

Liikehuoneiston vuokrasopimusluonnos

Vuokranantaja

Nimi: Turun Kaupunki, Tilapalvelut
Osoite: PL 11, 20101 TURKU
Y-tunnus: 0204819-8
Yhteyshenkilö: Eemeli Myllärinen, vuokrauspäällikkö
+358 40 618 3809, eemeli.myllarinen@turku.fi

Vuokralaiset

Päävuokralainen: Turun Taiteen talo Oy
Osoite: Nunnankatu 4, 20700 Turku
Y-tunnus:
Yhteystiedot: Arto Valkama, +358 40 591 5442, arto.valkama@tkteatteri.fi

Vuokrauskohde

Nimi/osoite:

Nunnankatu 4, 20700 Turku. ("Rettig")

Pinta-ala:

Vuokrattavat tilat (noin 8170m²) on kuvattu tarkemmin liitteessä 1 (pohjapiirros). Tällä vuokrasopimuksella vuokrataan liitteessä 1 määritellyt tilat, kuitenkin pois lukien seuraavat:

- kiinteistön tekniset tilat
- muut punaisella liitteessä 1 rajatut tilat.

Tilat vuokrataan vaiheittain tämän sopimuksen kohdissa "Tarkoitus" ja "Vuokra" tarkemmin määritetyin periaattein.

Tiloja ei ole tarkistusmitattu, eikä vuokra ole pinta-alaperusteinen, vaan perustuu vuokrattavaan tilakokonaisuuteen. Vuokra-alueeseen sisältyy myös kiinteistön sisäpiha. (Liite 3)

Käyttötarkoitus:

Vuokrattava kohde sisältää toimisto, varasto, tuotanto & koulutustiloja. Vuokrakohde vuokrataan toimisto-, työtila ja tapahtumakäyttöön. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan sovittua käyttötarkoitusta. Käyttötarkoituksen muutoksesta tulee saada Vuokranantajan kirjallinen lupa.

Kohde on savuton, eli tupakanpoltto tiloissa on kielletty. Vuokraukseen ei sisälly autopaikkoja.

Peruste

Turun kaupunginhallituksen päätös 07.12.2021 § 570 ja xx.xx.xxxx §xx

Tarkoitus

Turun Taiteen talo Oy sitoutuu alivuokraamaan tämän sopimuksen kohteena olevia tiloja. Vuokralainen valitsee alivuokralaiset kaupungilta

vuokraamiinsa tiloihin Taiteen talolle luodun konseptin mukaisesti. Turun Taiteen talo Oy tekee vuokralaistensa kanssa vuokrasopimukset ja perii tilavuokrat, sekä hoitaa vuokraamiensa tilojen operatiivisen hallinnon (vuokraneuvottelut, vuokrakohteen esittelyn ja kaikki muut vuokranantajan velvoitteisiin yleisesti muutoinkin kuuluvat tehtävät ja velvoitteet) sekä tässä sopimuksessa sovitun mukaisen vuokrakohteen ylläpidon.

Lisäksi tämän sopimuksen vuokralainen sitoutuu alivuokraamaan Suomen taiteilijaseuran Ateljeesäätiölle allekirjoitushetkellä vuokratut tilat rakennuksen A-B1 3-4 kerroksesta nykyisen vuokrasopimuksen (liite 5) mukaisin ehdoin ja rajauksin.

Vuokra

Vuokran määrä määrittyy kuukausittaisen tarkastelun mukaan alivuokrattavien tilojen mukaan, josta vuokralainen maksaa vuokraa (12.1€/m²/kk), siitä päivästä lähtien, kun kukin tilakokonaisuus on alivuokrattu kolmannelle osapuolelle. Alivuokrattavien tilojen vuokran määrittelyssä noudatetaan liitteessä 4 määritellyt tilakohtaisia neliöitä. Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa olevan verokannan mukainen arvonlisävero tämän sopimuksen kohdassa "Arvonlisävero" tarkemmin määritellyn mukaisesti.

Tilojen vuokra on vuokrasuhteen alussa XXXX €/kk. (12.1€/m²/kk)

Vuokralainen sitoutuu raportoimaan vuokranantajalle kuukausittain vuokraamiensa tilojen muutokset. Vuokran tarkastus suoritetaan kerran vuodessa tammikuussa, jota varten vuokralainen toimittaa Vuokranantajalle laskelman edeltävän vuoden aikana toteutuneista vuokrauksista, josta käy ilmi kunkin vuoden vuokran erotuksen summa. Vuokranantajan hyväksytyä laskelmaa kirjallisesti vuokralainen tilittää vuokrat kunkin vuoden helmikuun loppuun mennessä Vuokranantajalle tässä sopimuksessa määritellyllä vuokratasolla. Edellisen vuoden toteutunut vuokrataso määrittää kuluvan vuoden perusvuokran määrän. Vuokralainen maksaa tarkastettua vuokraa, kunkin vuoden huhtikuusta alkaen.

Osapuolet sopivat, että tavoitteena on täysi vuokrausaste tammikuussa 2024, josta lähtien Vuokralainen sitoutuu maksamaan koko liitteessä 1 määritellystä vuokra-alueesta vuokraa.

Osapuolet sopivat, että kaupallisten tilojen ja taidekäyttöön osoitettujen tilojen suhde on säilytettävä taloudellisen mallinnuksen mukaisessa suhteessa. Vähintään 39 prosenttia kiinteistökokonaisuuden tiloista tulee olla kaupallisessa käytössä markkinatasoisesti ja enintään 61 prosenttia tiloista tulee alivuokrata taiteilijakäyttöön kaupungin hallituksen päätöksen mukaisesti. Selvyiden vuoksi todetaan, että sopimuksen alkaessa Suomen taiteilijaseuran Ateljeesäätiölle on vuokrattu Vuokranantajan toimesta A-B1 rakennuksen 3-4 kerroksen tiloja erillisellä sopimuksella, jotka kattavat noin 25,4 prosenttia kiinteistökokonaisuuden tiloista. Nämä tilat lasketaan mukaan taiteilijatilojen kokonaisuuteen.

Erilliskorvaukset

Vuokralainen vastaa kohteen päävuokralaisena rakennuksen käyttösähkön ja veden kulutuksesta aiheutuvista kustannuksista ja tekee sopimukset näistä. Tiloista ei ole mahdollista saada erillismittaukseen perustuvia tietoja kohteen sähkön ja veden kulutuksesta. Tästä syystä Vuokralainen vastaa edellä mainituista kustannuksista kohteen päävuokralaisena, sekä veloittaa edelleen sähkön ja veden kustannukset alivuokralaisiltaan.

Vuokralainen tekee vuokraamiaan tiloja koskevat ja oman toimintansa tarvitsemat kulunvalvonta-, rikosvalvontajärjestelmä-, ATK-, telepalvelu-, siivous-, erikoisjätehuolto-, postinjakelu-, turvallisuus- yms. sopimukset ja vakuutukset sekä suojeleusuunnitelman ja vastaa itse niiden kustannuksista.

Vuokralainen vastaa vuokraamiensa tilojen avainhallinnasta. Mahdollisista muutostarpeista lukituksissa ja lukitusjärjestelmissä sovitaan osapuolten kesken erikseen. Kaikki lukitusmuutokset tulee hyväksyttävä kirjallisesti vuokranantajalla.

Vuokra-aika

Hallintaoikeus alkaa xx.xx.2022. Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa xx.xx.2022.

Sopimus on määräaikainen xx.xx.xxxx asti, jonka jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana molemmin puoleisella 12 kk irtisanomisajalla.

Vuokranmaksu

Lasku maksetaan kunkin kuukauden 2. päivänä. Ellei vuokraa eräpäivänä suoriteta, vuokralainen on velvollinen suorittamaan erääntymispäivästä maksupäivään asti viivästyskorkoa korkolain mukaisesti ja perimispalkkioita kaupungin käytännön mukaisesti. Vuokralainen hyväksyy, että hänen luottotietonsa tarkastetaan.

