

TURUN KAUPUNKI

IT –palvelujen tilamuutos

Hankekuvaus

17.3.2015

Hankekuvaus IT-palveluiden tilamuutoksesta

Sisällys

1.	Kuvaus nykytilanteesta	2
2.	Kuvaus muutostarpeesta	2
2.1	Tilat	2
2.2	Työskentely	3
3.	Tarpeen ratkaisu	3
3.1.	Vuokratarjous.....	5
4.	IT –palveluille aiheutuvat kustannusvaikutukset.....	6
5.	Aikataulu	7
6.	Väistötilat	7
7.	Hankkeen kytkeminen kaupungin työympäristökehittämiseen	7

Liitteet

Liite1: Luonnoskuva IT- palvelujen uudesta tilaratkaisusta

Liite2: Vuokrasopimusluonnos

Liite 3: sisäisen vuokran laskelma

1. Kuvaus nykytilanteesta

Toiminta

IT-palveluiden tehtävänä on tuottaa laadukkaita ja kustannustehokkaita IT-palveluita kaupunkikonsernin tarpeisiin sekä mahdollistaa kaupungin ydintoimintojen tuottavuuden kehittäminen informaatioteknologian keinoin.

IT-palvelut tuottaa erilaisia IT-palveluja keskitetysti kaikille kaupungin toimialoille sekä kaupunkikonsernin yrityksille ja yhteisöille. Palveluita ovat projektipäällikkö- ja asiantuntijapalvelut sekä tuki-, tietoliikenne-, sovellus-, työasema-, puhe-, tulostus- ja konesalipalvelut. Palveluihin kuuluvat myös erilaiset IT-hankinnat yhteistyössä hankinta- ja logistiikkakeskuksen kanssa. Lisäksi IT-palveluilla on aktiivinen mahdollistajan rooli sekä toimialakohtaisissa että kaupunkitason kehittämishankkeissa.

IT-palveluiden tiloissa toimii n. 85 henkilöä, joista n. 75 on omaa henkilöstöä. Muut toimijat ovat projektien tai palveluiden toimittajien henkilöstöä, joista osa toimii IT-palveluiden tiloissa kokopäiväisesti ja osa osa-aikaisesti.

Tilamäärä ja kustannukset

Tällä hetkellä IT-palvelut toimii Turun TeknologiaKiinteistöt Oy:n omistamassa DataCityn kiinteistössä kahdessa eri toimitilassa. Käytössä on yhteensä 1907,5 m², josta A-portaan tila on 1625 m² ja B-portaan tila 282,5 m². Kaupungin ulos maksama vuoka ko. tiloista on tällä hetkellä 247.000 €. IT-palvelujen maksama sisäinen vuokra tiloista on vuodessa 296.528,41 € (sis. siivous ja kulunvalvontakustannukset).

2. Kuvaus muutostarpeesta

2.1 Tilat

DataCityn kiinteistö on valmistunut vuonna 1988. IT-palveluiden käytössä olevissa tiloissa ei ole rakennuksen valmistumisen jälkeen tehty suurempia remontteja, ja esim. ilmanvaihdon ja lämpötilojen suhteen on koettu toistuvia ongelmia. Työhuoneet ovat vetoisia, ja esim. ikkunoiden uusimistarve on akuutti. Osa tilojen ongelmista johtuu kiinteistössä tehtävistä muista remonteista.

Tällä hetkellä DataCityn toimitilojen keskellä sijaitsee konesali. Uusi konesali on valmistunut Johtokeskukseen ja IT-palvelut siirtää nykyisen konesalin palvelinympäristöä sinne kokonaisuudessaan vuoden 2015 aikana. DataCityn konesalikäytöstä vapautuvaa tilaa ei voi suoraan hyödyntää toimistotilana, vaan sen muuntaminen osaksi toimivaa tilaratkaisua vaatii joka tapauksessa laajan muutostyön toteuttamisen.

Osa työhuoneista on suuria, mutta ilmanvaihto niissä ei riitä monelle henkilölle, mikä hankaloittaa tilojen tehokasta hyödyntämistä. Organisaation näkökulmasta toimitilojen jakautuminen A- ja B-portaaseen on hankalaa, erityisesti, koska kulku portaasta toiseen tapahtuu ulkokautta. B-portaan tila on myös kokonsa puolesta epäkäytännöllinen, ja siitä halutaan luopua kokonaan. Nykyisessä A-portaan tilojen pohjaratkaisussa ei kuitenkaan ole riittävästi tilaa koko IT-palveluiden henkilöstölle. Lisäksi käytössä olevat sosiaalitulat ovat epäkäytännölliset ja henkilömäärään nähden liian pienet.

Vuonna 2014 IT-palveluissa toteutettiin työpaikkaselvitys ja siinäkin ilmanvaihtoon ja lämpötilaan liittyvät ongelmat nousivat selkeästi esiin. Selvityksen perusteella myös työterveyshuolto suosittelee toimenpiteisiin ryhtymistä toimitilojen uudistamiseksi.

2.2 Työskentely

IT-palveluiden työn rooli on muuttunut viime vuosina, ja samalla myös tilatarve on muuttunut. Aikaisemmin tarvittiin suurempia varastotiloja ja asennustilaa, mutta nykyään sellaiset palvelut ostetaan ulkopuolisilta toimittajilta. IT-palveluissa on tilankäyttöä tehostettu jo vuonna 2014, kun tarpeettomaksi jääneen, n. 172 m²:n asennustilan vuokrasopimus irtisanottiin. Siitä saatiin n. 21 000 €:n vuotuinen kustannussäästö.

Nykyinen ja tulevaisuuden toimitilarave suuntautuu kohti monikäyttöistä toimistotilaa eli monitilaympäristöä. IT-palveluiden tulevaisuus on tietotyössä, jossa työnteko suurimmalla osalla henkilöstöstä painottuu ryhmätyöskentelyyn. Myös toimitilojen vaatimuksissa korostuu tällöin yhteistyön lisäämisen tukeminen. Tarvitaan tiloja, jotka ovat muunneltavissa erilaisten kokoonpanojen vaihteleviin kokoontumistarpeisiin ja jotka toisaalta tarjoavat mahdollisuuden myös hiljaisiin työtehtäviin keskittymiseen.

Lisäksi IT-palvelut haluaa osaltaan edistää toimintatapaa, jossa hyödynnetään digitaalisten viestintäratkaisujen ja asioinnin mahdollisuuksia ja samalla minimoidaan tarve tulostaa, käsitellä ja säilyttää tietoa paperilla. Digitaaliset työvälineet ja säilytystilojen vähenemisen tarve lisäävät osaltaan mahdollisuuksia myös ns. mobiiliin työtapaan siirtymisessä, joka puolestaan mahdollistaa tehokkaamman tilankäytön ja tukee henkilöstön keskinäistä yhteistyötä. IT-palveluissa tällaista työtapa ovat vuoden ajan kokeilleet ylemmät esimiehet, jotka työnsä puolesta liikkuvat paljon kokouksissa ja asiakaskäynneillä. Heillä ei ole omaa nimettyä työpistettä, vaan heidän työpisteensä ovat yhteiskäytössä. Kokeilu on tähän asti saanut myönteistä palautetta ja sitä on laajennettu vastaavan tyyppistä työtä tekevien osalta.

IT-palveluiden työympäristön uudistamisella tähdätään muutoksiin, joiden avulla saavutetaan monenlaista hyötyä ja tehostusta:

1. Tilankäyttö tehostuu, kun yhdestä tilasta luovutaan kokonaan ja käyttöön jäävän tilan neliömäärä pienenee.
2. Tilat ovat muunneltavia ja ne vastaavat paremmin tulevaisuuden tietotyön tarpeisiin.
3. Tehokkaita teknologiaratkaisuja hyödyntävä mobiili työtapa saadaan laajemmin ja tehokkaammin käyttöön.
4. Lisäksi IT-palvelut haluaa esimerkillään toimia Turun kaupungin uudistamisohjelman mukaisena uusien tilaratkaisujen edelläkävijänä. Uudistettu työympäristö toimisi esittelytilana muille kaupunkiorganisaation – ja myös sen ulkopuolisille – toimijoille.

3. Tarpeen ratkaisu

IT-palveluiden toimitilojen muutostarpeista on neuvoteltu kiinteistön omistajan (Turun Teknologiaakiinteistöt) kanssa. Koska mm. ikkunoiden, viemärien ja ilmanvaihdon uusimisen tarve on joka tapauksessa edessä, on kiinteistön omistaja ehdottanut tilojen remontoimista kokonaan. Laaditun suunnitelma mukaan tilojen käyttöastetta saataisiin remontin avulla tehostettua niin, että nykyisen 1907,5 m²:n sijaan IT-palveluiden käyttöön riittäisi jatkossa 1257 m². IT-

palveluiden käytössä oleva tila vähenee muutoksessa, joten tilankäytön tehokkuus kasvaa. Mittavasta remontista huolimatta vuotuinen kokonaisvuokra ei kuitenkaan nouse.

Tilatehokkuuden ja tilakustannusten muutokset IT-palveluissa vuosien 2013-2016 aikana:

	2013	2014	2015	2016
neliömäärä	2079,5	1907,5	1907,5	1257
tilakustannukset	332 691 €	296 528 €	296 528 €	282 355 €

Tilasuunnitelman (liite 1) osalta on otettu huomioon toiminnan nykyiset ja tulevat tarpeet: uusi työympäristö olisi tehokkuutta, osaamisen jakamista ja viihtyisyyttä tukeva monitilatoimistoympäristö, joka on helposti muunneltavissa eri käyttötarpeisiin. Uudessa ratkaisussa kokoustilat on sijoitettu samalle alueelle ja rajattu niin, että kokoustiloihin tulevat vieraat eivät pääse suoraan työtiloihin tai joudu kulkemaan työtilojen läpi. Taukotila on suunniteltu sellaiseksi, että sitä voidaan hyödyntää myös työkahvilana ja koko organisaation yhteisissä tilaisuuksissa (esim. työpaikkakokoukset), joita varten on tähän asti pitänyt vuokrata erillinen tila omien toimitilojen ulkopuolelta. Tilojen suunnittelussa on kiinnitetty huomiota akustikka-ratkaisuihin muun muassa lattiamateriaalivalinnoilla ja tiloihin on varattu riittävästi kokoustiloja sekä pienempiä vetäytymistiloja. Tilasuunnitelman ja sen toteutuksen osalta IT-palvelut tekee yhteistyötä kaupungin työterveyshuollon kanssa.

IT-palvelut haluaa toimia Turun kaupungissa pilottina monitilaympäristöratkaisujen osalta ja kehittää myös tuettuja teknologiaratkaisuja ja vaihtoehtoja vastaavanlaisia tilamuutoksia suunnitteleville. IT-palvelujen työympäristö voisi toimia myös esittelytilana, jossa voi tutustua uuden ajan tila- ja teknologiaratkaisuihin.

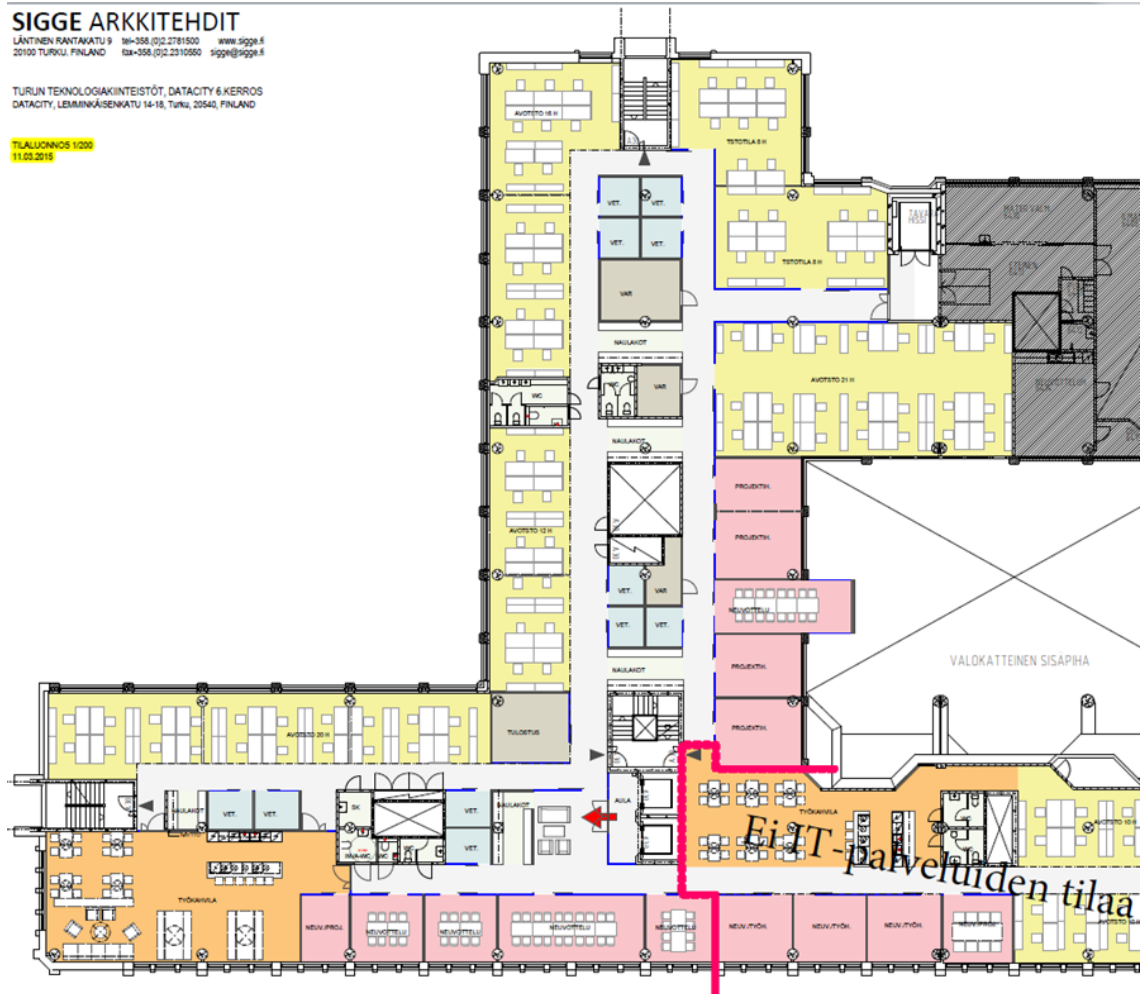
Alustava luonnos tilasuunnitelmasta:

SIGGE ARKKITEHDIT

LÄNTINEN RANTAKATU 9 tel+358 (0)2 2781500 www.sigge.fi
20100 TURKU, FINLAND fax+358 (0)2 2310550 sigge@sigge.fi

TURUN TEKNOLOGIAKIINTEISTÖT, DATACITY 6.KERROS
DATACITY, LEMINKÄISENKATU 14-16, Turku, 20540, FINLAND

TILAILMÄNÖS 1020
11.03.2015



3.1. Vuokratarjous

Turun Teknologikiinteistöt (TTK) tarjoaa kappaleessa 3 esitellyn mukaista ratkaisua seuraavasti:

- TTK perusparantaa KOy Datacityn 6.kerroksesta 1257 m² monitilaympäristöksi.
- Vuokra 245.568 € vuodessa +alv
- Vuokrasopimus tehdään 10 vuodeksi. Lisäksi todetaan: ”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 Teknologikiinteistöt Oy:n kanssa.”
- Tilat valmistuvat 1.11.2015. Valmistuminen on ehdollinen sille, että tiloja päästään remontoimaan 1.5.2015. Jos tilojen remontoiminen alkaa tämän jälkeen, myöhästyy valmistuminen yhtä monta viikkoa.
- Nykyinen vuokramaksu säilyy siihen saakka kunnes, uuden tilan vuokramaksu alkaa. Turun Teknologikiinteistöt Oy tarjoaa väliaikaiset tilat Old Mill kiinteistöstä tai jotkin muut yhdessä sovittavat tilat. Väliaikaisten tilojen vuokraamisen ja/tai muuton viivästyminen ei oikeuta korvauksiin hankkeen viivästyksen vuoksi.

Uuden vuokrasopimuksen astuessa voimaan kaupunki luopuu tällä hetkellä IT:n käytössä olevasta Datacityn 4. kerroksen tilasta ja osasta 6. kerroksen nykyistä tilaa. Tarjouksen ehdot huomioiva vuokrasopimusluonnos (liite 2) on laadittu yhteistyössä Kiinteistöliikelaitoksen ja TTK:n kanssa ja se saatetaan Kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.

4. IT –palveluille aiheutuvat kustannusvaikutukset

Toimitilojen remontoinnista vastaa Turun Teknologikiinteistöt ja remontin kustannukset sisällytetään vuokraan. IT:n maksama sisäinen vuokra nykyisissä tiloissa on 296.528,41 € vuodessa. Peruskorjatun toimitilan kokonaisvuokrakustannuksiksi IT –palveluille tulisi 23.529,65 €/kk ja 282.355,80 €/vuosi (sisäisen vuokra laskelma, liite 3). Kun uudet tilat tukisivat paremmin nykyaikaisia työskentelytapoja ja toiminnan tarpeita, säästää saataisiin myös ulkopuolisten kokous- ja auditoriotilojen vuokrakustannuksissa n. 3.000 - 4.000 € vuodessa.

Uusi tila on tarpeen kalustaa tilaan sopivilla kalusteilla, kuitenkin niin, että vanhoja kalusteita hyödynnetään siltä osin kuin mahdollista. Työpöytien kokoon kiinnitetään huomiota ja vanhoja suuria kulmapöytiä tullaan uusimaan, jotta työtilat saadaan kalustettua tilatehokkaammin ja työskentelyalueiden muunneltavuus on jatkossa helpommin toteutettavissa. Myös työpöytien yhteiskäyttö (mobiilityötapana) vaatii työpöytien osalta helpot ergonomiset säätömahdollisuudet, joten sähköpöytien määrää tullaan lisäämään. Säilytyskalusteita hyödynnetään myös tilanjakajina, henkilökohtaisen säilytystilan määrää tullaan minimoimaan. Jokaiselle tulee käyttöön henkilökohtainen lukittava lokero ja työtehtävien mukaan riittävä määrä säilytystilaa. Osa neuvotteluhuoneiden työtuoleista ja henkilöstön työtuoleista on vanhoja ja siten ajankohtaista uusia. Uusissa tiloissa valaistus uusitaan, mutta tarpeen mukaan remontin valmistumisen jälkeen varaudutaan myös kohdevalaisimien täydennyshankintaan. Kalustekustannusten arvio täydentyy nykyisten kalusteiden inventaarion jälkeen ja uuden kalustesuunnitelman osalta. Alustava arvio tässä vaiheessa on n. 40.000 - 50.000 €.

Muita kuluja mm. muuttokustannukset väistötilaan ovat arviolta 14.000 € euroa (+ alv 24%) ja taukotilan varustukseen kuuluva kahviautomaatin kustannukset n. 500-600/kk €.

Tiloissa ja toimintatavoissa kiinnitetään huomiota myös teknologiaratkaisuihin, jotka tukevat tulevaisuuden tietotyön tarpeita. Remontin yhteydessä erityisesti neuvottelu- ja projektitiloihin tulevien IT-laitteistojen hankintojen uudistamisen osalta on tarkoitus IT-palveluiden työskentelyn tukemisen lisäksi tarjota erilaisia vakioituja ratkaisuja kaupungin muille toimialoille. Myös mobiilia työtapaa edellyttävien työpisteiden osalta on tarkoitus luoda vakioitu laiteratkaisumalli. Neuvottelu- ja projektitilojen sekä tilojen viestinnän ratkaisujen (info-tv:t) osalta alustava kustannusarvio vuoden 2015 osalta on 20.000 – 30.000 €

Kustannukset kaluste ja IT-laittehankintoihin ja muihin muutoksen aiheuttamiin kustannuksiin tullaan kattamaan IT-palveluiden 2015 talousarviosta.

5. Aikataulu

Tavoiteaikataulu on käynnistää muutostyöt toukokuussa. Remontin kesto kokonaisuudessaan on n. 6 kuukautta. Remontti toteutetaan yhdessä vaiheessa ja tilat ovat valmiit käyttöön otettavaksi 1.11.2015. Mikäli remontin käynnistys viivästyy se myös vaikuttaa vastaavasti valmistumisajankohtaan.

6. Väistötilat

IT –palveluille jää remontin ajaksi käyttöön DataCityn 4. kerroksen tila. Lisäksi TTK tarjoaa remontin aikaiset väistötilat Old Mill –kiinteistöstä.

Väistötiloista ei aiheudu erillisiä kustannuksia, vaan peruskorjauksen ajalta maksetaan väistötiloista samansuuruisia vuokraa kuin nykyisistä tiloista ennen peruskorjausta.

7. Hankkeen kytkeminen kaupungin työympäristökehittämiseen

Kaupungin strategian toteutumista tukemaan tarvitaan eri resurssien ohjaamista koskevia ohjausasiakirjoja. Näistä tilastrategia säätelee kaupungin tilan käyttöä ja omistamista kaupunkitason strategisten linjausten mukaisesti. Tila-asioihin ja kiinteistöihin liittyvän strategiatyöskentelyn tavoitteena on saavuttaa yhteinen näkemys tulevaisuuden tilaresurssista kaupungin toiminnan tukijana. Turun kaupungin kannattavan kiinteistönpidon perusta luodaan palvelutuotannon tarpeita vastaavien kiinteistöjen ja toimitilojen strategisella suunnittelulla.

Strateginen tilojen ohjaus -vastuualue on määrittänyt kolme päätason tavoitetta:

- Turun kaupungin tilakantaan sidotun pääoman käyttöä tulee tehostaa optimoimalla tilainvestoinnit sekä kiinteistöjen omistajuus- ja hallintajärjestelyt.
- Turun kaupungin strategisen palvelutuotannon järjestämisen määrittelemien raamien sisällä tiloista suoraan aiheutuvia kustannuksia tulee vähentää.
- Palveluntuotannolla tulee olla tarkoituksenmukaiset tilat, jotka mahdollisuuksien mukaan alentavat palveluprosessiin sidoksissa olevia kustannuksia.

Turun kaupunki haluaa kehittää toimistoverkkoaan, sillä tilakanta alkaa olla vanhanaikaista ja lähestymässä merkittäviä korjaustarpeita. Lisäksi työnteon tavat ovat murrosvaiheessa ja niiden kehittymisen myötä nähdään merkittävää kehityspotentiaalia tilankäytössä. Toisaalta kaupunkia on myös kritisoitu tehottomasta toimistotilojen käytöstä, joten myös mitoituksia on syytä tarkistaa.

Turun kaupungilla laadittiin vuonna 2014 toimistoverkkoselvitys, jossa kartoitettiin toimistoverkon nykytila ja pohdittiin työympäristön muutostekijöitä sekä toimistoverkon kehittämisvaihtoehtoja. Toimistoverkkoselvityksen pohjalta on havaittavissa, että kaupungin toimistotilojen tilankäyttöä on tarpeellista tehostaa ja tilamäärää vähentää. Kyseessä on

kuitenkin laajamittainen kehittämishanke, joka tähtää kokonaisvaltaiseen työympäristömuutokseen ja edellyttää järjestelmällistä työympäristönkehittämistä.

Koko kaupungin toimistokentän kattavan tilakonseptin luominen ei ole yksinkertainen ja nopea toimenpide. Onnistumista tukemaan nähdään tarpeelliseksi pienemmässä mittakaavassa ensin testata uudenlaista tapaa toimia ja käyttää tiloja. Tässä kohtaa IT-palvelut voivat toimia pilottina ja saatuja kokemuksia voidaan hyödyntää laajemmassa kehittämisessä.

