

## **Turun seudun kehittämiskeskuksen toimintojen siirto Turku Science Parkin alueelle**

### **Taustaa**

#### Päätös elinkeinopalveluista Turku Science Parkin alueella

Turun kaupungin tavoitteena on omalla toiminnallaan sekä yhteistyössä yliopistojen ja muiden kumppanien kanssa kehittää toimintaympäristöä ja palveluja, jotka tukevat uusien yritysten käynnistämistä, innovatiivisten yritysten syntymistä ja yritysten kasvua sekä uudistumista. Saattamalla alueen toimijat ja palvelut yhteen voidaan työtä tehdä yhdessä ja saavuttaa toiminnan parempaa vaikuttavuutta sekä synergiaetuja, jotka syntyvät nykyistä paremman työnjaon kautta. Asiakkaan näkökulmasta palvelukokonaisuudet ovat helpommin saavutettavissa ja palveluprosessit muodostuvat saumattomiksi kokonaisuuksiksi, jossa palvelut tuottaa yhteistyössä eri toimijat.

Turun kaupunki, Turku Science Park Oy Ab (myöhemmin TScP), Turun yliopisto (myöhemmin TY), Åbo Akademi (myöhemmin ÅA) ja Turun Ammattikorkeakoulu Oy (myöhemmin AMK) valmistelivat keväällä 2014 sopimusluonnoksen innovaatiopalvelujen järjestämisestä Turussa, joka kokoaa usean toimijan t&k&i –palvelut, alkavan yrittäjän sekä start up -yrityksen palvelut saman katon alle ja yhteisen ohjauksen alle. Sijointipaikaksi ko. toiminnalle esitettiin Kupittaaan ICT –taloa sekä Start up-toiminnan Ahjo-kokonaisuudelle Electrocitya.

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 16.6.2014 Turun kaupungin osalta hyväksyä sopimuksen innovaatiopalveluiden järjestämisestä. Samalla hyväksyttiin, että Turun Seudun Kehittämiskeskuksen (myöhemmin TSEK) ja Potkurin toiminnot muuttavat ICT-taloon.

#### Innovaatiopalvelujen tilaratkaisu Kupittaalla

Sopimuksen lähtökohtana oli innovaatio- ja elinkeinopalvelujen tuottaminen yhteisissä toimitiloissa nykyisessä ICT-talossa. Tilajärjestelyistä vastaa Turun TeknologiaKiinteistöt Oy, joka on kiinteistön omistaja. Sopimukseen pohjautuen ICT-taloon sijoitetaan Turun Yliopiston, Åbo Akademin, Turun Ammattikorkeakoulun innovaatiopalvelut sekä Turku Science Parkin ja Turun Seudun Kehittämiskeskuksen (mukaan lukien Potkuri) palvelut.

Laaditun suunnitelman mukaan ICT –taloon kohdistuvien muuttojen oli määrä tapahtua kolmessa vaiheessa siten, että

vuoden 2014 aikana

- Elinkeinopalvelut sijoittuvat ICT-talon 1. ja 4. kerrokseen
- TY ja ÅA voivat luopua tällöin yhteensä 3.400 m<sup>2</sup>:stä (+kirjastosta)
- Akademiille jää 4. kerrokseen yksi 300 m<sup>2</sup>:n siipi (noin 20 - 25 työpistettä)
- TY ja ÅA tiivistävät 4. kerroksen toimintonsa 5. ja 6. kerroksien tiloihinsa

vuoden 2016 aikana

- TY:n Brahean toiminta TY:n 5. ja 6. kerroksen tiloihin
- ÅA:lle jää 5. ja 6. kerrokseen noin 2.400 m<sup>2</sup> tilaa

vuoden 2018 aikana

- TY:n ja ÅA:n IT-opetus muuttavat pois ICT-talosta
- AMK:n sosiaali- ja terveysalan opetus siirtyy Medisiina D –rakennukseen ja ICT –talolle.

