

VUOKRASOPIMUSLUONNOS

1. SOPIJAPUOLET

Vuokranantaja

Turun TeknologiaKiinteistöt Oy
Y-tunnus: 2349955-3
Osoite: Tykistökatu 6, 20520 Turku

Vuokranantajan yhteyshenkilö:
Mikko Lehtinen
Puh. 0400 960 626
Sähköposti: mikko.lehtinen@teknologiaKiinteistot.fi

Vuokralainen

Turun kaupunki, Kiinteistöliikelaitos
Y-tunnus: 0204819-8
Käyntiosoite: Yliopistonkatu 27 a, 20100 Turku
Laskutusosoite:

Laskuttaminen tapahtuu verkkolaskutuksena. Lisätiedot verkkolaskutuksesta www.turku.fi/laskuttaminen.

Vuokralaisen yhteyshenkilö vuokrasopimukseen liittyvissä asioissa:
Vuokrauspäällikkö Tiina Aaltonen
Puh. 02-2624 329 / 050 558 9329
Sähköposti: tiina.aaltonen@turku.fi

2. YHTEYSHENKILÖT

Sopimuskohdassa 1 on nimetty kummankin sopijapuolen yhteyshenkilöt, joiden tehtävänä on seurata ja valvoa sopimuksen toteutumista ja tiedottaa sopimuksen toteutumiseen liittyvistä asioista.

Sopijapuolen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti yhteyshenkilön vaihtumisesta toisen sopijapuolen yhteyshenkilölle.

3. VUOKRAUKSEN PERUSTE

Turun kaupunginhallituksen päätös x.x.2015 § x.

4. VUOKRAKOHDE

Toimistotiloja oheistiloineen osoitteessa Lemminkäisenkatu 14-18, Turku 20520. Sekä vuokrattavat tilat että yhteiskäytössä olevat tilat on osoitettu liitteenä 1 olevissa pohjapiirustuksessa.

Toimistotiloja oheistiloineen joiden huoneistoala on yhteensä 1.257,00 m².

Vuokrakohde on osoitettu liitteenä 1 olevassa pohjapiirustuksessa. Vuokrahinta ei ole pinta-alaperusteinen.

Vuokranantaja vuokraa tilat valmiina käyttöön otettavaksi sopimuskohdan 5 mukaiseen käyttötarkoitukseen.

5. KÄYTTÖTARKOITUS

Tila vuokrataan toimistotiloiksi ja niiden oheistiloiksi liitteiden 1 ja 3 mukaisesti. Vuokranantaja sitoutuu ylläpitämään vuokrakohteen ja sen käyttöä palvelevien muiden tilojen kunnan samalla tasolla kuin se on vuokrakauden alkaessa koko vuokrakauden ajan.

Vuokrattavien tilojen tulee täyttää kaikki toimistotiloille asetetut vuokrakauden alkaessa voimassa olevat säädökset ja viranomais määräykset koko vuokrakauden ajan.

6. VUOKRA-AIKA

Vuokrasopimus on määräaikainen kymmenen (10) vuotta. Vuokrasopimuksen alkamisajankohta alkaa siitä, kun vuokralainen on saanut peruskorjatut tilat hallintaansa. Sopimuksen tavoitteellinen alkamisajankohta on 1.11.2015.

Vuokralaisen toiminnan muuttuessa ja sitä kautta tilatarpeen muuttuessa oleellisesti (esim. sulautuminen toisen yhtiön/yksikön kanssa), on vuokralaisella mahdollisuus irtisanoa tilat 12 kuukauden irtisanomisajalla kuitenkin niin, että vuokralainen ja mahdollinen uusi yhtiö/yksikkö tekee uuden vuokrasopimuksen Turun Teknologia kiinteistöt Oy:n kanssa.

Tilat ovat vuokralaisen hallinnassa vuokra-ajan alusta lukien.

Mikäli osapuolet eivät solmi uutta määräaikaista vuokrasopimusta, jatkuu tämä vuokrasopimus määräaikaisen sopimuskauden päätyttyä toistaiseksi voimassa olevana irtisanomisajalla, jonka pituus on 12 kk vuokralaisen irtisanoessa sopimuksen ja 12 kk vuokranantajan irtisanoa sopimuksen, jollei jompikumpi osapuoli kirjallisesti irtisano sopimusta vähintään kuusi (6) kuukautta ennen määräaikaisen sopimuskauden umpeutumista.

7. VUOKRAN MÄÄRÄ

7.1 Kokonaisvuokra vuokralaisen yksinomisessa käytössä olevista tiloista

Vuokrasopimuksen solmimisesta tilojen kunnostus- ja peruskorjaustöiden alkamiseen vuokralainen maksaa yksinomisessa käytössään olevista tiloista kokonaisvuokraa, joka on 20.598,46 € kuukausi, alv 0 %. Peruskorjauksen todennäköinen alkamisaika on 1.5.2015.

Peruskorjauksen ajalta vuokralainen maksaa väistötiloista samansuuruisia vuokraa kuin nykyisistä tiloistaan ennen peruskorjausta.

Sen jälkeen, kun kunnostus- ja peruskorjaustyöt ovat valmistuneet ja vuokralainen on saanut kyseisen tilan hallintaansa, vuokralainen maksaa kyseisistä peruskorjatuista tiloista kokonaisvuokraa 20.464,00 € kuukausi.

Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa olevan verokannan mukainen arvonlisävero.

Vuokranmaksukausi on yksi (1) kalenterikuukausi. Vuokranmaksuvelvoite alkaa vuokra-ajan alkaessa, ja kun tilat ovat vuokralaisen hallinnassa.

Kokonaisvuokra sisältää pääomakustannukset, kiinteistösaakeyhtiölle vastikkeina, lämmityksestä ja jäädytyksestä aiheutuvat kulut, sekä lain ja yhtiöjärjestyksen mukaan osakkeenomistajalle kuuluvat huoneistojen sisäpuoliset huolto-, korjaus- ja ylläpitokulut sekä muut vastaavat kulut.

Kokonaisvuokra ei sisällä vuokralaisen yksinomaisessa käytössä olevien tilojen siivousta.

7.2 Käyttökorvaukset

Vuokralainen vastaa vuokraamiensa tilojen käyttösähkön kulutuksesta aiheutuvista kustannuksista. Kiinteistösähkön kustannukset mukaan lukien jäädytyksen vaatiman sähkön kustannukset maksaa vuokranantaja. Kiinteistö- ja käyttösähkön kulutukset tulee näin ollen olla mitattavissa erikseen.

Vesi- ja jätevesimaksua ei vuokralainen maksa erikseen.

7.3 Vuokran maksu

Kokonaisvuokra maksetaan kuukausittain etukäteen. Vuokran eräpäivä on kunkin kuukauden toinen (2.) arkipäivä.

Laskuttaminen tapahtuu verkkolaskutuksena. Lisätiedot verkkolaskutuksesta www.turku.fi/laskuttaminen.

Laskussa on eriteltävä ne perusteet, joiden mukaan laskun summa määräytyy.

Vuokranmaksun tai erilliskorvausten maksun viivästyessä viivästyskorko on enintään korkolain 4a §:n 1 mom. mukainen.

Lasku-, toimitus- tai muita vastaavia lisiä ei hyväksytä.

8. ARVONLISÄVERO

Vuokranantaja on hakeutunut arvonlisäverolaissa tarkoitetulla tavalla kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi.

Vuokriin lisätään kulloinkin voimassaolevan verokannan mukainen arvonlisävero.

Vuokralainen sitoutuu harjoittamaan vuokratiloissa arvonlisäverolaissa tarkoitettua vähennykseen tai palautukseen oikeuttavaa toimintaa. Jos vuokratilojen käytössä tapahtuu vuokralaisesta johtuvasta syystä sellaisia muutoksia, joiden perusteella vuokranantaja joutuu suorittamaan tai palauttamaan arvonlisäveroa arvonlisäverolain tai muun lain taikka määräyksen nojalla, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle suoritettavaa veroa ja veroon liittyviä kustannuksia vastaavan määrän laillisine korkoineen.

Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan välittömästi vuokranantajalle vuokrattujen tilojen käyttötarkoituksen muuttamisesta.

9. VUOKRANKOROTUS

9.1 Indeksikorotus

Kokonaisvuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Indeksitarkistus tehdään kerran vuodessa, jolloin kokonaisvuokra tarkistetaan vastaamaan perusindeksin ja tarkistusindeksin välillä tapahtunutta muutosta.

Perusindeksi on lokakuun 2015 elinkustannusindeksin pisteluku. Tarkistusindeksinä on kunkin vuoden lokakuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohtaa seuraavan tammikuun alusta

lukien vuokranantajan kirjallisen ilmoituksen perusteella. Ensimmäinen vuokrantarkistus on tammikuussa vuonna 2017. Indeksien laskiessa vuokran määrää ei alenneta.

Mikäli elinkustannusindeksiä ei voida soveltaa tai sen laskeminen lopetetaan, sidotaan vuokra kuluttajahintaindeksiin tai vastaavaan indeksiin käyttäen perusindeksinä vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä viimeisintä tiedossa olevaa elinkustannusindeksin pistelukua ja noudattaen soveltuvin osin vuokrantarkistuksen laskennassa edellä mainittuja periaatteita.

9.2 Muut vuokranlisäykset

Jos lainsäädännöllä tai julkishallinnon toimenpitein kohdistetaan kiinteistöön uusi vero tai maksu vuokrasuhteen alettua, voi vuokranantaja lisätä tästä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta perittävän vuokran määrään.

10. VAKUUS

Osapuolet ovat sopineet, että vuokralainen ei luovuta erillistä vakuutta vuokrasuhteesta aiheutuvien velvoitteidensa täyttämiseksi.

11. VUOKRAKOHTTEEN PERUSKORJAUS

11.1 Vuokranantajan vastuulla olevat kunnostus- ja peruskorjaustyöt

Vuokranantaja sitoutuu suorittamaan kohteessaan kustannuksellaan liitteenä 1 olevan arkkitehtisuunnitelmien luonnoskuvien, liitteenä 2 olevien rakennustapaselostuksen sekä teknisen rakennustapaselostuksen mukaiset kunnostus- ja peruskorjaustyöt. Vuokranantaja sitoutuu suorittamaan myös muut mahdolliset korjaustyöt, joita kunnostus- ja peruskorjaustöiden asianmukainen suorittaminen vaatii, sekä sellaiset muut työt, joita viranomaiset vaatii kohteessa suoritettavan.

Vuokralainen on tutustunut huolellisesti liitteenä oleviin asiakirjoihin eikä vuokralaisella ole niiden johdosta huomautettavaa. Vastuu peruskorjaustöiden suunnittelusta, toteuttamisesta ja valvonnasta on vuokranantajalla.

Peruskorjaustyöt on suoritettava voimassa olevien lakien ja asetusten, viranomais määräysten ja hyvän rakentamistavan mukaisesti. Toteutettavien rakennuskohteiden ja pintamateriaalien on oltava hyväntasoisia.

