Esisopimus vuokrasopimuksesta

1. Vuokranantaja

Joensuun Yrityskiinteistöt Oy
Länsikatu 15, rakennus 4B
80110 Joensuu
y-tunnus 0168064-2

2. Vuokralainen

Joensuun kaupunki
Joensuun Tilakeskus
Muuntamontie 6, 80100 Joensuu
y-tunnus 0242746-2

3. Vuokrauksen kohde

Joensuun Yrityskiinteistöt Oy omistaa osoitteessa Pamilonkatu 9 Joensuu sijaitsevat rakennukset. Tontilla on tulipalossa säilynyt hallinosa, jossa sijaitsee erillinen toimistohuoneisto ja tontilla on lisäksi kaksi kylmävarastoa. Säilynyt hallinosa saneerataan täydellisesti ja palanut osa rakennetaan kokonaan uudestaan arkkitehtisuunnitelmien mukaisesti. Rakennusten yhteinen kerrosala on arkkitehtisuunnitelman mukaan 3268 K-m², josta teknisen tilan ja SPK:n neliöt ovat yhteensä 188 m². Lisäksi tontilla on kaksi kylmävarastoa, pinta-alat 244 m² ja 222 m². Vuokranmaksun perusteena käytetään vuokralaisen käytössä olevia lämmitettyjä neliöitä, yhteensä 3080 m². Kylmävarastojen tilat sisältyvät em. vuokraan. Kohteen säilynyt hallinosa saneerataan käyttökuntoon vuoden 2022 aikana ja uudisosa rakennetaan valmiiksi vuoden 2023 loppuun mennessä. Uudisosan tilat olisivat Hilma P-K:n Museon käytössä vuoden 2024 alkupuolella.
Vuokralaisella on tässä vaiheessa mahdollisuus osallistua rakennuksen suunnitteluun ja tuoda omia toiveitaan esille suunnittelussa. Toteutussuunnitelmien valmistumisen tavoiteaika on 31.12.2022 mennessä.

4. Vuokra-aika

Vuokrasopimus on voimassa 1.1.2024 – 31.12.2033, jonka jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana 12 kk irtisanomisajalla. Vuokralaisella on tarvittaessa mahdollisuus ottaa vuoden 2022 aikana valmistuvat saneeratut tilat käyttöönsä jo vuoden 2023 aikana. Niiden osalta vuokrasopimus astuu voimaan, kun tilat otetaan käyttöön.

5. Vuokran määräytyminen

Vuokra jakaantuu perusvuokraan, ylläpitovuokraan ja varusteluinvestointivuokraan.

Perusvuokra on 10,00 €/m²/kk (alv 0 %), jonka maksuperusteena on vuokrattavat tilat 3080 m². Perusvuokra tarkistetaan yhden kerran kalenterivuodessa kunkin vuoden maaliskuun alusta lukien. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin, jonka peruspisteluku on 1951 = 100.

Vuokra tarkistetaan ensimmäisen kerran 1.3.2025 alkaen ja sen jälkeen vuosittain maaliskuun alusta käyttäen korotuksen perusteena korotusta edeltävän vuoden lokakuun pistelukua. Vuokran korotusprosentti on sama kuin elinkustannusindeksin nousuprosentti edellisen vuoden lokakuusta tarkasteluvuoden lokakuuhun. Mikäli indeksin pisteluku on negatiivinen on vuokrankorotusprosentti yksi (1%).

Mikäli arkkitehtisuunnitelmat muuttavat tilojen kokoa vuokralaisen toivomusten mukaisesti, päivitetään vuokra neliöiden ja kustannusten mukaisesti.

Ylläpitovuokra määräytyy vuokrattavien tilojen ja ulkoalueiden mukaisista hoitokuluista, joita ovat: henkilöstökulut, hallinto, käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito, siivous, lämmitys, vesi ja jätevesi, sähkö ja kaasu, jätehuolto, vahinkovakuutukset, maanvuokrat, kiinteistövero, korjauskulut ja muut hoitokulut. Ylläpitovuokraan sisällytetään kiinteistön hoidosta aiheutuneet kustannukset todellisten kulujen mukaisesti. Ylläpitovuokra laskutetaan arvioperusteisesti kuukausittain perusvuokran yhteydessä.

Vuoden aikana liikaa maksetut ylläpitovuokrat hyvitetään tai liian vähän maksetut ylläpitovuokrat peritään seuraavan kalenterivuoden maaliskuun vuokranmaksun yhteydessä. Ylläpidon vuokraennakko on 2,50 €/m²/kk vuonna 2024. Ylläpidon vuokraennakko päivitetään vuosittain 1.3. alkaen edellisen vuoden todellisten kulujen perusteella.

Varusteluinvestoinnin vuokra määräytyy toteutuneiden kustannusten mukaan. Toteutuneille kustannuksille lasketaan 4%:n korko 10 vuoden ajalle annuiteettilaskelmalla (ohjelma). Kustannusarvio varusteluinvestoinnille 500 000 €, korko 4 %, maksuaika 10 vuotta. Kuukausivuokra 5 062 €, (alv 0%) Lopullinen vuokra täsmätään toteutuneisiin kustannuksiin.

Perusvuokraan, ylläpitovuokraan ja varusteluinvestoinnin vuokraan lisätään arvonlisävero.

