

# ORGANISAATIO JA HALLINNOINTIKOODI

Selvitys hallinnointi ja ohjausjärjestelmästä 2016



### 1.1. HALLINNOINTIKOODI JA TOIMINNANOHJAUS

Senaatti-kiinteistöt on järjestänyt vuoden 2017 alusta hallinnointi- ja ohjausjärjestelmänsä Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia 2015 hyödyntäen. Tätä aiemmin järjestelmä on vastannut listayhtiöiden hallinnointikoodia 2010. Hallinnointikoodi on luettavissa kokonaisuudessaan osoitteessa [www.cgfinland.fi](http://www.cgfinland.fi).

Hallinnointikoodi on Senaatti-kiinteistöjen hallituksen hyväksymä. Hallinnointikoodin ohella Senaatti-kiinteistöjen toiminnanohjauksen olennainen osa on toimitusjohtajan vastuulla oleva (yleinen) johtamisjärjestelmä. Johtamisjärjestelmä on yhteiskuntavastuun osalta myös sertifioitu (ISO 14001 -ympäristöjohtamisjärjestelmä).

Senaatti-kiinteistöjen toiminnanohjauksen yleiskuvaus



### 1.2. POIKKEAMINEN SUOMEN LISTAYHTIÖIDEN HALLINNOINTIKOODIN SUOSITUKSISTA

Arvopaperimarkkinayhdistyksen hallinnointikoodin hallinnon raportointia koskevan suosituksen mukaisesti selvitys Senaatti-kiinteistöjen hallinnointi- ja ohjausjärjestelmästä julkaistaan vuosittain joko osana toimintakertomusta tai erillisenä kertomuksena Senaatti-kiinteistöjen internet-sivustoilla (osa yhteiskuntavastuuraporttia). Senaatti-kiinteistöjen organisaatiomuodosta johtuen Senaatti-kiinteistöillä ei ole yhtiökokousta. Hallinnointikoodin yhtiökokous-osa on korvattu toimintaa paremmin kuvaavalla omistajaohjaus-otsikolla. Otsikko sisältää myös

SENAATTI-KIINTEISTÖT      Vaihde      0205 8111

Lintulahdenkatu 5 A, PL 237      Y-tunnus      1503388-4

00531 Helsinki      [www.senaatti.fi](http://www.senaatti.fi)

kuvauksen tilinpäätöksen ja tuloutuksen (vastaa osakeyhtiössä osingonjakoa) hyväksymismenettelystä, jotka poikkeavat osakeyhtiön hyväksymismenettelyistä.

Senaatti-kiinteistöjen hallinnointikoodissa on poikettu Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodin 2015 **suosituksesta 28** (Lähipiiriliiketoimet) sekä **hallinnon raportointia koskevasta suosituksesta B** (Muut internetsivuilla annettavat tiedot).

Senaatti-kiinteistöjen täysimääräisenä omistajana on Suomen perustuslain 84 §:n ja valtion liikelaitoksia koskevan lain nojalla Suomen valtio (valtiovarainministeriö). Liikelaitoksen omistuksesta ei ole mahdollista käydä osakekauppaa eikä liikelaitosta voi listata pörssiin tai muullekaan osakemarkkinalle. Senaatti-kiinteistöt on lain nojalla määritelty myös valtion sisäiseksi palveluntuottajaksi (In House). Pörssiyhtiöille pakollista sisäpiiriohjeistuksen edellyttämää vuosittaista raportointia ei näin ollen ole hyödyllistä toteuttaa Senaatti-kiinteistöjen osalta. Myöskään sijoittajainformaatiota ei ole tarpeellista julkaista internetsivuilla.

Suosituksen 10 mukainen hallituksen riippumattomuuden arviointi toteutetaan vuosittain. Senaatti-kiinteistöjen hallituksen jäsenten riippumattomuuden arvioinnissa otetaan huomioon organisaation omistuspohja ja lailla rajoitettu toimintamalli. Hallituksen jäsenen riippumattomuus ei vaarannu pelkästään omistajaan liittyvistä seikoista, ellei kokonaisharkinnan perusteella muuhun päädytä. Senaatti-kiinteistöjen toiminnan ja omistajana olevan Suomen valtion etujen turvaamiseksi tarvittava sisäpiirihallinto on järjestetty tässä hallinnointikoodissa linjatulla tavalla ja sen perusteella laaditussa johtamisjärjestelmän muissa asiakirjoissa.

Tiedottamista ja asianmukaisen viestinnän järjestämisestä on samalla tavoin linjattu hallinnointikoodissa. Pääosa suosituksen mukaisista tiedoista sisällytetään hallituksen hyväksymään toimintakertomukseen. Hallinnointikoodin ajantasaisuutta arvioidaan vuosittain hallituksessa ja hallituksen hyväksytyä toimintakertomuksen selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä julkaistaan Senaatti-kiinteistöjen internetsivuilla. Selvitystä ei erikseen hyväksytä hallituksessa, ellei raportoitavia tietoja julkaista kokonaisuudessaan toimintakertomusta erillisenä selvityksenä.

### 1.3. SENAATTI-KIINTEISTÖT OIKEUSHENKILÖNÄ JA ORGANISAATION PERUSRAKENNE

Senaatti-kiinteistöt on Suomen valtion liikelaitos, jonka johtoelinten vastuut ja velvollisuudet määräytyvät valtion liikelaitoksista annetun lain mukaisesti (1062/2010, jäljempänä liikelaitoslaki). Liikelaitoslain rakenne ja useat soveltamisalaviittauksetkin johtavat siihen, että Senaatti-kiinteistöjen toimintaan sovelletaan monin osin samoja periaatteita kuin osakeyhtiönlain nojalla toimiviin osakeyhtiöihin. Senaatti-kiinteistöt-liikelaitos ja sen tytäryhtiöt muodostavat Senaatti-kiinteistöt-konsernin.

Senaatti-kiinteistöjen kotipaikka on Helsinki.

