Suomen kansallisooppera ja -baletti sr

Lausunto

01.07.2022

Asia: VN/21721/2021

Lausuntopyyntö luonnoksesta valtioneuvoston selonteoksi Senaatti-konsernista ja valtion tilahallinnosta

2-3 Valtion tilahallintokokonaisuus ja sen toimintaperiaatteet.

Lausuttavaa luvuista 2-3.

Ei lausuttavaa

4 Valtion tilahallinnon nykytilanne teemoittain:

Lausuttavaa luvusta 4.

Ei lausuttavaa

4.1 Taloudellisuus.

Lausuttavaa luvun 4 alaotsikosta taloudellisuus.

Ei lausuttavaa

4.2 Turvallisuus.

Lausuttavaa luvun 4 alaotsikosta turvallisuus.

Olemme samaa mieltä, että tilojen tulee olla nykypäivän turvallisuusvaatimuksia vastaavia, jotta turvataan sekä asiakkaat että käyttäjät. Ongelma vain on siinä, että jos vuokralainen haluaa tai sillä on lakiin perustuva velvollisuus taata omien asiakkaidensa turvallisuus yhteiskunnan ja/tai säädösten muutoksesta johtuen, se katsotaan pääsääntöisesti tason nostamiseksi, ja siten se luetaan perusparantamiseksi. Tästä aiheutuvan lisälaskun maksaa tilan käyttäjä toimintamenoistaan. Koska Suomen kansallisooppera ja -baletti sr on kiinteistösidonnainen vuokralainen eli siten erityiskäyttäjä, syntyy meille tulevaisuudessa merkittävät lisävuokran muodostumispaineet, jotka joudutaan kattamaan omarahoituksella, johon muutoinkin kohdistuu merkittäviä paineita valtion toiminta-avustuksen pitkäaikaisen jäädytyksen ja henkilöstökustannusten kasvun vuoksi.

4.3 Ympäristö ja energiatehokkuus.

Lausuttavaa luvun 4 alaotsikosta ympäristö ja energiatehokkuus.

Ei lausuttavaa

4.4 Vastuullisuus (mm. harmaan talouden torjunta).

Lausuttavaa luvun 4 alaotsikosta vastuullisuus.

Vaikka tässäkin lausunnossa korostetaan, että kaikissa valtion tiloissa tulee ottaa huomioon saavutettavuus- ja esteettömyysvaatimuksia voimassa olevien säännösten mukaisesti, niin Senaatti-kiinteistöjen tulkinta valtion vuokrakäsikirjasta on, että määräysten huomioiminen tämän päivän säädösten mukaiseksi on tason nostoa, josta taas seuraa perusparantaminen ja siten tämäkin lisälasku tulee vuokralaisen maksettavaksi.

4. 5 Työympäristöjen kehittäminen.

Lausuttavaa luvun 4 alaotsikosta työympäristöjen kehittäminen.

Ei lausuttavaa

5 Liikelaitosmalli valtion tilahallinnon organisaatiomuotona.

Lausuttavaa luvusta 5.

Ei lausuttavaa

6-7 Palvelusopimukset ja vuokrajärjestelmän toimivuus.

Lausuttavaa luvuista 6-7.

Lausuttavaa luvusta 6:

Investointihankkeita koskevissa vuokrasopimusneuvotteluissa haasteellisinta on kokemuksemme mukaan päästä vuokranantajan kanssa yhteisymmärrykseen siitä, mikä on perusparantamista ja mikä on peruskorjausta. Vuokralainen on sopimusneuvottelussa heikomman sopijapuolen asemassa. Kiinteistön omistajalla on taipumus tulkita investointihankkeet perusparannukseksi, mikä tuo vuokralaiselle lisälaskun. Kiinteistön omistaja vetoaa näkemyksensä tueksi näissä tilanteissa siihen, että vastaavasti toimitaan kaikkien vuokrasopimuksien kanssa. Valtion vuokrakäsikirja mahdollistaa tämän tulkinnan. Tärkeää huomioitavaa olisi, että yksityisellä sektorilla kiinteistön omistaja pitäisi kiinteistön tämän päivän määräyksiä vastaavassa kunnossa ja vuokralainen vastaisi vain käyttäjän toimintojen aiheuttamista muutoksista tai tilojen räätälöinnistä.

