Pääesikunta
Logistiikkaosasto
HELSINKI

13.01.2023

Tarkastusvaliokunta

VALTIONEUVOSTON SELONTEKO SENAATTI-KONSERNISTA JA VALTION TOIMITILAHALLINNOSTA

1 Yleistä

Eduskunnan tarkastusvaliokunta on pyytänyt Puolustusvoimilta kirjallista asiantuntijalausuntoa otsikossa mainitusta valtioneuvoston selonteosta VNS 9/2022 vp.

Selonteon tarkoituksena on tuottaa eduskunnan edellyttämä kokonaisvaltainen katsaus valtion kiinteistö- ja toimitilahallintoon sekä sitä toimeenpanevan Senaatti-konsernin toimintaan (EV 194/2020 vp.).

Puolustusvoimat on osallistunut selonteon lausuntokierrokseen ja lausunut siitä lausuntopyynnön mukaisesti.

Puolustusvoimien näkemys on, että Puolustuskiinteistöt-liikelaitoksen perustaminen ja toiminta osana Senaatti-konsernia on parantanut Puolustusvoimien toimitilojen hallintaa, valmiutta ja varautumista sekä asiakkuudenhoitoa verrattuna aikaisempaan kahden toimijan malliin.

2 Selonteko

Laadittu selonteko on kattava kuvaus valtion kiinteistöjärjestelmästä sekä siihen liittyvistä menettelyistä ja periaatteista. Selonteko antaa hyvän kokonaiskuvan valtion tilahallinnon järjestämisen nykytilasta, toteutetun puolustushallinnon kiinteistöuudistuksen lähtökohdista sekä Senaatti-konsernin ja Puolustuskiinteistöt-tytärliikelaitoksen toiminnan käynnistymisestä. Puolustusvoimien näkemyksen mukaan selonteko on asianmukaisesti ja huolellisesti laadittu.

Selonteossa arvioidaan liikelaitosmallin sopivuutta valtion tilahallinnon organisaatiomuotona erityisesti liikelaitoskonsernin toimivuuden kannalta. Vaihtoehtoisia organisointitapoja nykyiselle kiinteistöjärjestelmälle ei selonteossa erityisen laajasti käsitellä. Puolustusvoimien näkökulmasta laajamittaiselle tarkastelulle ei tällä hetkellä ole tarvetta,

koska puolustushallinnon kiinteistöuudistuksen yhteydessä tällaisia vertailuja on tehty kattavasti mm. kiinteistöjen hallintamallia koskevassa esiselvityksessä (2019). Kiinteistöjärjestelmän uudistaminen vuoden 2021 alusta oli merkittävä muutos, jonka vakiintumiselle ja tuloksellisuuden arvioinnille on syytä antaa riittävästi aikaa.

Selonteossa todetaan aiemmin asetettu tavoite, että Puolustusvoimien toimitilakustannusten suhteellinen osuus ei saa ylittää 11 prosenttia sotilaallisen maanpuolustuksen kaikista menoista. Turvallisuustilanteen äkillisestä muutoksesta johtuneet määrärahalisäykset sekä toimitiloihin kohdistuvat uudet tarpeet ovat muuttaneet vuonna 2019 asetettuja ja talouspoliittisen ministerivaliokunnan puoltamia prosenttiosuuden perusteita. Toimitilakustannusten nousun hillitseminen on edelleen välttämätöntä, mutta mittaroimisen perusteet tullaan arvioimaan uudestaan vallitsevan tilanteen mukaisesti.

3 Kiinteistöuudistus

Vuonna 2021 toteutettu kiinteistöjärjestelmäuudistus ja Puolustuskiinteistöjen perustaminen palvelee Puolustusvoimien tarpeita aikaisempaa järjestelyä paremmin. Paikallisella tasolla havainnot ja kokemukset ovat olleet positiivisia, mutta vaihteluakin ilmenee. Haasteita on koettu mm. hankkeiden aikatauluissa ja henkilöstöresurssin riittävyydessä.

Puolustusvoimien vuokrakustannukset perustuvat omakustannusperiaatteelle ja ne ovat pääosin markkinoiden tasoa alhaisemmat. Puolustuskiinteistöt käyttää perimänsä vuokrat Puolustusvoimien käytössä olevien kiinteistöjen ylläpitoon ja peruskorjauksiin.

Haasteena on kiinteistömenojen kasvun hallinta. Puolustusvoimien kiinteistömenoja kasvattaa pääasiassa suorituskyvyn rakentamisen ja toiminnan edellyttämät investoinnit, joiden arvosta maksetaan vuokraa n. 5,6-6,1%. Valtion vuokrajärjestelmä ei mahdollista vuokratason tarkistamista alkuinvestoinnin tultua maksetuksi tai rakennuksen vanhentuessa ja kunnon heikentyessä.

Puolustusvoimat haluaa vuokralaisena varmistua siitä, että sen kohteista maksetut vuokrat kohdentuvat maanpuolustuksen kannalta oikein. Tämän vuoksi kustannusten läpinäkyvyyttä ja sen varmistamiseen liittyviä menettelytapoja tulisi edelleen kehittää.

Senaatti-konsernilla on myös markkinaehtoiseksi määriteltyä toimintaa, kuten Puolustuskiinteistöjen toimitilavuokraus Puolustusvoimien strategisille kumppaneille (Millog Oy, Patria Oy, Leijona Catering Oy ja Erillisverkot Oy). Kyse on maanpuolustuksen kannalta strategisen tärkeästä toiminnasta, jonka on usein tarpeen sijoittua Puolustusvoimien yhteyteen tai jopa suoraan Puolustusvoimien hallinnoimille alueille. Tällöin

markkinoille suuntautuva toiminta ja toimitilat eivät ole selkeästi eriytettävissä muusta valtion käytöstä. Käytännössä Puolustusvoimat maksaa kumppaneidensa tila toimintamenoistaan osana palvelusopimuksissa hinnoiteltuja palveluita. Strategisten kumppaneiden vuokranmääräytymisperusteita ja markkinavuokran käsitettä olisi tällaisissa tapauksissa syytä arvioida erikseen. Sääntelyn kannalta tilannetta mutkistaa kuitenkin kumppaniyritysten toimiminen osittain myös yksityisillä markkinoilla, jolloin valtion tiloihin käytettävän omakustannusperusteen soveltaminen yritysten tilavuokriin olisi tulkittavissa subventioksi eli valtion tueksi yrityksille.

4 Valtion vuokrajärjestelmä

Puolustusvoimien maksamat vuokrat määräytyvät valtion vuokrajärjestelmän mukaisesti. Valtion vuokrajärjestelmä mahdollistaa kiinteistöjen säilymisen kunnossa, vähentää korjausvelan muodostumista ja tasaa virastojen kiinteistökustannuksia pitkällä aikavälillä.

Puolustusvoimien käytössä on rakennuksia tai rakenteita, jotka eivät välttämättä edellytä ylläpitoa tai peruskorjausvastuuta. Osa rakennuksista voidaan lisäksi katsoa suorituskyvyn kannalta kertainvestoinniksi, josta luovutaan samanaikaisesti kuin suorituskyvystä, jonka käyttöön rakennus on tehty. Näin ollen annuiteettivuokraa, eli niin sanottua kertavuokramallia, jossa tehty investointi maksetaan kertasuorituksena tai erikseen sovittuna erinä pois, tulisi edelleen kehittää ja sen soveltamista laajentaa. Tämän nähtäisiin joustavoittavan rakennushankkeiden toteutus- ja rahoitusmahdollisuuksia ja se parantaisi osaltaan valmiutta ja vuokralaisen mahdollisuuksia hallita kiinteistökustannuksiaan.

Kertavuokramallia on mahdollisesti tarkoituksenmukaista soveltaa myös sotilaallisen liittoutumisen edellyttämissä ja liittouman rahoittamissa investoinneissa.

Valtion vuokrajärjestelmä sekä rakentamista ja kiinteistöjen omistamista säätelevät määräykset sekä osaltaan myös budjettikirja ja viraston omat määrärahamääräykset rajoittavat nopeaa reagointia edellyttävää rakentamista. Valmiuteen ja varautumiseen liittyviä investointitarpeita varten tarvitaan toimintamalli, jolla yhteiskunnan turvallisuuden kannalta välttämättömiä rakennushankkeita voitaisiin toteuttaa tilanteen niin vaatiessa ennakoivasti nykyistä joustavammin. Senaatti-konserni on käynnistänyt toimenpiteitä vastaavan tyyppisten investointien toteuttamiseksi nopealla aikataululla omistajalähtöisinä, mutta Puolustusvoimien omaa keinovalikoimaa tulisi vielä laajentaa.

Toimialapäällikkö

Everstiluutnantti Arjo Kaarre

LIITTEET

JAKELU

TIEDOKSI