

TYÖ- JA ELINKEINOMINISTERIÖN ESITYS POHJOIS-POHJANMAAN ELY-KESKUKSEN VUOKRASOPIMUKSEN HYVÄKSYMISESTÄ

Työ- ja elinkeinoministeriö esittää, että se voisi hyväksyä valtion kiinteistövarallisuuden hankinnasta, vuokraamisesta, hallinnasta ja hoitamisesta annetun valtioneuvoston asetuksen (242/2015) 2 §:n mukaisesti ELY-keskusten ja TE-toimistojen kehittämis- ja hallintokeskuksen (KEHA-keskus) ja Senaatti-kiinteistöjen väliset toimitilojen vuokrasopimukset osoitteissa Linnakatu 1-3 ja Veteraanikatu 1, 90130 Oulu. Vuokrauskohteen käyttäjä on Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus.

Nykyiset toimitilat

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen nykyiset tilat sijaitsevat Senaatti-kiinteistöjen omistamissa tiloissa osoitteessa Veteraanikatu 1. Vuokrattujen tilojen määrä on 5143 m² ja niiden vuosivuokra on noin 882 000 euroa (ilman alv). Vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva, irtisanomisaika on 12 kk. Tiloissa työskentelevän ELY-keskuksen henkilöstön määrä on noin 254 henkilöä. Tilatehokkuus on noin 20 m²/hlö. Vuokratustannus henkilöä kohden on 3 472 euroa vuodessa. Tiloihin on tehty laaja peruskorjaus vuosien 2022-2023 aikana ja uudet tilat otettiin käyttöön syyskuussa 2023.

Uudet toimitilat

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen uudet toimistotilat sijoittuvat osoitteisiin Linnakatu 1-3 ja Veteraanikatu 1. Tilat ovat osa valtion palvelu- ja toimitilaverkkouudistusta, jonka tarkoituksena on luoda yksi yhteinen valtiohallinnon ja Kelan asiakaspalveluverkko vuoteen 2029 mennessä sekä tiivistää toimitilojen määrää valtion toimitilastrategian mukaisesti. Yhteisessä hankkeessa ovat mukana Aluehallintovirasto, Digi- ja väestötietovirasto, Kilpailu- ja kuluttajavirasto, Rikosseuraamuslaitos, ELY-keskus, Väylävirasto, Verohallinto, Taiteen edistämiskeskus, Senaatti-kiinteistöt, Puolustuskiinteistöt, Liikenne- ja viestintävirasto Traficom, Business Finland, Lääkealan turvallisuus- ja kehittämiskeskus, Terveyden ja hyvinvoinnin laitos ja Valtori.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus käyttää työskentelyyn yhteisen työympäristön vyöhykkeitä sekä 53 m²:n yksinomaiseen käyttöön rajattua tilaa. Toimitilojen tarve vähenee Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksella nykyisiin tiloihin verrattuna noin 2100 m². ELY-keskuksen vuokrasopimuksen mukaisessa uudessa työympäristössä tilaa on yhteensä 3043 m². Toimitila vähenee merkittävästi, mutta yhteisessä työympäristössä virastolla on kuitenkin todellisuudessa käytössään suurempi määrä yhteiskäyttöisiä tiloja kuin vuokrasopimukseen on merkitty.

Vuokrasopimus Senaatti-kiinteistöjen kanssa alkaa arviolta 1.8.2028, kun muutostyöt tiloissa valmistuvat. Vuokratustannus on 61 404 euroa/kk, jolloin

vuosivuokraksi muodostuu noin 737 000 euroa (ilman alv). Vuokrasopimus on valtion vuokrajärjestelmän mukaisesti toistaiseksi voimassa oleva, 12 kuukauden irtisanomisajalla. Vuokra perustuu omakustannushinnoitteluun eikä sopimuksessa ole jäännösarvoa.

Lisäksi Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen vuokrissa saavutetaan säästöä jo 1.12.2026 alkaen, jolloin ELY-keskuksen käytössä olevat toimitilat pienenevät. Vuokrasäästö aikavälillä 1.12.2026 – 31.7.2028 on noin 265 000 euroa/vuosi.

Muutos nykyisestä vuokrasopimuksesta uuteen vuokrasopimukseen

Uuden vuokrasopimuksen myötä Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen vuosivuokra laskee nykyisen sopimukseen verrattuna noin 145 000 eurolla. 10 vuoden aikana säästöä nykyiseen vuokrasopimukseen verrattuna syntyy noin 1,8 milj. euroa.

	Nykyinen sopimus	Uusi sopimus	Muutos
Kokonaispinta-ala, m ²	5 143	3 043	-2 100
Henkilömäärä	254	254	0
Tilakustannus, euroa/hlö/vuosi	3 472	2 901	-571
Neliövuokra, euroa/m ² /kk	14	20	6
Kokonaisvuokra, euroa/kk (ilman alv)	73 482	61 404	-12 078
Vuosivuokra, euroa/vuosi (ilman alv)	881 784	736 846	-144 938
Vuokrat 10 vuoden ajalta, euroa (alv 24%)	10 934 122	9 136 888	-1 797 233

Esitys

Edellä mainitun perusteella työ- ja elinkeinoministeriö pitää perusteltuna esittää KEHA-keskuksen ja Senaatti-kiinteistöjen välisen toimitilan vuokrasopimuksen hyväksymistä Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen toimitilojen osalta.