

## **Valtioneuvoston juhlahuoneiston peruskorjaushanke ja vuokraus**

### **1. Hankkeen aiempi käsittely**

Raha-asiainvaliokunta on 15.2.2018 puoltanut Valtioneuvoston juhlahuoneiston peruskorjaushankkeen toteuttamista ja juhlahuoneiston vuokraamista. Tuon hetkisen arvion mukaan kiinteistö olisi ollut otettavissa käyttöön 1.9.2020. Tarkentuneen suunnitelman mukaan käyttöönotto tapahtuisi vuoden 2023 alussa. Aikataulu on muuttunut ensinnäkin siitä syystä, että vaativalle peruskorjauskohteelle ei löytynyt hyväksyttävää päätoteuttajaa. Lisäksi on tehty suunnitelman kehittämistä hallituksen työskentelytarpeet ja nykyaikaiset turvallisuusvaatimukset huomioiden.

### **2. Kiireellisyys ja tarpeellisuus**

Valtioneuvoston juhlahuoneistossa on käynnistetty peruskorjaus vuonna 2018, ja ollut siitä lähtien poissa valtioneuvoston ja sen ministeriöiden käytöstä. Saneeraus kiinteistössä on välttämätön sen taloteknisten järjestelmien ikääntymisen vuoksi sekä paloturvallisuussyistä. Kiinteistössä on toistuvasti käyttöä haittaavia taloteknisiä vikoja. Rakennus on toiminut valtioneuvoston juhlahuoneistokäytössä vuodesta 1965, jolloin rakennuksen edellinen laaja peruskorjaus valmistui.

Peruskorjauksen yhteydessä kiinteistön käyttötarkoitus pidetään nykyisellään. Juhlahuoneisto remontoidaan vastaamaan nykyaikaisia vaatimuksia juhlakäytön ja kansainvälisten tapaamisten järjestämiseen sekä lisäksi hallituksen neuvotteluille ja istunnoille. Saneerauksen jälkeenkin kiinteistö mahdollistaa myös ministeritason asuntokäytön.

### **3. Hankkeen vaihe**

Hankesuunnitelma valmistui joulukuussa 2013. Hanke on ollut Senaatti-kiinteistöjen hallituksen käsittelyssä (20.4.2016) ja sitä on puollettu ehdolla, että valtioneuvoston kanslia tekee vuokraamispäätöksen. Senaatti-kiinteistöjen hallitus on tehnyt suunnitelmien ja aikataulujen muututtua täydennetyn investointipäätöksen (16.12.2020), joka on tehty ehdollisena siten, että valtioneuvoston kanslia tekee vuokraamispäätöksen.

Tämän hetkisen aikataulun mukaan kiinteistö olisi otettavissa uudelleen käyttöön vuoden 2023 alussa.

### **4. Suojelunäkökohdat**

Rakennus on suojeltu valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen 480/1985 nojalla. Museovirasto on lausunnossaan (15.5.2014) hyväksynyt hankesuunnitelman peruskorjauksen suunnittelun pohjaksi.

## 5. Toiminnalliset ratkaisut

### 5.1. Julkisivu ja ajoportti

Julkisivu säilyy ennallaan uuden ajoportin puhkaisua lukuun ottamatta.

Ulkoisten kulkuyhteyksien järjestämiseksi julkisivuun joudutaan puhkaisemaan uusi ajoportti ja osa tallirakennuksista joudutaan purkamaan. Uusi ajoportti sijoittuu Fabianinkadun julkisivuun symmetrisesti nykyisen portin kanssa ja mahdollistaa autojen kierron sisäpihalla ja siten valtioneuvoston jäsenten ja korkeampaa turvallisuustasoa edellyttävien vieraiden vastaanottamisen turvautusti kiinteistöön sisäpihan kautta. Porttivalvomo sijoitetaan porttien väliin.

### 5.2. Edustustilat

Varsinaiset edustustilat säilyvät nykyisissä tiloissaan, eikä niiden käyttöperiaatteisiin tule muutoksia. Toisen kerroksen edustustilat pyritään säilyttämään mahdollisimman pitkälle nykyisessä asussaan. 80-luvulla saneeratut ensimmäisen kerroksen edustustilat uudistetaan kattavammin ja ne varustetaan nykyaikaisella kokoustekniikalla.

