



**Työllisyys- ja kotouttamispalvelujen vuokratilojen vuokrasopimusten yhdistäminen,
lisätilojen vuokraaminen ja muutostyöt Vernissakatu 1:ssä / Erikoissijoitusrahasto EVLI
Vuokratuotto II / AK**

VD/8439/10.03.02.06/2025

AK/TH/SL/IR

Työllisyys- ja kotoutumispalveluille (TYKO) on syntynyt velvoite 30 000 asiakkaan palveluun 1.1.2025 alkaen. Asiakkaita kulkee useassa kerroksessa, mistä syntyy viiden vartijan tarve ja työturvallisuushakia. Uudessa tilajärjestelyssä käyttäjä pystyy siirtämään asiakaspalvelun ja asiakastilat kahteen kerrokseen nykyisen kolmen kerroksen sijaan. Tämän lisäksi uudet tilajärjestelyt ja muutostyöt vähentävät vartiointikuluja noin 160 000 Eurolla vuodessa. Järjestelyn myötä vanhat sopimukset (5 kpl) voidaan yhdistää yhdeksi sopimukseksi. Nykyinen vuokrattu pinta-ala on 3 338 m². Lisätilan vuokrauksen jälkeen vuokrattu pinta-ala on 3 656 m² ja vuokra on vuodessa noin 1 070 000 € + alv.

Vantaan kaupunki on vuokrannut viidellä eri vuokrasopimuksella tiloja Erikoissijoitusrahasto Evli Vuokratuotto II:n omistamasta KOy Kuriirinmuurista. Kohde sijaitsee osoitteessa Vernissakatu 1, 01300 Vantaa.

Nykyisissä tiloissa on eri aikaan vuokrattuja tiloja, joista muun muassa osa on siirtynyt kaupungille työvoimapalveluiden järjestämistä vastuu siirtäytyä valtiolta kunnille. TYKO:n palvelujärjestelyjen järkevöittämiseksi tarvitaan nykyisten tilojen lisäksi muutostöitä ja lisätiloja. Nykyiseen noin 3 338 m² pinta-alaan lisätään tilaa 318 m² 1.kerroksessa ja sovitaan vuokranantajan suorittamista muutostöistä tiloihin. Uudella vuokrasopimuksella korvataan kaikki aiemmin allekirjoitetut ja voimassa olevat vuokrasopimukset, jotka koskevat KOy Kuriirinmuurin tiloja.

Nykyiset tilat:

- 1.krs noin 297 m² toimistotila, vuokrasopimus allekirjoitettu 25.9.2020
- 2.krs sekä 4.krs yhteensä noin 1331 m² toimistotilat, vuokrasopimus allekirjoitettu 26.10.2015.
- 3.krs noin 570 m² toimistotila, vuokrasopimus allekirjoitettu 29.10.2024
- 3.krs noin 285 m² toimistotila, vuokrasopimus allekirjoitettu 20.12.2021
- 5.krs noin 855 m² toimisto-, asiakaspalvelutila, vuokrasopimus (sopimus vuokrasopimuksen siirtämisestä ja muuttamisesta) allekirjoitettu 4.11.2024

Uudet tilat:

- 1.krs toimisto- ja asiakaspalvelutilat, pinta-alaltaan noin 318 m²
- 1.krs toimistotilat, pinta-alaltaan noin 297 m²
- 2.krs toimistotilat, pinta-alaltaan noin 476 m²
- 3.krs toimistotilat, pinta-alaltaan noin 855 m²
- 4.krs toimistotilat, pinta-alaltaan noin 855 m²
- 5.krs toimisto- ja asiakaspalvelutilat, pinta-alaltaan noin 855 m²

Uudessa sopimuksessa vuokratilat ovat yhteensä pinta-alaltaan noin 3 656 m². Vuokrattujen tilojen pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu, eikä vuokran määrittelyssä ole käytetty pelkästään pinta-alaa. Vuokrasopimukseen ei sisälly pysäköintipaikkoja tai -oikeuksia.



Vanhoiden tilojen vuokratkustannukset KOy Kuriirinmuurissa vuonna 2025 ovat olleet noin 1 118 220 € ja vuonna 2026 ne olisivat olleet noin 1 024 216 €. Uuden sopimuksen myötä KOy Kuriirinmuurin vuokra tulee olemaan noin 1 062 528 € vuodessa (laskettuna 2025 budjetin mukaisella ylläpitovuokralla, joka tarkentuu vuosittain). Hintoihin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonnalisävero.

Uusi vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva kahdentoista (12) kuukauden irtisanomisajalla, kuitenkin niin, että ensimmäinen molemminpuolinen irtisanomispäivä on 4 vuoden kuluttua vuokra-ajan alkamisesta.

Tilojen (476 m², 2. Krs) osalta on sovittu, että vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva kahdentoista (12) kuukauden irtisanomisajalla, kuitenkin niin, että ensimmäinen molemminpuolinen irtisanomispäivä on 2 vuoden kuluttua vuokra-ajan alkamisesta.

Vuokrasopimuksen vuokra-aika alkaa allekirjoittamispäivästä lukuun ottamatta 1.kerroksen uutta tilaa, 318m², jonka vuokra-aika alkaa, kun tilaan tehtävät muutostyöt on saatettu valmiiksi ja tila on luovutettu vuokralaiselle.

Vanhoiden vuokrasopimusten investointivuokria ei enää laskuteta ja peritä vuokralaiselta sen jälkeen, kun tämä vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Muita vuokrasopimusehtoja:

Pääomavuokraa tarkistetaan kerran (1) vuodessa. Ensimmäinen tarkistusajankohta on 1.1.2027. Pääomavuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Perusindeksinä käytetään aina marraskuun 2025 indeksipistelukua (pisteluku 2333). Tarkistusindeksinä käytetään aina tarkistushetkellä viimeisintä tiedossa olevaa indeksipistelukua.

Pääomavuokraa tarkistetaan tarkistusajankohtana täysimääräisesti indeksin muutosta vastaavalla määrällä. Selvyiden vuoksi todetaan, että elinkustannusindeksin laskeminen (edellisen tarkistusajankohdan indeksipistelukuun nähden) ei oikeuta vuokralaista vuokranalennukseen.

Mikäli elinkustannusindeksin laskenta lakkaa tai sen käyttö korotusperusteena kielletään, käytetään vuokran korotusperusteena lakkauttamis- tai kieltopäivästä lukien korvaavaa tai elinkustannusindeksiä lähinnä vastaavaa hintojen muutosta kuvaavaa indeksiä.

Tarkistettua pääomavuokraa maksetaan vuokrasopimuksen mukaisesta tarkistusajankohdasta lukien. Vuokranantajalla on oikeus vuokrasopimuksen mukaiseen vuokrantarkistukseen, vaikka vuokranantaja ei lähettäisi ilmoitusta vuokrankorotuksesta. Vuokranantajan on kuitenkin pyynnöstä toimitettava Vuokralaiselle vuokrantarkastuslaskelma.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 10 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtävälueellaan päättää toimi-, varasto- ja huonetilojen vuokralle ottamisesta ja -antamisesta, kun toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen arvo on 48 kuukauden ajanjaksolla yli 600 000 euroa (alv 0 %) tai määräaikaisen vuokrasopimuksen arvo on yli 600 000 euroa, tai määräaikainen vuokrasopimus laaditaan yli 10 vuoden ajaksi.

Kaupunkitilalautakunta 14.1.2026 § 9

Kiinteistöjohtajan esitys:



Päätetään

- a) hyväksyä esittelytekstin mukaisesti Erikoissijoitusrahasto Evli Vuokratuotto II omistamien toimistotilojen vuokrasopimuksen pääehdot,
- b) valtuuttaa toimitilapäällikkö neuvottelemaan lopullisen vuokrasopimuksen tarkemmista ehdoista sekä tekemään ja allekirjoittamaan lopullisen vuokrasopimuksen, ja
- c) todeta, että lopullinen vuokrasopimus syntyy vasta, kun vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Tilahallinta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

Toimitilapäällikkö vs. Sari Lindqvist, puh. 043 824 8369
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)