Lausuttavaa luvusta 7:

Näkemyksemme mukaan ei ole kansantaloudellisesti eikä valtio-omistajan kannalta järkevää peruskorjata oopperataloa vuoden 1993 tasoon. Tulee huomioida myös se, että Kansallisooppera ja -baletti on organisaatio, jonka strategisena tehtävänä on tuottaa elämyksiä ja olla edelläkävijä digitaalisuudessa. Tätä tavoitetta ei tue vuoden 1993 tekniikka, mikä ei myöskään mahdollista käyttäjän toimintojen kehittämistä.

Kansallisooppera ja -baletti odottaa peruskorjaushankkeen käynnistymistä ja varautuu sitä koskeviin neuvotteluihin Senaatti-kiinteistöjen kanssa.

8 Tilahallinnon vastuu (mm. sisäilma-asiat).

Lausuttavaa luvusta 8.

Sisäilmakorjauksia on jouduttu tekemään oopperatalossa. Niiden kustannukset ovat syntyneet kiinteistön kunnossapidon ja ylläpidon laiminlyönneistä. Nyt niiden korjaaminen tehdään vuosikorjauksiin tarkoitetulla rahalla, mikä on poissa muusta kiinteistön ylläpitotoiminnasta. Tästä seuraa taas uusia ongelmia. Tämä toimintamalli on kiinteistön elinkaariajattelun vastainen.

Ongelmaa ei tule siirtää käyttäjän ja sitä rahoittavan ministeriön väliseksi keskusteluksi. Ongelma kohdistuu nimenomaan valtion omistamaan kiinteistöön ja siten se on kiinteistön omistuksesta vastaavan tahon ongelma. Tulisiko kenties varata Senaatti-kiinteistölle erillinen peruskorjausrahasto näitä erityiskiinteistöjä varten? Perusteluna tälle on se, että mikäli käyttäjä poistuu kiinteistöstä, nämä muutokset ja tason nostaminen jäävät kiinteistön omistajan hyödyksi.

9 Valtiovarainministeriön ja puolustusministeriön ohjaustoimivallat.

Lausuttavaa luvusta 9.

Ei lausuttavaa

10 Henkilöstön asema Senaatti-konsernissa.

Lausuttavaa luvusta 10.

Ei lausuttavaa

11 Yhteenveto.

Lausuttavaa yhteenvetoluvusta ja sen alaotsikoista.

Ei lausuttavaa

11.1 Tilahallinnon ja vuokrajärjestelmän toimivuus (valtion kokonaisetu, yhteiskäyttöisiin tiloihin siirtyminen ja tilahankkeiden rahoitus).

Lausuttavaa alaotsikosta 11.1 ja sen alaotsikoista.

Kannatamme lausunnon esitystä, valtion yhteisen kassan perustamiseksi esim. sisäilmaongelmista aiheutuvien tai esteettömyydestä aiheutuvien kustannusten tai asiakasturvallisuuden aiheuttamiin kustannuksiin.

11.2 Kiinteistöalan talousnäkymät (korkotaso, inflaatio, kustannusten nousun hillintä).

Lausuttavaa alaotsikosta 11.2 ja sen alaotsikoista.

Ei lausuttavaa

11.3 Eduskunnan lausuma: keskeiset tulokset.

Lausuttavaa alaotsikosta 11.3.

Ei lausuttavaa

11.4 Muita ajatuksia selonteon johtopäätöksiin:

Kirjoita tähän selontekoluonnoksen pohjalta tekemiäsi yleisiä johtopäätöksiä ja havaintoja.

Kehitettävää on ja kehittämistyötä tulee jatkaa tulevaisuuden haasteiden vuoksi (kiinteistöt vanhenevat ja rahavarat vähenevät). Lausunto antaa todennäköisesti hyvän kuvan Senaatti-kiinteistöjen keskivertoasiakkaasta eli toimistokiinteistön käyttäjästä. Erityiskiinteistöjen kohdalla nämä lausunnossakin havaitut ongelmat korostuvat. Erityiskiinteistöjen huomioiminen tulisi ottaa kehityksen kohteeksi seuraavana.

