäädäntökokonaisuus (1018/2020). Senaatti tytäryhtiöineen on valtiovarainministeriön ja puolustusministeriön ohjauksessa.
- Senaatti rakennuttaa, korjaa ja ylläpitää valtion rakennusomaisuutta ja tuottaa tilapalvelut valtion virastoille. Senaatin vuokraustoiminta virastoille on omakustannusperusteista. Senaatti vuokraa vähäisessä määrin tiloja valtion ulkopuolelle ja se on markkinaperusteista.

Valtion kiinteistökokonaisuutta uudistetaan tavoitteellisesti

Valtion vuokramallia on uudistettu merkittävästi viimeisen viiden vuoden aikana:

- Valtion tilavuokrauksessa on uudistettu vuokraperusteet niin, että siirrytään vuokrasopimuskohtaiseen vuokramalliin (aiempi virastotasoinen taso), jossa ei ole yli- eikä alihinnoittelua. Kaikki vuokrasopimukset on tarkoitus uudistaa lainsäädännön muutoksia vastaaviksi vuoden 2022 alkuun mennessä.
- Valtion toimitiloissa on sekä kasaantunutta korjausvelkaa että entistä suurempia toiminnallisia vaatimuksia. Näiden johdosta on rahoitustilanne haasteellinen myös tulevaisuudessa erityisesti turva-alalla.
- Valtion toiminnalle tarpeettomat kiinteistöt myydään ja Senaatti-kiinteistöt tulouttaa myynnit valtion budjettiin.
- Valtiovarainministeriössä on käynnistetty valmistelu lainsäädännön täsmentämiseksi niiltä osin kuin nyt on havaittu puutteita säädöksissä. Valtiovarainministeriö vastaa eduskunnan apulaisoikeusasiamiehen selvityspyyntöön 30.7.2021 mennessä ja käynnistää eduskunnan edellyttämän selonteon valmistelun niin, että se on annettavissa eduskunnalle syysistuntokaudella 2022.

Valtion kiinteistökanta on monipuolinen (2019)



Tilakustannusten jakauma hallinnonaloittain (€)



Osuus (m²)

VNK	5 %	Puolustusvoimien tiloja	49 %
OM	14 %	Toimistoja	14 %
SM	16 %	Muita	12 %
PM	34 %	Vankiloita	6 %
VM	9 %	Kulttuuriperintö-	
OKM	7 %	rakennuksia	7 %
MMM	4 %	Poliisitaloja	5 %
LVM	2 %	Oikeustaloja	3 %
TEM	5 %	Rajavartion ja	
STM	3 %	tullin tiloja	3 %
YM	1 %	Museoita	1 %

