

## PERIAATTEET TYÖLLISYYSALUEEN TILANKÄYTÖSTÄ JÄRVENPÄÄN KAUPUNGIN TILOISSA

### Osapuolet

#### **Keski-Uudenmaan työllisyysalue**

Yhteyshenkilö:

Annukka Jamisto, työllisyysaluejohtaja

annukka.jamisto@jarvenpaa.fi

puh. 0403151777

#### **Järvenpään kaupunki**

Yhteyshenkilö:

Topi Luostarinen, hallintopalvelupäällikkö

topi.luostarinen@jarvenpaa.fi

Puh. 0403152274

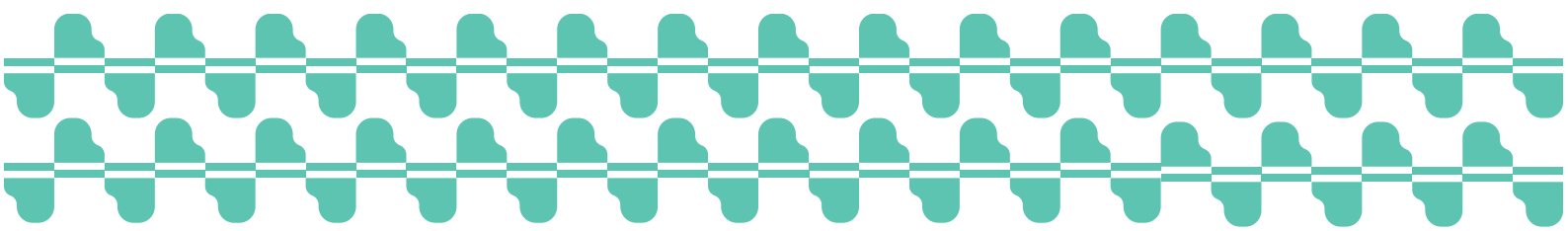
### 1 Kohde

Käyntiosoite	Sibeliuksenkatu 8, 04400 Järvenpää
Pinta-ala	2210 m <sup>2</sup> , pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu
Sijainti	5. ja 6. kerros
Tilatyypit	Asiakaspalvelu-, toimisto- ja sosiaalityilat
Käyttötarkoitus	Asiakaspalvelu-, toimisto- ja sosiaalityilat

Tällä asiakirjalla vahvistetaan periaatteet työllisyysalueen tilankäytöstä Järvenpään kaupungin Bulevardikorttelin tiloissa, osoitteessa Sibeliuksenkatu 8, 04400 Järvenpää.

Kaikkien Palvelutorin tiloihin tulevien osapuolten kanssa tehdään sopimus. Osapuolilta peritään vuokraa, joka perustuu henkilöstön määrään.

Kohde vuokrataan julkisten palveluiden yhteispalvelupiste (Palvelutori) mukaiseen toimintaan käytettäväksi. Osapuolilla on käyttöoikeus 5. ja 6. kerroksen asiakaspalvelu-, toimisto- ja sosiaalityiloihin sekä Järvenpään kaupungin Bulevardikorttelissa käytössä oleviin yleisiin tiloihin.



## 2 Kesto ja voimaantulo

Nämä periaatteet otetaan käyttöön työllisyysalueen toiminnan alkaessa 1.1.2025 ja ovat voimassa määräaikaisena 31.7.2031 saakka, jonka jälkeen jatkuvat toistaiseksi voimassa olevana. Osapuolet huomioivat, että Järvenpään kaupunki on itse vuokralaisena tiloissa.

## 3 Vuokra ja vuokrantarkistus

Järvenpään kaupunki perii työllisyysalueelta sisäistä vuokraa, joka koostuu perusvuokrasta ja muutostyövuokrasta.

Muutostyökustannuksiin luetaan Järvenpään kaupungin toteutettaman tilamuutostyöprojektin kustannukset ja toistuviin kustannuksiin mm. Järvenpään kaupungin suorittama tilavuokra.

Vuokran jako-osuus ja suuruus perustuu vuokralaisen henkilöstömäärään asiakaspalvelutilassa ja muissa tiloissa. Sopimushetkellä vuokra on yhteensä 475,67 €/henkilö/kk alv 0 %.

Vuokraan sisältyvät:

- Puhtaanapitopalvelut
- Kiinteistöhoitopalvelut sis. Kiinteistön vartioinnin
- Sähkö
- Lämmitys
- Vesi- ja jätevesi
- Jätehuolto (normaali jäte)
- Kalustus; työpisteet, neuvotteluhuoneet, asiakastapaamistilat, sosiaalitulat, työhuoneet. Kalustuksena tavanomainen toimiston työpistekalustus (työpöytä, työtuoli, sermi, kaappi ym.)
- Työpisteiden ja työhuoneiden ICT-kalusto: tietokonenäytöt, telakat, näppäimistöt ja hiiret
- Neuvotteluhuoneiden ja asiakastapaamistilojen ICT-kalusto: riippuen tilasta seinänäytöt, kääntyvät työpöytänäytöt, näppäimistöt ja hiiret
- Asiakastapaamistilojen / neuvottelumuodulien käyttöoikeus
- Palvelutoritilan tilavarausjärjestelmän käyttöoikeus (järjestelmä tarkentuu myöhemmin)
- Asiakastapaamistilojen vuoronumerojärjestelmän käyttöoikeus (järjestelmä tarkentuu myöhemmin)
- Aulapalvelut (toteutustapa tarkentuu myöhemmin)

- Tilamuutostyöt, sis. lukitusmuutokset
- Avain- ja kulunhallinta
- Yhteisen työpaikan pääasiallista työnantajaa koskevat työturvallisuusvastuut

Muutostyön arvioitu kustannus 24.10.2024 tilanteen mukaan on noin 700.000 € alv 0 %. Lopullinen muutostyövuokran suuruus tarkistetaan vastaamaan toteutuneita muutostöiden kustannuksia, muutostöiden valmistumisen jälkeen. Ilman erillistä sopimusta/neuvotteluja muutostyökustannukset voivat olla enintään yhteensä 750.000 € alv 0 %.

Tilakustannukset laskutetaan edelleen työllisyysalueen kunnilta Keski-Uudenmaan työllisyysalueen yhteistoimintasopimuksen 7. kohdassa 2 pykälässä mainitulla tavalla.

## 4 Muut kustannukset

Vartioinnin tai järjestyksenvalvonnan toteuttaminen tarkentuu jatkossa. Kulut jaetaan osapuolten kesken samalla prosenttiosuudella kuin vuokra. Toteutuksesta ja tarkemmasta kulujen jakamisesta osapuolten kesken sovitaan erikseen.

## 5 Vuokrantarkistus

Vuokran jako-osuuksien perusteet tarkistetaan vuosittain. Jakoperusteena käytetään vuokralaisen henkilömäärää. Jako-osuus ei voi muuttua sopimushetken osuudesta ilman kirjallista sopimista osapuolten kesken. Kalenterivuoden aikana tapahtuvat henkilöstömuutokset eivät vaikuta kuluvan vuoden jakoperusteeseen. Henkilöstön määrä tarkistetaan vuosittain toukokuussa edeltävän maaliskuun henkilöstömäärän tilanteen mukaan. Henkilöstömäärän pienenemisellä ei ole vaikutusta vuokran suuruuteen. Tämän määrän perusteella määräytyy jako-osuudet seuraavalle kalenterivuodelle. Jako-osuuksien perusteella lasketut vuokrat tarkistetaan vuosittain alla näkyvän mukaisesti. Erikseen todetaan, että laskutus suoritetaan minimissään sopimushetken osuuden suuruisena, ellei kirjallisesti yhteisesti toisin sovita.

Muutostyövuokra poistetaan viiden (5) vuoden kuluessa sopimuksen alkamisesta, jonka jälkeen veloitetaan vain perusvuokra.

**Vuokrantarkistus, perusvuokra ja muutostyövuokra**

**Perusvuokra:** tarkistetaan Järvenpään kaupungin sisäisen veloituksen mukaiseksi vuosittain

**Muutostyövuokra:**

Ehdon nimi: Elinkustannusindeksiin sidottu

Indeksi: Elinkustannusindeksi 1951

Tarkistustaajuus: Vuosittain

Vuokrantarkistuskuukaudet: Tammikuu

Ensimmäinen mahdollinen tarkistus: Tammikuu / 2026

Perusindeksi: Vuokrasopimuksen allekirjoituskuukauden pisteluku.

Tarkistusindeksikuukaudet (tarkistusta edeltävät): Lokakuu

Indeksin pisteluvun alentuessa: Vuokraa ei alenneta.

**Laskutus**

Laskutus tapahtuu sisäisenä veloituksena.

**Liite**

Vuokran määräytymisen erittely



Palvelutori Järvenpää tilakustannusten laskelma

Pinta-ala yhteensä m2	2210
5. krs aspatila	525
5. ja 6 krs. toimisto- ja tukitilat	1685
Henkilöstö yhteensä hlo	313
Vuokra / hlö/kk/alv 0%	375
Muutostyövuokra hlö/kk alv 0%	100,67 €
Yhteensä €/hlö/kk alv 0%	475,67 €
Tilamuutosten muutostyökustannukset arvio € alv 0%	700 000 €

Vuokra-aika täysinä vuosia ja kuukausia

Vuokra-aika kuukausia

	€/kk alv 0%	€/v alv 0%
Perusvuokra kaikki yhteensä	92 583 €	1 111 000 €
Muutostyövuokra kaikki yhteensä	13 333 €	160 000 €
Yhteensä €	105 917 €	1 271 000 €

Vuokralainen		Henkilöstömäärä hlö
Järvenpään kaupunki, muut	tarkistettava	181
Työllisyysalue	tarkistettava	106
Kela	tarkistettava	16
Järvenpään kaupunki, Maahanmuuttajapalvelut	tarkistettava	6
Järvenpään kaupunki, Vaikuttamo	tarkistettava	4
Yhteensä		313