## **Väliaikaisesti vuokrattavaksi esitettävät tilat**

### Kuvaus väliaikaisen tilaratkaisun syystä

Innovaatiopalvelujen järjestämistä koskevan päätöksen liitteenä olleen suunnitelman mukaan TSEK:n oli määrä muuttaa ICT –talon vuoden 2014 aikana. Sittemmin on käynyt ilmi, että YO/ÅÅ eivät kykene suunnitellussa aikataulussa vapauttaa TSEK:n ja TScP:n käyttöön tarkoitettuja tiloja.

TScP:n toimitilat sijaitsevat tällä hetkellä Kupittaalla Datacityn C -portaassa. Jotta sopimuksen mukainen innovaatio- ja elinkeinopalvelutoiminta saataisiin Kupittaalla käyntiin suunnitellussa aikataulussa, tulisi TSEK:n toiminnot sijoittaa väliaikaisesti Datacityyn, kunnes TY/ÅÅ kykenevät luopumaan ICT –talon 4. kerroksen tiloistaan. Väliaikaista tilaratkaisua tarvittaisiin arviolta noin vuodeksi.

Turun seudun kehittämiskeskuksen osana toimivan Yrityspalvelupiste Potkurin palvelu siirretään ICT-taloon alkuvuodesta 2014. Näin saadaan toiminta käyntiin, jolla Potkurin palvelutarjontaa lisätään toimivien yritysten osalta TSeKin, TScP:n sekä Koneteknologiakeskus Turku Oy:n työntekijöiden voimin. Lisäksi mm. TEKES ottaa vastaanottoaikoja uudessa Potkurissa.

### Tiedot vuokrattavaksi esitettävästä kohteesta

Turun teknologiakiinteistöt tarjoaa TSEK:lle vuokralle 208 m2 toimistotilaa toistaiseksi voimassaolevalla sopimuksella. Neliövuokra on 13,98 €/m2/kk, jolloin vuokranmäärä olisi yhteensä 2 907,84 €/kk (ALV 0%) ja 34 894,08 €/vuosi (ALV 0%). Kyseiset tilat sijaitsevat TScP:n sekä Meridiemin tilojen lähellä Datacityn C portaassa. Samassa tilassa toimii myös Turun AMK:n myynnin yksikkö, joka on tarkoitus muuttaa mukana myös ICT-taloon.

TSEK:lle tarjotut tilat on osoitettu liitteessä 1. TSEK ei itse ole Teknologiakiinteistöjen suora vuokralainen, vaan sopimuksen tekisi normaalin käytännön mukaan kaupungin puolesta Kiinteistöliikelaitos. Vuokrasopimusluonnos on esitetty liitteessä 2.

Tilat ovat parhaillaan tyhjänä ja ne ovat tavallista toimistotilaa, joihin ei tarvitse tehdä mitään muutostöitä. Näin ollen tilat ovat heti muuttovalmiit. Tavoitteena on, että TSEK muuttaa tiloihin mahdollisimman pian. Vuokrasopimusluonnoksen mukaan vuokra-aika alkaisi 1.2.2015 alkaen, mikäli tarvittavat päätöksen kaupungin päässä on tehty.

TSEK toimii tällä hetkellä Yliopistonkatu 27:ssä (395m2 ja vuokra 65.000 €/vuosi). Muuton toteutuessa Yliopistonkadulta jää tyhjäksi 395 m2. Keväällä 2015 tullaan tekemään kaupungin keskusta-alueen toimistotilojen tehostamissuunnitelma ja tässä yhteydessä TSEK:ltä vapautuvien tilojen jatkokäyttö ratkaistaan.

## **Päätösvalta hankkeessa**

Voimassa olevan tilahankkeiden tarveselvitys- ja hankesuunnitteluohjeen mukaan TSEK:n muutto väliaikaisesti tiloihin Kupittaalle on ns. keskikokoinen hanke (vuosivuokra alle 100.000 €) ja siitä on laadittu ohjeistuksen mukainen tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaiheet yhdistävä hankekuvaus.