Lisäksi kaupunki on määritellyt useampia erilaisia tavoitteita, joita myös IT-palveluiden työympäristökehittämisprojekti tukee:

Uudistamisohjelman toimenpiteet

- nro 13 kokoustilojen tehostaminen; kaupungin kokoustilat avataan kaikkien kaupungin toimijoiden varattavaksi yhdellä varausjärjestelmällä. Netkuun listataan kokoustila, jotta tiedetään mitä on varattavissa. Ulkopuolisia kokoustilojen vuokrauksia vain perustelluista syistä
- nro 16 Toimistotilojen käytön tehostaminen; Jatkossa toimitaan toimistotilojen käyttöä tehostavien periaatteiden mukaisesti: mitoitus 15/18 m²/työntekijä monitilatoimistoympäristössä, nimeämättömät työpisteet mahdollisuuksien mukaan, liikkuvan työn lisääminen sekä kannettavien laitteiden laajempi hyödyntäminen.

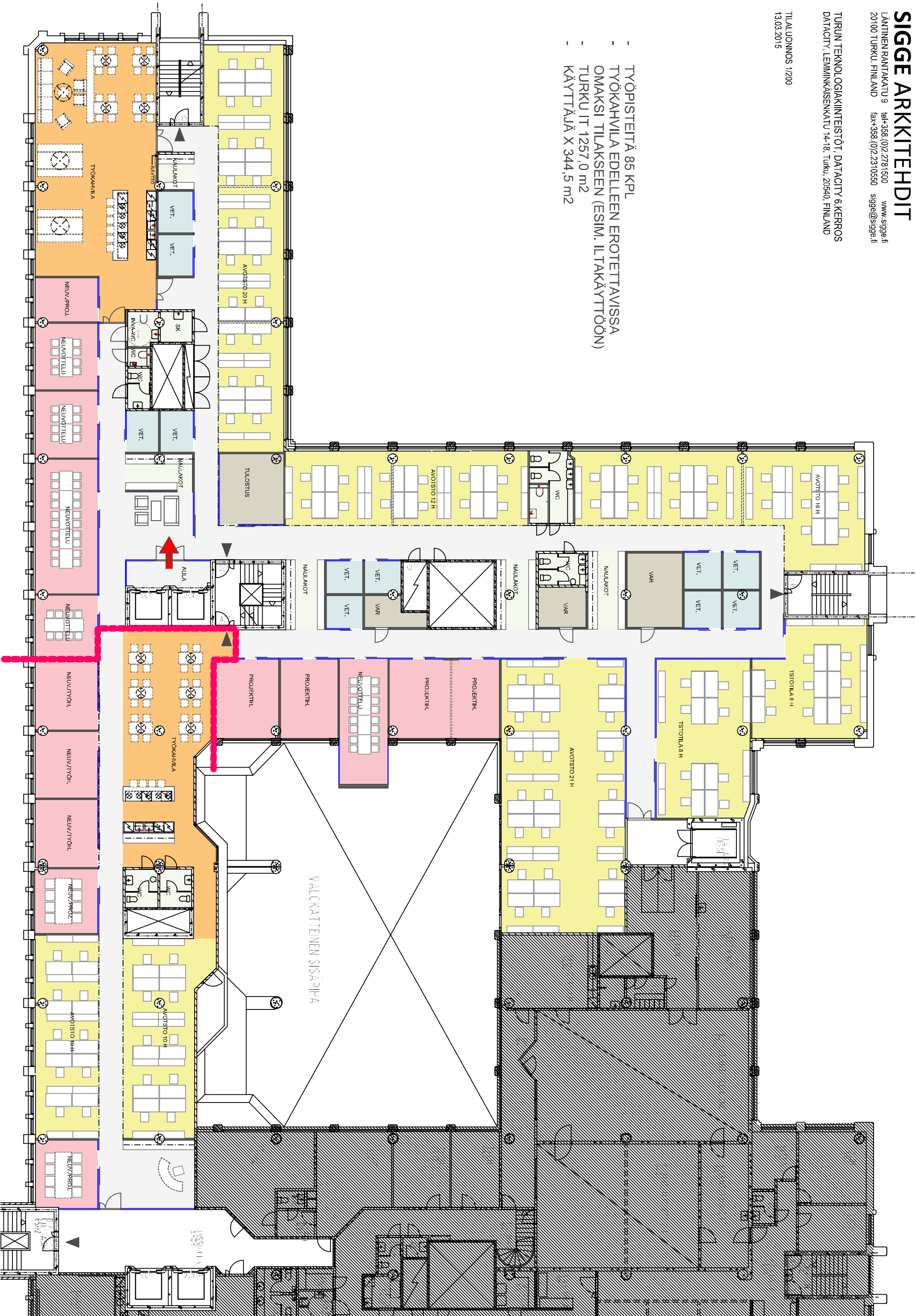
Strategiset ohjelmat

- 3.2.2 Tuloksellisuutta parannetaan hyvällä johtamisella, uusilla toimintatavoilla ja niitä tukevilla työvälineillä
 - Mahdollistetaan toiminnan muutos hyödyntämällä aktiivisesti digitaalisia työvälineitä yhtenäisten kaupunkitasoisten pelisääntöjen mukaisesti.
- 3.2.6 Kaupungin perustoimintaa tuetaan parantamalla tukipalvelujen laatua ja kustannustehokkuutta

IT-palvelujen tavoitteet strategisiin ohjelmiin liittyen, jotka on hyväksytty talousarvion 2015 yhteydessä. Tavoitteet tukevat myös uusien tilaratkaisujen kautta käyttöön otettavia toimintatapoja.

- 3.2.1
 - Kokeillaan rohkeasti uusia palvelumalleja ja uusia toimintatapoja yhdessä kumppanien kanssa.
 - Tuloksellisuutta parannetaan hyvällä johtamisella, uusilla toimintatavoilla ja niitä tukevilla työvälineillä
- 3.2.4
 - Parempaa johtamista ja päätöksentekoa tuetaan tiedonhallintaa parantamalla
- 3.2.6
 - Kaupungin perustoimintaa tuetaan parantamalla tukipalvelujen laatua ja kustannustehokkuutta