Kokoelmakeskus (max. vuokra)	**laajuus m^2**	**vuokra e/m^2/kk**	**vuokra €/kk**	**vuokra €/vuosi**	**vuokra 10 v €**	**tarkastusehto**
perusvuokra (pääomavuoka)	3 080	10,00	30 800	369 600	3 696 000	elinkustannusindeksi 1951=100 tai + 1 %
ylläpito (hoitovuokra)	3 080	2,50	7 700	92 400	924 000	vuosittainen toteuma
varusteluvuokra (erillishankinta)	3 080	1,64	5 062	60 744	607 440	tasaerä
Yhteensä	**3 080**	**14,14**	**43 562**	**522 744**	**5 227 440**	

6. Vuokranmaksu

Vuokra on maksettava kuukausittain viimeistään kunkin kalenterikuukauden 5. päivään mennessä.

7. Muut sopimusehdot

Rakennus vuokrataan siinä kunnossa kuin se rakentamisen ja peruskorjauksen valmistumisen yhteydessä pidettävässä lopputarkastuksessa luovutetaan käyttöönotettavaksi.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan rakennuksia huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että käyttäjät noudattavat kiinteistön järjestysmääräyksiä sekä mitä muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilymiseksi on säädetty tai määrätty. Vuokralaisen velvollisuudesta ilmoittaa vuokranantajalle huoneistoa kohdanneesta vahingosta sekä vuokralaisen vahingonkorvausvelvollisuudesta on säädetty laissa liikehuoneiston vuokrauksesta (§ 22 – 23).

Vuokralainen saa kustannuksellaan suorittaa rakennuksessa muutos- tai parannustöitä saatuaan siihen vuokranantajalta kirjallisen luvan.

Ellei edellä sovitusta muuta johdu, on vuokranantajan ja vuokralaisen sovittava muista korjaus- ja muutostöistä sekä niiden aiheuttamien kustannusten jaosta erikseen.

Vuokralaisella on oikeus vuokrata rakennus tai sen osa edelleen kolmannelle osapuolelle tai siirtää vuokraoikeutensa kolmannelle osapuolelle, mikäli vuokranantaja antaa siihen kirjallisen suostumuksen.

Muilta osin noudatetaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta.

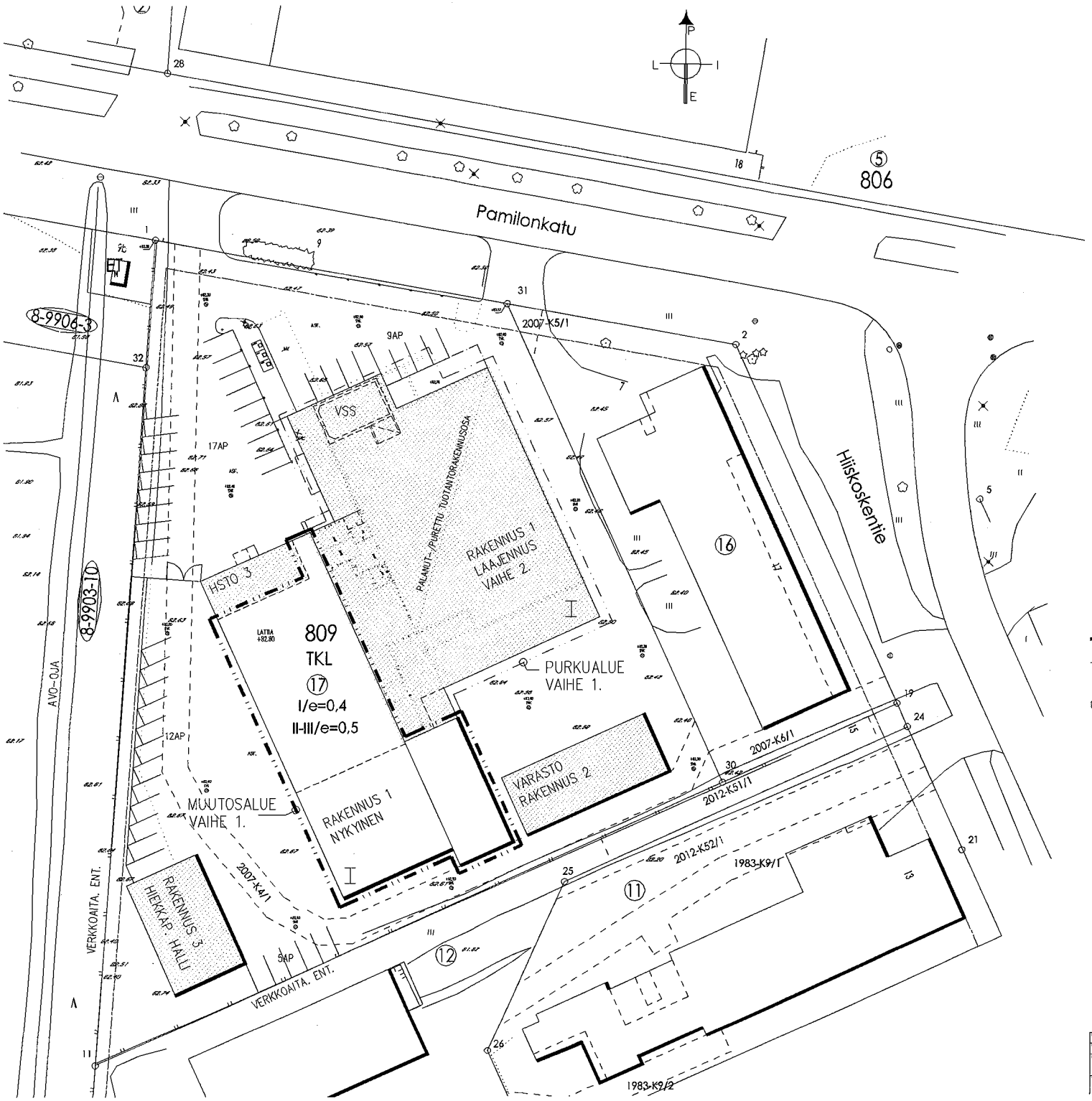
Tätä sopimusta on tehty kaksi samasanaista kappaletta, yks vuokranantajalle ja yksi vuokralaiselle. Sopimus tulee molempia osapuolia sitovaksi, kun se on hyväksytty niiden päättävissä elimissä.

Tästä sopimuksesta johtuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan neuvotteluteitse. Mikäli ristiriitaisuuksia ei saada sovittua neuvotteluissa, niin asia jätetään Pohjois-Karjalan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Joensuussa kuuta 2022

Joensuun Yrityskiinteistöt Oy	**Joensuun kaupunki**
Juha Heikura Toimitusjohtaja	Kari Karjalainen Kaupunginjohtaja
	Mikko Kärkkäinen Kaupunginlakimies

Liitteet: 1. Pääpiirustukset, Pamilonkatu 9



TONTIN PINTA-ALA 6036 M2
RAKENNUSOIKEUS 0,5 x 6036 M2 = 4018 K3M2

RAKENNUS 1		KERROSALA	KOKONAISALA	TILAVUUS
NYKYINEN	1. KERROS	2545 M2	2545 M2	-
	2. KERROS	122 M2	1324+53 M2	-
	YHTEENSÄ	*2667 M2*	*3929 M2*	*13100 M3*
PURETAAN	1. KERROS	-1357 M2	-1357 M2	-
	2. KERROS	- M2	-53 M2	-
	YHTEENSÄ	*-1357 M2*	*-1310 M2*	*X*
LAAJENNUS	1. KERROS	1500 M2	1550 M2	-
	2. KERROS	137 M2	137+179 M2	-
	YHTEENSÄ	*1637 M2*	*1866 M2*	*X*
LOPPUTILANNE		3097 M2	3268 M2	-

RAKENNUS 2, VARASTO	KERROSALA	KOKONAISALA	TILAVUUS
EI MUUTOKSIA	244 M2	244 M2	1348 M3

RAKENNUS 3, HIEKKAP.HALLI	KERROSALA	KOKONAISALA	TILAVUUS
EI MUUTOKSIA	222 M2	222 M2	1200 M3

KÄYTETTY RAKENNUSOIKEUS YHTEENSÄ 3097+244+222 = 3563

VÄESTÖNSUOJAUSSUUNNITELMA (SUOJAUSKYKY, SK)
VARSINAISEN SUOJATILAN TARVE:
3563 KERR X 0,01 = 35,6 M2

NYKYISEN SI-LUOKAN VÄESTÖNSUOJAN:
SUOJAUKSINE 48,0 M2
SUOJAUSTILTIA 2,5 M2
IV-LAITE (VAL-1/45L) 2 KPL 3,0 M2
TILAT YHTEENSÄ 54,5 M2

HENKILÖMÄÄRÄ 49,0 : 0,75 M2/HLÖ = 65 HENKILÖÄ

TONTIN AUTOPAIKKAMÄÄRÄ:
1 AUTOPAIKKA / 100 K3M2 KOHTI

AUTOPAIKKAVAATIMUS:
3097 K3M2/100 K3M2 = 31 AUTOPAIKKAA

TONTILLA OSOITETTU 43 AUTOPAIKKAA

KONSULTOINTEILLA KOSKA
KOKONAISUUSSUUNNITELMA EWO-0929

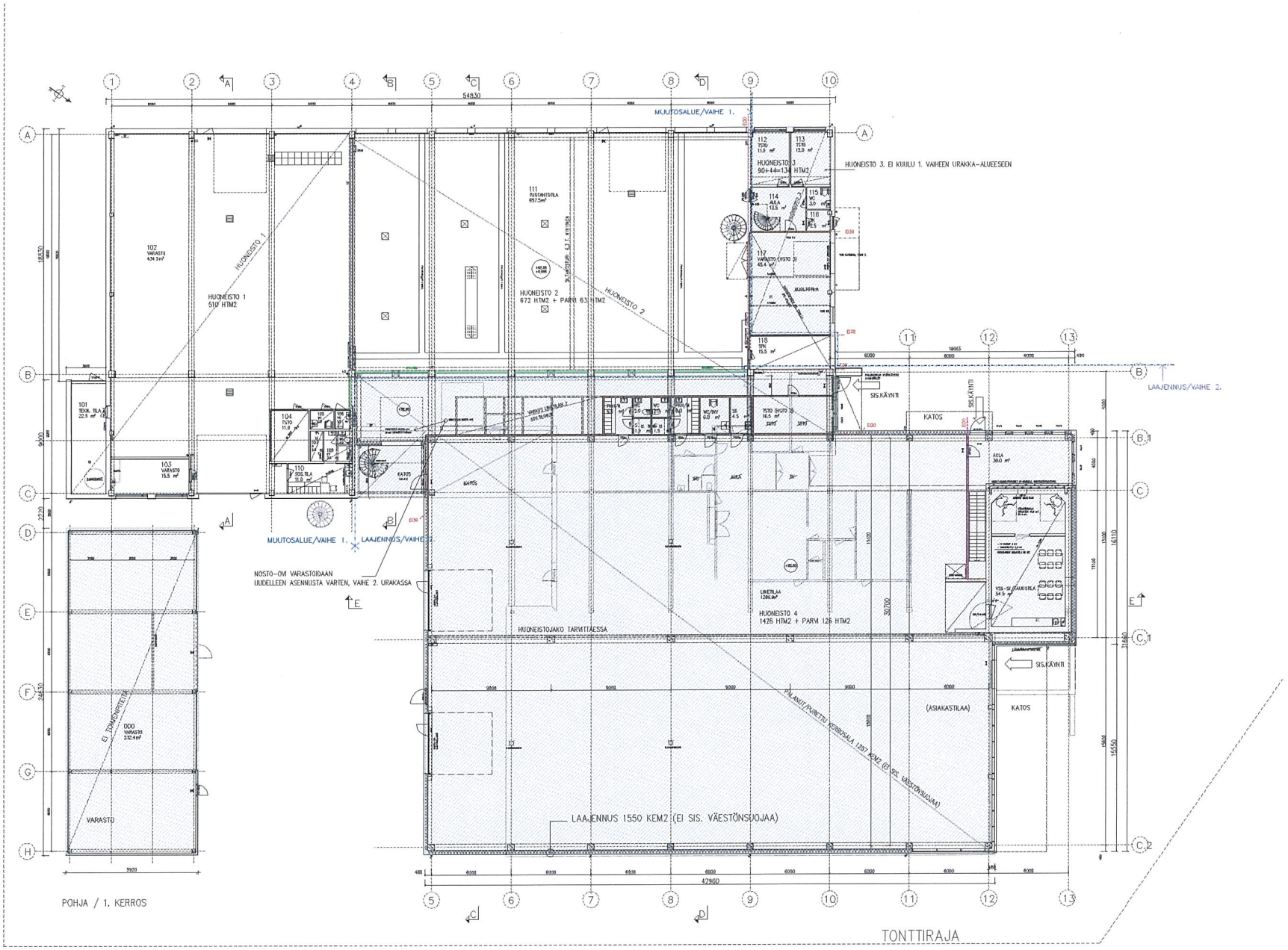
MUUTOSALUE/VAIHE 1.
PURKUALUE / VAIHE 1.

