

## VTT:N TOIMITALO JYVÄSKYLÄSSÄ

Suomen valtio/ Senaatti-kiinteistöt omistaa Jyväskylän Rauhanlahdessa VTT:n käytössä olevan kiinteistökokonaisuuden, joka koostuu tontista ja 6 eri rakennuksesta. Tontin pinta-ala on 29.280 m<sup>2</sup> ja sillä on rakennusoikeutta (Y) 20.496 k-m<sup>2</sup>. Rakennusten yhteenlaskettu kerros-ala on n. 11.000 m<sup>2</sup>.

PKsubstanssi Oy:n tehtävänä on Senaatti-kiinteistöjen toimeksiannosta etsiä kiinteistölle ostaja. Perustiedot kiinteistöstä on esitetty liitteessä 1. Liitemateriaali on saatavissa Senaatti-kiinteistöjen nettisivuilta [www.senaattimyy.fi](http://www.senaattimyy.fi)

### Tarjoukset pyydetään jättämään seuraavien reunaehtojen mukaisesti:

- Myyjän tavoitteena on saada kauppahinnan ja muiden ehtojen kannalta kokonaistaloudellisesti mahdollisimman edullinen tarjous ja solmia sen perusteella koko kiinteistöä koskeva kauppa.
- Tarjous tehdään velattomin hinnoin.
- Kohde myydään nykyisessä kunnossa.
- Ostaja vastaa mahdollisesti tarvitsemansa lisäsuunnittelun ja lisäselvitysten kustannuksista.
- Ennen lopullisen kaupan tekemistä ostajalle varataan mahdollisuus tutustua kiinteistöön ja rakennuksiin sekä sopimukseen ym. hallintomateriaaliin erikseen sovittavassa laajuudessa
- Tarjousten tulee olla voimassa 15.6.2018 asti
- Kohteeseen voi tutustua kohteen luonne huomioiden sopimalla siitä erikseen kiinteistöpäällikkö Riku Hagmanin p.040-5649216 kanssa.

### Lisätiedot:

Pekka Komulainen  
PKsubstanssi Oy  
p. 050-62016  
s-posti [pekka.komulainen@pksubstanssi.fi](mailto:pekka.komulainen@pksubstanssi.fi)

## Tarjoukset

Tarjoukset pyydetään toimittamaan suljetussa kirjekuoressa viimeistään **15.3.2018 klo 12.00** mennessä osoitteella

Senaatti-kiinteistöt / kirjaamo  
PL 237 (Lintulahdenkatu 5 A)  
00531 Helsinki  
Kuoreen merkintä: "VTT"

tai sähköpostilla  
[senaatti@senaatti.fi](mailto:senaatti@senaatti.fi)

Myyjä pidättää oikeuden pyytää lisäselvityksiä tai tarkennettuja tarjouksia, hyväksyä parhaimman tarjouksen tai hylätä kaikki tarjoukset.

