



20.01.2025

Asia/7

7

## V 5.2.2025, Tilojen vuokraaminen työllisyyspalveluliikelaitoksen käyttöön Itäkeskuksesta (Itäkatu 3)

HEL 2024-015522 T 10 01 02

### Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle:

Kaupunginvaltuusto päättää vuokrata liitteenä 1 olevan hankesuunnitelman mukaiset noin 4 154 htm<sup>2</sup> laajuiset tilat osoitteesta Itäkatu 3, Lakeside Aurora Oy:ltä siten, että pääomavuokrien kokonaissumma syyskuun 2024 kustannustasossa on arvonlisäverottomana noin 14 140 000 euroa laskettuna 15 vuoden vuokra-ajalle.

### Esittelijän perustelut

#### Tarve

Helsinki oli 1.3.2021 alkaen mukana valtakunnallisessa työllisyyden edistämisen kuntakokeilussa, jossa työvoimapalveluiden järjestämisvastuuta siirrettiin osittain määräaikaisella kokeilulla kaupungille. TE24-uudistuksessa julkiset työvoima- ja yrityspalvelut (TE-palvelut) siirrettiin valtion työ- ja elinkeinotoimistoilta kunnille 1.1.2025 alkaen. TE24-uudistuksen myötä Helsingin kaupungista tuli itsenäinen työvoimaviranomainen vuoden 2025 alusta lukien. Kaupunginvaltuusto on 13.3.2024 § 59 päättänyt keskushallintoon kuuluvan Helsingin kaupungin työllisyyspalveluliikelaitoksen (Työllisyyspalvelut) perustamisesta 1.1.2025 lukien. Työllisyyspalveluliikelaitos huolehtii julkisten työvoimapalveluiden tuottamisesta ja kaupungin työllisyyden edistämisestä sekä niihin liittyvästä kehittämisestä ja koordinaatiosta ja työikäisten kotoutumista edistävien palveluiden tuottamisesta.

Työllisyyspalveluiden siirryttyä kokonaisuudessaan kaupungin järjestämisvastuulle ja valtion kanssa tehdyn liikkeenluovutuksen takia on vuoden 2025 alusta alkaen Työllisyyspalveluiden käytössä viisi toimitilaa, joista yksi on kokonaisuudessaan väistötilaratkaisu ja toinen osittain väistötila. Näin monen toimipisteen ratkaisu on Työllisyyspalveluille hallinnollisesti työllistävä ja lisäksi siitä aiheutuu kertautuvia, kiinteistön ylläpitoon liittyviä kuluja. Tavoitteena on, että pitkällä aikavälillä tilaverkosto supistetaan kahteen toimipisteeseen. Toiminnan keskittäminen kahteen alueelliseen toimipisteeseen on palvelutoiminta- ja kustannustehokkaampaa. Itäkeskuskeskuksen (Itäkatu 3) toimitilan käyttöönotto mahdollistaa koko toiminnan keskittämisen kahteen osoitteeseen, Kamppiin ja Itäkeskukseen ja muista tiloista luopumisen.



Nykyinen toimipiste Itäkeskuksessa, osoitteessa Asiakkaankatu 3 soveltuu heikosti tulevan toiminnan tarpeisiin, erityisesti esteettömyyden ja tilojen toiminnallisuuden näkökulmasta. Toiminnan jatkaminen nykyisissä tiloissa vaatisi investointeja sekä tilojen laajentamista. Uuden toimipisteen kokonaistilatarve on noin 4 000 m<sup>2</sup>. Laskennallinen määrä lisätilalle kasvavan henkilöstö- ja asiakasmäärän myötä on noin 2 000 m<sup>2</sup>.

Vuoden 2024 aikana työllisyyspalveluliikelaitoksen toimintaa tarkennettiin hyödyntäen asiakkaiden työmarkkina-aseman mukaista jaottelua. Työllisyyspalveluliikelaitoksessa on kolme henkilöasiakaspalvelun ja yksi työnantajapalvelun yksikkö, joiden toimintaa tukee onnistumisen tuki -kokonaisuus. Kaikkien yksiköiden toimintaa tulee sijoittumaan Työllisyyspalveluiden asiakaspalvelun toimipisteisiin. Näin varmistetaan mahdollisimman laaja palveluiden kokonaisuus molempiin toimipisteisiin.