= RASTEROIDUT ALUEET EIVÄT KUULU I.VAIHEEN URAKKA-ALUEESEEN

RAKENTAMISTA VARTEN

167-B-9909-17

Laatija/Piirt. KÄPKÄMÄS (S)	Korkeusjärj. RHK	Tarkistettu 17	Yhteensopivuus arkkitehtimallien/-ratkaisujen kanssa
Rakennuskohde LAAJENNUS JA MUUTOS			Piirustuksen nro 3 / Päivämäärä Joulukuu
Rakennuspaikka ent. ja uusi osoite JOENSUUN YRITYSRAKENTESTOT			PÄÄPIIRUSTUS
PAMILONKATU 9, 81100 JOENSUU			Piirustuksen sisältö / Mittakaava 1/200
			ASEMAPIIRUSTUS
VAAKA-ARK Oy	17.07.2022		päivitetaan numero 1
Arkkitehtitoimisto, Ilkka Vaaka, Joensuu			ark



PALOLUOKKA: P2

KERROSLUKU: 1. KERR. + PARVIKERROS N. 200 HTM2 (JOS PARVET YLI 200 M2, RAKENNUS ON 2. KERROKSINEN)

KÄYTTÖTAPA: LIIK.-, TYÖPAIKKA- JA VARASTOTILA (VÄHÄINEN PALOVAARA, PALOVAARALUOKKA 1)

SUURIN SALLITTU PALO-OSASTOKOKO: - TYÖPAIKKATILA 2400 M2
- TUOTANTO- JA VARASTOTILAT 4500 M2
- YLÄPUOLIAN ONTELOT JAETAAN 400 M2 OSIIN (EI15)
- RAKENNUKSESSA SUURIMMAN OSASTON (HUTO 4) KOKO ON 1426 HTM2

RAKENNUKSEN SUURIN SALLITTU HENKILÖMÄÄRÄ: EI RAJOITUSTA (LIIKETILAHA MAX. 298 HENKILÖÄ)

PALO-OSASTO: EI30 VESIKATTEESEEN SAAKKA, PALO-OVISSA OVENSULKIMET

KANTAVAT RAKENNEOSAT: - YLEENSÄ R30
- YLÄPUOLIAKRAKENNE JOKA ON KANTAVAN RUNGON OLEMAINEN OSA R30 (RAKENNUKSESSA EI ULJAKKOA)
- YLÄPUOLIAKRAKENNE JOKA EI OLE KANTAVAN RUNGON OLEMAINEN OSA R15 (RAKENNUKSESSA EI ULJAKKOA)

SISÄPUOLISTEN PINTAKERROSTEN LUOKKAVAATIMUKSET, PALOVAARALUOKKA 1:
- SEINÄT: D-s2,d2
- KATOT: B-s1,d2
- LATTIAT: DFL-s1

SISÄPUOLISTEN PINTAKERROKSTEN LUOKKAVAATIMUKSET TEKNISEN HUOLLONTILA:
- SEINÄT JA KATOT: B-s1, d0
- LATTIA D FL-s1

SISÄPUOLISTEN PINTAKERROKSTEN LUOKKAVAATIMUKSET ULKOKÄYTÄVÄT:
- SEINÄT JA KATOT: A2-s1, d0
- LATTIA D FL-s1

ULKOSEINIEN ULKOPINTOJEN LUOKKAVAATIMUS:
- EIHYDEMEN ULKOPINTA VÄHIMMÄISVAATIMUS D-s2, d2
- TUULETUSRAON SISÄPINTA VÄHIMMÄISVAATIMUS D-s2, d2
- TUULETUSRAON SISÄPINTA: K2 10, A2-s1, d0

VESIKATE - Bmet(T2)

RAKENNUKSESSA VESIKERTOINEN PATTERILÄMMITYS.
RAKENNUKSESSA KONEELLINEN ILMANVAIHTO LÄMMÖNTALTEENOTOLLA IV-SUUNNITELMIEN MUKAAN.

RAKENNUS VARUSTETAAN
- POISTUMISTEIDEN TURVA- JA MERKKIVALAISTUSELLA SEKÄ POISTUMISPASTELLA SÄHKÖSUUNNITELMIEN MUKAAN
- ALHUSAMMUTUSKALUSTOILLA, KÄYSÄMMUTIN (1KPL/300 M2/HUONEISTO)

KAIKISSA RAKENNUSSA JA RAKENNAVISSA, JOISSA LASIRAKENN ALAKELINA ON ALLE 700 MM LATTAPINNASTA KÄYTETÄÄN TURVALASIA. (ASETUS 1307/2017, TOPTEN 1174)

MERKINTÖJEN SELITYKSÄ:
>4 = POISTUMISREITIN MERKKIVALO
4 m2 = KÄYSÄMMIMIN 4KG, 1KPL/300 M2
..... = PALO-OSASTON RAJA

SAUNAPOISTOLAKELMA:
-SAUNAPOISTOLAKKOJEN TEHOLLINEN PINTA-ALATARVE 1,0 % HUONEISTOALASTA (PALOKUORMA ALLE 600 MJ/M2);

KSTO 1 (TUOTANTO- JA VARASTOTILAA):
-SAUNAPOISTOLAKKOJEN TARVE 1,0% x 510 M2 = 5,1 M2
-NIIKUISET SAUNAPOISTOLAKKAT 4 KPL 700x1400 MM, PINTA-ALA 3,9 M2 -> TEHOLLINEN PINTA-ALA (50%) 1 MESKAMMEN VAUERLAIKAKSI (KÄYTÄVÄ SÄHKÖVÄLITTÖISESTI KESKIMOOTOR OHJAUS SAUNAPOISTOPUHDISTAILU)

KSTO 2: (TUOTANTO- JA VARASTOTILAA)
-SAUNAPOISTOLAKKOJEN TARVE 1,0% x 672 M2 = 6,7 M2
-LAUDET SAUNAPOISTOLAUVUT 8 KPL 900x1800 MM, PINTA-ALA 9,7 M2 -> TEHOLLINEN PINTA-ALA (74%) (SAUNAPOISTOLAKKAA KUTEN ORIVENT T1)

KSTO 3: (TYÖPAIKKATILA):
-SAUNAPOISTOLAKKOJEN TARVE 1,0 x 134 M2 = 1,34 M2
-SAUNAPOISTO JAETAAN RAKENNEEN KAUTTA, KUTEN KÄYTTÖLAINE

KSTO 4/5: (TUOTANTO- JA VARASTOTILAA):
-SAUNAPOISTOLAKKOJEN TARVE 1,0 x 1426 M2 = 14,3 M2
-SAUNAPOISTOKATTOLUUVUT 10 KPL 1000x2000 MM, PINTA-ALA 20,0 M2 -> TEHOLLINEN PINTA-ALA (74%) 14, (SAUNAPOISTOLUUKKU KUTEN ORIVENT T1) AVAUS KANDESSA RYMMÄRÄÄ
-HUONEISTON 4 PARVIKERROKSEN SAUNAPOISTO AVATTAVIEN IKKUNOIDEN KAUTTA.

SÄHKÖINEN AVAUS, SAUNAPOISTUUKKUUSSA PUTSAAMISSUUNNAUS (RIMLA), SEKÄ KATULTA-AVAUS (VAKERNAPAUTUS).

SAUNAPOISTOLUUKUN PALOLUOKKA EI100 (SAUNAPOISTO DIRECTIM EN 12101-2).

LUUKKUJEN JA IKKUNOIDEN TOIMINTAA OHJATAAN HUONEISTON 2 PÄÄSÄÄNNÖVINTIN SUOSITTAVASTA PANKETAILUSTA. AVAUS 4 RYMMÄRÄÄ, KORVAUSEMA ULKO-OVEN KAUTTA

VÄESTÖNSUOJAAMISTILA (SUOJALUOKKA S1)

VARTIMATON SUOJATILAN TARVE:
3621 HEM2 X 0,01 = 36,2 M2

MAKUINEN S1-LUOKKAN VÄESTÖNSUOJA:

SUOJAKAMME	43,0 M2
SUKUTELTTA	3,5 M2
P-LAIE (KA-1/45), 2 KPL	3,0 M2
TILAT YHTEENSÄ	54,5 M2

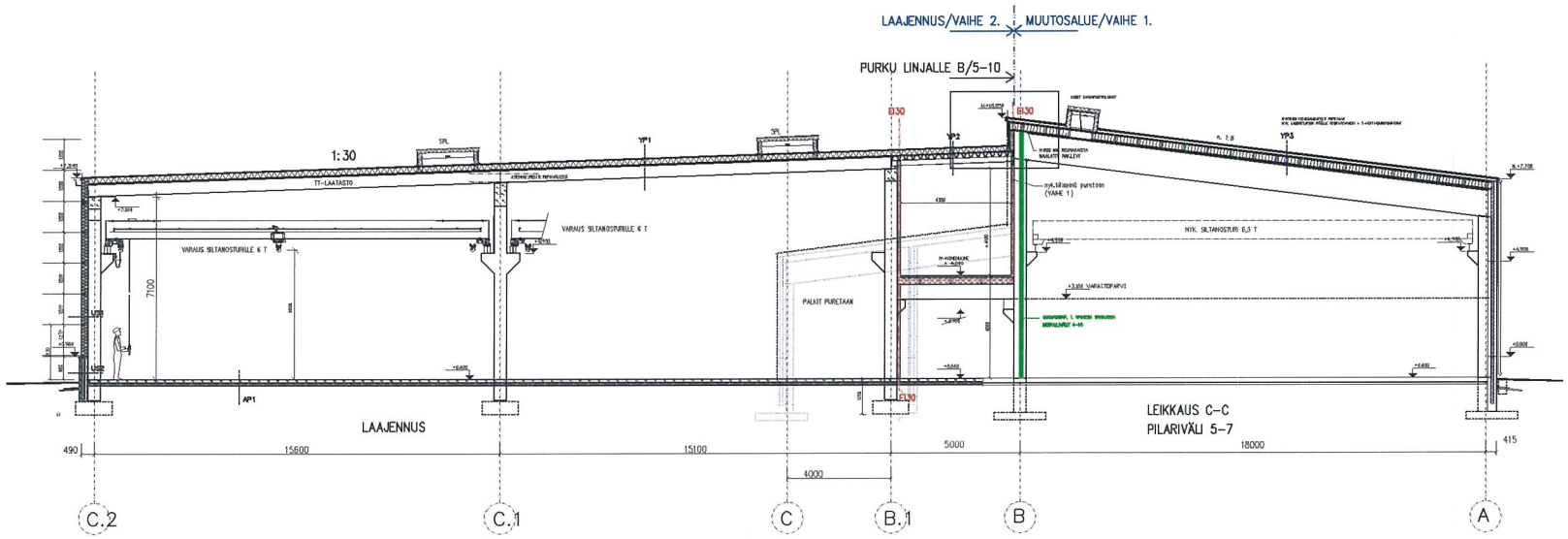
HENKILÖMÄÄRÄ 49,0 : 0,75 M2/HLÖ = 65 HENKILÖÄ

= RASTEROIDUT ALUEET EIVÄT KUULU 1 VAIHEEN URAKKA-ALUEESEEN
POISLUKIEN PIIRETTÄVÄT RAKENTEET JOTKA OVAT ESITETTY ERILLISESSÄ PUHDIPIIRROKSESSA

RAKENTAMISTA VARTEN

167-8-808-17

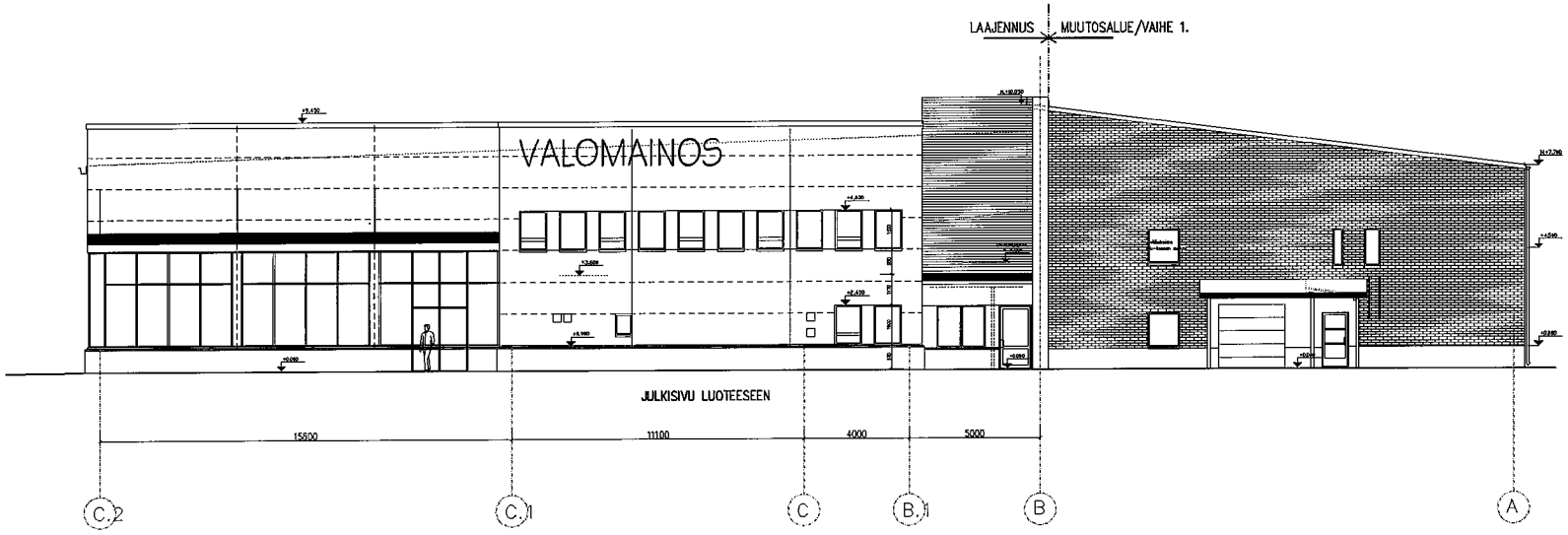
Kaava/Kylä: KÄPÄRÄMÄKI (8)	Kortteli/Tila: 808	Tontti/Rno: 17	Varaukset, erityisehdot/Rajoitukset varten
Rakennuskohde: LAAJENNUS JA MUUTOS			Piirustuksen laji: PÄÄPIIRUSTUS — Julkaisu
Rakennuspaikan nim. ja osoite: JOENSUUN YRITYSKIINTEISTÖT PAMALIMÄKITIE 8, 80100 JOENSUU			Piirustuksen sisältö: POHJA / 1. KERROS — Mittakaava: 1/100
VAAKA-ARK OY 27.07.2022			arkkitehtipiirustus numero: ark 2



