

## Esisopimus hallinto- ja toimistotilojen rakentamisesta ja vuokraamisesta Joensuun kaupungille

KH 14.09.2020 § 308

Kaupunginvaltuusto päätti 31.08.2020 § 72 osana hallinnon tilojen keskittämisen ja kulttuurin tilaratkaisujen kokonaisuutta, että hallinnon tilat keskitetään kortteliin 39 siten, että toimisto- ja kokoustilat sijoittuvat Torikatu 19 rakennettavaan uudisrakennukseen ja tilojen vuokrauksesta tehdään esisopimus Korhonen yhtiöiden kanssa ja asiakalpalvelupiste toteutetaan kaupungin omiin tiloihin Carelicumin katutasoon.

Joensuun Tilakeskus on neuvotellut Korhonen Yhtiöt Oy:n kanssa esisopimusluonnoksen tilojen vuokraamisesta osoitteeseen Torikatu 19 rakennettavasta toimistorakennuksesta. Esisopimuksen mukaisesti Joensuun kaupunki vuokraisi tämän hetken arvion mukaan 3.100 m<sup>2</sup> tilat 15 vuoden määräaikaisella vuokrasopimuksella. Vuokra-aika alkaisi rakennuksen valmistuttua vuoden 2023 alussa. Vuokran määrä olisi 69.440 €/kk + alv 24 % (22,40 €/m<sup>2</sup>/kk + alv 24 %).

Uusiin hallinnon tiloihin siirtyy mm. kaupungintalolta konsernihallinnon henkilöstö sekä hyvinvoinnin ja kaupunkiympäristön henkilöstöä tiedepuistolta ja Muuntamontieltä. Uusien tilojen mitoituksessa on käytetty tilatehokkuutta 15 m<sup>2</sup>/henkilö, jolloin tiloihin olisi mahdollista keskittää n. 200 henkilöä. Tilojen käyttöä tiivistämällä voidaan luopua tarpeettomaksi jäävistä tiloista tai osoittaa niitä muuhun käyttöön

Joensuun kaupungin talousarvion sitovuusmääräysten mukaisesti vuokraamiseen on saatava kaupunginhallituksen lupa, mikäli määräaikaisen vuokrasopimuksen kokonaisvuokravastuu ylittää 1,50 milj. €. Päätettävänä olevan sopimuksen vuokravastuu 15 vuodelta on 12,5 milj. €.

Esisopimus liitteenä.

Valmistelija: Tilakeskuksen johtaja

### **Kaupunginjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunginhallitus päättää

hyväksyä esisopimuksen ja vuokrata Korhonen Yhtiöt Oy:ltä toimitilat osoitteesta Torikatu 19 esisopimuksen mukaisesti ja antaa oikeuden tilakeskuksen johtajalle allekirjoittaa esisopimus.

### **Päätös:**

Kaupunginhallitus päätti jättää asian yksimielisesti pöydälle kaupunginhallituksen seuraavaan kokoukseen.

Tilakeskuksen johtaja Timo Korhonen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.

KH 21.09.2020 § 332  
123/10.03.02.01.00/2020

Esisopimus liitteenä.

### **Kaupunginjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunginhallitus päättää

hyväksyä esisopimuksen ja vuokrata Korhonen Yhtiöt Oy:ltä toimitilat osoitteesta Torikatu 19 esisopimuksen mukaisesti ja antaa oikeuden tilakeskuksen johtajalle allekirjoittaa esisopimus.

**Päätös:**

Ehdotus hyväksyttiin.

Keskustelun aikana Anni Järvinen ehdotti kaupunginjohtajan päätösehdotuksen hylkäämistä. Puheenjohtaja totesi ehdotuksen rauenneen kannattamattomana.

## **ESISOPIMUS HALLINTO- JA TOIMISTOTILOJEN RAKENTAMISESTA JA VUOKRAAMISESTA JOENSUUN KAUPUNGILLE**

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 3000-3500 m<sup>2</sup> toimistotilaa. Osa tiloista voi sijaita myös katutasossa. Tila-arvio on alustava ja voi muuttua suunnittelun edetessä.

Hankkeen toteuttamisen kannalta pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m<sup>2</sup>. Hankkeen tämänhetkinen koko on 3100 m<sup>2</sup>.

Vuokrakohdetta käytetään vuokralaisen toimisto- ja liiketilana.

Tilojen rakennuttaminen tapahtuu niin, että Joensuun kaupunki vastaa käyttöönsä tulevien tilojen sisustussuunnittelusta kustannuksellaan. Tämän jälkeen vuokranantaja sopeuttaa suunnitelmat omaan rakennussuunnitteluun yhteistyössä Joensuun kaupungin kanssa.

Suunnittelun valmistuttua tilojen piirustukset liitetään varsinaiseen vuokrasopimukseen. Vuokranantaja toteuttaa kaupungin tekemien suunnitelmien pohjalta sisäpuoliset rakennustyöt, pl. irtokalustus.

Sisustustöiden osalta todetaan, että mikäli ne poikkeavat vuokranantajan normaalista toimistosisustuksesta, tekee vuokranantaja esityksen kaupungille sisustustöiden vuokravaikutuksesta, joka lisätään perusvuokraan. Normaalilla toimistosisustuksella tarkoitetaan tässä yhteydessä ns. monitilatyöympäristöä.

Todetaan vielä, että sisäpuoliset kiinteät asennukset jäävät vuokranantajan omaisuudeksi ja vastuulle, vaikka ne tehdään vuokralaisen suunnitelmien pohjalta.

## **VUOKRA-AIKA**

Vuokrasopimus on 15 vuoden määräaikainen sopimus. 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.

## **ARVIO KOKONAISVUOKRASTA JA VUOKRAN TARKISTAMINEN**

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

### **Pääomavuokran perusteet:**

Pääomalle 7 %:n tuottovaatimus.

Koska tässä vaiheessa ei ole käytössä huonetila -ohjelmaa, neliöiden laskentaperusteena käytetään kerros tasoala neliöitä, suuret aukot vähentäen.

### **Hoitokustannusten ja pääomakustannusten tarkistusperusteet**

Käyttökustannuksista koostuvan vuokran perusteet muodostuvat kiinteistöyhtiön hoitokustannuksista, joita pääsääntöisesti 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 korjaus- ja huoltokustannukset.

Käyttökustannuksista koostuva vuokra muodostuu siten, että yhtiön tilikauden yllä mainitut kustannukset jaetaan kiinteistökäytön nettoneliöllä (huoneistoneliöt) ja kerrotaan vuokratuilla neliöillä (3000-3500 h-m<sup>2</sup>) sopimuksentekohetkellä.

Käyttökustannusten vuokratarkistus tapahtuu kalenterivuosittain. Tarkistus tapahtuu siten, että edellisen kalenterivuoden kiinteistön hoitokustannukset jaetaan kiinteistön käyttöneliöillä ja kustannuksia verrataan voimassa olevaan vuokraan ja vuokraa tarkistetaan sen mukaisesti. Ensimmäinen käyttökustannusten vuokran tarkistus tehdään 1.1.2025. Esimerkiksi ensimmäinen käyttökustannusten vuokratarkistus tapahtuu siten että todetaan vuoden 2024 hoitokustannukset yllämainituista eristä ja verrataan hoitokustannuksia asetettuun 2,90 euron/m<sup>2</sup>/kk/ 0 alv tavoitteeseen ja hoitokustannus vuokran tarkistus suoritetaan sen mukaisesti.

Vaihtoehtoisesti voidaan käyttää muutakin tapaa käyttökulujen jakoperusteena esim. kiinteistönhoidon ylläpitoindeksiä edellyttäen, että kaikki yllä mainitut kuluerät tulee huomioon otetuksi.

Pääomavuokra sidotaan 100 %: ti elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Perusindeksinä käytetään esim. huhtikuun 2023 indeksiä, ja tarkistusindeksinä kunkin vuoden huhtikuun pistelukua. Vuokran tarkistukset tapahtuisivat aina vuoden alusta. Mahdollinen ensimmäinen vuokratarkistus ajankohta olisi 1.1.2025, jolloin verrataan 4/ 2023 ja 4/2024 indeksiä keskenään. Vuokran määrää ei kuitenkaan lasketa, vaikka indeksi olisi negatiivinen. Sidontaperusteiden ajankohta määritellään tarkemmin, varsinaisessa

vuokrasopimuksessa. 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.

## **VUOKRAVAKUUS**

Vuokralainen ei aseta vakuutta.

## **RAKENUTTAMISEEN LIITTYVIÄ ASIOITA**

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

Alustavissa keskusteluissa on ollut puhetta, että kaupungin tarvitsemia pysäköintipaikkoja ei saada mahtumaan kiinteistöön, vaan kaupungin on järjestettävä ne itse tavalla tai toisella.

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.

Rakennustyöt tulisi aloittaa vuoden 2021 aikana.

Tilojen tulisi olla valmiit ja käyttöön otettavissa vuoden 2023 huhtikuussa.

Tämä esisopimus tulee allekirjoittaa 30.10.2020 mennessä. Samalla vuokralainen hyväksyy vuokraamiensa tilojen pohjaratkaisun. Vuokranantaja on toimittanut vuokrattavista tiloista pohjat vuokralaisen käyttöön 30.6.2020 mennessä. Varsinainen sopimus tilojen vuokraamisesta tulee allekirjoittaa viimeistään 28.02.2021 mennessä.

Vuokralaisen tulee toimittaa oma suunnitelma tilojen käytöstä vuokranantajan käyttöön viimeistään 31.01.2021 mennessä.

Mikäli tilojen vuokraamisesta ei ole allekirjoitettu lopullista vuokrasopimusta 28.02.2021 mennessä tämän esisopimuksen mukaisilla ehdoilla tai muutoin, katsotaan tämä sopimus rauenneeksi ellei yhdessä muuta sovita.

Tilanteessa, jossa sopimus katsotaan rauenneeksi, vuokralaisesta johtuvista syistä, sitoutuu vuokralainen korvaamaan suunnitteluun ja rakennuskonsultointiin liittyviä kustannuksia vuokranantajalle 93 .000,00 euroa/0% alv. Laskutuksen perusteena käytetty suunnittelukustannus 30 euroa/m<sup>2</sup>/0% alv. Selvytensä todettakoon, että asemakaavamuutoksen mahdollinen viivästyminen ei johda sanktion laukeamiseen.

Vaihtoehtoisesti voidaan sopia korvaus toteutuneista kustannuksista.

## **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.

Aika ja paikka

Korhonen Yhtiöt Oy

Joensuun kaupunki