



21.06.2021

Asia/12

§ 490

Tilojen vuokraaminen osoitteesta Malminkatu 34 kaupunginkanslian elinkeino-osaston käyttöön

HEL 2021-007229 T 10 01 04

Päätös

Kaupunginhallitus päätti vuokrata Erikoissijoitusrahasto eQ yhteiskuntakiinteistöltä osoitteessa Malminkatu 34 sijaitsevat 3 000 m² laajuiset toimistotilat kaupunginkanslian elinkeino-osaston käyttöön liitteenä olevan 18.6.2021 päivätyn hankesuunnitelman mukaisesti siten, että määräaikaiselta 10 vuoden vuokra-ajalta maksettavien arvonlisäverottomien vuokrien kokonaissumma on yhteensä enintään 9 371 100 euroa. Lisäksi kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan asikkuusyksikkö 3:n yksikön päällikön allekirjoittamaan vuokrasopimuksen Erikoissijoitusrahasto eQ yhteiskuntakiinteistöjen kanssa sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi
Mervi Alaluusua, johtava asiantuntija, puhelin: 040 5420414
mervi.alaluusua(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Malminkatu 34 210618
- 2 Hankesuunnitelman liitteet Malminkatu 34

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote
Vuokranantaja

Otteen liitteet
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



Tarve

Helsingin kaupunki on ajalla 1.3.2021-30.6.2023 mukana työllisyyden kuntakokeilussa, jolloin kaupunki saa työ- ja elinkeinotoimistolta laajoja vastuualueita hoidettavakseen. Tämä tarkoittaa kaupungille noin 50 000 asiakasta, pääpainotuksena nuoret, vieraskieliset ja haastavammassa työmarkkina-asemassa olevat helsinkiläiset työnhakijat. Valtiolta siirtyä kokeilun ajaksi kaupungille asiakaskunnan mukana noin 230 työntekijää. Tämä henkilöstö tekee asiakaspalvelutyötä, joka on tilaintensiivistä.

Työllisyyden kuntakokeilun käytettävissä ovat tällä hetkellä kaupungin nykyiset työllisyyspalveluiden tilat (Viipurinkatu 2, Runeberginkatu 5 ja Fredrikinkatu 48). Lisäksi asiakaspalvelun käytössä ovat Itäkeskuksen TE-toimisto (Asiakkaankatu 3) kokonaisuudessaan sekä Pasilan TE-toimistolta (Ratapihantie 7) yhteiskäyttömahdollisuus pieneltä osaltaan. Nämä tilat eivät sellaisenaan riitä palvelemaan koko työllisyyden kuntakokeilun tarpeita Helsingissä. Palvelumalli edellyttää riittävän määrän työhön soveltuvia tiloja. Tilat vuokrataan 10 vuoden määräaikaisella sopimuksella, sillä elinkeino-osasto tarvitsee tiloja vuonna 2023 päättyvän työllisyyden kuntakokeilun jälkeen. Kokeilun päättyessä vuonna 2023 on odotettavissa pysyväismalliin siirtyminen, mikä vakinaistaa työllisyyspalveluiden laajuuden nykyistä suurempana. Mallin vakinaistamista koskeva lainvalmistelu on työ- ja elinkeinoministeriössä vireillä.

Kaupungin työllisyyden hoidon velvoite jatkuu myös tilanteessa, mikäli pysyväismalli ei toteutuisi ja työllisyyden kuntakokeilu päättyisi vuonna 2023. Ennen kokeilun alkua kaupungin työllisyyspalveluissa työskenteli 118 kaupungin työntekijää työllisyydenhoidon palveluissa. Jos kokeilun jälkeen toimintamalli ei siirry pysyväismalliksi, voidaan kaupungin työllisyydenhoidon kokonaisuus kuitenkin keskittää kokonaisuudessa Malminkatu 34:n uuteen toimipaikkaan. Tämä on kustannustehokasta, kun otetaan huomioon toimipaikkojen kalustaminen, toiminnan resursointi sekä tukipalveluiden järjestäminen yhteen osoitteeseen entisen neljän toimipaikan sijaan.

