FORM APPROVED COUNTY COUNSEL BY: 6 / 18/1/4 Departmental Concurrence DATE

SUBMITTAL TO THE BOARD OF SUPERVISORS COUNTY OF RIVERSIDE, STATE OF CALIFORNIA



FROM: Economic Development Agency/Facilities Management

SUBMITTAL DATE: July 2, 2014

SUBJECT: Fourth Amendment to Lease – Human Resources Department – Three Year Renewal, CEQA Exempt, District 2/District 2, [\$467,443]; [2% Annual Increase], 100% Internal Service Fund

RECOMMENDED MOTION: That the Board of Supervisors:

- 1. Find the project is exempt from the California Environmental Quality Act (CEQA) pursuant to CEQA Guidelines Section 15301, Existing Facilities; and
- 2. Approve the attached Fourth Amendment to lease and authorize the Chairman of the Board to execute the same on behalf of the County.

BACKGROUND:

Summary (Commences on Page 2)

FISCAL PROCEDURES APPROVED
PAUL ANGULO, CAA, AUDITOR-CONTROLLE

Esteban Hernandez

Robert Field

Assistant County Executive Officer/EDA

FINANCIAL DATA	Current Fiscal Year:	Next Fiscal Year:	Total Cost:	Ongoing Cost:	POLICYCONSENT (per Exec. Office)
COST	\$ 0	\$ 76,454	\$ 467,443	\$ (Consent D Policy
NET COUNTY COST	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$	Consent L Policy
SOURCE OF FUN	DS: 100% Interr	nal Service Fund		Budget Adjust	ment: No
				For Fiscal Yea	2014/15- ir: 2018/19
C.E.O. RECOMME	NDATION:		APPROVE	- 11 > 1	

BY: Robin Do

County Executive Office Signature

MINUTES OF THE BOARD OF SUPERVISORS

On motion of Supervisor Benoit, seconded by Supervisor Tavaglione and duly carried by unanimous vote, IT WAS ORDERED that the above matter is approved as recommended.

Ayes:

Jeffries, Tavaglione, Stone, Benoit and Ashley

□ Nays:
Absent:

Assistant CEO/HR Director

Michael Stock

B.

Positions Added

Change Order

4/5 Vote

None

Date:

None July 15, 2014

XC:

EDA.

Prev. Agn. Ref.:

3.15 of 3/15/05; 3.46 of

9/13/11

District: 2/2

Agenda Number:

3-23

Kecia Harper-Ihem

SUBMITTAL TO THE BOARD OF SUPERVISORS, COUNTY OF RIVERSIDE, STATE OF CALIFORNIA

Economic Development Agency / Facilities Management

FORM 11: Fourth Amendment to Lease - Human Resources Department - Three Year Renewal, CEQA

Exempt, District 2/District 2, [\$467,443]; [2% Annual Increase], 100% Internal Service Fund

DATE: July 2, 2014

Page 2 of 3

BACKGROUND:

Summary

On March 15, 2005 the County of Riverside entered into a lease agreement on behalf of the Human Resources Department for the facility located at 3600 Lime Street, Suites 314, 315, 316, 715, 716, Riverside. This facility continues to meet the needs and requirements of the Department and this Fourth Amendment to Lease represents a thirty six month extension. There will be no change in the monthly rent for the initial year of this extension. The Landlord has also agreed to provide requested improvements to the space which includes installation of additional insulation on the interior walls of the reception area at landlords sole cost and expense.

Lessor: M.P. Property Partners, LLC

a California limited liability company and Greenleaf Whittier, LLC, a California

limited liability company 1601 Sepulveda #364

Manhattan Beach, California 90266

Premises: 3600 Lime Street, Suites 314, 315, 316, 715, 716

Riverside, California 92501

Term: Extending an additional three years commencing January 1, 2016

expiring December 31, 2018.

Size: 5,943 square feet

Rent: \$1.91 per sq. ft.

\$11,351.74 per month \$136,220.88 per year

Rental Adjustment: Two percent annually

Utilities: Provided by Landlord

Maintenance: Provided by Landlord

Custodial: Provided by Landlord

Tenant Improvements: Install additional insulation in interior walls of reception area at Landlord's

sole cost and expense.

This Fourth Amendment to Lease has been reviewed and approved by County Counsel as to legal form.

