22.6.2021

MAAHANMUUTTOVIRASTON HELSINGIN VASTAANOTTOKESKUKSEN TOIMITILAHANKE

1. Tausta

Maahanmuuttovirasto (jäljempänä Migri) ohjaa ja suunnittelee turvapaikanhakijoiden ja tilapäistä suojelua saavien vastaanoton käytännön toimintaa. Maahanmuuttovirasto ylläpitää vastaanottokeskuksia sekä omana toimintana (Oulun ja Joutsenon transit-vastaanottokeskukset) että välillisesti ostopalveluina (tällä hetkellä 22 vastaanottokeskusta + 6 alaikäisyksikköä). Lisäksi Migri ylläpitää ulkomaalaisten säilöönottoyksiköitä, joista Helsingin säilöönottoyksikkö on oma itsenäinen yksikkönsä ja Joutsenon säilöönottoyksikkö organisatorisesti osa Joutsenon vastaanottokeskusta.

Kiinteistö/Kohde
Helsingin kaupungin vuodesta 1995 ylläpitämä Helsingin vastaanottokeskus on ollut turvapaikanhakijoiden modernin vastaanottohistorian aikana merkitykseltään monessa suhteessa yksi tärkeimmistä turvapaikanhakijoiden vastaanottokeskuksista Suomessa. Maahanmuuttoviraston ja kaupungin välillä on keskuksen ylläpitämisestä voimassa määräaikainen sopimus, joka päättyy 24.10.2021 eikä sen jatkamiselle ole enää edellytyksiä, koska hankintalain mukaista suorahankintaa Helsingin kaupungilta ei voida tehdä. Helsingin vastaanottokeskuksen toiminta siirretään valtion omaksi toiminnaksi 25.10.2021 alkaen. Samalla Helsingin säilöönottoyksikkö ja Helsingin vastaanottokeskus yhdistetään Migrin ylläpitämän Helsingin vastaanottokeskuksen osastoiksi.

Helsingin vastaanottokeskus toimii nykyisellään Helsingissä kahdessa toimipisteessä: vastaanottokeskus asuntoloineen toimii osoitteessa Uudenmaankatu 24 ja yksityisesti majoittuneiden turvapaikanhakijoiden palvelupiste osoitteessa Niittylänpolku 10, samassa kiinteistössä kuin Helsingin säilöönottoyksikkö. Senaatti ei ole kyennyt osoittamaan varteen otettavaa, toimintaan sopivaa, uutta toimitilaa niin, että Migrin ylläpitämä vastaanottokeskus olisi voinut aloittaa uusissa tiloissa 25.10.2021. Tulevaisuudessa Helsingin vastaanottokeskuksen tulevan toimitilan tulisi sijaita hyvien julkisten liikenneyhteyksien varrella Helsingissä. Suunnittelussa olevan uuden v. 2026 käyttöönotettavan toimitilan on määrä korvata sekä Uudenmaankadun että Niittylänpolun toimipisteet niin, että sekä vastaanottokeskus että yksityismajoittujien palvelupiste toimisivat samassa kiinteistössä.

Kyseessä oleva toimitilahanke koskee Helsingin vastaanottokeskuksen Uudenmaankadun-toimipisteen vuokrausta.

Vuokrasopimus
Kiinteistön omistaja on A. Ahlström Kiinteistöt Oy. Senaattikiinteistöt toimii päävuokralaisena ja jälleenvuokraa tilat Maahanmuuttovirastolle. Senaatti-kiinteistöjen ja A. Ahlström Kiinteistöt Oy:n välisen vuokrasopimuksen mukaisesti A. Ahlström Kiinteistöt Oy on sitoutunut tämän sopimuksen vuokranantajan vastuulle määriteltyihin sopimusvelvoitteisiin. Sekä Ahlströmin ja Senaatin välinen että Senaatin ja Migrin välinen vuokrasopimus on allekirjoitettu 11.5.2021. Sopimukset on allekirjoitettu ehdollisena siten, että sopimukseen sitoutumiseksi tulee olla valtioneuvoston raha-asiainvaliokunnan puolto sekä sisäministeriön lupa.

Vuokrasopimus on määräaikainen (2+1+1vuotta), vuokranmaksu alkaisi 25.10.2021 ja päättyy 31.12.2025. Vuokrasopimus on määräaikainen, koska Migrin tavoitteena on saada siirrettyä sekä Helsingin vastaanottokeskus että Helsingin säilöönottoyksikkö uusiin tiloihin vuoden 2026 alusta.

2. Hankkeen eteneminen ja vaihtoehtojen selvitys

Migri ja Senaatti ovat yhdessä tarkastelleet Helsingin vastaanottokeskuksen toimitilakysymystä vuodesta 2019. Eri vaihtoehtojen tarkastelun jälkeen päädyttiin siihen, että Helsingin vastaanottokeskuksen toiminta tulee sen strategisen painoarvon johdosta olla jatkossa valtion omaa toimintaa osana Maahanmuuttovirastoa.

Senaatti ei ole kyennyt osoittamaan varteen otettavaa, toimintaan sopivaa, uutta toimitilaa niin, että Migrin ylläpitämä vastaanottokeskus olisi voinut aloittaa uusissa tiloissa 25.10.2021. Näin ollen Senaatti ja Migri ovat – samalla kun on haettu uutta soveltuvaa toimitilaa - neuvotelleet myös Helsingin vastaanottokeskuksen nykyisen toimitilan vuokranantajan kanssa toiminnan jatkumisesta ko. Uudenmaankadun kiinteistössä 24.10.2021 jälkeenkin. Neuvotteluissa on ollut kyse tilapäisestä, maksimissaan n. 4 vuoden (2+1+1 vuotta) ratkaisusta, jonka aikana haetaan ja toteutetaan tuleva pysyvämpi tilaratkaisu. Tätä tilapäistä ratkaisua on puoltanut tässä pakottavassa tilanteessa myös se, että vuokranantaja on joustanut jatkovuokrasopimuksen ehdoissa mm. alentamalla pääomavuokran tasoa merkittävästi.

Hankkeen hyödyt

Helsingin vastaanottokeskus on turvapaikanhakijoiden valtakunnallisen vastaanottojärjestelmän kannalta yksi tärkeimmistä yksiköistä ja sillä on maan keskeisimmän maahantuloalueen transit-toimijana suuri strateginen merkitys, paitsi turvapaikanhakijoiden vastaanottojärjestelmälle, myös sujuvan turvapaikkatutkinnan ja vastaanottovalmiuden kannalta. Helsingin vastaanottokeskus vastaa Helsingin alueelle yksityisesti majoittuneiden turvapaikanhakijoiden lakisääteisistä muista palveluista kuin majoitus, mistä johtuen se on asiakasmäärältään maan ylivoimaisesti suurin vastaanottoyksikkö. Hankkeen toteutuessa Migri voi jatkaa Helsingin vastaanottokeskuksen toimintaa ja palvelutuotantoa valtion toimintana. Samalla Senaatti ja Migri voivat edistää Helsingin vastaanottokeskuksen uuden, pysyvämmän toimitilan ratkaisua.

Hankkeen toteutustapa

Helsingin vastaanottokeskuksen toiminta siirtyy Migrille liikkeenluovutuksena. Hankkeelle on perustettu projektiryhmä ja ohjausryhmä Maahanmuuttovirastoon. Yksityisesti majoittuneiden turvapaikanhakijoiden palvelupisteen (os. Niittylänpolku 10) vuokraus kustannuksineen on siirretty jo aiemmin Migrin vastuulle.

Uudenmaankadun kiinteistön omistaja (A. Ahlström Kiinteistöt Oy) suunnittelee ja toteuttaa ennen vuokra-ajan alkua tiloissa korjaustöitä. Korjaukset perustuvat Vahasen 2.4.2020 päivättyyn tutkimusselostukseen. Korjaukset rajoittuvat havaittuihin terveyshaittaa mahdollisesti aiheuttaviin puutteisiin ja vikoihin. Vuokranantaja on sitoutunut käynnistämään kustannuksellaan muutostöiden suunnittelun välittömästi vuokrasopimuksen allekirjoituksen jälkeen. Korjaustyöt suoritetaan vaiheittain, siten että vuokralaisen toiminta kohteessa voi jatkua. Ennen korjaustöiden aloitusta järjes-

tetään sopimusosapuolten välillä kokous, jossa määritellään mahdolliset korjauksen yhteydessä suoritettavat, vuokralaisen toivomat ja kustantamat korjaustyöt. Vuokralainen maksaa esittämänsä ja tilaamansa lisätyöt vuokranantajalle kertasuorituksena työn valmistuttua tai investointivuokrana tasaerin kuukausittain jaettuna koko vuokra-ajalle. Osapuolet sopivat lisätöiden tilauksen yhteydessä kumpaa maksutapaa sovelletaan.