11.4.1 Miten tilahallintoa tulisi kehittää tulevaisuudessa?

Kirjoita tähän näkemyksiäsi siitä, miten tilahallintoa tulisi kehittää tulevaisuudessa.

Tilahallintoon tulee tuoda tiettyä joustavuutta ja erityisrahastot toisivat siihen pohjan, jonka avulla suurimmat haasteet saataisiin korjattua. Lisäksi tulisi olla foorumi, joka koostuisi rahoittajien, Senaatti-kiinteistön ja käyttäjien edustajista. Foorumin tehtävänä olisi luoda yhteisesti sovittu näkemys perusparannus- ja peruskorjausjaosta.

11.4.2 Asiakkaana olevan viraston ja Senaatti-konsernin väliset vastuu- ja valtasuhteet: onko tasapainossa vai miten tulisi kehittää?

Kirjoita tähän näkemyksiäsi Senaatti-konsernin ja sen asiakkaana olevien valtion virastojen ja laitosten välisestä vastuun ja vallan jakautumisesta.

Valtasuhteet eivät ole tasan. Senaatti-kiinteistöt ovat kiinteistöalan ammattilaisia, jotka pohjaavat näkemyksenä rakennuttamisen pitkään kokemukseen. Tällöin usein jää kyseenalaistamatta se, että asioita voidaan tehdä toisinkin ja jokin toinen ratkaisumalli saattaakin olla kokonaisuudessa järkevin: palvelee käyttäjää ja tuo lisäarvoa kiinteistölle ja mahdollistaa tehokkaan käytön. Käyttäjän edustajana sinulta vaaditaan uskallusta ja sitkeyttä, jotta saat ymmärrystä lisääntymään. Käyttäjä on nykyisin vuokrasopimusneuvotteluissa heikomman sopijapuolen asemassa, jota tulisi suojata.

11.4.3 Tilahankkeiden rahoituksen riittävyyden turvaaminen tulevaisuudessa?

Kirjoita tähän näkemyksiäsi tilahankkeiden rahoitusmalliin, kustannusten kehitykseen ja rahoituksen riittävyyteen tulevaisuudessa.

Tilahankkeiden kustannusten ennustaminen ja kustannusarvioiden laatiminen Senaatti-kiinteistössä on perusteellista ja kustannusarvioihin lasketaan suuria varaumia. Niistä on oma etunsa, kuten nyt kun hinnat ovat sodan vuoksi nopeasti kohonneet. Vastaavasti normaaliaikana varaumat ja ennusteet ovat olleet toteumaan nähden kohtuuttoman suuria. Tästä aiheutuu se, että hanke

saattaa jäädä toteutumatta ja käyttäjä pyrkii etukäteen karsimaan hankkeesta kaiken mahdollisen, jotta päästäisiin kohtuullisiin kustannusarvioihin (=siihen kustannustasoon, jonka vuokravaikutus on siedettävä).

Asiakkaan kannalta on kestämätön tilanne se, että kaikki modernisointi katsotaan vuokravaikutteiseksi perusparannukseksi. Modernisointi ei kuitenkaan aina maksa enemmän.

Tilatarpeiden ohjaaminen Senaatti-kiinteistöjen toimesta (perustuu valtion ohjaukseen) on jo nyt aiheuttanut meille sen, että olemme joutuneet hankkimaan tiloja yksityissektorilta ja rahoittamaan ne toiminnan tuloilla. Kaikkia tiloja ei voi rakentaa valtion käytössä olleista tiloista ja kun ohjataan, ettei uudistuotantoa voi olla, pakottaa se hankkimaan tiloja yksityisiltä markkinoilta. Näiden tilojen vuokraus Senaatti-kiinteistöjen avustuksella on osoittautunut haasteelliseksi. Niissä joudutaan asiakkaan/vuokralaisen rahoituksella hankkimaan ulkopuolista asiantuntija-apua ja juridista tukea, jotta hanke saadaan edistymään Senaatti-kiinteistöjen esittämien vahvojen näkemysten ja tiukkojen tulkintojen läpi.

Korte Erja
Suomen kansallisooppera ja -baletti sr - Kiinteistöosasto