VALTIONEUVOSTON KANSLIA

Muistio
12.5.2022

Hallintosopimuksen tekeminen Senaatti-kiinteistöjen kanssa koskien Meritullinkatu 8 -virastotalon tilamuutostöitä ja tilojen vuokrausta.

1. Esityksen sisältö pääpiirteittäin

Esitys koskee Meritullinkatu 8 -virastotalossa tehtäviä muutostöitä osoitteessa Meritullinkatu 8, 00170 Helsinki. Hanke sisältää tilamuutostöitä 1., 3. ja 4. kerroksissa sekä koko rakennuksen turvallisuutta ja esteettömyyttä parantavia töitä (hankealue noin 3160 brm^2). Hankkeen investoinnin kustannusarvio on 8,5 milj. euroa (alv 0 %). Investointi on noin 80-prosenttisesti vuokravaikutteinen.

Meritullinkatu 8 -hanke on osa valtioneuvoston toimitilojen kokonaissuunnitelmaa, jonka mukaisesti valtioneuvoston toiminnot keskitetään valtion omistamiin kohteisiin Kruununhakaan, Merikasarmille ja osin Kaartinkortteliin. Kokonaissuunnitelmaan kuuluu, että osasta valtioneuvoston rakennuksia luovutaan, mutta Meritullinkatu 8 -kiinteistö on jäämässä valtioneuvoston pidempiaikaiseen käyttöön. Meritullinkatu 8 -kiinteistöä tarvitaan myös turvaamaan riittävät väistötilaratkaisut sen ohella, että sosiaali- ja terveysministeriö pääsee toiminnalliseen ratkaisuun, jossa ministeriön Helsingin toiminnot on sijoitettu yhteen kiinteistöön.

Meritullinkatu 8 -hanketta on kuvattu valtioneuvoston korttelihanketta koskevassa talouspoliittisen ministerivaliokunnan aineistossa 16.3.2022, jolloin puollettiin valtioneuvoston korttelihankkeen jatkosuunnittelua ja hankkeessa etenemistä.

Meritullinkatu 8 -hankkeessa muutetaan vuonna 1999 valmistuneen Meritullinkatu 8:n rakennuksen 3. ja 4. kerroksen tilat (n. 2 012 m^2) nykyaikaiseksi, uudet työnteon tavat mahdollistavaksi monitilaympäristöksi sosiaali- ja terveysministeriön käyttöön. Hankkeessa muutetaan 1. kerroksen yksi osa (n. 125 m^2) monitilaksi valtioneuvoston ja sen ministeriöiden tukipalveluiden käyttöön, nostetaan rakennuksen turvallisuustasoa uusitulla sisääntuloratkaisulla ja muilla teknisillä turvallisuusratkaisuilla. Lisäksi koko rakennuksen esteettömyyttä parannetaan.

Muutostöiden jälkeen rakennuksessa työskentelee noin 510 henkilöä. Tilamuutoksen jälkeen Meritullinkatu 8:an voidaan sijoittaa sosiaali- ja terveysministeriön Helsingin toiminnot kokonaisuudessaan ja valtioneuvoston ja sen ministeriöiden tukitoimintoja. Tilankäytön tehostaminen mahdollistaa noin 90 työntekijän siirtämisen Kirkkokatu 14:stä ja Kirkkokatu 14 kiinteistön peruskorjaamisen osana Valtioneuvostokortteleiden kehittämishanketta.

Rakennustöiden on tarkoitus käynnistyä 9/2022 ja valmistua 6/2023. Tilojen käyttöönotto tapahtuisi arviolta 8/2023 kalustamisen ja muuttojen jälkeen. Hankkeen väistötilajärjestelyt toteutetaan valtioneuvoston kanslian jo vuokraamissa tiloissa. Meritullinkatu 8:n toimenpidealueisiin kuulumattomat työtilat, valtioneuvoston yhteinen kokouskeskus ja henkilöstöravintola pysyvät käytössä rakennustöiden ajan.

2. Kiireellisyys ja tarpeellisuus

Meritullinkatu 8:n tilamuutoshanke on välttämätön, jotta voidaan varmistaa riittävä väistötilakapasiteetti valtioneuvoston korttelihankkeen käynnistyessä valtioneuvoston linnan korttelissa ja sen pohjoispuolella olevassa korttelissa. Valtioneuvoston korttelihankkeen jatkosuunnittelua ja hankkeessa etenemistä on puollettu 16.3.2022 talouspoliittisessa ministerivaliokunnassa. Ministerivaliokunnan esittelyaineistossa on kuvattu Meritullinkatu 8 -hanke ja sen liittyminen väistötilakokonaisuuteen.

Meritullinkatu 8 -kiinteistöstä ei ole suunniteltu luovuttavan, joten muutostöiden hyöty ajoittuu pitkälle ajalle.

Sosiaali- ja terveysministeriö toimii tällä hetkellä Helsingissä kahdessa toimipisteessä, Meritullinkatu 8:ssa ja Kirkkokatu 14:ssä. Tilamuutosten tavoitteena on nostaa Meritullinkatu 8:n turvallisuustasoa ja tehostaa tilankäyttöä siten, että sosiaali- ja terveysministeriö voi keskittää Helsingissä olevat toimintonsa päätoimipaikkaansa ja luopua Kirkkokatu 14:n toimitiloista. Työpisteiden määrä lisääntyy arviolta 70 - 80:llä.

Hankkeen aikataulu on tiukka ja vaatii valtioneuvoston kanslian päätöksien, rakennusluvan, turvallisuusselvitysten, vuokrasopimuksien ja raha-asianvaliokunta-käsittelyn toteutumista. Aikatauluriskiin varaudutaan hyvällä ennakkovalmistautumisella ja yhteistyöllä hankkeen eri osapuolien kanssa.

Hankkeen rahoitus hoidetaan Senaatti-kiinteistöjen investointivaltuuden puitteissa, johon liittyy Senaatin-kiinteistöjen hallituksen ehdollinen päätös (17.8.2021) hankkeen investoinnista. Päätös on siihen asti ehdollinen, kunnes raha-asiainvaliokunta on puoltanut valtioneuvoston kanslian ja Senaatti-kiinteistöjen välistä hallintosopimusta (jäljempänä vuokrasopimusta).

3. Toiminnalliset ratkaisut

Vuokrasopimuksen kohde

Vuokrauskohde:	Hki Kirkkokatu 4 ja 6 toim. -ja opetustalot
Osoite:	Meritullinkatu 8, 00170 Helsinki
Käyttöönottovuosi:	1999
Edellinen peruskorjaus:	Rakennusta ei ole valmistumisen jälkeen peruskorjattu
Kokonaisvuokrapinta-ala:	8 889 m^2

Vuokrasopimus:

Vuokranantaja:	Senaatti-kiinteistöt
Voimassaoloaika:	
- alkaminen	1.6.2023 (arvio)

- voimassaolo toistaiseksi
- irtisanomisaika 12 kk

Vuokra (ALV 0 %)**:**
- kuukausivuokra 197 154 €/kk
- vuosivuokra 2 365 848 €/v.

4. Taloudelliset vaikutukset

Rakennuksessa on tarkoitus tehdä tilamuutostyöt vuosina 2022 - 2023 kustannusarviolla 8 540 700 euroa (alv 0%). Rakentamisen kokonaiskustannuksista 6 820 212 euroa (80%) on vuokravaikutteista. Turvateknisten järjestelmien osuus kokonaiskustannusarviosta on yhteensä 463 050 euroa, josta vuokravaikutteista 286 062 euroa (62%). Tämän lisäksi hankkeeseen kuuluvien turvasulkujen kustannusarvio on 360 150 euroa ja se on täysin vuokravaikutteista.

Hankkeen rahoitus hoidetaan Senaatti-kiinteistöjen investointivaltuuden puitteissa, johon liittyy Senaatti-kiinteistöjen hallituksen ehdollinen päätös (17.8.2021) hankkeen investoinnista. Päätös on siihen asti ehdollinen, kunnes raha-asiainvaliokunta on puoltanut valtioneuvoston kanslian ja Senaatti-kiinteistöjen välistä hallintosopimusta. Investoinnin johdosta valtioneuvoston kanslia ja Senaatti-kiinteistöt tekevät uuden valtion vuokrajärjestelmän mukaisen kokonaisvuokrasopimuksen, joka sisältää hanketta koskevat käyttäjälähtöiset muutostyöt (perusparannustyöt), joilla on vuokraa korottava vaikutus.

Tilojen kalustamiseen arvioidaan tarvittavan 700 000 euroa, joka on myös mainittu talouspoliittisen ministerivaliokunnan 16.3.2022 puoltamaan päätöslinjaukseen sisältyvässä kuvauksessa korttelihankkeen toteuttamiseen liittyvien väistötilajärjestelyjen kustannusvaikutuksista. Valtioneuvoston kanslia on sisällyttänyt kyseisen kertaluonteisen lisäyksen omaan ehdotukseensa valtion vuoden 2022 toiseen lisätalousarvioon momentille 23.01.01 (Valtioneuvoston kanslian toimintamenot) ja se sisältyy valtiovarainministeriön ehdotukseen vuoden 2022 toisesta lisätalousarviosta. Muut mahdolliset menot kuten muutot ja video- ja av-laitteet katetaan valtioneuvoston kanslian jo päätettyjen toimintamenomäärärahojen puitteissa.

Investoinnin jälkeen valtioneuvoston kanslian kokonaisvuokra on 2 365 848 euroa vuodessa. Kiinteistön aiempi vuokra on ollut 1 926 355 euroa vuodessa. Investoinnista johtuva vuokran lisäys (lisävuokra) on noin 439 493 euroa vuodessa. Vuokran lisäyksestä aiheutuvat menot katetaan julkisen talouden suunnitelmassa vuosille 2023-2026 momentille 23.01.01 (Valtioneuvoston kanslian toimintamenot) myönnetyn lisämäärärahan, 450 000 euroa/vuosi, puitteissa. Vuokrasopimuksen lopullinen vuokran määrä tarkistetaan hankkeen valmistuttua toteutuneiden kustannusten mukaisesti ja niistä allekirjoitetaan erillinen muutosliite.

Edellä mainitut menonlisäykset (kalustaminen, vuokranmuutos) katetaan julkisen talouden suunnitelmien ja valtion talousarvioiden mukaisten määrärahojen puitteissa.

Hankkeelle ei muodostu jäännösarvovastuuta.

Vuokranantaja ja vuokralainen pyrkivät yhdessä ohjaamaan hanketta siten, että kustannusarvio ei ylity. Mikäli hankkeen laatutaso tai laajuus muuttuvat ja muutokset vaikuttavat olennaisesti kustannustasoon, sovitaan maksutavasta ja vuokran määräytymisen perusteista kirjallisesti erikseen.

Yhteenveto - Meritullinkatu 8:

- vuotuiset vuokrakustannukset 1.6.2023 alkaen 2 365 848 €/v
- vuotuiset vuokrakustannukset nykyisin 1 926 355 €/v
- vuotuisten vuokrakustannusten muutos 439 493 €/v
- turvateknisten järjestelmien osuus vuokrasta 59 424 €/v
- hankkeelle ei muodostu jäännösarvovastuuta
- perusindeksi 2020:10, tarkistus suoritetaan vuosittain
- käyttäjän hankinnat 700 000 €

Ennalta arvaamattomat investointihankkeen lisämenot, jotka vaikuttavat vuokraan vuokramenoja lisäävästi, arvioidaan ja niistä päätetään erikseen ennen kuin niihin sitoudutaan.