PALVE-LUKSES-SASI

Katsaus maakuntien tilavalmisteluun

Kevät 2018

Maakuntien tilakeskus

JOHTAMISMALLI
VUOKRA-JÄRJESTELMÄ
YLLÄPITO
TILAHALLINTA-JÄRJESTELMÄ
INVESTOINNIT
TIETOHALLINTO
HENKILÖSTÖ
VIESTINTÄ

Suomen suurin palveluksessasi

Maakuntien tilakeskus palvelee Suomen 18 maakuntaa ja niiden asukkaita edistyksellisissä, tehokkaissa, ympäristöystävällisissä ja turvallisissa tiloissa. Vuodesta 2020 lähtien meitä on yhteensä 1 200 henkilöä pitämässä huolta yli kymmenestä miljoonasta neliömetristä sairaaloita, terveyskeskuksia, neuvoloita, pelastusasemia ja toimistoja.

Asiakkaillemme – maakunnille – tämä tarkoittaa sitä, että niiden käytettävissä on Suomen suurin toimitilayhtiö, jonka visiona on tarjota maailmanluokan tilaratkaisuja ja työympäristöjä. Asiantuntijoidemme osaaminen ja yhtenäiset toimintatapamme kattavat kiinteistöjen koko elinkaaren rakennuttamisesta vuokraamiseen ja ylläpitoon. Olemme läsnä paikallisesti, jotta arjen ongelmatilanteet hoituvat nopeasti. Tarjoamme työkaluja, jotka tehostavat toimintaa.

Parhaillaan teemme tiivistä valmistelutyötä, jotta vuoden 2020 koittaessa siirtymä uusiin toimintamalleihin sujuu kitkattomasti. Tässä tarvitsemme myös sinun apuasi, sillä muutos vaatii valmistautumista myös maakunnissa.

Olemme koonneet tähän oppaaseen ajankohtaisimman ja vuoden 2018 aikana maakuntavalmistelijoiden kannalta oleellisimman tiedon. Seuraavilla sivuilla kerromme, miten ja missä aikataulussa valmistelu etenee, mitä voit odottaa meiltä ja mitä odotamme sinulta.

Asiakkaidemme tarpeet ovat kaiken toimintamme lähtökohta. Voit olla meihin yhteydessä, jos sinulla on kysyttävää tai haluat osallistua yhtiömme valmistelutyöhön. Jos et vielä saa kuukausittain ilmestyvää uutiskirjettämme, voit tilata sen verkkosivuiltamme.

Ollaan yhteydessä ja edetään yhteistyössä!

Olavi Hiekka
Toimitusjohtaja
040 025 2394
olavi.hiekka@maakuntientilakeskus.fi

Lue lisää
Vähemmällä enemmän

Asiakkaat mukana rakentamassa tilakeskusta

Maakuntien tilakeskus on osakeyhtiö, joka siirtyy maakuntauudistuksen yhteydessä maakuntien omistukseen. Perustamisvaiheessa yhtiö on Senaatti-kiinteistöjen tytäryhtiö.

Tilakeskuksen toiminnan keskeinen lähtökohta ovat sen asiakkaiden tarpeet. Siksi maakunnat ovat tiiviisti mukana jo yhtiön valmisteluvaiheessa.