Senaatti-kiinteistöt -liikelaitos on oikeushenkilönä osa Suomen valtiota. Liikelaitoksen omaisuus on Suomen valtion omistuksessa, jota liikelaitos omistajahallitsee itsenäisesti. Senaatti-kiinteistöt vastaa sitoumuksistaan omistajahallinnassaan olevalla omaisuudella. Mikäli tämä ei riitä, Suomen valtio vastaa sitoumuksista. Senaatti-

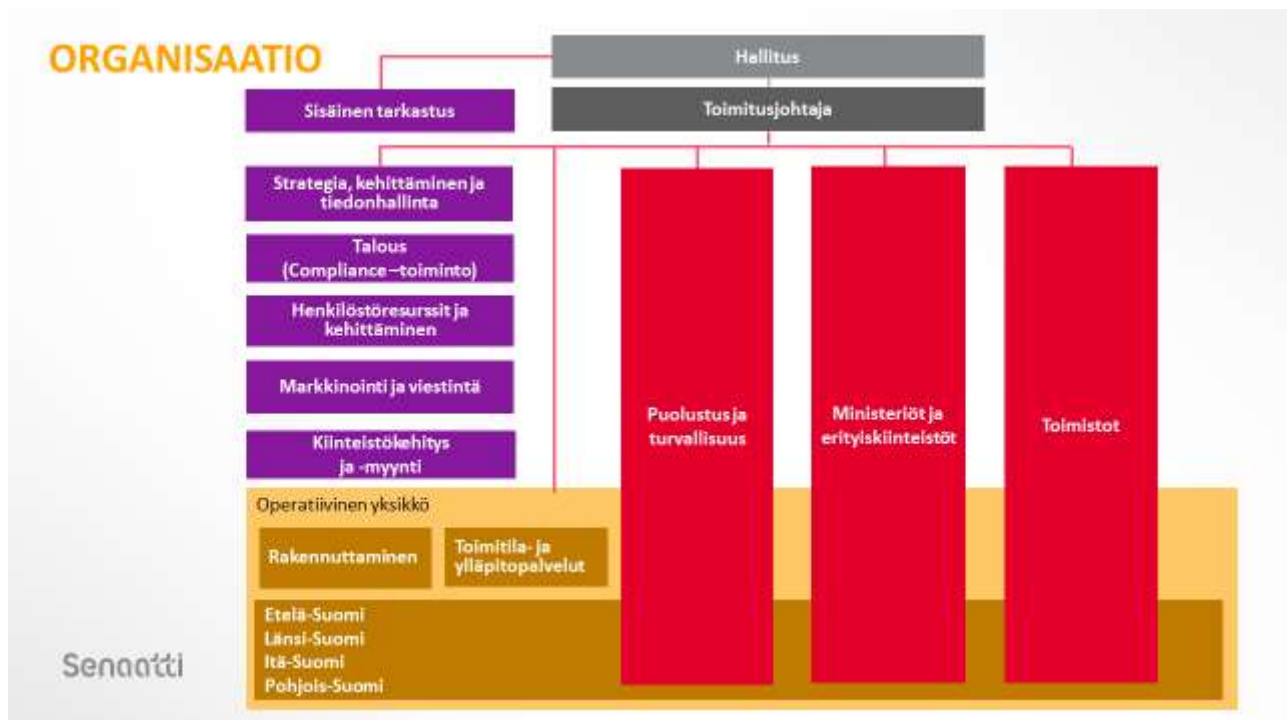
kiinteistöillä on oma itsenäinen talous ja taserakenne. Senaatti-kiinteistöt laatii toiminnastaan myös vuosittaisen tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen, minkä perusteella liikelaitoksen omistajan puhevaltaa käyttävä valtioneuvosto vahvistaa liikelaitoksen vuosittaisen tuloutuksen määrän.

Liikelaitoslain ohella Senaatti-kiinteistöjen hallinnoinnissa noudatetaan liikelaitoslaissa säädetyiltä osin osakeyhtiölakia ja valtion omistajaohjauksesta annettua lakia sekä valtion omistajaohjauksesta annettuja muita määräyksiä ja ohjeita.

Senaatti-kiinteistöissä on käytössä suomalaisen normiston mukainen tilinpäätöskäytäntö (FAS).

## 1.4. SENAATTI-KIINTEISTÖJEN ORGANISAATION PERUSRAKENNE

Senaatti-kiinteistöjen organisaation perusrakenteena on kolme asiakastoimialaa ja operatiivinen alueorganisaatio sekä näitä toimintoja palvelevat tukiyksiköt sekä toimitusjohtajaa tukeva Compliance-toiminto ja riippumaton sisäinen tarkastus, joka raportoi suoraan hallitukselle. Toimitusjohtaja vastaa Senaatti-kiinteistöjen organisoinnista tämän perusrakenteen mukaisesti.



SENAATTI-KIINTEISTÖT      Vaihe      0205 8111

Lintulahdenkatu 5 A, PL 237      Y-tunnus      1503388-4

00531 Helsinki      [www.senaatti.fi](http://www.senaatti.fi)



### 2. OMISTAJAOHJAUS

Senaatti-kiinteistöjen omistajaohjauksesta vastaa Suomen Eduskunta, valtioneuvosto ja ohjaava ministeriö eli valtiovarainministeriö. Senaatti-kiinteistöjen omistajaohjauksessa noudatetaan soveltuvin osin valtion yleisiä osakeyhtiöomistuksia koskevia omistajaohjauksen periaatteita ja ohjeita.

Senaatti-kiinteistöjen käyttämän hallintomallin mukaan liikelaitoksen ja konsernin johtamisesta vastaavat Senaatti-kiinteistöjen hallitus ja toimitusjohtaja, joiden tehtävät määräytyvät pääosin liikelaitoslain ja osakeyhtiölain mukaisesti. Valtiovarainministeriö valitsee hallituksen ja tilintarkastajat. Hallitus vastaa liikelaitoksen strategisesta johtamisesta. Hallitus nimittää toimitusjohtajan, joka vastaa liikelaitoksen päivittäisestä operatiivisesta johtamisesta ja organisoinnista niiltä osin kuin se ei kuulu hallitukselle. Toimitusjohtajan tukena konsernin johtamisessa on johtoryhmä ja Compliance -toiminto.



