Hallituksen esitys eduskunnalle Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä annetun lain, valtion liikelaitoslain ja valtion virkaehtosopimuslain muuttamisesta

Esityksen pääasiallinen sisältö

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä annettua lakia, valtion liikelaitoslakia ja valtion virkaehtosopimuslakia. Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä annettuun lakiin lisättäisiin valtion toimitilojen vuokrausta koskevat säännökset. Valtion liikelaitoksista annettuun lakiin lisättäisiin liikelaitosten toimintaa ohjaaviksi periaatteiksi hallintolain mukaiset hyvän hallinnon perusteet. Valtion virkaehtosopimuslakiin tehtäisiin teknisiä tarkistuksia.

Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan x päivänä x kuuta 2022.

—————

Sisällys

[Esityksen pääasiallinen sisältö 1](#_Toc89427222)

[PERUSTELUT 3](#_Toc89427223)

[1 Asian tausta ja valmistelu 3](#_Toc89427224)

[2 Nykytila 4](#_Toc89427225)

[2.1 Lainsäädäntö 4](#_Toc89427226)

[2.2 Käytäntö 4](#_Toc89427227)

[2.3 Nykytilan arviointi 6](#_Toc89427228)

[3 Tavoitteet 8](#_Toc89427229)

[4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset 9](#_Toc89427230)

[4.1 Keskeiset ehdotukset 9](#_Toc89427231)

[4.2 Pääasialliset vaikutukset 9](#_Toc89427232)

[4.3 Taloudelliset vaikutukset 10](#_Toc89427233)

[5 Muut toteuttamisvaihtoehdot 10](#_Toc89427234)

[5.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset 10](#_Toc89427235)

[5.2 Ulkomaiden lainsäädäntö ja muut ulkomailla käytetyt keinot 12](#_Toc89427236)

[6 Lausuntopalaute 13](#_Toc89427237)

[7 Säännöskohtaiset perustelut 13](#_Toc89427238)

[7.1 Laki Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä 13](#_Toc89427239)

[7.2 Laki valtion liikelaitoksista 14](#_Toc89427240)

[7.3 Valtion virkaehtosopimuslaki 15](#_Toc89427241)

[8 Lakia alemman asteinen sääntely 15](#_Toc89427242)

[9 Voimaantulo 16](#_Toc89427243)

[10 Toimeenpano ja seuranta 16](#_Toc89427244)

[11 Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys 16](#_Toc89427245)

[Lakiehdotukset 18](#_Toc89427246)

[Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä annetun lain muuttamisesta 18](#_Toc89427247)

[valtion liikelaitoksista annetun lain muuttamisesta 19](#_Toc89427248)

[valtion virkaehtosopimuksista annetun lain muuttamisesta 20](#_Toc89427249)

[Liitteet 22](#_Toc89427250)

[Rinnakkaistekstit 22](#_Toc89427251)

[Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä annetun lain muuttamisesta 22](#_Toc89427252)

[valtion liikelaitoksista annetun lain muuttamisesta 24](#_Toc89427253)

[valtion virkaehtosopimuksista annetun lain muuttamisesta 25](#_Toc89427254)

[Asetusluonnos 27](#_Toc89427255)

[valtion toimitilojen vuokraamisesta virastolle tai laitokselle 27](#_Toc89427256)

PERUSTELUT

1. Asian tausta ja valmistelu

Valtion sisäisestä toimitilojen vuokrauksesta ei ole aiemmin säädetty lain tasolla, vaan sitä koskevat säännökset ovat sisältyneet valtioneuvoston asetukseen valtion kiinteistövarallisuuden hankinnasta, vuokraamisesta, hallinnasta ja hoitamisesta (242/2015, *jäljempänä hallinta-asetus*). Asetuksen toimitilavuokrausta koskevat pykälät kumottiin 13.12.2021, minkä jälkeen vuokrausta koskeva sääntely on tarpeen tuoda lain tasolle.

Puolustusvaliokunta antoi mietinnön (2/2020 vp) Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustus-kiinteistöistä annetun lain (1018/2020, jäljempänä *SKPK-laki*) käsittelyn yhteydessä, jossa viitataan perustuslakivaliokunnan ja hallintovaliokunnan lausuntoihin (PeVL 34/2020 vp; HaVL 20/2020 vp; HE 31/2020 vp). Perustuslakivaliokunnan lausunnon mukaan perustuslain 84 §:n 4 momentista johtuvista syistä lailla olisi säädettävä siitä, jos tarkoituksena on, että liikelaitos voisi edellyttää viraston tai laitoksen tekevän palvelusopimuksen liikelaitoksen kanssa. Hallintovaliokunnan lausunnossa todetaan tarve säätää palvelusopimuksista ja niiden ehtojen määräytymisperusteista tarkemmin esimerkiksi valtioneuvoston asetuksella.

Myös eduskunnan apulaisoikeusasiamies on katsonut ratkaisussaan (EOA/6870/2019), että asetuksen tasoinen sääntely virastojen ja laitosten velvollisuudesta asioida ensisijaisesti Senaatti-kiinteistöjen ja Puolustusvoimien Puolustuskiinteistöjen kanssa ei ole riittävä perustuslain näkökulmasta.

Valtion sisästä vuokraustoimintaa koskeneen menettelyn sisältänyt hallinta-asetus on annettu oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta annetun lain (973/2002, *jäljempänä luovutuslaki*) 15 §:n 1 momentin asetuksenantovaltuuden nojalla. Pykälän asetuksenantovaltuus ei kuitenkaan koske valtion sisäistä vuokraustoimintaa. Valtion sisäistä vuokrausta koskeva sääntely on tältä osin perustunut puutteelliseen säädöspohjaan.

Valtiovarainministeriö asetti 18.5.2021 valtion tilojen vuokrausta koskevan lainsäädännön ajantasaistamista valmistelevan työryhmän toimikaudelle 19.5. - 31.12.2021. Työryhmän tehtävänä oli saattaa valtion sisäistä toimitilavuokrausta koskeva sääntely perustuslain mukaisesti lain tasolle sekä tarkastella tapoja, miten valtion sisäinen vuokraustoiminnan sääntely olisi tarkoituksenmukaisinta järjestää.

Työryhmä pyysi asiantuntijalausunnot professori Janne Salmiselta Turun yliopistosta, professori Tuomas Ojaselta Helsingin yliopistosta sekä professori Petri Kuoppamäeltä Aalto-yliopistosta valtion sisäisen toimitilavuokrajärjestelmän säädöstasosta, hallintolain hyvän hallinnon perusteiden ja muiden säädösten merkityksestä Senaatti-konsernin liikelaitosten toiminnassa sekä Senaatti-kiinteistöjen väitetystä monipoliasemasta.

Hallituksen esityksen valmisteluasiakirjat ovat julkisessa palvelussa osoitteessa vm.fi/hankkeet tunnuksella VM066:00/2021.

Hallituksen esityksestä pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta……

1. Nykytila
   1. Lainsäädäntö

SKPK-laki tuli voimaan 1.1.2021. Lailla muun muassa perustettiin Senaatti-kiinteistöille Puolustuskiinteistöt-niminen tytärliikelaitos, jotka muodostavat yhdessä Senaatti-konsernin (jäljempänä *Senaatti-konsernin liikelaitokset*)*.* Liikelaitosten hallinnassa on pääosa valtion rakennetusta kiinteistövarallisuudesta.

Senaatti-konsernin liikelaitosten tehtävänä on lain 2 §:n mukaan tuottaa tilapalveluja ja niihin välittömästi liittyviä muita palveluja palvelusopimusten perusteella liikelaitoslain 2 §:ssä tarkoitetuille asiakkaille sekä huolehtia hallinnassaan olevasta valtion kiinteistövarallisuudesta. Senaatti-konsernin liikelaitokset voivat tuottaa tilapalveluita ja niihin välittömästi liittyviä palveluita vähäisessä määrin myös muille asiakkaille. Lain 2 §:n 3 momentin mukaan Senaatti-konsernin liikelaitosten ja liikelaitoslain 2 §:n 1 momentin mukaisten valtion organisaatioiden välisiin palvelusopimuksiin sovelletaan hallintosopimusta koskevia säännöksiä. Hallintosopimusta koskeva riita käsitellään hallintoriita-asiana hallinto-oikeudessa. Menettelystä säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019).

Senaatti-konsernin liikelaitosten toimintaan sovelletaan yleislakina myös valtion liikelaitoksista annettua lakia (1062/2010, *jäljempänä liikelaitoslaki*), jossa säädetään liikelaitoksen toiminnan, talouden, hallinnon ja ohjauksen yleisistä perusteista. Senaatti-konsernin liikelaitokset myös noudattavat soveltuvin osin hallinnon yleislakeja kuten hallintolakia (434/2003), viranomaisen toiminnan julkisuudesta annettua lakia (621/1999), julkisen hallinnon tiedonhallinnasta annettua lakia (906/2019), kielilakia (432/2003) ja julkisista hankinnoista annettua lakia (1397/2016).

Hallintolaissa säädetään hallintosopimuksista, hyvän hallinnon perusteista sekä hallintoasiassa noudatettavasta menettelystä. Hallintolain 2 §:n 3 momentin mukaan hallintolakia sovelletaan valtion liikelaitoksissa niiden hoitaessa julkisia hallintotehtäviä.

* 1. Käytäntö

Valtiolla on ollut käytössä keskitetty sisäinen vuokrajärjestelmä jo vuodesta 1995 alkaen. Keskitetyllä vuokrajärjestelmällä on tavoiteltu virastojen ja laitosten tehokasta ja tarkoituksenmukaista tilankäyttöä sekä virastojen ja laitosten yhdenvertaista kohtelua. Vuokrajärjestelmän tarkoituksena on ollut myös varmistaa, että valtion omistamien kiinteistöjen ylläpito ja kunnossapito toteutettaisiin pitkäjänteisesti, ja että esimerkiksi kiinteistöjen korjausvelan määrä pysyisi hallittuna.

Tuorein valtion sisäisen vuokrajärjestelmän uudistus toteutettiin vuoden 2016 alussa, jolloin siirryttiin markkinaperusteisesta vuokrajärjestelmästä omakustanneperusteiseen vuokrajärjestelmään. Uudistuksen seurauksena virastojen ja laitosten vuokrat laskivat noin 15 prosenttia vuoden 2016 alussa ja edelleen noin 6 prosenttia vuoden 2020 alussa. Vuoden 2020 alusta alkaen Senaatti-konsernin liikelaitosten valtion sisäisen vuokraustoiminnan tulos laski käytännössä nollaan.