Vuokrantarkistus

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

Perusindeksi on tammikuun 2022 elinkustannusindeksin pisteluku. Tarkistus-indeksinä on kunkin vuoden syyskuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohtaa seuraavan tammikuun alusta lukien. Ensimmäinen mahdollinen vuokrantarkistus on tammikuussa vuonna 2023. 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.

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

Vakuus

Osapuolet ovat sopineet, että Vuokralainen ei luovuta erillistä vakuutta vuokrasuhteesta aiheutuvien veloitteidensa täyttämiseksi.

Arvonlisävero

Vuokran ja kaikkien tässä sopimuksessa mainittujen maksujen ja korvausten määrät on esitetty arvonlisäverottomina ja niihin lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisena tässä sopimuksessa määriteltyjen kaupallisten tilojen osuudelta. Kaupallisten tilojen osuus kokonaisuudesta tulee olla vähintään tämän sopimuksen kohdassa "Vuokra" määritellyn mukainen.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrauksen kohdetta sellaiseen käyttötarkoitukseen tässä sopimuksessa määriteltyjen kaupallisten tilojen osuudelta, joka mahdollistaa, että Vuokranantaja voi periä vuokran arvonlisäverollisena. Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan Vuokranantajalle viivytyksettä sellaisista muutoksista, jotka vaikuttavat Vuokranantajan mahdollisuuteen periä arvonlisäverollista vuokraa vuokrauksen kohteesta tai tietystä sen osasta. Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi tästä edelleen mahdolliselle Kiinteistöosakeyhtiölle edellä mainitun ilmoituksen saatuaan. Jos Vuokralaisen toiminnan johdosta Vuokranantajalla ja/tai Kiinteistöyhtiöllä ei ole mahdollisuutta periä vuokraa kaikilta osin arvonlisäverollisena, ja tästä aiheutuu Vuokranantajalle ja/tai Kiinteistöosakeyhtiölle arvonlisäverokustannusta, Vuokralainen sitoutuu korvaamaan tällaisen arvonlisäverokustannuksen Vuokranantajalle ja/tai Kiinteistöosakeyhtiölle Vuokranantajan ja/tai Kiinteistöosakeyhtiön luotettavan selvityksen perusteella.

Arvonlisäverokustannuksella tarkoitetaan tähän vuokraukseen kohdentuvien Vuokranantajan ja/tai Kiinteistöosakeyhtiön hankintojen vähennyskelvotonta arvonlisäveroa tai Vuokranantajalle ja/tai Kiinteistöosakeyhtiölle kiinteistöinvestoinnin arvonlisäverovähennyksen tarkistusvelvollisuudesta aiheutuvaa maksettavaa veroa. Jos Vuokralainen on huolehtinut edellä mainitusta ilmoitusvelvollisuudesta Vuokranantajalle asianmukaisesti ja viipymättä, Vuokralainen ei ole velvollinen korvaamaan Vuokranantajalle ja/tai Kiinteistöosakeyhtiölle mainittujen arvonlisäverokustannusten osalta mahdollisesti määrättäviä sanktioluonteisia maksuja (veronkorotukset, myöhästymismaksut tai viivästyskorot).

Vuokrakohteen kunto luovutushetkellä

Vuokranantaja luovuttaa tilat Vuokralaisen hallintaan siinä kunnossa kuin ne vuokra-ajan alkaessa ovat.

Vuokranantajalla on oikeus poistaa tiloista sprinklerijärjestelmän ja korjata purkujäljet Vuokralaisen hallintaoikeuden alettua. Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokran alennukseen tästä toimenpiteestä johtuen, mikäli asiasta ei erikseen ole sovittu kirjallisesti muuta. Toteutusajasta sovitaan yhdessä vuokralaisen ja vuokranantajan kesken.

Vuokralainen hyväksyy vuokrakohteen kunnan sellaisenaan hallintaoikeuden siirtyessä vuokralaiselle.

Kohteen hoito ja ylläpito

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrakohdetta huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että käyttäjät noudattavat kohteen käyttöön liittyviä ohjeita ja määräyksiä sekä mitä muuten terveyden, siisteyden ja järjestyksen ja turvallisuuden säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty. Vuokralainen vastaa siitä, että huoneistossa harjoitettava toiminta täyttää säädösten, määräysten ja lupien ehdot.

Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan tiloissa olevien omien tai kolmansien osapuolten laitteiden ja koneiden, irtokalusteiden korjauksista, huollosta ja uusimisista. Vuokralainen vastaa kaikista kohteeseen liittyvistä siivoukuskustannuksista myös niiden tilojen osalta, jotka palvelevat sen toimintaa, mutta eivät kuulu liitteessä 1 määriteltyyn vuokra-alueeseen (esim. ulkoikkunat). Selkeyden vuoksi todettakoon, että edelleen vuokrattavien tilojen osalta vastuu siivouksen järjestämisestä voidaan osoittaa loppukäyttäjälle, mutta vastuu toteutumisesta ja valvonnasta on tämän sopimuksen Vuokralaisella.

Vuokranantaja vastaa normaalista kiinteistöhoidon tasosta. Se sisältää kiinteistöhuollon ja teknisten järjestelmien hoidon, viallisten kiinteistöön liittyvien kohteiden korjaamisen, kiinteistönjätehuollon ja ulkoalueiden hoidon. Kunnossapitoa on kiinteistön ominaisuuksien säilyttäminen joko uusimalla tai korjaamalla vialliset ja kuluneet osat siten, että kohteen suhteellinen laatutaso ei olennaisesti muutu. Vuokralainen vastaa oman toimintansa aiheuttamasta kiinteistöhoidon lisätarpeesta tässä määritellyn tason riittämättömiltä osin.

Vuokranantaja vastaa tilan osalta paloturvallisuuden ylläpidosta viranomaisten ja palovakuutusyhtiön edellyttämällä tavalla. Vuokranantaja vastaa lämmityksestä nykyjärjestelmän tasoisesti. Vuokralainen vastaa kiinteistössä järjestettävien tapahtumien ja oman toimintansa aiheuttamista erityistarpeista paloturvallisuuteen ja yleiseen turvallisuuteen liittyen. Vuokralainen vastaa tapahtumien osalta myös viranomaislupien hankkimisesta ja kustannuksista kokonaisuudessaan.

Vuokralainen kuljettaa toimintansa aiheuttamat jätteet vuokranantajan osoittamiin jätteenkeräilypisteisiin. Vuokranantaja vastaa normaalin jätehuollon järjestämisestä ja siitä syntyvistä kustannuksista. Normaalilla jätehuollolla tarkoitetaan sellaisen käyttäjän toiminnassa syntyvän jätteen, joka voidaan määrältään, ominaisuuksiltaan ja koostumukseltaan rinnastaa toimistossa syntyvään jätteeseen, jätehuollon järjestämistä. Tällaisia ovat sopimuksen tekohetkellä muovi-, kartonki-, pahvi-, bio-, lasi-, metalli- ja sekajäte (energiajäte). Muun kuin edellä mainitun normaaliin jätehuoltoon kuuluvan jätteen sekä ongelmajätteiden jätehuollosta, käsittelystä ja siitä syntyneistä kustannuksista vastaa Vuokralainen. Vuokralaisen toimintaan liittyvien aineiden (mm. liuottimien) ja tarvikkeiden säilyttämisessä, sekä kierrätyksessä tulee noudattaa viranomaisen määräämiä ohjeita mm paloturvallisuuteen liittyen.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle kiinteistöllä havaitsemistaan puutteista ja vioista.

Vuokralaisen tai loppukäyttäjän toiminnan vaatimista muutostöistä vastaa lähtökohtaisesti Vuokralainen itse. Kiinteistön perusparannuksista, niiden suorittamisesta ja kustannusvaikutuksista vuokraan sovitaan erikseen Vuokranantajan ja Vuokralaisen välillä. Vuokranantaja päättää suoritettavista perusparannuksista.

Tämän lisäksi sopimuksen osapuolten välillä on sovittu kohteen kunnossapito ja peruskorjausvastuiden jaosta erillisessä vastuunjakotaulukossa (liite 2).

Vuokralaisen vastuut tiloissa järjestettävien tapahtumien osalta

Vuokralainen vastaa siitä, että tapahtumassa noudatetaan mahdollisia viranomaisten kulloinkin voimassa olevia esim. koronaepidemian leviämisen ja tartuntojen ehkäisemistä koskevia suosituksia ja määräyksiä (esim. osallistujamäärä, turvavälit, hygienia, koronapassi) tai viranomaisen mahdollista kieltoa tapahtuman järjestämiseen.

Vuokralaisen on noudatettava lisäksi mahdollisia Vuokranantajan henkilökunnan antamia ohjeita ja määräyksiä. Vuokranantajan henkilökunnalla ei ole velvollisuutta osallistua tilaisuuden järjestyksen valvontaan.

Vuokralainen vastaa turvallisuusmääräysten noudattamisesta. Tilaisuuksissa on aina oltava määräysten mukainen määrä järjestyksenvalvojia ja ensiapuhenkilökuntaa. Vuokralainen vastaa, että turvallisuussuunnitelman ja muut viranomaisten vaatimat suunnitelmat tapahtumasta ovat ajan tasalla ja tehty viranomaisen vaatimassa laajuudessa ja tarkkuudella.

Vuokralainen vastaa siitä, ettei tiloihin pääse ulkopuolisia henkilöitä. Vuokralainen on vastuussa vuokra-aikana tiloissa olevista ihmisistä.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on vuokra-aikana voimassa olevat tapahtuman luonteeseen nähden riittävän kattavat vakuutukset.

Vuokranantajalle ja/tai kolmannelle osapuolelle aiheutuneet vahingot pitäen sisällään sekä kiinteään että irtaimeen omaisuuteen kohdistuvat vahingot sekä henkilövahingot huolimatta siitä, aiheutuuko vahinko Vuokralaisen tai sen lukuun tai sen alihankkijan/esiintyjän tai tapahtumassa muutoin toimivan yrityksen tai henkilön aiheuttamasta vahingosta.

Vuokralainen sitoutuu pyydettyään esittämään tapahtumahetkellä voimassa olevan tässä tarkoitetun vakuutuksen Vuokranantajalle.

Avotulen sytyttämiseen ja pyrotekniikan käyttöön tarvitaan aina Vuokranantajan ja viranomaisen etukäteinen kirjallinen lupa. Tässä

tarkoitettun toiminnan tulee täyttää kaikki lakien, asetusten ja viranomaisten antamien määräysten ja ohjeiden mukaiset.

Vuokralaisen muutostyöt

Vuokralaisella on oikeus omalla kustannuksellaan suorittaa vuokraamissaan tiloissa sellaisia korjaus- ja muutostöitä sekä omalla kustannuksellaan rakentaa kohteeseen rakennelmia tai laitteita, jotka palvelevat sen toiminnallisia tarpeita. Edellä mainituista toimenpiteistä tulee kuitenkin aina pyytää vuokranantajan kirjallinen suostumus ennen töiden aloittamista.

Muutostöistä ei makseta korvausta vuokralaiselle vuokrasuhteen päättyessä.

Mikäli muuta ei ole sovittu, vuokralaisen tekemät lisä- ja muutostyöt jäävät vuokranantajan omaisuudeksi vuokra-ajan päätyttyä eikä vuokralaisella ole oikeutta saada niistä korvausta. Vuokralainen ei saa kiinnittää kohteeseen kilpiä, mainoksia tms. ilman vuokranantajan lupaa. Kaikki tiloihin tehtävät poraukset tulee ennen töihin ryhtymistä hyväksyttävä Vuokranantajalla.

Vuokralainen vastaa tarvittavien viranomaislupien kustannuksista.

