

Selonteko Senaatti-konsernista

Asiantuntijalausunto

8.12.2022

Hanna Kaleva

KTI Kiinteistötieto Oy



Asiantuntijalausunto: Selonteko Senaatti-konsernista

Keskitetty toimintamalli turvaa valtion kokonaisetua

- Valtion keskitetty, Senaatti-konsernin kautta toteutettu kiinteistö- ja toimitilajohtamisen malli tukee valtion kokonaisetua sekä kiinteistö- ja toimitilastrategioiden tavoitteita.
  - Julkisen palveluverkoston kehittäminen, tilakustannusten nousun hillitseminen, tilojen yhteiskäyttö, tarpeettomista tiloista luopuminen, energia- ja ilmastotavoitteiden saavuttaminen toteutuvat parhaiten keskitetyn mallin kautta.
- Senaatti-konserni toimii avoimien, läpinäkyvien ja kiinteistömarkkinoiden yleisten toimintamallien puitteissa – mahdollistaa toiminnan vertailun ja jatkuvan arvioinnin



Asiantuntijalausunto: Selonteko Senaatti-konsernista

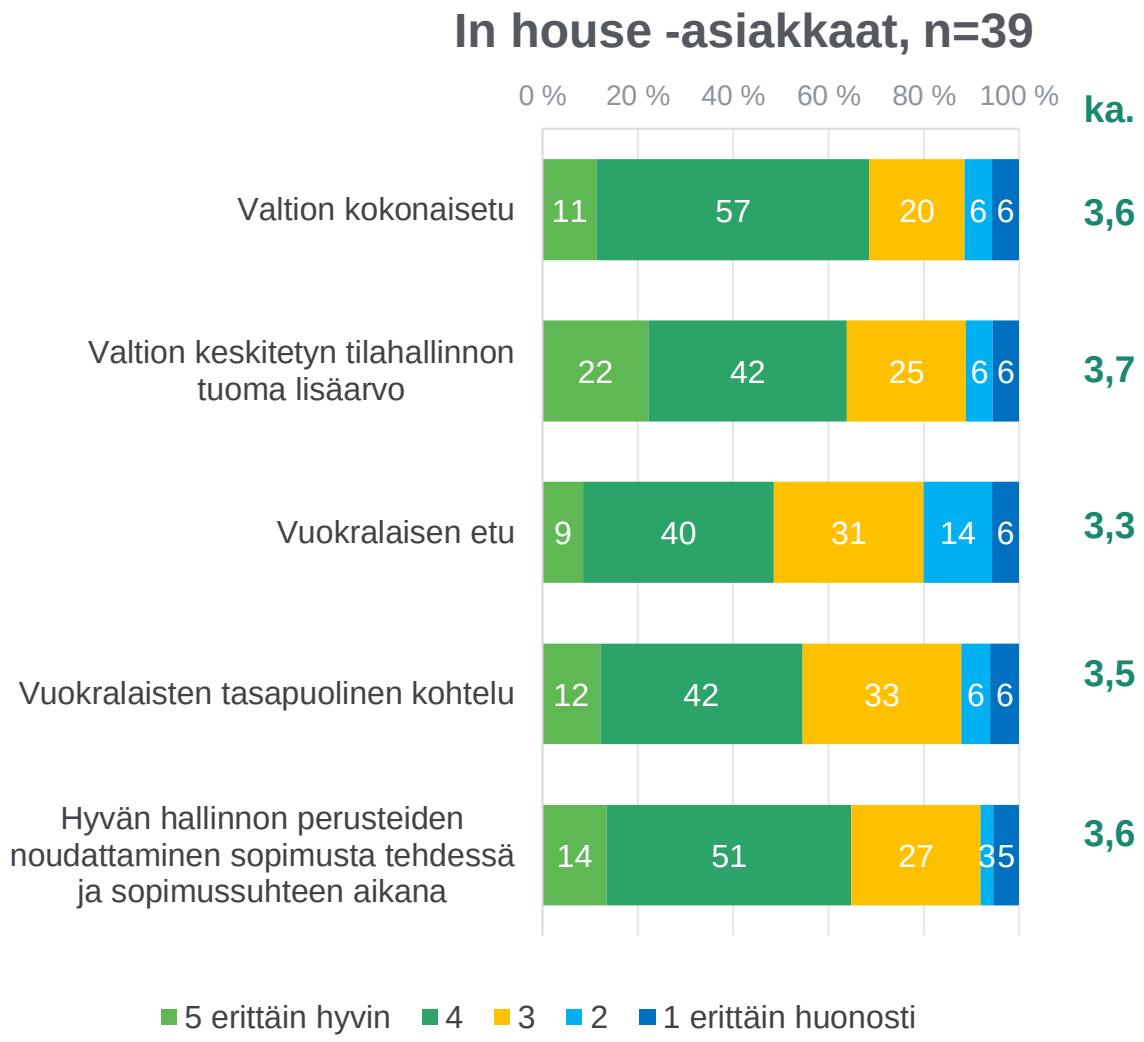
Valtion vuokrajärjestelmä ohjaa tilankäyttöä