Työllisyyspalvelujen toimitilojen tulee olla helposti saavutettavissa ja alueelliselta sijainniltaan keskeisellä paikalla huomioiden erityisesti julkinen liikenneyhteys, kevytliikenne ja saattoliikenne. Tilojen tulee olla modernit ja talotekniikaltaan toimivat, turvalliset, esteettömät sekä helposti löydettävissä. Lisäksi tilojen tulee olla tunnistettavissa katukuvasa sekä sijaita mielellään katutasossa. Tilaratkaisun on oltava sellainen, että toimipisteestä löytyy riittävän monipuoliset asiakaspalvelun tilat kuten tilava asiakaspalveluauula, asiakastapaamishuoneita, kokous-, tapahtuma- ja koulutustilat, taustatyöntilat, etäasiakaspalvelutehtävän tilat sekä tauko- ja sosiaalitulat.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1. Hankesuunnitelman liitteet, vuokrasopimus ja sen liitteet ovat oheismateriaalissa.

## Vuokrattavat tilat

Vuokrattavat tilat sijaitsevat Itäkeskuksen kauppakeskuksessa, osoitteessa Itäkatu 3. Tilat sijoittuvat neljään kerrokseen; katutasoon sekä kolmeen yläpuoliseen kerrokseen. Tilojen yhteenlaskettu huoneistoala on 4 153,5 m<sup>2</sup>. Vuokralaisen käytössä on lisäksi kauppakeskuksen yhteiset sosiaalitulat. Tilat mahdollistavat tulevaisuudessa synergian Stoan alueen kehityksen kanssa nuorisopalveluiden osalta. Lisäksi kauppakeskus sijaintina tukee nuorten palveluiden kehittämistä Itäkeskuksessa sekä työn ulkopuolella olevien nuorten, kotoutujien ja vieraskielisten taivoittamista.

Tiloissa tehdään rakennusteknisiä töitä, toiminnallisia muutostöitä, tilojen varustelua, pintojen uusimista sekä sähkö- ja lvi-töitä. Vuokranantaja vastaa purkutöistä, korjaus- ja muutostöiden toteuttamisesta sekä kustannuksista sovitun laajuuden mukaan. Vuokranantaja vastaa käyt-



20.01.2025

Asia/7

tötarkoituksen muutoksista, mahdollisen rakennusluvan hakemisesta ja lupaehtojen noudattamisesta. Erillinen sisustussuunnittelu, irtokalustaminen, liiketilan sisäiset valvonta- ja hälytysjärjestelmät sekä antennijärjestelmä, äänentoistojärjestelmä ja valomainokset ovat vuokralaisen vastuulla. Vuokralainen vastaa myös toiminnan vaatimista viranomaisluvista.

Itiksen kauppakeskuksen tilaratkaisu kasvattaa lyhyellä aikavälillä vuokratustannuksia noin 690 000 €/vuosi ja pidemmällä aikavälillä noin 100 000 €/vuosi. Toimipisteverkoston koon muuttuessa viidestä toimipisteestä kahteen on arvioitu, että vartiointikustannuksissa, toimistosih-teeriresurssissa ja neuvonnan henkilöstömäärässä voidaan saada aikaan välittömiä ja merkittäviä säästöjä. Lyhyellä aikavälillä säästöt ovat noin 397 000 €/vuosi ja pidemmällä aikavälillä noin 494 000 €/vuosi. Pidemmällä aikavälillä säästöt ylittävät merkittävässä määrin tilavuokrien kasvun. Välittömien kustannussäästöjen rinnalla on tunnistettu myös muuta keskittämisen tuomaa hyötyä, joka liittyy esimerkiksi yhteiskäyttöisiin laitteisiin ja välineisiin, toimistotarvikkeisiin ja siivoukseen.

Työllisyyspalvelu-liikelaitoksen talousarvioesityksessä on varauduttu sekä vuokramenojen kasvuun että tilahankkeen toteuttamiseen. Työllisyyspalveluiden lakisääteisen toiminnan järjestämiseen liittyvät kulut tulevat huomioiksi valtionosuudessa.