Impact on Residents and Businesses

Employee Assistance Services and the Wellness Program occupy this facility which is located in the downtown business district. In addition to providing health and wellness programs to Riverside County employees, the occupancy of this building provides a positive economic impact for the residents and businesses of the area. County employees who work in this facility frequent downtown businesses and help to sustain local business which equates to revenue and jobs for the local economy and its residents.

(Continued)

SUBMITTAL TO THE BOARD OF SUPERVISORS, COUNTY OF RIVERSIDE, STATE OF CALIFORNIA

Economic Development Agency / Facilities Management

FORM 11: Fourth Amendment to Lease - Human Resources Department - Three Year Renewal, CEQA

Exempt, District 2/District 2, [\$467,443]; [2% Annual Increase], 100% Internal Service Fund

DATE: July 2, 2014

Page 3 of 3

SUPPLEMENTAL:

Additional Fiscal Information

See attached Exhibits A, B & C

Contract History and Price Reasonableness

The original lease agreement was executed on March 15, 2005, and subsequent amendments executed thereafter. The lease rate is a competitive fair market rental rate.

Attachments:

Exhibits A, B & C

Fourth Amendment to Lease

Exhibit A

FY 2014/15

Human Resources Department 3600 Lime Street, Suites 314, 315, 316, 715, 716, Riverside

ESTIMATED AMOUNTS

Total Square Footage to be Leased:

Current Office:	5,943	SQFT			
Approximate Cost per SQFT (July - Dec) 3rd Amendment \$ Approximate Cost per SQFT (Jan - June) 3rd Amendment \$	1.91 1.95				
Lease Cost per Month (July - Dec) 3rd Amendment Lease Cost per Month (Jan - June) 3rd Amendment		\$ \$	11,351.74 11,578.77		
Total Lease Cost (July - Dec) 3rd Amendment Total Lease Cost (Jan - June) 3rd Amendment Total Estimated Lease Cost for FY 2014/15				\$ \$	68,110.44 69,472.65 137,583.09
Estimated Additional Costs:					
Utility Cost per Square Foot \$ Estimated Utility Costs per Month (July - June)	0.12	\$	713.16		
Total Estimated Utility Cost				\$	8,557.92
RCIT				\$	
Tenant Improvement				\$	
EDA Lease Management Fee - 3.89%				<u>\$</u>	5,351.98
TOTAL ESTIMATED COST FOR FY 2014/15				<u>\$</u>	151,492.99
Amount Previously approved in 3rd Amendment				\$	151,492.99
Amount of FY14/15 for 4th Amendment				\$	-
TOTAL COUNTY COST 0.00%				\$	-

Exhibit B

FY 2015/16

Human Resources Department 3600 Lime Street, Suites 314, 315, 316, 715, 716, Riverside

ESTIMATED AMOUNTS

Total Square Footage to be Leased:

Current Office:	5,943 SQF	T		
Approximate Cost per SQFT (July - Dec) 3rd Amendment \$ Approximate Cost per SQFT (Jan - June) 4th Amendment \$	1.95 1.95			
Lease Cost per Month (July - Dec) 3rd Amendment Lease Cost per Month (Jan - June) 4th Amendment	\$ \$	11,578.77 11,578.77		
Total Lease Cost (July - Dec) 3rd Amendment Total Lease Cost (Jan - June) 4th Amendment Total Estimated Lease Cost for FY 2015/16			\$ \$	69,472.65 69,472.62 138,945.27
Estimated Additional Costs:				
Utility Cost per Square Foot \$ Estimated Utility Costs per Month (July - June)	0.12	713.16	•	
Total Estimated Utility Cost			\$	8,557.92
RCIT			\$	
Tenant Improvement			\$	
EDA Lease Management Fee - 3.89%			\$	5,404.97
TOTAL ESTIMATED COST FOR FY 2015/16			\$	152,908.16
Amount Previously approved in 3rd Amendment			\$	76,454.09
Amount of FY15/16 for 4th Amendment			\$	76,454.06
TOTAL COUNTY COST 0.00%			\$	

Exhibit C

FY 2016/17 to FY 2018/19

Human Resources Department

3600 Lime Street, Suites 314, 315, 316, 715, 716, Riverside

ESTIMATED AMOUNTS

Total Square Footage to be Leased:

Current	ΛE
CAIRPIN	CHREE.

5,943 SQFT

	- 1	FY 2016/17		FY 2017/18		FY 2018/19	
Approximate Cost per SQFT (July - Dec) 3rd Amendment	\$	1.95	\$	1.99	\$	2.03	
Approximate Cost per SQFT (Jan - June) 4th Amendment	\$	1.99	\$	2.03	\$		
							Annual increase %
Lease Cost per Month (July - Dec) 3rd Amendment	\$	11,578.77	•	11,810.35	•	12,046.55	
Lease Cost per Month (Jan - June) 4th Amendment	\$	11,810.35	\$	12,046.55	\$	-	2%
Total Lease Cost (July - Dec) 3rd Amendment		00 470 00		70,000,07		70.070.04	# of Months
Total Lease Cost (Jan - June) 4th Amendment	Ď.	69,472.62				72,279.31	6
Total Estimated Lease Cost for FY 2016/17 to FY 2018/19	<u>Ψ</u>	70,862.07 140.334.69		72,279.31 143,141.39		72 270 24	
Total Lamiated Lease Cost for 11 2010/17 (0 F1 2010/13	•	140,334.09	•	143,141.39	₽.	72,279.31	
Estimated Additional Costs:							
Utility Cost per Square Foot	\$	0.12	\$	0.12	\$	0.12	
Estimated Utility Costs per Month (July - June)	\$	713.16	\$	713.16	\$		
					-		
Total Estimated Utility Cost	\$	8,557.92	\$	8,557.92	\$	4,278.96	Make sure to update this cell with # of monti
RCIT	\$	•	\$	-	\$		
					14.5		
Tenant Improvement	\$	•	\$	-	\$		
EDA Logge Management Fee 2 900/		5 450 00		5 500 00		004407	
EDA Lease Management Fee - 3.89%	*	5,459.02	\$	5,568.20	- \$	2,811.67	_ 3.89%
TOTAL ESTIMATED COST FOR FY 2016/17 to FY 2018/19	\$	154,351.63		157,267.51		79,369.94	
101AL 201MA12D 00011 0K1 2010/1/ (0 F) 2010/19		134,331.03	-	137,207.31	*	13,303.34	
Amount Previously approved in 3rd Amendment	\$		\$		\$		
Amount reviously approved in Sid Amendment	Ф	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	Đ,	•	Ф	-	
Amount for 4th Amendment	\$	154,351.63	\$	157,267.51	¢	79,369.94	
	-	104,001.00	*	101,201.01	Ψ.	13,003.34	
TOTAL COUNTY COST 0.00%	\$		\$	1	\$		
	₹		•		•	-	

^{467,443.14} F11: Cost - Total Cost - F11: Net County Cost - Total Cost

THIS FOURTH AMENDMENT TO LEASE ("Fourth Amendment"), dated as of May 3, 2014, is entered into by and between the COUNTY OF RIVERSIDE, a political subdivision of the State of California, County, and M. P. PROPERTY PARTNERS, LLC a California limited liability company and GREENLEAF WHITTIER, LLC, a California limited liability company, ("Lessor".)

RECITALS

- a. Lessor and County have entered into that certain Lease dated March 15, 2005, pursuant to which Lessor has agreed to lease to County and County has agreed to lease from Lessor that certain building located at 3600 Lime Street, Suites 314, 315, 316, 715, 716 Riverside, as more particularly described in the Lease.
 - b. The amendments of the Lease are summarized as follows:
- 1. The First Amendment to Lease dated May 6, 2008 by and between County of Riverside and M.P. Property Partners LLC, and Greenleaf Whittier, LLC.
- 2. The Second Amendment to Lease dated February 8. 2011 by and between County of Riverside and M.P. Property Partners, LLC and Greenleaf Whittier LLC.
- 3. The Third Amendment to Lease dated September 13, 2011 by and between M.P. Property Partners, LLC and Greenleaf Whittier, LLC.
 - c. The Parties now desire to amend the Lease to extend the term.
- 1. NOW THEREFORE, for good and valuable consideration the receipt and adequacy of which is hereby acknowledged, the Parties agree as follows:
- 2. LEASED PREMISES. Section 3 of the Lease is amended by adding the following new Section (c):
- Lessee may vacate Suite 715 comprised of 1,979 square feet and Suite 716 comprised of 1,199 square feet for a total of 3,178 square feet effective

December 31, 2015 reducing the total square footage of the premises from 5,943 square feet to 2,765 square feet. Rent will be reduced to reflect the change in square footage.

3. TERM. Section 3 (a) of the Lease is hereby amended by adding the following:

The term of this lease shall be extended thirty six (36) months commencing on January 1, 2016 and shall expire on December 31, 2018.

- 4. TENANT IMPROVEMENTS. At Lessors sole cost and expense, Lessor shall install additional insulation in the interior walls of the reception area; walls will be patched and painted to match existing.
- 5. FOURTH AMENDMENT TO PREVAIL. The provisions of this Fourth Amendment shall prevail over any inconsistency or conflicting provisions of the Lease. Any capitalized terms shall have the meaning defined in the Lease, unless defined herein or context requires otherwise.
- 6. MISCELLANEOUS. Except as amended or modified herein, all terms of the Lease shall remain in full force and effect. If any provisions of this Amendment shall be determined to be illegal or unenforceable, such determination shall not affect any other provision of the Lease. Neither this Amendment nor the Lease shall be recorded by the County.
- 7. EFFECTIVE DATE. This Fourth Amendment to Lease shall not be binding or consummated until its approval by the Riverside County Board of Supervisors and fully executed by the Parties.

1///

24 | ///

21

22

23

25 | ///

26 | ///

27 | 111

28 | ///

	4基準 6. 시간 2.7 2.7 1 - 72 기 1.5 2.7 1 1.5 1 - 1.5 1 2.1 2.1 2.1 1.1 1.1 1.1 1.1 1.1 1.1 1	사는 가는 가장 나는 아니는 사람들이 가장 살아 있다. 그는 사람들은 사람들은 사람들은 사람들은 사람들은 사람들은 사람들은 사람들은
1	IN WITNESS WHEREOF, the parties I	have executed this Fourth Amendment to Leas
2	as of the date first written above.	
3	LESSEE: COUNTY OF RIVERSIDE	LESSOR: M.P. Property Partners, LLC, a California limited liability company an
5 6 7		Greenleaf Whittier LLC, a California limited liability company It's Authorized Signatory
8 9 10 11	By: Stone Chairman Board of Supervisors	By: Ohl Modganell, Manager
12 13 14 15 16 17 18	ATTEST: Kecia Harper-Ihem Clerk of the Board By: Deputy	
19 20 21 22 23	APPROVED AS TO FORM; Pamela J. Walls, County Counsel By: Patricia Munroe Deputy County Counsel	
24 25 26 27 28	TW:ra/042414/RV083/16.830 S\Real Property/TYR	PING\Decs-16.500 to 16.999\16.830.dec

	기가 가장하는 것 같아.	
크린 이 얼마하다는 이 그 빨리 그렇게 하면 뭐라고 하셨네요?		
이 속 아니라 하는 것이 그 보세요? 그 무슨데 그 이 사람이 그는 것이다.	지하는 레이엄 경설에 되는 것이다.	고, 보고하는 (대한)
하는 것은 하는 사람들은 사람들은 생각한 이번 하는 것은 사람들이 되었다.		그 방송병이를
선생이나 살 이 아는 지내가 연락하셨다. 중요한 네 경이가 된다니 나는 사이를 보는 것이		
이루리에 하루이 되기 어떻게 한 걸 수 있는 얼맞지만 1번 원범장이 되었다. 그 것		백화 그렇게 보인
오늘, 오늘 얼마 하게 있는데 우리 하는데 얼마로 가능성, 교육 이 분인이 모든 이 다르는데		
하이 그리지 않는 그는 그 아이는 이 회사들은 이 그리즘에 있는 것 같다.		
지도 그들은 그는 그들이 그는 것이다. 그는 그 그리고 얼마를 함께 함께 된다고 먹		
그를 하기 않는데 얼굴하다는데 눈물이 얼굴을 살고 있지만 쓸 걸이 말라다.	보면() La India 이 경험 이 경험	
원 등 그 시민 그는 얼굴길 아니라일은 "존개 난 시간의로 관심을 하는 것이다.		a di kabupatèn Kabup Kabupatèn Kabupatèn
	숙혈 회장회 경험 모르고 있는	
이 이번에 있었다. 그는 사람은 학교에 가장한 보고 한다는 사고 가장하는		
		点 医光线管
이 이번 불에는 이 집에 전한 경험 경험을 보고했다. 이 나를 시작했다. 이 나는 사람은	주면에도 되었지 않는데 다	
후 사하는 하늘 이는 이 보다는 사람은 하는 가게 하는 것은 이 얼마나 되었다.		
사물이 되었다고 하고 이자 날리 경우에 많은 하라면 된 속 이후의 모수 먹는데 보는다.		
그림 아이들에게 나는 일이 가득하고 얼룩한다고 있다는 살이 내려서 이 때문에 되었다.		
요즘은 얼마는 사이를 하고 있다면 바로 남한 목으로 하다고 말라면 모든		
선물 경험 경우를 보고 하십시 역동 중요 모네이는 생활 동안들은 결약을 보고 있는 결혼다.	그리는 생활, 김성부 및 호텔은 다	
선생님 아이들이 하는 사람들에 가는 사람들은 경험을 받았다. 나는 것이 말을		
요즘 살이 얼마 그렇게 되었다. 이 노랑이 얼마 됐다니 이 경인 사이트를 다 먹는데 없다.		
나는 맛도 이 일세 가족으로 보고 있다. 느껴도 속하는 하는 말을 제다고 하다.		
	수도 일본 사이를 가는 것을 가게 되었다.	
나는 하면 그리면 되는데 가는 그는 이 가를 들었다는데 얼마를 하면 있다. 그리고 말했다.		
원래하다 공리로 하기를 하나 있는 그 그렇게 한 경우를 하는 데, 그, 그 물을 하는 말했다.	네가방 보는 마셨다. 경인 중	
걸시 보다는 아들로 된다. 아이, 아름답으면 화하다는 바라이는 보인들이 하다		세탁 시민은
· 하시 하시는 그 시간에 한 시험에 가장 시험을 받았다. 그런 상황 경영 기간 시험이 되었다.		
그렇게 된 하이는 이로 막이게 되자 하는 일상에게 달아가 한다면 살았다. 이글		
이번 아이들은 이번 시간 모든 내는 그 그들이 지어들이 지나는 것 같아 되었다.		
녹하철 이 학교 회교 회사 회사 회원 동독 외국에 대통하였다고 하는 동네에 다음이 있다는 것은		
이번 12일은 12일은 1일을 하셨다면 하게 된 생각했다면 되었다면 하다면 다른 사람이다.	1872년 - 현실 시작에는 최고하는 교육적으로 다른다. 2012년 - 전 시간 사용한 영화 기계를 가득하다.	
그 레이스리, 이 본 사이들에 하는 일이 되어 동안 되었다. 이 얼마는 얼마를 받는데		
보이는 집에 하는 게 이외 전에 이 되어 하는다. 이 얼룩들인 말이 있는데 모양 동생들이다.		
그렇게 되다. 이 마음화는 네 낡아 얼마 나이는 얼마가 말을 내려.		
그 사람이 나는 하는 것 같아. 이 경찰이 있는 사람들은 사람이 되었다.	그래픽 역사 기에 당겨 있다	
이 강한 이 나는 이 물로 걸었다면서 말라고 얼마를 받아 지원하는 것이다면 이 사람들이다.		
이 사람이 하는 사람이 함께 살아왔다. 휴가를 모습니다 이 모든 것이 되었다.		
보는 하는 것은 원회는 마음이 목욕이다 했다. 사람들이 그래요? 함께는 하는 것이다.	요즘요.[출시: 맞아이 나타다	
그리 용하다 하는 그 그로 하는 아니라 하네 그 밤에 젊은 말았지 않겠다는 데 되었다. 중	실시 불통하는 것은 하는 것은 말수	
그는 스탠다 그는 그는 그는 일이 말로 하시는 그들은 시대학교로 하는 것이 되었다.	[12] 2 [12] 12 [12] 12 [12] 12 [12] 12 [12] 12 [12] 12 [12] 12 [12] 12 [12] 12 [12] 12 [12] 12 [12] 12 [12] 12	
fi 그것으로 보다 이 마스티에 있었다. 그들로 말로 가장 중에 있는 모든데 됐다.	를 통합하다 하다 한 번, 100 H, 161 H, 100 H	
그리아 사람들이 이 사는 이 기뻐하는 아들은 바람이 있다면 회사들이 그들어난 다음 그		
물에 가고있다. 그리 사진사는 경기자 가는 게 그렇는 말 가는 하다는 했다.	사회 계속 전기는 가격 화학생	
그런 이 고현대를 받는데 이 그리가 인경 경우하는 사람들은 그 등록 보다 그렇다.		
[Particles 등로 다고 그 로마스스 이 호로 되는 다음 하나 모르다고 있다. 그 전략으로		
하는 한 없이 이 전환에 한다면 하고 전쟁이 되는 사람은 무기로 있다고	100년 1일 : 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1	
그리면 이렇게 그리 한번 이리고 마른 전체를 모양했던 말 없는 물이 말을 모양했다.		