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



VUOKRASOPIMUSLUONNOS

1. SOPIJAPUOLET

Vuokranantaja

Turun Teknologikiinteistöt 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 irtisanoessa 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 reklamaatiossa 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 neuvotteluihin. 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 ylläpitötöiden sekä korjausrakentamisen vastuunjakotaulukko
Liite 4	Huoneiston huolto- ja ylläpitötöiden 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

Sisäisen vuokran laskelma - IT-palvelujen tilamuutos

TURUN KAUPUNKI

Kiinteistöliikelaitos / Leevi Luoto

17.3.2015

Tässä laskelmassa on kuvattu Turun kaupungin IT-palveluiden sisäisen vuokratason muutos, mikäli laaditussa hankekuvauksessa kuvattu toimitilamuutos toteutetaan.

Nykytila	vuokrattu laajuus	1 907,5 m ²
	sisäinen vuokra	296 528,41 €/v 24 710,70 €/kk 12,95 €/m ² /kk

Sisäinen vuokra sisältää kohteen vuokranantajalle maksettavan vuokran, Kiinteistöliikelaitoksen hallinnointipalkkion ja sisäpuolisen korjausrahan sekä siivouksen ja kulunvalvonnan.

Hankekuvauksen mukainen laajuus ja sisäisen vuokran taso

vuokrattava laajuus	1 257,00 m ²
ulos maksettava vuokra	16,28 €/m ² /kk
Kilan hallinnointipalkkio	0,17 €/m ² /kk
Sisäpuolinen korjausraha	0,23 €/m ² /kk
Siivous	1,99 €/m ² /kk
Kulunvalvonta	0,05 €/m ² /kk
Sisäinen vuokra yhteensä	18,72 €/m ² /kk
	23 529,65 €/kk
	282 355,80 €/v

Edellä esitetyn sisäisen vuokran lisäksi käyttäjä maksaa toteumaperusteisesti kustannukset sähköstä, vedestä ja jätevedestä.

Sisäisen vuokran laskentamenetelmä perustuu kaupunginvaltuuston hyväksymiin sisäisen vuokrauksen periaatteisiin (KV 28.4.2014 § 48).