Ohjeessa on määritelty, että keskikokoiset hankkeet hyväksyy toimialan lauta- tai johtokunta. TSEK:n hankekuvauksen mukaisten tilojen vuokraus rinnastetaan konsernihallinnon hankkeeksi, joten hankekuvauksen hyväksyminen kuuluu Kaupunginhallituksen toimivaltaan.

Kaupunginhallituksen hyväksyttyä hankekuvauksessa esitettyjen tilojen vuokraaminen TSEK:n käyttöön, vastaa Kiinteistöliikelaitos vuokrasopimuksen solmimisesta.

Turun kaupunki  
Konsernihallinto  
Turun Seudun Kehittämiskeskus

**Hankekuvaus**  
20.12.2014

### **Yhteenveto**

Tässä hankekuvauksessa esitetään, että Turun Seudun Kehittämiskeskukselle vuokrataan väliaikaiseen käyttöön toistaiseksi voimassaolevalla sopimuksella 208 m<sup>2</sup>:n kokoiset toimistotilat Kupittaaalta kohteesta Datacity, jotta turvataan sovittujen elinkeino- ja innovaatiopalvelujen käynnistyminen alueella. Järjestely olisi voimassa siihen saakka, kunnes alun perin suunniteltu tilaratkaisu toteutuu ICT –talossa. Järjestelystä aiheutuva vuokrakustannus on noin 35 000 euroa vuodessa.



TURUN TEKNOLOGIAKIINTEISTÖT

1. VUOKRAN- ANTAJA	Nimi Turun Teknologiakiinteistöt Oy		Y-tunnus 2349955-3
	Osoite Tykistökatu 6 20520 Turku		
	Yhteyshenkilö Teräväinen Julia		Puhelin 0400 385 748
	Pankki ja tilinumero OP Pohjola, FI04 5000 0120 2663 81		
2. VUOKRA- LAINEN	Nimi Turun kaupunki Turun Kiinteistöliikelaitos		Henkilö-/Y-tunnus 0204819-8
	Osoite PL 776 01050 TURUN LASKUT		
	Yhteyshenkilö Aaltonen Tiina		Puhelin 050 5589 329
3. VUOKRAUS- KOHDE	Vuokrauskohde KOY DATACITY, Huoneisto 610.5		
	Osoite Lemminkäisenkatu 14-18 20520 Turku		
	Käyttötarkoitus Toimistotila		Pinta-ala yhteensä, m2 208,00
	<input type="checkbox"/> Huoneiston käytöstä, kunnosta, kunnossapidosta ja/tai muutostöistä on sovittu liitteessä <input type="checkbox"/> Huoneistosta on laadittu kuntotarkastuslomake		
4. VUOKRA- AIKA	<input type="checkbox"/> Määräaikainen	Alkamispäivä	Päätymispäivä
	<input type="checkbox"/> Sopimus jatkuu nyt sovitun vuokratuoden päätyttyä, ellei sen päättymisestä ilmoiteta kk:ta ennen vuokratuoden päättymistä		
	<input type="checkbox"/> Sopimus jatkuu kunkin vuokratuoden päätyttyä kk:ta kerrallaan		
	<input type="checkbox"/> Sopimus jatkuu toistaiseksi. Irtisanomisaika kk:ta		
<input checked="" type="checkbox"/> Toistaiseksi voimassa oleva		Alkamispäivä 01.02.2015	Hallinto-oikeuden siirtymispäivä 01.02.2015
<input type="checkbox"/> Irtisanomisaika LHVL:n mukainen		<input checked="" type="checkbox"/> Irtisanomisaika muu 3 kuukautta	Ensimmäinen irtisanomispäivä
5. VUOKRA	<input checked="" type="checkbox"/> Vuokra ja erilliskorvaukset ovat arvonlisäverollisia		<input type="checkbox"/> Tämä sopimus ei kuulu arvonlisäveron piiriin
	Vuokra euroa/vuokrajakso 2 907,84	Vuokran arvonlisävero euroa 697,88	Verollinen vuokra euroa/vuokrajakso 3 605,72
	Korvaukset euroa/vuokrajakso	Korvauksen arvonlisävero euroa	Veroll. korvaukset euroa/vuokrajakso
			Vuokra, veroll. yht. 3 605,72
	<input type="checkbox"/> Viivästyskorko korkolain 4 a §:n mukainen	<input checked="" type="checkbox"/> Viivästyskorko muu, mikä 16,0%	Vuokranmaksujakso 1 kk
	<input type="checkbox"/> Eräpäivä LHVL:n mukainen	<input checked="" type="checkbox"/> Eräpäivä muu, mikä 3.	Maksukuukaudet kaikki kuukaudet
Ei vuokraennakkoa		Ennakon määrä	
6. VUOKRAN- TARKISTUS	<input checked="" type="checkbox"/> Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin kuitenkin vähintään 2,00%		<input type="checkbox"/> Muu vuokrantarkistus euroa/kk %/kk
	Perusindeksi ja pisteluku 2014 : 10 = 1916		
	Indeksin muutoksesta otetaan huomioon 100 %. Mikäli indeksin pisteluku on alempi, ei vuokraa kuitenkaan alenneta.		
	Tarkistus suoritetaan 1 kertaa vuodessa. Tarkistettua vuokraa maksetaan tammikuun alusta kirjallisen ilmoituksen perusteella. Tarkistuksessa käytetään marraskuun indeksia.		
Korotus lasketaan aina edelliseen voimassa olevaan vuokraan ja vertailuindeksinä käytetään edellisen vuoden tarkistusindeksiä. Vuotuinen korotus on aina kuitenkin vähintään 2,00 %.			
7. VAKUUS	<input type="checkbox"/> Tämän sopimuksen velvoitteiden täyttämiseksi toimitetaan vakuus		
8. LIITTEET	Lisäksi on sovittu liitteistä ilmenevät asiat. Liitteiden nrot: 11434A		
9. ALLEKIR- JOITUKSET	Vakuutamme tutustuneemme sopimukseen ja sen liitteisiin sekä sitoudumme noudattamaan niitä. Muilta osin noudatetaan liikehuoneistojen vuokrauksesta annettua lakia 482/1995 muutoksineen. Tätä sopimusta ja sen liitteitä on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta.		
	Paikka ja aika Turku		03.12.2014
	Vuokranantaja Turun Teknologiakiinteistöt Oy		Vuokralainen Turun kaupunki Turun Kiinteistöliikelaitos
	Mikko Lehtinen		Tiina Aaltonen

