



10.11.2021

ROKY/Rihu

## Puolustusvoimien logistiikkalaitoksen ja Puolustuskiinteistöjen välistä toimitilan vuokraamista Jyväskylässä koskevan hallintosopimuksen allekirjoittaminen

### 1 Tausta

Puolustusvoimien Jyväskylän toimitilojen vuokraaminen perustuu puolustusvoimien toimintaedellytysten tukemiseen Ilmavoimien esikunnassa.

Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä annetun lain (1018/2020) 2 §:n 1 momentin mukaan Senaatti-konsernin liikelaitosten tehtävänä on toimia kiinteistö- ja toimitilaliiketoiminnan toimialalla tuottaen valtion tarpeisiin kiinteistö- ja tilapalveluita, tilajohtamisen ja -hallinnon palveluita, tilojen hankintaan, hallinnointiin ja luovuttamiseen liittyviä palveluita ja näihin välittömästi liittyviä muita palveluja palvelusopimusten perusteella liikelaitoslain 2 §:ssä tarkoitetuille asiakkaille. Puolustuskiinteistöt tuottaa Puolustusvoimien ja Puolustusvoimien määrittelemien kumppanien tarvitsemat 1 momentin palvelut.

Palvelusopimuksilla sovitaan palveluiden sisällöstä, niiden tuottamisen ehdoista ja palveluiden vastikkeellisuudesta sekä palvelusopimusten irtisanomisen ehdoista. Senaatti-konsernin liikelaitosten ja liikelaitoslain 2 §:n 1 momentin mukaisten valtion organisaatioiden välisiin palvelusopimuksiin sovelletaan hallintosopimusta koskevia säännöksiä.

Puolustusvoimien Logistiikkalaitoksen esikunta on vuokralaisena allekirjoittanut 15.6.2021 Puolustuskiinteistöjen kanssa ILMAVE RAK300 9-hallin toimitilojen peruskorjaus-/perusparannushanketta koskevan ehdollisen hallintosopimuksen, jäljempänä vuokrasopimuksen (39936-2). Puolustuskiinteistöjen hallitus on hyväksynyt hanketta koskevan ehdollisen investointiesityksen 3.6.2021.

Hankkeessa toteutetaan RAK300:n halli 9 toimitilojen peruskorjaus/perusparannus. Rakennus on valmistunut 1960-luvulla eikä sitä ole aiemmin peruskorjattu. Se on ollut Ilmavoimien esikunnan käytössä, josta käyttäjä on väistänyt toisiin tiloihin sisäilmaongelmien vuoksi.

Hanke on arvioitu valmistuvaksi 31.6.2023. Sopimusten mukainen vuokra-aika alkaisi 1.7.2023.

### 2 Vuokrasopimuksen muutosliite

Hankkeen kustannusarviota on uudelleenarvioitu ja korjattu alaspäin. Tämän vuoksi Puolustusvoimien logistiikkalaitoksen esikunta ja Puolustuskiinteistöt tekivät vuokrasopimuksen muutosliitteen 13.9.2021 (39936-3). Aiempaa sopimusta (39936-2) noudatetaan kuitenkin edelleen kanavatililan sekä sähkön erilliskorvausten osalta.

Sopimus on voimassa toistaiseksi ehdollisena siten, että puolustusvoimat on velvollinen maksamaan omistajalle jäännösvuokran luopumishetken jäännösarvon, mikäli kohteesta luovutetaan ennen 30.6.2033. Vuokrasopimuksessa olevan jäännösarvovastuun erittelyn mukaisesti jäännösarvovastuu on vuokra-ajan alkamishetkellä 5 228 444 € (alv 0%) ja jäännösarvovastuu alenee 43 570 €/kk (alv 0%).



10.11.2021

ROKY/Rihu

### 3 Toiminnalliset vaikutukset

Hankkeessa uusitaan kaikki nykyiset teräsbetoniset alapohjat, pohjaviemärit sekä salaojat. Osaa rakennuksen perustuksista joudutaan lisäksi vahvistamaan. Tilaa ei kuitenkaan pureta kokonaisuudessaan ja se asettaa osittain tiettyjä ehtoja tehdä uusia tilaratkaisuja (rakennuksen rungon syvyys ja kantavat seinälinjat).

