

Valtion vuokrajärjestelmän ja Senaatti-konsernin toiminnan arviointi

Tervetuloa vastaamaan kyselyyn koskien valtion nykyistä vuokrajärjestelmää

Kysely on kohdistettu valtion virastoille ja laitoksille, joilla on vuokrasopimus Senaatti-kiinteistöjen tai Puolustuskiinteistöjen kanssa ja joiden vuokrasopimuksia on uudistettu viimeisen viiden vuoden aikana. Kyselyyn vastaajat tuntevat vuokrasopimuksen sisällön ja osallistuvat toimitiloja koskeviin päätöksiin.

Pyydämme ensin tarkentamaan muutaman taustatiedon. Taustatietoja hyödynnetään tulosten analysoinnissa ja lisäksi taustatietojen avulla varmistamme aineiston kattavuuden. Kaikki vastaukset käsitellään luottamuksellisesti.

1) * Edustamasi organisaatio

Ohjaava ministeriö:

Virasto/laitos:

2) Tarkenna tarvittaessa; mitä viraston/laitoksen alue-/organisaatiokokonaisuutta vastauksesi koskee? _____

TAUSTATIEDOT

3) Missä laajuudessa olette uusineet / tehneet vuokrasopimuksia Senaatti-kiinteistöjen tai Puolustuskiinteistöjen kanssa viimeisen viiden vuoden aikana?

- Ei yhtään
- Kerran
- 2-3 kertaa
- Useammin

4) Montako vuokrasopimusta teillä on Senaatti-kiinteistöjen tai Puolustuskiinteistöjen kanssa?

- Yksi vuokrasopimus
- Useampi vuokrasopimus samalla paikkakunnalla
- Useampi vuokrasopimus eri paikkakunnilla

5) Onko edustamassasi virastossa/laitoksessa keskitetty toimitilajohto vai hajautettu? (asiointi Senaatti-kiinteistöjen / Puolustuskiinteistöjen suuntaan)

Keskitetty Hajautettu En osaa sanoa

6) Missä määrin sinulla on kokemusta oman organisaatiosi nimissä vuokrasuhteista muiden vuokranantajien kanssa?

5 erittäin paljon 4 3 2 1 ei lainkaan kokemusta

7) Kuinka hyvin arvioit tuntevasi valtion nykyisen vuokrajärjestelmän?

5 erittäin hyvin 4 3 2 1 erittäin huonosti Ei ole kokemusta / En osaa sanoa

VALTION VUOKRAJÄRJESTELMÄ

Vuokrajärjestelmän keskeiset uudistukset 2016 ja 2020

- Vuonna 2016 markkinapohjaisesta vuokrajärjestelmämallista siirryttiin omakustannusperusteiseen vuokrajärjestelmämalliin, jolloin vuokrien taso laski. Vuokrat laskivat noin 15 % vuoden 2016 alussa ja edelleen noin 6 % vuoden 2020 alussa. Vuoden 2020 alusta alkaen Senaatti-kiinteistöjen valtion sisäisen vuokraustoiminnan tulos laski käytännössä nolnaan.
- Toimitilatarpeisiin hyödynnetään ensisijaisesti valtion omia tai jo vuokraamia tiloja. Ellei näitä ole tarjolla, Senaatti hankkii sopivat tilat markkinoilta ja toimii valtion ainoana hankintayksikkönä markkinoilla. Edelleenvuokraustoiminnasta veloitetaan 2 %:n manageerausmaksu.
- Valtiolla on käytössä yhtenäiset ja selkeät vakiovuokrasopimusehdot. Uusien sopimusten irtisanomisaika on 12 kk. Tiloja irtisanottaessa vuokralaisella on jäännösarvovastuu siitä vuokravaikutteisesta investoinnin osasta, jota ei voida suoraan ja täysimääräisesti hyödyntää kohdetta edelleen vuokrattaessa tai luovutettaessa, ja joka on vielä maksamatta vuokrasopimuksen irtisanomishetkellä.
- Vuonna 2020 perustettiin Senaatti-kiinteistölle Puolustuskiinteistöt-niminen tytärielielaitos. Samalla lailla säädettiin, että Senaatin ja sen valtioasiakkaiden välisiin palvelusopimuksiin sovelletaan hallintosopimuksia koskivia hallintolain säännöksiä, kuten hyvän hallinnon perusteita.

8) Seuraavassa kysymme tarkemmin tyytyväisyyttäsi valtion nykyiseen vuokrajärjestelmään. Pyydämme vastaamaan kyselyyn oman kokemuksesi ja tietämyksesi näkökulmasta. Voit ohittaa kysymykset, joita et osaa tai halua arvioida.

9) Kuinka tyytyväinen olet nykyiseen vuokrajärjestelmään?

5 erittäin tyytyväinen 4 3 2 1 erittäin tyytymätön Ei kokemusta

Kokonaisvuokramallin selkeys ja läpinäkyvyys

Vuokranmäärityksen oikeudenmukaisuus ja tasapuolisuus

Vuokrasopimusehtojen ja -sisällön selkeys

Vuokrasopimusten irtisanomisehdot

Vuokravaikutteisten investointien käsittelyn selkeys peruskorjaus- /perusparannushankkeissa

Jäännösarvovastuun määrittelyn selkeys tiloja irtisanottaessa

Tilojen vuokrataso

Ulkoa vuokrattujen tilojen manageerausmaksun taso

10) Annoit kokonaisvuokramallin selkeydelle ja läpinäkyvyydelle melko heikon arvosanan (1-3), perustelut:

11) Annoit vuokranmäärityksen oikeudenmukaisuudelle ja tasapuolisuudelle melko heikon arvosanan (1-3), perustelut:

12) Annoit vuokrasopimusehtojen ja -sisällön selkeydelle melko heikon arvosanan (1-3), perustelut:

13) Annoit vuokrasopimusten irtisanomisehdoille melko heikon arvosanan (1-3), perustelut:

14) Annoit vuokravaikutteisten investointien käsittelyn selkeydelle peruskorjaus-/perusparannushankkeissa melko heikon arvosanan (1-3), perustelut:

15) Annoit jäännösarvovastuun määrittelyn selkeydelle tiloja irtisanottaessa melko heikon arvosanan (1-3), perustelut:

16) Annoit tilojen vuokratasolle melko heikon arvosanan (1-3), perustelut:

17) Annoit ulkoa vuokrattujen tilojen manageerausmaksun tasolle melko heikon arvosanan (1-3), perustelut:

18) TOIMINTATAVAT JA YHTEISTYÖ

19) Kuinka tyytyväinen olet nykyisiin toimintatapoihin ja yhteistyöhön?

5 erittäin tyytyväinen 4 3 2 1 erittäin tyytymätön Ei ole kokemusta

Vuokrasopimusprosessin sujuvuus ja helppous

Vastuu- ja tehtäväjaon selkeys vuokranantajan ja vuokralaisen välillä

Yhteistyön sujuvuus Senaatti-kiinteistöjen / Puolustuskiinteistöjen kanssa

Tiedonkulku ja vuorovaikutus vuokrasuhteen aikana

20) Mahdolliset kommentit / perustelut:

VUOKRA- JA PALVELUSOPIMUKSIA KOSKEVAT ERIMIELISYYDET

21) Onko teillä ollut vuokrasopimukseen liittyviä erimielisyyksiä Senaatti-kiinteistöjen / Puolustuskiinteistöjen kanssa viimeisen viiden vuoden aikana?

Kyllä Ei

22) Onko teillä ollut asiantuntija- tai kiinteistöpalveluihin liittyviä erimielisyyksiä Senaatti-kiinteistöjen / Puolustuskiinteistöjen kanssa viimeisen viiden vuoden aikana?

Kyllä Ei Ei ole ko. palveluja

VUOKRASOPIMUKSIA KOSKEVAT ERIMIELISYYDET

23) Mitä erimielisyydet ovat koskeneet? Voit valita useamman vaihtoehdon.

- Vuokran määrä
- Tilojen kunto
- Peruskorjausten vuokravaikutteisuus
- Sopimuksen irtisanominen
- Sopimusehtojen muutostarve
- Jokin muu, mikä?

24) Haluatko avata asiaa tarkemmin?

25) Miten erimielisyydet on saatu ratkottua?

26) Miten vuokrasopimuksia koskevat erimielisyydet voitaisiin ehkäistä jatkossa? Mahdolliset ongelmakohdat ja niiden kehittäminen?

PALVELUSOPIMUKSIA KOSKEVAT ERIMIELISYYDET

27) Mihin palveluihin erimielisyydet ovat liittyneet? Voit valita useamman vaihtoehdon.

- Ylläpitopalvelut
- Toimitilajohtamisen palvelut
- Muutosjohtamisen ja työympäristöjen kehittämisen palvelut
- Ympäristöpalvelut
- Rakennuttamispalvelut
- Energiapalvelut
- Jokin muu, mikä?

28) Mitä erimielisyydet ovat koskeneet? Haluatko avata asiaa tarkemmin?

29) Miten erimielisyydet on saatu ratkottua?

30) Miten palveluja koskevat erimielisyydet voitaisiin ehkäistä jatkossa? Mahdolliset ongelmakohdat ja niiden kehittäminen?

31) Miten hyvin nykyinen vuokrajärjestelmä ja toimintatavat tukevat seuraavien päämäärien saavuttamista?

5				1	Ei
erittäin				erittäin	kokemusta/En
hyvin	4	3	2	huonosti	osaa sanoa

Tilaratkaisujen joustavuus tilatarpeiden muuttuessa

Vuokrajärjestelmän kannustavuus tilankäytön tehostamiseen

Tarpeettomista tiloista luopuminen

Tilojen yhteiskäyttö ja sitä kautta saatavat synergiaedut

Omien tilatarpeiden ja toiminnan pitkän tähtäimen suunnittelu

Vuokrien ja kustannusten läpinäkyvyys

Vuokrien ja kustannusten ennakoitavuus

32) Mahdolliset kommentit / perustelut:

33) Miten hyvin nykyinen vuokrajärjestelmä ja toimintatavat tukevat seuraavien päämäärien saavuttamista?

5				1	Ei
erittäin				erittäin	kokemusta/En
hyvin	4	3	2	huonosti	osaa sanoa

Valtion kokonaisetut

Valtion keskitetyn tilahallinnon tuoma lisäarvo

Vuokralaisen etu

Vuokralaisten tasapuolinen kohtelu

Hyvän hallinnon perusteiden noudattaminen sopimusta tehdessä ja sopimussuhteen aikana (yhdenvertaisuus, puolueettomuus, kohtuullisuus)

34) Mahdolliset kommentit / perustelut:

VUOKRAJÄRJESTELMÄN UUDISTUKSET

Valtion vuokrajärjestelmää uudistettiin vuosina 2016 ja 2020.

Arvioi muutosta vielä lyhyesti oman organisaatiosi näkökulmasta.

35) Missä suhteessa muutos on ollut positiivinen?

36) Missä on ollut haasteita?

37) Miten kehittäisit valtion nykyistä vuokrajärjestelmää ja siihen liittyviä toimintatapoja?

38) Mahdolliset terveiset / huomiot kyselystä tutkimuksen toteuttajalle: