



7.11.2023

Maa- ja metsätalousministeriö
Tieto- ja tutkimustoimiala
Hallitussihteeri
Ada Ketelimäki

LUONNONVARAKESKUKSEN VUOKRASOPIMUS, JOKIOINEN

Taustaa

Luonnonvarakeskus harjoittaa Jokioisten kampuksella kasvituotannon tutkimusta ja vuokraa Alimentum-rakennuksen tiloja tutkimuskäyttöön. Luonnonvarakeskus on vuokrannut mainitun Alimentum-rakennuksen tiloja ennenkin ja nyt tiloista on tehty uusi sopimus.

Vuokrasopimus ja peruste vuokrasopimuksen uusimiselle

Senaatti on myymässä Jokioisilla kartanorakennusta ja sen läheisyydessä olevia rakennuksia. Tässä yhteydessä Luonnonvarakeskukselle tarjoutui mahdollisuus uudelleen arvioida tilantarvettaan Alimentum-nimisessä rakennuksessa, joka on mukana tulevassa myyntikokonaisuudessa. Senaatin kanssa tehdyssä Luonnonvarakeskuksen tilantarvetta koskevassa tarkistuksessa Luonnonvarakeskukselle vuokrattavien tilojen pinta-alaa vähennettiin Alimentum-rakennuksessa.

Vanha vuokrasopimus irtisanottiin päättymään 30.6.2023 ja Luonnonvarakeskus teki uuden 1.7.2023 ehdollisena voimaan tulleen sopimuksen. Uusi sopimus on tullut voimaan 1.7.2023 ehdollisena siten, että sen lopullinen voimaantulo edellyttää muun muassa valtioneuvoston raha-asiainvaliokunnan hyväksyntää. Uuden sopimuksen osalta myös tarkistettiin irtisanomisehdot siltä osin, että Luonnonvarakeskuksen toiminnan jatkuvuus on turvattu tietyn siirtymäajan, kun rakennus siirtyy mahdolliselle ostajalle. Tämä uusi sopimus siirtyy rakennuksen uudelle omistajalle sellaisenaan mahdollisen kaupan yhteydessä.

Vuokrasopimus olisi voimassa toistaiseksi ja sisältäisi yhteensä pinta-alaltaan 3679,20 neliömetrin suuruiset toimitilat osoitteessa Myllytie 1, 31600 Jokioinen.

Luonnonvarakeskuksessa on käynnistynyt hanke, jonka tavoitteena on laboratoriotöiden keskittäminen yhteen paikkaan Jokioisten kampuksella ja laboratoriotilojen tilatehokkuuden lisääminen. Hankkeen toteutuessa Luke voisi tulevaisuudessa luopua kokonaan Alimentum-rakennuksesta.

Tilojen tiivistäminen ja taloudelliset vaikutukset

Uusi vuokrasopimus kattaisi pienemmät vuokrattavat tilat verrattuna vanhaan sopimukseen, koska Alimentum –rakennuksen osalta tunnistettiin mahdollisuus tiivistää Luonnonvarakeskukselle vuokrattavien toimistotilojen määrää keskittämällä Jokioisten kampuksen toimistotyöskentelyä Planta –rakennuksessa sijaitsevaan monitilatoimistoon. Toimitilasäästö osaltaan toteuttaa hallitusohjelmaan kirjattuja säästötavoitteita.

Vanhassa vuokrasopimuksessa oli sekä toimistotiloja että laboratoriotiloja. Uudessa sopimuksessa Luonnonvarakeskukselle jäi Alimentumiin vain laboratoriotilat ja niiden yhteydessä oleva pieni toimistotila ja muut oheistilat. Eli Alimentumin tilat luokitellaan uudessa sopimuksessa kokonaisuudessaan käyttösidonnaiseksi tilaksi. Tiivistämisessä luovuttiin toimistotiloista, mitä vastaava toimistotyö ja henkilötövuodet siirtyivät Planta -rakennukseen. Muutoksessa Alimentumiin jäi vain laboratoriohenkilöstöä ja heille on varattu toimistotilaa toimistotyöskentelyä varten. Samoin toimistotila on myös muiden Jokioisten tutkijoiden käytössä silloin, kun työskentelevät laboratoriossa. Toimistotilojen osalta myös Plantan toimistotilatehokkuus paranee, kun kaikki toimistotyö keskitettiin muutoksessa Plantan monitilatoimistoon.

Alimentum –rakennuksen edellisen, 30.6.2023 päättyneen sopimuksen (4 928,2 neliometriä) vuosivuokra oli 1 032 888,72 euroa (alv 0 %). Sopimuksen arvonlisäverollinen vuosittainen meno oli 1 280 782,01 euroa (alv 24 %).

Uuden vuokrasopimuksen (3 679,2 neliometriä) vuosivuokra olisi 792 045,60 euroa (alv 0 %). Uuden sopimuksen arvonlisäverollinen vuosittainen meno on 982 136,54 euroa ja sopimuksen kokonaisarvo laskettuna 10 vuodelle on 9 821 365,44 euroa (alv 24 %). Summat sisältävät sähkömaksun suuruudeltaan 12 569,00 euroa/kk (alv 0 %) tai 15 585,56 euroa/kk (alv 24 %).