1

Valtion toimitila-
kustannukset

754 M€/v.

2

Valtion kiinteistöjen
tasearvo

4,1 Mrd. €

3

Suojeltuja
arvorakennuksia

600

4

Yksityisiltä markkinoilta
vuokrattu

Alle 1 Mm²

5

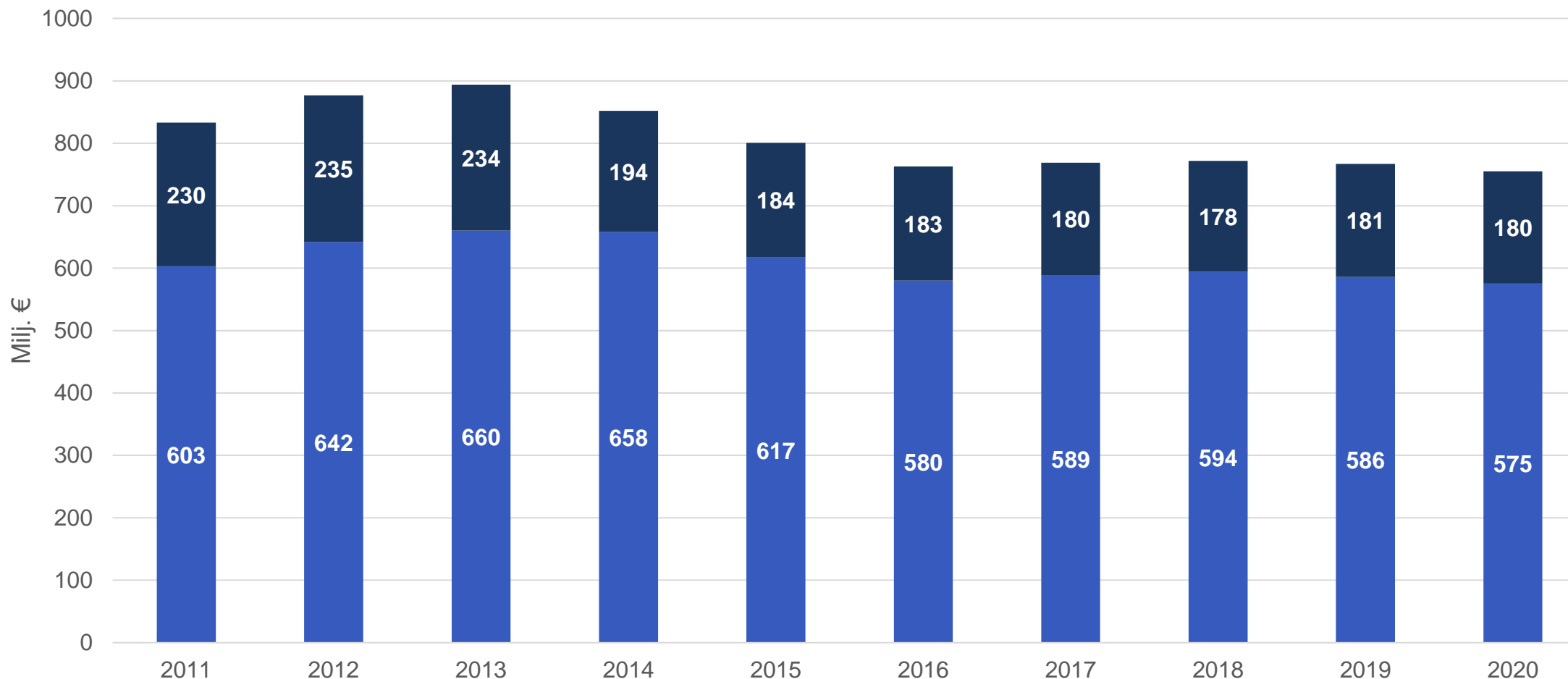
Toimitilakustannusten
osuus valtion kuluista

7 %

Valtion tilakustannukset 2011-2020

Valtion tilakustannusten kehitys (milj. €)

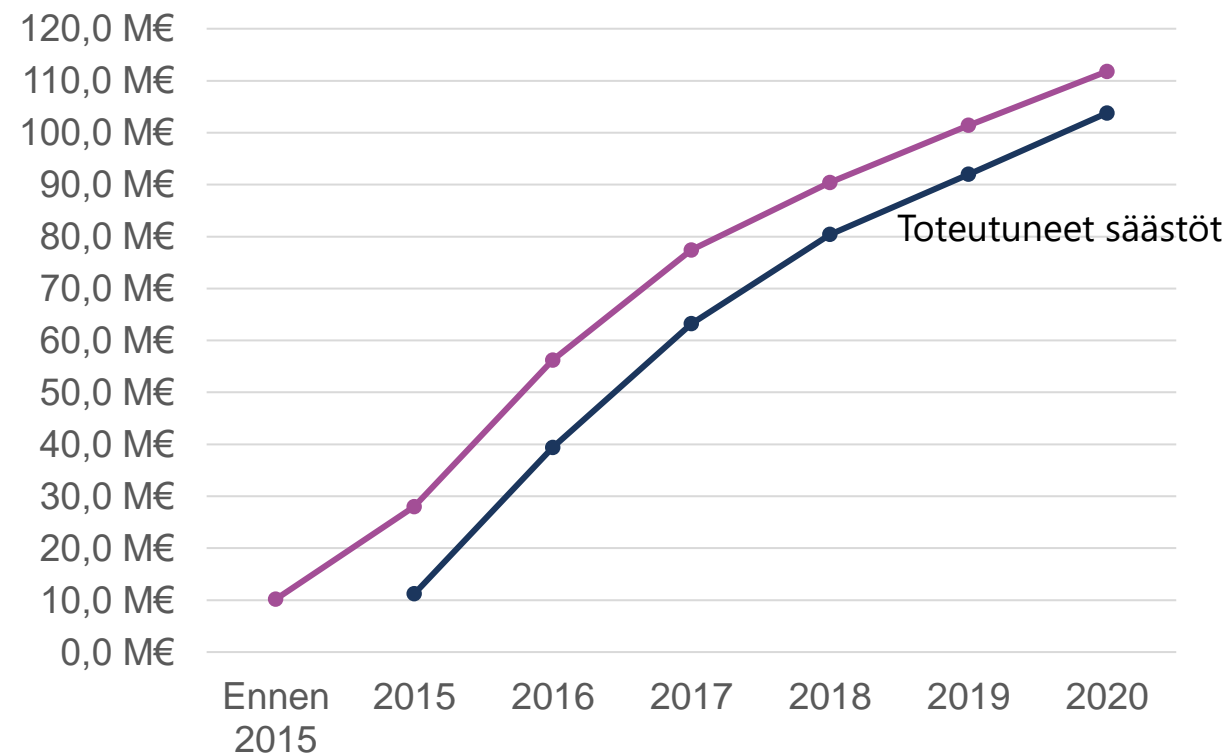
■ Vuokratilakustannukset ■ Muut tilakustannukset



Valtion toimitilakustannuksien kumulatiiviset säästöt (M€)

Sovitut säästöt *

	Sovitut säästöt	Toteutuneet säästöt
Ennen 2015	10,2 M€	
2015	17,8 M€	11,2 M€
2016	28,2 M€	28,2 M€
2017	21,2 M€	23,8 M€
2018	13,0 M€	17,2 M€
2019	11,0 M€	11,6 M€
2020	10,4 M€	11,8 M€
Yhteensä	111,8 M€	103,8 M€



*) Säästöt realisoituvat pääosin tulevaisuudessa

Kumulatiivisesti toteutunut lähes 400 M€:n säästöt!

Eduskunnan apulaisoikeusasiamiehen selvitys (7.1.2020) ja ratkaisu (6870/2019, 9.3.2021)

AOA:n selvityksen lähtökohta:

- Eduskunnan apulaisoikeusasiamies on ottanut omasta aloitteestaan tarkasteltavaksi, olisiko Senaatti-kiinteistöjen asemasta valtion virastojen ja laitosten vuokranantajana ja vuokrasopimusten tekemisestä tullut säätää lailla ottaen huomioon, että perustuslain (731/1999) 84 §:n 4 momentin mukaan valtion liikelaitosten toiminnan ja talouden yleisistä perusteista säädetään laissa.
- Lisäksi tarkastellut, vastaako Senaatti-kiinteistöt tehtävistä, joiden voidaan katsoa kuuluvan perustuslain 124 §:ssä tarkoitettujen julkisten hallintotehtävien tai perustuslain 109 §:ssä ja 118 §:ssä tarkoitettujen julkisten tehtävien piiriin.
- Valtiovarainministeriö on 12.3.2020 toimittanut oikeusasiamiehen kansliaan Senaatti-kiinteistöjen selvityksen ja oman lausuntonsa asiassa.

Kysymysten käsittely eduskunnassa Puolustuskiinteistöjen perustamisen yhteydessä

- AOA:n em. kysymyksiä käsiteltiin säädettäessä lakia Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä (1018/2020) ja muutettaessa valtion liikelaitoslakia vastaavasti.
- Perustuslakivaliokunta kiinnitti huomiota siihen, että Senaatti-konsernin tehtäviä koskeva sääntely laissa on hyvin niukkaa, eikä lakiin sisälly perustuslain 84 §:n 4 momentin kannalta riittäviä säännöksiä liikelaitoksen toiminnan ja talouden yleisistä perusteista.
 - Lailla tulee säätää ainakin liikelaitoskonsernin palvelusopimusten yleisistä perusteista ja hinnoittelun perusteista. Jos tarkoituksena on, että liikelaitos voi edellyttää viraston tai laitoksen tekevän palvelusopimuksen liikelaitoksen kanssa, myös tästä on perustuslain 84 §:n 4 momentista johtuvista syistä säädettävä lailla.
- Perustuslakivaliokunta katsoi, että Senaatti-kiinteistöjen tehtäviin sisältyy joiltain osin julkisen hallintotehtävän piirteitä.
 - Lakiin tulee lisätä asianmukaiset säännökset toimitusjohtajan virkarikosoikeudellisesta asemasta.

- Perustuslakivaliokunta kehotti varmistumaan ehdotetun sääntelyn yhteensopivuudesta EU:n valtioneuvoston sääntelyn kanssa.
- Hallintovaliokunta katsoi, että valtion liikelaitoksen ja asiakkaan välillä tehtävä palvelusopimus on luonteeltaan julkisoikeudellinen sopimus ja palvelusopimusta koskevat mahdolliset riidat ratkaistaan hallintoriitamenettelyssä.
- Eduskunta edellyttää hallituksen antavan Senaatti-kiinteistöistä, sen tytärliikelaitos Puolustuskiinteistöistä sekä koko Senaatti-konsernista vuoden 2022 syysistuntokauden alkuun mennessä kokonaisvaltaisen selonteon.