Rakennuksen huonetiloihin ja niiden käyttötarkoituksiin tulee paljon muutoksia. 1. kerroksen pitkiin teräsbetoniseiniin tehdään uuden toimistojaon mukaiset aukot. Rakennuksesta puretaan kantavia tai jäykistäviä teräsbetoniseiniä, joiden tilalle joudutaan rakentamaan niitä korvaavat rakenteet. Nykyiset puurunkoiset asbestipitoiset luja- ja lastulevyseinät puretaan ja tarvittavin osin rakennetaan uusia kipsilevyntaisia teräsrunkoseiniä. 3. kerroksen IV-konehuoneeseen toteutetaan uusi kulkuyhteys.

Rakennuksen talotekniikkajärjestelmät ovat teknisen käyttöikänsä lopussa ja ne uusitaan kokonaisuudessaan vastaamaan nykyisiä vaatimuksia. 9-halliin tulevat vanhat IV-runkokanavat ja lämmitysjärjestelmän runkoputket uusitaan peruskorjauksen yhteydessä.

Peruskorjauksen jälkeen tilat tulevat vastaamaan paremmin käyttäjän nykyisiä tarpeita. Tilankäytön tehokkuus on peruskorjattavalle kohteelle voimassa olevassa toimitilastrategiassa määritetyn tavoitteen mukainen.

Hankkeen huoneistoala on 2 788 m<sup>2</sup>.

### 4 Taloudelliset vaikutukset

Perusparannettavan kohteen nykyinen kokonaisvuokran pääomaosuus on 514 005 €/v (sis. alv osuuden 99 485 €/v) ja nykyinen ylläpito-osuus on 155 857 €/v (sis. alv. osuuden 30 166 €/v). Kohteen nykyiset toimitilakustannukset ovat yhteensä 785 606 €/v (sis. alv. osuuden 152 053 €/v) joka tarkoittaa 23,48 €/htm<sup>2</sup>/kk (sis. alv).

Hankkeen tavoitehinta-arvio on 16 298 484 € (sis. alv:n osuuden 3 154 545 €, hintataso 8/2021). Rakentamisen kustannuksista 49 % muodostuu peruskorjauksesta, jota edellyttää mm. havaitut sisäilmaongelmat ja haitta-aineet sekä rakennuksen ja sen teknisten järjestelmien elinkaaren päättyminen. Omistajavastuulle jäävä peruskorjausosuus on 7 994 317 € (sis. alv osuuden 1 547 287 €). Loput, eli yhteensä 51 % rakentamisen kustannuksista muodostuu perusparantamisesta vuokralaisen tarpeiden mukaisesti. Tilaratkaisut toteutetaan Puolustusvoimien esikuntatiloille asettamien vaatimusten mukaisesti, eikä rakentamisen yksikkökustannus siten ole vertailukelpoinen tavanomaiseen toimitilarakentamiseen nähden. Vuokralaisen vuokravaikutteiset kustannukset ovat yhteensä 8 304 167 € (sis. alv osuuden 1 607 258 €). Hankkeen valmistuttua 31.6.2023 tulevat kohteen toimitilakustannukset olemaan yhteensä 1 386 687 €/v (sis. alv osuuden 268 391 €/v) joka tarkoittaa 41,43 €/htm<sup>2</sup>/kk (sis. alv).

Rakennuksen energiaratkaisuissa toimitaan valtionhallinnon ja Senaatti-konsernin energiankäytön tehokkuusperiaatteiden mukaisesti. Jatkosuunnittelussa on selvitettävä perusteellisesti edellytykset parhaaseen mahdolliseen energiatehokkuusluokkaan pääsemiseksi ja/tai selvittää ne tekijät, jotka muodostuvat sellaisiksi, ettei tavoitteeseen pääseminen järkevillä toimenpiteillä ole mahdollista.



10.11.2021

ROKY/Rihu

## 5 Lisätietoja

Hanke toteutetaan valtioneuvoston 12.5.2021 vuosille 2022-2025 hyväksymässä julkisen talouden suunnitelmassa puolustusministeriön hallinnonalalle osoitetun kehyksen puitteissa. Hanke on sisällytetty puolustusvoimien kehusehdotuksen (PVKEHE) 2022–2025. Vuokrattavien tilojen kustannusvaikutukset on sisällytetty puolustusvoimien toimintasuunnitelmaan (PVTOSU) 20210-2025 tilahallinnan toimitila- ja aluehallinan kokonaistarvelaskelmaan. Hankkeen vuokratkustannus on huomioitu puolustusministeriön määrittämässä kokonaisvuokrakehyksessä (mom. 27.10.21.1.2 Kiinteistömenot).

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

## 6 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