Uudistuksen taustalla olivat valtionhallinnon rakenneuudistukset, taloudellinen tilanne sekä muut toimintaympäristön muutokset, jotka edellyttivät entistä joustavampaa ja yhdenmukaisempaa vuokrajärjestelmää. Kaikkien valtion sisäisten vuokrasopimusten irtisanomisajaksi säädettiin uudistuksen yhteydessä 12 kuukautta, jotta pitkät sopimussuhteet eivät rasittaisi virastojen ja laitosten toimintaa.

Senaatti-konsernin kaupallinen toiminta muodostaa 6 prosenttia sen liikevaihdosta. Pääosa Senaatti-konsernin liikevaihdosta muodostuu siten liikelaitoslain 2 §:n 1 momentissa lueteltujen organisaatioiden kanssa tehdyistä hallintosopimuksista. Näihin organisaatioihin kuuluvat valtion virastot ja laitokset, joiden toimitila pyritään ensisijaisesti vuokraamaan valtion omistamista tai muutoin haltuunsa hankkimista tiloista.

Taulukko 1: Valtion vuokrasopimusten lukumääräjakauma 6/2021 (Hallinnon tilahallinta, HTH-tietopalvelu)

|  | kpl | % |
| --- | --- | --- |
| Senaatti-konserni, valtion omistamat tilat | 1 609 | 56,8 |
| Senaatti-konserni edelleenvuokrattu ulkopuoliselta vuokranantajalta | 411 | 14,5 |
| Ulkopuolinen vuokranantaja | 812 | 28,7 |
| Yhteensä | 2 832 |  |

Valtion virastot ja laitokset vuokraavat tällä hetkellä toimitilansa pääsääntöisesti Senaatti-konsernin liikelaitoksilta. Valtion virastoilla ja laitoksilla oli kesäkuussa 2021 yhteensä 2 832 vuokrasopimusta, joista 1 609 oli Senaatti-kiinteistöjen tai Puolustuskiinteistöjen kanssa solmittuja. Tämä on noin 57 prosenttia kaikista vuokrasopimuksista. Sopimuksista 411 eli noin 15 prosenttia oli Senaatti-kiinteistöjen tai Puolustuskiinteistöjen valtion ulkopuolelta vuokraamien ja edelleen virastoille ja laitoksille vuokrattujen toimitilojen vuokrasopimuksia (*jäljempänä edelleenvuokraus*). Viraston ja laitoksen suoraan valtion ulkopuoliselta vuokranantajalta vuokraamia sopimuksia oli 812 eli noin 29 prosenttia sopimuksista.

Taulukko 2: Valtion vuokrasopimusten pinta-alajakauma 6/2021 (Hallinnon tilahallinta, HTH-tietopalvelu)

|  | Pinta-alajakauma  milj. m2 | % |
| --- | --- | --- |
| Senaatti-konserni, valtion omistamat tilat | 4,117 | 80,9 |
| Senaatti-konserni, edelleenvuokrattu ulkopuoliselta vuokranantajalta | 0,511 | 10,0 |
| Ulkopuolinen vuokranantaja | 0,464 | 9,1 |
| Yhteensä | 5,092 |  |

Kun valtion vuokrasopimusten jakaumaa tarkastellaan vuokratun pinta-alan (miljoonaa neliömetriä) mukaan, havaitaan, että suurin osa eli noin 81 prosenttia virastojen ja laitosten vuokraamista toimitiloista on valtion omistamaa ja Senaatti-konsernin liikelaitosten hallinnassa olevaa toimitilaa. Noin kymmenesosa vuokrasopimusten pinta-alajakaumasta on Senaatti-konsernin liikelaitoksien virastoille ja laitoksille edelleen vuokraamia, ja lähes saman verran eli noin 9 prosenttia on virastojen tai laitosten suoraan valtion ulkopuolelta vuokraamia.

Taulukko 3: Valtion vuokrasopimusten kustannusten jakauma kuukausittain 6/2021 (Hallinnon tilahallinta, HTH-tietopalvelu)

|  | Kustannusten jakauma  milj. euroa/kk | % |
| --- | --- | --- |
| Senaatti-konserni, valtion omistamat tilat | 40,11 | 74,0 |
| Senaatti-konserni, edelleenvuokrattu ulkopuoliselta vuokranantajalta | 8,33 | 15,4 |
| Ulkopuolinen vuokranantaja | 5,77 | 10,6 |
| Yhteensä | 54,21 |  |

Valtion omiin tiloihin kohdistuvien vuokrasopimusten kustannusten osuus oli kesäkuussa 2021 koko valtion vuokrakustannuksista noin 74 prosenttia (40,11 milj. euroa kuukaudessa). Liikelaitosten valtion ulkopuolelta vuokraamien kohteiden edelleenvuokrausta koskevien sopimusten kustannusten osuus oli noin 15 prosenttia (8,33 milj. euroa). Virastojen ja laitosten suoraan valtion ulkopuolisten vuokranantajien kanssa tekemien vuokrasopimusten kustannusten osuus oli noin 11 prosenttia (5,77 milj. euroa).

Virastojen ja laitosten suoraan valtion ulkopuolisten vuokranantajien kanssa tekemistä sopimuksista noin 25 prosenttia koostuu pitkistä vuokrasopimuksista, jotka on tehty 2000-luvun vaihteen molemmin puolin, ja joista osa jatkuu jopa vuoteen 2035 asti. Pääosa eli noin 85 prosenttia ulkopuolisista vuokrasopimusta on tehty ennen vuonna 2016 toteutettua valtion vuokrajärjestelmän uudistusta. Valtion vuokrajärjestelmän uudistuksen jälkeen, eli vuodesta 2016 lukien, alkaneita virastojen ja laitosten valtion ulkopuolisten vuokranantajien kanssa tekemiä vuokrasopimuksia on noin 15 prosenttia tällaisten sopimusten arvosta.

Yhteenvetona voidaan todeta, että vuoden 2016 vuokrajärjestelmän uudistuksen jälkeen valtion omien tilojen käyttöaste on pysynyt korkeana, ja Senaatti-konsernin liikelaitosten edelleenvuokrauksen osuus on kasvanut maltillisesti virastojen ja laitosten suorien vuokrasopimusten osuuden laskiessa.

Valtion sisäistä vuokrajärjestelmää ja esimerkiksi vuokrien määräytymistä on kuvattu tarkemmin valtiovarainministeriön määräyksenä vuonna 2019 annetussa Valtion vuokrajärjestelmän vuokrakäsikirjassa. Myös valtioneuvoston periaatepäätöksinä annetut valtion toimitilastrategian (VM/2544/00.00.02/2014) ja valtion kiinteistöstrategian (VM/2402/00.00.02/2010, 21.10.2010) linjaukset ohjaavat valtion tilankäyttöä ja kiinteistöjen omistusta.

* 1. Nykytilan arviointi

Nykytilan arvioinnin lähtökohtana ovat olleet jo edellä viitatut puolustusvaliokunnan mietintö sekä keskeiset perustuslakivaliokunnan ja hallintovaliokunnan lausunnot (PuVM 2/2020 vp, PeVL 34/2020 vp ja HaVL 20/2020 vp), niistä saadut asiantuntijalausunnot sekä eräät aiemmin saadut selvitykset ja arviot.

Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminto julkaisi vuonna 2018 valtion vuokrajärjestelmän toimivuuden arviointiraportin (Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja, *jäljempänä VNTEAS 21/2018),* jonkamukaan valtion kiinteistönhallinnan keskittäminen luo parhaat mahdollisuudet tehostaa tilankäyttöä valtion näkökulmasta *(*VNTEAS 21/2018*,* luku 6, s. 59-69).

Myös Valtiontalouden tarkastusvirasto julkaisi vuonna 2018 tarkastuskertomuksen 14/2018 (jäljempänä *VTV*), jonka mukaan Senaatti-kiinteistöjen toiminta on avointa ja sen liikelaitosmuoto on sen tehtävien näkökulmasta perusteltu. Liikelaitosmuodon katsottiin tuottavan valtiolle esimerkiksi konsernitason hyötyjä, koska liikelaitos voi rahoittaa tarvitut investoinnit Valtiokonttorin kautta järjestyn rahoituksen avulla. Järjestelyn laskennalliseksi hyödyksi on arvioitu 5 miljoonaa euroa vuodessa.

Nykytilanteen voidaan siis katsoa toimivan käytännön tasolla hyvin, mutta valtion sisäistä tilojen vuokrausta koskeva säädöstaso on ollut väärä. Säädöstasoon liittyen arvioinnissa on otettu huomioon aiemmin mainittu perustuslakivaliokunnan lausunto, jossa on katsottu, että perustuslain 84 §:n 4 momentista johtuvista syistä lailla tulisi säätää siitä, jos liikelaitos voi edellyttää viraston tai laitoksen tekevän palvelusopimuksen kanssaan. Myös laillisuusvalvoja on pitänyt riittämättömänä sitä, että hallinta-asetuksen kumotut pykälät sisälsivät menettelyn, jossa virastot ja laitokset saivat vuokrata suoraan ulkopuoliselta ainoastaan, kun Senaatti-konsernin liikelaitokset eivät tehneet sopimusta niiden kanssa.

Valtion virastojen ja laitosten toimitilavuokrausta koskevien kumottujen asetustasoisten pykälien myötä toimitilavuokraukseen on vakiintunut kolme vaihetta. Ensimmäisessä vaiheessa virastot ja laitokset selvittävät Senaatti-konsernin liikelaitoksen kanssa valtion omistuksessa tai muutoin sen hallinnassa olevien tilojen vuokrausmahdollisuudet. Jos tällaisia tiloja ei ole, Senaatti-konsernin liikelaitos vuokraa toimitilat ulkopuoliselta vuokranantajalta ja vuokraa ne edelleen virastolle ja laitokselle. Virastolla ja laitoksella on mahdollisuus vuokrata toimitila suoraan ulkopuoliselta ainoastaan, kun Senaatti-konsernin liikelaitos ei tee sopimusta ulkopuolisen vuokranantajan kanssa.

Käytännössä suurin osa eli noin 74 prosenttia (sopimusten euromääräinen arvo) toimitiloista vuokrataan Senaatti-konsernin liikelaitoksilta valtion omistamista tiloista. Senaatti-konsernin liikelaitokset vuokraavat valtion ulkopuolelta toimitiloja vuokratakseen ne edelleen virastoille ja laitoksille noin 15 prosentissa tapauksista. Virastojen ja laitosten suoraan valtion ulkopuolisten vuokranantajien kanssa tekemien vuokrasopimusten osuus on ainoastaan noin 11 prosenttia.