Eduskunnan apulaisoikeusasiamiehen ratkaisu 9.3.2021

- Osa Senaatti-kiinteistöjen toiminnan sääntelyn edellä todetuista puutteista on korjattu edellä selostetulla 1.1.2021 voimaan tulleella laintasoisella sääntelyllä. Muut Senaatti-konsernin toimintaan liittyvät oikeudelliset kysymykset ovat joutuneet eduskunnan määräämän selontekomenettelyn kohteiksi. Sen vuoksi asia ei tässä vaiheessa anna aiheutta muihin toimenpiteisiin taholtani kuin tämän ratkaisuni julkaisemiseen ja toimittamiseen tiedoksi valtiovarainministeriölle.
- Lisäksi pyydän valtiovarainministeriötä ilmoittamaan perjantaihin 30.7.2021 mennessä, mihin toimenpiteisiin ministeriö ja Senaatti-konserni ovat ryhtyneet Senaatti-kiinteistöjen edellä kohdissa 3.2 ja 3.3 kuvatun monopoliaseman purkamiseksi ja valtion sisäisen in house - sopimuskannan uudistamiseksi vastaamaan voimassa olevaa lainsäädäntöä. Pyydän ministeriötä samalla myös ilmoittamaan, missä laajuudessa hallintolakia ministeriön käsityksen mukaan sovelletaan Senaatti-konsernin toiminnassa.

Valtiovarainministeriön toimenpiteet

- Valtiovarainministeriö asettaa huhtikuussa säädösvalmisteluhankkeen, jossa valmistellaan tarvittavat säädökset:
 - 1) Laintasoinen virastojen ja laitoksien velvoite käyttää ensisijaisesti valtion omistamia kiinteistöjä. Valtion kiinteistöjen omistajahallinta on pääsääntöisesti Senaatti-kiinteistöillä ja Puolustuskiinteistöillä. Muiden omistamat kiinteistöt vuokrataan Senaatti-kiinteistöjen ja Puolustuskiinteistöjen kautta. (Nykyinen toimintamalli.)
 - 2) Uusi palvelusopimusasetus (SK ja PK laki 2 § 3 mom.), jossa säädetään tarkemmin palvelusopimuksista ja niiden ehtojen määräytymisperusteista. SK ja PK lain perusteella palvelut hinnoitellaan omakustannusperiaatteisesti.
 - 3) Lisäksi arvioidaan tarve luovutuslain (973/2002) muutoksille.
- Valtiovarainministeriö vastaa eduskunnan apulaisoikeusasiamiehelle toimenpiteistä 30.7.2021 mennessä.
- Valtiovarainministeriö aloittaa syyskuussa 2021 valtioneuvoston selonteon valmistelun. Selonteko annetaan eduskunnalle vuoden 2022 syysistuntokauden alkuun mennessä.
- Lisäksi valtiovarainministeriö on jo ohjannut Senaatti-kiinteistöt päivittämään sopimusehdot vastaamaan uutta lainsäädäntöä. Päivitystyön viimeistely tehdään sen jälkeen, kun uusi palvelusopimusasetus on voimassa.

Valtioneuvoston selonteon alustava sisältö jakautuu kolmeen osaan

Valtion tilahallintokokonaisuuden tarkastelu: 1) sen eri organisaatiot, 2) toimintaperiaatteet, 3) sääntely, 4) asiakkaan asema, 5) kustannukset, 6) palvelusopimukset ja niihin mahdollisesti liittyneet erimielisyydet, 7) järjestelmän vaikutuksia viranomaisten edellytyksiin hoitaa lakisääteisiä tehtäviä ja 8) tilahallinnon vastuita muun muassa toimitilojen kuntoon liittyvistä puutteista

Arvio liikelaitosmallin sopivuudesta valtion tilahallinnon organisaatiomuotona. Tuoreet arviot ovat pitäneet mallia hyvänä. VTV:n tarkastukset 13/2020, 14/2020, VNTEAS 21/2018

Arvio uuden Puolustuskiinteistöjä koskevan sääntelyn toimivuudesta erityisesti valtiovarainministeriön ja puolustusministeriön välisen ohjaustoimivallan toteutumisen osalta sekä henkilöstön aseman kehittymistä.