- Viime vuosina toteutettu siirtymä kustannuspohjaisiin vuokriin on alentanut useimpien in-house-asiakkaiden vuokria.
- Vuokrajärjestelmä näyttäytyy erilaisena erilaisille asiakkaille:
  - järjestelmään lisätty joustavuus palvelee hyvin etenkin yleiskäyttöisissä tiloissa toimivia valtioasiakkaita.
  - käyttösidonnaisten tilojen sopimuksissa joustavuus toteutuu heikommin.
- Valtioasiakkaiden työskentely- ja tilankäyttötavat muuttuvat nopeasti
  - valtion tiloja jää enenevästi tarpeettomaksi ja samaan aikaan investointitarpeet kasvavat
  - kehitys edellyttää entistä tiiviimpää yhteistyötä Senaatti-konsernin, ohjaavien ministeriöiden sekä valtioasiakkaiden välillä.

Asiakkaiden näkemyksiä: vuokrajärjestelmän toimivuus

Miten hyvin nykyinen vuokrajärjestelmä ja toimintatavat tukevat seuraavien päämäärien saavuttamista?

- Valtion vuokrajärjestelmä ja toimintatavat tukevat valtion kokonaisetua sekä keskitetyn tilahallinnon tuomaa lisäarvoa.
- Ammattimainen kiinteistöjohtaminen turvaa omaisuuden arvon säilymisen, toimitilakustannusten kohtuullisuuden sekä toiminnan tehokkuuden.
- Keskitetty kiinteistöomistus nähdään tarpeellisena valtion kiinteistö- ja toimitilastrategian toteuttamisen kannalta.
- Yksittäisen vuokralaisen etu ei ole aina yhtenevä valtion kokonaisedun tai muiden vuokralaisten kanssa.
- Yhtenäiset toimintatavat ja periaatteet tukevat vuokralaisten tasapuolista kohtelua sekä hyvän hallinnon perusteiden noudattamista. Asiakkaiden erilaisuudesta johtuen vuokrajärjestelmä koetaan eri tavoin.





Valtion vuokrajärjestelmä

Havaittuja kehityskohteita

- Aktiivinen vuorovaikutus, parempi tiedonkulku, strategisen yhteistyön ja luottamuksen syventäminen.
- Kokonaisvuokran ja kustannusten läpinäkyvyyden sekä ennakoitavuuden parantaminen.
- Toiminnan jatkuva kehittäminen ja markkinavertailu.
- Yhteiskäyttökohteiden hinnoittelumallin ja vuokraehtojen tarkentaminen.
- Vastuurajojen selkeytys peruskorjaus- ja perusparannushankkeissa.
- Päätöksenteon nopeuttaminen vuokrasopimusprosesseissa.
- Toimintatapojen ja asiakaskokemuksen yhdenmukaisuuden edistäminen valtakunnallisesti.
- Tasapaino asiakastarpeiden täyttämisen, tilakustannusten kohtuullisuuden, omistajavelvoitteiden kestävän toteuttamisen sekä ilmastotavoitteiden edistämisen kesken.


Kiitos!