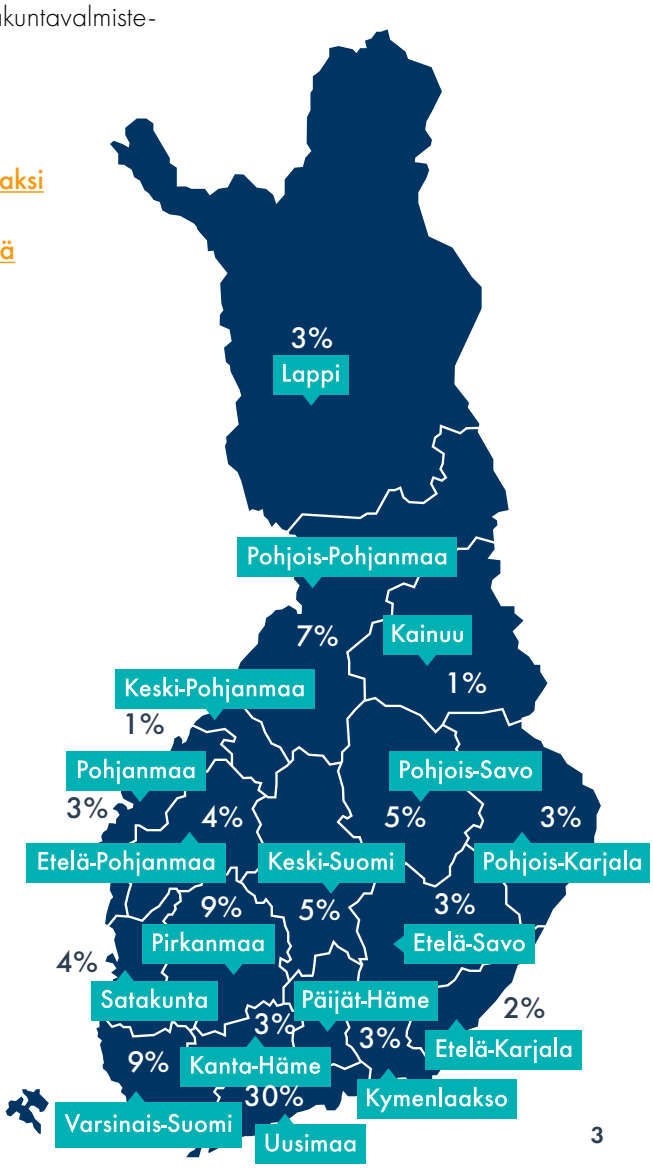
Tilakeskuksen hallitus päättää muun muassa yhtiön vuokrajärjestelmästä, asiakkuuksien hoitamisesta sekä yhtiön rakenteesta ja organisoinnista. Osa hallituksen jäsenistä edustaa tilakeskuksen tulevia asiakkaita eli maakuntia.

Asiakasneuvottelukunta koostuu tulevien 18 maakunnan edustajista. Sen keskeinen tehtävä on tuoda esiin maakuntien odotukset ja tarpeet sekä ottaa kantaa tilakeskuksen valmistelutyöhön. Lisäksi neuvottelukunnassa koordinoidaan työnjakoa maakuntien ja tilakeskuksen välillä.

Projektiryhmä on Maakuntien tilakeskuksen ja maakuntien edustajien välinen työryhmä, joka osallistuu aktiivisesti tilakeskuksen toimintojen ja palveluiden rakentamiseen. Projektiryhmä työskentelee myös muiden maakuntavalmisteluun liittyvien asiantuntijaverkostojen kanssa.

Lue lisää

Marko Korhonen asiakasneuvottelukunnan puheenjohtajaksi
Tilakeskukselle nimettiin asiakasneuvottelukunta
Maakuntien tilakeskuksen hallitukseen kolme uutta jäsentä
”Pelkät sääsuojat eivät maakuntien tarpeisiin riitä”



Maakuntien omistusosuudet Maakuntien tilakeskuksesta vuoden 2020 alusta lähtien. Omistusosuus perustuu maakunnan väestömäärään.

Neljänlaista tilojen vuokraamista

Maakunnat vuokraavat kaikki sosiaali- ja terveydenhuoltoon ja pelastustoimeen liittyvät tilansa Maakuntien tilakeskukselta vuoden 2020 alusta lähtien. Vuokrien määräytymisen osalta tiloja on neljänlaisia, lähinnä omistussuhteista riippuen.

Tilakeskuksen omistukseen siirtyvät tilat	Kuntien omistamat tilat	Muiden omistamat tilat
ARA-kohteiden vuokra ao. säädösten mukaan omistajasta riippumatta		

1. Kuntien omistamat tilat
Suurin osa maakuntien käyttöön tulevista tiloista on nyt kuntien omistuksessa. Näitä tiloja on jokaisessa Suomen kunnassa kaikkiaan 7 miljoonan neliön verran. Kunnilla on lakisääteinen velvollisuus antaa tilansa maakuntien käyttöön.

Vuoden 2020 alusta lähtien maakunnat vuokraavat tarvitsemansa erikoissairaanhoidon, terveyskeskusten, sosiaalipalveluiden, pelastusasemien ja hallinnon tilat Maakuntien tilakeskuksen kautta ja maksavat tiloista vuokraa kunnille. Vuokrien määräytyminen ja vastuunjako määritellään myöhemmin annettavassa Valtioneuvoston asetuksessa.

