Rajavartiolaitoksen esikunta
Teknillinen osasto

12.04.2016

Eduskunnan tarkastusvaliokunta
Trv@eduskunta.fi

K 10/206 vp Hallituksen vuosikertomus

Rajavartiolaitoksen lausunto valiokunnan mietinnön TrVM 5/2014VP toteutumisen johdosta

1 Johdanto

Tarkastusvaliokunta ehdotti mietinnössään "Valtiohallinnon toimitilojen vuokraus Senaatti-kiinteistöiltä" (5/2014 vp) eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavan kannanoton:

Eduskunta edellytti, että hallitus ryhtyy toimenpiteisiin ja selvittää ***riippumattomalla*** tavalla, millä tavoin mietinnössä valiokunnan esittämät kannanotot havaittujen epäkohtien korjaamiseksi voidaan toteuttaa valtion kokonaisetua korostavalla tavalla ja tekee tarvittavat muutosehdotukset.

Vastoin tätä periaatetta Valtiovarainministeriön asettamassa työryhmässä, valtion toimitilojen hankinta ja hallinta -työryhmän, oli vain valtiovarainministeriön ja Senaatti-kiinteistöjen edustajia.

Rajavartiolaitos ehdottikin, että esitetyn ehdotuksen toimeenpano olisi keskeytetty ja tehty riippumattomalla tavalla aidosti selvitys millä tavalla valtion toimitilojen vuokrausta, hallintoa ja nykyistä voittojen tuloutusta olisi tarkoituksenmukaista muuttaa.

2. Senaatti-kiinteistöjen Rajavartiolaitokselle esittämä omakustannusperusteinen vuokrajärjestelmä

2.1 Vuokran muodostuminen

Uudessa vuokramallissa on kaksi vaihtoehtoa. Kokonaisvuokramalli, joka sisältää sekä pääomavuokran että ylläpitovuokran tai puhdas pääomavuokramalli.

Vuokramallissa *pääomavuokran* suuruus ei ole muuttunut oleellisesti vain kustannuserien nimet ja vuokran nimeäminen omakustannevuokraksi eroavat entisestä mallista. Pääomavuokran suuruus laskisi Rajavartiolaitoksen osalta 7,0 %:sta 6,8 %:iin.

Vuokramallissa ylläpitovuokra on osa kokonaisvuokraa ja lasketaan Senaatti-kiinteistöjen määrittämän pitkän aikavälin kokonaiskustannustason mukaisesti. Rajavartiolaitoksella ei ole vielä selvillä siitä, mitä riskivarauksia ja Senaatti-kiinteistöjen toiminnan kustannuksia ylläpitovuokra tulee sisältämään, mutta joka tapauksessa ylläpitovuokrakustannukset tulevat nousemaan.

Tulkitsemme edelleen omakustannevuokramallin olevan kiinteä indeksisidonnainen kokonaisvuokra, jonka läpinäkyvyys on lähes olematon ja vuokramallin muuttuessa Rajavartiolaitoksen vuokrakustannukset tulevat todennäköisesti nousemaan.

2.3 Investointien vaikutus pääomavuokraan

Suurissa investointihankkeissa investointeihin lisätyt yleiskulut ja laskennalliset rakennusaikaiset korot ovat yhteensä 5 %, joka on kohtuuttoman korkea taso. Tämä lisää huomattavasti vuokralaisen pääomavuokrien tasoa ja vääristää 6,8 %:n pääomavuokratasoa.

Pieninvestointien annuiteettivuokrien vuokraprosentti on 5 %, joka on täysin kohtuuton ja lisäksi investointilaskennassa ovat myös mukana ym. 5 % korot. Vuokralaisen tulisi olla mahdollista toteuttaa pienet toiminnalliset investoinnit joustavasti omalla kehysrahoituksellaan.

2.4 Partiomajat ja haltijavirastoasema

Vaikka valtioneuvoston asetuksessa valtion kiinteistövarallisuuden hankinnasta, vuokraamisesta, hallinnasta ja hoitamisesta Rajavartiolaitokselta poistettiin haltijavirastoasema 1.1.2018 alkaen, niin asetuksen mukaan virastolla tai laitoksella voi tilapäisesti hallinnassaan esimerkiksi rakennelmia, rakenteita, laitteita ynnä muuta sellaisia. Tämän tyyppinen varallisuuden (esimerkiksi partiomajat, tornit, laiturit) tilapäinen hallinta virastolla perustuisi esimerkiksi toiminnalliseen tarpeeseen.

Keskusteluissa Senaatti-kiinteistöjen kanssa on otettu esille Rajavartiolaitoksen hallinnassa vielä olevien partiomajojen, siltojen ja valvontatornien siirtäminen Senaatti-kiinteistöille pääomavuokralla, mikä lisäisi edelleen Rajavartiolaitoksen pääomavuokramenoja arviolta 0,5 milj. euroa vuodessa. Rajavartiolaitoksen näkemyksen mukaan syrjäisillä rajaalueilla sijaitsevien partiomajojen, siltojen ja valvontatornien säilyttäminen Rajavartiolaitoksen hallinnassa on tarkoituksenmukaisempaa ja valtion kokonaisedun kannalta edullisempaa, koska käytännössä sekä peruskorjaukset ja ylläpidon voi toteuttaa vain rajavartiolaitoksen virkamiehet. Suurin osa partiomajoista ja rajarakenteista on rajavyöhykkeellä metsähallituksen maa-alueilla.

2.5 Edelleenvuokraus

Senaatti-kiinteistöt lisää uusiin ulkopuolisilta vuokrattujen toimitilojen vuokrasopimuksiin edelleenvuokrauspalkkiona 2,0 % läpi sopimuskauden. Tämä palkkio on kohtuuton ja virastojen toimitilakustannuksia entisestään nostava automaatti. Edelleenvuokrauspalkkion suuruudesta pitäisi sopia tapauskohtaisesti riippuen vuokralaisen tarpeista ja toimitilan luonteesta (0 % -2 %). Vuokraukseen liittyvien palveluiden hinnoittelusta pitäisi sopia kohdekohtaisesti riippuen palveluiden laadusta ja määrästä.

2.6 Vuokrasopimuksien joustavuus

Periaatteessa 12 kuukauden irtisanomisajalla oleva vuokrasopimus vaikuttaa joustavalta, mutta käytännössä jäännösarvovastuu kääntää asetelman joustamattomaksi. Rajavartiolaitos on neuvotellut Senaatti-kiinteistöjen kanssa Kotkan Kuusisessa valtion tyhjien toimitilojen vuokraamisesta muutaman vuoden ajan. Ennen vuokrajärjestelmän uusimista sopimus olisi ollut 10 vuoden mittainen arvoltaan noin 110.000 euroa vuodessa ja nyt uuden mallin mukaisesti rajavartiolaitoksen olisi maksettava 10 vuoden päästä jäännösarvoa noin 380. 000 euroa päästäkseen sopimuksesta eroon.

2.7 Vuokranalennus

Vuoden 2016 talousarviossa Rajavartiolaitoksen toimintamenoja leikattiin 2 366 000 €. Leikkauksen perusteena oli suunniteltu 15 % alennus Senaatti - kiinteistöjen nykyisten vuokrasopimuksien vuokriin. *HUOM! Tämä kertaluonteinen alennus ei koske uusia vuokrasopimuksia.* Rajavartiolaitoksen osalta vuoden 2016 toteutunut vuokrien alennus oli kuitenkin vain 1 499 000 €. Toimintamenojen leikkaus oli 867 000 € suurempi kuin toteutunut vuokrien alennus. Viimeisimmän tiedon mukaan valtiovarainministeriö on korjannut rahoitusvajeen tulevissa kehyksissä.

Todellisen ja suunnitellun vuokranalennuksen ero johtui siitä, että pääosa Rajavartiolaitoksen vuokrasopimuksista on jaetun kokonaisvuokran sopimuksia, joissa ylläpitovuokrat maksetaan toteutuneiden kustannuksien mukaisesti. Tästä johtuen Senaatti-kiinteistöt toteutti 15 %:n vuokranalennukset vain pääomavuokran osuuksista.

Rajavartiolaitoksen kiinteistöjen tasearvoja leikattiin jo 1.1.2008 tehdyssä hallinnansiirrossa 40 % ja pääomavuokrien 1.1.2016 tapahtunut leikkaaminen 15 %:lla jaetun kokonaisvuokran kohteissa johtaa Senaatin kannalta alhaisiin tasearvoihin. Tämä vähentää Senaatti-kiinteistöjen kykyä toteuttaa peruskorjauksia entisestään.

2.8 Vuokrajärjestelmän toimeenpano ja käyttöönotto

Vuokrajärjestelmän toimeenpano ei ole ollut avointa ja aikataulu ei ole ollut realistinen ja Rajavartiolaitoksella ei vieläkään ole tarkkaa tietoa mm. ylläpitovuokrien tasosta. Rajavartiolaitos on kuitenkin sopinut Se-

naattikiinteistöjen kanssa, että uuden vuokramallin käyttöönotto tapahtuu olemassa olevien kohteiden osalta 1.1.2018 alkaen ja ylläpitovuokran sisältö ja suuruus pyritään sopimaan kuluvan vuoden 2016 aikana.

2.9 Tilatehokkuustavoitteet ja keskitetty tilanhallinta

Toimitilastrategiassa on asetettu toimitilatehokkuudelle tunnusluvut uudis- ja peruskorjauskohteille toimistotilojen osalta ja muussa kuin toimistokäytössä olevien tilojen tilatehokkuuden parantamiseksi velvoitetaan ministeriöt, virastot ja laitokset laatimaan omia toimialakohtaisia erityistiloja koskevia tilatehokkuustavoitteita (esim. oikeussalit, vankilat, kasarmit, jne.). Lisäksi valtiolle laaditaan yhteisiä tilatehokkuustavoitteita sellaisille tyyppitiloille, joita on käytössä useilla virastoilla (esim. laboratoriot, koulutustilat, varastot).

Rajavartiolaitoksen tiloista suurin osa toimialakohtaisia erityistiloja, jotka sijoittuvat alueille, joissa kiinteistömarkkinat eivät toimi. Vaikka tilatehokkuutta saataisiin tehostettua, niin ylimääräisiä tiloja ei ole mahdollista saada hyötykäyttöön.

Valtiovarainministeriö seuraa tilatehokkuutta HTH- järjestelmällä ja riskinä on, että toimitilatehokkuuden tunnuslukuja ryhdytään soveltamaan myös olemassa olevaan toimitilakantaan, vaikka toimitiloista ei ole mahdollista luopua (esim. leikaten tilojen tunnuslukujen ylittäviltä osilta vuokramäärärahoja) ja toimialakohtaisista erityistilojen tilatehokkuustavoitteista ei päästä yhteisymmärrykseen valtiovarainministeriön kanssa.

3. Johtopäätöksiä

Uusi vuokrajärjestelmä ei ole Rajavartiolaitoksen näkökulmasta omakustanneperiaatteinen. Vanhojen vuokrasopimusten hintaa laskettiin 15 prosenttia ja Rajavartiolaitokselta leikattiin budjetista vastaava summa. Hinnanlasku ei koske kuitenkaan uusia sopimuksia, vaan Senaattikiinteistö laskee tuleviin kuluihin ylimääräisiä prosentteja, jotka ovat mitoitettu yleisesti ja maksimikuluilla. Nämä nostavat hintoja verrattuna tapauskohtaisesti laskettuun. Viraston näkökulmasta hinnat nousevat uudiskohteissa, korjauksissa sekä etenkin edelleenvuokrauksissa.

Jäännösarvon määrittäminen korjaus ja uudisrakentamishankkeissa uhkaa etenkin erityistilojen osalta kankeuttaa ratinalisointitoimia. On säädetty näennäisesti 12 kuukauden irtisanomisaika, mutta käytännössä virasto joutuu maksamaan itsensä ulos sopimuksesta. Näissäkin tapauksissa riski muutoksista siirretään asiakkaalle.

Mikäli Rajavartiolaitoksen partiomajat ja rajarakenteet siirretään Senaattikiinteistölle hallintaan, nousevat Rajavartiolaitoksen kulut merkittävästi. Käytännössä näiden operatiivisesti tärkeiden tilojen ylläpito on järkevin toteuttaa partioinnin yhteydessä ja tilat tulisi jättää Rajavartiolaitoksen hallintaan.

Senaattikiinteistölle on käytännössä säädetty monopoliasema ja nyt omakustannusperiaatteeseen viitaten vyörytetään kiinteistöihin liittyvät riskit virastoille. Senaattikiinteistö sen sijaan välilaskuttaa prosentteja hankkeiden ja kiinteistöjen kuluista. Kuitenkaan Rajavartiolaitoksella ei

ole mahdollisuuksia valvoa mitä noilla välilaskutetuilla prosenteilla tehdään. Mikäli Senaattikiinteistön mahdollisuuksia peruskorjata ja investoida vielä kavennetaan, tulee sen rooli edelleenvuokraajana kasvamaan, joka edelleen kärjistää välilaskuttajan roolia.

Teknillisen osaston osastopäällikkö
Eversti Jarmo Vainikka

Kiinteistöyksikön päällikkö
Kiinteistöjohtaja Heikki Lappalainen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu asiankäsittelyjärjestelmässä. Rajavartiolaitos 12.04.2016 klo 13.01. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

TIEDOKSI
sisäministeri
sisäministerin erityisavustaja
sisäministeriön kansliapäällikkö
sisäministeriön hallinto- ja kehittämisosaston osastopäällikkö
sisäministeriön johdon sihteeristö
oikeus@intermin.fi
RVL:n päällikkö
RVL:n apulaispäällikkö
RVL.n johdon sihteeri
rmos-päällikkö
oikos-päällikkö
Styks
RVL_VP_RVLE_oikeudellinen osasto
RVL_VP_RVLE