

VUOKRASOPIMUS

Joensuun kaupunki (jäljempänä vuokralainen) ja Korhonen Yhtiöt Oy (jäljempänä vuokranantaja) ovat sopineet Joensuun kaupungin hallinnon tarvitsemien tilojen rakentamisesta ja niiden vuokraamisesta Joensuun kaupungin käyttöön, tässä sopimuksessa mainituin ehdoin.

OSAPUOLET

Vuokranantaja:

Korhonen Yhtiöt Oy

Y-tunnus 0167872-9

Lukkotie 9, 80100 Joensuu

Vuokralainen:

Joensuun kaupunki / Tilakeskus Y-tunnus 0242746-2

VUOKRATTAVA KOHDE

Osoitteeseen Torikatu 19 Joensuu, rakennetaan asuin- ja liiketalo, johon tehdään Joensuun kaupungin hallintopalveluiden käyttöön toiseen ja kolmanteen kerrokseen 3392 m² toimistotilaa. Osa tiloista voi sijaita myös katutasossa. Vuokralle tuleva neliömäärä tarkennetaan tähän sopimukseen liitettävällä pohjapiirustuksella. Tilojen koossa pyritään pääsemään 3100 m² suuruiseen tilaan, tutkimalla voiko osa tiloista sijaita eri kerroksissa. Esisopimuksen mukaan vuokratun tilan määrän tulee olla noin 3000–3500 m² suuruinen.

Vuokrakohdetta käytetään vuokralaisen toimisto- ja liiketilana.

Kaupunki on toimittanut vuokranantajalle 2 ja 3 kerroksen sisustussuunnitelmat, joiden mukaisesti vuokranantaja toteuttaa vuokraan sisältyvänä suunnitelmissa esitetyt sisäpuoliset rakennustyöt pl. irtokalustus.

Tilojen piirustukset liitetään tähän vuokrasopimukseen.

Sisustustöiden osalta todetaan, että Vuokralainen ja Vuokranantaja ovat 24.2. pidetyn palaverin muistion mukaisesti sopineet toimistosisustuksesta ja sen kustannusjaosta. Mikäli tähän muistioon tulee muutoksia, sopivat Vuokralainen ja Vuokranantaja sisustustöiden kustannuksista.

Todetaan vielä, että sisäpuoliset kiinteät asennukset jäävät vuokranantajan omaisuudeksi ja vastuulle.

VUOKRA-AIKA

Vuokrasopimus on 15 vuoden määräaikainen sopimus. Vuokra-aika alkaa 1.5.2023 ja päättyy 30.4.2038. Määräajan päättymisen jälkeen kaupungilla on mahdollisuus suorittaa välitarkastelu, jossa katsotaan, tarvitaanko vielä kaikki käytössä olleet tilat vai osa niistä. Muutoin sopimus jatkuu tämän jälkeen toistaiseksi voimassa olevana 6 kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla.

Vuokran määrä ja vuokran tarkistaminen

Vuokran määrä on neliöperusteinen. Vuokran määrä on 22,40/m²/kk (alv 0 %). Vuokra koostuu siten, että pääomavuokran suuruus on 19,50 €/m²/kk (alv 0 %) ja hoitokustannusvuokra on 2,90 €/m²/kk (alv 0 %). Neliöt tarkoittavat h-m². Vuokriin lisätään kulloinkin voimassa arvonlisävero, joka tällä hetkellä on 24 %.

Hoitokustannusten ja pääomakustannusten tarkistusperusteet

Käyttökustannuksista koostuvan vuokran perusteet muodostuvat kiinteistöyhtiön hoitokustannuksista, joita ovat esim. kiinteistövero, kiinteistön lämmitys, yleisten tilojen sähkö- ja siivouskulut, ulkoalueiden puhtaanapito ja valaistus, kiinteistövakuutus, isännöinti ja huoltoliikkeiden veloittamat palkkiot, sekä muut mahdolliset kiinteistöön kohdistuvat peruskorjausluonteiset korjaus- ja huoltokustannukset.

Käyttökustannuksista koostuva vuokra muodostuu siten, että yhtiön tilikauden yllä mainitut kustannukset jaetaan kiinteistökäytön nettoneliöllä (huoneistoneliöt) ja kerrotaan vuokratuilla neliöillä (3392 h-m²) sopimuksentekohetkellä.

Käyttökustannusten vuokrantarkistus tapahtuu kalenterivuositain. Tarkistus tapahtuu siten, että edellisen kalenterivuoden kiinteistön hoitokustannukset jaetaan kiinteistön käyttöneliöllä ja kustannuksia verrataan voimassa olevaan vuokraan ja vuokraa tarkistetaan sen mukaisesti. Ensimmäinen käyttökustannusten vuokran tarkistus tehdään 1.1.2025. Esimerkiksi ensimmäinen käyttökustannusten vuokrantarkistus tapahtuu siten että todetaan vuoden 2024 hoitokustannukset yllä mainituista eristä ja verrataan hoitokustannuksia asetettuun 2,90 euron/m²/kk/ 0 alv tavoitteeseen ja hoitokustannusvuokran tarkistus suoritetaan sen mukaisesti.

Pääomavuokra sidotaan 100 %: ti elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Perusindeksinä käytetään huhtikuun 2023 indeksiä, ja tarkistusindeksinä kunkin vuoden huhtikuun pistelukua. Vuokran tarkistukset tapahtuisivat aina vuoden alusta. Mahdollinen ensimmäinen vuokrantarkistus ajankohta olisi 1.1.2025, jolloin verrataan 4/ 2023 ja 4/2024 indeksiä keskenään. Vuokran määrää ei kuitenkaan lasketa, vaikka indeksi olisi negatiivinen. Yllä esitettyihin vuokriin lisätään kulloinkin voimassa oleva alv. Mikäli kohteen valmistuminen aikaistuu tai viivästyy jostakin syystä, sopeutetaan tarkistukset yllä mainitun tarkistuskaavan mukaisesti käytäntöön yhdessä sopien.

KÄYTTÖKORVAUKSET

Vuokralainen vastaa vuokratilojen sähköstä erillisen mittauksen mukaisesti ja tekee oman sähkösopimuksen. Muutoin vuokralaisen vastuut ja velvoitteet määritellään tämän sopimuksena liitteenä olevan vastuunjakotaulukon mukaisesti.

VUOKRAVAKUUS

Vuokralainen ei aseta vakuutta.

RAKENNUTTAMISEEN LIITTYVIÄ ASIOITA

Kiinteistöön rakennettavat autopaikat tulevat kiinteistöyhtiön omistukseen. Vuokralaisella tai osakkeenomistajalla on mahdollisuus ostaa tai vuokrata vapaana olevia autopaikkoja.

Tähän vuokrasopimukseen ei sisälly autopaikkoja kiinteistöyhtiöstä.

Rakennuskustannukset eritellään siten, että niistä voidaan osoittaa, mitkä kustannukset kohdistuvat tällä vuokrasopimuksella vuokrattuihin tiloihin.

HANKKEEN AIKATAULU

Vuokranantaja on käynnistänyt korttelin 39 asemakaavan muutoksen, joka valmistunee kesäkuussa 2021.

Asemakaavan mahdollinen viivästyminen ei johda sanktioihin ei vuokralaisen eikä vuokranantajan puolelta.

Rakennustyöt tulisi aloittaa elokuussa 2021. Tilojen tulisi olla valmiit ja käyttöön otettavissa vuoden 2023 huhtikuussa.

Tähän vuokrasopimukseen liitteeksi liitetään pohjapiirustukset vuokralaisen käyttöön tulevista tiloista.

ERIMIELISYYDET

Tässä sopimuksessa noudatetaan muutoin lakia liikehuoneistojen vuokraamisesta.