Maahanmuuttovirasto on arvioinut, että kiinteistön korjauksiin osallistuminen, turvatekniikan parannukset sekä tietoliikenneyhteyksien lisäykset aiheuttaisivat noin 150 000 euron kertaluontoiset kustannukset. Kertaluontoiset kustannukset katetaan Maahanmuuttoviraston toimintamenoista.

3. Vuokrasopimusten taloudelliset vaikutukset

Toimitilojen kokonaispinta-ala on yhteensä 3 208 m². Tiloista maksetaan pääomavuokraa ja ylläpitovuokraa. Vuokrasuhteen alkaessa pääomavuokra on 85 845 €/kk. Kulloinkin sovellettavan (indeksitarkistetun) pääomavuokran määrästä tehdään vuokrasuhteen aikana alennus seuraavasti:

- 25.10—31.12.2021 Alennus 20%: kokonaisvuokra 242 800 euroa
- 1.1.2022-31.12.2022 Alennus 20%: kokonaisvuosivuokra 1 103 600 euroa
- 1.1.2023-31.12.2023 Alennus 30%: kokonaisvuosivuokra 1 000 600 euroa
- 1.1.2024-31.12.2024 Alennus 40%: kokonaisvuosivuokra on 897 600 euroa
- 1.1.2025-31.12.2025 Alennus 40%: kokonaisvuokra 897 600 euroa

Hoito- ja ylläpitokustannusten korvauksen määrä vuokralaiselta vuokranantajalle on vuokrasuhteen alkaessa 23 295 €/kk (7,12 €/m2/kk) perustuen vuoden 2020 kustannustasoon, johon lisätään kulloinkin voimassa olevan arvonlisäverokannan mukainen arvonlisävero. Hoito- ja ylläpitokustannusten korvauksen tarkoituksena on kattaa vuokralaisen suhteellinen osuus kiinteistön todellisista toimitilakustannuksista, vuosikorjauksista ja ylläpidosta, mukaan lukien vuokrauskohteen kiinteistölle kertyvä kiinteistövero ja vakuutusmaksu sekä tekninen isännöinti ja korvaus taloushallinnosta.

Toiminnan siirtyessä ajalta 25.10.2021-31.10.2021 pääomavuokraa maksetaan 19 384 € sekä ylläpitovuokraa 5 155 €.

Arvioitu kokonaisvuokra sopimuskaudelle on yhteensä noin 5 136 000 € (sisältäen alv. 24 % 994 000 eur). Vuokraan ja erilliskorvauksiin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero. Vuokralaisella ei ole tilojen ennallistamisvelvollisuutta vuokrasuhteen päättyessä.

Helsingin vastaanottokeskuksen toiminnan siirron kustannusvaikutukset

Helsingin vastaanotto keskus siirtyy valtion vastaanottokeskukseksi 25.10.2021. Valtion vuoden 2021 talousarvioon on sisällytetty toiminnan siirron edellyttämä 0,873 milj. määrärahasiirto momentilta 26.40.21 (Pakolaisten ja turvapaikanhakijoiden vastaanotto) momentille 26.40.01 (Maahanmuuttoviraston ja valtion vastaanottokeskusten toimintamenot). Kehyspäätöksessä 2022-2025 on määrärahasiirrot 4,9 milj. vuosille 2022-2023 ja 5,1 milj vuosille 2024-2025. Talousarviossa tehdyllä määrärahasiirrolla katetaan myös muita kuluja kuin tilojen vuokra. Määrärahatarve nousee kehyskauden lopulla, koska vastaanottokeskuksen nykyiset tilat joudutaan korvaamaan uusilla tiloilla, mikä lisää kustannuspaineita.

4. Käsittelytarve

Valtioneuvoston määräys (VM 3.1.2002 N:o TM 021) asioiden käsittelystä valtioneuvoston raha-asiainvaliokunnassa, kohta 2.1.3. Valtioneuvoston asetus valtion kiinteistövarallisuuden hankinnasta, hallinnasta ja hoitamisesta (1070/2002).