Helsingissä 18.1.2018

Pekka Komulainen



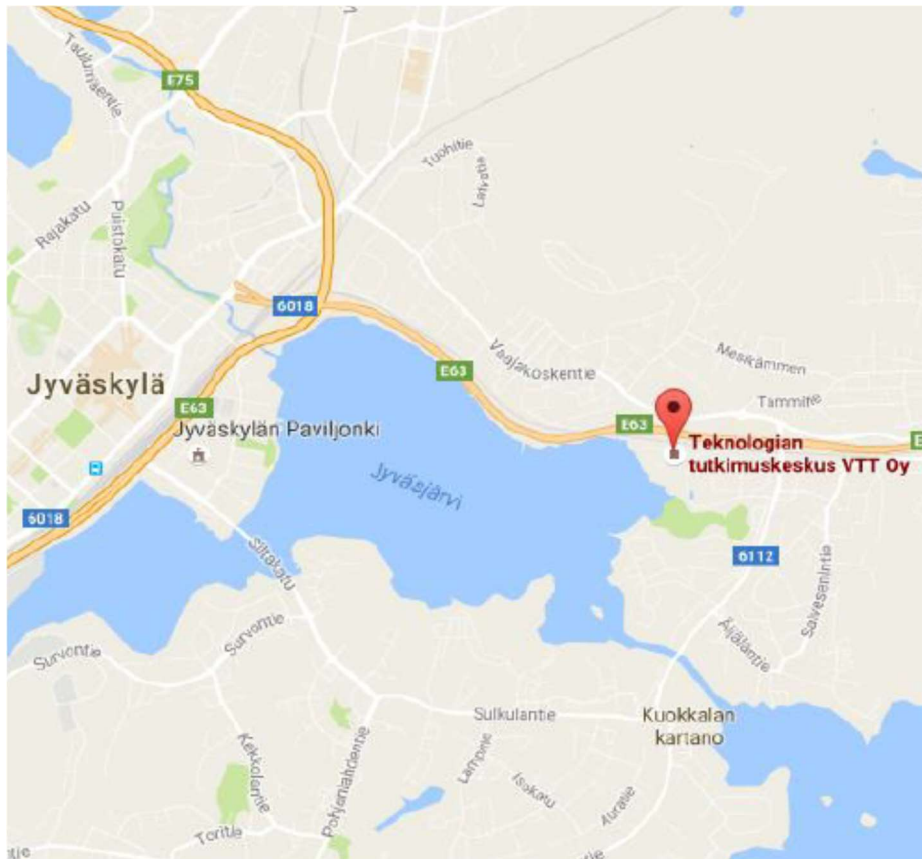
**VTT JYVÄSKYLÄ TOIMITALON PERUSTIEDOT**

Liite 1

**Tontti**

Osoite	Koivurannantie , Jyväskylä
Kiinteistötunnus	179-16-100-2
Tontin pinta-ala	29 280 m <sup>2</sup>
Tontin omistus	oma
Rakennusoikeus	e=0,7

Etäisyys Jyväskylän keskustasta n.4 km.



Kiinteistö sijaitsee Jyväskylän Rauhalahdessa Jyväsjärven rannan välittömässä läheisyydessä. Lähiympäristössä on Rauhalahden voimalaitos sekä asutusta mm Jyväskylän Äijälänrannan asuntomessualue.

## Asemakaavatilanne

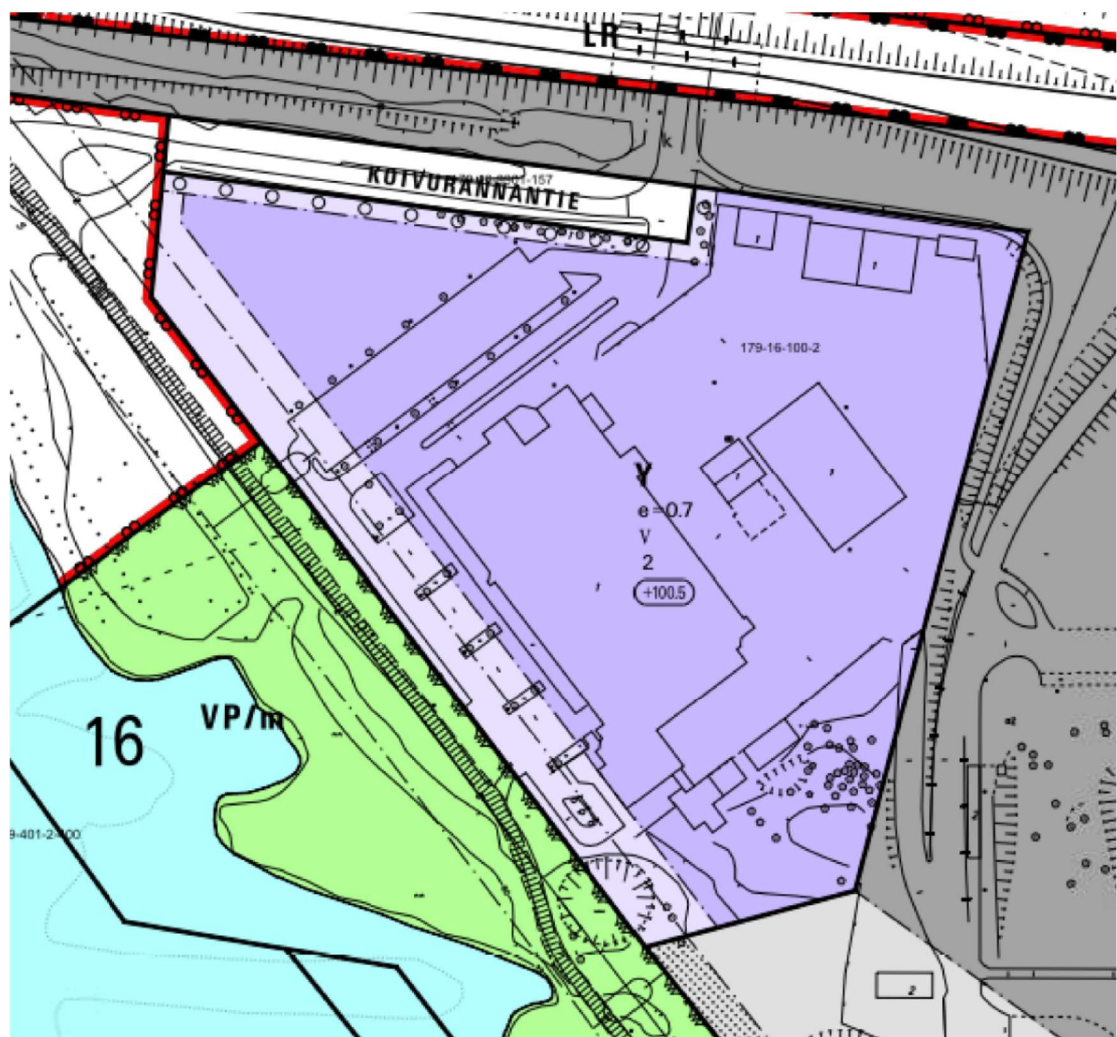
Asemakaava on vahvistettu 7.8.1986

Käyttötarkoitus Y: Yleisten rakennusten korttelialue. Alueelle saadaan rakentaa tutkimustoimintaa palvelevia rakennuksia ja laitteita.

Tutkimustoiminnassa tarvittavien polttoaineiden varastointi, käsittely ja kuljetus on sallittua. Kiinteistön toiminnan kannalta välttämättömät asunnot sallitaan.

Tontin tehokkuus on  $e=0,7$  => rakennusoikeus on 20.496 km<sup>2</sup>.

Autopaikkoja on rakennettava 1 ap 250 km<sup>2</sup> kohti ja 1 ap/asunto.



## Rakennukset

Alueella on yhteensä 6 rakennusta. VTT:n Jyväskylän toimitalo on rakennettu vuonna 1990 ja sitä on laajennettu vuonna 1999. Rakennusten ohjeelliset kerrosalat ovat

Rakennus	käyttötarkoitus	kerroksia	h-ala (m2)	kerrosala (k-m2)
VTT Jyväskylän toimitalo		4	7872	9322
Savukaasujen käsittelylaitos				75
Varavoimakonehuone				57
Teollisuusvarastot				434
Varastokatos				100
Laitesuoja (VTT omistaa)				950
Yhteensä				10938

Käytetty rakennusoikeus on yhteensä n. 10938 k-m2, joten käyttämätöntä rakennusoikeutta olisi 9558 k-m2  
Pinta-aratiedot ovat ohjeellisia.

VTT Jyväskylän toimitalo on rakennettu vuonna 1990 ja sitä on laajennettu vuonna 1999. Rakennuksen bruttoala on 10.272 brm2 ja tilavuus 61.780 rm3.

Ensimmäisessä kerroksessa on mm. ruokala keittiöineen ,koehallit, laboratorio-,sosiaali-, varasto- ja teknisiä tiloja. Koehallit koostuvat viidestä hallista korkeudeltaan neljän kerroksen korkuisia. Paperikoneella on ensimmäisessä kerroksessa muuntaja. Toisessa kerroksessa on mm koehallin valvomo, toimisto- , neuvottelu- ja laboratoriotiloja sekä tyhjiällä oleva asunto (3h+k). Rakennuksen 3. ja 4. kerros ovat pääosin toimistoa.

Rakennuksessa on kaksi hissiä ja se on varustettu jäähdytyksellä. Rakennuksesta on tehty vuonna 2013 kuntotutkimus. Sen jälkeen tehdyt korjaukset esitetty liitteissä.

Savukaasujen käsittelylaitos on rakennettu vuonna 1992. Sen bruttoala on 75 m<sup>2</sup> ja tilavuus 337 m<sup>3</sup>.

Varavoimakonehuone on rakennettu vuonna 1992. Sen bruttoala on 57 m<sup>2</sup> ja tilavuus 268 m<sup>3</sup>.

Tontilla oleva varastorakennus on valmistunut vuonna 1990 ja varastokatos v. 2001. Vuonna 1993 rakennetun laitesuojan omistaa VTT.





## Tuotot ja kulut

### Vuokratuotot

Kohde on vuokrattu pääosin Teknologian tutkimuskeskus VTT:lle lukuunottamatta toimitilan asuntoa ja laajennusosan 3-4 krs:n toimistotiloja, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on 847 m<sup>2</sup>. Em. tilat ovat nyt tyhjillään.

VTT:n vuokrasopimuksen keskeiset ehdot ovat:

- Vuokrattu huoneistoala vuokrasopimuksen mukaan 7168,60 m<sup>2</sup>
- Vuokran määrä 1/2018 on 84.481,27 €/kk (alv 0) + alv
- Vuokralainen maksaa sähkön myös vuokraamansa kiinteistön ja henkilöstöravintolan osalta.
- Vuokra sidottu 100%:sti elinkustannusindeksiin. Mikäli indeksin pisteluku alenee, vuokraa ei alenneta.
- Vuokrasopimus on voimassa määräaikaisena 31.12.2022 asti, minkä jälkeen vuokralaisella on 2+2 vuoden optio sopimuksen jatkamiseen. Optiomahdollisuuden käyttämisestä on ilmoitettava 12 kuukautta ennen ko. optiokauden alkua.

### Hoitokulut

Kiinteistön juoksevat hoitokulut on jaettu Senaatti-kiinteistöjen ja VTT:n kesken vuokrasopimuksen vastuunjakotaulukon mukaisesti.



100741 VTT Jyväskylä

	TOT 2014	TOT 2015	TOT 2016	TOT 2017	BUD 2018
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT</b>					
Käyttö ja huolto	-105 805	-104 197	-134 210	-115 616	-125 000
Ulkoalueiden hoito	-2 504	-9 752	-14 585	-6 006	-10 000
Lämmitys	-136 652	-126 366	-186 726	-223 566	-227 000
Vesi ja jätevesi	-14 378	-18 374	-21 421	-18 160	-19 000
Sähkö	-2 058				
Jätehuolto	-9 233	-8 283	-7 839	-7 420	-8 000
Kiinteistövero yht.	-76 814	-76 666	-86 260	-85 350	-85 350
Muut hoitokulut	-3 716	-9 166	-1 129	-3 724	-2 000
<b>Hoitokulut yhteensä</b>	<b>-351 159</b>	<b>-352 804</b>	<b>-452 170</b>	<b>-460 021</b>	<b>-476 530</b>

Em. hoitokulut eivät sisällä vakuutuksia eikä korjauksia. Vuokralaisen pyynnöstä tehtävät muutos- ja korjaustyöt ovat täysimääräisesti vuokraaikutteisia ja niistä sovitaan erikseen (vuokrasopimus § 9.2)

## Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy

Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy on Pohjois-Euroopan johtava tutkimus- ja teknologiayhtiö, joka tuottaa kansainvälistä kilpailukykyä lisääviä tutkimus- ja innovaatiopalveluita yrityksille ja julkiselle sektorille.

Jyväskylän toimipiste on VTT:n neljänneksi suurin. Sen ydinosaamisalueita ovat paperinvalmistusprosessit ja bioenergia-alueen tutkimus. Rakennus pitää sisällään kaksi erittäin merkittävää paperinvalmistuksen ja bioenergian tutkimusympäristöä. VTT ilmoitti marraskuussa 2016 investoivansa miljoonia kuitututkimuksen kehittämiseen Jyväskylässä.



## Liitteet (kts [www.senaattimyy.fi](http://www.senaattimyy.fi))

Asemakaava  
Kiinteistörekisteriote  
Lainhuutotodistus  
Rasitustodistus  
Pohjapiirustukset  
Vuokrasopimus VTT 25.2.2016  
Muutosliite vuokrasopimukseen 18.12.2017  
Vuokratut tilat ja vastuunjakotaulukko  
VTT vuokraerittely  
Rakenteiden tutkimusraportti Ramboll 5.7.2013  
Valokuvia