Mahdollisissa riitatilanteissa osapuolet pyrkivät pääsemään sopuun neuvottelemalla. Ellei sopimukseen päästä tässä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet käsitellään Pohjois-Karjalan käräjäoikeudessa.

Joensuussa _____.____2021

Korhonen Yhtiöt Oy

Pertti Korhonen

Joensuun kaupunki

Timo Korhonen

VASTUUNJAKOTILUUKKO	TOIMENPIDE	KOY	V	V = Vuokralainen KOY= Vuokranantaja
RAKENNUSTEKNISET OSAT				
POHJARAKENTEET	Korjaustyöt	x		
ULKOVARUSTEET	Maalaustyöt	x		
	Korjaustyöt	x		
	Huoltotyöt ja puhtaanapito	x		
ANTURAT JA PERUSMUURIT	Peruskorjaus	x		
	Kunnossapito	x		
	Puhtaanapito	x		
ALAPOHJAN RAKENTEET	Peruskorjaus	x		
	Maalaustyöt, vuokralaisen aiheuttama tarve		x	
	Lattiapinnoitteen paikkakorjaus, vuokralaisen aiheuttama tarve		x	
	Kunnossapito		x	
	Lattiapinnoitteen uusiminen	x		
VÄLIPOHJAN RAKENTEET	Peruskorjaus	x		
	Huoltomaalaus, vuokralaisen aiheuttama tarve		x	
	Alakaton pinnoitteen huoltokorjaus	x		
	Lattiapinnoitteen huoltokorjaus, vuokralaisen aiheuttama tarve		x	
	Kunnossapito		x	
ULKOSEINIEN RAKENTEET	Peruskorjaus	x		
	Ylläpitokorjaus	x		
	Kunnossapito	x		
VÄLISEINIEN RAKENTEET	Peruskorjaus	x		
	Vuosikorjaus	x		
	Ylläpitokorjaus, vuokralaisen aiheuttama tarve		x	
	Kunnossapito		x	
SISÄISET PORTAAT	Peruskorjaus	x		
	Kunnossapito		x	
	Sivous		x	
	Ylläpitokorjaus	x		
YLÄPOHJAN RAKENTEET JA VESIKATE	Peruskorjaus			
	Kunnossapito	x		
	Ylläpitokorjaus	x		
	Pinnoitteen tai eristeen paikkaustyöt	x		
	Vuokralaisen aiheuttamat paikkaustarpeet		x	
SAVUPÖISTOLUUKUT	Peruskorjaus	x		
KATTOIKKUNAT	Kunnossapito	x		
	Ylläpitokorjaus	x		
	Kattoikkunat/savunpoisto testaus	x		
IKKUNAT	Peruskorjaus	x		
	Sisäpuoliset maalaustyöt, paikkamaalaus, vuokralaisen aiheuttama tarve		x	
	Sisäpuoliset maalaustyöt, paikkamaalaus, vuosikorjaustarve	x		
	Tiivistykset, yksittäiset ikkunat	x		
	Helojen korjaus (yksittäiset)	x		
	Helojen voitelu	x		
	Rikkoutuneiden lasien vaihto, vuokralaisen aiheuttama tarve		x	
	Rikkoutuneiden lasien vaihto, vuosikorjaustarve	x		

VASTUUNJAKOTAUUKKO	TOIMENPIDE	KOY	V	V = Vuokralainen
ULKO-OVET	Peruskorjaus	x		
	Maalaustyöt, paikkamaalaus, vuokralaisen aiheuttama tarve		x	
	Maalaustyöt, paikkamaalaus, vuosikorjaustarve	x		
	Tiivistykset	x		
	Helojen ja lukkojen korjaus	x		
	Helojen ja lukkojen voitelu	x		
	Rikkoutuneiden lasien ja potkupeltien vaihto, vuokralaisen aiheuttama tarve		x	
	Rikkoutuneiden lasien ja potkupeltien vaihto, vuosikorjaustarve	x		
SISÄOVET	Peruskorjaus	x		
	Maalaustyöt, paikkamaalaus, vuokralaisen aiheuttama tarve		x	
	Maalaustyöt, paikkamaalaus, vuosikorjaustarve	x		
	Helojen ja lukkojen korjaus	x		
	Helojen ja lukkojen voitelu	x		
	Rikkoutuneiden lasien ja potkupeltien vaihto, vuokralaisen aiheuttama tarve		x	
	Rikkoutuneiden lasien ja potkupeltien vaihto, vuosikorjaustarve	x		
SISÄPUOLISET PINTARAKENTEET	Paikkauskorjaukset, vuokralaisen aiheuttama tarve		x	
	Paikkauskorjaukset, vuosikorjaustarve	x		
	Peruskorjaus	x		
KALUSTEET JA VARUSTEET	Huollot		x	
	Vuokralaisen omaa toimintaa palvelevat		x	
			x	
			x	
ULKOPUOLISET PINTARAKENTEET	Peruskorjaus			
	Kunnossapito	x		
	Ylläpitokorjaus	x		
OPASTEET/MAINOSTAULUT	Perushankinta, vuokralaisen opasteet		x	
	Korjaus ja huolto, vuokralaisen opasteet		x	
	Perushankinta, vuokranantajan mainostaulut	x		
	Korjaus ja huolto, vuokranantajan mainostaulut	x		
LVI-LAITTEET				
	LVI- JA SÄHKÖJÄRJESTELMÄT			
	Vuokralaisen aiheuttamista tilan muutoksista johtuvat muutos- ja säätötoimenpiteet		x	
	Vikailmoitukset kiint. hoitohenkilökunnalle koy:n vastuuseen kuuluvista vuodoista, toimintahäiriöistä ym.viivyttelemättä (havaitsemansa viat)		x	

VASTUUNIAKOTAUUKKO	TOIMENPIDE	KOY	V	V = Vuokralainen
LVI-JÄRJESTELMÄT	määräaikaistarkastukset			
		X		
	Järjestelmien paineastia-, öljysäiliö-, yms. viranomaistarkastukset	X		
PUTKIVERKOSTOT	Tilojen ja järjestelmien pumppujen, venttiilien ja putkistovarusteiden laaja uusiminen (peruskorjaus)	X		
	Tilojen ja järjestelmien pumppujen, venttiilien ja putkistovarusteiden korjaukset ja huollot ja yksittäiset uusimiset	X		
	Putkiverkostojen tiiviyn, täytösmäärien ja paineiden sekä mudan erottimien puhdistus ja varolaitteiden toiminnan tarkistus määrävälelin	X		
	Aiheettomasti talvella pitkään avoimena olevien ulko-ovien ja -ikkunoiden aiheuttamien jäätyksen ja vesivahinkojen korjaukset		X	
	Putkiverkostojen peruskorjaus ja uusiminen	X		
LÄMMITYS	Lämmönjakokeskuksen huolto	X		
	Lämmönjakokeskuksen vikakorjaus	X		
	Pattereiden ja konvektoreiden puhdistus	X		
	Pattereiden ja konvektoreiden ilmanpoisto	X		
	Pattereiden tai putkistojen jäätyksen aiheuttama uusiminen ja korjaus, rakenteellinen vika (esim. puutteellinen lämmöneristys)	X		
	Vuokralaisen tuotannuksesta johtuva pattereiden tai putkistojen jäätyksen aiheuttama uusiminen tai korjaus		X	
	Lämmönjakokeskuksen peruskorjaus	X		
	Lämmönjakokeskuksen kunnossapito ja osien uusiminen	X		
	Sähkölaitteiden korjaus	X		
	Lämmönsiirtimien korjaus tai vaihto	X		
	Sähköpattereiden korjaus	X		
	Tuulikaappien kiertoilmakojeiden korjaukset ja jäätyiskorjaukset	X		
VESIJOHDOT	Hanojen sekoittajien korjaukset ja yksittäiset uusimiset	X		
	Hanojen ja sekoittajien laajamittainen uusiminen	X		
	Putkistojen jäätyksen aiheuttama uusiminen ja korjaus, rakenteellinen vika (puutteellinen suojaus)	X		
	Vuokralaisen tuotannuksesta aiheutunut putkistojen jäätyksen aiheuttama uusiminen ja korjaus		X	
VIEMÄRIT	Rasvan- ym. erottimien tyhjennys		X	
	Pumppaamojen huolto	X		
	Vesikatkojen sadevesikaivojen puhdistus	X		
	Pihojen sadevesikaivojen puhdistus	X		
	Pohjaviemärin huuhtelu, vuokralaisen aiheuttama tarve		X	
	Pohjaviemärin huuhtelu, vuosikorjaustarve	X		
	Viemärien tukkeumien aukaisu ja huuhtelu, sekä avaamisen johdosta aiheutuvat korjaukset		X	
	Vesirännin jäätyksen aiheuttamat korjaukset	X		
	Peruskorjaus/Uusiminen	X		
ILMANVAIHTO	Ilmanvaihtokoneiden kunnossapito ja määräaikaishuolto	X		
	Pyrylumen poisto	X		
	Ulkosäleikköjen verkkojen kausipuhdistus	X		
	Suodattimien vaihto ja uusiminen	X		
	Sisäpuolinen puhdistus (tulo -ja poistoventtiilit)		X	
	Laakereiden voitelu/vaihto, vuokralaisen aiheuttama tarve	X		
	Laakereiden voitelu/vaihto, vuosikorjaustarve	X		
	Kiilalahinojen säätö ja vaihto, vuosikorjaustarve	X		
	Ilmanvaihtokanavien nuohous, viranomaismääräysten mukainen määräaikainen nuohous	X		
	Kiertoilmalämmittimien huolto ja pienkorjaus	X		
	Peruskorjaus/uusiminen	X		