Vuokralaisella on oikeus valvoa rakennustöiden etenemistä. Peruskorjaustöiden valvontavastuu säilyy tästä huolimatta kuitenkin vuokranantajalla eikä vuokralaisen valvonta tuo vuokralaiselle vastuuta rakennustöiden suorittamisen asianmukaisuudesta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokranantaja on huomioinut peruskorjauksen kustannukset tämän sopimuksen mukaisina, ja että vuokralainen ei osallistu peruskorjausten kustannuksiin muuten kuin suorittamansa vuokran.

Vuokranantaja tai kiinteistöyhtiö huolehtii viranomaislupien hankkimisesta.

11.2. Peruskorjauksen aikataulu

Peruskorjaus alkaa aikaisintaan 1.5.2005 ja valmistuu aikaisintaan 1.11.2015.

12. VUOKRAKOHTTEEN HOITO JA YLLÄPITO

12.1 Vuokranantajan velvollisuudet

12.1.1 Hoito- ja ylläpitotyöt sekä korjausrakentaminen

Vuokranantaja vastaa vuokrakohteen ylläpitotöiden ja korjausrakentamisen hankkimisesta ja kustannuksista siltä osin, kuin ne eivät yhtiöjärjestyksen tai lain nojalla kuulu kiinteistöosakeyhtiön vastuulle. Tässä sopimuksessa mainittuina ylläpitotöinä ja korjausrakentamisena tarkoitetaan liitteissä 4 (palvelukuvaus) ja 3 (vastuunjakotaulukko) mainittuja töitä sekä muita mahdollisia osakehuoneiston omistajalle kuuluvia hoito-, ylläpito-, kunnossapito- ja peruskorjaustöitä.

Vuokranantaja vastaa tilojen paloturvallisuuden ylläpidosta ja korjauksista lain, viranomaisten ja palovaikutusyhtiön edellyttämällä tavalla sekä mahdollisista uusista viranomais määräyksistä ja niiden aiheuttamista kustannuksista.

Vuokrakohteesta tuleviin vika- ja hälytysilmoituksiin tulee reagoida viipymättä.

Mikäli viranomainen kohdistaa vuokralaiseen vuokrakohteen fyysisiä olosuhteita koskevia vaatimuksia, jotka koskevat vuokranantajan vastuulla olevia velvoitteita, vuokralaisen on ilmoitettava tästä tai tällaisen uhasta välittömästi vuokranantajalle, jolla on viipymättä velvollisuus ryhtyä korjaus- tai muihin toimenpiteisiin viranomaisten edellyttämällä tavalla. Vuokranantaja kutsuu tällöin koolle vuokralaisen ja käyttäjän edustajat. Kokouksessa sovitaan jatkotoimenpiteistä, jotta työpaikalle asetetut terveellisyys- ja turvallisuusvaatimukset täyttyvät.

12.1.2 Vuokrakohteelta vaadittava laatu

Vuokranantaja sitoutuu ylläpitämään vuokrakohteen ja sen käyttöä palvelevien muiden tilojen kunnon hyvällä tasolla koko vuokrakauden ajan. Vuokranantajan vastuulla on myös normaalista kulumisesta aiheutuvien korjaustöiden suorittaminen siten, että kohteen kunto säilyy hyvällä tasolla.

Kohteen sisäilmaston on täytettävä sisäilmastoluokan S2 mukaiset vaatimukset.

12.1.3 Alihankinnat

Vuokranantaja voi teettää vuokrakohteen hoitoon ja ylläpitoon kuuluvia tehtäviään alihankkijalla. Vuokranantaja vastaa käyttämänsä alihankkijan osuudesta kuten omastaan samoin kuin siitä, että alihankkija noudattaa omalta osaltaan vuokranantajalle asetettuja velvoitteita. Vuokralainen kohdistaa mahdolliset vaatimukset ja reklamaatiot aina vuokranantajaa kohtaan ja vuokranantaja vastaa näihin liittyvistä korvauksista vuokralaiselle, vaikka vuokranantajan vastuulla olevan työn tai palvelun suorittaja olisi vuokranantajan alihankkija.

12.1.4 Vuokranantajan toimenpiteet vahingon- tai hengenvaaran aiheuttavien vikojen ja puutteiden ilmetessä

Vuokranantaja on velvollinen viipymättä ilmoittamaan käyttäjäasiakkaalle ja vuokralaiselle kiinteistöllä havaitsemansa viat ja puutteet, jotka ilmenevät vuokranantajan vastuulla olevien tehtävien hoitamisen yhteydessä ja jotka saattavat aiheuttaa haittaa tai vahingonvaaraa käyttäjille tai vuokralaisen työntekijöiden työturvallisuudelle. Jos havaittu vika tai puute voi aiheuttaa hengenvaaraa, vuokranantajalla on oikeus ja velvollisuus eristää vaarallinen alue, taikka jos se ei ole mahdollista, opastetuluilla tai muilla merkinnöillä järjestää opastus, jonka perusteella vaarallinen paikka voidaan turvallisesti kiertää.

12.1.5 Erillistyöt

Vuokrasopimukseen kuuluvien tehtävien lisäksi vuokralaisella tai käyttäjäasiakkaalla on mahdollisuus teettää vuokranantajalla erikseen laskutettavia erillistöitä. Tilaus erillistöistä tehdään aina etukäteen kirjallisesti. Ennen töihin ryhtymistä vuokranantajan on ilmoitettava ja vuokralaisen tai käyttäjäasiakkaan kirjallisesti hyväksyttävä töiden kokonais- tai kattohinta. Käyttäjäasiakkaan itsensä tilaamien erillistyöpalveluiden lasku osoitetaan suoraan käyttäjäasiakkaan hallintokunnalle.

12.2 Vuokralaisen velvollisuudet

Vuokralainen, on velvollinen nimeämään yhden henkilön kulunvalvonnasta vastaavaksi. Kulunvalvonnasta vastaavalla henkilöllä on ainoana henkilönä yrityksestä oikeus tehdä kulunvalvontaan liittyviä tilauksia. Henkilö, jolle kulunvalvonta-avain luovutetaan, on kuitenkin aina itse velvollinen noutamaan ja kuittaamaan hänen käyttöönsä tulevan avaimen.

Vuokralainen vastaa kohteeseen liittyvistä toiminnallisista käyttökustannuksista kuten vuokralaisen yksinomaisessa käytössä olevien tilojen sisäosien siivouspalveluista.

Vuokralainen vastaa kohteeseen hankkimiansa irtainten koneiden ja laitteiden sekä irtokalusteiden ylläpidosta, huollosta ja uusimisesta.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan kohdetta huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että kohteen käyttäjät noudattavat kohteen järjestysmääräyksiä ja muita kohteen käyttöön liittyviä määräyksiä sekä mitä muuten terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle havaitsemistaan vioista ja puutteista.

12.3 Ylläpidon seuranta

Vuokranantaja sitoutuu yhteistoiminnan kehittämiseen ja laadunhallinnan parantamiseen vuokralaisen ja tilan käyttäjien kanssa.

Vuokranantaja kutsuu tilan käyttäjät vähintään kerran vuodessa seurantapalaveriin, jossa käydään lävitse ajankohtaisia kiinteistön ylläpitoon liittyviä.

12.4 Poikkeamien ja reklamaatioiden hoitaminen

Vuokralaisen tai käyttäjäasiakkaiden havaitsemat virheet tai poikkeamat palvelun laadussa tulee vuokranantajan korjata viivytyksettä ja oma-aloitteisesti.

Reklamaatioita ja poikkeamia vuokralainen pystyy valvomaan ja seuraamaan Granlund Manager -huoltokirjasta (12.3 Ylläpidon seuranta).

Reklamaatio poikkeamasta tai virheestä voidaan tehdä huoltokirjaan kirjallisesti tai sähköisesti esimerkiksi sähköpostilla vuokranantajan nimeämälle henkilölle/antamaan sähköpostiosoitteeseen.

12.5 Menettely vuokranantajan laiminlyödessä velvollisuuksiaan

Jos osapuolilla on erimielisyyksiä kiinteistönhoidon-, ylläpidon- tai korjausrakentamistyön lopputuloksesta tai suorittamatta jättämisestä, vuokranantajalla on velvollisuus kutsua kahden viikon kuluessa vuokralaisen niin vaatiessa seurantaryhmä koolle.

Mikäli vuokranantaja ei ole korjannut aiheellisen reklamaation syytä kohtuullisen ajan kuluessa, on vuokralaisella oikeus teettää reklamaatioissa mainitut työt vuokranantajan kustannuksella. Vuokralaisen tulee tällöin ilmoittaa toimenpiteestä vuokranantajalle viikkoa ennen töiden alkamista.

13. TOIMINNAN KESKEYTYMINEN JA SEN SEURAAMUKSET

Mikäli vuokralaisen toiminta vuokrakohteen osassa keskeytyy tai vähäistä merkittävämmiin häiriintyy vuokrakohteessa vuokranantajan tai kiinteistön omistajan vastuulla olevan virheen, vian tai puutteen johdosta, vuokralaisella on oikeus keskeytymisen tai häiriön osuutta vuokrakohteesta vastaavaan vuokranalennukseen keskeytyksen tai häiriön ajan.

Vuokralennuksen määrä vastaa virheen, vian tai puutteen osuutta vuokrakohteesta. Mikäli vika estää vuokrakohteen käyttämisen kokonaan, vuokralennuksen määrä on sama kuin kokonaisvuokran määrä. Keskeytyksen tai häiriön kesto lasketaan niiltä täysiltä vuorokausilta, joiden kuluessa toiminta on ollut keskeytyneenä.

Vuokranantaja voi välttää vuokralennuksen, mikäli vuokranantaja järjestää vuokralaiselle keskeytyksen ajaksi vastaavanlaiset ja -tasoiset vuokralaisen hyväksymät korvaavat tilat kustannuksellaan. Tällöin vuokranantaja vastaa myös kuluista, jotka aiheutuvat korvaaviin tiloihin muuttamisesta ja niiden käyttöönotosta tämän sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.

14. VAHINGONKORVAUSVELVOLLISUUS

Sopijapuolella on oikeus saada vahingonkorvausta toisen sopijapuolen sopimusrikkomuksesta aiheutuneesta välittömästä vahingosta. Jos sopimusrikkomus on seurausta osapuolen tahallisuudesta tai törkeästä tuottamuksesta, vastaa rikkonut osapuoli myös toisen osapuolen välillisistä ja epäsuorista vahingoista.

Vuokranantajan korvausvastuu koskee myös sellaisia välittömiä henkilö-, esine- ja taloudellisia vahinkoja, joista vuokralainen on korvausvelvollinen kolmatta kohtaan ja jotka aiheutuvat vuokranantajan sopimusvelvoitteen täyttämättä jättämisestä

Vuokralainen vastaa kuitenkin siitä vahingosta, minkä vuokralaisen toiminta kohteessa aiheuttaa.

Vuokranantaja vastaa lämpöenergian, sähkön tai veden jakelun rajoituksista, puutteellisuudesta tai epä säännöllisyyksistä ja niistä aiheutuvista vahingoista vain, jos nämä ovat aiheutuneet vuokranantajan tuottamuksesta tai vuokranantajalle kuuluvien tehtävien laiminlyönnistä. Jos vuokrakohtetta tai sen osaa ei voida käyttää edellä mainittujen lämpöenergian, sähkön tai veden toimittamisessa olevien tai muiden vastaavien puutteiden takia, vuokralaisella on kuitenkin oikeus saada vapautus vuokran maksusta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jona vuokrakohtetta tai sen osaa ei ole voitu käyttää.

