

Vuokrasopimus

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. Sopimuksen tausta ja 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 huoneistoala on arkkitehtisuunnitelman mukaan 3609 htm², josta teknisen tilan ja SPK:n neliöt ovat yhteensä 193 m². Lisäksi tontilla on kaksi kylmävarastoa, pinta-alat 232 m² ja 222 m². Vuokranmaksun perusteena käytetään vuokralaisen käytössä olevia lämmitettyjä neliöitä, yhteensä 3059 m². Kylmävarastojen tilat sisältyvät em. vuokraan. Kohteen säilynyt hallinosa saneerataan käyttökuntoon 29.2.2024 mennessä ja vuokrataan 1.3.2024 alkaen. Uudisosa rakennetaan valmiiksi 30.11.2023 mennessä ja vuokrataan 1.12.2023 alkaen. Vuokrattavat tilat tulevat Hilma PK:n museon käyttöön.

4. Vuokra-aika

Vuokrasopimus on voimassa 1.12.2023 – 1.12.2033, jonka jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana 12 kk irtisanomisajalla. Vuokralainen ottaa käyttöönsä tällä sopimuksella 1.12.2023 alkaen uudisosan huonetiloja yhteensä 992 m² (pohjakuvassa punaisella rasteroitu alue) ja loput saneerattavan osan huonetilat yhteensä 2067 m² (pohjakuvassa vihreällä merkattu alue) 1.3.2024 alkaen. Molempien tilojen yhteiset vuokrattavat huonetilat ovat yhteensä 3059 m².

5. Vuokran määräytyminen

Vuokra jakaantuu perusvuokraan, ylläpitovuokraan ja varusteluinvestointivuokraan.

Perusvuokra on 10,00 €/m²/kk (alv 0 %), jonka maksuperusteena on vuokrattavat tilat 3059 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 %).

Ajalla 1.12.2023 – 29.2.2024 vuokralaisella on käytössään huonetiloja 992 m², joista peritään perusvuokraa 10,00 €/m²/kk = 9.920,00 €/kk (alv 0 %). 1.3.2024 alkaen vuokrattavat huonetilat lisääntyvät 2067 m²:ä, jonka jälkeen vuokraa maksetaan 3059 m²:n huonetiloista 10,00 €/m²/kk = 30.590,00 €/kk (alv 0 %).

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

Ajalla 1.12.2023 – 29.2.2024 vuokralaisella on käytössään huonetiloja 992 m², joista peritään ylläpitovuokraa 2,50 €/m²/kk = 2.480,00 €/kk (alv 0 %). 1.3.2024 alkaen vuokrattavat huonetilat lisääntyvät 2067 m²:ä, jonka jälkeen ylläpitovuokraa maksetaan 3059 m²:n huonetiloista 2,50 €/m²/kk = 7.647,50 €/kk (alv 0 %).

Vuoden aikana liikaa maksetut ylläpitovuokrat hyvitetään tai liian vähän maksetut ylläpitovuokrat peritään seuraavan kalenterivuoden maaliskuun vuokranmaksun yhteydessä. Ylläpidon vuokraennakko on 2,50 €/m²/kk 1.12.2023 alkaen. 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 annuiteetilaskelmalla (ohjelma). Toteutuneet kustannukset varusteluinvestoinnille ovat 499.281,50 €, korko 4 %, maksuaika 10 vuotta. Kuukausivuokra on 5.062,00 € (alv 0 %). Varusteluvuokraa peritään 1.12.2023 alkaen.

Perusvuokraan, ylläpitovuokraan ja varusteluinvestoinnin vuokraan lisätään arvonlisävero.

Kokoelmakeskus (max. vuokra)	laajuus m ²	vuokra €/m ² /kk	vuokra €/kk	vuokra €/vuosi	vuokra 10 v €	tarkastusehto
perusvuokra (pääomavuokra)	3 059	10,00	30 590	367 080	3 670 800	elinkustannusindeksi 1951=100 tai + 1 %
ylläpito (hoitovuokra)	3 059	2,50	7 647,50	91 770	917 700	vuosittainen toteuma
varusteluvuokra (erillishankinta)		1,64	5 062	60 744	607 440	tasaerä
Yhteensä	3 059	14,14	43 299,50	519 594	5 195 940	

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 käyttöön otettavaksi.

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.

8. Vuokrasopimuksen päiväys ja allekirjoitukset

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

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

Joensuussa ____ . marraskuuta 2023

Joensuun Yrityskiinteistöt Oy

Joensuun kaupunki

Juha Heikura
Toimitusjohtaja

Jere Penttilä
Kaupunginjohtaja

Mikko Kärkkäinen
Kaupunginlakimies

Liitteet:

1. Pamilonkatu 9 pohjakuvat
2. Ylläpitovuokran laskutusperusteet
3. Toteutuneet kustannukset varusteluinvestoinnille
4. Asemapiirros