VASTUUNIAKOTAUUKKO	TOIMENPIDE	KOY	V	V= Vuokralainen
LÄMMÖNTALTEENOTTOLAITTEET	Peruskorjaus/uusiminen	x		
	Lämmöntalteenottolaitteiden kunnossapito ja määräaikaishuolto	x		
	Glykoliverkostojen liuospitoisuuden tarkistus /liuoksen vaihto/liuoksen lisäys	x		
	Pyörivien lämmöntalteenottolaitteiden hinnan säätö/vaihto	x		
	Lämmönsiirtopintojen puhdistus	x		
RAKENNUSAUTOMAATIO	Rakennusautomaatiolaitteiden kunnossapito ja määräaikaishuollot	x		
	Ohjaus- ja hälytyspisteiden koestus	x		
	Asetusarvojen tarkitus ja antureiden sekä mittareiden puhdistus ja kalibrointi	x		
	Säätöpiirien stabiilisuuden tarkistus	x		
	Toimintalaitteiden kunnan ja tiliviiden tarkistus	x		
	Peltimoottoreiden jousipalautusten koestus sekä vivustojen välysten säätö	x		
	Aikaohjelmien kesä-/talviaikasiirrot (elleivät automaattisia)	x		
	Siirtyvien arkipyhien yms. ohjelmointi	x		
	Peruskorjaus	x		
	Ohjelmistojen päivitykset	x		
	Ohjelmistojen laajennus	x		
	Ohjelmistojen laajennus, vuokralaisen tarve		x	
PALONTORJUNTA	Palopostien ja käsisammuttimien määräaikaistarkastukset	x		
	Palopostien peruskorjaus/uusiminen	x		
	Palonilmaisinjärjestelmän määräaikaishuollot ja koeistukset	x		
	Palonilmaisinjärjestelmän laajennus (vuokralaisen tarve)		x	
	Palonilmaisinjärjestelmän peruskorjaus/uusiminen	x		
ALAKESKUS	Jakokeskusten varokkeiden sekä merkkilamppujen vaihto	x		
	Peruskorjaus	x		
VARAVOIMALAITTEET (turvavalon järjestelmän akustot)	Kiinteistön varavoimailaitteiden ja akustojen koekäytöt sekä huollot	x		
	Vuokralaisen UPS-laitteiden huolto, korjaukset		x	
VALAISIMET	Valaisimien lamppujen ja kuristimien uusiminen, loisteputkien toimitus ongelmajätelaitokselle		x	
	Kytkimet ja säätimet, vuokralaisen aiheuttama tarve		x	
	Kytkimet ja säätimet, vuosikorjaustarve	x		
	Kaikkien valaisimien lamppujen hankinta ja vaihto		x	
	Sytyttimien ja sulakkeiden vaihdot	x		
	Ulkovalojen huolto, ylläpito, korjaus	x		
	Valaisimien peruskorjaus (laajamittainen uusiminen)	x		
TURVAVALOJÄRJESTELMÄT	Ulosohjausvalojärjestelmän ylläpito ja huolto	x		
	Ulosohjausvalojärjestelmän peruskorjaus	x		
ANTENNIJÄRJESTELMÄT	Antennilaitteiden huolto	x		
ATK-JÄRJESTELMÄT	Rakennusautomaatio- ja muiden kiinteistön yleisten atk-järjestelmien kunnossapito	x		
	Vuokralaisen atk-järjestelmien hankinta, laajentaminen, kunnossapito		x	

VASTUUNJAKOALUE	TOIMENPIDE	KOY	V	V= Vuokralainen
TURVA- JA VALVONTAJÄRJESTELMÄT	Kiinteistön turva- ja valvontajärjestelmien kuten palo- ja rikosilmoitus-, video- ja kulunvalvonta- sekä savunpoisto-, sammutusjärjestelmien ja poistumistieopastuksen kunnossapito ja määräaikaishuollot	x		
	Kiinteistön turva- ja valvontajärjestelmien kuten palo- ja rikosilmoitus-, video- ja kulunvalvonta- sekä savunpoisto-, sammutusjärjestelmien ja poistumistieopastuksen peruskorjaus/uusiminen	x		
	Vuokralaisen turva- ja valvontajärjestelmien rikosilmoitus-, video- ja kulunvalvonta järjestelmien kunnossapito ja määräaikaishuolto		x	
TEKNISET TILAT	Siivous	x		
ERIKOISLAITTEET	Vuokralaisen omaa toimintaa palvelevat laitteet, kojeet sekä järjestelmät		x	
VIRANOMAISMÄÄRÄYKSET	Rakennusvalvonta-, työsuojelu- tai pelastusviranomaisten määräyksestä tehtävät kiinteistön muutostyöt	x		
	Rakennusvalvonta-, työsuojelu- tai pelastusviranomaisten määräyksestä tehtävät kiinteistön muutostyöt, jotka johtuvat vuokralaisen toiminnasta kiinteistössä		x	
	Vuokralaisen omaa toimintaa palvelevien kokeiden ja laitteiden sekä järjestelmien viranomaismääräyksestä tehtävät korjaus- ja muutostyöt		x	
MUUT LAITTEET JA JÄRJESTELMÄT (kiinteistön omaisuus)	Peruskorjaus (kiinteistöön kuuluvat laitteet ja järjestelmät)	x		
	Huolto ja testaus kunnossapito-ohjelman mukaisesti (kiinteistöön kuuluvat laitteet ja järjestelmät, joita ei ole mainittu edellä)	x		
MUUT LAITTEET JA JÄRJESTELMÄT (vuokralaisen omaisuus)	Peruskorjaus (vuokralaisen laitteet ja järjestelmät, joita ei ole mainittu edellä)		x	
	Vikakorjaus ja kunnossapito (vuokralaisen laitteet ja järjestelmät, joita ei ole mainittu edellä)		x	
	Huolto ja testaus kunnossapito-ohjelman mukaisesti (vuokralaisen laitteet ja järjestelmät, joita ei ole mainittu edellä)		x	

