

KUNTIEN ELÄKEVAKUUTUKSEN

JA

PIRKANMAAN TE-KESKUKSEN

JA

TAMPEREEN TE-TOIMISTON

VÄLINEN

VUOKRASOPIMUS

Helsinki 4.11.2009

us ^{4.} DP

VUOKRASOPIMUS

1. Vuokranantaja

Kuntien eläkevakuutus
Unioninkatu 43
PL 425
00101 Helsinki
y-tunnus 0119343-0

2. Vuokralainen

Pirkanmaan työ- ja elinkeinokeskus
Kauppakatu 4
33100 Tampere
y-tunnus 1563976-3-007

Tampereen työ- ja elinkeinotoimisto
Hämeenkatu 16
33100 TAMPERE
y-tunnus 1563976-3-007

3. Vuokrauskohte ja käyttötarkoitus

- 3.1 Kiinteistö Oy Tampereen Hämeenkadunaukio rakennuttaa uuden toimistotalon omistamalleen tontille osoitteessa Verkatehtaankatu 3.

Kuntien eläkevakuutus omistaa ko. kiinteistöyhtiön ja vuokraa tällä sopimuksella valmistuvan talon toimistotilat K-5. kerroksessa Pirkanmaan TE-keskukselle ja Tampereen TE-toimistolle.

- 3.2 Vuokrattavien tilojen laajuus, sijainti, laatu ja varustustaso on määritelty lähemmin tämän sopimuksen liitteinä olevissa pohjapiirustuksissa, rakennustapaselostuksissa ja hankintarajaliitteissä. (liite 1).

Tilojen pinta-ala on 6225 m² jakaantuen kerrokseen seuraavasti:

5. kerros	863 m ²	TE-keskus
4. kerros	1054 m ²	TE-keskus
3. kerros	1104 m ²	TE-toimisto
2. kerros	1438 m ²	TE-keskus ja TE-toimisto
1. kerros	1489 m ²	TE-toimisto
0. kerros	87 m ²	TE-keskus ja TE-toimisto
Kellari	190 m ²	TE-keskus ja TE-toimisto
Kellari	30 autopaikkaa	

TE-keskuksen osuus tiloista on noin 2801 m² (45%)
ja TE-toimiston noin 3424 m² (55%).

Pinta-alat tarkistetaan talon valmistuttua ennen vuokrakauden alkua.
Tällöin myös tarkistetaan TE-keskuksen ja TE-toimiston keskinäisellä sopimuksella pinta-alojen jakautuminen näiden kesken.

KL
AES PJ

4. Talon rakennustyöt

- 4.1 Vuokranantaja vastaa siitä, että vuokrattavat tilat rakennetaan ja luovutetaan liitteissä olevien määritysten mukaisina ja toteutettuna hyvän rakennustavan mukaisesti.
- 4.2 Vuokranantaja sitoutuu luovuttamaan tilat vuokralaiselle viimeistään 15.3.2011.
- 4.3 Mikäli vuokrauskohteena olevat tilat eivät ole valmistuneet tai niitä ei ole luovutettu vuokralaisen käyttöön edellä olevan mukaisesti viimeistään 15.3.2011 mennessä, ja vuokralaiselle aiheutuu siitä ylimääräisiä kustannuksia tai muuta vahinkoa, on vuokranantaja velvollinen korvaamaan vahingon vuokralaiselle. Jos vuokrauskohteen rakennustyöt viivästyvät ja tilojen valmistuminen myöhästyy rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) mukaisen ns. ylivoimaisen esteen johdosta, ei vuokranantajalla ole korvausvelvollisuutta vuokralaiselle mahdollisesti syntyviin lisäkustannuksiin.
- 4.4 Mikäli vuokrauksen kohteena olevissa tiloissa ilmenee vikoja tai puutteita, joista vastaa kohteen urakoitsija takuun tai muun velvoitteen perusteella, tulee vuokranantajan huolehtia siitä, että sanotunlaiset korjaukset suoritetaan asianmukaisesti ja viipymättä.
- 4.5 Vuokranantaja sitoutuu tekemään yhden mallihuoneen ja työtilan, (ns loosin), jotka vuokralainen hyväksyy, ennen kuin loput huoneet ja työtilat rakennetaan.
- 4.6 Rakennustöiden aikana mahdollisesti tehtävistä lisä- ja muutostöistä ja niiden aiheuttamista kustannuksista on neuvoteltava erikseen ennen lisä- tai muutostöihin ryhtymistä.

5. Vuokra-aika

- 5.1 Vuokra-aika on kymmenen (10) vuotta ja se alkaa rakennuksen valmistuttua 15.3.2011 ja päättyy 14.3.2021, mikäli sopimus on irtisanottu viimeistään 13.3.2020, joka on ensimmäinen irtisanomispäivä.
- Ellei sopimusta ole tuolloin irtisanottu, se jatkuu siitä eteenpäin toistaiseksi voimassaolevana. Irtisanomisaika on 12 täyttä kalenterikuukautta.
- TE-keskuksen tilojen osalta vuokrasopimus voidaan päättää jo 31.12.2017, mikäli ne on sanottu irti viimeistään 31.12.2016.
- 5.2 Vuokralaisella on myös mahdollisuus vuokrata tilat 5 vuodeksi vuokra-ajan loputtua ilmoittamalla siitä vuokranantajalle viimeistään 31.12.2019.
- 5.3 Mikäli TE-keskus irtisanoo vuokrasopimuksen omien tilojensa osalta päättymään eri aikaan TE-toimiston kanssa, tarkistetaan TE-toimiston tilantarve uudessa tilanteessa tarkemmin.
- 5.4 TE-toimiston kanssa tulee neuvotella myös TE-keskukselta mahdollisesti vapautuvien tilojen uusista vuokralaisista. Mikäli ao. tiloihin sijoittuu julkinen toimija, jossa TE-toimisto tai TE-keskus on taustaorganisaationa (Työvoiman palvelukeskus tai ESR-projektit, joissa hallinnoijana on TE-toimisto), noudatetaan tämän sopimuksen ehtoja.

KL
25 PPD

6. Vuokran määrä ja sen maksaminen

- 6.1 Kokonaisvuokra 1.-5. kerroksen tiloissa on (pääomavuokra+hoitokulut) on 19 €/m²/kk (16+3) kuukaudessa. 0. kerroksen tiloissa vuokra on 22 €/m²/kk (19+3). Kellarikerroksen vuokra on 13 €/m²/kk (10 + 3). Kellarin autopaikoista ei peritä erillistä vuokraa. Vuokraan lisätään voimassaolevan verokannan mukainen arvonlisävero, tällä hetkellä 22 %.
- 6.2 Vuokra maksetaan etukäteen viimeistään kunkin kuukauden 3. päivänä vuokranantajan pankkitilille. Vuokranmaksun viivästyessä suorittaa vuokralainen maksamattomalle määrälle korkolain suuruista vuotuista viivästyskorkoa.

7. Vuokran tarkistaminen

- 7.1 Kokonaisvuokra (pääomavuokra+hoitokulut) sidotaan elinkustannusindeksin nousuun siten kuin laissa indeksiehdon rajoittamisesta on määrätty.
- 7.2 Perusindeksinä käytetään tammikuun 2009 elinkustannusindeksin pistelukua ja tarkistusindeksinä kunkin vuoden marraskuun indeksin pistelukua. Tarkistus tehdään aina vuoden alusta. Ensimmäinen tarkistus tehdään tammikuussa 2012. Jos ko. indeksin laskeminen lopetetaan, käytetään muuta vastaavaan tarkoitukseen soveltuvaa indeksiä tai muuta tarkistusperustetta.

8. Arvonlisävero

Vuokraan lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassaolevan arvonlisäveroprosentin mukaan laskettuna. Vuokralainen sitoutuu pitämään huoneistot arvonlisäverollisessa käytössä. Mikäli vuokrasopimus purkautuu vuokrakauden aikana vuokralaisesta johtuvasta syystä, on vuokralainen velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tästä aiheutuvat kulut ja kustannukset mm. mahdollisesta arvonlisäveron palauttamisesta aiheutuvat kulut ja kustannukset.

9. Kiinteistönhoito

- 9.1 Vuokranantaja vastaa kaikesta normaalista kiinteistönhoidosta, ylläpidosta ja käytöstä sekä kiinteistöverosta ja kiinteistövuokatuksista sekä näiden kustannuksista. Näiden kustannusten on arvioitu olevan 3 €/m²/kk (alv 0%).
- 9.2 Vuokranantaja vastaa myös talon rakenteista ja peruskorjauksista.
- Vuokralaisen tulee viipymättä ilmoittaa rakennuksessa ja rakenteissa havaitsemistaan vioista ja puutteista. Vuokranantajan tulee viipymättä korjata rakennuksessa ja rakenteissa ilmenevät viat ja puutteet.
- 9.3 Vuokralainen vastaa kustantamiensa ja vuokranantajan hankkimien koneiden, kalusteiden ja laitteiden ylläpidosta ja huollosta kuluineen. Vuokralainen tekee vuokraamiaan tiloja ja omaa toimintaansa koskevat sähkö-, atk-, telepalvelu-, siivous-, turvallisuus-, vartiointi yms. sopimukset ja vastaa itse niiden kustannuksista. Mahdollisten toimintansa aiheuttamien ongelmajätteiden hävittämisestä vastaa vuokralainen.

Vastuunjakotaulukko on osa tätä sopimusta ja se on otettu tämän sopimuksen liitteeksi.

MS KP
PX

9. Vuokralaisen vuokra-aikana suorittamat muutostyöt

- 9.1 Vuokralaisella on oikeus tehdä vuokraamissaan tiloissa omalla kustannuksellaan sellaisia muutostöitä, jotka eivät aiheuta erityistä haittaa tilojen käytölle vuokrakauden päätyttyä. Muutostöistä on aina ennen niiden aloittamista ilmoitettava vuokranantajalle.
- 9.2 Mikäli muutostöihin vaaditaan viranomaisen lupa, hankkii vuokralainen sen omalla kustannuksellaan. Vuokranantaja myötävaikuttaa ja avustaa itse tai Kiinteistöyhtiön välityksellä mahdollisuuksien mukaan kaikkien tarvittavien lupien hakemisessa.
- 9.3 Muutostyöt pitää aina riittävän hyvin dokumentoida kiinteistöyhtiön hallintojärjestelmiin.
- 9.4 Muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi, ellei vuokralaisen ja vuokranantajan kesken ole muutostyötä sovittaessa kirjallisesti muuta sovittu.
- 9.5 Vuokralaisella on oikeus kiinnittää tiloissa harjoitettavan toiminnan tarvitsemia kilpiä ja mainostauluja sekä valomainoksia kiinteistössä. Vuokralainen on velvollinen omalla kustannuksellaan hakemaan niihin tarvittavat viranomaisluvut.
- 9.6 Asiakaspalvelulooshit ovat vuokranantajan omaisuutta. Vuokralainen voi vaihdella niiden paikkoja ja tarvittaessa vähentää niiden määrää varastoimalla niitä yhdessä sovittavaan paikkaan.

10. Vuokraoikeuden siirtäminen

- 10.1 Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää tätä vuokrasopimusta kolmannelle osapuolelle ilman vuokranantajan suostumusta. Vuokralaisella on oikeus vuokrata edelleen vuokraamaansa tilaa ilmoitettuaan asiasta vuokranantajalle. Vuokralainen on kuitenkin vastuussa vuokranantajalle tämän sopimuksen ehtojen täyttämistä. Vuokralaisen tulee tässä tapauksessa hakeutua myös edelleenvuokrausta koskevien sopimusten osalta arvonlisäverovelvolliseksi ja tehdä sopimukset arvolisäverollisina.
- 10.2 Vuokralaisella on kuitenkin oikeus siirtää tämä vuokrasopimus jollekin toiselle valtion virastolle tai laitokselle tai valtion omistamalle liikelaitokselle.
- 10.3 Vuokranantaja ei saa siirtää tätä vuokrasopimusta ilman vuokralaisen suostumusta muutoin kuin tunnetulle ja hyvämaineiselle suomalaiselle vuokranantajalle. Vuokranantajan pyytäessä vuokrasopimuksen siirtoon vuokralaiselta lupaa, vuokralainen ei saa sitä kohtuuttomasti evätä.

11. Muut ehdot

- 11.1 Vuokra-ajan päättyessä on vuokralaisen luovutettava vuokraamansa tilat vuokranantajalle hyvässä kunnossa huomioonottaen normaali kuluminen. Muilta osin noudatetaan liikehuoneiston vuokraamisesta annettua lakia.

mes KP- PP

- 11.2 Vuokra-ajan päättyessä vuokratiloissa pidetään yhteinen katselmus viimeistään kolme kuukautta ennen poismuuttoa. Osapuolten on katselmuksessa ilmoitettava, jos heillä on toista osapuolta kohtaan vaatimuksia huoneiston kunnon, huoneistossa tehtyjen muutostöiden tai vastaavien johdosta. Tämän jälkeen vaatimuksia ei voida puolin ja toisin enää esittää, ellei ole kyse vuokrauksen kohteessa olevasta piilevästä viasta tai vahingosta, jota ei katselmuksessa ole voitu todeta.

12. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tätä sopimusta mahdollisesti koskevat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan neuvottelemalla. Mikäli näin ei päästä molempia osapuolia tyydyttävään ratkaisuun, jätetään erimielisyydet Helsingin käräjäoikeuden ratkaistaviksi.

Helsingissä 5.päivänä marraskuuta 2009

Kuntien eläkevakuutus



Erkki Markkola
kiinteistöjohtaja



Matti Heino
rakennuspäällikkö

Tampereella 9.päivänä marraskuuta 2009

Pirkanmaan työ- ja elinkeinokeskus



Matti Salo
hallintopäällikkö



Kirsi Palmi
lakimies

Tampereen työ- ja elinkeinotoimisto



Pekka Paattinen
toimialajohtaja

Tämä sopimus siirretään Senaatti-kiinteistölle, joka ottaa vastattavakseen sopimuksen mukaiset vuokralaisen velvoitteet.

Tampereella 9.päivänä marraskuuta 2009

Pirkanmaan työ- ja elinkeinokeskus



Matti Salo
hallintopäällikkö



Kirsi Palmi
lakimies

Tampereen työ- ja elinkeinotoimisto



Pekka Paattinen
toimialajohtaja

Senaatti-kiinteistöt



Esko Eere Kangaskoski
johtaja, Keski-Suomen alue

Liitteet:

1. Pohjapiirustukset
2. Kiinteistönhoidon ja palveluiden vastuutaulukko
3. Vastuurajataulukko
4. Huoneselostus
5. Huonekorttiselostuskooste

MS EP-
PT