RAKENTAMISTA VARTEN

167-8-809-17

Kaup./kylä: KÄPYKANGAS (8)	Kort.tell/Tila: 809	Tontti/Rno: 17	Vinanomaisen arkkitehtimerkintöjä varten
Rakennustehtävä: LAAJENNUS JA MUUTOS			Piirustusala: PÄÄPIIRUSTUS / Juoks.no
Rakennuskohteen nimi ja osoite: JOENSUUN YRITYSKIINTEISTÖT PAMILONKATU 9, 80100 JOENSUU			Piirustuksen sisältö: LEIKKAUS C–C / Mittakaavat: 1/100
VAAKA-ARK Oy 27.07.2022 Kari Vaakaranta, FI ARK, RA rekl. puh: 0200 763 740 email: vaaka-ark@vaaka-ark.fi			ark / piirustuksen numero: 6

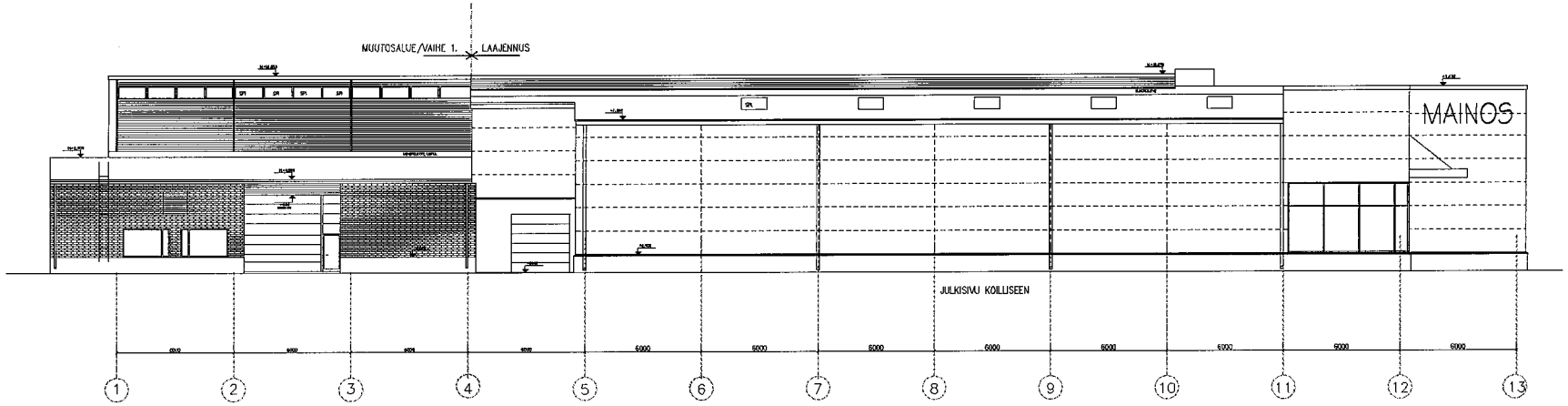


157-8-809-17

Kaupunki/Kylä: KÄPYKANGAS (8)	Kortteli/Tila: 809	Tontti/Rno: 17
Rakennuspaikan/-osan nimi: LAAJENNUS JA MUUTOS		
Rakennuskohteen nimi ja osoite: **JOENSUUN YRITYSKIINTEISTÖT** PAMILONKATU 9, 80100 JOENSUU		
VAAKA-ARK Oy, Aarni Vaakanen, puh. 0500 763 740, email: vaaka-ark@vaaka-ark.fi	01.07.2022	

Vihanneksen arkkitehtitoimistoja varten

Piirustuslaji: LUONNOS	Juoksuno
Piirustuksen sisältö: JULKISIVU LUOTEESEEN	Mittakaavat: 1/100
ark	piirustuksen numero: 9