#### Vuokra- ja investointikustannukset

Vuokrattavien tilojen huoneistoala on 4 153,5 htm<sup>2</sup>. Arvonlisäveroton pääomavuokra kustannustasossa 9/2024 on 18,36 euroa/htm<sup>2</sup> kuukaudessa. Arvonlisäveroton pääomavuokra on noin 76 259 euroa kuukaudessa ja noin 915 108 euroa vuodessa, eli 15 vuoden vuokra-ajalle yhteensä noin 13 727 000 euroa. Lisäksi varaudutaan käyttäjän erityistarpeista johtuvaan lisävuokraan 2 285 eurolla kuukaudessa, eli vuodessa 27 420 eurolla, mikä on 15 vuoden vuokraajalle noin 412 000 euroa.

Pääomavuokran määrä sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokra tarkistetaan ensimmäisen kerran syyskuussa 2026 ja tämän jälkeen aina vuoden kuluttua edellisestä tarkistusajankohdasta.

Hankkeen enimmäishinta yhteensä 14 140 000 euroa muodostuu 15 vuoden vuokra-ajalta ulos maksettavasta indeksikorjaamattomasta 13 727 000 euron pääomavuokrasta, sekä varautumisesta mahdollisiin käyttäjän toiminnallisiin muutoksiin sekä valmistelu- ja valvontakustannuksiin enintään 412 000 eurolla.



Vuokralainen ei maksa erillistä maanvuokraa eikä kiinteistöveroä, vaan pääomavuokra sisältää maanvuokran ja Helsingin kaupungille palautuva kiinteistövero sisällytetään ylläpituokraan.

Vuokranantaja vastaa kiinteistön käytettävyydestä, ylläpidosta ja korjauksista koko vuokrakauden ajan. Kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelu maksaa vuokranantajalle kokonaisvuokraa, joka koostuu pääomavuokrasta, mahdollisesta lisävuokrasta sekä toteuman mukaan maksettavasta ylläpituokrasta.

Vuokranantajalla on vastuu kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelujen järjestämisestä hankinta- ja vastuunrajataulukon mukaan, josta kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelu maksaa toteutuneiden kustannusten mukaan vuosittain tarkistettavaa ylläpituokraa. Arvioitu ylläpituokra sopimuksen alkaessa on 9,39 euroa/htm<sup>2</sup>/kk eli noin 39 000 euroa/kk. Ylläpituokraan kuuluvat kaikki tavanomaiset käyttö-, hoito- ja ylläpitokustannukset, kiinteistöhuolto, lämmitys, jäädytys, vesi- ja jätevesi, yleisten tilojen puhtaanapito, vakuutukset sekä jätehuolto ja vuosikorjaukset. Sähkö laskutetaan erikseen kulutuksen mukaan. Ylläpituokran määrä tarkistetaan kalenterivuosittain jälkikäteen. Rakentamisajan ylläpituokra jaetaan vuokranantajan kanssa vuokrasopimuksessa sovitun jaon mukaan.

Mikäli vuokranantaja toteuttaa vuokralaiselle erikseen sovittuja käyttäjäpalveluita, laskutetaan niistä syntyneet kulut toteuman mukaan erikseen.

#### Tilakustannus työllisyyspalveluliikelaitokselle

Tilakustannus käyttäjälle muodostuu kaupunkiympäristön toimialan vuokranantajalle maksamasta vuokrasta ja ylläpituokrasta sekä kaupunkiympäristötoimialan yleiskustannuksesta.

Työllisyyspalveluliikelaitoksen enimmäiskustannus muodostuu seuraavista kokonaisuuksista:

Tilakustannus käyttäjälle on 28,97 euroa/htm<sup>2</sup>/kk eli yhteensä 120 326,90 euroa/kk ja noin 1 443 923 euroa vuodessa.

Pääoma- ja ylläpituokraa tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin ja toteutuneiden ylläpitokustannusten mukaan.

#### Suunnittelu- ja rakentamisvaiheen esisopimus

Vuokranantaja vastaa valmistelusta ja rakentamisesta sekä näihin liittyvistä tehtävistä ja vastuista. Vuokranantajan kanssa tehdään suunnittelu- ja rakentamisvaihetta koskeva esisopimus.



20.01.2025

Asia/7

Hankkeen toteutuessa vuokranantajalle ei makseta vuokran lisäksi muuta korvausta suunnittelu- tai rakentamistyöstä. Mikäli vuokrasopimusta ei allekirjoiteta vuokranantajasta riippumattomista syistä, vuokranantajalla on oikeus laskuttaa esisopimuksessa sovittavaan euro-määrään asti.

#### Rahoitus ja toteutus

Ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista talousarvion kohdalta 31002 Tilat ja rakennuttaminen.

Rakentaminen voi alkaa sen jälkeen kun vuokrasopimus on allekirjoitettu. Rakentamisvaihe päättyy kohteen valmistumiseen sekä hyväksytyyn vastaanottoon ja käyttöönottoon. Hyväksytystä vastaanotosta alkaa vuokrasopimusaika.

Tavoitteena on, että yleis- ja toteutussuunnittelu sekä rakentaminen käynnistyy alkuvuodesta 2025 ja että tilat valmistuvat joulukuussa 2025. Vuokraus alkaa tammikuusta 2026. Asiakkaankatu 3, Itäkeskuksen TE-toimisto toimii väistötilana tarvittaessa uusien tilojen käyttöönottoon asti.

Tilojen vuokraus sisältyy vuoden 2025 talousarvion liitteenä olevaan vuokra- ja osakekohteiden suunnitteilla olevien uudis- ja peruskorjaushankkeiden ohjelmaan siten, että kohteen vuokra-aika on 2025–2040.

#### Valtiontukiarvio

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107(1) mukaan, jollei perussopimuksissa toisin määrätä, jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Vuokrasopimuksen valmistelun yhteydessä on arvioitu, sisältyykö vuokraan SEUT 107(1) artiklan mukaista valtiontukea. Julkisyhteisöjen toteuttamat taloudelliset transaktiot eivät anna taloudellista etua, eivätkä näin ollen ole valtiontukea, jos niissä noudatetaan tavanomaisia markkinaehtoja (Komission tiedonanto valtiontuen käsitteestä 2016/C 262/01 kohta 74). Lakeside Aurora Oy ei saa vuokrauksesta SEUT 107(1) mukaista valtiontukea, koska vuokrasopimuksen perusteella maksettava vuokra on markkinaehtojen mukainen.

#### Lausunnot



20.01.2025

Asia/7

Työllisyyspalveluiden johtajista ja päälliköistä koostuva ryhmä on arvioinut useita tarjottuja kohteita Itäkeskuksen alueelta sekä myös nykyisten tilojen laajentamista. Nykyisten tilojen laajentamiseen sekä kahteen muuhun tilaan ryhmä otti kielteisen kannan toukokuussa 2024. Toinen tila Itiksessä ei tässä vaiheessa enää ollut toteuttamiskelpoinen. Ryhmän mukaan Itäkatu 3:n vaihtoehto täyttää erinomaisella tavalla työllisyyspalveluiden toiminnalliset tarpeet lukuun ottamatta työntekijöiden omia sosiaalityiloja. Ryhmä puolsi kuitenkin tilojen vuokraamista lausunnossaan 25.9.2024.

Tilaratkaisu on kansliapäällikön 8.6.2023 allekirjoittaman tarvekuvauksen mukainen.

### Toimivalta ja päätöksen täytäntöönpano

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 1 momentin 9 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää ottaa vuokralle liikehuoneiston, kun sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo ylittää 10 miljoonaa euroa.

Kaupunginhallituksen tarkoituksena on, mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy päätösehdotuksen, valtuuston päätöksen täytäntöönpanon yhteydessä oikeuttaa työllisyyspalveluliikelaitoksen toimitusjohtaja allekirjoittamaan vuokrasopimus Lakeside Aurora Oy:n kanssa sekä teke-  
mään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Jukka-Pekka Ujula

### Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

### Liitteet

1 Hankesuunnitelma

### Oheismateriaali

1 Helsinki\_Työllisyyspalvelut\_Vuokrasopimusluonnos  
2 Liite 02 Pohjapiirros  
3 Liite 03 Vastuunjakotaulukko  
4 Liite 04 Viitesuunnitelmat\_Tilaluonnokset  
5 Liite 05 Aikataulu  
6 Liite 06 Käyttäjän tarvekuvaus  
7 Liite 07 Työllisyyspalveluiden sisäinen päätös 25.9.2024  
8 Liite 1 Vuokrasopimuksen muut ehdot  
9 Liite 6 Kustannuslaskelma  
10 Liite 7 Epävirallinen englanninkielinen käännös vuokrasopimuksesta

### Muutoksenhaku

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

Y-tunnus  
0201256-6



---

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Otteet**

**Ote**  
Vuokranantaja

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Liite 1  
Kunnallisvalitus, valtuusto