\* Omistajaohjauksessa noudatetaan valtioneuvoston kanslian omistajaohjauksesta antamia linjauksia liikelaitokseen soveltuvilta osin

#### 2.1. EDUSKUNTA

Eduskunnan Senaatti-kiinteistöihin kohdistama ohjaus tapahtuu lähtökohtaisesti valtion vuosittaisen talousarvion käsittelyn yhteydessä sekä tarvittaessa talousarvioita täydentävissä lisätalousarvioissa. Valtion talousarvioesityksen hyväksymisen (28.20.88) yhteydessä Eduskunta päättää:

SENAATTI-KIINTEISTÖT      Vaihde      0205 8111

Lintulahdenkatu 5 A, PL 237      Y-tunnus      1503388-4

00531 Helsinki      [www.senaatti.fi](http://www.senaatti.fi)

- Senaatti-kiinteistöjen toimintansa rahoittamiseksi tarvitsemista lainoista (lainanotto)
- takauksen antamisesta osakeyhtiömuotoisen tytäryhtiöiden lainoista (takauksien antaminen)
- liikelaitoksen seuraavan tilikauden investointien enimmäismäärän hyväksymisestä (tilikauden investoinnit)
- valtuutuksista tehdä sellaisia investointeja koskevia sitoumuksia, joista aiheutuu menoja tätä myöhemmille tilikausille (sitoumukset muille vuosille).

Eduskunta voi myös hyväksyä Senaatti-kiinteistöjen peruspääoman korotuksen ja alennuksen sekä päättää määrärahan ottamisesta talousarvioon myönnettäväksi liikelaitoksen peruspääoman korottamiseen.

Eduskunta hyväksyy myös Senaatti-kiinteistöjen hallinnassa olevien yli 10 milj. euron arvoisten kiinteistöjen myynnit.

## 2.2. VALTIONEUVOSTO

Valtioneuvosto hyväksyy Senaatti-kiinteistöjen vuosittaisen tilinpäätöksen ja päättää voiton tuloutuksesta valtion talousarvionalouteen sekä muista toimenpiteistä, joihin liikelaitoksen toiminnan ja talouden johdosta on tarpeen ryhtyä.

Lisäksi valtioneuvosto ohjaa Senaatti-kiinteistöjen toimintaa asetuksenantovaltansa kautta.

Senaatti-kiinteistöjen hallituksen kokoonpanosta ja kelpoisuusehdoista sekä eräistä hallituksen tehtävistä on säädetty erillisellä Senaatti-kiinteistöistä annetulla [asetuksella \(1292/2010\)](#). Pääosin hallituksen tehtävät on määritelty jo liikelaitoslaissa. Samoin valtioneuvoston [asetuksella \(1119/2010\)](#) on säädetty Senaatti-kiinteistöjen lainanoton ehdoista. Valtioneuvosto päättää myös siitä, saako Senaatti-kiinteistöillä olla muita kuin kiinteistöyhtiömuotoisten tytäryhtiöiden osakkeita hallinnassaan.

Valtion sisäisenä palveluntuottajana (In house) Senaatti-kiinteistöjen asiakaskunta on rajattu. Pääasiallisina asiakkaina toimivia valtion virastojen ja laitosten toimintaa ohjataan kiinteistö- ja toimitilahallinnon osalta mm. valtioneuvoston asetuksella (1070/2002) ja vuoden 2016 alusta lukien tämän korvaavalla [asetuksella \(242/2015\)](#). Asiakaskunnan ohjauksen lisäksi mainituilla asetuksilla on ohjausvaikutusta myös Senaatti-kiinteistöjen toimintaan suoraan ja välillisesti.

## 2.3. VALTIOVARAINMINISTERIÖ

Valtiovarainministeriö toimii Senaatti-kiinteistöjen omistajaohjauksesta vastaavana ministeriönä. Valtiovarainministeriö päättää Senaatti-kiinteistöjen palvelu- ja tulostavoitteista sekä tuloutustavoitteesta. Vuosittainen päätös näistä tavoitteista tehdään sen jälkeen, kun eduskunta on hyväksynyt valtion talousarvion ml. Senaatti-kiinteistöjä koskeva talousarvioehdotus. Ennen valtiovarainministeriön päätöstä asia käsitellään valtioneuvoston raha-asiainvaliokunnassa.

---

SENAATTI-KIINTEISTÖT      Vaihde      0205 8111

Lintulahdenkatu 5 A, PL 237      Y-tunnus      1503388-4

00531 Helsinki      [www.senaatti.fi](http://www.senaatti.fi)

Valtiovarainministeriö nimittää ja vapauttaa Senaatti-kiinteistöjen hallituksen jäsenet. Ministeriö päättää myös vuosittain Senaatti-kiinteistöjen tilintarkastajien asettamisesta. Tarkemmat tiedot Senaatti-kiinteistöjen hallituksen kokoonpanosta löytyvät Senaatti-kiinteistöjen internet-sivuilta.

Valtiovarainministeriö vastaa valtion kiinteistövarallisuuden omistajapolitiikasta sekä valtion toimitilahallinnosta. Näihin liittyen valtioneuvosto on vahvistanut periaatepäätöksiä [valtion kiinteistöstrategian](#) 21.12.2010 ja [Valtion toimitilastrategia](#) 18.12.2014, jotka valtiovarainministeriö on valmistellut. Näillä omistajapolitiisilla linjauksilla on huomattava Senaatti-kiinteistöjen toimintaa ohjaava vaikutus.

## 2.4. OMISTAJAOHJAUKSEEN VAIKUTTAVAT TEKIJÄT

Senaatti-kiinteistöjen toiminnassa ja ohjauksessa noudatetaan valtion yleistä osakeyhtiötä koskevaa omistajapolitiikkaa liikelaitokseen soveltuvilta osin. Senaatti-kiinteistöjen toiminnassa on mm. huomioitu omistajaohjauksesta annetut linjaukset palkitsemisista, toimitusjohtajan palkasta ja palkkioista sekä hallituksen jäsenten toimikausista sekä tasa-arvokysymyksiin liittyvistä seikoista.

Valtion yleisestä omistajaohjauksesta vastaa valtioneuvoston kanslian osana toimiva [omistajaohjausosasto](#). Ohjaus koostuu periaatepäätöksistä sekä talouspoliittisen ministerivaliokunnan puoltamista, valtionyhtiöiden toimintaa ja ohjausta koskevista periaatteista ja linjauksista.

Senaatti-kiinteistöt varautuu myös hoitamaan tehtäviään poikkeusoloissa sen mukaan kuin valtiovarainministeriö ja puolustuskiinteistöjen osalta puolustusministeriö määräävät.

## 3. HALLITUS

### 3.1. SENAATTI-KIINTEISTÖJEN HALLITUS 2017

Senaatti-kiinteistöjen hallituksen nimittää valtiovarainministeriö vuodeksi kerrallaan. Samalla valtiovarainministeriö myös määrää hallituksen puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan jäsenten keskuudesta.

Senaatti-kiinteistöjen hallituksen jäsenet vuodelle 2017 ovat:

- Puheenjohtaja Jarmo Vaittinen (s. 1949) Agronomi, MML, ekonomi
- Varapuheenjohtaja Kari Ruohonen (s. 1949) DI
- Jäsen Riitta Laitasalo (s. 1955), KTM, Independent Senior Advisor
- Jäsen Riku Jylhänkangas (s. 1976) FM, budjettineuvos
- Jäsen, henkilöstön edustaja Sini Kössi (s. 1986) lakimies, varajäsenenään Joni-Marko Laine, erityisasiantuntija

---

SENAATTI-KIINTEISTÖT      Vaihde      0205 8111

Lintulahdenkatu 5 A, PL 237      Y-tunnus      1503388-4

00531 Helsinki      [www.senaatti.fi](http://www.senaatti.fi)

Senaatti-kiinteistöjen hallituksessa tulee olla liikelaitoslain (1062/2010) ja sitä tarkentavan valtioneuvoston asetuksen (1292/2010) mukaan puheenjohtaja, varapuheenjohtaja ja näiden lisäksi vähintään kolme ja enintään neljä jäsentä. Yhden hallituksen jäsenen tulee edustaa liikelaitoksen henkilöstöä ja olla liikelaitoksen palveluksessa. Valtioneuvoston asetuksen (1292/2010) mukaan olla hallituksen jäsenellä tulee olla kiinteistöalialan tai liiketalouden asiantuntemusta. Lisäksi on tärkeää, että hallituksen jäsenillä on mahdollisuus varata riittävästi aikaa hallitustehtävien hoitamiseen. Senaatti-kiinteistöillä ei ole hallintoneuvostoa.

Hallituksen jäsenten valinnassa ja nimittämisessä noudatetaan lisäksi valtion omistajaohjauspolitiikassa (Valtioneuvoston periaatepäätös 3.11.2011 [ja valtioneuvosto periaatepäätös 13.5.2016](#)) vahvistettuja periaatteita, joita on mm. tasa-arvoasioiden toteutumisesta. Hallituksen jäsenistä vähintään puolet tulisi olla liikelaitoksesta riippumattomia. Hallitus arvioi jäsentensä riippumattomuutta kerran vuodessa siten, että tieto on jäseniä asettavan ministeriön käytettävissä asettamispäätöstä valmisteltaessa.

Hallituksen tehtävistä on säädetty liikelaitoslaissa ja yllä mainitussa asetuksessa. Hallitus on lisäksi laatinut kirjallisen työjärjestyksen tehokkaan hallitustyöskentelyn varmistamiseksi ja niiden päätösasioiden vahvistamiseksi, joiden osalta hallitus katsoo tarpeelliseksi itse päättää laissa ja asetuksessa sille säädettyjen tehtävien ohella. Työjärjestystä tarkistetaan tarvittaessa hallituksen tai toimitusjohtajan esityksestä.

Hallituksen jäsenen tulee hankkia ja saada jatkuvasti riittävät tiedot liikelaitoksen rakenteesta, liiketoiminnasta, markkinoista sekä liikelaitoksen toiminnasta ja riskeistä toimitusjohtajalta sekä muulta johdolta. Toimitusjohtajan tiedonantovelvoite on jatkuvaa. Tiedonanto tapahtuu kulloinkin parhaiten soveltuvalla tavalla, pääasiallisesti kirjallisesti tai sähköisessä muodossa.

Hallitus laatii työjärjestyksensä ohella toimintaansa varten vuosisuunnitelman.

Hallitus arvioi vuosittain toimintaansa ja työskentelytapojaan joko sisäisenä arviona tai käyttämällä ulkopuolista arvioijaa.

Hallituksen jäsenten kokous- ja palkkiotiedot on kuvattu osiossa Johdon palkkiot ja Senaatti-kiinteistöjen tilinpäätöksen kohdassa 3.4.

## 3.2. TOIMINTAA OHJAAVAT POLITIIKAT

Hallitus on osana hallinnointikoodia päättänyt Senaatti-kiinteistöjen toimintaa ohjaavista politiikoista. Näitä ydintoimintojen kannalta kriittisimpiä osa-alueita tai toiminnanohjauksen kannalta välttämättömiä on tällä hetkellä viisi; rahoitus-, riskienhallinta-, henkilöstö-, turvallisuus- ja yhteiskuntavastuupolitiikka.

Senaatti-kiinteistöjen liiketoiminnan tarvitsemat investoinnit toteutetaan ulkopuolista rahoitusta hyödyntäen. Investointitoiminta muodostaa huomattavan osan Senaatti-kiinteistöjen toiminnasta. Se on siten kriittinen tekijä koko liikelaitoksen toiminnan ja tavoitteiden toteutumisessa. Tätä varten hallitus on vahvistanut rahoituspolitiikan täydentämään toiminnanohjausta ja varmistamaan investointien toteuttamisedellytykset.



Senaatti-kiinteistöjen lailla rajatusta asiakaskunnasta merkittävä osa on turvallisuusorganisaatioita tai yhteiskunnan turvallisuuteen liittyviä viranomaispalveluita tuottavia ns. turvaeräitä muita organisaatioita. Myös Senaatti-kiinteistöillä itsellään on mm. poikkeusolojen aikana velvollisuus tuottaa yhteiskunnan toimivuuden kannalta kriittisiä palveluita. Niin Senaatti-kiinteistöjen oman toiminnan ja kuin sen palvelutuotannonkin kokonaisturvallisuus on liiketoiminnan kannalta avainasemassa. Senaatti-kiinteistöille vahvistetun turvallisuuspolitiikan tavoitteena on edistää ja varmistaa koko palvelutuotannon ja oman toiminnan korkeatasoinen turvallisuus.

Riskienhallinnan ja yhteiskuntavastuun osalta Senaatti-kiinteistöillä on myös hallinnointikoodia täydentävät politiikat. Näistä yhteiskuntavastuupolitiikka on samalla osa sertifioitua ympäristöasioiden johtamisjärjestelmää.

## 4. TOIMITUSJOHTAJA

Senaatti-kiinteistöjen toimitusjohtajana toimii oikeustieteen kandidaatti Jari Sarjo (s. 1957).

Liikelaitoksen hallitus nimittää ja erottaa toimitusjohtajan. Hallitus valvoo toimitusjohtajan toimintaa. Toimitusjohtajaksi ei voi valita henkilöä, joka samanaikaisesti jatkaa hallituksen jäsenenä.

Toimitusjohtaja johtaa liikelaitoksen toimintaa ja hallintoa sekä ohjaa konsernin yhtiöiden toimintaa liikelaitoslain ja sen nojalla sovellettavien muiden säädösten sekä hallituksen päätösten ja ohjeiden mukaisesti. Toimitusjohtaja vastaa Senaatti-kiinteistöjen toiminnan organisoinnista hallinnointikoodissa vahvistetun perusrakenteen ja hallituksen erikseen hyväksymien politiikkojen mukaisesti.

Toimitusjohtajan tehtävät on määritetty valtion [liikelaitoksista annetun lain \(1062/2010\) 9 §:ssä](#), jonka lisäksi sovelletaan osakeyhtiölakia lainkohdassa mainituilta osin. [Osakeyhtiölain 6 luvun 17-20 §:ien](#) mukaisesti toimitusjohtaja hoitaa liikelaitoksen juoksevaa hallintoa hallituksen antamien ohjeiden sekä määräysten mukaisesti ja ns. yleistoimivallan puitteissa. Sen lisäksi, mitä laissa säädetään, toimitusjohtaja johtaa ja kehittää Senaatti-kiinteistöjen toimintaa sekä huolehtii hallituksen päätösten täytäntöönpanosta. Toimitusjohtaja on tulosvastuussa Senaatti-kiinteistöjen johtamisesta.

Toimitusjohtaja valmistelee hallituksen käsiteltäviksi periaatteelliset tai laajakantoiset asiat. Toimitusjohtaja informoi hallitusta Senaatti-kiinteistöjen toimintaan liittyvistä merkittävistä tapahtumista. Toimitusjohtaja saa ryhtyä liikelaitoksen toiminnan laajuus ja laatu huomioon ottaen epätavallisiin tai laajakantoihin toimiin vain, jos hallitus on hänet siihen valtuuttanut tai hallituksen päätöstä ei voida odottaa aiheuttamatta liikelaitoksen toiminnalle olennaista haittaa. Viimeksi mainitussa tapauksessa hallitukselle on mahdollisimman pian annettava tieto toimista.

Toimitusjohtaja vastaa liikelaitoksen operatiivisen liiketoiminnan edellyttämästä päätöksenteosta sekä toimivallan jaosta ja organisoinnista liikelaitoksessa hallinnointikoodin mukaisesti. Toimitusjohtajan vastuulla on laatia ja ylläpitää tätä varten Senaatti-kiinteistöjen johtamisjärjestelmiä.

Toimitusjohtaja voi siirtää ratkaisuvalltaansa organisaatiossa, pois lukien hänelle kuuluvien johtoryhmän jäsenten johtoryhmään ottamis- ja erottamisoikeus. Toimitusjohtaja voi yksittäistapauksessa ottaa ratkaistavakseen asian, jonka osalta on siirtänyt päätösvaltaansa.

Toimitusjohtajan palkka- ja palkkiotiedot on kuvattu osiossa Johdon palkkiot ja Senaatti-kiinteistöjen [tilinpäätössä kohdassa 3.4.](#)

## 5. JOHTORYHMÄ

Toimitusjohtajan apuna liikelaitoksen johtamisessa on johtoryhmä, jonka puheenjohtajana toimitusjohtaja toimii. Johtoryhmä käsittelee liiketoiminnan kannalta merkittävät asiat. [Johtoryhmän kokoonpano](#) ja henkilötiedot on raportoitu organisaatio-sivulla.

Johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtajan lisäksi hallituksen nimittämänä jäsenenä operatiivinen johtaja (toimitusjohtajan sijainen), toimialajohtajat, kiinteistökehitys- ja myynti –yksikön johtaja, talousjohtaja, strategia-, kehittäminen- ja tiedonhallinta -yksikön johtaja, henkilöstöjohtaja, markkinointijohtaja, rakennuttamisjohtaja, tietohallintojohtaja ja aluejohtajat, yhteensä 17 jäsentä.

Johtoryhmä kokoontuu vähintään neljä kertaa vuodessa. Johtoryhmän yhteydessä voi toimia toimitusjohtajan johtoryhmän jäsenistä kokoama työvaliokunta, jonka tehtävinä on mm. käsitellä juoksevia yleiseen hallintoon liittyviä merkityksellisiä asioita ja esiteltäviä päätösasioita.

Sisäisen tarkastuksen päälliköllä on osallistumisoikeus johtoryhmän ja työvaliokunnan kaikkiin kokouksiin.

Johtoryhmän ja työvaliokunnan työhön voivat osallistua ja johtoryhmän sihteerinä voi toimia myös muut toimitusjohtajan määräämät työntekijät.

Johtoryhmän jäsenten yhteenlasketut palkka- ja palkkiotiedot on kuvattu osiossa Johdon palkkiot ja Senaatti-kiinteistöjen [tilinpäätössä kohdassa 3.4.](#)

## 6. PALKITSEMINEN

### 6.1. PALKKIOIDEN MÄÄRÄYTYMINEN JA TULOSPALKKIOJÄRJESTELMÄ

Senaatti-kiinteistöjen hallituksen palkkiot vahvistaa valtiovarainministeriö ja ne ilmoitetaan vuosittain toimintakertomuksen yhteydessä.

Hallitus päättää toimitusjohtajan ja asettamiensa johtoryhmän jäsenten palkasta ja palkkioista vähintään kerran vuodessa. Taloudelliset etuudet ja niiden mahdollinen jakautuminen kiinteään ja muuttuvaan osaan raportoidaan vuosittain toimintakertomuksen yhteydessä.

Senaatti-kiinteistöjen hallituksella taikka johdolla ei ole tavanomaisista työsuhte-educista poikkeavia etuuksia eikä lisäeläkejärjestelyjä. Eläkkeet määräytyvät valtion eläkelain mukaisesti eli senaattilainen voi omalla päätöksellään jäädä vanhuuseläkkeelle 63 - 68 ikävuoden välillä.

Senaatti-kiinteistöillä on käytössä hallituksen hyväksymä koko henkilöstöä koskeva henkilöstöpolitiikka. Henkilöstö, johto mukaan lukien, kuuluu tulospalkkiomallin piiriin. Tulospalkkiojärjestelmä noudattaa valtion omistajaohjauksessa määriteltyjä yleisiä linjauksia ja se on laadittu kirjallisesti. Hallitus päättää tulospalkkiojärjestelmästä sekä vuosittaisista tulospalkkioista ja niiden tavoitteista.

Senaatti-kiinteistöjen palkkaus ja palkkioperusteissa on otettu huomioon valtioneuvoston omistajaohjauksen valtionyhtiöiden osalta laatimat linjaukset mm. [talouspoliittisen ministerivaliokunnan kannanotto 8.9.2009](#) ja [talouspoliittisen ministerivaliokunnan kannanotto yritysjohdon ja avainhenkilöiden palkitsemisesta 13.8.2012](#) ja [valtioruhtinaomistajapolitiikkaa koskeva valtioneuvoston periaatepäätös 3.11.2011](#).

Linjausten mukaisesti palkitsemisen mm. tulee olla oikeudenmukaista siten, että myös muuta henkilöstöä motivoidaan ja palkitaan joko henkilöstörahojen kautta tai muutoin. Tällä hetkellä Senaatti-kiinteistöillä ei ole käytössä henkilöstörahoja.

## 6.2. JOHDON PALKKIOT

Senaatti-kiinteistöjen hallituksen jäsenille, toimitusjohtajalle sekä johtoryhmälle maksetut palkat ja palkkiot sekä tilintarkastajien lakisääteisestä tilintarkastuksesta maksettu palkkio vuonna 2016 on kuvattu osana Senaatti-kiinteistöjen [tilinpäätöstä kohdassa 3.4](#).

## 7. MUU HALLINNOINTI

Senaatti-kiinteistöjen toiminnassa keskeinen tekijä on vaatimustenmukaisuuden johtaminen ja asianmukaista toimintaa ja käyttäytymistä korostavan toimintakulttuurin vahvistaminen ja turvaaminen niin sisäisesti kuin ulkoisesti. Vaatimustenmukaisuuden johtaminen perustuu Senaatti-kiinteistöjen toimintaperiaatteisiin ja konsernitason politiikkoihin ja muihin asiakirjoihin. Koko Senaatti-kiinteistöt –liikelaitoskonsernia koskevat valvontamekanismit ja toiminnan ohjeistukset ovat osa sisäistä valvontaa.

### 7.1. SISÄINEN VALVONTA JA COMPLIANCE-TOIMINTO

Hallituksen tehtävänä on päättää liikelaitoksen sisäisestä valvonnasta ja riskienhallinnasta.

Toimitusjohtaja vastaa sisäisen valvonnan organisoinnista siten, että hallitukselle asetettu tehtävä voidaan saavuttaa. Sisäisen valvonnan organisointiin kuuluu toimitusjohtajan asettama Compliance – toiminto, joka raportoi

toimitusjohtajalle. Toimintoa johtaa toimitusjohtajan nimeämä compliance –officer. Toiminto tukee toimitusjohtajaa ja muuta organisaatiota näiden analysoidessa ja tehdessä päätöksiä asioissa, joihin liittyy olennaisia taloudellisia vaikutuksia, riskienhallintaa tai viranomaismääräyksiä koskevia näkökohtia. Lain- ja vaatimustenmukaisuuden johtamiseen liittyviä asioita hoidetaan ennen muuta ennakoivasti.

Sisäisen valvonnan piiriin kuuluvat Senaatti-kiinteistöjen kaikki politiikat, prosessit, käytännöt ja organisaatiomallit, jotka edesauttavat johtoa varmistamaan, että Senaatti-kiinteistöjen liiketoimintaa hoidetaan tarkoituksenmukaisesti, yhteiskuntavastuullisesti ja lakien sekä määräysten mukaisesti. Samalla johto varmistaa, että Senaatti-kiinteistöjen omistajahallinnassa olevaa omaisuutta hoidetaan vastuullisesti ja että taloudellinen raportointi on asianmukaista.

Sisäinen valvonta on osa Senaatti-kiinteistöjen tapaa toimia ja sitä tehdään kaikilla organisaation tasoilla – käytännön toteuttamisvastuu on toimivan johdon lisäksi myös muulla henkilöstöllä, kaikilla organisaation tasoilla.

## 7.2. EETTISET TOIMINTAPERIAATTEET (CODE OF CONDUCT)

Senaatti-kiinteistöt on osa valtioyhteisöä. Sen toiminnan eettiset periaatteet ja arvoperusta nojautuu valtionhallinnon arvoihin ja etiikkaan. Senaatti-kiinteistöjen asiakkaat kuuluvat lähes yksinomaan valtionhallintoon. Valtionhallinnon arvot rakentuvat demokraattisen oikeusvaltion arvopohjalle.

Senaatti-kiinteistöjen toiminnan periaatteet ovat;

- **Työskentelytapamme on lakien ja hyvien tapojen mukaista.** Palveluksessamme on osaavia, vastuullisia, arvoihimme sitoutuneita ja yhteistyökykyisiä ihmisiä. Tehtäviensä hoitamisessa Senaatti-kiinteistöjen henkilöstö noudattaa korkeaa toimintamoraalia, vastuullisuutta ja osapuolten tasapuolista kohtelua. Jokainen Senaattilainen on sitoutunut ilmoittamaan havaitsemistaan epäkohdista ja edistämään epäkohtien korjaamista.
- **Toimintamme on yhteiskuntavastuullista ja olemme suunnannäyttäjiä.** Kannattavan toiminnan edellytykset luomme valtioyhteisöön kuuluvien asiakkaidemme ydintoiminnan turvaamiseen liittyvien työympäristöratkaisujen kautta. Katsomme tulevaisuuteen yli asiakkaan tämänhetkisten tarpeiden. Kehitämme ja tuotamme elinkaarivastuullisia palveluita ja ratkaisuja asiakkaillemme. Sisällytämme valtion kokonaisuuteen huomioon ottaen kestäväen kehityksen periaatteet kaikkiin toimintoihin. Asetamme myös yhteistoimintaverkostollemme samat yhteiskuntavastuullisuuden vaatimukset kuin itsellemme. Vaikutamme ja haluamme vaikuttaa toimintamme avulla sidosryhmien toimintaympäristön kehittämiseen.
- **Olemme esimerkillinen työnantaja.** Jokainen yksilö on tärkeä, mutta kaikkien on toimittava yhteisten päämäärien hyväksi. Senaatti-kiinteistöt arvostaa työntekijöidensä ammatillista järjestäytymistä ja pitää tärkeänä yhteistoimintaa henkilöstöä edustavien järjestöjen kanssa.
- **Vältämme toiminnassamme eturistiriitoja.** Koko henkilöstö on sitoutunut välttämään kaikkea mikä voi johtaa eturistiriitoihin tai voi saattaa liikelaitoksen toiminnan luotettavuuden, puolueettomuuden,

---

SENAATTI-KIINTEISTÖT      Vaihte      0205 8111

Lintulahdenkatu 5 A, PL 237      Y-tunnus      1503388-4

00531 Helsinki      [www.senaatti.fi](http://www.senaatti.fi)

syrjimättömyyden tai tasapuolisuuden epäilyksenalaiseksi. Senaattilaiset eivät vaadi, hyväksy, ota vastaan tai tarjoa taloudellista tai muutakaan etua, joka vaarantaa nämä toimintaperiaatteet.

- **Toimintamme on luotettavaa ja kestää kritiikin.** Lähtökohtana kaikessa toiminnassa on välttää tilanteita, jotka vaarantavat toiminnan luotettavuuden ja uskottavuuden myös ulkopuolisen sitä arvioidessa. Erityisesti päätöksenteossa ja varainkäytössä varmistetaan, ettei ns. kiellettyjä työyhdistelmiä pääse muodostumaan. Toteutettujen oikeustoimien kokonaisketju tulee olla aina jälkikäteen todennettavissa. Senaatti-kiinteistöjen laskutuksessa hyväksyjänä on aina Senaatti-kiinteistöjen oma henkilökunta.

### 7.3. LÄHIPIIRILIIKETOIMET

Senaatti-kiinteistöjen palveluksessa oleva tai hallituksen jäsen ei tee Senaatti-kiinteistöjen puolesta liiketoimia oman lähipiirinsä kanssa (jääviys).

Senaatti-kiinteistöt ei myy, luovuta tai vuokraa omaisuuttaan henkilökunnalleen tai henkilökunnaltaan. Sisäisen ohjeistuksen mukaisesti jokaisen Senaattilaisen tulee myös huolehtia, ettei hänen lähipiirinsäkään tee edellä mainittuja liiketoimia Senaatti-kiinteistöjen kanssa. Senaatti-kiinteistöissä ylläpidetään ajantasaista rekisteriä kaikkien työntekijöiden sidonnaisuuksista ja työnantajan hyväksymistä sivutoimista. Sidonnaisuuksien tunnistaminen on osa Senaatti-kiinteistöjen koko organisaatiota koskevaa toimintatapaa. Senaatti-kiinteistöillä on käytössään koko henkilöstöä koskeva sidonnaisuusohjeistus, jossa määritellään myös huomioon otettava lähipiiri.

Olenaiset ja Senaatti-kiinteistöjen tavanomaisesta toiminnasta tai liiketaloudellisista periaatteista poikkeavat hallituksen jäsenten, johdon tai näiden lähipiirin kanssa tehdyt Senaatti-kiinteistöjen liiketoimet raportoidaan osana toimintakertomusta.

Senaatti-kiinteistöt pitää tarvittaessa hankekohtaisesti ei-julkista sisäpiirirekisteriä sellaisista liikelaitoksen työntekijöistä ja toimielimiin kuuluvista tahoista, joille muodostuu pääsy hankekohtaiseen listayhtiön merkitykselliseen tietoon. Sisäpiirirekisteriä pidetään, kun kyse on jokin listayhtiön kanssa valmisteltavasta

huomattavan laajasta toimenpiteestä kuten esim. yhteistyösopimuksesta taikka yritys- tai kiinteistökaupasta. Senaatti-kiinteistöt muodostuu emoyhteisönä toimivasta valtion liikelaitoksesta sekä sen tytär- ja osakkuusyhtiöinä toimivista osakeyhtiöistä. Näiden yhtiöiden kanssa tehtävissä liiketoimissa noudatetaan liiketaloudellisia periaatteita eikä näiden yhtiöiden kanssa tehtyjä liiketoimia raportoida tavanomaista tilinpäätösraportointia laajemmin.

### 7.4. RISKIENHALLINTA

Kokonaisvaltainen riskienhallinta on systemaattinen ja jatkuva prosessi, jonka avulla tunnistetaan, arvioidaan ja hallitaan Senaatti-kiinteistöjen toimintaan ja toimintaympäristöön liittyviä riskejä, rajoitetaan ne erikseen vahvistetulle tasolle sekä seurataan riskienhallintatoimenpiteiden toteutumista järjestelmällisesti. Riskienhallinta on mukana Senaatti-kiinteistöjen toiminnoissa kautta organisaation. Riskejä hallitaan osana päivittäistä työtä ja toimintatapoja.

---

SENAATTI-KIINTEISTÖT      Vaihde      0205 8111

Lintulahdenkatu 5 A, PL 237      Y-tunnus      1503388-4

00531 Helsinki      [www.senaatti.fi](http://www.senaatti.fi)



Senaatti-kiinteistöistä annetun [asetuksen \(1292/2010\)](#) mukaisesti riskienhallinnasta päättää hallitus. Senaatti-kiinteistöjen riskienhallinnan organisoinnista ja raportoinnin asianmukaisesta tasosta vastaa toimitusjohtaja. Hallitus on vahvistanut Senaatti-kiinteistöjen riskienhallintapolitiikan, jonka toteutumista hallitus seuraa ja valvoo. Johdon vastuulla on huolehtia siitä, että Senaatti-kiinteistöt tunnistaa ja hallitsee riskejä, jotka voivat estää sitä saavuttamasta tavoitteitaan.

Senaatti-kiinteistöjen riskienhallinnan menettelyt arvioidaan ja kuvataan vuosittain tilinpäätöksen yhteydessä.