15. VUOKRALAISEN MUUTOSTYÖT

Vuokralainen ei saa suorittaa muutos- tai parannustöitä ilman vuokranantajan kirjallista lupaa.

Vuokralainen vastaa suorittamiensa toiminnallisten lisä- ja muutostöiden kustannuksista sekä niihin mahdollisesti tarvittavien viranomaislupien hakemisesta ja kustannuksista. Muutostöistä ei makseta vuokralaiselle korvausta vuokrasuhteen päättyessä. Mikäli muuta ei ole sovittu, vuokralaisen tekemät lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi vuokra-ajan päätyttyä eikä vuokralaisella ole oikeutta saada niistä korvausta. Jos vuokralainen on asentanut tiloihin omia koneitaan tai laitteitaan, vuokralaisen on vuokra-ajan päätyttyä vuokranantajan pyynnöstä poistettava ne ja korjattava poistosta aiheutuvat jäljet ja vahingot vuokranantajan hyväksymällä tavalla.

Vuokralaisella on oikeus kiinnittää rakennukseen tai sen käytäville opas- ja mainoskilpiä kiinteistöosakeyhtiön ohjeistuksen mukaisesti. Vuokra-ajan päätyttyä vuokralainen on velvollinen poistamaan asentamansa kilvet sekä korjaamaan niistä kiinteistölle aiheutuneet jäljet ja vauriot.

Laitteiden kiinnittämisessä on noudatettava vuokranantajan ohjeita.

Tämä sopimuskohta ei rajoita vuokralaisen oikeutta teettää edellä sopimuskohdassa 12.5 mainittuja korjaus- ja ylläpitotöitä.

16. VUOKRANANTAJAN KORJAUS- JA MUUTOSTYÖT

Vuokranantaja on oikeutettu teettämään vuokrasuhteen aikana vuokratiloissa tavanmukaisia kunnossapitotöitä ilman, että vuokralainen saa korvausta siltä ajalta, mikä näihin töihin kuluu. Vuokranantaja saa tehdä korjauksia ja muutoksia vuokratuissa tiloissa ilmoitettuaan töistä etukäteen vuokralaiselle neljää (4) viikkoa ennen töihin ryhtymistä. Vuokranantajan on pyrittävä tavanmukaisten kunnossapitotöiden suorittamiseen ajankohtana, josta aiheutuu vähiten vuokralaisen toiminnalle haittaa ja häiriötä. Kunnossapitotyöt on suoritettava yhteisesti sovittuna ajankohtana. Poikkeuksena ovat kiireellistä korjausta vaa-

tivat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi. Olennaista haittaa huoneiston käytölle aiheuttavista korjauksista on ilmoitettava kuusi kuukautta ennen töihin ryhtymistä.

16.1. Sähkön halittu katkaiseminen koko kiinteistöstä huoltotyön- tai korjaustyön yhteydessä

Vuokranantaja ei vastaa välittömistä eikä välillisistä vahingoista huoltotöiden – ja korjaustöiden yhteydessä tehdystä sähkökatkoksesta, joka kestää alle 6 tuntia. Vuokranantajan tulee ilmoittaa ko. sähkökatkoksesta 4 viikkoa ennen katkosta.

17. VAKUUTUKSET

Sopijapuolet vastaavat toimintaansa liittyvistä omaisuus- ja vastuuriskeistä. Vuokralainen vastaa vuokra-kohteessa olevan omaisuutensa vakuuttamisesta.

18. ILKIVALTA

Vuokranantaja vastaa ilkivallasta aiheutuneista kuluista.

Mikäli ilkivaltaa on tehty vuokralaisen hallinnassa olevissa sisätiloissa, vastaa näistä kustannuksista kuitenkin vuokralainen. Mikäli vuokranantaja korjaa vuokralaisen vastuulle kuuluvia ilkivallan jälkiä, on vuokranantajan hyväksyttävä korjausten laajuus ja kustannukset vuokralaisella etukäteen.

19. YLIVOIMAINEN ESTE

Vapauttamisperusteeksi (force majeure) katsotaan sellainen sopimuksen täyttämisen estävä ja sopimuksen syntymisen jälkeen sattunut epätavallinen ja asiaan vaikuttava tapahtuma, jota sopijapuolten ei ole ollut syytä ottaa huomioon sopimusta tehtäessä ja joka on sopijapuolista riippumaton, eikä sen estävää vaikutusta voida poistaa ilman kohtuuttomia lisäkustannuksia tai kohtuutonta ajanhukkaa. Tällainen tapahtuma voi olla sota, kapina, sisäinen levottomuus, viranomaisen suorittama pakko-otto tai takavarikko julkiseen tarpeeseen, tuonti- tai vientikielto, luonnonmullistus, yleisen liikenteen tai energiajakelun keskeytys, työselkkäus tai tulipalo tai muu vaikutuksiltaan yhtä merkittävä ja epätavallinen sopijapuolista riippumaton syy.

Jos sopimusvelvoitteen toteuttaminen viivästyy ylivoimaisesta esteestä, sopimusvelvoitteen täyttämisen aikaa jatketaan niin paljon kuin kaikki tapaukseen vaikuttavat olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä kohtuullisena. Lähtökohta on, että ylivoimaisen esteen päättyessä sopimusvelvoitteet palaavat sopimuksen mukaisiksi.

Sopijapuolten on viipymättä ilmoitettava ylivoimaisesta esteestä toiselle sopijapuolelle uhalla, että sopijapuoli muutoin menettää oikeuden vedota ylivoimaisen esteen muodostamaan perusteeseen olla täyttämättä sopimusvelvoitteitaan. Samoin sopijapuolen on viipymättä ilmoitettava sanotun esteen lakkaamisesta, jonka jälkeen sopijapuolten on viimeistään sovittava esteen vaikutuksista sopimusvelvoitteiden täyttämiseen.

Kumpikin sopijapuoli saa purkaa sopimuksen kokonaan tai osittain, jos sopimuksen täyttäminen ylivoimaisen esteen jatkumisen johdosta estyy yli kaksitoista (12) kuukautta.

20. MUUT YHTEISET TILAT

Vuokralaisen tai hänen henkilökuntaansa kuuluvan tulee noudattaa niitä ohjeita, jotka vuokranantaja tai kiinteistöyhtiö on vuokralaiselle autopaikoituksesta antanut.

Kuormaus- ja purkualueet sekä huoltokäytävät tulee pitää vapaina eikä niitä saa käyttää tavaransäilytystiloina. Vuokralaisen tulee välittömästi siirtää saapuvat tavaransa omiin tiloihinsa. Jos vuokralainen jättää tavaroita yhteisiin tiloihin eikä poista niitä kirjallisen kehotuksen jälkeen, on vuokranantajalla oikeus poistaa ja varastoida tavarat vuokralaisen kustannuksella.

21. TILAT VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYESSÄ

Vuokrasuhteen päättyessä on vuokralaisen luovutettava tilat vuokranantajan hallintaan luonnollista kulumista lukuun ottamatta siinä kunnossa kuin ne olivat vuokrasuhteen alkaessa, ellei toisin sovita tai ole muutos- ja lisätöiden osalta toisin sovittu.

Vuokra-ajan päättyessä pidetään tiloissa yhteinen katselmus. Katselmuksessa mahdollisesti todetut sellaiset puutteellisuudet ja viat, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta, on vuokralaisen välittömästi korjattava.

Vuokranantaja on oikeutettu vuokralaisen kustannuksella suorittamaan vaadittavat puhdistus- ja korjaustyöt, jotka ovat aiheutuneet tavanomaisen kulumisen ylittävien jälkien poistamisesta, mikäli vuokralainen laiminlyö mainitut työsuoritukset.

22. YMPÄRISTÖVASTUUT

Vuokralainen sitoutuu toiminnassaan noudattamaan voimassa olevia ympäristönsuojeluun liittyviä säännöksiä ja toimimaan huoneistoa käyttäessään kestävästä kehityksestä periaatteet ja ympäristön huomioon ottavalla tavalla.

Mikäli vuokralaisen toiminnasta aiheutunutta saastumista ilmenee, suoritetaan puhdistus viranomaisten vaatimassa laajuudessa vuokralaisen kustannuksella.

23. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Sopimusosapuolet voivat muuttaa tätä sopimusta kirjallisesti, muut muutokset ovat mitättömiä. Muutokset tulevat voimaan, kun molemmat sopimusosapuolet ovat ne asianmukaisesti hyväksyneet ja allekirjoittaneet sopimusosapuolten toimivaltaisten edustajien toimesta.

24. EDELLEENVUOKRAUS

Vuokralaisella on oikeus vuokrata tiloja edelleen alivuokralaiselle ilmoitettuaan siitä etukäteen kirjallisesti vuokranantajalle. Alivuokraussuhde ei saa kuitenkaan aiheuttaa haittaa vuokranantajalle tai sen harjoittamalle liiketoiminnalle. Alivuokraustilanteessa vuokralainen on kuitenkin edelleen vastuussa tämän sopimuksen velvoitteista myös alivuokraamiensa tilojen osalta.

25. SOPIMUKSEN SIIRTO KOLMANNELLE OSAPUOLELLE

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää sopimusta kolmannelle osapuolelle ilman vuokranantajan hyväksyntää. Vuokranantaja ei kuitenkaan voi vastustaa sopimuksen siirtoa ilman perusteltua syytä. Sopimuksen mahdollisesta siirrosta tulee ilmoittaa etukäteen kirjallisesti vuokranantajalle.

26. SOVELLETTAVA LAKI JA ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Ellei tässä sopimuksessa ole toisin sovittu, sovelletaan sopimukseen lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (LHLV 482/95) siihen myöhemmin tehtävine muutoksineen.

Tähän sopimukseen sovellettava kieli on suomen kieli.

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia, ei kuitenkaan sen lainvalintaa koskevia säännöksiä.

Sopimuksesta johtuvat erimielisyydet pyritään ensi sijassa ratkaisemaan sopijapuolten välisin neuvotteluin. Sopimuksesta johtuva riita, jota ei pystytä ratkaisemaan neuvotteluteitse, ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

27. LIITTEET

Tähän sopimukseen kuuluvat varsinaisen sopimuslomakkeen lisäksi seuraavat liitteet.

Liite 1	Pohjapiirustus
Liite 2	Rakennustapaselostus ja teknisen selostuksen
Liite 3	Kiinteistönhoito- ja ylläpitotöiden sekä korjausrakentamisen vastuunjakotaulukko
Liite 4	Huoneiston huolto- ja ylläpitotöiden palvelukuvaus

Varsinaisen sopimuslomakkeen lisäksi sopimussuhteessa noudatetaan myös liitteissä sovittuja periaatteita. Jos sopimuslomakkeen ja siinä mainittujen muiden asiakirjojen sisällöt ovat keskenään ristiriidassa, noudatetaan liitteitä edellä mainitussa järjestyksessä.

28. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

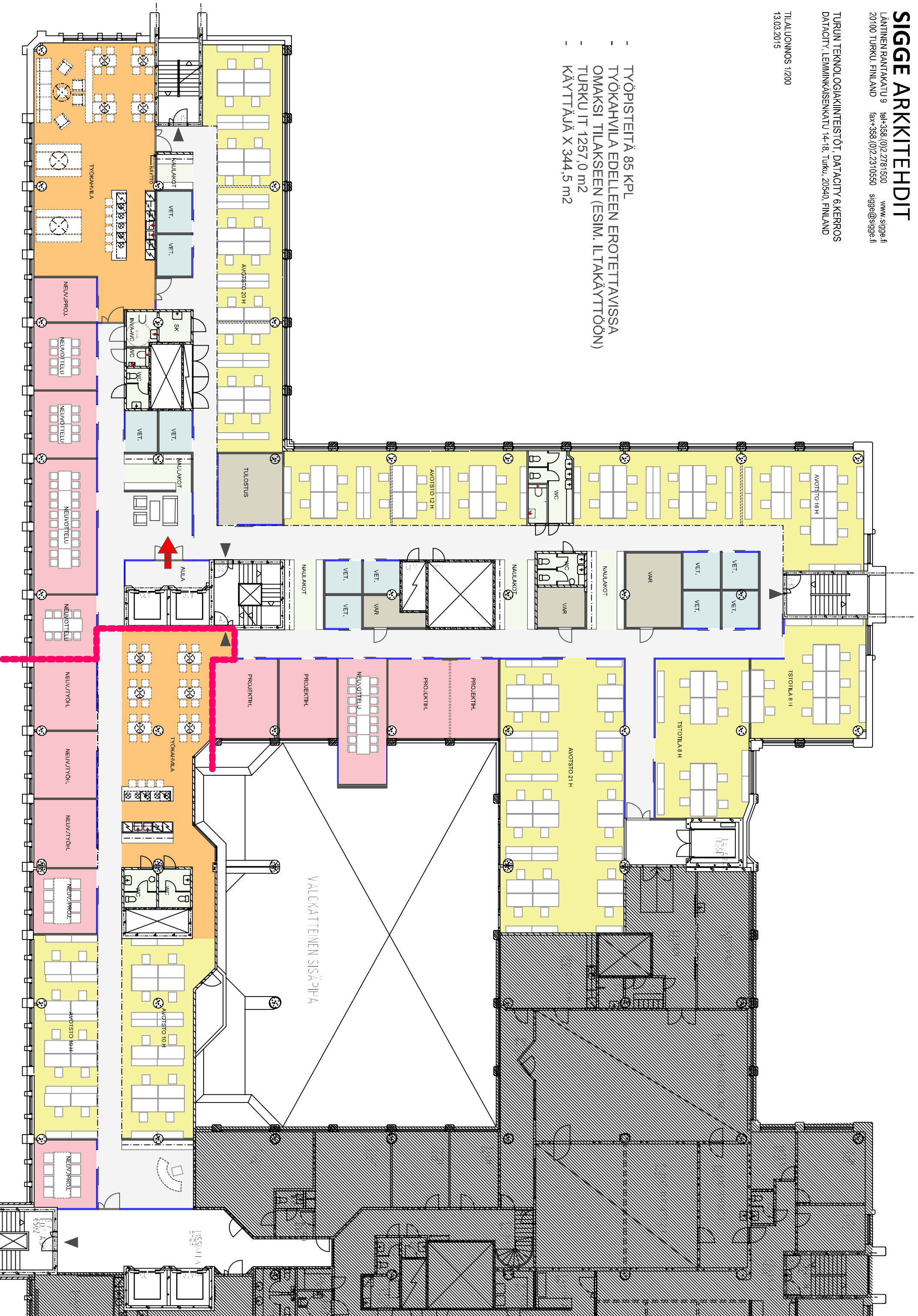
Tätä vuokrasopimusta on tehty kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Turussa ____.____.2015

TURUN KAUPUNKI

Turun Teknologikiinteistöt Oy

- TYÖPISTEITÄ 85 KPL
- TYÖKAHVILA EDELLEEN EROTETTAVISSA OMAKSI TILAKSEEN (ESIM. ILTAKÄYTTÖÖN)
- TURKU IT 1257,0 m²
- KÄYTTÄJÄ X 344,5 m²



RAKENNUSTAPASELOSTUS

13.03.2015

**Kohde: TURUN TEKNOLOGIAKIINTEISTÖT OY
TURKU IT:N JA TOIMIJA X:N TILAT
KIINTEISTÖ OY DATACITY, 6.KRS**

Kaupunki: Turku

Kaup.osa: Kupittaa

Kortteli/tontti: 31

Osoite: Lemminkäisenkatu 14-18, 20520 Turku

YLEISTÄ

Tämä selostus koskee Kiinteistö Oy Datacityn 6.kerroksen niitä korjaus- ja muutostöitä, jotka tehdään Turku IT:n ja toimija X:n toimitilojen sijoittamiseksi kiinteistöön. Selostus koskee vain rakennuksen sisätiloissa tehtäviä muutoksia. Ulkopuoliset työt tehdään erillisten suunnitelmien mukaan. Turku IT:n tilojen laajuus on 1257,0 m² ja toimija X:n tilojen laajuus on 344,5 m².

PURKUTYÖT

SISÄPUOLISET PURKUTYÖT

Katot

- Kaikki päätilojen alakatot rakenteineen
- Aputiloissa, esim. varastoissa, tehdään vain LVIS-asennusten vaatimia muutoksia
- Tarpeettomiksi jäävät valaisimet, putket, sähköjohdot yms asennukset puretaan

Seinät

- Purettavat seinät, aukot ja ovet on esitetty pisteviivalla erillisessä purkus suunnitelmassa

Lattiat

- Kaikki nykyiset lattiamateriaalit, jalkalistat ja kynnykset puretaan
- Aukkoja ja reikiä välipohjiin rakennettavien viemärien ja putkien asennuksista johtuen LVIS-piirustuksien osoittamiin paikkoihin

Kalusteet ja varusteet

- Kaikki kiintokalusteet puretaan
- Putkiurakoitsija irrottaa säilytettävät lämpöpatterit maalaus- ja tasoitustyön ajaksi
- Verhokiskot, rullaverhot ja lamelliverhot puretaan

Uudelleenkäyttöön ja kierrätykseen soveltuvat materiaalit, varusteet ja kalusteet irrotetaan varovasti ja toimitetaan rakennuttajan osoittamaan paikkaan. Käyttökelvoton materiaali kuljetetaan kaatopaikalle.

LATTIAT

Päällysteiden purkamisen ja tasoitekerrosten poistamisen jälkeen lattiapinnat puhdistetaan ja tasoitetaan siten, että ne vastaavat tasaisuudeltaan tulevan päällysteen asettamat vaatimukset.

Uudet lattiamateriaalityypit:

AVOKONTTORIT JA TAUSTATYÖTILAT, PUHELINPALVELUTILAT

- Tekstiilipalamatto, Travico Oy: Vorverk Strada

KÄYTÄVÄT

- Tekstiilipalamatto, Travico Oy: Vorverk Arena

NEUVOTTELUTILAT, VETÄYTYMISTILAT JA ASIAKASPALVELUPISTEET

- Tekstiilipalamatto, Koolmat Oy: Desso Palatino

TYÖKAHVILAT JA NIIHIN LIITTYVÄT AULATILAT

- Kudottu vinyylipalamatto, Bolon Artisan

WC- JA PESUTILAT, SOSIAALITILAT, SIIVOUSTILAT

- Mattapintainen kuivapuristelaatta, ABL-laatat, Gems 10 x 10

UMPISEINÄLLISET VARASTOTILAT JA KEITTIÖTILAT

- Muovimatto, esim. Tarkett iQ Natural 173

LISTAT

SAUMALISTAT

- Eri lattiamateriaalien liittymäkohdissa (ei mattosaumat) kapea rst-saumalista, esim. Duuri 7093005-R tai vastaava

JALKALISTAT

- Maalattu mänty, valkoinen 12x42 mm.. Lasiseinien kohdalla jalkalistat kyseisten rakennusosien detaljien mukaan, ei erillistä jalkalistaa.
- Lattiakaivolisissa varastotiloissa ylösnostot muovimatolla.
- Pilareiden ympärillä muoviset jalkalistat, Upofloor 414 harmaa tai vastaava

SEINÄT

Uudet seinät:

Umpinaiset väliseinät tehdään normaaleina standardin mukaisina äänieristettyinä levyseininä (VS1) pohjapiirustusten mukaisiin kohtiin. Teräsrangan paksuus huomioitava seinän korkeuden mukaan. Seinät tehdään rakenteelliseen kattoon asti myös alakattojen yläpuolella, tiivistykset katon ja seinän välillä tehdään valmistajan ohjeen mukaan. Äänieristysarvo $R'w$ tyypitetään pohjakuvissa. Seinät tasoitetaan kauttaaltaan ja maalataan. Alakaton yläpuolisten seinäosien saumat tasoitetaan ja seinät pölynsuojamaalataan.

Ääntä eristämättömät väliseinät tehdään levyseininä (VS2) pohjapiirustusten mukaisiin kohtiin.

Avotoimistoissa tilavarauksen jakoseinille pohjapiirustusten mukaisiin kohtiin.

Kaikissa kerroksissa lasiseinät tehdään lasiseinäjärjestelminä pohjapiirustusten mukaisiin kohtiin. Tyypiseinän ääneneristysarvo $R'w$ esitetään pohjakuvissa.

Uudet seinämateriaalityypit:

KUIVAT TILAT, YLEENSÄ

- Ylitasoitus ja maalaus

WC- / KYLPYHUONE- JA SOSIAALITILAT, YLEENSÄ

- Lasitettu kuivapuristelaatta, esim. Laattapiste Oy, Pavigres 21, Gres Vidrado Unicolor (297x297mm)

Tehosteseinät:

VETÄYTYMISTILAT

- Tekstiilipalamatto, Koolmat Oy: Desso Palatino

NEUVOTTELUKUUTIO

- Akustoiva tapetti, Buzzispace Buzziskin, yhdellä seinällä seinämateriaalisuunnitelman mukaan

Nykyiset seinät:

Kaikki muuratut seinäpinnat ylitasoitetaan kauttaaltaan ja maalataan.

Nykyisissä jäävissä jo tasoitetuissa seinissä ja pilareissa kaikki reiät, kolot ja muut epätasaisuudet paikataan ja pinnat maalataan.

Sekä uudet että nykyiset tasoitetut tai tasoitettavat seinät, pilasterit ja pilarit maalataan 2 kertaa.

KATOT

Alakatot tehdään alakattopiirustusten mukaisesti.

- Avokonttoreiden työpistealueilla ei alakattoa. Olemassa oleva kattopinta puhdistetaan ja maalataan ja tekniikka-asennukset jäävät näkyviin. Laattaan kiinnitetään akustiikkalevy, vähintään 80 %.
- Mahdolliset tekniikan vaatimat uudet koteloinnit ja hormit tehdään levykattojen yhteydessä levytettyinä, tasoitettuina ja maalattuina
- Kattoihin asennetaan erityissuunnitelmien mukaiset uudet valaisimet ja iv-päätelaitteet
- Kiinteisiin katonosiin tehdään tarkastusluukut LVI-suunnitelmien mukaan
- Alakaton yläpuoliset osat pölynsuojamaalataan, väri valkoinen

Uudet kattomateriaalit:

KÄYTÄVÄT, TAUSTATYÖTILAT

- Ripustettu akustiikkalevy, T-listakannatinjärjestelmä, Ecophon Focus A. Otsapinta ylhäältä avoin, alakattojärjestelmällä tehtynä, korkeus 100 mm.
-

TYÖKAHVILAT JA AULATILAT

- Ripustettu akustiikkalevy, avattava alakattojärjestelmä, piilokiinnitys, esim. Ecophon Focus Ds tai vastaava

NEUVOTTELUTILAT, TIIMITYÖTILAT, PROJEKTIHUONEET, VETÄYTYMISTILAT

- Ripustettu akustiikkalevy, avattava alakattojärjestelmä, piilokiinnitys, esim. Ecophon Focus Ds tai vastaava

WC- JA PESUTILAT

- T-listakannatteinen avattava vinyylilikipsikatto

PORTAAT

Porrashuoneisiin ei toimenpiteitä. Lukitus / kulunvalvonta muutetaan vastaamaan kaupungin / IT-palvelujen tarpeita.

OVET

Uudet ovet esitetään pohjapiirustuksissa litteroilla varustettuna. Uudet sisäovet ovat sileäpintaisia äänieristettyjä ovia ovikaavion mukaan. Lasiseiniin liittyvät ovet lasiliukuovia järjestelmän mukaan.

Kaikki säilytettävät ovet käyntikunnostetaan, huoltomaalataan ja mahdolliset tiivisteet yms. vaihdetaan uusiin ja heloitukset puhdistetaan ja täydennetään. Maalatut karmilistat maalataan ja lakatut lakataan.

Ovien lukitus- ja turvavaatimukset suunnitellaan Hankekuvauksen mukaan ja esitetään erillissuunnitelmissa.

IKKUNAT JA IKKUNAPENKIT

Ulkopuolen puuikkunat uusitaan. Sisäpihan ikkunat huoltomaalataan ja varustetaan sälekaihtimilla.

Julkisivun ikkunapenkit ovat valkoista laminaattia. Ikkunoiden puurunkoiset välisosat ovat pinnoitettua rakennuslevyä, väri valkoinen.

KALUSTEET JA VARUSTEET

KEITTIÖKALUSTEET, NAULAKKOKALUSTEET JA LOKERIKOT

- Erillispiirustusten mukaan. Kalusteet vakiokaapistoja, tasot Durat.

NAULAKKOKALUSTEET JA LOKERIKOT

- Erillispiirustusten mukaan

WC-TILOJEN KALUSTEET JA VARUSTEET

- Peili, wc-paperiteline, vaatekoukut 2 kpl, käsipyyheteline, saippua-annostelija ja tukikahvat (inva-wc:t) / tila
- Wc-kalusteet Duravit tai vastaava, inva-wc:t Gaius / Väinö Korpinen Oy tai vastaava

SIIVOUSKOMEROIDEN KALUSTEET JA VARUSTEET

- RST-allas, kuivausteline, välineteline, koukusto, hyllyt, paperipyyheannostelija ja saippua-annostelija / tila

TEKNISET JÄRJESTELMÄT

Rakennuksen lämpöjärjestelmänä on kaukolämpö.

Rakennus on liitetty Turun kaupungin vesijohto-, sadevesi- ja jätevesiverkostoihin.

Rakennuksessa on koneellinen tulo- poistoilmanvaihto varustettuna lämmön talteenotolla. Järjestelmät erikoissuunnitelmien mukaisesti

Rakennus on varustettu sprinkleri-järjestelmällä erikoissuunnitelmien mukaisesti.

Valaistus- ja turvalaistusjärjestelmät erikoissuunnitelmien mukaisesti.

Sähkö- ja ATK-järjestelmät erikoissuunnitelmien mukaisesti.

Murtohälytysjärjestelmä erikoissuunnitelmien mukaisesti.

Kulunvalvontajärjestelmä erikoissuunnitelmien mukaisesti.

Tilat varustetaan sähköisellä paloilmoitinjärjestelmällä erikoissuunnitelmien mukaisesti.

Kaikki tiloissa olevat ja tiloja palvelevat viemärit uusitaan.

Turussa

13.03.2015

Anniina Savisalo, Arkkitehti SAFA

Pekka Mäki, Arkkitehti SAFA



TEKNOLOGIAKIINTEISTÖT Oy
"DATACITY"
TURKU

TALOTEKNIikka

25.11.2013
Pekka Pessi, LVIA
Olli Ruohola, sähkö



TALOTEKNIIKAN JÄRJESTELMÄKUVAUS

Tässä on esitetty kohteen talotekniikan yleiset periaatteet, jonka mukaisesti lopulliset suunnitelmat tehdään. Kaikkiin tavanomaiseen suunnittelun piiriin kuuluviin asioihin ei ole otettu kantaa, vaan niiden osalta noudatetaan määräysten, normien ja hyvän rakennustavan asettamia vaatimuksia ja kohteen erityispiirteiden määrittelemiä tarpeita.

Hankkeessa ei ole tarkoitus korjata tai parantaa urakka-alueen ulkopuolisia talotekniikkajärjestelmiä ellei siitä ole tässä asiakirjassa toisin mainittu.

Rakennuskohde: **Turun Teknologia kiinteistöt Oy**
DATA-CITY
6.kerroksen muutostyöt

Laajuus: KVR -tarjouksen liitteiden mukaisesti

YLEISTÄ

Sisäilmasto

Talotekniikalla ylläpidetään tiloissa viihtyisä ja terveellinen sisäilmasto. Talotekniikka suunnitellaan siten, että muutostyön kohteensa olevissa tiloissa saavutetaan niille asetetut määräykset sekä vuokralaisyrittysten tarpeet. Työtilojen (toimisto- ja neuvottelutilat) sisäilmasto pyritään toteuttamaan sisäilmastoluokkaan S2 (Sisäilmastoluokitus 2008). Siltä osin kun tiloihin tuleva kokonaisilmamäärä ja -jäähdytysteho sen mahdollistavat.

Muiden tilatyyppeiden osalta noudatetaan määräysten, normien ja hyvän rakennustavan asettamia vaatimuksia ja kohteen erityispiirteiden määrittelemiä tarpeita.

Varustelutaso

Toimistorakennuksen normaali varustelutaso.



LÄMMITYSJÄRJESTELMÄ

Lämmityksen mitoitusarvot

Sisäilman lämpötilojen mitoitusarvot sisäilmastoluokan S2 (Sisäilmastoluokitus 2008) sekä rakentamismääräyskokoelman D2 mukaisesti.

Lämmön tuotanto

Kiinteistössä on olemassa oleva kaukolämpöliittymä. Lämmitystehoihin ei tehdä muutoksia urakan yhteydessä.

Lämmönjako

Lämmitysjärjestelmä on toteutettu 2-putkijärjestelmänä, lämmönsiirtonesteinä toimii vesi.

Olemassa oleviin runkojohtoihin tai lämmitysverkoston esisäätöarvoihin ei tehdä muutoksia urakka-alueen ulkopuolella.

Lämmönluvutus

Tiloissa on olemassa oleva patterilämmitys. Muutostyön kohteena olevissa tiloissa lämmityspattereihin tehdään tarvittaessa seinämuutoksista aiheutuvat muutokset.

Lämmitysverkoston sulkua ja linjasäätöventtiilit

Muutostöiden kohteena olevien tilojen osalta lisätään tarvittavat sulkua- ja säätöventtiilit, jotta tilat saadaan erotettua työn ajaksi käyttöön jäävistä tiloista.

Lämmityspatterit varusteineen

Kaikki muutosalueella olevat patterit irrotetaan kertaalleen ja kiinnitetään uudelleen. Muutosalueella toteutetaan tilamuutosten vaatimat patterimuutokset.

Uudet patterit ovat malliltaan levypattereita.

Patteriventtiilit

Kaikki muutostyöalueella olevat toimisto- ja neuvottelutilojen patteriventtiileiden toimilaitteet uusitaan sähköisiksi 0 – 10 V toimimoottoreiksi.

Muiden tilojen patterit varustetaan termostaattisilla patteriventtiileillä.



VESI- JA VIEMÄRIJÄRJESTELMÄ

Rakennus on liitetty Turun Kaupungin vesijohto- sekä jäte- ja sadevesiviemäriverkostoihin.

Laitteet ja putkistot asennetaan siten, että ne ovat helposti huollettavissa ja vaihdettavissa rakenteita rikkomatta.

Järjestelmä suunnitellaan ja asennetaan siten, että mahdolliset vuodot voidaan havaita nopeasti.

Vesijohtoverkostot

Muutosalueelle hormeista tulevat vesijohdot varustetaan sulkuventtiileillä, jotka mahdollistavat muutostöiden suorittamisen urakka-alueella käytössä olevia tiloja häiritsemättä.

Muutosalueelle toteutetaan tavanomaiset talousvesiputkistot.

Vesijohtoputket ovat standardinmukaisia kupariputkia.

Kalusteiden kytkentäjohdot asennetaan yleensä pinta-asennuksina. Kytkentäjohdot ovat kromattua kupariputkea puristeliitoksilla.

Lämpimän käyttöveden verkostoon kytketyt lämmityslaitteet

Siivouskomerot varustetaan vesikiertoisilla kuivauspattereilla.

Vesijohtoverkoston varusteet

Tavanomaiset määräystenmukaiset varusteet.

Vesijohtoverkoston sulku- ja linjasäätöventtiilit

Sulku- ja linjasäätöventtiilit ovat messinkisiä palloventtiileitä ja säätöventtiilit varustettu mittausyhteillä.

Viemäriverkostot

Muutosalueen viemäriveredet johdetaan painovoimaisesti urakka-alueella oleviin pystyviemäreihin.

Lattiakaivot

Uudet lattiakaivot ovat muovikaivoja.

Vesikalusteet



Vesikalusteet ovat yksiotehanoja.

Suihkut ovat termostaattisia sekoittajia varustettuna suihkusetillä.

Muutosalueelle on olemassa olevat pikapalopostit.

Viemärikalusteet

Pesualtaat ja WC:t ovat posliinia.

Tasapohja-altaat ja tiskipöytätasot ovat ruostumatonta terästä.

Eristykset

Vesijohtojen ja viemäreiden eristykset tehdään käyttäen ohjekortin LVI 50-10345 taulukon mukaisia putkieristyksiä.



ILMANVAIHTOJÄRJESTELMÄ

Ilmanvaihdon mitoitusarvot

Tilatyypikohtaiset ilmamäärät sisäilmastoluokan S2 ja rakentamismääräyskokoelman osan D2 mukaisesti, niiltä osin kun tiloihin tuleva vanhojen järjestelmien kokonaisilmamäärä ja -jäähdytysteho sen mahdollistavat.

Ilmanvaihtojärjestelmät

Rakennuksessa on olemassa oleva koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto. Muutosalueella vanhat ilmanvaihtokanavat puretaan ja rakennetaan uudelleen. Uudet kanavat liitetään hormeissa olemassa oleviin runkokanaviin.

Ilmanvaihdon puhtausluokituksessa on tavoitetasona P2-luokka kuitenkin niin, että varastoinnin ja asennusaikaisen suojauksen osalta noudatetaan P1-luokan tasoa.

Urakkaan ei sisälly urakka-alueen ulkopuolisien olemassa olevien kanavien nuohous. Käyttöön jäävät kanavat tulpataan työn ajaksi.

Kanavistot

Uudet kanavat ovat pääosin kuumasinkittyjä kierresaumakanavia. Tarpeen vaatiessa tilan säästämiseksi voidaan käyttää suorakaidekanavia. Kanavaliitokset tehdään kumirengasliitoksien.

Tuloilmakanavien runkokanavien lämpöeristeenä käytetään 30 mm Ba –luokan vuorivillieristettä, pinnoitteen tulee olla höyrytiivis. Hormeissa olevien käyttöön jäävien runkokanavien eristykseen ei tehdä muutoksia.

Tulo- ja poistoilmalaitteet

Tuloilman päätelaitteet ovat toimistohuoneissa jäähdytyspalkkeja. Neuvotteluhuoneissa käytetään kattohajottimia, jotka on varustettu tasauslaatikoilla.

Poistoilmaventtiileinä käytetään pienillä ilmamäärillä korkeapaineventtiileitä tai isommilla ilmamäärillä säleikkötyyppisiä poistoilmaventtiilejä.

Tulo- ja poistoilmalaitteina käytetään tunnettuja merkkejä.

Eristykset

Eristeinä käytetään ohjekortin LVI 50-10345 taulukon mukaisia kanavaeristysärsäkkeitä seuraavien poikkeuksin.



JÄÄHDYTYSJÄRJESTELMÄ

Jäähdytyksen mitoitusarvot

Työtilojen jäähdytystehontarve varmistetaan kesän hellejakson lämpötilasimulaatioilla.

- Kesäpäivän ulkoilman maksimilämpötila +25 °C ja minimilämpötila +16 °C.
- Tuloilman sisäänpuhalluslämpötila kesällä +18 °C
- Tilojen lämpökuormat ja käyttöajat sisäilmastoluokitus 2008 mukaisesti.

Jäähdytyspalkkiverkoston veden mitoituslämpötiloina käytetään +15 / +18 °C.

Jäähdytyskonevektoriverkoston veden mitoituslämpötiloina käytetään +7 / +12 °C.

Kylmän tuotanto

Kiinteistössä on olemassa oleva jäähdytysjärjestelmä.

Tilajäähdytys

Tilajäähdytystapa valitaan tilan käyttötarkoituksen mukaan tarkoituksenmukaisimmalla tavalla:

- jäähdytyspalkit, toimistotilat
- kiertoilmajäähdytys, neuvottelu sekä laitetilat (ATK, UPS), sisältäen
 - 3-nopeuksisen puhaltimen moottoreineen, vaadittu jäähdytysteho tulee saavuttaa keskimmaisella pyörimisnopeudella
 - jäähdytyspatterin
 - eristetyyn kondenssivesiallas jossa on valmiiksi asennettu kondenssivesipumppu laudeveden poistoa varten.

Uudet jäähdytysvesiverkoston putkistot pintakäsitellään kondensoituvan veden aiheuttamaa korroosiovaaraa vastaan.



AUTOMAATIOJÄRJESTELMÄ

Kiinteistössä on olemassa oleva avoin DDC-pohjainen automaatiojärjestelmä, jolla ohjataan taloteknisten laitteiden ja järjestelmien ohjaus-, säätö-, mittaus- ja valvonta- sekä hälytystoimia. Lisäksi rakennusautomaatiojärjestelmällä hallitaan rakennuksen sisäilmastoa ja energiankäyttöä siten, että saavutetaan asetetut tavoitteet.

Olemassa oleva järjestelmä on mallia Siemens. Kaikki uudet järjestelmät tulee olla samaa merkkiä tai yhteensopivia olemassa olevan järjestelmän kanssa.

Kaikki liitettävät laitteet liitetään alakeskusten välityksellä järjestelmään.

Alakeskukset ovat itsenäisesti toimivia laitteistoja em. toimintojen suhteen.

LVI- laitteiden lisäksi kaikilta sähköisten järjestelmien keskusyksiköiltä johdetaan hälytystieto valvontajärjestelmälle.

Rakennusautomaatiojärjestelmän kaapeloinnit asennetaan sähköurakassa, kytkennät ovat automaatiourakassa.

Valvomolaitteet

Järjestelmä on liitetty olemassa olevaan valvomoon.

Kenttälaitteet

Tilat varustetaan väyläpohjaisilla säätimillä, jotka liitetään yhdeksi järjestelmäksi.

Toimisto- ja vastaanottotilat varustetaan huonesäätimellä, joka ohjaa läsnäoloanturin perusteella valaistusta, lämmitystä sekä jäähdytystä.

Toimistotilat varustetaan tilakohtaisella lämpötila-anturilla, joka ohjaa lämmitystä ja jäähdytystä.

Neuvottelu- ja toimenpidehuoneet sekä taukotilat varustetaan huonesäätimellä, joka ohjaa läsnäoloanturin perusteella valaistusta, ilmamäärää, lämmitystä sekä jäähdytystä.

Neuvottelu- ja toimenpidehuoneet sekä taukotilat varustetaan tilakohtaisella lämpötila-anturilla, joka ohjaa lämmitystä ja jäähdytystä.



SPRINKLERIJÄRJESTELMÄ

Olemassa oleva sprinklerijärjestelmään tehdään tilamuutosten vaatimat suutinmuutokset.

Runkojohdot varustetaan sulkuventtiileillä, jotta urakka-alueen sprinkleriputket voidaan ottaa pois käytöstä muutostöiden ajaksi.

Kaikki urakka-alueella olevat tilat varustetaan ohjeiden mukaisilla suuttimilla.



SÄHKÖJÄRJESTELMÄT

Sähköliittymät ja –kaapelit

Rakennus on liitetty Turku Energian pienjänniteverkkoon maakaapelein.

Ei tehdä muutoksia.

Rakennus on liitetty teleoperaattoreiden verkkoon maakaapelein. Ei tehdä muutoksia.

Pääkeskus

Olemassa oleva sähköpääkeskus. Pääkeskuksen koko tarkistetaan suunnittelun yhteydessä. Mahdollinen sähkökeskuksen ja liittymätehon muutos ei sisälly urakkaan.

Muut keskuskeskukset

Käyttäjryhmiä varten asennetaan ryhmäkeskukset asennusvaatimusten mukaisesti.

ATK- laitteita syöttävät ryhmäjohtodot asennetaan omaan keskusosaan, johon voidaan liittää atk- ryhmien pistorasiat ups- varmennettuna, mahdolliset ups:it hankkii käyttäjät.

Tarvittaessa hankitaan muitakin ryhmäkeskuksia, mikäli se on teknistaloudellisesti edullista.

Keskukset sijoitetaan teknisiä tiloja lukuun ottamatta keskuskomeroihin. Kaikissa keskuksissa ryhmä-, ohjaus- ja indikointikaapelit päätetään riviliittimiin.

Keskuksiin jätetään laajennusvaraa noin 25 %.

Asennusreitit

Tehdasvalmisteiset johtotiet asennetaan samaan sarjaan kuuluvista, valmiiksi pintakäsitellyistä osista.

Pääkaapelireiteille sekä muihin piirustuksissa esitettyihin paikkoihin asennetaan kaapelihyllyt, kaapelihylly- ja -tikasjärjestelmän tarkoituksena on helpottaa kaapelointien asennusta ja kaapeleiden lisäystä.

Hyllyt ovat toimisto-osalla polttomaalattuja valkoisia levyhyllyjä.

Vahvavirtajärjestelmien ja tieto- ja turvajärjestelmien kaapelit asennetaan eri hyllyille, tai erotetaan eri osalle.

Kaapelitikkaita asennetaan keskuskomeroihin ja teleteknisten laitteiden komeroihin.

Johtokanavajärjestelmät

Urakka-alueelle asennetaan johtokanavajärjestelmä kiinteiden seinärakenteiden osuudelle, keskiosalla liitännät levyhyllyillä työpistekohtaisten sähkö- ja tietoteknisten liitäntöjen ja kaapelointien asentamista varten. keskiosan työpaikkakohtainen alastulo pistorasiapylväs- tai spiraaliputkiratkaisulla.



Johtokanavana käytetään eloksoitua alumiinista johtokanavaa, jolla on oma johto-osa heikkovirtakaapeleille. Tarvittavissa kohdin käytetään seinäkannakkeita. Johtokanavat varustetaan päätylevyihin. Väliseinien lävistyksiin asennetaan kaulukset seinän kummallekin puolelle.

Ripustusjärjestelmät

Valaisinripustuskiskoja käytetään johto- ja valaisinasennuksiin. Valaisinripustuskiskot ovat leveydeltään 80 mm ja valkoisia.

Läpiviennit

Johdot ja johtotiet suojataan läpivientikohdissa mekaanista vaurioitumista vastaan. Kaikki kaapeleiden, ja johtoteiden läpiviennit suljetaan lävistetyn rakenteen ominaisuuksia vastaviksi palo-, ääni-, lämpö-, kosteus- ja ilmastointitekniikoiden sekä ulkonäön kannalta. Vesi- ja kosteuseristysten läpivientinä käytetään laipallista ruostumattomasta teräksestä tehtyä putkihylsyä, jonka laippa liitetään kosteus- tai vedeneristykseen,

Keskusten väliset syöttöjärjestelmät

Yli 16mm² poikkipintaiset kaapelit ovat alumiinijohtimia. Nousujohdot asennetaan oikaistuna hyllylle ja kiinnitettynä tikkaille, eikä tasauskerroin saa ylittää arvoa 0,8. Nousujohtoja ei asenneta rakenteiden sisään.

Voimaryhmäjohdot

Voimaryhmäjohtoina käytetään MMJ- tyyppisiä kaapeleita. Häiriöitä aiheuttavat laitteet kaapeloidaan häiriösuojatuilla kaapeleilla (taajuusmuuttajat yms.) LVI- laitteiden ryhmäjohdot turvakytkimineen sekä ohjauskaapeloinnit kuuluvat urakkaan.

Varavoimalaitteet

Käyttäjät hankkivat UPS- laitteistot. Laitteiston kytkentä ja kaapeloinnit sisältyvät urakkaan.

Pistorasiat

Kaikki 3-vaihepistorasiat ovat 5-napaisia, ja niiden vaihejärjestys on sama. Kaikki 1-vaihepistorasiat ovat sulkulaittein varustettuja. Uppoasennuskojeina käytetään valkoisia vakiosarjan kalusteita sekä johtokanavissa johtokanaviin erityisesti tarkoitettua sarjaa. Märissä tiloissa käytetään vähintään roiskevedenpitäviä (IP34) asennuskalusteita. Vaarallisiin käyttöolosuhteisiin asennettavien pistorasioiden ryhmäjohdot varustetaan vikavirtasuojilla.

