



2.4.2024

ROKY/Kaarre

Puolustusvoimien logistiikkalaitoksen ja Puolustuskiinteistöjen välisen vuokrasopimuksen tekeminen Kouvossa

1 Tausta

Puolustusvoimien Kouvolan toimitilojen vuokraaminen perustuu tarpeeseen rakentaa uudet toimitilat Kouvolan varuskunnassa, Utissa toimivalle Puolustusvoimien yksikölle käyttäjän edellyttämien toiminnallisten vaatimusten mukaisesti.

Puolustusvoimien Logistiikkalaitoksen esikunta vuokralaisena allekirjoitti 21.2.2024 Puolustuskiinteistöjen kanssa Puolustusvoimien Kouvolan Utin toimitilojen uudishanketta koskevan ehdollisen vuokrasopimuksen. Puolustuskiinteistöjen hallitus on hyväksynyt hanketta koskevan ehdollisen investointiesityksen 26.2.2024. Hanke on arvioitu valmistuvaksi 31.12.2026. Sopimuksien mukainen vuokra-aika alkaisi 1.1.2027.

Sopimus on voimassa toistaiseksi ehdollisena siten, että puolustusvoimat on velvollinen maksamaan omistajalle jäännösvuokran luopumishetken jäännösarvon, mikäli rakennuksesta luovuttaisiin ennen 31.12.2036. Jäännösarvovastuu on vuokra-ajan alkamishetkellä 11 466 780 € (alv 0 %) ja jäännösarvovastuu alenee 95 556,50 €/kk (alv 0 %) vuokrasopimuksen mukaisesti.

2 Toiminnalliset vaikutukset

Nykyiset tilat ovat huonokuntoisia, osin tilapäisiä ja sijaitsevat erillään toisistaan. Uudisrakennushankkeella mahdollistetaan yksikön tarpeiden ja nykyaikaisten vaatimusten edellyttämät toiminnan tilat ja piha-alueet ympärivuorokautiseen käyttöön.

Hankkeen huoneistoala on noin 3 600 htm².

Uudisrakennushankkeen valmistuttua nykyinen toimistorakennus tullaan purkamaan ja purkukustannukset kohdennetaan uudisrakennushankkeen kustannuksiksi ja maksetaan annuiteettiperusteisesti. Varastona toimivan rakennuksen jatkokäyttöä selvitetään myöhemmin.

3 Taloudelliset vaikutukset

Nykyisten toimitilojen kokonaisvuokran pääomaosuus on 10 229 €/v (sis. alv osuuden 1 980 €/v), ylläpito-osuus 34 771 €/v (sis. alv osuuden 6 730 €/v) sekä erilliskorvaus (sähkö) 4 724 €/v (sis. alv osuuden 914 €/v).

Rakennushankkeen kustannusarvio on 18 958 410 euroa sisältäen rakennusaikaiset korot ja omistajan yleiskulut sekä alv:n osuuden 3 669 370 euroa, hintataso 12/2023, Kouvola). Kustannusarvio sisältää myös nykyisen toimistorakennuksen purkukustannukset, 228 981 € (sis. alv:n osuuden 44 319 €). Uudishanke on kokonaisuudessaan (100 %) vuokravaikutteinen.

Hankkeessa toteutetaan uudisrakentamalla toiminnan tilojen ja jätekatoksen sekä tarvittavien piha-alueiden rakentaminen. Näiden rakentamisesta aiheutuu pääoma- ja ylläpitovuokrakuluja sekä erilliskorvausta (sähkö) seuraavasti:

- Toiminnan tilat, jätekatos ja piha-alueet; pääomaosuus 1 270 214 €/v (sis. alv osuuden 245 848 €/v) ja ylläpito-osuus 262 775 €/v (sis. alv osuuden 50 860 €/v) sekä erilliskorvaus (sähkö) 48 265 €/v (sis. alv osuuden 9 342 €/v).



2.4.2024

ROKY/Kaarre

Nykyisestä rakennuksesta luovutaan ja se puretaan, jolloin sopimusten lakkaamisesta muodostuu säästöjä yhteensä 49 724 €/v (sis. alv osuuden 9 624 €/v).

Uudishankkeen valmistuttua ja vuokrasopimuksen alkaessa 1.1.2027 tulevat toimitilakustannukset olemaan yhteensä 1 581 253 €/v (sis. alv osuuden 306 049 €/v), joka tarkoittaa 36,57 €/htm²/kk (sis. alv osuuden 7,08 €/htm²/kk).

4 Lisätietoja

Hanke toteutetaan valtioneuvoston 9.10.2023 vuosille 2024–2027 hyväksymässä julkisen talouden suunnitelmassa puolustusministeriön hallinnonalalle osoitetun kehityksen puitteissa. Hanke on sisällytetty Puolustusvoimien kehusehdotukseen (PVKEHE) vuosille 2025–2028.

Hankkeen vuokratilakustannus on huomioitu Puolustusministeriön määrittämässä kokonaisvuokratilakustannuksessa (mom. 27.10.01.1 Kiinteistömenot).

Kustannus- ja vuokra-arvioita tarkistetaan toteutuneiden rakennuskustannusten mukaan kohteen vastaanoton yhteydessä. Tarkistus tehdään esivuokrasopimuksen liitteenä olevan vuokralaskelman perusteella taloudellisen loppuselvityksen jälkeen.

5 Toimivalta

Valtioneuvoston asetus 242/2015, 2 §, 2 momentti, sekä;
Valtioneuvoston määräys TM 0201/3.1.2002, kohta 2.1.3.

Liitteet -
Jakelu Valtioneuvosto, raha-asiainvaliokunta