Senaatti-konsernin liikelaitosten ja valtion virastojen ja laitosten väliset vuokrasopimukset ovat SKPK-lain 2 §:n mukaisia palvelusopimuksia, joihin sovelletaan pykälän 3 momentin mukaan hallintosopimusta koskevia säännöksiä. Hallintolain 3 §:n 2 momentin mukaan hallintosopimusta tehtäessä on noudatettava hyvän hallinnon perusteita ja riittävällä tavalla turvattava niiden henkilöiden oikeudet sopimuksen valmistelussa sekä mahdollisuudet vaikuttaa sopimuksen sisältöön, joita sovittava asia koskee. Hallintosopimusluonteestaan huolimatta palvelusopimuksissa voidaan soveltuvin osin käyttää myös yksityisoikeudellisiksi luonnehdittavia sopimusehtoja, kuten esimerkiksi liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995) säännöksiä. Ehdot tai säädösten soveltaminen eivät kuitenkaan saa olla ristiriidassa tai poiketa hallintolain hyvän hallinnon perusteiden noudattamisesta.

*Vertailu muihin valtion palvelukeskuksiin*

Valtion sisäisestä toimitilavuokrauksesta säätämisen yhteydessä on perusteltua tarkastella muiden valtion muiden palvelukeskusten tarjoamia palveluita, joihin liittyy laintasoinen sääntely, jolla velvoitetaan valtion virastot ja laitokset käyttämään niiden palveluita.

Esimerkiksi valtion yhteisten tieto- ja viestintäteknisten palvelujen käytöstä on säädetty virastoille ja laitoksille käyttövelvoite laissa valtion yhteisten tieto- ja viestintäteknisten palvelujen järjestämisestä (1226/2013, *jäljempänä TORI-laki*). Käyttövelvoitteeseen kuuluvat palvelut määritellään tarkemmin valtioneuvoston asetuksessa valtion yhteisten tieto- ja viestintäteknisten palvelujen järjestämisestä (132/2014). Palvelujen tuottamisesta vastaa Valtion tieto- ja viestintätekniikkakeskus Valtori. Virastoilla ja laitoksilla on TORI-lain 3 §:n perusteella tietyin perustein mahdollisuus käyttää myös muuta kuin Valtorin tuottama yhteisiä palveluita, mutta valtiovarainministeriö päättää tästä oikeudesta käyttää muita kuin yhteisiä palveluita. Jos valtiovarainministeriö ja asianomainen ministeriö ovat eri mieltä asiasta, päätöksen asiassa tekee valtioneuvosto.

Myös Valtiokonttori on määrännyt osan valtion taloushallintotehtävistä keskitetysti hoidettavaksi valtion talousarviolain (423/1988) 12 b §:n perustuvan määräyksenantovaltuuden perusteella. Valtion talous- ja henkilöstöhallinnon palvelukeskuksen Palkeiden yhtenä lakisääteisenä tehtävänä on tuottaa valtion virastoille ja laitoksille keskitettyjä taloushallintotehtäviä siten, kuin Valtiokonttori on palvelukeskuksen tehtäväksi ja vastuulle määrännyt. Edellä mainitusta Valtiokonttorin määräyksestä on säädetty poikkeamismahdollisuus ainoastaan erityisestä syystä, jonka mukaan Valtiokonttori voi viraston tai laitoksen hakemuksesta myöntää enintään viideksi vuodeksi poikkeusluvan hoitaa taloushallinnon tehtäviä muutoin kuin Palkeissa. Valtiokonttorin on ennen poikkeuslupapäätöksen tekemistä kuultava Palkeita sekä tarvittaessa kirjanpitoyksikköä ohjaavaa ministeriötä ja valtiovarainministeriötä.

Valtion hankintojen keskittämisestä on säädetty puolestaan valtion talousarviolain 22 a §:ssä, jonka perusteella virastojen ja laitosten on järjestettävä hankintatoimensa niin, että ne voivat käyttää valtion yhteishankintayksikkönä toimivan Hansel Oy:n valtionhallinnolle kilpailuttamia sopimuksia. Valtioneuvoston asetuksella valtionhallinnon yhteishankinnoista (765/2006) säädetään tarkemmin yhteishankintojen piiriin kuuluvista tavaroista ja palveluista sekä yhteishankintojen valmistelusta ja toteuttamisesta. Lisäksi valtiovarainministeriö voi päätöksellään (valtiovarainministeriön päätökset valtionhallinnon yhteishankinnoista 766/2006, muutokset 594/2008, 650/2009, 1117/2014 ja 853/2017) päättää yhteishankinnan valmisteluun ja toteuttamiseen ryhtymisestä. Ainoastaan erityisestä syystä virasto tai laitos voi järjestää edellä mainituissa asetuksessa ja päätöksessä määritellyn yhteishankintana toteutetun hankinnan muulla tavoin, kuin yhteishankintana.

1. Tavoitteet

Esityksen tavoitteena olisi lisätä valtion vuokrajärjestelmää koskevat säännökset SKPK- lakiin sekä lain nojalla annettuihin valtioneuvoston asetuksiin siten, että sääntely täyttää perustuslaissa ja hallintolaissa sille asetetut edellytykset.

Esityksen tavoitteena olisi myös säilyttää valtion sisäisen vuokrajärjestelmän nykytilanne siten, että virastot ja laitokset vuokraisivat edelleen toimitilansa ensisijaisesti valtion omistamista ja Senaatti-konsernin liikelaitosten hallinnassa olevista tai valtion hallintaan hankittavista toimitiloista. Samalla selvennettäisiin edellytyksiä toimitilan vuokraamiselle suoraan valtion ulkopuoliselta vuokranantajalta.

Esityksen tavoitteena olisi myös tukea valtion keskitettyä kiinteistönhallintaa, jonka avulla voidaan hallita riskejä ja ohjata toimitilojen vuokraustoiminta valtion kokonaisedun mukaiseksi. Lakimuutoksilla ja niihin liittyvällä valtioneuvoston asetuksella korvattaisiin hallinta-asetuksen säännökset valtion toimitilojen vuokrauksesta ja samalla selvennettäisiin muun muassa valtion vuokraustoimintaa koskevia periaatteita, kuten hallintolain 2 luvun hyvän hallinnon perusteita sekä vuokraustoiminnan tavoitteita, kuten vuokraustoiminnan kokonaistaloudellisuutta valtion kannalta.

Vuokraustoimintaa ohjaavaksi periaatteeksi liiketaloudellisten periaatteiden oheen lisättäisiin hyvän hallinnon perusteet tarkistamalla valtion liikelaitoslakia, joka osaltaan ohjaa liikelaitosten toimintaa niiden tuottaessa palveluita valtion virastoille ja laitoksille.

1. Ehdotukset ja niiden vaikutukset
   1. Keskeiset ehdotukset

Valtion sisäistä toimitilavuokrausta koskevat säännökset sisältäisivät velvollisuuden virastoille ja laitoksille käyttää ensisijaisesti valtion omistamia tai sen hallinnassa muutoin olevia ja toissijaisesti sen hallintaan hankittavia tiloja toimitiloinaan. Lisäksi säännökset sisältäisivät kriteerit sille, milloin virasto tai laitos voisi vuokrata toimitilansa suoraan valtion ulkopuoliselta vuokranantajalta.

Suoraan ulkopuoliselta vuokraaminen olisi mahdollista virastoille ja laitoksille ainoastaan silloin, kun Senaatti-konsernin liikelaitosten hallinnassa tai hallintaan saatavissa ei olisi viraston tai laitoksen tarvetta palvelevaa toimitilaa ja kun suoravuokraus ulkopuoliselta olisi kokonaistaloudellisesti edullista, eikä aiheuttaisi olennaista haittaa valtion keskitetylle kiinteistönhallinalle. Senaatti-konsernin liikelaitos antaisi lausuntonsa edellä kuvattujen edellytysten täyttymisestä. Jos virasto tai laitos ei tyytyisi liikelaitoksen lausuntoon, tulisi sitä ohjaavan ministeriön pyytää asiasta valtiovarainministeriön lausunto sekä neuvotella asiasta liikelaitosta ohjaavan ministeriön kanssa. Viime kädessä asia ratkaistaisiin valtioneuvoston ohjesäännön (262/2003) 8 §:n mukaisesti valtioneuvoston yleisistunnossa.

Liikelaitoslakiin lisättäisiin liiketaloudellisten periaatteiden rinnalle liikelaitosten toimintaa ohjaavaksi periaatteeksi hyvän hallinnon perusteet, joilla on yhteys perutuslain suojaamiin hyvän hallinnon takeisiin. Myös SKPK-lakiin lisättäisiin uusi säännös, jossa säädetään vuokraustoimintaa ohjaavista periaatteista sekä vuokraustoiminnan tavoitteista. Vuokraustoiminnan tavoitteita olisivat kokonaistaloudellisuus valtion kannalta sekä keskitetyn kiinteistönhallinnan edistäminen.

* 1. Pääasialliset vaikutukset

EU:n valtiotukia koskevista säädöksistä ei lähtökohtaisesti aiheudu estettä sille, että virastoja ja laitoksia velvoitettaisiin vuokraamaan toimitilansa ensisijaisesti jo valtion hallinnassa olevista tiloista. Asiasta säädettäessä tulisi kuitenkin ottaa huomioon kilpailuneutraliteettia koskevat kansalliset säädökset kuten kilpailulain (948/2011) 4 §:n 2 kohdan mukainen yksinoikeus, joka voi täyttää määräävän markkina-aseman tunnusmerkistön. Tästä syystä on perusteltua huomioida sääntelyssä keinoja, joilla ehkäistäisiin yksinoikeuden omaisesta tilanteesta mahdollisesti aiheutuvia haittoja. Keskeisimmin haittoja voitaisiin ehkäistä toimimalla hyvän hallinnon periaatteiden mukaisesti noudattaen muun muassa tasapuolisuusvaatimusta. Tästä syystä liikelaitoslakiin ja SKPK-lakiin ehdotettaisiin otettavan viittaus hallintolain hyvän hallinnon perusteisiin, vaikka viittauksia yleislakeihin tulisi lähtökohtaisesti välttää.

Ehdotettavalla sääntelyllä säilytettäisiin valtion sisäistä toimitilavuokrausta koskeva nykytila siten, että suurin osa valtion virastoista ja laitoksista vuokraisi toimitilansa jatkossakin Senaatti-konsernin liikelaitoksilta joko suoraan tai edelleenvuokrauksen kautta. Keskitetyllä, valtion sisäistä vuokrausjärjestelmää koskevalla sääntelyllä pystyttäisiin hallitsemaan niitä taloudellisia riskejä, jotka liittyvät hyvin eri tyyppisiin ja eri puolilla maata toimivien virastojen ja laitosten tekemiin vuokrasopimuksiin ja niiden ehtoihin tai virastojen ja laitosten itse rakennuttamien toimitilojen kokonaiskustannuksiin.