Vuokrasopimuksesta aiheutuvat kustannukset katetaan julkisen talouden suunnitelmien ja valtion talousarvioiden mukaisten määrärahojen puitteissa.

Alla kustannusten vertailutaulukko (vuokra/vuosi):

| | Vanha vuokra | Uusi vuokra | Muutos |
|---------------------------|---------------------|--------------------|---------------|
| Arvonlisäveroton | 1 032 888,72 | 792 045,60 | -240 843,12 |
| Sis. arvonlisävero | 1 280 782,01 | 982 136,54 | -298 645,47 |

Uuden sopimuksen arvonlisäverollinen arvo 10 v. 9 821 365,44

| | | | |
|----------------------|-----------------|-----------------|------------------|
| Neliömäärä m2 | 4 928,20 | 3 679,20 | -1 249,00 |
|----------------------|-----------------|-----------------|------------------|

Neliötilatehokkuus

Alla taulukoissa on kuvattu neliötilatehokkuutta ja sen muutokset uuden Alimentum-rakennuksen vuokrasopimuksen 1.7.2023 johdosta.

Alimentum-rakennus, vanha sopimus 35297 muutoksineen oli voimassa 30.9.2023 asti.

| | toimistotilat | muut tilat | yhteensä |
|------------------|----------------------|-------------------|-----------------|
| kellari | 0,0 | 433,0 | 433,0 |
| 1. krs. | 0,0 | 1567,5 | 1567,5 |
| 2. krs. | 381,6 | 1729,7 | 2111,3 |
| 3. krs. | 435,2 | 13,8 | 449,0 |
| 4. krs. | 333,4 | 20,1 | 353,5 |
| yhteensä: | 1150,2 | 3764,1 | 4914,3 |
| | | | |
| henkilöt | 49 | 31 | 80 |
| m2/hlö | 23 | 121 | 61 |

Uusi Alimentum-rakennuksen vuokrasopimus 44123 voimassa (ehdollisena) 1.7.2023 alkaen.

| | toimistotilat | muut tilat | yhteensä |
|------------------|----------------------|-------------------|-----------------|
| kellari | 0,0 | 376,8 | 376,8 |
| 1. kerros | 0,0 | 1164,4 | 1164,4 |
| 2. kerros | 284,8 | 1853,2 | 2138,0 |
| yhteensä: | 284,8 | 3394,4 | 3679,2 |
| | | | |
| henkilöt | | 29 | 29 |
| m2/hlö | | 117 | 127 |

(Planta-rakennus, sopimus 33528, vaikutukset neliötilatehokkuuteen uuden Alimentum-vuokrasopimuksen johdosta)

| | toimistotilat | muut tilat | yhteensä |
|--------------------------|----------------------|-------------------|-----------------|
| 1. krs | 0,0 | 2138,2 | 2138,2 |
| 2. krs | 1703,2 | 707,7 | 2410,9 |
| yhteensä: | 1703,2 | 2845,9 | 4549,1 |
| | | | |
| Ennen muutosta: | 14 m2 | | |
| Muutoksen jälkeen | 10 m2 | | |

Toimivalta

Valtion kiinteistövarallisuuden hankinnasta, vuokraamisesta, hallinnasta ja hoitamisesta annetun valtioneuvoston asetuksen (242/2015) 2 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan ministeriö päättää hankinta-arvoltaan vähintään 5 miljoonan euron kiinteistövarallisuuden hankinnasta valtion omistukseen hallinnonalallaan. Momentin 2 kohdan mukaan ministeriö päättää hallinnonalansa viraston tai laitoksen sitoutumisesta vuokrasopimukseen, jos sopimuksesta ja muista vuokraukseen liittyvistä menoista (vuokramenot) koko sopimuskaudella tai toistaiseksi voimassa olevassa vuokrasopimuksessa 10 vuoden jaksolla aiheutuu valtiolle menoja yhteensä vähintään 5 miljoona euroa.

Mainitun 2 §:n 2 momentissa säädetyllä tavalla ministeriön on saatettava päätösvaltaansa kuuluva asia ennen päätöksen tekemistä valtioneuvoston raha-asiainvaliokunnan käsiteltäväksi. Ministeriön on saatettava valtioneuvoston raha-asiainvaliokunnan käsiteltäväksi myös muu kiinteistövarallisuuden hankintaa tai vuokrasopimukseen sitoutumista koskeva asia, jos siihen sisältyy merkittävä valtion kokonaisuuteen liittyvä taloudellinen kysymys.

Asioiden käsittelystä valtioneuvoston raha-asiainvaliokunnassa annetun valtioneuvoston määräyksen (3.1.2002/15.11.2012, TM 0201 /VM/2081/00.00.00/2012) kohdan 2.1.3. mukaan valtioneuvoston raha-asiainvaliokunnan käsiteltäväksi on saatettava asiat, joissa on kysymys sitoutumisesta vähintään 5 000 000 euron arvoiseen useampaa vuotta koskevaan sopimukseen, kuten esimerkiksi uuden toimitilan vuokraus tai hallinnon tietojärjestelmä taikka liittyminen kansainväliseen järjestöön.