

TYÖ- JA ELINKEINOMINISTERIÖ

Neuvotteleva virkamies

Anu Jänkälä

Muistio

3.12.2024

Liite

TYÖ- JA ELINKEINOMINISTERIÖN ESITYS UUDENMAAN ELY-KESKUKSEN VUOKRASOPIMUKSEN HYVÄKSYMISESTÄ

Työ- ja elinkeinoministeriö esittää, että se voisi hyväksyä valtion kiinteistövarallisuuden hankinnasta, vuokraamisesta, hallinnasta ja hoitamisesta annetun valtioneuvoston asetuksen (242/2015) 2 §:n mukaisesti ELY-keskusten ja TE-toimistojen kehittämis- ja hallintokeskuksen (KEHA-keskus) ja Senaatti-kiinteistöjen välisen toimitilan vuokrasopimuksen osoitteessa Ratapihantie 7 (Pasilan virastokeskus), 00520 Helsinki. Vuokrauskohteen käyttäjä on Uudenmaan ELY-keskus.

Nykyiset toimitilat

Uudenmaan ELY-keskuksen nykyiset tilat sijaitsevat Pasilassa osoitteessa Ratapihantie 7, jossa toimistotilat sijoittuvat kiinteistön 5. ja 6. kerroksiin. Vuokrattujen tilojen määrä on noin 4 800 m² ja niiden vuosivuokra on noin 1,58 milj. euroa (alv 0 %). Toimistotilojen osuus on 3 743 m². Vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva, 12 kk irtisanomisajalla. Nykyinen vuokrasopimus tulee päättyään uuden sopimuksen alkaessa. Kiinteistön omistaa Senaatti-kiinteistöt.

Tiloissa työskentelevän henkilöstön määrä on noin 500 henkilöä. Toimistotilatehokkuus on 7,5 m²/hlö. Vuokrakustannus henkilöä kohden on noin 3 170 euroa/vuosi. Kiinteistössä toimii Uudenmaan ELY-keskuksen lisäksi Fintraffic Raide, Fintraffic Tie, Traficom, Migri, MLL, Metsähallitus, Rikosseuraamuslaitos (RISE) 25.11.2024 alkaen, SAMU, Tulli, Tukes, Valtiokonttori, Palkeet, Valtori, Vero ja Väylä.

Uudet toimitilat

Uudenmaan ELY-keskuksen uudet toimitilat ovat osa valtion palvelu- ja toimitilaverkkouudistusta, jonka tarkoituksena on luoda yksi yhteinen valtiohallinnon ja Kelan asiakaspalveluverkko vuoteen 2029 mennessä sekä tiivistää toimitilojen määrää valtion toimitilastrategian mukaisesti.

Työnteon tavat ovat muuttuneet ja sen myötä käyttöasteet ovat olleet Pasilan virastokeskuksessa keskimäärin 19 %. Lisäksi kunnalle siirtyvä TE-toimisto poistuu kiinteistöstä kaupungin tiloihin vuoden 2025 alussa, jolloin virastokeskukseen on mahdollista muodostaa valtion toimitilastrategian mukainen yhteinen työympäristö 12 virastolle.

ELY-keskuksen toimitilat sijoittuvat Pasilan virastokeskuksen yhteiseen työympäristöön 1.–6. kerroksiin. Lisäksi K1-kerrokseen tehdään yhteinen käyntiasiointipalvelu. Omien toimistotilojen tarve vähenee ELY-keskuksen nykyisiin tiloihin verrattuna noin 4 700 m².

Uudessa yhteisessä, 12 viraston työympäristössä tilaa on yhteensä noin 37 100 m², josta toimistoneliöiden osuus on 27 000 m². Henkilöstön määrä yhteensä on 5 052. Uuden ratkaisun toimistotilatehokkuus on 5,3 m²/hlö, varsinaisia työpisteitä tiloissa on 1 789 kpl ja työnteon paikkoja yhteensä 2 658 kpl.

Sopimus Senaatti-kiinteistöjen kanssa alkaa arviolta 1.1.2026, kun muutostyöt tiloissa valmistuvat. Käyttöoikeuksien hinta on yhteensä noin 598 euroa/kk/käyttöoikeus, jolloin käyttöoikeuksien vuosikustannukseksi muodostuu noin 797 000 euroa (alv 0 %). Tarkka kustannus määräytyy siinä vaiheessa, kun palveluiden hinnat sopimusten alkamisvaiheessa tarkistetaan vastaamaan toteutuneita, kilpailutettuja hintoja. Yhteiskäyttöisten toimistotilojen käyttöoikeuksien määrä tarkistetaan vuosittain todellisen käytön mukaiseksi. Käyntiasiointipalvelun kustannus määräytyy käyntiasiointimäärien perusteella. ELY-keskuksen käyttöön jää myös pieni määrä omia toimitiloja. Lisäksi vuokrasopimukseen sisältyy palvelu-, arkisto- ja varastokustannuksia vuositasolla noin 243 000 euroa.

Hanke on tarkoitus toteuttaa vaiheittain vuosina 2024–2026 siten, että sopimukset yhteisen työympäristön käytöstä allekirjoitetaan vuoden 2024 lopussa ja muutot

tapahtuvat vuosien 2025–2026 aikana. Varsinaiset rakennustyöt toteutetaan pääosin vuoden 2025 aikana vaiheistetuksi niin, ettei ulkopuolisia väistötiloja tarvita.

Muutos nykyisestä vuokrasopimuksesta uuteen vuokrasopimukseen

KEHA-keskuksen ja Senaatti-kiinteistöjen välille solmitaan valtion vuokrajärjestelmän mukainen, toistaiseksi voimassa oleva sopimus yhteisen työympäristön käytöstä, jossa uuden hinnoittelumallin mukaisesti tilojen kustannus perustuu tilojen käyttöön. Sopimusmalli yhdistää aiemmat vuokra- ja palvelusopimukset ja euroa/m² -hinnoittelun sijaan laskutusperusteena on tarvittavien käyttöoikeuksien määrä. Uudenmaan ELY-keskuksen sopimuksen Pasilan virastokeskuksen yhteisen työympäristön käytöstä arvonlisäveroton vuosikustannus on noin 1,04 milj. euroa (alv 0 %). Uuden sopimuksen myötä tilakustannukset laskevat noin 540 000 euroa/vuosi. Kymmenelle vuodelle laskettuna sopimuksen arvo arvonlisäveroineen on noin 13,07 milj. euroa.

Vuokrasopimus tehdään toistaiseksi voimassa olevaksi arviolta 1.1.2026 alkaen. Sopimus yhteisen työympäristön käytöstä on valtion vuokrajärjestelmän mukaisesti omakustannusperusteinen, molemminpuolisella 12 kk:n irtisanomisajalla.

Esitys

Edellä mainitun perusteella työ- ja elinkeinoministeriö pitää perusteltuna esittää KEHA-keskuksen ja Senaatti-kiinteistöjen välisen toimitilan vuokrasopimuksen hyväksymistä Uudenmaan ELY-keskuksen toimitilojen osalta.