Senaatti-kiinteistöt pyrkii omalla toiminnallaan edistämään talousrikollisuuden torjuntaa kaikessa toimissaan. Talousrikollisuuden torjunta nähdään osaksi riskienhallintaa ja se kattaa koko organisaation toiminnan, tärkeimpinä painopistealueina Senaatti-kiinteistöjen investointiliiketoiminta ja kiinteistöihin liittyä hankintatoimi. Talousrikollisuuden torjunnan organisoinnista vastaa toimitusjohtaja. Talousrikollisuuden torjumiseksi tehtävien toimenpiteiden vaikuttavuutta arvioidaan ja valvotaan osana normaalia toimintaa ja erillisin tarkastuksin.

## 7.5. TURVALLISUUSJOHTAMINEN

Senaatti-kiinteistöjen turvallisuusjohtaminen on osa Senaatti-kiinteistöjen riskienhallintaa. Turvallisuuden toteuttamisen periaatteet, tavoitteet ja vastuut on määritelty hallituksen vahvistamassa turvallisuuspolitiikassa. Turvallisuuden toteutumista valvotaan ja arvioidaan turvallisuuspolitiikassa määritellyllä tavalla säännöllisesti. Toimitusjohtaja asettaa Senaatti-kiinteistöissä noudatettavan turvallisuustason sekä vastaa turvallisuuden organisoinnista ja resursoinnista.

Senaatti-kiinteistöissä kokonaisturvallisuus koostuu kolmesta alueesta:

1. Operatiiviseen ja vahinkoriskienhallintaan liittyvästä turvallisuushallinnasta, joka sisältää kaikki turvallisuuden osa-alueet
2. Vuokrattaviin kiinteistöihin, toimitiloihin ja näihin liittyvien palvelujen turvallisuusvelvoitteista, -asiantuntijuudesta ja –palveluista
3. Häiriö- ja poikkeustilanteisiin liittyvästä varautumissuunnittelusta ja tilannejohtovalmiudesta

Turvallisuuspolitiikan keskeisin tavoite on osana Senaatti-kiinteistöjen riskienhallintaa varmistaa toiminnan häiriöttömyys ja jatkuvuus. Senaatti-kiinteistöillä on velvollisuus huolehtia siitä, että tehtävät kyetään hoitamaan normaaliolojen lisäksi myös häiriötilanteissa ja poikkeusoloissa. Senaatti-kiinteistöillä on asiakkaina yhteiskunnan elintärkeistä tehtävistä vastaavia organisaatioita.

## 8. SISÄINEN TARKASTUS

Senaatti-kiinteistöissä toimii hallituksen alainen sisäinen tarkastus, joka raportoi toiminnastaan suoraan hallitukselle ja toimitusjohtajalle.

Sisäinen tarkastus on Senaatti-kiinteistöjen kilpailukykyä ylläpitävä palveluyksikkö, jota johtaa tarkastuspäällikkö.

Sisäisen tarkastuksen toiminta on riippumatonta ja objektiivista arviointi-, varmistus- ja konsultointitoimintaa, joka on luotu tuottamaan lisäarvoa Senaatti-kiinteistöille sekä parantamaan sen toimintaa. Sisäinen tarkastus tukee näin ollen Senaatti-kiinteistöjen tavoitteiden saavuttamisessa tarjoamalla järjestelmällisen lähestymistavan organisaation valvonta-, johtamis- ja hallintoprosessien sekä riskienhallinnan tehokkuuden arviointiin ja kehittämiseen.

Sisäisen tarkastuksen toiminnan järjestämisestä, tehtävistä, raportointien määrästä ja toiminnan suunnittelusta päättää hallitus. Sisäisen tarkastuksen toimeksiantoihin voidaan käyttää myös ulkopuolista palveluntuottajaa.

## 9. TILINTARKASTUS JA MUU ULKOPUOLINEN TARKASTUSTOIMINTA

### 9.1. TILINTARKASTUS

Valtiovarainministeriö asettaa vuosittain kaksi tilintarkastajaa (KHT ja JHT) tarkastamaan liikelaitoksen hallintoa, taloutta ja tilejä. Tilintarkastajien tehtävät määräytyvät valtion liikelaitoksista annetun lain nojalla.

Valtiovarainministeriön asettaman tilintarkastajan edustaman tilintarkastusyhteisön kanssa samaan ketjuun kuuluva tilintarkastusyhtiö toimii pääsääntöisesti konsernin tytäryhtiöiden tilintarkastajana.

Valtiovarainministeriö kilpailuttaa Senaatti-kiinteistöjen tilintarkastajat julkisista hankinnoista annetun lain mukaisesti. Tilintarkastajien vuosittaiset tilintarkastus- ja mahdolliset muut palkkiot julkaistaan vuosittain toimintakertomuksen yhteydessä.

Senaatti-kiinteistöjen toimintaa valvoo ja halutessaan tarkastaa liikelaitoslain nojalla myös eduskunnan alainen Valtiontalouden tarkastusvirasto (VTV). Tarkastustoiminta voi perustua mm. VTV:n omiin tarkastusohjelmiin, eduskunnan antamiin tarkastustoimeksiantoihin tai esim. VTV:lle tehtyihin kanteluihin.

## 10. TIEDOTTAMINEN

Senaatti-kiinteistöt julkaisee vuosittain selvityksen hallinto- ja ohjausjärjestelmästä (Corporate Governance Statement) joko osana toimintakertomusta ja vuosittain laadittavaa yhteiskuntavastuureportointia taikka kokonaan erillisessä kertomuksena, joka asetetaan samanaikaisesti vahvistetun tilinpäätöksen kanssa nähtäville Senaatti-kiinteistöjen internet-sivuille. Erillisenä laadittavan kertomuksen hallitus käsittelee tilinpäätöksen käsittelyn yhteydessä.

---

SENAATTI-KIINTEISTÖT      Vaihde      0205 8111

Lintulahdenkatu 5 A, PL 237      Y-tunnus      1503388-4

00531 Helsinki      [www.senaatti.fi](http://www.senaatti.fi)

Senaatti-kiinteistöjen asianmukaisen ja riittävän sisäisen ja ulkoisen viestinnän järjestämisestä vastaa toimitusjohtaja. Toimitusjohtajan tehtävänä on myös vastata, että Senaatti-kiinteistöillä on riittävä kriisiviestintäohjeistus niin normaaliolojen kuin Senaatti-kiinteistöille poikkeusoloissa asetettavien tehtävien hoitamiseksi.