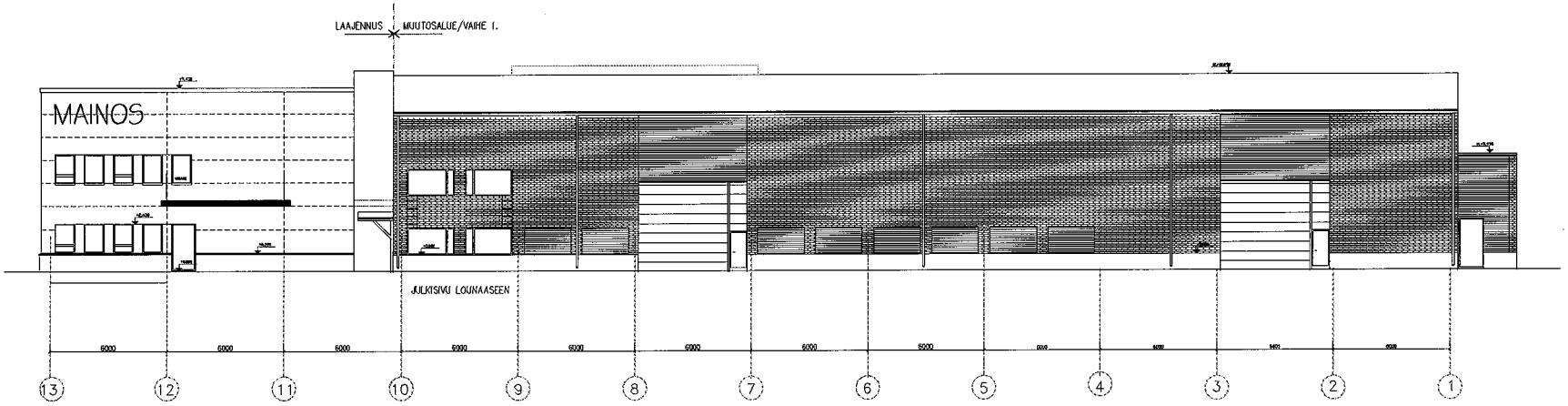


167-8-809-17

Kaava/Kylä: KÄPYKANGAS (8)	Korttel/Tila: 809	Tontti/Rivo: 17
Rakennuksen nimi: LAAJENNUS JA MUUTOS		
Rakennuksen nimi ja osoite: JOENSUUN YRITYSKIINTEISTÖT PAMILONKATU 9, 80100 JOENSUU		
VAAKA-ARK Oy	01.07.2022	

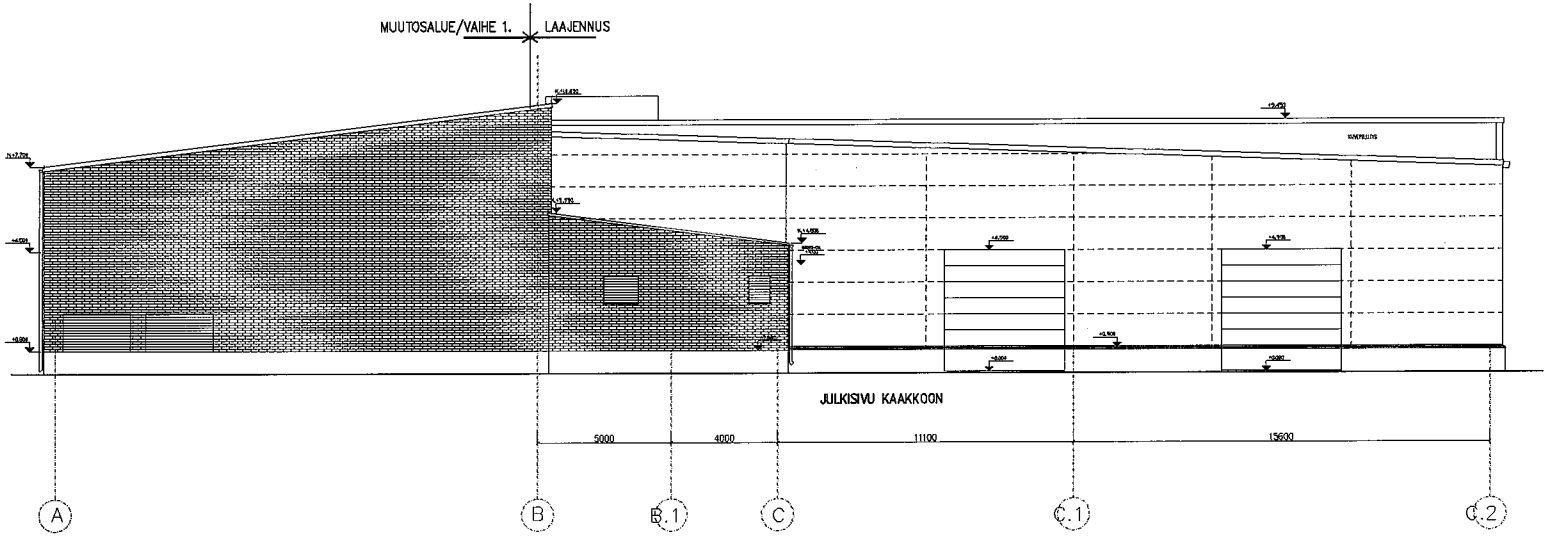
Viranomaisen arkistotiedoksi ja varten

Piirustuksen nimi: LUONNOS	Julkiseen
Piirustuksen sisältö: JULKISIVU KOILLISEEN	Mittakaava: 1/100
ark	piirustuksen numero: 10



167-8-809-17

Kaava/Kylä KÄPYKANGAS (8)	Korttelin/Tila 809	Tontin/Ritno 17	Viranomaisen arkistotiivistelmän varten
Rakennuspaikka LAAJENNUS JA MUUTOS			Piirustuksen sisältö LUONNOS — Luokka/vo
Rakennuspaikan nim. ja osoite JOENSUUN YRITYSKIINTEISTÖT PAMILONKATU 9, 80100 JOENSUU			Piirustuksen sisältö JULKISIVU LOUNAASEEN — Mittakaava 1/100
VAAKA-ARK Oy 01.07.2022 Kari Vaakanen, RI AAK, FI aark. puh. 050 353 740 email:vaaka-ark@vaaka-ark.fi			ark — piirustuksen numero 11



167-8-809-17

Kosa/Kylä: KAPYKANGAS (8)	Korttel/Tila: 809	Tontti/Rivo: 17
Rakennuspaikanpiste: LAAJENNUS JA MUUTOS		
Rakennuspaikkaan nimi ja osoite: **JOENSUUN YRITYSKIINTEISTÖT** PAMILONKATU 9, 80100 JOENSUU		
VAAKA-ARK Oy 01.07.2022 Kari Vaakanoinen, RI ARK, RA rekist. puh: 0500 763 746 email: vaaka-ark@vaaka-ark.fi		

Vaarantavien arkistointimerkintöjä varten

Piirustusta J	Juoksno
LUONNOS	
Piirustuksen sisältö	Mittakaavat
JULKISIVU KAAKKOON	1/100
ark	piirustuksen numero 12