### 4.3. Asunnot

Kiinteistön piharakennuksen kolmanteen kerrokseen remontoidaan ministeritason asuntoja. Suurempi asunto on pinta-alaltaan 165 neliometriä ja siinä on olohuoneen lisäksi kolme makuuhuonetta, mikä mahdollistaa kiinteistön käytön myös ministeritason virka-asuntona. Pienempi asunto on pinta-alaltaan 63 neliometriä, ja sillä voidaan vastata tilapäiseen majoitus- ja suojaamistarpeeseen.

### 4.4. Henkilökunta ja huolto

Tukitiloja laajennetaan kiinteistön itäsiipeen ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen nykyisin asuntoina toimiviin tiloihin.

Kiinteistön huoltoliikenne tapahtuu Fabianinkadun porttivalvomon kautta.

### 4.5. Esteetön kulku ja suojaaminen

Rakennukseen järjestetään esteetön sisäänkäynti ja sisäisiä kulkuyhteyksiä parannetaan.

Kiinteistössä voidaan tarvittaessa turvata valtiovahdun, valtioneuvoston jäsenten ja kansainvälisten valtiovieraiden suojattu asuminen.

Kansainvälistä suojelua nauttivia henkilöitä vastaan, mukaan lukien diplomaattiset edustajat, kohdistuvien rikosten ehkäisemistä ja rankaisemista koskevan

yleissopimuksen (SopS 63/1978) mukaisesti Suomella on myös kansainvälinen velvoite ehkäistä rikoksia, jotka voivat kohdistua kansainvälistä suojelua nauttivia henkilöitä vastaan.

## 6. Rakennusajan muutostyöt

Koko rakennushanke jakautuu kahteen vaiheeseen, joista liitteessä 2 kuvattu ensimmäinen vaihe on valmistunut. Tämän vaiheen investointikustannukset ovat nousseet saneerauksen aikana investointipäätöksen yhteydessä tehtyyn kustannusarvioon nähden johtuen turvavaatimusten kiristymisestä sekä ennalta-arvaamattomien ja välttämättömien rakennusteknisten ja näitä vastaavien menojen johdosta. Toisen vaiheen rakennuskustannukset voivat myös muuttua ennalta arvaamattomien ja välttämättömien rakennusteknisten tai näitä vastaavien menojen johdosta.

Rakennusajan muutostöistä aiheutuvat lisäinvestointimenot katetaan korotettuina vuokratukustannuksina. Muutostöistä aiheutuvat lisämenot käsitellään julkisen talouden suunnitelmassa vuosille 2022 - 2025 ja talousarviomenettelyssä.

### Vuokrasopimuksen kohde

<b>Rakennuksen nimi:</b>	Valtioneuvoston juhlahuoneisto, Smolna
<b>Osoite:</b>	Eteläesplanadi 6, Helsinki
<b>Käyttöönottovuosi:</b>	1822
<b>Edellinen peruskorjaus:</b>	1964-1965
<b>Kokonaisvuokrapinta-ala:</b>	2547,50 htm <sup>2</sup>

### Vuokrasopimus:

<b>Vuokranantaja:</b>	Senaatti-kiinteistöt
<b>Voimassaoloaika:</b>	
- alkaminen	1.1.2023 (arvio)
- voimassaolo	toistaiseksi
- irtisanomisaika	12 kk
<b>Vuokra (ALV 0 %):</b>	
- kuukausivuokra	172 826 €/kk
- vuosivuokra	2 074 000 €/v

### Taloudelliset vaikutukset (nykyisellä kustannustasolla, ALV 0 %):

Raha-asiaivaliokunta puolsi helmikuussa 2018 valtioneuvoston juhlahuoneiston peruskorjaushankkeen toteuttamista ja juhlahuoneiston vuokraamista silloin arvioiduilla kustannus- ja vuokra-arvioilla. Kustannusarvio oli 21,33 milj. euroa ja tilojen uudeksi vuokratasoksi arvioitiin tämän pohjalta 1,650 milj. euroa/vuosi.

Hankkeen viivästymisestä, ennakoitua korkeammista urakkatarjouskustannuksista, hankkeen laajentumisesta sekä ennakoitua selvästi vaikeammista rakennusolosuhteista aiheutuen kustannusarvio on noussut v. 2018 arvioidusta. Vähäisten tarjousten johdosta tarjouskilpailu jouduttiin tekemään alun perin tavoitellun kärkihankeallianssimallin sijaan projektinjohtourakointimallilla. Uuden urakkalaskelman mukaisesti arvioitu hankkeen uusi kustannusarvio on 30,6 milj. euroa ja tilojen uudeksi vuokratasoksi arvioitiin tämän pohjalta 2,074 milj. euroa/vuosi.

Rakennusinvestoinneista vastaa Senaatti-kiinteistöt. Valtioneuvoston juhlahuoneiston peruskorjaus- ja rakennushankkeen edellyttämä investointimeno on mukana Senaatti-kiinteistöjen investointikehyksessä. Saneerattu kiinteistö vuokrataan Senaatti-kiinteistöltä toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella. Kiinteistö valmistuu käyttöön tämän hetken arvion mukaan 1.1.2023, mistä lähtien tulee voimaan uuden vuokrasopimuksen mukainen vuokrameno.

Investoinnin jäännösarvovastuu on vuokrasopimuksen alkaessa 13,385 milj. euroa. Investoinnin jäännösarvovastuu on laskettu sopimuksen alkaessa 10 vuodelle.

Tilojen saneeraaminen on vuokratilakustannuksien sekä kaluston ja muun irtaimiston investointien osalta huomioitu valtioneuvoston kanslian vuosia 2017 – 2019 koskevassa kehyksessä valtioneuvoston kanslian toimintamomentilla 23.01.01. Kehyksiin sisällytetty määräraha pohjautui keväällä 2016 tehtyihin kustannusarvioihin sekä oletukseen kiinteistön käyttöönotosta keväällä 2019. Kehyspäätöksen mukaisesti kanslian määrärahoihin osoitettiin 1,4 milj. euroa/vuosi vuodelle 2018 kalusteiden ja muun irtaimiston edellyttämiin investointeihin sekä 1,550 milj. euroa/vuosi uuden vuokramenon kattamiseen vuodesta 2019 alkaen. Vuokra on sisällytetty kanslian kehyksiin, mutta talousarviovalmistelun yhteydessä se on vuosittain vähennetty valtioneuvoston kanslian toimintamenoista.

Rakennushankkeen laajennus ja kustannusarvion nousu merkitsee budjetoitua, ja aiemmin ennakoitua suurempaa määrärahatarvetta vuokramenoihin. Uusi vuokramenoarvio on 2,074 milj. euroa/v., mutta vuokramenoon on varattu kehyksiin 1,550 milj. euroa/v. Vuokratason nousu voidaan kattaa kehyskaudella 2022-2025 valtioneuvoston kanslian toimintamenojen määrärahojen puitteissa. JTS2022-2025-valmistelun yhteydessä tarkastellaan VNK:n toimintamenojen määrärahan riittävyys.

Kehysmenoihin varatulla ja talousarviossa myönnetyllä investointikertamenolla, 1,4 milj. euroa vuodelle 2018, rahoitetaan kalusteiden hankinta sekä antiikkikalusteiden kunnostus, AV-järjestelmä, taide-esineet, muutot sekä sähköiset turvajärjestelmät eikä sen osalta ole tarvetta muuttaa rahoitussuunnitelmaa.

Kiinteistön vartiointikustannukset lisääntyvät tulevasta kiinteistön käyttöasteesta riippuen, enimmillään 0,162 milj. euroa vuodessa suhteessa nykyisiin valvontakustannuksiin. Nämä kustannukset katetaan VNK:n kehysten mukaisilla määrärahoilla.

Valtioneuvoston juhlahuoneisto :

- vuotuiset vuokratustannukset 2023 alkaen 2 074 000,00 €/v
- vuotuiset vuokratustannukset nykyisin 422 627,64 €/v (vuokrataso pohjautuu vanhoihin vuokran määräytymisperusteisiin)
- vuotuisten vuokratustannusten muutos 1 651 372,36 €/v
- investoinnin jäännösarvovastuu vuokrasopimuksen alkaessa 13 385 000 €
- jäännösarvon laskentaperiaate jäännösarvovastuu on laskettu sopimuksen alkaessa 10 vuodelle
- indeksiehto vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin 100 % perusindeksi 2020:11 tarkistus suoritetaan vuosittain
  
- vuotuinen vartiointikustannusten muutos 162 000 €/v
  
- käyttäjän hankinnat 1 400 000 €
  - sähköiset turvallisuusjärjestelmät
  - kokoustekniikka
  - kalustehankinnat
  - kalusteiden kunnostus
  - muutot