

HALLINTOVALIOKUNNAN LAUSUNTO 11/2003 vp

Hallituksen esitys laiksi Senaatti-kiinteistöistä

Valtiovarainvaliokunnalle

JOHDANTO

Vireilletulo

Eduskunta on 4 päivänä marraskuuta 2003 lähettäessään hallituksen esityksen laiksi Senaatti-kiinteistöistä (HE 108/2003 vp) valmistelevasti käsiteltäväksi valtiovarainvaliokuntaan samalla määrännyt, että hallintovaliokunnan on annettava asiasta lausunto valtiovarainvaliokunnalle.

Asiantuntijat

Valiokunnassa ovat olleet kuultavina

- neuvotteleva virkamies Petri Syrjänen, valtiovarainministeriö
- tarkastusneuvos Kari Kauppinen, valtiontilintarkastajien kanslia
- rajavartiolaitoksen esikunnan osastopäällikkö Tomi Vuori, tuottavuusvirkamies Pekka

Taipale ja ylitarkastaja Leena Voutilainen, sisäasiainministeriö

- ympäristöneuvos Antti Kivipelto, puolustusministeriö
- johtaja Markku Mattila, opetusministeriö
- tekninen johtaja Toivo Vainiotalo, Helsingin yliopisto
- johtaja Jari Panhelainen ja lakiasiainpäällikkö Arja Virtanen, Senaatti-kiinteistöt
- talous- ja sosiaalipoliittinen sihteeri Ilkka Alava, Valtion yhteisjärjestö VTY ry, edustan myös AKAVA-JS ry:tä
- neuvottelupäällikkö Kauko Passi, Palkansääjajärjestö Pardia ry
- asiamies, varatuomari Samuel Kopperoinen, Rakennusteollisuus RT ry.

HALLITUKSEN ESITYS

Esityksessä ehdotetaan uudistettavaksi Senaatti-kiinteistöjä koskeva laitoskohtainen laki. Mainittu lain uudistaminen johtuu valtion liikelaitoksista annetun lain antamisesta, ja se on valtion

liikelaitoksista annetun lain 2 §:n tarkoittama laitoskohtainen laki.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan vuoden 2004 alusta

VALIOKUNNAN KANNANOTOT

Perustelut

Johdanto

Valtion liikelaitoksista annettu laki (1185/2002)

on tullut voimaan 1 päivänä helmikuuta 2003. Hallituksen esityksen tarkoituksena on uudistaa Senaatti-kiinteistöjä koskeva laitoskohtainen laki uuden yleislain periaatteiden mukaisesti. Li-

säksi tavoitteena on parantaa Senaatti-kiinteistöjen edellytyksiä toimia kilpailuolosuhteissa.

Hallituksen esitystä tarkasteltaessa on syytä todeta se lähtökohta, että valtion viranomaisten on hoidettava niille kuuluvat tehtävät mahdollisimman hyvin. Niillä on oltava taloudelliset edellytykset varsinaisten tehtäviensä hoitamiseen, ja ne tarvitsevat työskentelyn edellyttämät asianmukaiset toimitilat.

Valiokunta on arvioinut hallituksen esityksen käsittelyn yhteydessä Senaatti-kiinteistöjen toimintaa ja tehtäviä myös nykyisestä järjestelmästä saatujen kokemusten perusteella.

Vuokraustoiminta liiketaloudellisin periaattein

Senaatti-kiinteistöjen tehtävänä on tuottaa toimitilapalveluja ensi sijassa budjettitalouden piirissä oleville valtion virastoille ja laitoksille. Liikelaitoslain 2 §:n 2 momentin nojalla sen on toimittava liiketaloudellisten periaatteiden sekä eduskunnan sille hyväksymien palvelutavoitteiden ja muiden toimintatavoitteiden mukaisesti. Liiketaloudellisten periaatteiden mukainen toiminta merkitsee hallituksen esityksen mukaan kiinteistöliiketoiminnassa vuokraus- ja siihen liittyvän muun palvelutoiminnan hinnoittelua siten, että toimintaan sijoitetulle pääomalle saadaan korvaus, joka vastaa kiinteistön elinkaari-kustannuksia.

Valiokunta pitää asianmukaisena, että Senaatti-kiinteistöt kykenee toimimaan liiketaloudellisin periaattein silloin, kun on kysymys toiminnasta aidossa kilpailutilanteessa.

Senaatti-kiinteistöjen toiminnot on jaettu asiakaskunnan mukaisesti neljään toimialaan: yliopistokiinteistöihin, toimistokiinteistöihin, erityiskiinteistöihin ja puolustuskiinteistöihin. Toimistokiinteistöjen toimialaa lukuun ottamatta muiden toimialojen kiinteistökanta muodostuu pääasiassa käyttäjäsidonnaisista rakennuksista. Tällaiset rakennukset on tehty yleensä tiettyä käyttötarkoitusta varten. Vuokra määräytyy kuitenkin liiketaloudellisin perustein asetettujen tuottovaatimusten mukaisesti, vaikkei aitoa vaihtoehtoa tai kilpailutilannetta toimitilojen suhteen olisikaan olemassa.

Etenkin käyttäjäsidonnaisten tilojen osalta valtio saattaa joutua maksamaan liikelaitokseen käytettävissä oleviin määrärahoihin nähden kohtuuttoman suurta vuokraa. Valiokunnan mielestä liikelaitoksen tulos- ja tuloutustavoitteet eivät ole ongelmattomia sellaisessa vuokraustoiminnassa, jossa ei ole kysymys aidoista toimitilamarkkinoista, kun otetaan vielä huomioon Senaatti-kiinteistöjen nimenomainen tehtävä tuottaa tilapalveluja valtion virastoille ja laitoksille.

Valiokunta pitää tärkeänä, että talousarvio-menettelyssä kyetään erittelemään toimitilakustannukset, jotta pystytään arvioimaan, kuinka paljon määrärahoja on käytettävissä varsinaiseen toimintaan.

Valiokunta toteaa, että kiinteistöjen markkinat, markkinahinnat ja kustannustaso vaihtelevat alueellisesti ja paikallisesti, mikä on tärkeää ottaa huomioon Senaatti-kiinteistöjen toiminnassa.

Erillisrahoituksesta

Hallituksen esitykseen sisältyvä lainmuutos lähtee siitä, ettei Senaatti-kiinteistöillä ole tuloa tuottamatonta omaisuutta. Sovellettavaksi tulevan liikelaitoslain 7 §:n mukaan valtion talousarvioon voidaan kuitenkin ottaa määräraha liikelaitokselle määrätyn, liiketaloudellisesti kannattamattoman tehtävän rahoittamista varten.

Saadun selvityksen mukaan valtion vuoden 2004 talousarvioesitystä täydennetään 1 178 000 euron lisämäärärahalla, jotta lainmuutoksesta johtuvat opiskelija-asuntojen vuokrien korotukset voidaan välttää. Nykyisin vastaava tuki on sisältynyt Senaatti-kiinteistöjen tulokseen ja siitä tuloutettavaan määrään. Eduskunnan antaman valtuutuksen perusteella Senaatti-kiinteistöt on aiemmin päättänyt jättää perimättä noin 1,1 miljoonan euron suuruiset vuokratulot 36 tontista.

Erillisrahoitusta tullaan tarvitsemaan vastaisuudessa valiokunnan käsityksen mukaan muun muassa rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten peruskorjausten vaatien sa mittavia investointeja.

Virastojen oikeus valita vuokranantaja

Valtion kiinteistövarallisuuden hankinnasta, hallinnasta ja hoitamisesta annetun valtioneuvoston asetuksen (1070/2002) 3 ja 4 § sääntelevät valtion virastojen päätösvaltaa ja hankintamenettelyä toimitilojen osalta. Virastoilla on asetuksen perusteella oikeus valita vuokranantajansa. Vaikka valiokunnalle esitetyn selvityksen mukaan ei ole suunnitelmia asetuksen muuttamiseksi tältä osin, valiokunta kiinnittää huomiota asian periaatteellisen merkityksen johdosta säädöstasoon.

Senaatti-kiinteistöjen toiminnasta

Osassa asiantuntijalausuntoja on arvosteltu Senaatti-kiinteistöjen toimintaa. Liikelaitoksen nähdään toimivan voiton maksimoimiseksi ja ot-tavan riittämättömästi huomioon käyttäjän tarpeet sekä lisäksi katsotaan vuokraneuvottelujen vaativan runsaasti aikaa.

Senaatti-kiinteistöjä koskeviin hyväksyttyihin toimintatavoitteisiin kuuluu asiakkaiden tarpeiden huomioon ottaminen. Senaatti-kiinteistöt on myös teettänyt vuosittain asiakastyytyväisyyskyselyn. Sen mukaan tyytyväisyys on jatkuvasti noussut. Valiokunta korostaa saamansa selvityksen perusteella, että Senaatti-kiinteistöjen on syytä lisätä asiakaslähtöistä toimintaa sekä

panostaa kumppanuuden kehittämiseen vuokra-laistensa kanssa.

Yksittäisenä toimintatapaan liittyvänä kysymyksenä valiokunta toteaa, että Senaatti-kiinteistöt on eräissä tapauksissa vienyt tarjouskilpailun jälkeen toimitilojen hankintaa koskevan asian markkinatuomioistuimeen, jossa toisena osapuolena on ollut valtion virasto.

On selvää, että tilanteessa, jossa Senaatti-kiinteistöt järjestää toimitilojen hankkimista koskevan tarjouskilpailun, se ei itse voi osallistua tarjouksen tekemiseen.

Lopuksi valiokunta kiinnittää huomiota niihin mahdollisuuksiin, joita toimitilahankinnat yhteistyössä kuntien ja muiden toimijoiden kanssa voivat tarjota. Todettakoon samalla, että valtion omistamalla kiinteistösijoitusyhtiö Kapi-teeli Oy:llä on käytettävissä olevan tiedon mukaan vielä ainakin jonkin verran valtion toimitilakäyttöön soveltuvia kiinteistöjä, joita voidaan ja tulisi hyödyntää yhteistoiminnassa Senaatti-kiinteistöjen kanssa.

Lausunto

Lausuntonaan hallintovaliokunta esittää,

että valtiovarainvaliokunta ottaa huomioon, mitä edellä on esitetty.

Helsingissä 21 päivänä marraskuuta 2003

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

pj. Matti Väistö /kesk
vpj. Veijo Puhjo /vas
jäs. Nils-Anders Granvik /r
Lasse Hautala /kesk
Esko Kurvinen /kok
Lauri Kähkönen /sd
Kari Kärkkäinen /kd

Rosa Meriläinen /vihr
Heli Paasio /sd
Juha Rehula /kesk
Satu Taiveaho /sd
Tapani Tölli /kesk
Ahti Vielma /kok
Tuula Väättäinen /sd.

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Ossi Lantto.