

LUONNOS 21.05.2021

Vuokranantaja

Nimi	SENAATTI-KIINTEISTÖT / Länsi-Suomen alue			
Osoite	Itsenäisyydenaukio 2, 20800 TURKU	Y-tunnus	1503388-4	Puhelin +358205811435
Yhteyshenkilö	Lappalainen Tuomo	Sähköposti	tuomo.lappalainen@senaatti.fi	
Vuokranmaksutili OP, FI26 5000 0120 2175 82				

Vuokralainen

Nimi	Porin kaupunki Tekninen toimiala			
Osoite	Hallituskatu 12, 28100 PORI	Y-tunnus	0137323-9	Puhelin +358407011771
Yhteyshenkilö	Kilpeläinen Marko	Sähköposti	marko.kilpelainen@pori.fi	

Vuokrauskohde ja vuokra

Vuokrauskohde	Pori, KOy Porin Leijona, Yrjönkatu 6, Sk:lle vuokratut til	Käyttötarkoitus	Toimisto
Osoite	Yrjönkatu 6 , 28100 PORI	Pinta-ala yhteensä	1 166,68

Kohde-erittely ja vuokran määrä

Tunniste	Kohde	Alkamispvm	Päätymispvm	m ²	€/m ² /kk	€/kk
425278	Porin kaupungin työalue	01.01.2024		140,70	22,44	3 157,31
425279	Yhteinen kokoustila-alue	01.01.2024		369,59	22,44	8 293,60
425280	Yhteinen asiakaspalvelualue	01.01.2024		571,68	22,44	12 828,50
425280	Turvatekniset järjestelmät, lisävuokra	01.01.2024				963,25
425339	Yhteiset varastot	01.01.2024		4,73	22,44	106,14
425340	Yhteiset maastososiaalitulat	01.01.2024		15,34	22,44	344,23
425265	Yhteinen kohtaamisalue	01.01.2024		57,42	22,44	1 288,50
425276	Sosiaalitulat	01.01.2024		7,22	22,44	162,02
Vuokra yhteensä €/kk						27 143,55

Erilliskorvaukset

	Alkamispvm	Päätymispvm	€/kk
EDV Verollinen sähkömaksu	01.01.2024		478,35
Erilliskorvaukset yhteensä €/kk			478,35

Vuokratun tilan pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu eikä vuokran määrittelyssä ole käytetty perusteena pelkästään pinta-alaa.

Kaikki hinnat on ilmoitettu arvonlisäverottomina.

Vuokrasopimus on arvonlisäverollinen. Vuokriin ja erilliskorvauksiin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.
 Vuokrasopimus on arvonlisäveroton.

Viivästyskorko	Voimassa olevan korkolain mukainen.	Vuokranmaksujakso	yksi (1) kk	Eräpäivä	kuukauden 2. päivänä
----------------	-------------------------------------	-------------------	-------------	----------	----------------------

Vuokra-aika

Sopimus voimassa toistaiseksi	Vuokra-aika alkaa 01.01.2024	Vuokra-aika päättyy	Hallintaoikeus alkaa 01.01.2024
Irtisanomisaika vuokranantajan puolelta 11 kuukautta	Irtisanomisaika vuokralaisen puolelta 13 kuukautta		
Vuokranantajan ensimmäinen irtisanomispäivä 31.01.2033	Vuokralaisen ensimmäinen irtisanomispäivä 30.11.2032	Sopimus päättyy aikaisintaan 31.12.2033	

Vuokrantarkistus

Tarkistustyyppi Indeksitarkistus		Indeksi, johon vuokra sidotaan Elinkustannusindeksi (1951/10 = 100)	
Perusindeksin vuosi ja kuukausi	Tarkistuskuukausi	Indeksin muutoksesta otetaan huomioon	€/kk
2021:3	10	100 %	27 143,55
Tarkistuksen lisätiedot			
Tarkistettua vuokraa maksetaan tammikuun alusta alkaen vuokranantajan vähintään kaksi (2) viikkoa ennen toimittaman kirjallisen ilmoituksen perusteella.			
Mikäli indeksin pisteluku on alempi, ei vuokraa kuitenkaan alenneta.			
Ensimmäisen kerran vuokraa tarkistetaan ja tarkistettua vuokraa maksetaan vuokra-ajan alkaessa.			
Erilliskorvaukset tarkistetaan tariffien ja/tai todellisen kulutuksen muuttuessa. Muutoksesta ilmoitetaan vuokralaiselle kirjallisesti vähintään yksi kuukausi ennen muutoksen voimaantuloa.			

Muut ehdot

VUOKRAUSKOHDTE

Vuokrauskohteeseen kuuluu kohteen kaikkien vuokralaisten tai osan niistä yhteisessä käytössä olevia eri käyttötarkoituksiin tarkoitettuja kolmeen eri vyöhykkeeseen luokiteltuja yhteiskäyttöisiä tiloja yhteensä noin 3 200 m².

Yhteiskäyttöiset tilat:

Julkinen vyöhyke: Yhteinen asiakaspalvelualue, n. 1 176 m², yhteinen Porin kaupungin kanssa suhteessa 50% valtio ja 50 % Porin kaupunki. Vuokrasopimuksen laatimishetkellä valtiokäyttäjinä ovat Satakunnan TE-toimisto, Varsinais-Suomen Ely-keskus, Satakunnan Ely-keskus, Verohallinto, MML ja DVV.

Puolijulkinen vyöhyke: Yhteinen kokousalue (kokouksetilat ja innovaatiolaboratorio), n. 938 m², yhteinen Porin kaupungin kanssa suhteessa 59,78% valtio ja 40,22% Porin kaupunki, yhteinen kohteen kaikkien käyttäjien kesken.

Sisäinen vyöhyke: Yhteinen kohtaamisalue (naulakkoalue, työkahvila ja sisäiset neuvottelutilat) n. 1 094 m², yhteinen kohteen kaikkien käyttäjien kesken.

Lisäksi vuokrauskohteeseen kuuluu yhteiskäyttöisiä tukitiloja kuten varastot ja sosiaalitilat, n. 332 m².

Lisäksi vuokrauskohteeseen kuuluu työalue, joka on vuokralaisen yksinomaisessa käytössä.

Rakennuksen yhteiskäyttöisiä tiloja ovat mm. porrashuoneet ja kellarikäytävät.

Tilaluonnokset on esitetty liitepiirustuksissa ja pinta-alat tarkentuvat suunnittelun edetessä.

YHTEISKÄYTTÖISTEN TILOJEN KÄYTTÖ:

Vuokranantaja ja yhteiskäyttöisten tilojen vuokralaiset sopivat yhdessä tarkemmin käyttämiensä yhteiskäyttöisten tilojen käyttöön liittyvistä pelisäännöistä. Jatkovaa kehittämistä varten perustetaan yhteinen työympäristötiimi, joka huolehtii työympäristön toimivuudesta ja käytön aikaisista järjestelyistä.

Sisäiset tilat ovat vuokralaisten työntekijöiden käyttöön varattuja tiloja. Puolijulkinen kokouskeskus ja julkinen asiakaspalvelualue mahdollistavat asiakkaiden ja vieraiden kohtaamiset.

MUUTOSTYÖT JA VUOKRA-AIKA

Kiinteistön omistaja suunnittelee ja toteuttaa ennen vuokra-ajan alkua hankesuunnitelmassa 30.4.2021 (säilytetään erikseen) kuvatut muutostyöt. Toimitilat toteutetaan edustamaan nykyaikaista, terveellistä ja turvallista monitilatoimistoa. Suunnitelmat tarkentuvat vuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen ennen vuokra-ajan alkua.

Hankkeen ohjausta ja valvontaa varten on perustettu ohjausryhmä, johon osapuolet ja yhteiskäyttötilojen muut vuokralaiset nimeävät kukin yksi/kaksi jäsentä. Ohjausryhmä kokoontuu tarvittaessa. Ohjausryhmän tehtävänä on ohjata töiden suunnittelua, hyväksyä eri vaiheiden suunnitelmat sekä hyväksyä työt vastaanotetuiksi.

Mikäli hankkeen laatutaso tai laajuus muuttuu vuokralaisen / yhteiskäyttöisten tilojen vuokralaisten yhteisistä vaatimuksista johtuen kustannuksia nostavasti, ovat kaikki vuokralaisen kanssa sovitut / yhteiskäyttöisten tilojen vuokralaisten kanssa sovitut lisä- ja muutostyöt täysimääräisesti vuokravaikutteisia. Lisä- ja muutostöistä ja niiden kustannusvaikutuksista sovitaan vuokrasopimukseen tehtävällä muutoshetkellä.

Vuokra-ajan arvioitu alkamisaika on 1.1.2024. Vuokranantaja tarkentaa vuokra-ajan alkamispäivän ohjausryhmän kokouksessa noin seitsemän (7) kuukautta ennen arvioitua alkamispäivää.

Mikäli vuokra-ajan alkamispäivä viivästyy arvioidusta, siirtyvät muut tämän sopimuksen mukaiset päivämäärät vastaavasti.

Vuokrauskohteessa voi vuokra-ajan alkaessa muutostöiden valmistumisen jälkeen tilapäisesti ilmetä vähäisiä puutteita tai säätö- ja muutostarpeita. Vuokralainen hyväksyy, että vuokra-ajan alkamisen jälkeen vuokrauskohteessa voidaan tehdä tällaisia viimeistelyitä.

VUOKRAN MÄÄRÄYTYMINEN

Vuokralaisen yksinomaiseen käyttöön osoitettujen tilojen vuokra määräytyy pinta-alan perusteella.

Yhteiskäyttöisten tilojen (yhteinen kohtaamisalue, yhteiset sosiaalitilat ja yhteiset varastot) vuokra määräytyy pinta-alan perusteella. Kunkin vuokralaisen osuus tilojen pinta-alasta jyvitetään kyseisiä tiloja käyttävien vuokralaisten kesken vuokralaisten vuokrauskohteessa sijaitsevaan toimipisteeseen vuokra-ajan alkaessa pysyvästi kirjattujen henkilötyövuosien (htv) määrien suhteessa. Vuokralaisen osuus yhteiskäyttöisten tilojen vuokrasta on vuokrasopimuksen laatimishetkellä:

Yhteinen kohtaamisalue 5,25 % / 57,42 m²

Yhteiset sosiaalitilat 5,25 % / 7,22 m²

Yhteiset varastot 5,25 % / 4,73 m²

Yhteiset maastososiaalitilat 14,71 % / 15,34 m²

Yhteisen asiakaspalvelualueen ja yhteisen kokousalueen vuokra määräytyy pinta-alan perusteella.

Vuokralaisen osuus yhteisen asiakaspalvelualueen vuokrasta on 48,60 % / 571,68 m²

Vuokralaisen osuus yhteisen kokousalueen vuokrasta on 39,415% / 369,59 m²

Yhteiskäyttöisistä kokoustiloista ei peritä vuokran lisäksi muuta käyttökorkvausta.

VUOKRANTARKISTUS

Ennen vuokra-ajan alkamista vuokran määrä tarkistetaan lopullisten suunnitelmien mukaisen pinta-alan perusteella huomioiden jyvitykseen vaikuttava HTV-määrä vuokra-ajan alkaessa.

Vuokrasuhteen aikana yhteiskäyttöisissä tiloissa toimivien vuokralaisten htv-määrien muutoksella ei ole vaikutusta vuokriin.

Yhteiskäyttöisten tilojen (yhteinen kohtaamisalue, yhteiset sosiaalitilat ja yhteiset varastot) jyvitystä voidaan kuitenkin muuttaa osapuolten kesken yhteisesti sopien, mikäli jonkun vuokralaisen tilatarve tai htv- määrä muuttuu merkittävästi esimerkiksi jonkinlaisen virastouudistuksen johdosta tai joidenkin sille kuuluvien tehtävien poistuessa tai lisääntyessä tai jos muiden vuokralaisten luopumisoptio otetaan käyttöön. Kiinteistöön voi myös tulla tarve sijoittaa lisää muita valtiotoimijoita. Vuokranantaja veloitetaan käynnistämään neuvottelut muutoksista vuokralaisen pyynnöstä.

Em. vuokrasopimuksen muutoksista sovitaan osapuolten kesken vuokrasopimukseen liitettävällä muutosliitteellä.

Lisäksi kaikkien tilojen vuokra tarkistetaan kohdassa vuokrantarkistus kuvatulla tavalla elinkustannusindeksin mukaisesti.

TOIMITILAPALVELUT

Vuokranantaja tarjoaa vuokrauskohteeseen toimitilapalveluita.

Tällaisia toimitilapalveluita voivat olla mm.

- Turvatekniikan pääkäyttöpalvelu
- Puhtauspalvelu
- Aula- ja vartiointipalvelu
- Toimistopalvelu
- Kokous- ja cateringpalvelu
- Kalustepalvelu
- Sähköiset toimitilapalvelut

Vuokranantaja ei sitoudu toimittamaan vuokrauskohteeseen kaikkia edellä mainittuja palveluja. Osapuolet käynnistävät palvelusopimusneuvottelut kalustepalveluita (ml. työpöytänytöt) lukuun ottamatta erikseen sovittavista toimitilapalveluista ja niiden sisällöstä vuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen. Kalustepalvelusta sovitaan vuokrasopimusten laatimisen yhteydessä. Muista palvelusopimuksista sovitaan viimeistään 3 kk ennen vuokra-ajan alkamista.

Vuokranantaja tekee yhteiskäyttötiloja koskevien palvelujen osalta toimitilapalvelusopimuksen kunkin kyseisessä kohteessa olevan vuokralaisensa kanssa. Vuokralainen on tietoinen siitä, että yhteiskäyttöpalvelujen toimittaminen edellyttää kaikkien yhteiskäyttöisiä tiloja käyttävien vuokralaisten

sitoutumista toimitilapalvelujen hankintaan vuokranantajan kautta. Tämä tarkoittaa sitä, että vuokranantaja ei voi toimittaa vuokrauskohteeseen yhteiskäyttöpalveluja (yhtä tai useampaa), ellei vuokranantaja saa neuvoteltua kaikkien yhteiskäyttöisiä tiloja käyttävien vuokralaistensa kanssa olennaisesti vastaavan sisältöistä palvelusopimusta kustakin tuotettavasta yhteiskäyttöpalvelusta.

Vuokranantaja vastaa hankkeen yhteydessä vuokrauskohteen sisustussuunnittelusta osapuolten välisen kalusteita koskevan palvelusopimuksen mukaisesti.

Vuokralainen sitoutuu tekemään tarvittavat sisustussuunnittelua tai kalustamista koskevat päätökset erikseen sovittavan aikataulun mukaisesti, jotta hankkeen valmistumisen ja vuokrauskohteen käyttöönoton aikataulu ei viivästy.

Vuokranantaja vastaa vuokrattujen tilojen kalustamisesta siten, kuin erillisessä palvelusopimuksessa sovitaan.

Yhteiskäyttöpalvelujen osalta vuokralaisten maksettavaksi tulevat palvelumaksut jyvitetään vuokralaisille samassa suhteessa ja samoja jyvitysperusteita noudattaen, kuin vuokran jyvityksen osalta on yllä kohdassa "Vuokran määräytyminen" todettu.

SÄHKÖ

Sähkömaksu on m²-perusteinen. Sähkö laskutetaan kuukausittain arvion perusteella ja tasataan vuosittain todellisen kulutuksen ja kustannusten mukaiseksi.

Sähkömaksu vuokra-ajan alkaessa on 0,41 €/kk/m².

TURVATEKNISTEN JÄRJESTELMIEN TOTEUTTAMINEN OSANA HANKETTA

Vuokranantaja toteuttaa vuokrauskohteeseen tilojen turvatekniset järjestelmät (kameravalvonta-, kulunvalvonta- ja rikosilmoitinjärjestelmät) osana hanketta.

Turvateknisten järjestelmien hankinta ja ylläpito määräytyvät liitteenä olevan vastuurajataulukon mukaisesti

TURVATEKNISIÄ JÄRJESTELMIÄ KOSKEVAN VUOKRAN MÄÄRÄ

Turvateknisiä järjestelmiä koskeva hanke on kokonaisuudessaan vuokravaikutteinen ja hankkeen kokonaiskustannusarvio on 290 000 euroa. Kustannukset sisältävät Senaatin yleiskulun 2 % ja rakennusaikaisen vuosikoron 3 %.

Vuokralaisen osuus hankkeen kokonaiskustannuksista on 17,51 %.

Vuokranantaja ja vuokralainen pyrkivät yhdessä ohjaamaan hanketta siten, että kustannusarvio ei ylity.

Vuokralainen maksaa turvateknisistä järjestelmistä 01.01.2024 alkaen arvioitua vuokraa yhteensä 963,25 euroa kuukaudessa. Turvateknisiä järjestelmiä koskeva vuokra muodostuu pääoma- ja ylläpito-osuudesta (pääoma 550,31 €/kk ja ylläpito 412,94 €/kk):

Pääomaosuutta peritään turvateknisten järjestelmien ja laitteiden hankintakulujen ja uusimisvastuun kattamiseksi, ja ylläpito-osuudella katetaan järjestelmien ja laitteiden huolto, korjaus ja yksittäiset uusimiset. Vuokran pääomaosuuden vuotuinen suuruus on 13 % järjestelmien ja laitteiden hankintahinnasta ja ylläpito-osuuden vuotuinen suuruus on 10 % järjestelmien ja laitteiden hankintahinnasta. Pääomavuokraosuuden määrittelyssä huomioidaan Senaatin yleiskulu 2 % ja rakennusaikainen vuosikorko 3 %, ylläpituovuokraosuuden määrittelyssä yleiskulua ja vuosikorkoa ei huomioida.

Muutokset turvateknisten järjestelmien ja laitteiden määrään (laajentaminen) sekä tasonparannukset ovat vuokravaikutteisia, ja niistä on sovittava kirjallisesti erikseen.

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja tarkistetaan vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti.

TURVATEKNISIÄ JÄRJESTELMIÄ KOSKEVAN LOPULLISEN VUOKRAN MÄÄRÄYTYMINEN

Turvateknisiä järjestelmiä koskeva vuokra-ajan alkaminen, vuokra ja vuokrantarkistuksen perusindeksi ovat arvioituja. Lopullinen vuokra ja vuokrantarkistuksen perusindeksi määräytyvät hankkeen taloudellisen loppuselityksen jälkeen hankkeen toteutuneiden kustannusten ja valmistumisajankohdan perusteella edellä kuvatuin periaattein. Vuokrasopimuksen muutoksesta sovitaan osapuolten kesken vuokrasopimukseen liitettävällä muutosliitteellä noin kahden (2) kuukauden kuluessa hankkeen vastaanottamisesta. Ennen muutosliitteen voimaantuloa maksettu arvioitu vuokra tarkistetaan ja erotus hyvitetään tai peritään muutosliitteen allekirjoitusta seuraavassa vuokralaskussa.

Turvallisuustekniikkaan liittyvistä palveluista, kuten pääkäytöstä ja hälytysvalvonnasta, sovitaan erillisellä palvelusopimuksella.

TURVALLISUUS JA SALASSAPITO

Vuokralainen sitoutuu yhdessä kaikkien vuokralaisten ja käyttäjien kanssa osallistumaan käytönaikaisen toiminnan turvallisuussopimiseen ja sovittujen

ehtojen noudattamiseen.

PYSÄKÖINTI

Kiinteistön omistaja sitoutuu rakentamaan pysäköintitilaa kellarikerrokseen vähintään 100 polkupyörälle.

Kiinteistön omistaja sitoutuu järjestämään asiakaspysäköintipaikkoja sisäpihalle. Pysäköintipaikat voivat olla maksullisia

Kiinteistön omistaja pyrkii osoittamaan henkilökunnalle pysäköintipaikkoja vuokraohteen läheisyydestä. Pysäköintipaikoista tehdään erilliset sopimukset kiinteistönomistajan tai muun toimijan kanssa. Pysäköintipaikat voivat olla maksullisia.

Sopimusasiakirjat

Vuokrasopimus muodostuu tästä sopimuslomakkeesta ja sen seuraavista liitteistä:

Liite 1. Edelleenvuokrauksen ehdot

Liite 2. Pohjakuvat

Liite 3. Vastuurajataulukko

Liite 4. Hankesuunnitelma 21.4.2021, viitattu, dokumentti säilytetään erikseen

Liite 5. Henkilötietojen käsittelytoimien kuvaus

Liite 6. Turvallisuusvaatimukset

Sopimusasiakirjat täydentävät toisiaan. Jos sopimusteksti ja liiteasiakirjat ovat keskenään ristiriidassa, sopimusteksti on ratkaiseva. Liiteasiakirjat pätevät niiden numerjärjestyksessä siten, että ristiriitatilanteissa sovelletaan sitä liitettä, jonka järjestysnumero on pienempi.

Sopimuksen voimaantulo ja allekirjoitukset

Molempien osapuolten allekirjoitusten lisäksi vuokrasopimuksen voimaantulon ehtona on, että

- Valtioneuvoston raha-asiainvaliokunta puoltaa tässä sopimuksessa sovittujen tilojen vuokrausta KEHalle/Satakunnan TE-toimistolle

- Valtiovarainministeriö on hyväksynyt Senaatti-kiinteistöjen ja KEHAn/Satakunnan TE-toimiston välisen vuokrauskohdetta koskevan vuokrasopimuksen

- Senaatti-kiinteistöt on tehnyt päätöksen vuokrauskohteen vuokraamisesta ja erillishankintojen investoinnista

- kiinteistön omistajan puolelta Erillisverkkojen hallitus on hyväksynyt tämän sopimuksen

- vuokrauskohteen kaikki muut edelleenvuokralaiset ja kiinteistön omistaja ovat allekirjoittaneet vuokrasopimuksen

Sopimus allekirjoitetaan sähköisesti.

Paikka ja aika Tampere

Paikka ja aika

Vuokranantaja SENAATTI-KIINTEISTÖT / Länsi-Suomen alue

Vuokralainen Porin kaupunki Tekninen toimiala

Pauli Rantamäki
aluejohtaja

Anneli Simola
vuokrauspäällikkö

Marko Kilpeläinen