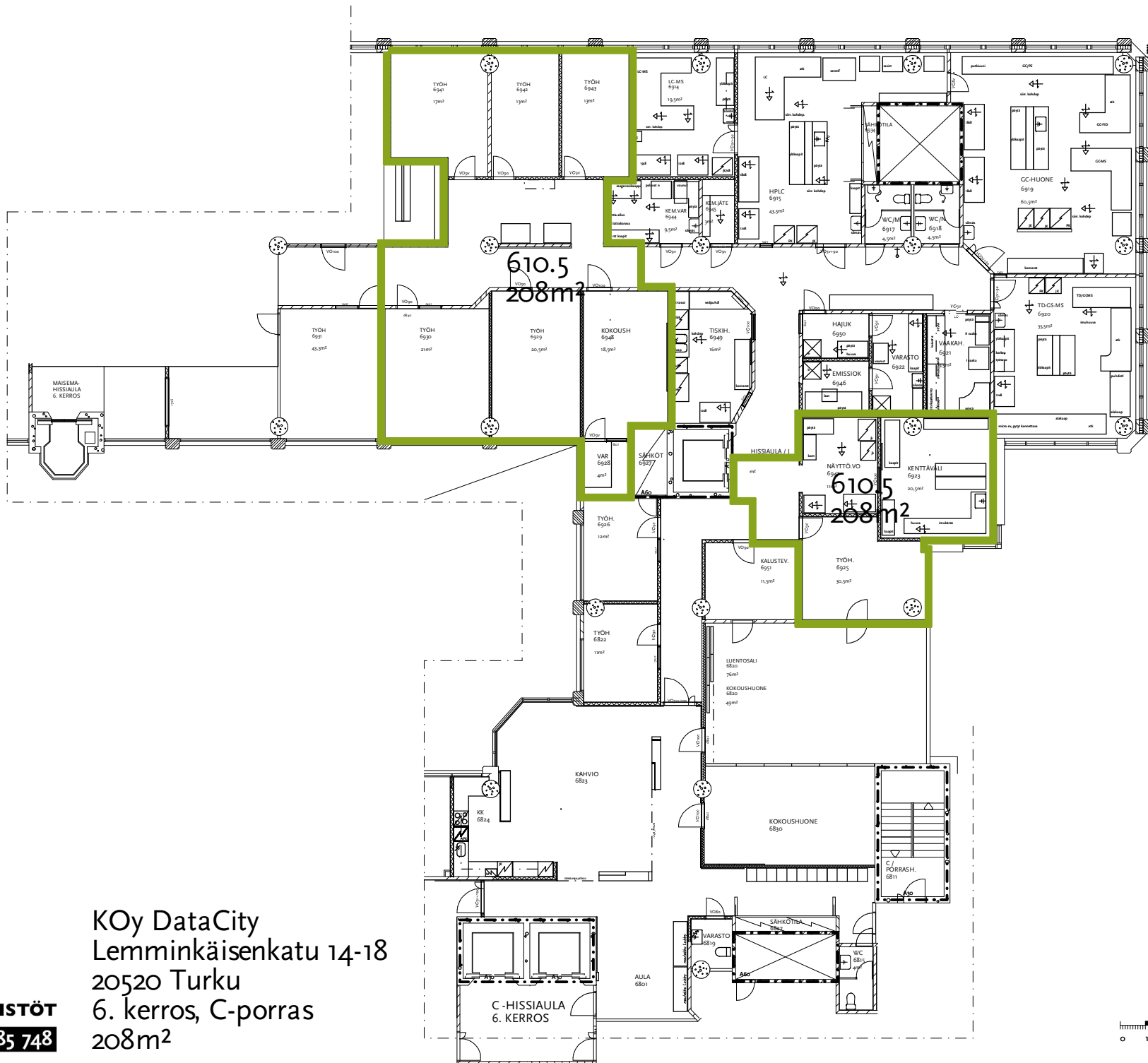


TURUN TEKNOLOGIAKIINTEISTÖT

LIITE  
VUOKRASOPIMUKSEEN  
Nro 11434

Nro 11434A

VUOKRIEN ERITTELY							
Kohdetunnus	Nimi		Osoite		Postiosoite		
43	Kiinteistö Oy DATACITY		Lemminkäisenkatu 14-18		20520 Turku		
Vuokraan sisältyy							
<input checked="" type="checkbox"/> Lämpö	<input type="checkbox"/> Sähkö	<input checked="" type="checkbox"/> Vesi/jätevesi	<input checked="" type="checkbox"/> Ulkoaluehoito	<input type="checkbox"/> Tekn.huolto	<input type="checkbox"/> Oma talonmies		
<input checked="" type="checkbox"/> Siivous	<input type="checkbox"/> Vuosikorjaus	<input type="checkbox"/> Vakuutus	<input checked="" type="checkbox"/> Jätehuolto	<input type="checkbox"/> Vartiointi	<input checked="" type="checkbox"/> sähkö vuokralaiselle		
Kohde				Pinta-ala			
TI00006299		Huoneisto 610.5		208,00			
Maksulajit	ALV-%	Yksikkö	Määrä	Yksikköhinta	Veroton vuokra	Verollinen vuokra	
Vuokra Datacity, alv	24,0	m2	208,00	13,98	2 907,84	3 605,72	
Sopimuksen vuokra yhteensä					2 907,84	3 605,72	



  
**TURUN TEKNOLOGIAKIINTEISTÖT**  
**Julia Teräväinen, puh. 0400 385 748**

**KOy DataCity**  
**Lemminkäisenkatu 14-18**  
**20520 Turku**  
**6. kerros, C-porras**  
**208m<sup>2</sup>**