* 1. Taloudelliset vaikutukset

Esityksen tarkoituksena on, että jatkossakin valtion virastot ja laitokset vuokraisivat toimitilansa ensisijaisesti valtion omistamista tai muutoin valtion hallintaan hankituista tiloista, ja valtion ulkopuoliselta vuokranantajalta suoraan vuokraus olisi enintään noin kymmenesosa koko valtion toimitilakantaa koskevista vuokrasopimuksista. Senaatti-konsernin liikevaihdosta noin 13 prosenttia koostuu edelleenvuokraustoiminnasta. Valtion sisäisen vuokrausjärjestelmän edelleen vakiintuessa odotettaisiin säästöjä konsernitasolla.

Esityksen tavoitteena on lisäksi, että toimitilan vuokraukseen rinnastettaisiin myös valtion yhteiskäyttöisistä tiloista tehtävät käyttöoikeussopimukset, joihin voisi sisältyä myös muita tilapalveluita. Myös näiden sopimusten keskittämisen odotettaisiin tuovan konsernitason säästöjä.

Jos säädösehdotukset eivät toteutuisi, olisi mahdollista, ettei valtion omistamia kiinteistöjä käytettäisi nykyisessä laajuudessaan valtion virastojen ja laitosten toiminnassa, jolloin valtion omaisuutta ei käytettäisi myöskään valtion talousarviosta annetun lain 22 §:ssä tarkoittamalla tuottavalla tavalla. Lisäksi on huomattava, että valtion omistamien kiinteistöjen ja Senaatti-kiinteistöjen virastoille ja laitoksille vuokraamien toimitilojen keskivuokra on 10,7 prosenttia alempi kuin toimistomarkkinan vuokrataso Suomessa (*VNTEAS VNK 21/2018*). Edellä esitetyn perusteella ilman säädösehdotusta valtion menoja lisäävä laskennallinen vaikutus olisi esimerkiksi 10 prosentin siirtymän osalta valtion omistamista kiinteistöstä suoraan markkinoilta vuokrattaviin tiloihin arviolta noin 6 milj. euroa vuodessa [574,7 milj. euroa (valtion vuokrakustannukset vuonna 2020) \* 0,1 (siirtymä pois valtion omistamista kiinteistöistä) \* 0,107 (alempi vuokrataso) = 6,15 milj. euroa].

1. Muut toteuttamisvaihtoehdot
   1. Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Perustuslaki ei lähtökohtaisesti aseta estettä sille, että valtion virastoille ja laitoksille säädetään velvollisuus asioida Senaatti-konsernin liikelaitoksen kanssa ilman oikeutta vuokrata tarvitsemiaan tiloja itse. Lisäksi niin kutsuttu keskitetty vuokrajärjestelmä täydennettynä suoravuokrauksen mahdollisuudella on perustuslain näkökulmasta mahdollinen.

Yhtenä valmistelussa tarkasteltuna vaihtoehtona oli purkaa nykyinen keskitetty vuokrajärjestelmä kokonaan. Keskitetyllä vuokrajärjestelmällä tarkoitetaan sitä, että kiinteistö- ja toimitilahallinto on järjestetty keskitetysti yhden tai useamman yksikön toimesta sen sijaan, että jokainen virasto ja laitos hallinnoisi kiinteistöjään ja toimitilojaan itse.

Suomessa valtion rakennetun omaisuuden hallinta on keskitetty pääosin Senaatti-konsernin liikelaitoksille ja vain pieni osuus valtion omistamista rakennuksista ja kiinteistöistä on jätetty muiden hallintaan. Merkittävimpiä näistä ovat eduskunta, tasavallan presidentin kanslia, ulkoministeriö ja Suomenlinnan hoitokunta. Valtion rakennetun omaisuuden valtiontaloudellinen merkitys on suuri, sillä omaisuuden arvo oli vuonna 2019 yhteensä noin 3,9 miljardia euroa.

Kuvio 1 Valtion suoraan tai liikelaitosten kautta omistaman rakennetun omaisuuden kirjanpitoarvo vuonna 2019 (VTVn tarkastuskertomukset 14/2020, s. 13).

Senaatti-kiinteistöjen hallinnassa oli vuoden 2019 tilinpäätöstietojen mukaan 82 prosenttia (3 179 milj. euroa), eduskunnan 8 prosenttia (305 milj. euroa), ulkoministeriön 4 prosenttia (144 milj. euroa), Suomenlinnan hoitokunnan 3 prosenttia (97 milj. euroa), Tasavallan presidentin kanslian 1 prosentti (52 milj. euroa) ja muilla yhteensä 2 prosenttia (94 milj. euroa) valtion rakennetusta omaisuudesta.

Kiinteistöjen omistamisen lisäksi myös valtion sisäistä vuokrausjärjestelmää on kehitetty usean vuosikymmenen ajan keskitetyksi. Tavoitteena on muun muassa ollut hallita riskejä, joita liittyy eri tyyppisten ja eri puolella maata toimivien virastojen ja laitosten itsenäisesti tekemiin vuokrasopimuksiin ja niiden ehtoihin.

Selvityksissä (VN TEAS 2018, 6 luku, s. 59 - 69) on todettu keskitetyn vuokrausjärjestelmän hyödyt valtion kokonaisedun kannalta. Valtion kannalta suotuisana kehityksenä on pidetty sitä, että sen omien tilojen käyttöaste pysyisi korkeana. Valtion näkökulmasta keskitetyn vuokrajärjestelmän etuna on myös, että se parantaa tilahallinnon ammattimaisuutta ja laskee kustannuksia, koska osaaminen keskittyy muutamalle toimijalle. Kiinteistö- ja toimitilahallinnon osaamisen hajautuminen jokaisen virastoon ja laitokseen aiheuttaisi päällekkäisyyttä virastojen resursseissa, mikä nostaisi valtion kokonaiskustannuksia.

Valtiolle tarpeettomien kiinteistöjen myynti ja erityisesti niiden mahdollisesti vuosia kestävä kaavallinen kehittäminen täyden myyntiarvon realisoimiseksi, on yksi esimerkki tällaisesta erikoisosaamista edellyttävästä tehtävästä, joka on tarkoituksenmukaisinta keskittää yhdelle toimijalle. Valtion kiinteistöstrategian mukaan valtiolle tarpeettomat kiinteistöt myydään pääomien vapauttamiseksi muuhun valtion käyttöön. Senaatti-kiinteistöt on tehnyt 2010-luvun aikana vuosittain 100 - 150 kiinteistökauppaa, joiden yhteenlaskettu kauppahinta on ollut 45 - 160 milj. euroa vuodessa.

Valtion edun mukaisena on myös pidetty sitä, että Senaatti-konsernin liikelaitosten edelleenvuokrauksen osuus kasvaisi maltillisesti virastojen ja laitosten suorien vuokrasopimusten osuuden samalla laskiessa. Esimerkiksi valtion omistamien kiinteistöjen ja Senaatti-kiinteistöjen virastoille ja laitoksille vuokraamien toimitilojen keskivuokra on 10,7 prosenttia alempi kuin toimistomarkkinan vuokrataso Suomessa. Lisäksi virastot ja laitokset tekevät keskimäärin pidempiä vuokrasopimuksia vuokratessaan kohteita suoraan markkinoilta, jolloin sopimuksista irtautuminen on vaikeampaa. Senaatti-konsernin liikelaitosten kaikissa vuoden 2016 jälkeen tehdyissä valtion omia toimitiloja koskevissa vuokrasopimuksissa on 12 kuukauden irtisanomisaika.

Ennen valtion vuokrajärjestelmän uudistusta 2016 tehdyt vuokrasopimukset ulkopuolisen vuokranantajan kanssa kattavat nykyisin yli 80 prosenttia virastojen ja laitosten suoraan ulkopuolisen vuokranantajan kanssa tekemistä sopimuksista. Vuodesta 2016 lähtien tällaisia sopimuksia on tehty pääasiassa tilanteissa, joissa tilan kuukausivuokra on alle 1 000 euroa, tila on alle 100 neliömetrin suuruinen, kyseessä on viraston tai laitoksen tilapäinen tarve, taikka järjestely on muutoin tarkoituksenmukainen esimerkiksi kohteen sijainnin vuoksi.

Toisena vaihtoehtona olisi ollut säätää virastoille ja laitoksille velvollisuus asioida kaikissa tilanteissa pelkästään Senaatti-konsernin liikelaitosten kanssa ilman suoravuokrausmahdollisuutta. Perustuslaista tai esimerkiksi valtiontukea koskevista EU:n säädöksistä ei aiheutuisi estettä säätää myöskään tällaisesta täydestä käyttövelvoitteesta.

Esityksessä ehdotetaan nykytilan säilyttämistä kolmiportaisella mallilla, jossa viraston ja laitoksen tulee selvittää vuokrausmahdollisuudet ensin Senaatti-konsernin liikelaitoksen kanssa. Myös suoravuokrausmahdollisuus on edelleen olemassa, mutta sen perusteista ja siihen liittyvästä menettelystä säädettäisiin erikseen. Valittu vaihtoehto on kompromissiratkaisu kahden edellä kuvatun vaihtoehdon väliltä ja sisältää sekä keskitetyn mallin hyödyt että joustovaran niihin tilanteisiin, joissa suoraan vuokraaminen markkinoilta on kokonaistaloudellisuuden kannalta paras vaihtoehto.

Säädösteknisinä vaihtoehtoina valtion sisäistä toimitilavuokrausta valmisteleva työryhmä tarkasteli muun muassa luovutuslain soveltamisalan laajentamista siten, että se kattaisi myös toimitilavuokrauksen sekä toimitilavuokrausta koskevan erillisen säädöksen antamisen. Esityksessä päädyttiin esittämään toimitilavuokrausta koskevien pykälien lisäämistä SKPK-lakiin, koska muut valtion virastot ja laitokset toimivat vuokranantajina vain hyvin harvoissa tapauksissa, joten toimitilavuokrausta koskeva sääntelykokonaisuus katsottiin tarkoituksenmukaisimmaksi keskittää SKPK-lakiin ja sen nojalla annettaviin asetuksiin.

* 1. Ulkomaiden lainsäädäntö ja muut ulkomailla käytetyt keinot

Euroopassa on käytössä laaja kirjo erilaisia valtion toimitilahallinnan malleja ja vuokrajärjestelmiä. Kansallisten toimitilahallinnan mallien ja vuokrajärjestelmien vertailussa ja niistä johtopäätöksiä tehtäessä, on syytä huomata, että vuokrajärjestelmiin vaikuttaa historiallisten ja poliittisten syiden lisäksi se, että eri maissa kiinteistöyksiköiden omistamat kiinteistökokonaisuudet ovat hyvin erilaisia sekä kooltaan että sisällöltään.

Esimerkiksi Ruotsissa on käytössä hajautettu valtion kiinteistöjen hallinnointimalli, jossa eri viranomaiset ja yhtiöt vuokraavat ja hallinnoivat kiinteistöjä omien säännöstöjensä pohjalta. Laintasoista sääntelyä ei Ruotsissa ole, vaan kiinteistöt jakautuvat eri organisaatioiden hallinnoiden alle kiinteistötyypin mukaan. Myös vuokramallit voivat vaihdella kustannusperusteisen, markkinaperusteisen ja suoraan budjetista rahoitettavan mallin välillä.

(täydennetään)

Esimerkiksi viittä kulttuurilaitosta (Kungliga Operan AB, Kungliga Dramatiska Teatern AB, Nationalmuseum, Statens historiska museet, Naturhistoriska riksmuseet) hallinnoidaan Ruotsissa erikseen kustannuspohjaisella vuokramallilla. Bidragsfastigheter puolestaan hallinnoi kulttuurihistoriallisia kohteita, kuten museoita ja linnoja, jotka eivät ole minkään vuokrajärjestelmän piirissä, vaan saavat suoraan budjetista rahoituksen, ns. ei-vuokraa-malli.

1. Lausuntopalaute

(täydennetään)

1. Säännöskohtaiset perustelut
   1. Laki Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä

**2 a §.** *Vuokraustoiminnan periaatteet.* Lakiin esitettäisiin lisättäväksi *uusi 2 a §.* Pykälä sisältäisi viittauksen valtion liikelaitoslain 3 §:n 1 momentin tarkoittamiin liiketaloudellisiin periaatteisiin sekä saman pykälän 2 momentissa tarkoitettuihin hyvän hallinnon perusteisiin, joiden mukaan Senaatti-konsernin liikelaitosten tulisi toimia tarjotessaan tilahallinnon palveluita valtion muille organisaatioille.

Pykälän mukaan valtion vuokraustoiminnan tavoitteena olisi valtion kokonaisetu, jota arvioitaessa tulisi tarkastella toimitilavuokrauksen kokonaistaloudellisuutta valtion kannalta ja tähän liittyen mahdollisen valtion ulkopuolelta vuokrauksen vaikutuksia valtion keskitettyyn kiinteistöhallintaan. Arvioinnissa olisi otettava huomioon taloudellisten vaikutusten lisäksi sosiaaliset ja ympäristölliset vaikutukset sekä muut keskeiset yhteiskuntavastuun näkökohdat kuten kulttuuriperinnön vaaliminen, kokonaisturvallisuuden varmistaminen, harmaan talouden torjunta, ilmastonmuutoksen torjunta ja luonnon monimuotoisuuden turvaaminen. Vuokraustoiminnan tavoitteita tulisi arvioida myös kiinteistön koko elinkaaren ajalta sekä koko valtiontalouden kannalta. Arvioinnissa tulisi ottaa huomioon myös valtakunnalliset ja alueelliset vaikutukset.

Pykälä olisi tarpeen valtion sisäisen vuokrauskäytännön yhdenmukaistamiseksi.

**2 b §** *Valtion viraston ja laitoksen toimitilavuokraus.* Lakiin esitettäisiin lisättäväksi *uusi 2 b §*. Pykälän *1 momentin* mukaan valtion virasto ja laitos vuokraisivat tarvitsemansa toimitilat ensisijaisesti valtion omistamista ja Senaatti-konsernin liikelaitoksen hallinnassa olevista toimitiloista ja toissijaisesti toimitiloista, jotka Senaatti-konsernin liikelaitos esimerkiksi vuokraa valtion ulkopuolelta vuokrattavaksi edelleen virastolle ja laitokselle. Säännös kattaisi kaikki järjestelyt, joilla virasto tai laitos hankkii toimitilat käyttöönsä, kuten toimitilojen vuokrasopimukset sekä käyttöoikeussopimukset yhteiskäyttöiseen tilaan. Virastot ja laitokset ovat liikelaitoslain 2 §:n 1 momentissa tarkoitettuja organisaatioita, joille liikelaitokset tuottavat palveluita palvelusopimusten perusteella.

Pykälän *2 momentissa* säädettäisiin edellytyksistä, joiden täyttyessä virasto ja laitos voisi vuokrata toimitilan suoraan ulkopuoliselta. Virasto ja laitos voisi 1 momentista poiketen vuokrata toimitilat valtion ulkopuolelta, jos Senaatti-konsernin liikelaitosten hallinnassa olevista tai sen hallintaan tulevista toimitiloista ei löytyisi viraston tai laitoksen tarvitsemaa toimitilaa ja viraston tai laitoksen tarvitsema toimitila olisi vuokrattavissa suoraan valtion ulkopuoliselta taholta kokonaistaloudellisesti edullisin ehdoin ja siten, että siitä ei aiheutuisi olennaista haittaa valtion keskitetylle kiinteistönhallinnalle.

Viraston ja laitoksen olisi pyydettävä Senaatti-konsernin liikelaitoksen lausunto 2 momentin 1 ja 2 kohdissa säädettyjen edellytysten täyttymisestä. Edellytykset voisivat täyttyä esimerkiksi tilanteissa, joissa viraston tai laitoksen toiminta olisi osa tiettyyn ympäristöön sijoittunutta toimintakokonaisuutta, kuten satama-alueilla tai lentokentillä. Liikelaitoksen lausunto olisi tarpeen sen todentamiseksi, voisiko virasto tai laitos edetä toimitilavuokrauksessa ulkopuolisen vuokranantajan kanssa vai olisiko asia käsiteltävä 3 momentissa säädetyssä menettelyssä.

Pykälän *3 momentissa* säädettäisiin tilanteesta, jossa Senaatti-konsernin liikelaitos ja virasto tai laitos eivät olisi yksimielisiä 1 momentissa tarkoitetun ensisijaisen tai toissijaisen toimitilan valinnasta taikka 2 momentissa säädettyjen edellytysten täyttymisestä. Tällöin virastoa tai laitosta ohjaava ministeriön tulisi pyytää asiasta valtiovarainministeriön lausunto sekä neuvotella asiasta Senaatti-konsernin liikelaitosta ohjaavan ministeriön kanssa. Puolustuskiinteistöjä ohjaava ministeriö on puolustusministeriö.

Valtiovarainministeriö arvioisi lausunnossaan 2 a §:ssä säädettyjen vuokraustoiminnan tavoitteiden sekä Senaatti-konsernin liikelaitoksen lausunnon pohjalta 2 b §:n 2 momentin edellytysten täyttymistä. Jos ohjaavat ministeriöt eivät saavuttaisi yksimielisyyttä, asia voitaisiin käsitellä valtioneuvoston raha-asiainvaliokunnassa sen mukaisesti, mitä raha-asiainvaliokunnassa käsiteltävistä asioista määrätään valtioneuvoston määräyksessä (TM 0201 3.1.2002). Jonka jälkeen asia voitaisiin käsitellä tarvittaessa valtioneuvoston ohjesäännön 8 §:n mukaisesti valtioneuvoston yleisistunnossa.

Pykälän *4 momentissa* säädettäisiin asetuksenantovaltuudesta, jonka mukaan valtioneuvoston asetuksella voitaisiin säätää tarkemmin valtion viraston ja laitoksen toimitilojen vuokrauksessa ja 2 a §:ssä tarkoitettujen vuokraustoiminnan tavoitteiden arvioinnissa huomioon otettavista asioista. Asetuksella voitaisiin säätää tarkemmin myös vuokraustoiminnan yksityiskohtaisemmista periaatteista, kuten vuokrasopimusten irtisanomisajoista, jäännösarvovastuukysymyksistä sekä vuokrauskohteiden kustannuslaskelmien tekemisestä. Asetuksenantovaltuudessa valtuutettaisiin myös valtiovarainministeriö antamaan vuokraustoimintaa koskevia tarkempia määräyksiä. Määräykset voisivat koskea esimerkiksi vuokran määräytymisperusteista.

**5 §.** *Kirjanpito, tilinpäätös ja talous.* Pykälän *1 momentin* ja *2 momentin* viittaukset liikelaitoslain 13 §:ään korjattaisiin kohdistumaan lain 12 §:ään.

* 1. Laki valtion liikelaitoksista

**3 §.** *Liikelaitosten toimintaperiaatteet.* Pykälään esitetään lisättäväksi *uusi* *2 momentti,* jonka mukaan valtion liikelaitoksen olisi toimittava hallintolain 3 §:n 2 momentissa säädettyjen hyvän hallinnon perusteiden mukaisesti tehdessään palvelusopimuksia, tarjotessaan palveluita valtion virastoille tai laitoksille, valtion talousarvion ulkopuolisille valtion rahastoille ja muille valtion liikelaitoksille samoin kuin eduskunnalle sekä sen alaisuudessa, valvonnassa tai yhteydessä toimiville yksiköille. Uudella 2 momentilla selvennettäisiin niitä periaatteita, joiden mukaisesti valtion liikelaitos toimii suhteessa toiseen valtion organisaatioon kuuluvan yksikköön.

Pykälän voimassa olevan 1 momentin mukaan liikelaitoksen on toimittava liiketaloudellisten periaatteiden mukaisesti. Siltä osin kuin liikelaitos itse tarjoaa palveluita kilpailutilanteessa markkinoilla tai tuottaa palveluita asiakkailleen hyödynnettäväksi kilpailutilanteessa markkinoilla, sen on hinnoiteltava palvelunsa markkinaperusteisesti.

Koska liikelaitoslaissa on jo säädetty niistä toimintaperiaatteista, joiden mukaisesti valtion liikelaitokset toimivat kilpailutilanteissa markkinoilla, pykälään esitetään selvyyden vuoksi lisättäväksi hallintolain 3 §:n 2 momentin mukaiset hyvän hallinnon perusteet, joiden mukaisesti liikelaitoksen tulee toimia lakisääteisissä tehtävissään tarjotessaan palveluita toiselle valtion organisaatiolle.

Voimassa olevan lain 2 momentti siirtyisi pykälän 3 momentiksi.

**8 §.** *Hallituksen tehtävät*. Pykälän *2 momentin 4 kohta* ehdotetaan muutettavaksi siten, että toimitusjohtajan vallinnan ja erottamisen lisäksi liikelaitoksen hallituksen tehtävänä olisi päättää toimitusjohtajan palkkauksesta, luontoiseduista ja muista taloudellisista eduista. Ennen toimitusjohtajan palkkauksen, luotoisetuihin ja muuhun taloudelliseen etuuteen liittyvän asian käsittelyä hallituksen olisi hankittava asiasta valtiovarainministeriön lausunto. Lausunto pyydettäisiin palkkauksen, luontoisetujen tai muiden taloudellisten etujen merkityksellisissä muutostilanteissa eli niiden hyväksyttäessä ehtoja toimitusjohtajan valintavaiheessa tai muutettaessa niitä sopimussuhteen aikana olennaisesti. Lausunnon pyytämisvelvollisuutta ei sen sijaan olisi esimerkiksi vuosittaisten tulossopimusten vahvistamisen tai palkan ja etuuksien indeksiehtoisten tai näihin rinnastuvien tarkistamisten yhteydessä. Ministeriön ja liikelaitoksen hallituksen toimivaltojen selkeyden kannalta olisi perusteltua, että liikelaitoksen hallituksen vastatessa toimitusjohtajan valinnasta hallitus päättäisi myös toimitusjohtajan palkkauksesta sekä luontoiseduista ja muista taloudellisista eduista. Tästä syystä ehdotetaan kumottavaksi myös valtion virkaehtosopimuslain (664/1970) kohta, jonka mukaan valtiovarainministeriö vahvistaa liikelaitoksen toimitusjohtajan palkkauksen, luotoisedut ja muut taloudelliset etuudet.

**9 §.** *Toimitusjohtaja*. Pykälän *1 momentti* muutettaisiin siten, että pykälässä mainittuja osakeyhtiölain (624/2006) toimitusjohtajaa koskevia säännöksiä sovellettaisiin ainoastaan, jos liikelaitoslaissa ei muuta säädettäisi. Täydennys olisi tarpeen, koska liikelaitoslaissa säädettäisiin ehdotuksen mukaisesti menettelystä, jossa valtiovarainministeriöltä pyydettäisiin lausunto ennen kuin liikelaitoksen hallitus päättäisi toimitusjohtajan palkkauksesta sekä luontoiseduista ja muista eduista.

* 1. Valtion virkaehtosopimuslaki

**3 a §.** Pykälän *1 momentin* viittaus valtion liikelaitoslakiin korjattaisiin kohdistumaan uudistettuun valtion liikelaitoslakiin.

**5 §.** Pykälän *2 momentin 4 kohdan* viittaus valtion liikelaitoslakiin korjattaisiin kohdistumaan uudistettuun valtion liikelaitoslakiin. Pykälän *4 momentin 4 kohdan* mukaan valtiovarainministeriö vahvistaa valtion liikelaitoksen toimitusjohtajan palkkauksen, luotoisedut ja muut taloudelliset etuudet. Pykälän 4 momentin 4 kohta esitettäisiin kumottavaksi, koska liikelaitoslain 9 §:n mukaan toimitusjohtajaan sovelletaan, mitä osakeyhtiölain 6 luvun 17 - 20 §:ssä säädetään toimitusjohtajasta. Osakeyhtiölain 6 luvun 20 §:n 1 momentin mukaan hallitus valitsee toimitusjohtajan ja päättää hänen palkitsemisestaan. Kumottavaksi esitetty kohta on ristiriidassa osakeyhtiölain mukaisen menettelyn kanssa ja ei tulisi siten sovellettavaksi valtion liikelaitoksiin. Lisäksi Pykälän *4 momentin* johtolauseen mukaan valtiovarainministeriö palkkojen vahvistamisoikeus koskee virkoja ja valtion liikelaitoksen toimitusjohtaja ei ole valtion virkamieslain (750/1994) 1 §:n tarkoittama virka.

1. Lakia alemman asteinen sääntely

Asetuksenantovaltuuden nojalla annettu asetusluonnos on tämän hallituksen esitysluonnoksen liitteenä.

Asetusluonnoksen *1 §:ssä* säädettäisiin valtion vuokraustoiminnan tavoitteista laintasoista sääntelyä tarkemmin siten, että pykälän *1 momentin* mukaan valtion vuokraustoiminnassa olisi otettava huomioon taloudellisten vaikutusten lisäksi sosiaaliset ja ympäristölliset vaikutukset sekä muut keskeiset yhteiskuntavastuun näkökohdat, kuten kulttuuriperinnön vaaliminen, kokonaisturvallisuuden varmistaminen, harmaan talouden torjunta, ilmastonmuutoksen torjunta ja luonnon monimuotoisuuden turvaaminen. Vuokraustoiminnan tavoitteita tulisi pykälän *2 momentin* mukaan arvioida myös kiinteistön koko elinkaaren ajalta sekä koko valtiontalouden kannalta. Arvioinnissa tulee ottaa huomioon valtakunnalliset ja alueelliset vaikutukset. Pykälän *3 momentin* mukaan kokonaistaloudellisuuden arvioimiseksi vuokrauskohteesta olisi laadittava selvitys, josta käy ilmi virastolle tai laitokselle aiheutuvat kustannukset ja vastuut.

Asetusluonnoksen *2 §:ssä* säädettäisiin edellytyksistä, joiden täyttyessä virasto tai laitos voisi vuokrata toimitilan suoraan valtion ulkopuoliselta vuokranantajalta. Tämä olisi mahdollista silloin, kun toimitilan vuokra on enintään 1 000 euroa kuukaudessa tai toimitilan pinta-ala on enintään 100 neliömetriä taikka kun viraston tai laitoksen toimitilatarve on alle 12 kuukautta. Vuokrauksen kokonaistaloudellista vaikutusta tai sen vaikutuksia valtion keskitettyyn kiinteistönhallintaan ei olisi tällöin tarpeen arvioida.

Asetusluonnoksen *3 §:n 1 momentissa* säädettäisiin vuokrasopimusten irtisanomisajoista, jotka olisivat kaikissa Senaatti-konsernin liikelaitosten ja niiden asiakasvirastojen ja laitosten välisissä, toistaiseksi voimassa olevissa sopimuksissa 12 kuukautta. Pykälän *2 momentissa* säädettäisiin tilanteista, milloin viraston tai laitoksen olisi korvattava liikelaitokselle investoinnin jäännösarvo.

Asetusluonnoksen *4 §:ssä* säädettäisiin vuokra- ja tilatietojen toimittamisesta valtiovarainministeriön pyynnöstä ministeriölle tai sen määräämälle toimijalle kuten Senaatti-konsernin liikelaitoksille.

Asetusluonnoksen *5 §* sisältäisi määräyksenantovaltuuden valtiovarainministeriölle, joka voisi antaa valtion vuokrajärjestelmän käytännöistä ja vuokrien määräytymisperusteista tarkempia määräyksiä.

Asetusluonnoksen *6 §:ssä* säädettäisiin asetuksen voimaantulosta.

Asetusluonnoksen 3 ja 4 § vastaavat hallinta-asetuksen 12 ja 13 §:ää, jotka ehdotetaan kumottaviksi. Hallinta-asetuksen pykälät ehdotetaan kumottaviksi, koska valtion sisäistä toimitilavuokrausta koskevat säännökset halutaan keskittää SKPK-lakiin ja sen nojalla annettaviin valtioneuvoston asetuksiin.

1. Voimaantulo

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian.

1. Toimeenpano ja seuranta

xx

1. Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys

Perustuslain 84 §:n 4 momentin mukaan valtion liikelaitosten toiminnan ja talouden yleisistä perusteista säädetään lailla. Perustuslakivaliokunnan lausunnossa (PeVL 34/2020 vp) viitataan perustuslain 84 §:n 4 momenttia edeltäneen hallitusmuodon sääntelyn perusteluihin, joiden mukaan liikelaitosten toiminnan ja talouden yleisillä perusteilla tarkoitetaan liikelaitoksen toimialaa ja tehtäviä, liikelaitoksen taloudenhoidon periaatteita sekä liikelaitoksen ohjauksen periaatteita (HE 262/1990 vp, s. 54/II). Lausunnossa todetaan myös, että jos tarkoituksena on, että liikelaitos voisi edellyttää viraston tai laitoksen tekevän palvelusopimuksen liikelaitoksen kanssa, tästä on perustuslain 84 §:n 4 momentista johtuvista syistä säädettävä lailla.

Ehdotettavan sääntelyn myötä valtion virastoille ja laitoksille säädetään lain tasoinen velvollisuus asioida ensisijaisesti Senaatti-konsernin liikelaitoksen kanssa hankkiessaan toimitiloja käyttöönsä sekä käyttää ensisijaisesti valtion omistuksessa olevia toimitiloja. Senaatti-konsernin liikelaitoksille säädetään tehtäväksi arvioida virastolle ja laitokselle soveltuvan toimitilan etsimisessä ratkaisun kokonaistaloudellisuutta valtion kannalta sekä sitä, aiheuttaako suoraan ulkopuolelta vuokraaminen haittaa keskitetylle kiinteistönhallinnalle. Ehdotettava sääntelykokonaisuus ei sulje pois virastojen ja laitosten mahdollisuutta hankkia toimitila suoraan valtion ulkopuoliselta vuokranantajalta. Tämä olisi mahdollista laissa säädettyjen edellytysten täyttyessä, joiden täyttymistä arvioi Senaatti-konsernin liikelaitos. Jos virasto ja laitos ei tyydy Senaatti-konsernin lausuntoon asiassa, voi sitä ohjaava ministeriö pyytää asiasta valtiovaranministeriön lausunnon. Viime kädessä asia ratkaistaan valtioneuvoston ohjesäännön 8 §:n mukaisessa menettelyssä raha-asiainvaliokunnan lausunnon pohjalta.

Liikelaitokset toimivat liikelaitoslain liikelaitosten toimintaperiaatteita koskevan 3 §:n 1 momentin mukaisesti liiketaloudellisin periaattein. Liikelaitokset myös noudattavat soveltuvin osin hallinnon yleislakeja kuten hallintolakia, viranomaisen toiminnan julkisuudesta annettua lakia julkisen hallinnon tiedonhallinnasta annettua lakia kielilakia ja julkisista hankinnoista annettua lakia. Liikelaitoslain 3 §:n ehdotettavalla 2 momentilla säädettäisiin siitä, että liikelaitosten tulee toimia hyvän hallinnon perusteiden mukaisesti tuottaessaan palveluita lain 2 §:n 1 momentin mukaisille, valtio organisaatioon kuuluville asiakkailleen.

