

TYÖ- JA ELINKEINOMINISTERIÖ

Neuvotteleva virkamies

Anu Jänkälä

Muistio

4.12.2024

Liite

TYÖ- JA ELINKEINOMINISTERIÖN ESITYS TURVALLISUUS- JA KEMIKAALIVIRASTON 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 Turvallisuus- ja kemikaaliviraston ja Senaatti-kiinteistöjen välisen toimitilan vuokrasopimuksen osoitteessa Ratapihantie 7 (Pasilan virastokeskus), 00520 Helsinki. Vuokrauskohteen käyttäjä on Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes).

Nykyiset toimitilat

Tukesin nykyiset tilat sijaitsevat Pasilassa osoitteessa Ratapihantie 7, jossa toimistotilat sijoittuvat kiinteistön 3. kerrokseen. Vuokrattujen tilojen määrä on noin 2 300 m² ja niiden vuosivuokra on noin 0,57 milj. euroa (alv 0 %). Toimistotilojen osuus on 1 700 m². Vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva, 12 kk irtisanomisajalla. Nykyinen vuokrasopimus tulee päätymään uuden sopimuksen alkaessa. Kiinteistön omistaa Senaatti-kiinteistöt.

Osana yhteisen työympäristön hanketta Tukes on luopunut keväällä 2024 Pasilan virastokeskuksen 4. kerroksessa sijaitsevista tiloistaan, joissa toteutettiin purkutöitä kesän 2024 aikana. Tilojen vuosivuokra oli 0,37 milj. euroa (alv 0 %).

Tiloissa työskentelevän henkilöstön määrä on noin 180 henkilöä. Toimistotilatehokkuus on 9,6 m²/hlö. Vuokrakustannus henkilöä kohden on noin 3 100 euroa/vuosi. Kiinteistössä toimii Tukesin lisäksi Fintraffic Raide, Fintraffic Tie, Traficom, Migri, MLL, Metsähallitus, Rikosseuraamuslaitos (RISE) 25.11.2024 alkaen, SAMU, Tulli, Uudenmaan ELY-keskus, Valtiokonttori, Palkeet, Valtori, Vero ja Väylä.

Uudet toimitilat

Tukesin 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, joten virastokeskukseen on mahdollista muodostaa valtion toimitilastrategian mukainen yhteinen työympäristö 12 virastolle.

Tukesin toimitilat sijoittuvat Pasilan virastokeskuksen yhteiseen työympäristöön 1.–6. kerrokseen. Lisäksi K1-kerrokseen tehdään yhteinen käyntiasiointipalvelu. Omien toimistotilojen tarve vähenee Tukesiin nykyisiin tiloihin verrattuna noin 1 480 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 380 000 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. Tukesin käyttöön jää myös pieni määrä omia toimitiloja. Lisäksi vuokrasopimukseen sisältyy palvelu-, arkisto- ja varastokustannuksia vuositasolla noin 160 000 euroa (alv 0 %).

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

Tukesin 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. Tukesin sopimuksen Pasilan virastokeskuksen yhteisen työympäristön käytöstä arvonlisäveroton vuosikustannus on noin 540 000 euroa (alv 0 %). Uuden sopimuksen myötä tilakustannukset laskevat noin 400 000 euroa/vuosi (alv 0 %). Kymmenelle vuodelle laskettuna sopimuksen arvo arvonlisäveroineen on noin 6,76 milj. euroa.

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

Esitys

Edellä mainitun perusteella työ- ja elinkeinoministeriö pitää perusteltuna esittää Tukesin ja Senaatti-kiinteistöjen välisen toimitilan vuokrasopimuksen hyväksymistä.