Vaihtoehtoiset tilat

Kaupunkiympäristön toimiala on etsinyt yhteistyössä kaupunginkanslian kanssa sopivia tiloja. Vaihtoehtoisia tiloja tarkasteltiin muun muassa osoitteista Elimäenkatu 5, Konepajankuja 1-5, Ympyrätalo, Unioninkatu 20 sekä Kaivokatu 8. Suhteessa Malminkatu 34:n tiloihin olivat muut tarkastelussa olleet tilavaihtoehdot joko soveltumattomia tai niitä pidettiin sijaintinsa vuoksi sopimattomina.

Vuokrattavat tilat

Postiosoite PL 1 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunginkanslia@hel.fi	Käyntiosoite Pohjoisesplanadi 11-13 Helsinki 17 http://www.hel.fi/kaupunginkanslia	Puhelin +358 9 310 1641 Faksi +358 9 655 783	Y-tunnus 0201256-6	Tilinro FI0680001200062637 Alv.nro FI02012566
---	---	---	------------------------------	--



Tarvittavat tilat on tarkoitus järjestää vuokraamalla osoitteessa Malminkatu 34 sijaitsevat toimitilan yhteensä 3 000m². Tilat omistaa Erikoisjoitusrahasto eQ yhteiskuntakiinteistöt.

Tavoitteena on, että työllisyyden kuntakokeilulla on kolme vahvaa keskittymää kaupungissa, joita olisivat Itäkeskus, Pasila ja keskusta. Tämä luo hyvät edellytykset myös pysyvän mallin tilaratkaisulle jatkossa. Malminkadun tilat ovat sopivan kokoiset, helposti saavutettavissa ja tunnistettavissa katukuvassa.

Lisäksi tavoitteena uusille tiloille on ollut saavutettavuus julkisilla kulkuvälineillä sekä tilojen hyvä peruskunto ja muuton nopea aikataulu. Kaupungin omassa tilaverkossa olevia tavoitteiden mukaisia työllisyyden kuntakokeilun palveluihin soveltuvia asiakaspalvelutiloja sekä monitila-toimistoja ei ole vapaana.

Keskustan alueella toimintaan sopivien toimitilojen keskimääräinen nettiliövuokra on noin 35 euroa/m²/kk. Edellä mainitut tavoitteet saavutetaan parhaiten sijoittamalla toiminnot Malminkatu 34 kiinteistöön.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1. Hankesuunnitelman liitteet ovat liitteenä 2.

Vuokraus ulkoiselta toimijalta

Kaupunki vuokraa kaupunginkanslian käyttöön Malminkatu 34:n tilat niiden muutostöiden valmistuttua. Vuokrattavien tilojen pinta-alat ovat 2 518,50 m² toimistotilaa, 50 m² sosiaalitilaa, 185,50 m² varastotilaa sekä kellarissa sijaitsevaa toimistotilaa 246 m², eli yhteensä 3 000 m².

Vuokra jakautuu pääomavuokraan ja ylläpitovuokraan. Kaupunki suorittaa kohteen ylläpitokustannukset ylläpitovuokrana. Ylläpitovuokran määrä 6,09 euroa/m²/kk on arvio, joka tarkistetaan vuosittain. Ylläpitovuokra tasataan vuosittain perustuen toteutuneisiin ylläpitokustannuksiin.

Toimistotilojen tilavuokra on 67 470,65 euroa kuukaudessa (pääomavuokra on 20,70 euroa/m²/kk, eli 52 132,95 euroa/kk ja ylläpitovuokra 6,09 euroa/m²/kk, eli 15 337,70 euroa/kk).

Sosiaalitilojen tilavuokra on 1 339,50 euroa kuukaudessa (pääomavuokra on 20,70 euroa/m²/kk, eli 1 035 euroa/kk ja ylläpitovuokra 6,09 euroa/m²/kk, eli 304,50 euroa/kk).

Varastotilojen tilavuokra on 3 355,70 euroa kuukaudessa (pääomavuokra on 12 euroa/m²/kk, eli 2 226 euroa/kk ja ylläpitovuokra 6,09 euroa/m²/kk, eli 1 129,70 euroa/kk).