Perustuslain oikeusturvaa koskevan 21 §:n 2 momentin mukaan hyvän hallinnon takeet tulee turvata lailla. Perustuslain 22 §:n mukaan julkisen vallan on turvattava perusoikeuksien ja ihmisoikeuksien toteutuminen. Senaatti-konsernin liikelaitosten sääntely- ja toimintaympäristön erityislaatuisuudesta johtuu, että perusoikeuksien, oikeusturvan ja hyvän hallinnon vaatimuksia tulisi arvioida vakiintuneesta poikkeavasti. Senaatti-konsernin liikelaitosten vuokraustoiminta kohdistuu esimerkiksi pääosin sellaisiin valtion virastoihin ja laitoksiin, jotka valtion ja yleisemmin julkishallintoon kuuluvina tahoina eivät nauti perustuslain perusoikeussuojaa. Kyse on hallinnon sisäisestä menettelysääntelystä koskien toimitilojen vuokrausta. Perusoikeuksien turvaamilla seikoilla voi kuitenkin olla huomattavakin merkitys tilanteissa, joissa Senaatti-konsernin liikelaitos tuottaa valtion laitokselle tai virastolle kiinteistö- ja tilapalveluita esimerkiksi vankiloiden ja varuskuntien tarpeisiin. Yksilöiden perusoikeuksien turvaaminen varuskunnissa tai vankiloissa on myös asianomaisten valtion virastojen tai laitosten vastuulla.

*Ponsi*

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäviksi seuraavat lakiehdotukset:

Lakiehdotukset

1.

Laki

Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

*muutetaan* Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä annetun lain (1018/2020) 5 §:n 1 ja 2 momentti sekä

*lisätään* lakiin uusi 2 a ja 2 b § seuraavasti:

2 a §

Vuokraustoiminnan periaatteet

Senaatti-konsernin liikelaitokset toimivat valtion liikelaitoslain 3 §:n 1 momentissa tarkoitettujen liiketaloudellisten periaatteiden sekä sanotun pykälän 2 momentissa tarkoitettujen hyvän hallinnon perusteiden mukaisesti tavoitteena valtion kokonaisetu, jota tarkasteltaessa otetaan huomioon toiminnan vaikutukset kokonaistaloudellisuuteen ja keskitettyyn kiinteistönhallintaan.

2 b §

Valtion viraston ja laitoksen toimitilojen vuokraus

Valtion virasto ja laitos vuokraa tarvitsemansa toimitilat ensisijaisesti valtion omistamista ja Senaatti-konsernin liikelaitoksen hallinnassa olevista toimitiloista ja toissijaisesti toimitiloista, jotka Senaatti-konsernin liikelaitos vuokraa valtion ulkopuoliselta vuokrattavaksi edelleen virastolle tai laitokselle.

Virasto ja laitos voi 1 momentista poiketen vuokrata toimitilat valtion ulkopuoliselta vuokranantajalta, jos

1) Senaatti-konsernin liikelaitosten hallinnassa olevista toimitiloista ei löydy viraston tai laitoksen tarvitsemaa toimitilaa; ja

2) viraston tai laitoksen tarvitsema toimitila on vuokrattavissa suoraan valtion ulkopuoliselta vuokranantajalta kokonaistaloudellisesti edullisin ehdoin ja siten, että siitä ei aiheudu olennaista haittaa valtion keskitetylle kiinteistönhallinnalle; ja

3) Senaatti-konsernin liikelaitos on antanut virastolle tai laitokselle lausunnon siitä, että edellä 1 ja 2 kohdassa säädetyt edellytykset täyttyvät.

Jos Senaatti-konsernin liikelaitos ja virasto tai laitos eivät ole yksimielisiä 1 momentissa tarkoitetun ensisijaisen tai toissijaisen toimitilan valinnasta taikka 2 momentissa säädettyjen edellytysten täyttymisestä, virastoa tai laitosta ohjaava ministeriö pyytää asiasta valtiovarainministeriön lausunnon ja neuvottelee asiasta valtiovarainministeriön kanssa. Jos kysymys on Puolustuskiinteistöjen toimialaan kuuluvasta virastosta tai laitoksisesta, sitä ohjaava ministeriö neuvottelee asiasta myös puolustusministeriön kanssa.

Valtionneuvoston asetuksella voidaan säätää tarkemmin valtiovarainministeriön oikeudesta antaa vuokraustoimintaa koskevia määräyksiä, valtion viraston ja laitoksen toimitilojen vuokrauksessa ja 2 a §:ssä tarkoitettujen vuokraustoiminnan tavoitteiden arvioinnissa huomioon otettavista asioista sekä valtion vuokraustoiminnan periaatteista, kuten vuokrasopimusten irtisanomisajoista, jäännösarvovastuusta ja kokonaistaloudellisuuden arvioimisesta.

5 §

Kirjanpito, tilinpäätös ja talous

Senaatti-kiinteistöt vastaa liikelaitoskonsernin tilinpäätöksen laatimisesta noudattaen, mitä liikelaitoslain 12 §:ssä säädetään.

Puolustuskiinteistöjen tilinpäätöksen allekirjoittavat Puolustuskiinteistöjen hallitus ja johtaja. Senaatti-kiinteistöjen hallitus vahvistaa Puolustuskiinteistöjen tilinpäätöksen. Senaatti-kiinteistöjen ja liikelaitoskonsernin tilinpäätökset tulee laatia, allekirjoittaa ja toimittaa valtiovarainministeriölle siten, että valtioneuvosto voi vahvistaa ja päättää niistä liikelaitoslain 12 §:ssä säädetyllä tavalla.

— — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — —

———

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

—————

2.

Laki

valtion liikelaitoksista annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

*muutetaan* valtion liikelaitoksista annetun lain (1062/2010) 8 §:n 2 momentin 4 kohta ja 9 §:n 1 momentti sekä

*lisätään* lain 3 §:ään, sellaisena kun se on laissa 1019/2020, uusi 2 momentti, jolloin nykyinen 2 momentti siirtyy 3 momentiksi, seuraavasti:

3 §

Liikelaitoksen toimintaperiaatteet

— — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — —

Liikelaitoksen on toimittava hyvän hallinnon perusteiden mukaisesti tarjotessaan palveluita lain 2 § 1 momentissa tarkoitetuille asiakkailleen.

— — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — —

8 §

Hallituksen tehtävät

— — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — —

Hallituksen tehtävänä on erityisesti:

— — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — —

4) valita ja erottaa toimitusjohtaja, päättää toimitusjohtajan palkkauksesta, luontoiseduista ja muista taloudellisista eduista. Ennen toimitusjohtajan palkkauksen, luotoisetuihin ja muuhun taloudelliseen etuuteen liittyvän asian käsittelyä liikelaitoksen hallituksen on hankittava asiasta valtiovarainministeriön lausunto;

— — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — —

9 §

Toimitusjohtaja

Liikelaitoksessa on toimitusjohtaja, joka johtaa ja kehittää liikelaitoksen toimintaa, huolehtii liikelaitoksen juoksevasta hallinnosta sekä siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty. Toimitusjohtajaan sovelletaan, mitä osakeyhtiölain 6 luvun 17–20 §:ssä säädetään osakeyhtiön toimitusjohtajasta, jollei tässä laissa toisin säädetä.

— — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — —

———

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

—————

3.

Laki

valtion virkaehtosopimuksista annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

*kumotaan* valtion virkaehtosopimuksista annetun lain (664/1970) 5 §:n 4 momentin 4 kohta, sellaisena kun se on laissa 1549/2011, sekä

*muutetaan* 3 a §:n 1 momentti ja 5 §:n 2 momentin 4 kohta,

sellaisina kuin ne ovat 3 a §:n 1 momentti laissa 284/1993 ja 5 §:n 2 momentin 4 kohta laissa 371/2005, seuraavasti:

3 a §

Asetuksella voidaan säätää, että valtion liikelaitoksista annetussa laissa (1062/2010) tarkoitetun liikelaitoksen virkamiesten palvelussuhteen ehtoja koskevissa asioissa työnantajaa edustavina neuvottelu- ja sopimusosapuolina ovat:

— — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — —

5 §

— — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — —

Virkaehtosopimuksessa sovittuja palvelussuhteen ehtoja huonommiksi määräämättä, mutta virkaehtosopimuksen muutoin estämättä, voi:

— — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — —

4) valtion liikelaitoksista annetussa laissa (1062/2010) tarkoitettu liikelaitos määrätä virkamiestensä palvelussuhteen ehdoista.

— — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — — —

———

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

—————

Helsingissä x.x.20xx

Pääministeri

Sanna Marin

..ministeri Etunimi Sukunimi

Liitteet

Rinnakkaistekstit

1.

Laki

Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

*muutetaan* Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä annetun lain (1018/2020) 5 §:n 1 ja 2 momentti sekä

*lisätään* lakiin uusi 2 a ja 2 b § seuraavasti:

| *Voimassa oleva laki* | *Ehdotus* |
| --- | --- |
| 5 §  Kirjanpito, tilinpäätös ja talous  Senaatti-kiinteistöt vastaa liikelaitoskonsernin tilinpäätöksen laatimisesta noudattaen, mitä liikelaitoslain 13 §:ssä säädetään.  Puolustuskiinteistöjen tilinpäätöksen allekirjoittavat Puolustuskiinteistöjen hallitus ja johtaja. Senaatti-kiinteistöjen hallitus vahvistaa Puolustuskiinteistöjen tilinpäätöksen. Senaatti-kiinteistöjen ja liikelaitoskonsernin tilinpäätökset tulee laatia, allekirjoittaa ja toimittaa valtiovarainministeriölle siten, että valtioneuvosto voi vahvistaa ja päättää niistä 13 §:ssä säädetyllä tavalla.  — — — — — — — — — — — — — — | *2 a §*  Vuokraustoiminnan periaatteet  *Senaatti-konsernin liikelaitokset toimivat valtion liikelaitoslain 3 §:n 1 momentissa tarkoitettujen liiketaloudellisten periaatteiden sekä sanotun pykälän 2 momentissa tarkoitettujen hyvän hallinnon perusteiden mukaisesti tavoitteena valtion kokonaisetu, jota tarkasteltaessa otetaan huomioon toiminnan vaikutukset kokonaistaloudellisuuteen ja keskitettyyn kiinteistönhallintaan.*  *2 b §*  Valtion viraston ja laitoksen toimitilojen vuokraus  *Valtion virasto ja laitos vuokraa tarvitsemansa toimitilat ensisijaisesti valtion omistamista ja Senaatti-konsernin liikelaitoksen hallinnassa olevista toimitiloista ja toissijaisesti toimitiloista, jotka Senaatti-konsernin liikelaitos vuokraa valtion ulkopuolelta vuokrattavaksi edelleen virastolle tai laitokselle.*  *Virasto ja laitos voi 1 momentista poiketen vuokrata toimitilat valtion ulkopuoliselta vuokranantajalta, jos*  *1) Senaatti-konsernin liikelaitosten hallinnassa olevista toimitiloista ei löydy viraston tai laitoksen tarvitsemaa toimitilaa; ja*  *2) viraston tai laitoksen tarvitsema toimitila on vuokrattavissa suoraan valtion ulkopuoliselta vuokranantajalta kokonaistaloudellisesti edullisin ehdoin ja siten, että siitä ei aiheudu* *olennaista haittaa valtion keskitetylle kiinteistönhallinnalle; ja*  *3) Senaatti-konsernin liikelaitos on antanut virastolle tai laitokselle lausunnon siitä, että edellä 1 ja 2 kohdassa säädetyt edellytykset täyttyvät.*  *Jos Senaatti-konsernin liikelaitos ja virasto tai laitos eivät ole yksimielisiä 1 momentissa tarkoitetun ensisijaisen tai toissijaisen toimitilan valinnasta taikka 2 momentissa säädettyjen edellytysten täyttymisestä, virastoa tai laitosta ohjaava ministeriö pyytää asiasta valtiovarainministeriön lausunnon ja neuvottelee asiasta valtiovarainministeriön kanssa. Jos kysymys on Puolustuskiinteistöjen toimialaan kuuluvasta virastosta tai laitoksisesta, sitä ohjaava ministeriö neuvottelee asiasta myös puolustusministeriön kanssa.*  *Valtionneuvoston asetuksella voidaan säätää tarkemmin valtiovarainministeriön oikeudesta antaa vuokraustoimintaa koskevia määräyksiä, valtion viraston ja laitoksen toimitilojen vuokrauksessa ja 2 a §:ssä tarkoitettujen vuokraustoiminnan tavoitteiden arvioinnissa huomioon otettavista asioista sekä valtion sisäisen vuokraustoiminnan periaatteista, kuten vuokrasopimusten irtisanomisajoista, jäännösarvovastuusta ja kustannuslaskelman tekemisestä.*  5 §  Kirjanpito, tilinpäätös ja talous  Senaatti-kiinteistöt vastaa liikelaitoskonsernin tilinpäätöksen laatimisesta noudattaen, mitä liikelaitoslain *12 §:ssä* säädetään.  Puolustuskiinteistöjen tilinpäätöksen allekirjoittavat Puolustuskiinteistöjen hallitus ja johtaja. Senaatti-kiinteistöjen hallitus vahvistaa Puolustuskiinteistöjen tilinpäätöksen. Senaatti-kiinteistöjen ja liikelaitoskonsernin tilinpäätökset tulee laatia, allekirjoittaa ja toimittaa valtiovarainministeriölle siten, että valtioneuvosto voi vahvistaa ja päättää niistä *liikelaitoslain 12 §:ssä* säädetyllä tavalla.  — — — — — — — — — — — — — —  ———  *Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .*  ————— |

2.

Laki

valtion liikelaitoksista annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

*muutetaan* valtion liikelaitoksista annetun lain (1062/2010) 8 §:n 2 momentin 4 kohta ja 9 §:n 1 momentti sekä

*lisätään* lain 3 §:ään, sellaisena kun se on laissa 1019/2020, uusi 2 momentti, jolloin nykyinen 2 momentti siirtyy 3 momentiksi, seuraavasti:

| *Voimassa oleva laki* | *Ehdotus* |
| --- | --- |
| 8 §  Hallituksen tehtävät  — — — — — — — — — — — — — —  Hallituksen tehtävänä on erityisesti:  4) valita ja erottaa toimitusjohtaja;  — — — — — — — — — — — — — —  9 §  Toimitusjohtaja  Liikelaitoksessa on toimitusjohtaja, joka johtaa ja kehittää liikelaitoksen toimintaa, huolehtii liikelaitoksen juoksevasta hallinnosta sekä siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty. Toimitusjohtajaan sovelletaan, mitä osakeyhtiölain 6 luvun 17–20 §:ssä säädetään osakeyhtiön toimitusjohtajasta.  — — — — — — — — — — — — — — | 3 §  Liikelaitoksen toimintaperiaatteet  — — — — — — — — — — — — — —  *Liikelaitoksen on toimittava hyvän hallinnon perusteiden mukaisesti tarjotessaan palveluita lain 2 § 1 momentissa tarkoitetuille asiakkailleen.*  — — — — — — — — — — — — — —  8 §  Hallituksen tehtävät  — — — — — — — — — — — — — —  Hallituksen tehtävänä on erityisesti:  — — — — — — — — — — — — — —  4) valita ja erottaa toimitusjohtaja*, päättää toimitusjohtajan palkkauksesta, luontoiseduista ja muista taloudellisista eduista. Ennen toimitusjohtajan palkkauksen, luotoisetuihin ja muuhun taloudelliseen etuuteen liittyvän asian käsittelyä liikelaitoksen hallituksen on hankittava asiasta valtiovarainministeriön lausunto;*  — — — — — — — — — — — — — —  9 §  Toimitusjohtaja  Liikelaitoksessa on toimitusjohtaja, joka johtaa ja kehittää liikelaitoksen toimintaa, huolehtii liikelaitoksen juoksevasta hallinnosta sekä siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty. Toimitusjohtajaan sovelletaan, mitä osakeyhtiölain 6 luvun 17–20 §:ssä säädetään osakeyhtiön toimitusjohtajasta*, jollei tässä laissa toisin säädetä.*  — — — — — — — — — — — — — —  ———  *Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .*  ————— |

3.

Laki

valtion virkaehtosopimuksista annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

*kumotaan* valtion virkaehtosopimuksista annetun lain (664/1970) 5 §:n 4 momentin 4 kohta, sellaisena kun se on laissa 1549/2011, sekä

*muutetaan* 3 a §:n 1 momentti ja 5 §:n 2 momentin 4 kohta,

sellaisina kuin ne ovat 3 a §:n 1 momentti laissa 284/1993 ja 5 §:n 2 momentin 4 kohta laissa 371/2005, seuraavasti:

| *Voimassa oleva laki* | *Ehdotus* |
| --- | --- |
| 3 a §  Asetuksella voidaan säätää, että valtion liikelaitoksista annetussa laissa (627/87) tarkoitetun liikelaitoksen virkamiesten palvelussuhteen ehtoja koskevissa asioissa työnantajaa edustavina neuvottelu- ja sopimusosapuolina ovat:  — — — — — — — — — — — — — —  5 §  — — — — — — — — — — — — — —  Virkaehtosopimuksessa sovittuja palvelussuhteen ehtoja huonommiksi määräämättä, mutta virkaehtosopimuksen muutoin estämättä, voi:  — — — — — — — — — — — — — —  4) valtion liikelaitoksista annetussa laissa (1185/2002) tarkoitettu liikelaitos määrätä virkamiestensä palvelussuhteen ehdoista.  — — — — — — — — — — — — — —  Valtiovarainministeriö vahvistaa seuraavien virkojen palkkaukset, luontoisedut ja muut taloudelliset etuudet:  — — — — — — — — — — — — — —  *4) valtion liikelaitoksen toimitusjohtaja.* | 3 a §  Asetuksella voidaan säätää, että valtion liikelaitoksista annetussa laissa *(1062/2010)* tarkoitetun liikelaitoksen virkamiesten palvelussuhteen ehtoja koskevissa asioissa työnantajaa edustavina neuvottelu- ja sopimusosapuolina ovat:  — — — — — — — — — — — — — —  5 §  — — — — — — — — — — — — — —  Virkaehtosopimuksessa sovittuja palvelussuhteen ehtoja huonommiksi määräämättä, mutta virkaehtosopimuksen muutoin estämättä, voi:  — — — — — — — — — — — — — ——  4) valtion liikelaitoksista annetussa laissa *(1062/2010)* tarkoitettu liikelaitos määrätä virkamiestensä palvelussuhteen ehdoista.  — — — — — — — — — — — — — ——  ———  *Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .*  ————— |

Asetusluonnos

Valtioneuvoston asetus

valtion toimitilojen vuokraamisesta virastolle tai laitokselle

Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti säädetään Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä annetun lain (1018/2020) 2 b §:n 4 momentin nojalla:

1 §

Valtion vuokraustoiminnan tavoitteet

Valtion vuokraustoiminnassa on otettava huomioon taloudellisten vaikutusten lisäksi sosiaaliset ja ympäristölliset vaikutukset sekä muut keskeiset yhteiskuntavastuun näkökohdat, kuten kulttuuriperinnön vaaliminen, kokonaisturvallisuuden varmistaminen, harmaan talouden torjunta, ilmastonmuutoksen torjunta ja luonnon monimuotoisuuden turvaaminen.

Vuokraustoiminnan tavoitteita tulee arvioida myös kiinteistön koko elinkaaren ajalta sekä koko valtiontalouden kannalta. Arvioinnissa tulee ottaa huomioon valtakunnalliset ja alueelliset vaikutukset.

Kokonaistaloudellisuuden arvioimiseksi vuokrauskohteesta on laadittava selvitys, josta käy ilmi virastolle tai laitokselle aiheutuvat kokonaiskustannukset ja vastuut.

2 §

Toimitilan vuokraaminen suoraan ulkopuolelta

Virasto ja laitos voi vuokrata toimitilan suoraan ulkopuoliselta vuokranantajalta, kun toimitilan vuokra on enintään 1 000 euroa kuukaudessa tai toimitilan pinta-ala on enintään 100 m2 taikka jos viraston ja laitoksen toimitilatarve on alle kaksitoista kuukautta. Vuokrauksen kokonaistaloudellisia vaikutuksia tai sen vaikutuksia valtion keskitettyyn kiinteistönhallintaan ei ole tällöin tarpeen arvioida.

3 §

Vuokrasopimuksen irtisanominen ja investoinnin maksaminen

Senaatti-konsernin liikelaitoksen ja valtion viraston tai laitoksen väliset toimitilaa koskevat toistaiseksi voimassa olevat vuokrasopimukset ovat irtisanottavissa 12 kuukauden irtisanomisajalla.

Jos virasto tai laitos irtisanoo vuokrasopimuksen, ennen kuin Senaatti-konsernin liikelaitoksen vuokrakohteeseen tekemät viraston tai laitoksen tarvetta palvelevat investoinnit on vuokrasopimuksen mukaisesti maksettu, eikä tehtyä investointia voida suoraan ja täysimääräisesti hyödyntää kohdetta edelleen vuokrattaessa tai luovutettaessa, viraston tai laitoksen on korvattava investoinnin jäännösarvo Senaatti-konsernin liikelaitokselle.

4 §

Vuokra- ja tilatietojen toimittaminen

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

5 §

Valtion vuokrakäsikirja

Valtiovarainministeriö voi antaa valtion vuokrajärjestelmän käytännöistä ja vuokrien määräytymisperusteista tarkempia määräyksiä.

6 §

Voimaantulo

Tämä asetus tulee voimaan xx päivänä xxkuuta 202x.