Kunnat vuokraavat näitä tilojaan aluksi vuoden 2022 loppuun saakka, jonka jälkeen maakunnilla on oikeus yhden vuoden optioon. Näiden vuosien aikana maakuntien toiminta vakiintuu, ja ne määrittelevät tulevan palveluverkkonsa. Tiloista, jotka jäävät palvelutoimintaan, neuvotellaan jatkovuokrasopimukset.

2. Maakuntien tilakeskuksen omistukseen siirtyvät tilat
Nämä tilat ovat nyt sairaanhoito- ja erityishuoltopiirien omistuksessa, ja suurin osa niistä on sairaalatiloja. Vuoden 2020 alussa tilat vuokrataan Maakuntien tilakeskuksen kautta, ja vuokrajärjestelmä määritellään kevään 2018 aikana.

3. Muiden kiinteistönomistajien tilat
Tilat, joita kunnat ja kuntayhtymät vuokraavat nyt muilta omistajilta, siirtyvät vuoden 2020 alussa sellaisinaan Maakuntien tilakeskuksen ja maakuntien vastuulle.

4. ARA-tuetut kohteet
Maakuntien tilakeskukselle siirtyy myös ARA-tuettuja kohteita, erityisesti asumispalvelukohteita. Niiden vuokran määräytyminen on tarkoin säädeltyä asukkaiden vuokratason turvaamiseksi.

Asiakkuusjohtaja
Mikko Hollmén
040 656 5070

Vuokra-neuvottelut käynnistyvät syksyllä 2018

Lue lisää
5 faktaa: Maakunnat vuokraavat kunnilta lähes 7 000 tilaa

Kevät 2018
Muiden kuin kuntien ja kuntayhtymien omistamien vuokratilojen kartoitus

Kevät 2019
Vuokraamispäätösten teko kunnissa ja maakunnissa

2018 | 2019

Syksy 2018
Vuokraneuvottelut käynnistyvät maakuntien kanssa

kevät 2019
Vuokrasopimusten allekirjoittamiset

Syksy 2019
Vuokralaskutuksen pelisääntöjen sopiminen ja tilatietojen täydentäminen

VUOKRA-JÄRJESTELMÄ

Valtakunnallista voimaa ja paikallista osaamista

Maakuntien tilakeskus vastaa vuodesta 2020 lähtien omistukseensa siirtyvien kiinteistöjen ylläpidosta. Palvelukseemme siirtyy sairaanhoito- ja erityishuolto-piireistä noin 800 ylläpidon ammattilaista, jotka pitävät huolta niin suunnitel-mallisesta kunnossapidosta kuin määräaikaishuolloistakin. Suomen suurimpana toimitilayhtiönä voimme hyödyntää hankinnoissa suuruuden etuja.

Huolehdimme työympäristöistä, jotta asiakkaamme voivat keskittyä omaan ydintoimintaansa. Hoidamme arjen ongelmat lähellä ja tarjoamme maakuntien käyttöön valtakunnallisen osaajaverkoston sekä yhtenäiset ja tehokkaat prosessit ja työkalut. Jokaisella kiinteistöllämme on oma nimetty huolenpito-tiiminsä. Nykyisten 12 erilaisen huoltokirjan sijaan käyttöön tulee yksi yhteinen huoltokirja, johon on tallennettu koko kiinteistökantamme tiedot.

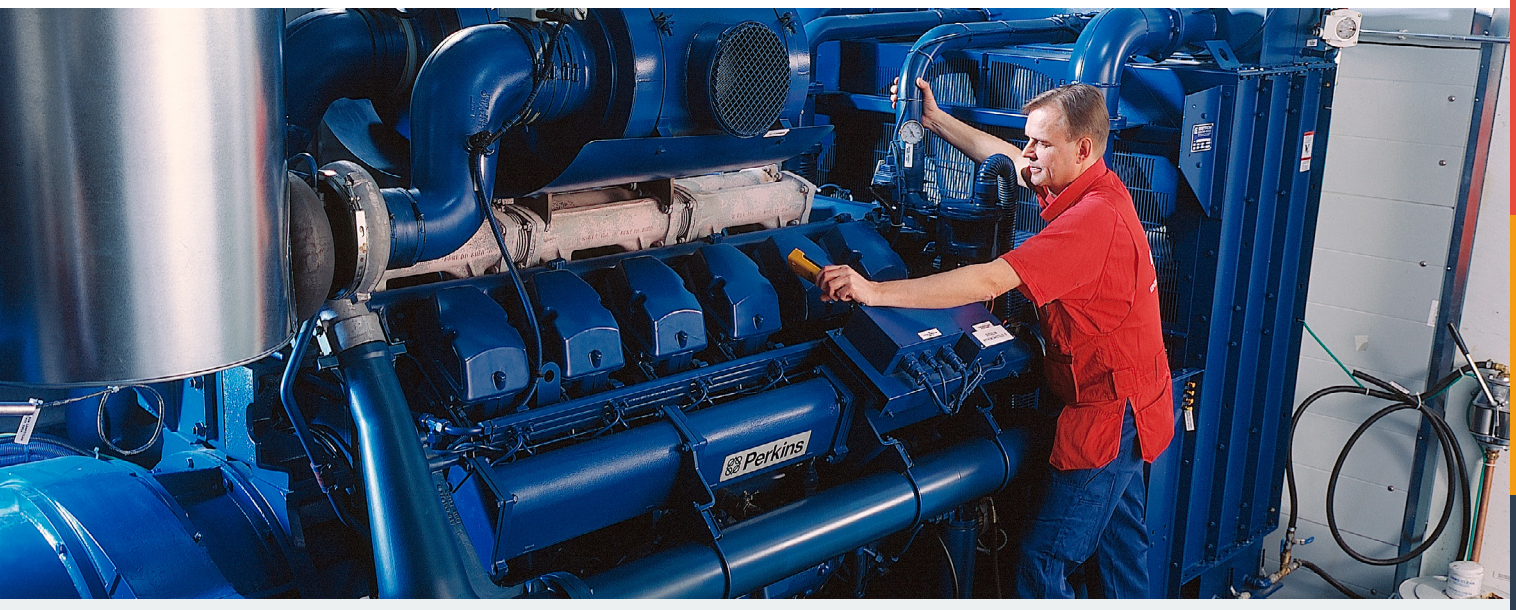
Kehitämme toimintamallejamme yhdessä tilojen käyttäjien ja tulevien työnte-kijöidemme kanssa. Luomme myös saumattoman yhteistyön siivous-, jätehuolto- ja kuljetuspalvelujen tuottajien kanssa. Asiakastyytyväisyyden jatkuva seuranta varmistaa, että palvelujemme laatu säilyy hyvänä.

Toimitiloihin liittyviä tehtäviä hoitavat myös tiloja käyttävät maakunnat. Yksi-tyiskohtaisempi työnjako määritellään vastuunjakotaulukossa ja kiinteistöjen tulevissa vuokrasopimuksissa.

Lue lisää
Kahdestatoista huoltokirjasta yhteen

Hannu Lähteenmäki
Ylläpitojohtaja
040 661 6260

Toimimme paikallisesti, lähellä asiakasta



Tilahallintajärjestelmä arjen pyörittämiseen

Asiakkuusjohtaja
Mikko Hollmén
040 656 5070

Maakuntien tilakeskuksen tarjoamista palveluista tärkeimpiä on maakunnan toimitilajohtamiseen tarkoitettu tilahallintajärjestelmä. Järjestelmä tarjotaan vuokraan kuuluvana. Näin se palvelee.

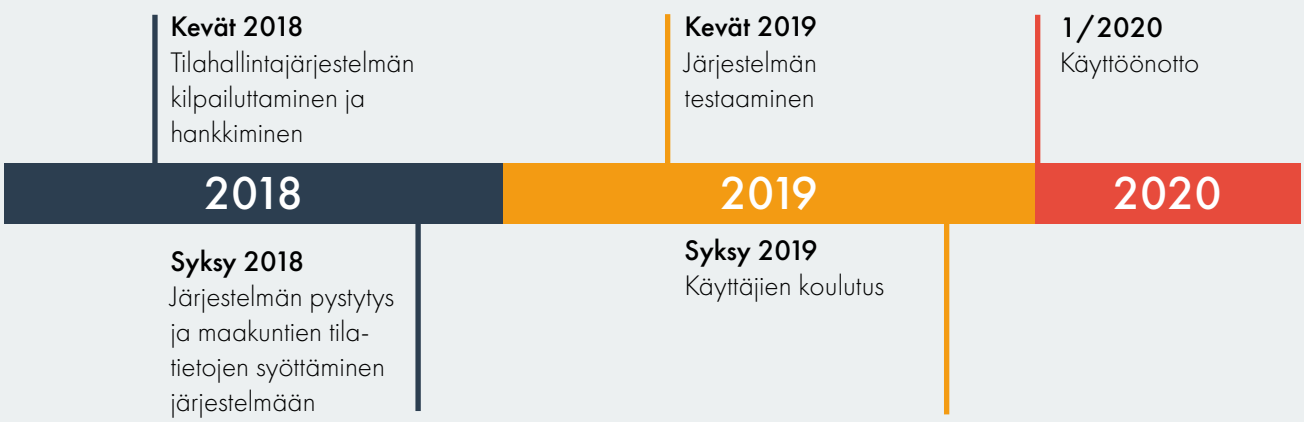
1. Kaikki tieto samassa paikassa. Jatkossa kaikki maakunnan toimitiloihin liittyvät tiedot löytyvät yhdestä paikasta, sähköisestä tilahallintajärjestelmästä. Helpon käyttöliittymän taakse on koottu esimerkiksi vuokra-, sopimus- ja tilanvaraustiedot, jotka monissa organisaatioissa ovat nyt hajallaan. Järjestelmää voi käyttää toimitilajohtamiseen, budjetointiin ja esimerkiksi tilavarausten, pelastussuunnitelmien ja opastusjärjestelmien tekemiseen.

2. Reaaliaikaiset tiedot. Tilahallintajärjestelmässä voi seurata ja täydentää kaikkia tilatietoja reaaliaikaisesti selaimen kautta.

3. Moniin eri tarpeisiin. Tilatietojärjestelmän käyttäjäjoukko tulee olemaan suuri, ja maakunnat itse päättävät, ketkä kaikki sitä käyttävät. Esimerkiksi sairaalan osastonhoitaja näkee sieltä oman yksikkönsä tilat ja voi käyttää sitä työvuoro- ja ajanvaraussuunnittelussa. Sote-keskuksen johto näkee järjestelmästä, miten kulut kohdentuvat yksiköiden välillä nyt ja tulevaisuudessa ja turvallisuuspäällikkö voi hyödyntää järjestelmää pelastussuunnitelmien teossa. Talouspäällikölle se antaa mahdollisuuden arvioida nykyisiä ja tulevia kustannuksia, ja siivousvastaavat voivat mitoittaa sen avulla laitoshuollon palveluita.

Reaali-aikaista tilatietoa

TILAHALLINTA-JÄRJESTELMÄ



Käynnissä olevat investoinnit nostavat tilakustannuksia

Parhaillaan sairaanhoito- ja erityishuoltopiireillä on meneillään tai suunnitteilla yli 200 rakennushanketta, joiden kokonaisarvo on noin 5 miljardia euroa. Yli puolet hankkeista valmistuu ennen vuotta 2020 ja loput vuoteen 2026 mennessä. Investoinneista selvästi yli puolet liittyy uudisrakennuksiin. Lisäksi kunnissa on valmisteilla tai käynnissä monia niiden omia soteen liittyviä rakennushankkeita.

Nämä investoinnit nostavat selvästi maakuntien toimitilakustannuksia. Kun maakuntien kiinteistökannan tasearvo oli vuoden 2016 tilinpäätöstiedoissa noin 2,7 miljardia euroa, vuonna 2024 se on arviolta yli 6 miljardia euroa.

Tällä hetkellä uudisrakentamisessa korostuu toimintojen keskittäminen, rationalisointi ja uudelleenjärjestely sairaalakampuksilla. Vuoden 2020 jälkeen sote- ja hyvinvointikeskusten ja muiden tilojen perusparantaminen ja laajentaminen todennäköisesti lisääntyvät, kun maakunnat haluavat kehittää palvelujaan.

Vuodesta 2020 lähtien maakunnat päättävät toimitilajärjestelyistä ja sopivat rakennusinvestoinneista Maakuntien tilakeskuksen kanssa.

Lue lisää

Selvitys: Suomessa on käynnissä sairaalarakentamisen investointihuippu

Petri Laurikka
Rakennuttamisjohtaja
044 970 5566

Investoinnit nyt yli 5 miljardia euroa

Jyväskylään rakenteilla oleva Sairaala Nova on tällä hetkellä suurin yksittäinen rakennushanke. Havainnekuva JKMM Arkkitehdit Oy.

Kaikille yhtenäiset ja uusimmat tietojärjestelmät

Maakunnat saavat kiinteistötoimintansa hallintaa, huoltoa ja kehittämistä varten uusinta teknologiaa olevat yhtenäiset tietojärjestelmät, jotka sisältyvät tilojen vuokraan. Asiakkaille näkyvin niistä on tilahallintajärjestelmä.

Tilahallintajärjestelmä kokonaisuuden hallintaan
Tilojen vuokrauksessa käytetään tilahallintajärjestelmää. Sen avulla johdetaan maakuntien palveluverkkoa ja hallitaan tilojen käyttöä. Järjestelmää kehitetään projektiryhmässä, jossa on mukana maakuntien edustajia.

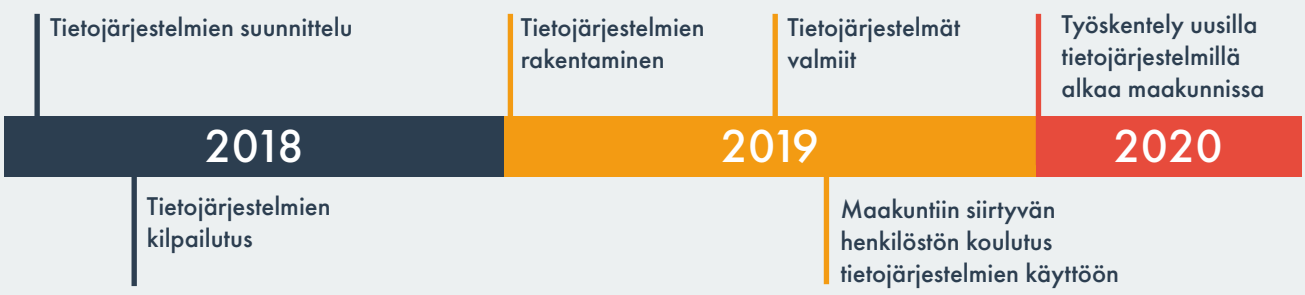
Sähköinen huoltokirja
Sähköinen huoltokirjajärjestelmä on jokaisen kiinteistön huollon ja hoidon apuväline. Sitä käyttävät kiinteistöjen ylläpidosta vastaavat henkilöt. Siihen sisältyy asiakasportaali, jonka kautta kaikki tilojen käyttäjät voivat tehdä huoltopyynnön.

Yhtenäiset pilviratkaisut
Maakuntien tilakeskuksen toiminnan suunnittelussa otetaan huomioon nykyaikaisten tietojärjestelmien tuomat mahdollisuudet. Työn tekeminen on järjestelmien ansiosta mahdollista yhteisöllisesti, ajasta ja paikasta riippumatta. Nykyisin maakunnissa on käytössä hyvin monia erilaisia järjestelmiä, jatkossa Maakuntien tilakeskus tarjoaa yhtenäiset valtakunnalliset prosessit ja niitä tukevat järjestelmät. Niiden perustana ovat modernit selainkäyttöiset SAAS ja pilviratkaisut.

Uudet työasemat ja IT-tuki
Kaikki Maakuntien tilakeskuksen työntekijät saavat ennen vuoden 2020 alkua modernit ja yhtenäiset työvälineet. Näin taataan tasalaatuinen palvelu kaikille asiakkaille.

Ari Maaninen
Tietohallintojohtaja
050 568 6610

Modernit työvälineet käytössä kaikkialla



Valmistaudumme vastaanottamaan tulevan henkilöstön

Heli Huopainen
Henkilöstöjohtaja
044 241 6476

Vuoden 2020 alussa meillä Maakuntien tilakeskuksessa työskentelee yli tuhat kiinteistöalan ammattilaista, kun suurin osa sairaanhoito- ja erityishuoltopiirien kiinteistö- ja tilahallinnon henkilöstöstä siirtyy yhtiön palvelukseen. Henkilöstö siirtyy Maakuntien tilakeskukseen liikkeenluovutuksen periaatteella, kuten koko maakuntiin siirtyvä sote-henkilöstö. Organisaatio- ja henkilöstösuunnittelun tueksi tarvitsemme mahdollisimman varhain tietoa siirtyvästä henkilöstöstä; tehtävänimikkeistä, rooleista, osaamisesta, sovellettavista sopimuksista, paikallisista käytänteistä.

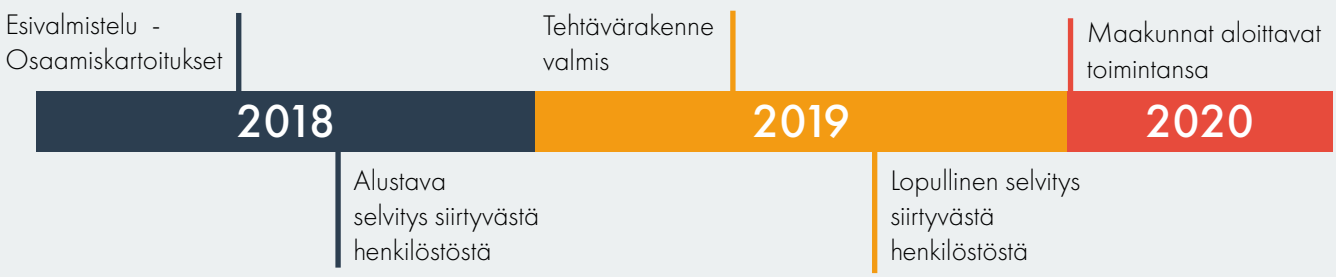
Haluamme rakentaa kannustavan työyhteisön, jonka jokainen kokee omakseen. Parhaillaan valmistelemme yhtiön henkilöstöpolitiikkaa. Haluamme osallistaa tulevat työntekijät mukaan kehittämiseen, joten kartoitamme muun muassa niitä hyviä käytänteitä, joita työntekijät haluavat säilyttää sekä asioita, jotka he kokevat motivoiviksi kannustavan työpaikan periaatteiksi.

Tavoitteenamme on kerätä lähiaikoina tietoa siirtyvän henkilöstön osaamisesta, jotta voimme suunnitella tarvittavan koulutuksen mahdollisimman varhain. Toimintamallit ja tietojärjestelmät muuttuvat varmasti paljon, joten koulutusta tarvitsemme me kaikki. Lisäksi suunnittelemme valmennusta esimiehille ja toimintakulttuurin ja toimintamallien rakentamiseen tulee osallistumaan koko henkilöstö.

1 200 työntekijän yhteisö

Lue lisää

"Se mitä ihminen ei tiedä, sen kokee hyökkääväksi"



Muutosviestintää monilla kanavilla

Maakunta- ja sote-uudistus on Suomen historian suurin hallinnollinen uudistus, jonka mittakaavaa ja hankkeiden kokonaisuutta on vaikea hahmottaa. Viestinnän tehtävänä on avata muutoksen syitä, luoda näkymää kokonaisuuteen ja antaa merkitys yksittäisille asioille sitomalla ne kokonaisuuteen.

Maakuntien tilakeskuksen viestintä tukee yhtiön valmistautumista maakuntien palvelukseen. Kerromme asiakkaillemme tarjoamistamme palveluista, erilaisista vaihtoehdoista ja mahdollisuuksista vaikuttaa palveluiden sisältöön.

Kerromme käynnissä olevista projekteista, niiden tuloksista ja jatkosuunnitelmista ennakoivasti. Keräämme kiinteistötietoa ja kerromme, miten asiakas tiedosta hyötyy.

Toimimme vuorovaikutuksessa kaikkien sidosryhmien kanssa ja haemme yhtiölle parhaita käytäntöjä.

Luomme tulevaisuuden työpaikkaa, jossa kiinteistöalan asiantuntijat toimivat innostavassa, ihmisläheisessä ja keskustelevassa ilmapiirissä.

Seuraa meitä ja osallistu keskusteluun

www.maakuntientilakeskus.fi

Tilaa uutiskirjeemme

Maakuntien tilakeskus Oy

@MKtilakeskus

Katri Laukkanen
Viestintäpäällikkö
044 275 3028

Selkeää, hyödyllistä ja palvelevaa viestintää