Kellarissa sijaitsevien toimistotilojen tilavuokra on 5 926,15 euroa kuukaudessa (pääomavuokra on 18 euroa/m²/kk, eli 4 428 euroa/kk ja ylläpitoavuokra 6,09 euroa/m²/kk, eli 1 498,15 euroa/kk).

Tilojen yhteenlaskettu pääomavuokra on 717 863,40 euroa vuodessa ja yhteenlaskettu ylläpitoavuokra on 219 240,60 euroa vuodessa. Kokonaisvuokra on 937 104 euroa vuodessa, mikä tarkoittaa kymmen vuoden määräajalle yhteensä noin 9 371 100 euroa. Tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaisesti pääomitettu arvonlisäveroton pääomavuokra 10 vuoden vuokra-ajalle nykyarvoon laskettuna on noin 5 541 400. Nykyarvo tarkoittaa myöhempänä ajankohtana maksettavien maksujen arvoa tarkasteluhetkellä (ts. nykyrahassa).

Vuokra-aika alkaa 1.12.2021 ja se on voimassa määräajaisesti 30.11.2031 saakka.

Edellä mainittuun vuokraan lisätään arvonlisävero. Tilavuokra on sidottu elinkustannusindeksiin. Vuokralainen vastaa omalla kustannuksellaan oman toimintansa käytössä olevien laitteiden ylläpidosta, huollosta ja korjauksista. Tilavuokra kattaa kustannukset vuokrasopimusluonnoksen liitteenä olevan vastuujakotaulukon mukaisesti. Tilojen vuokraukseen ei hankintalain 9 §:n perusteella sovelleta hankintalakia.

Vuokrasopimusluonnos on hankesuunnitelman liitteenä 4. Vastuunjakotaulukko on hankesuunnitelman liitteenä 5.

Tilojen muutostyöt

Vuokranantaja toteuttaa kustannuksellaan tiloissa käyttäjän tarpeeseen pohjautuvat muutostyöt. Suunnittelu tapahtuu vuokranantajan tilaamana yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan sekä kaupunginkanslian kanssa. Tilat vastaanotetaan vuokrasuhteen alkaessa valmiina. Vuokranantaja hakee muutostöille tarvittavan rakennusluvan.

Tilakustannus kaupunginkanslialle

Tilakustannus käyttäjälle muodostuu kaupunkiympäristön toimialan vuokranantajalle maksamista vuokrista sekä kaupunkiympäristön toimialan hallintokuluista. Tilakustannus käyttäjälle koostuu keskimääräisestä pääomavuokrasta 26,53 euroa/m²/kk, ylläpitovuokrasta 6,09 euroa/m²/kk sekä kaupunkiympäristön toimialan perimästä hallintokulusta 0,50 euroa/m²/kk. Tilakustannus käyttäjälle on yhteensä 79 592 euroa kuukaudessa, eli yhteensä noin 955 100 euroa vuodessa. Tilakustannus käyttäjälle on arvioitu enimmäisvuokra ja se tullaan määrittelemään toteutuneiden ylläpito-kustannusten mukaan.

Tilojen käyttöönottoaikataulu

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Y-tunnus	Tilinro
PL 1	Pohjoisesplanadi 11-13	+358 9 310 1641	0201256-6	F10680001200062637
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Helsinki 17	Faksi		Alv.nro
kaupunginkanslia@hel.fi	http://www.hel.fi/kaupunginkanslia	+358 9 655 783		F102012566



21.06.2021

Tavoitteena on, että tila luovutetaan elinkeino-osaston käyttöön joulukuussa 2021.

Rahoitus ja toteutus

Ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista. Vuokranantaja toteuttaa tarvittavat tilamuutostyöt. Tilojen ylläpidosta vastaa vuokranantaja.

Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 1 momentin 9 kohdan sekä kaupunginhallituksen 18.9.2017 § 865 päätöksen perusteella kaupunginhallitus on toimivaltainen päättämään vuokraamisesta, kun määräaikaisen sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo on yli 5 miljoonaa euroa, mutta enintään 10 miljoonaa euroa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi
Mervi Alaluusua, johtava asiantuntija, puhelin: 040 5420414
mervi.alaluusua(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Malminkatu 34 210618
- 2 Hankesuunnitelman liitteet Malminkatu 34

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote
Vuokranantaja

Otteen liitteet
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus