

HALLINNANLUOVUTUS PÖYTÄKIRJA TAMPEREEN KAUPUNKI / PENDOLIINO

Vuokrasopimus	Toimistotila 1739 m ² + muu liiketila 146,5 m ² (sop. nro 57436)
Vuokranantaja	Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo
Vuokralainen	Tampereen kaupunki Kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittika
Vuokrakohde	KI Oy Pendoliino 2. krs
Tarkastus	Hallinnanluovutus
Tarkastuksen päivämäärä	30.1.2023
Tarkastuksen kohde	toimistotilan vuokrasopimus 1739 m ²

1 AIKA

30.1.2023 klo 9

2 PAIKKA

KI Oy Pendoliino 2. krs

3 LÄSNÄ

Vuokranantaja edustajat:

Henri Kuorikoski

Juho Ihanamäki

Newsec Property Asset Management Finland Oy

-"-

Vuokralaisen edustajat:

Henri Lievonen

Tampereen kaupunki

4 HALLINNANLUOVUTUKSEN SUORITTAJAT

Läsnölijat

5 PUHEENJOHTAJA

Juho Ihanamäki

6 SIHTEERI

Juho Ihanamäki

7 HALLINNANLUOVUTUTARKASTUKSEN SOPIMUKSEN MUKAISUUS

Hallinnanluovutuksen ajankohdasta on sovittu sähköpostitse. Todettiin, että hallinnanluovutustarkastus on sopimuksen mukainen.

8 TARKASTUKSESSA HAVAITUT PUUTTEET JA VIRHEET

Liitteenä virhe- ja puutelistat, jonka lisäksi alla listattu vuokralaiselta tulleet kommentit käyttöönoton jälkeen.

-lattian päällystys edelleen tekemättä siihen vastaanotossa sovittuun huoneeseen.

- joissain huoneissa kuuluu äänet IV:n kautta selvästi huoneesta toiseen vaikka äänieristys on muuten kunnossa. -IV:n äänenvaimennusratkaisut? Huoneet missä ongelma on, on ilmoitettu käyttäjän toimesta.

-ATK-kaappiin tarvitaan käyttäjille avaimet

Uutena asiana tuli vielä että "keskusaukiolta" missä on keittiö, kuuluu äänet voimakkaasti asiakasodotustilaan, mitä tälle on tehtävissä?

9 LISÄTYÖT

Osapuolet ovat sopineet käyttöönoton jälkeen seuraavista lisätöistä, jotka on otettu huomioon taloudellisessa loppuselvityksessä.

- Taukotilan tekstiilipalamatto, Laattapiste Output Loop-malliston tuote 967,5€ alv0%. Urakoitsijan ehdottama väri tummanharmaa.
- 14kpl äänenvaimentimia ilmanvaihtokanaviin liitteen kuvan mukaisiin paikkoihin 2900€ alv.0%
- 2kpl uusia db-ovia merkattuna liitteen kuvaan.
 - o Rautakaupan valkoinen laakapalo-ovi, jossa äänieristysluokka dB30 maksaisi 625€/kpl alv 0%. Sisältää vanhan oven purun ja hävittämisen, uuden asennuksen ja listoituksen.
 - o DB35- luokan ovi on tilaustuote, jossa toimitusaika n. 6- 8 viikkoa (varmistuu aina vasta tilatessa) ja tämän hinta on 945€ alv. 0%/kpl. Sisältää tässäkin vanhan purun ja hävittämisen, uuden asennuksen ja listoituksen.
 - o Ovien lukitus / kulunvalvonta tulee BLC:n tarjoamana 1346,51 € alv. 0%
- Atk-kaappien avaimista kehotan olemaan kiinteistöpäällikköön Johanna Heikkilä yhteydessä. Hän onkin toimittanut avaimista jo tarjouksen.

10 HALLINANLUOVUTUKSEN JÄLKEEN TEHTÄVÄT TYÖT

Kohdan 8 ja 9 mukaiset työt, jotka on kaikki suoritettu.

11 TILOJEN LUOVUTUS VUOKRALAISELLE JA VUOKRA-AJAN VAHVISTAMINEN

Tässä hallinnanluovutustarkastuksessa todettiin vuokrakohde niin valmiiksi ja havaitut puutteet ja virheet niin vähäisiksi, että niistä ei aiheudu estettä tai haittaa tilojen käyttöönotolle.

Vuokralainen on ottanut tilat käyttöön 1.2.2023. Vuokrasopimuksen muut ehdot 2. Vuokra-aika mukaisesti vahvistetaan uusi vuokra-aika. Sopimus alkaa 1.2.2023 ja päättyy 31.1.2028, huomioiden kohdan 6. Irtaantumisoptio.

12 MIELIPIIDE-EROAVUUDET

Ei ollut

13 VAKUUDET

Ei vakuutta

14 LISÄVUOKRA JA VUOKRANMAKSUN ALKAMINEN

Vuokrasopimuksessa oli kustannusarvio 714 000 € + alv ja toteuma näyttää 692 864,80 € + alv.

Sopimuksella on sovittu muutostöiden maksaminen toteuman perusteella seuraavasti :

- vuokranantajan osuus 250 000,00 € alv 0%
- vuokralaisen osuus on 442 864,80 € alv 0%

Vuokralainen on esittänyt, että KEHA-keskus maksaa 50 % vuokraisien osuudesta ja Tampereen kaupunki maksaa lisävuokrana kuukausittain lopun 50 %:a

- KEHA:n laskutus on 221 432,40 € alv 0
- kaupungin lisävuokra: 221 432,40 € alv 0 kustannuksista 60kk jaettuna ja sopimuksen mukaisella 6% korolla = 4280,91 €/kk / 1739 m² = 2,46 €/m² alv 0
- vuokriin lisätään alv

Lisävuokran sekä tilavuokrien laskutus alkaa 1.2.2023 ja jatkuu vuokrasopimuksen mukaisesti. Vuokranantaja lähettää lisävuokran laskut helmi-, maaliskuu- ja huhtikuun ja toukokuun 2023 osalta tämän hallinnanluovutuspyytökirjan allekirjoittamisen jälkeen.

KEHA-Keskukselle lähetetään kertalasku tämän liitteen allekirjoituksen jälkeen.

15 LIITTEET

- taloudellinen loppuselvitys
- virhe- ja puutelistat
- lisävuokran maksutaulukko

16 PÖYTÄKIRJAN TARKASTAMINEN JA ALLEKIRJOITTAMINEN

Allekirjoitukset

Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo valtakirjalla

Juho Ihanamäki
Vuokrauspäällikkö / Newsec

Johanna Heikkilä
Kiinteistöpäällikkö / Newsec

Tampereen kaupunki

kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm

KUSTANNUSSEURANTA

Suorite	%	Kustannusarvio	Sidotut kustannukset	Toteuma	Erotus €	Erotus %
Rakennuttaminen						
Projektinjohto		30 903,00 €	0,00 €	0,00 €		
Valvonta			30 903,00 €	30 903,00 €		
Projektinjohto yhteensä	4,3 %	30 903,00 €	30 903,00 €	30 903,00 €	0,00 €	0,00 %
Suunnittelu						
Arkkitehtisuunnittelu		35 783,00 €	35 783,00 €	28 536,50 €		
Akustiikkasuunnittelu			0,00 €	0,00 €		
Rakennesuunnittelu			0,00 €	0,00 €		
LVIAJ-suunnittelu		10 000,00 €	10 000,00 €	4 000,00 €		
Sähkösuunnittelu			0,00 €	0,00 €		
Suunnittelu yhteensä	6,41 %	45 783,00 €	45 783,00 €	32 536,50 €	13 246,50 €	28,93 %
Rakentamisen kustannukset						
Rakennustekniset työt		463 283,00 €	441 330,50 €	593 890,00 €		
Lisä- ja muutostyöt			0,00 €	35 535,30 €		
Lvij-työt		36 000,00 €	33 181,50 €	0,00 €		
Lisä- ja muutostyöt			0,00 €	0,00 €		
Sähkötyöt		73 000,00 €	125 378,00 €	0,00 €		
Lisä- ja muutostyöt			0,00 €	0,00 €		
Lisä- ja muutostyövaraus		64 897,00 €				
Rakentamisen kustannukset yhteensä	89,26 %	637 180,00 €	599 890,00 €	629 425,30 €	7 754,70 €	1,22 %
Rakennuttajan erillishankinnat			0,00 €	0,00 €		
Erillishankinnat yhteensä	0,00 %	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	#JAKO/0!
Toteutuskustannukset yhteensä alv.0%		713 866,00 €	676 576,00 €	692 864,80 €	21 001,20 €	2,94 %
Toteutuskustannukset yhteensä alv.24%		885 193,84 €	838 954,24 €	859 152,35 €	26 041,49 €	2,94 %

Kohde: Koy Pendoliino, Tampereen kaupunki vuokralaismuutos		Urakka: Kokonaisurakka		Päiväys: 18.1.2023				
Aihe: Vastaanottotarkastus		Laatija: Henri Kuorikoski						
Läsnä:	Henri Kuorikoski	Newsec, Project Manager						
	Saku Kauppinen	VRJ Etelä-Suomi Oy, Vastaava työnjohtaja						
Huoneisto/Huone/ Rakennuksen osa	Virhe tai puute/toimenpide	Korjataan	Lisätyö	Ei toimenpiteitä	Urakoitsija	Työ tehty	Hyväksytty	Ks. kuva-liite
	Henri Kuorikoski: Läpimenon maalaus	X			VRJ Etelä-Suomi Oy			1
	Henri Kuorikoski: Törmäyssuojat pako-oviin	X			VRJ Etelä-Suomi Oy			2
201 Aula	Henri Kuorikoski: Vanhat teippaukset?			X				3
212 Käytävä	Henri Kuorikoski: Vanhat sähköpiuhat esillä	X			VRJ Etelä-Suomi Oy			4
228 Neuvottelu	Henri Kuorikoski: Ylimääräiset sähkökourullistat	X			VRJ Etelä-Suomi Oy			5-6
241 Toimisto	Henri Kuorikoski: Painikkeen uusinta	X			VRJ Etelä-Suomi Oy			7
A215.1 Vastaanotto	Henri Kuorikoski: Ovilista halki	X			VRJ Etelä-Suomi Oy			8
A216.2 Vastaanotto	Henri Kuorikoski: Läpimenon maalaus	X			VRJ Etelä-Suomi Oy			9-10
A216.6 Vastaanotto	Henri Kuorikoski: Halkeaman maalaus	X			VRJ Etelä-Suomi Oy			11

Huoneisto/Huone/ Rakennuksen osa	Virhe tai puute/toimenpide	Korjataan	Lisätyö	Ei toimenpiteitä	Urakoitsija	Työ tehty	Hyväksytty	Ks. kuva-liite
A216.14 Vastaanotto	Henri Kuorikoski: Teippi seinässä	X			VRJ Etelä-Suomi Oy			12
A216.16 Vastaanotto	Henri Kuorikoski: Villa levyssä nirhauma	X			VRJ Etelä-Suomi Oy			13
A217.12 Vastaanotto	Henri Kuorikoski: Villa levyssä nirhauma	X			VRJ Etelä-Suomi Oy			14
A218.2 Toimisto	Henri Kuorikoski: Valaisin kuvut roikkuvat	X			VRJ Etelä-Suomi Oy			15
A218.5 Toimisto	Henri Kuorikoski: Sähkötolppien lisäys A218.3	X			VRJ Etelä-Suomi Oy			16-17
A220.23 Vastaanotto	Henri Kuorikoski: Ylimääräisiä valaisin koukkuja	X			VRJ Etelä-Suomi Oy			18
B223. 24 Vastaanotto	Henri Kuorikoski: Listajatkot epäsiistit	X			VRJ Etelä-Suomi Oy			19
B223. 28 Vastaanotto	Henri Kuorikoski: Villa levyssä nirhauma	X			VRJ Etelä-Suomi Oy			20
B223.32 tai B223.33 Vastaanotto	Henri Kuorikoski: Rakennuksen halkeama	X			VRJ Etelä-Suomi Oy			21
C226.38 Vastaanotto	Henri Kuorikoski: Epäsiisti ikkunallista	X			VRJ Etelä-Suomi Oy			22
C226.40 Vastaanotto	Henri Kuorikoski: Läpimenon maalaus	X			VRJ Etelä-Suomi Oy			23
C226.41 Vastaanotto	Henri Kuorikoski: Ylimääräisiä valaisin koukkuja							24

Huoneisto/Huone/ Rakennuksen osa	Virhe tai puute/toimenpide	Korjataan	Lisätyö	Ei toimenpiteitä	Urakoitsija	Työ tehty	Hyväksytty	Ks. kuvaliite
C227 Toimisto	Henri Kuorikoski: Valaisin kuvut roikkuvat							25-26
Useampi tila Vastaanotto	Henri Kuorikoski: Listajatkot epäsiistit	X			VRJ Etelä-Suomi Oy			27-28

18.1.2023

Henri Kuorikoski, Newsec, Project Manager

Saku Kauppinen, VRJ Etelä-Suomi Oy, Vastaava
työnjohtaja

Kuvaliitteet



Kuva 1 Villojen reiät maalattava (yleisvaininta)



Kuva 2 Pako-ovien törmäyssuojat esim. väritön kuminasta (yleisvaininta)



Kuva 3 Pysyykö vanhat teippaukset? Aula ja vaatesäilytys



Kuva 4 Pihhat piiloon. Käytävä 212 huoneen 216.6 vieressä



Kuva 5 Onko tarpeellinen lista?



Kuva 6 Kourunosto ei tarpeellinen, pisteet voisi siirtää alas



Kuva 7 Vanhat painikkeet, vaihto uusiin. Mestarin koppi



Kuva 8 Ovilista halki. Ovilista vaihdetaan



Kuva 9 Listan kääntö irti käytävän puolella huoneen edessä



Kuva 10 Maalataan läpimeno sisältä ja reiät levystä. Käytävä huoneen edessä.



Kuva 11 Halkeaman yli maalaus



Kuva 12 A216.14 teippi pois



Kuva 13 Maalataan nirhauma A216.16



Kuva 14 Maalataan nirhauma A217.12



Kuva 15 Peitekupujen liimaus A218.2



Kuva 16 Valaisin puuttuu, vain yksi valaisin A218.5



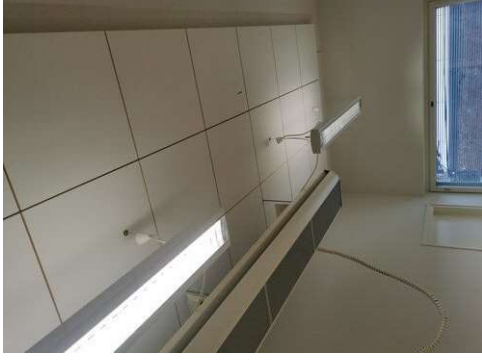
Kuva 17 Johto piiloon B220. 18



Kuva 18 Koukut pois ja kuput paikalleen A220.23. Ylimääräisiä koukkuja myös muissa tiloissa (yleismaininta)



Kuva 19 Listan jatkon maalaus B223. 24



Kuva 20 Nirhauma maalaus kattolevyssä ja kupujen asennus B223. 28



Kuva 21 Halkeaman ylimaalaus



Kuva 22 Ikkunalistojen pesu. Ollut vanhoja teippejä



Kuva 23 Kattovillareikien maalaus



Kuva 24 Valaisin koukut pois katosta



Kuva 25 Valokuvat paikalleen



Kuva 26 Tarkistus onko riittävästi sähkötölppeä



Kuva 27 Listan jatkon maalaus B220. 21



Kuva 28 Listan jatkon maalaus B220.22

POHJAKUVALIITTEET: POHJAKUVA 1, 2068
103 100 POHJAPIIRUSTUS 2.KRS
Koy Pendoliino, Tampereen kaupunki
vuokralaismuutos



Tampereen kaupunki
Kiinteistö Oy Pendoliino

Laskelma
 Vuokrasopimus

Laskelma

Lainalaskuri	
lainapääoma	221 432,40 €
vuosikorko	6,00 %
vuodet	5
lyhennyksiä vuodessa	12
lyhennysten lkm	60
annuiteetti	4 280,91 €
korot yhteensä	14 898,00 €

4 280,91 €

Lyhennys	Erä lkm	Pääoma	Korko	Lyhennys	Yhteensä
1.2.2023	1	221 432,40 €	1 107,00 €	3 173,91 €	4 280,91 €
1.3.2023	2	218 258,49 €	1 091,00 €	3 189,91 €	4 280,91 €
1.4.2023	3	215 068,58 €	1 075,00 €	3 205,91 €	4 280,91 €
1.5.2023	4	211 862,67 €	1 059,00 €	3 221,91 €	4 280,91 €
1.6.2023	5	208 640,77 €	1 043,00 €	3 237,91 €	4 280,91 €
1.7.2023	6	205 402,86 €	1 027,00 €	3 253,91 €	4 280,91 €
1.8.2023	7	202 148,95 €	1 010,00 €	3 270,91 €	4 280,91 €
1.9.2023	8	198 878,04 €	994,00 €	3 286,91 €	4 280,91 €
1.10.2023	9	195 591,13 €	977,00 €	3 303,91 €	4 280,91 €
1.11.2023	10	192 287,22 €	961,00 €	3 319,91 €	4 280,91 €
1.12.2023	11	188 967,31 €	944,00 €	3 336,91 €	4 280,91 €
1.1.2024	12	185 630,40 €	928,00 €	3 352,91 €	4 280,91 €
1.2.2024	13	182 277,50 €	911,00 €	3 369,91 €	4 280,91 €
1.3.2024	14	178 907,59 €	894,00 €	3 386,91 €	4 280,91 €
1.4.2024	15	175 520,68 €	877,00 €	3 403,91 €	4 280,91 €
1.5.2024	16	172 116,77 €	860,00 €	3 420,91 €	4 280,91 €
1.6.2024	17	168 695,86 €	843,00 €	3 437,91 €	4 280,91 €
1.7.2024	18	165 257,95 €	826,00 €	3 454,91 €	4 280,91 €
1.8.2024	19	161 803,04 €	809,00 €	3 471,91 €	4 280,91 €
1.9.2024	20	158 331,14 €	791,00 €	3 489,91 €	4 280,91 €
1.10.2024	21	154 841,23 €	774,00 €	3 506,91 €	4 280,91 €
1.11.2024	22	151 334,32 €	756,00 €	3 524,91 €	4 280,91 €
1.12.2024	23	147 809,41 €	739,00 €	3 541,91 €	4 280,91 €
1.1.2025	24	144 267,50 €	721,00 €	3 559,91 €	4 280,91 €
1.2.2025	25	140 707,59 €	703,00 €	3 577,91 €	4 280,91 €
1.3.2025	26	137 129,68 €	685,00 €	3 595,91 €	4 280,91 €
1.4.2025	27	133 533,78 €	667,00 €	3 613,91 €	4 280,91 €
1.5.2025	28	129 919,87 €	649,00 €	3 631,91 €	4 280,91 €
1.6.2025	29	126 287,96 €	631,00 €	3 649,91 €	4 280,91 €
1.7.2025	30	122 638,05 €	613,00 €	3 667,91 €	4 280,91 €
1.8.2025	31	118 970,14 €	594,00 €	3 686,91 €	4 280,91 €
1.9.2025	32	115 283,23 €	576,00 €	3 704,91 €	4 280,91 €
1.10.2025	33	111 578,32 €	557,00 €	3 723,91 €	4 280,91 €
1.11.2025	34	107 854,41 €	539,00 €	3 741,91 €	4 280,91 €
1.12.2025	35	104 112,51 €	520,00 €	3 760,91 €	4 280,91 €
1.1.2026	36	100 351,60 €	501,00 €	3 779,91 €	4 280,91 €
1.2.2026	37	96 571,69 €	482,00 €	3 798,91 €	4 280,91 €
1.3.2026	38	92 772,78 €	463,00 €	3 817,91 €	4 280,91 €
1.4.2026	39	88 954,87 €	444,00 €	3 836,91 €	4 280,91 €
1.5.2026	40	85 117,96 €	425,00 €	3 855,91 €	4 280,91 €
1.6.2026	41	81 262,05 €	406,00 €	3 874,91 €	4 280,91 €
1.7.2026	42	77 387,15 €	386,00 €	3 894,91 €	4 280,91 €
1.8.2026	43	73 492,24 €	367,00 €	3 913,91 €	4 280,91 €

1.9.2026	44	69 578,33 €	347,00 €	3 933,91 €	4 280,91 €
1.10.2026	45	65 644,42 €	328,00 €	3 952,91 €	4 280,91 €
1.11.2026	46	61 691,51 €	308,00 €	3 972,91 €	4 280,91 €
1.12.2026	47	57 718,60 €	288,00 €	3 992,91 €	4 280,91 €
1.1.2027	48	53 725,69 €	268,00 €	4 012,91 €	4 280,91 €
1.2.2027	49	49 712,79 €	248,00 €	4 032,91 €	4 280,91 €
1.3.2027	50	45 679,88 €	228,00 €	4 052,91 €	4 280,91 €
1.4.2027	51	41 626,97 €	208,00 €	4 072,91 €	4 280,91 €
1.5.2027	52	37 554,06 €	187,00 €	4 093,91 €	4 280,91 €
1.6.2027	53	33 460,15 €	167,00 €	4 113,91 €	4 280,91 €
1.7.2027	54	29 346,24 €	146,00 €	4 134,91 €	4 280,91 €
1.8.2027	55	25 211,33 €	126,00 €	4 154,91 €	4 280,91 €
1.9.2027	56	21 056,42 €	105,00 €	4 175,91 €	4 280,91 €
1.10.2027	57	16 880,52 €	84,00 €	4 196,91 €	4 280,91 €
1.11.2027	58	12 683,61 €	63,00 €	4 217,91 €	4 280,91 €
1.12.2027	59	8 465,70 €	42,00 €	4 238,91 €	4 280,91 €
1.1.2028	60	4 226,79 €	21,00 €	4 226,79 €	4 247,79 €