Normaalipistorasiatihyden lisäksi tulee huomioida seuraavaa:

- Toimisto- osaan asennetaan 16A:n siivouspistorasioita niin, että 20 m käyttöetäisyys ei ylitä.
- Varastoihin asennetaan n. 1 kpl 16A:n kolmivaiheisia pistorasioita.

Toimenpidehuoneet

Toimenpidehuoneiden sähköasennukset toteutetaan lääkintätiloille annettujen ohjeiden mukaisesti.

Yleisvalaistusjärjestelmä

Kohteeseen toteutetaan yleisvalaistusjärjestelmä, joka toimii yleis-, kulku- ja työskentelyvalaistuksena.

Toimistotilojen valaistustason tulee olla 500 lx muut tilat suunnitellaan noudattaen sisätyötiloista annetun ” SFS-EN 12464- 1 ” valo ja valaistus ohjetta noudattaen.

Huonetilakohtaisia valaistuksia ohjataan pääasiassa huonetilaan asennetuilla kytkimillä tai painikkeilla, avotiloissa liikeilmaisimilla. Sosiaalitilojen ja yleisö WC- tilojen valaistusta ohjataan liikeilmaisimin.

Valaisimet

Yleisvalaistuksen loistevalaisimet ovat loisteputki- valaisimia. Käytävät ja yhteistilat varustetaan energiatehokkailla pienisloisteputki tai loisteputkivalaisimilla.

Valaisimet valitaan valmistajien vakiomallistoista ja yleensä vakioväreistä. Valaisimien kotelointiluokat, häikäisyuojat ja kiinnitystavat valitaan tiloittain kyseisen tilan vaatimusten mukaisesti ottaen huomioon työskentelyn asettamat vaatimukset.

Valaisimien värit valitaan valmistajan valaisinluettelon standardisävyistä.

Valaisimet varustetaan elektronisin liitäntälaittein työ- ja oleskelutiloissa.

Toimisto-osan kosketinkiskot ja tehostevalaisimet adaptereineen kuuluvat käyttäjän hankintaan.

Valonlähteet

Urakka-alueen valaisimet varustetaan valaisinluettelon mukaisilla lamppuilla.

Loisteputkivalaisimien lamput ovat pitkäikäisiä T5.

Kulkuvalaistusjärjestelmä

Osa tilojen valaistuksista asennetaan toimimaan kulkuvalaistuksena. Kulkuvalaistus kytketään toimimaan painonapeilla/ liikeilmaisimilla ainoastaan normaalin aikaohjauksen ulkopuolella. Kulkuvalaistus sammuu ennalta säädetyn ajan kuluttua.

Turvavalistusjärjestelmä

Liitytään olemassa olevaan merkki- ja turvavalistusjärjestelmä, joka osoittaa poistumistiet ja valaisee niitä.



Kaapeloinnit asennetaan palonkestävin kaapelein.

Turva- ja merkkivalaisimet

Urakka-alueen valaisimet valitaan standardin mukaisista valaisimista.

Lattialämmitys

Ei tule.

Puhelinjärjestelmä

Sisäverkko entinen, ei muutoksia.

Talojakamo

Olemassa oleva puhelintalojakamo sijaitsee kellarissa (TELE- tila). Ei muutoksia.

Puhelinsisäjohtoverkko

Puhelinsisäjohtoverkko entinen, ei muutoksia.

Antennijärjestelmät

Olemassa oleva antenni järjestelmä laajennetaan urakka-alueella oleviin tiloihin

Antennipisteet sijaitsevat palvelutiskillä, toimistoissa, kahviossa ja neuvottelutiloissa.

Äänentoistojärjestelmä

Urakka-alueelle ei tule äänentoistojärjestelmää.

Avunpyyntöjärjestelmä

Uudet inva- WC varustetaan avunpyyntöjärjestelmällä, hälytys käytävälle.

Kulunvalvontajärjestelmä

Muutosalueen tiloihin hankitaan käyttäjän erillishankintana työajanseuranta- ja kulunvalvontajärjestelmä erillisensuunnitelmien mukaisesti. Kaapelointi sisältyy urakkaan.

Rikosilmoitusjärjestelmä



Muutosalueen tiloihin hankitaan käyttäjän erillishankintana rikosilmoitusjärjestelmä erillisen suunnitelmien mukaisesti. Kaapelointi sisältyy urakkaan.

Paloilmoitinjärjestelmä

Olemassa oleva paloilmoitusjärjestelmä.

Yleiskaapelointijärjestelmä

Urakka-alueelle toteutetaan CAT6 UTP luokan mukainen yleiskaapelointijärjestelmä. Työpistettä kohti ja neuvotteluhuoneisiin suunnitellaan 2xRJ45 kannelliset rasiat, neuvotteluhuoneisiin asennetaan myös datatykkiä ja videoneuvottelua palvelevat RJ45 rasiat. Langatonta verkkoa palvelevat pisteet asennetaan kaapelihyllyihin tai valaistusripustuskiskoon. Käyttäjäkohtaiset ristikytkentätelineet tai kaapit sijoitetaan ryhmäkeskuksien yhteyteen. Kaikki aktiivilaitteet hankkii käyttäjä.

VASTUUNJAKOTAULUKKO**Liite vuokrasopimukseen****YLEISET VASTUURAJAT****Yleistä**

Tämä vastuurajalite sisältää kyseessä olevan hankkeen kannalta olennaiset asiat siitä, mitä järjestelmiä, laitteita, varusteita, kalusteita tms. hanke sisältää ja kenen vastuulla on niiden perustaminen (hankinta), ylläpito ja uusiminen. Niiden vuokrattuja huoneistojen osalta, joita hallitaan osakkeiden nojalla vastuunjakotaulukkoa käytetään sovelletuin osin.

Kohde/hanke

Seuraavassa taulukossa on esitetty vastuujanko eri sarakkeissa seuraavasti:

"Perustaminen"-sarake käsittelee uudisrakentamisen tai merkittävän peruskorjauksen yhteydessä noudatettavaa hankintojen jakamista rakenteiden, järjestelmien, laitteiden, varusteiden, kalusteiden, koneiden tms:n perustamisessa

"Ylläpito"-sarakeessa kuvataan ko. rakenteen, järjestelmän, laitteen, varusteen, kalusteen, koneen tms. hoidon ja kunnossapidon ja näiden kustannusvastuun jakautumista vuokrasuhteen aikana.

"Uusiminen"-sarakeessa kuvataan ko. rakenteen, järjestelmän, laitteen, varusteen, kalusteen, koneiden tms. uusimisen kustannusvastuun jakautumista vuokrasuhteen aikana. Uusimisesta on kyse pääsääntöisesti silloin, kun uusittava kohde on tullut käyttökänsä päähän. Jos uusimisen perustana on asiakkaan tarve (muuttunut määräys tms.), uusiminen toteutetaan vuokraaikuteisena tai muuten asiakkaan kustannuksella.

Mahdolliset pääsääntöön tulevat poikkeukset on merkittävä huomautussarakkeeseen. Jos vuokrasopimuksen voimassaolon aikana joudutaan tekemään eri syistä lisäpanostuksia tai toiminnallisia muutostöitä huoneiston rakenteisiin, järjestelmiin, laitteisiin, varusteisiin, kalusteisiin tai koneisiin, yms. kustannuksista vastaa aina vuokralainen.

Sellaiset rakenteet, järjestelmät, laitteet, varusteet, kalusteet ja koneet mitä ei ole merkitty tähän liitteeseen kuuluvat vuokralaisen perustamis-, ylläpito- ja uusimisvastuulle, jollei niiden voida selkeästi osoittaa kuuluvan kiinteistöön.

Sarakkeiden lyhenteet

V = Vuokranantaja

Hankinnan arvo sisältyy pääomavuokraan ja hoitokustannuksiin.

AS = Asiakas, vuokralainen

Asiakkaan rahoittaessa hankinnalla ei ole vuokravaikutusta

Pohjana käytetyt nimikkeistöt:

Talo 2000 hankenimikkeistö

LVI2010-nimikkeistö

S2010-nimikkeistö

KiinteistöRyl 2009

1 RAKENNUSOSAT

11 ALUEOSAT								
		Perustaminen		Ylläpito		Uusiminen		Huom.
		V	AS.	V	AS.	V	AS.	
1134	Kasvillisuus							
	- sisäkukat istutusastioineen							
	- ulkokukat istutusastioineen							
1152	Aidat ja tukimuurit							
	- aidat							
	- portit							
1141	Talovaruusteet							
	- lipputangot							
	- liput							
	- porrastilät							
	- postilaatikot							! Sisäisen postinjakelun laatikot AS
	- pyörätelineet							
	- jätteiden keräys- ja käsitteilyvälineet							
	- tuhkakupit (-astiat)							! Tyhjennys osa kiinteistöhoitoa
1144	Alueopasteet							
	- rakennusalueen liikenneopasteet							
	- katukilvet							
	- osoitenumerot							
	- rakennuksen käyttöopasteet							
	- nimikilvet							
	- mainoskilvet yms.							
	- pylväät							
	- liikennemerkit							
	- lämmityspisteet							! AS maksaa käyttösähkön
	- sähköautojen latauspiste							
114	Valaistusrakenteet							
	- ulkovalaisimet+lamput							
	Taideteokset							
	- taideteokset							
115	Muut rakennuksen ulkopuoliset rakenteet							

12 TALO-OSAT

		Perustaminen		Ylläpito		Uusiminen		Huom.
		V	AS.	V	AS.	V	AS.	
1242	Ikkunat							
	- varusteet							
1243	Ulko-ovet							
	- varusteet							
	- autom.ovikoneistot, helat, painikkeet, lukot; ml sähkölukot kaapelit ovessa.							
1315	Väliovet (sis. Sisäovet)							
	- sähköpielet							
	- autom.ovikoneistot, helat, painikkeet, lukot; ml sähkölukot kaapelit ovessa.							

13 TILAOSAT

		Perustaminen		Ylläpito		Uusiminen		Huom.
		V	AS.	V	AS.	V	AS.	
133	Tilavarusteet							
	- kiinteät puu- tai metallirakenteiset kalusteet verhouksineen, koteloineineen ja listoituksineen							
	- irtokaapit							
	- irtohyllyt							
1333	Varusteet							
	- naujakot							
	- koukut							
	- pellit							
	- tuuletustelineet							
	- asennettavat ikkunapenkit							
	- nimitalut							
	- osoitetaulut							
	- jalkatillät							
	- matot							
	- urheiluvälineet							mm. kuntosalilaitteet
	- verholaudat							
	- verkokiskot ja sälekaihtimet yms. välineet							
	- pyörätelineet							
	- jätteastiat							
	Laitteet							
133	- kiinteät keittiölaitteet ja -kalusteet							mm. keittiön kaapistot, liesituuletin
1334	- keittiön irtokalusteet ja laitteet							mm. jääkaappi ja mikro
1334	- saunan laitteet ja kalusteet sekä kiinteät varusteet							mm. lauteet, kiuas, lämpömittari
1336	- uima-allas varusteineen ja laitteineen							
1334	kassakaapit							

2 TEKNIikkaOSAT

LVI2010 MUKAISET								
		Perustaminen		Ylläpito		Uusiminen		Huom.
		V	AS.	V	AS.	V	AS.	
21.1	Lämmitysjärjestelmät							
	- kaukolämmön liittymismaksut							
	- muu osa lämmitysjärjestelmää							
	- irtolämmittimet							
	- erityislaitteistot							
21.2	Vesi- ja viemärijärjestelmät							
	- liittymismaksut							
	- järjestelmät							
	- erityislaitteistot							
	- ioninvaihtolaitteistot							mikäli uima-altaassa tarvitaan
	- irtokalusteet							
	- vesikalusteet							
21.3	Ilmastointijärjestelmät							
	- kiinteistöä palvelevalta osalta							
	- jäähdytys keskuskojeessa							
	- jäähdytys erillisverkkona							Mikäli tarvitaan
	- erikoistoimintaa palvel. osalta							Arkisto
	- kiintokalusteet							
	- irtokalusteet							
21.4	Jäähdytysjärjestelmät							
	- irtokalusteet liitteen mukaan							
21.5	Palontorjuntajärjestelmät							
	- liittymismaksut							
	- kiinteistön tarv. laajuudessa							
	- prosessikohtaiset							
	- sprinklerjärjestelmä							
	- kaasusammutusjärjestelmä							ATK-tilat
	Uima-altaiden							
22.5	vedenkäsittelyjärjestelmät							
J7	Rakennusautomaatio							
	- laitteet ja kaapelointi, yms.							

S2010 MUKAISET

		Perustaminen		Ylläpito		Uusiminen		Huom.
		V	AS.	V	AS.	V	AS.	
2511	Hissit							
S150	Paloläpiviennit							
S21	Sähköjärjestelmät							
	Liittymismaksut							
	- sähköliittymä (verkkoyhtiö)							
	- sähköliittymäkaapeli							
	- televerkkoliittymä (verkkoyhtiö)							
	- televerkon operaattorimaksut							
S1	Asennus- ja apujärjestelmät							
	- kaapelihyllyt							
	- johtokanavat ja sähkölistat							
	- valaisinripustuskiskot							
S22	Sähkön pääjakelujärjestelmät							
	- Keskiänniteverkko ja muuntajat							Määräysten mukainen
	- kiinteä sähköverkko							Määräysten mukainen
	- maadoitus							Määräysten mukainen
	- kompensointi							
	- yliaaltosuodatus							Mittausten perusteella
S4	Varavoimakoneet							
	- kiinteästi asennettavat							
	- siirrettävät, ulkopuoliset							
S5	UPS-laitteet							
	- sähkönjakeluun liitettävä							Keskusakusto
	- laitekohtainen							Pistorasaliitintä
S23	Laitteistojen sähköistys							
	- kiinteästi asennettavat							Liedet, kyymit ym.
	- pistotulppaliitintä							JK,PK,APK, mikro ym.
	- suurkeittolaitteet							
	- taukutilojen pienlaitteet							
S25	Valaistus							
	- valaisimet							Kiinteä asennus
	- turva- ja merkivalojärj							
	- valaisimet, siirrettävät							Pistotulppa
	- lamput kiinteistön tiloissa							käytävät, autohallit jne
	- lamput asiakkaan tiloissa							Lamppujen hankinta ja vaihto
S26	Sähkölämmitysjärjestelmät							
	- lämmittimet							Kiinteä asennus
	- lämmittimet							Pistotulppa
	- lattialämmitys							
	- sulanapito							Ajoluiskat
	- räystäslämmitys							
T1	Viestintä- ja tietoverkkojärjestelmät							
	- sisäjohtoverkko							
	- kiinteät kalusteet							
	- talojakamo							
	- kerrosjakamo							
	- aktiivilaitteet							Vaihteet ym.
	- muut puhelinjärjestelmät							
	Viestintäjärjestelmät							
	- taloantenni							
	- kaapeli-TV-liittymä							
	- antennikaapelointi							
	- kiinteät kalusteet							Antennirasiat
	- vastaanottolaitteet							TV, digibox ym.
	Äänentoistojärjestelmä							
	- kaapelointi							
	- laitteisto							Informaatiokuulukset
	- hätäkuulutusjärjestelmä							
	Tietoverkkojärjestelmät							
	- operaattorisopimukset							
	- sisäjohtoverkko							
	- kiinteät kalusteet							ATK-rasiat
	- talojakamo							
	- kerrosjakamo							
	- aktiivilaitteet							

T2	AV-järjestelmä						
	- kaapelointi						
	- laitteisto						Auditorio, neuvotteluh. ym. tekniikka
	-esitystekniikka:-Valaistus.ml. himmennys;valkokangas, äänentoisto ohjaustekniikka...						Auditorio ym. Tekniikka
T3	Merkinantojärjestelmät						
	- ovikellojärjestelmä						
	- sisäänpyyntöjärjestelmä						
	- varattuvalojärjestelmä						
	- ajannäyttöjärjestelmä						
T5	Tilaturvallisuusjärjestelmät						
T520	Kulunvalvonta						
	- johdotus ja sähköjako						
	- ohjelmistot ja laitteet						
	- ulko-ovien sähköinen lukitus						sis. lukijat
	- sisäovet, sähköinen lukitus						sis. lukijat
	- pääkäyttäjä						
T5	Integroidut järjestelmät						
	- työajanseuranta						Liitetään KV-järjestelmään
	Rikosilmoitinjärjestelmä						
	- johdotus ja sähköjako						
	- ilmaisimet ja laitteet						Integrointi KV- järjestelmä (ohjaus)
	- hälytysten välitysjärjestelmä						
	- sisätilojen valvonta; kuorisuojaus						
	- sisätilojen vartiointi						
T550	Kameravalvontajärjestelmä						
	- johdotus ja sähköjako						Laajennuksesta sovitaan erikseen
	- tallentimet						käyttäjän kameravalvontajärjestelmä
	- ulkokamerat						käyttäjän kameravalvontajärjestelmä
	- sisäkamerat						käyttäjän kameravalvontajärjestelmä
	- järjestelmän päivitykset						käyttäjän kameravalvontajärjestelmä
	- raportointi, poliisi & käyttäjä						käyttäjään kohdistuvat
T610	Paloilmoitinjärjestelmä						
	- paloilmoitinjärj. hoitaja						
	- tarkastukset, määräaikaishuollot						
T630	Savunpoiston ohjaus- ja valvontajärjestelmä						
T8	Automaatiojärjestelmät						
	- rakennusautomaatio						Kaapelointi
	- laitteet, ohjelmointi, jatkohälytykset						
	- päivystyspalvelu 24/7						
	- kulutusraportit ja seuranta						

3 YLLÄPITO - MUUT

KiinteistöRYL 2009 MUKAISET										
	perustaminen		Ylläpito		Uusiminen		Kulutus		Huom.	
	V	AS	V	AS.	V	AS.	V	AS		
3 Yleistehdävät										
- suojelutoimi										
- väestönsuojan kalusteet										
- pelastussuunnitelma - kiinteistö ja sen päivitys										
- pelastussuunnitelma - vuokratilat ja sen päivitys										
- miehitys ja varustus										
- tiedotus ja koulutus (kiinteistön osalta)										
- tiedotus ja koulutus (vuokratilojen osalta)										
3.1. Yleishoito ja valvonta										
- yleisvalvonta										
- vartiointi										
- kiinteistönhoito										
- päivystyspalvelu 24/7										
- päivystyspalvelu 24/7 LVISA										
- korjausrakentaminen										
3.3. LVI-järjestelmät										
- kiinteistön vesi										
- vuokralaisen käyttövesi									mm. uima-altaan huoltotyhjennykset	
3.4. Sähkötekniikka										
- kiinteistösähkö										
4 Ulkoalueiden hoito ja kunnossapito										
- yleiset piha-alueet										
- prosessilaitteet ja -tilat										
5 Siivouspalvelut										
- tekniset tilat										
- yhteiset tilat (aulat, yms.)									Vain pohjapiirustuksiin merkityt alueet	
- vuokratut tilat										
- ikkunat										
- valaisimet										
6 Jätehuolto										
6.2. Jätteiden erilliskeräys										
- jätteiden kokoaminen ja lajittelu										
- ongelmajätteet										
- paperinkeräys										
- turvapaperin keräys ja tuhoaminen										
- jätteiden pois kuljetus (ei ongelmajäte)										
- kerroskohtaiset jätepiest										
- jäteasema										



TURUN TEKNOLOGIAKIINTEISTÖT

PALVELUKUVAUS

Turun teknologiakiinteistöjen kiinteistöjen teknisestä huollosta vastaa Are Oy. Are Oy on sertifioitu palveluntuottaja (Laatujärjestelmä ISO 9001, Ympäristöjärjestelmä ISO 14001 ja Työterveys-työturvallisuusjärjestelmä OHSAS 18001). Kiinteistöjemme kunnossa- ja ylläpidon johtamisen järjestelmänä on Granlund Manager (ent. Ryhti), joka varmistaa kiinteistöjen toimivuuden ja tehokkuuden niiden koko elinkaaren ajan.

PALVELUPYYNTÖJEN TOIMINTAMALLI

1. Kiireelliset vikakorjaukset mahdollista vahinkoa aiheuttavat

Putki- ja vesivuodot, ulko-ovet / lukitusjärjestelmät, ikkunat yms.

Käyttäjä ilmoittaa suoraan Are 24 h päivystysnumeroon. Vasteaikatavoite on 1,5 h ympäri vuorokauden vuoden jokaisena päivänä. Korjaus suoritetaan välittömästi.

Sähkö

Mikäli sähköjärjestelmien ongelma vaikuttaa käyttäjien toimintaan kohteessa tai aiheuttaa vaaraa kiinteistössä oleville. Käyttäjä ilmoittaa suoraan Are 24 h päivystysnumeroon. Vasteaikatavoite on 1,5 h ympäri vuorokauden vuoden jokaisena päivänä. Korjaus suoritetaan välittömästi.

Hissit

Päivystyspalvelu toimii 24 h vuorokaudessa vuoden jokaisena päivänä.

2. Kiireelliset vikakorjaukset ei vahinkoa aiheuttavat

LVV-koneet ja laitteet, rakennusautomaatio tms.

Käyttäjä ilmoittaa suoraan Are 24 h päivystysnumeroon tai kirjautuu järjestelmään. Vasteaikatavoite on 1 vrk. Korjaus pyritään suorittamaan välittömästi mikäli mahdollista.



3. Ei kiireelliset vikakorjaukset

Käyttäjä kirjautuu ja ilmoittaa palvelupyynnön järjestelmään. Vian toteaminen 2 vrk kuluessa. Vika korjataan erillisen suunnitelman mukaan. Suuremmissa korjauksissa (esim. iv-järjestelmät yms.) korjaussuunnitelma käsitellään erillisessä seurantaryhmässä.

4. Nuohous, Palontorjuntajärjestelmä tms.

Viranomais määräysten mukaisesti

5. Muuta

Tämä palvelukuvaus ei ole tyhjentävä. Epäselvissä tapauksissa käsitellään esille tulleet tehtävät erillisessä seurantaryhmän kokouksessa huomioiden KP YSE 2007 periaatteet.