Vuokranantajan oikeus tehdä korjaus- ja muutostöitä

Vuokranantajan on ilmoitettava etukäteen kaikista kohteessa tehtävistä korjauksista vähintään kahta viikkoa ennen töihin ryhtymistä. Poikkeuksena ovat kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi.

Olennaista haittaa huoneiston käytölle aiheuttavista muutoksista ja korjauksista on ilmoitettava kahta kuukautta ennen töihin ryhtymistä.

Vuokranantaja ei ole velvollinen tarjoamaan korvaavia tiloja, mikäli tilat ovat pois käytöstä korjaus tai muutostöiden johdosta.

Vuokranantajan edustajat ovat oikeutettuja pitämään alueella katselmuksia ja tarkastuksia kiinteistön kuntoisuuden ja vuokraehtojen täyttymisen toteamiseksi. Vuokralainen on velvollinen sallimaan näille pääsyn alueelle ja sillä oleviin rakennuksiin.

Vuokraoikeuden siirto, edelleenvuokraus ja alivuokraus

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan tai muulla tavoin luovuttaa kohdetta tai sen osaa toiselle. Tämä koskee myös liikkeen luovutusta. Vuokralainen saa tällä sopimuksella luvan alivuokraukseen liitteessä 1 määriteltyjen tilojen osalta, mutta vastaa kuitenkin edelleen tämän sopimuksen velvoitteista myös edelleen- tai alivuokraamien tilojensa osalta.

Verot ja julkishallinnon maksut

Kiinteistöveron maksusta vastaa vuokranantaja.

Jos lainsäädännöllä tai julkishallinnon toimenpitein kohdistetaan uusi vero tai maksu vuokrasuhteeseen, neuvotellaan asiasta vuokranantajan ja vuokralaisen välillä.

Ympäristövastuut

Vuokralainen sitoutuu toiminnassaan noudattamaan voimassa olevia ympäristönsuojeluun liittyviä säännöksiä ja toimimaan vuokrakohdetta käyttäessään kestäväen kehityksen periaatteet ja ympäristön huomioon ottavalla tavalla. Mikäli vuokralaisen toiminnasta aiheutunutta saastumista ilmenee, suoritetaan puhdistus vidanomaisten vaatimassa laajuudessa vuokralaisen kustannuksella.

Vahingot

Vuokralainen vastaa vuokranantajaan nähden siitä haitasta ja vahingosta, minkä vuokrakohteen käyttäminen saattaa kolmannelle aiheuttaa. Vuokranantaja ei vastaa vuokranantajasta riippumattomista syistä aiheutuneista lämpöenergian, sähkön tai veden jakelun rajoituksista, puutteellisuudesta tai epäsäännöllisyyksistä eikä niistä aiheutuvista vahingoista. Vuokranantaja ei vastaa vuodosta, viemäritukoksesta tai muusta sellaisesta syystä vuokralaisen toiminnalle, omaisuudelle tai vuokratuissa tiloissa olevalle kolmannen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, ellei vahinko ole aiheutunut vuokranantajan tuottamuksesta.

Toiminnan keskeytyminen

Mikäli toiminnan harjoittaminen kohteessa estyy muusta kuin vuokralaisesta aiheutuvasta syystä, ei vuokralaisella ole keskeytyksen ajalta velvollisuutta vuokran maksamiseen. Keskeytys todetaan yhteisessä katselmuksessa. Vuokranantajalla ei ole korvausvelvollisuutta keskeytyksestä.

Vakuutukset

Vuokrattavan kohteen vakuuttamisesta ja siihen liittyvistä kustannuksista vastaa vuokranantaja. Vuokralainen vakuuttaa kohteessa olevan oman tai kolmannen omistaman omaisuuden ja pitää vakuutukset voimassa vuokrasuhteen voimassaoloajan. Vuokralainen vakuuttaa vuokratuissa tiloissa harjoittamansa toiminnan.

Tilat vuokrasuhteen päättyessä

Vuokrasuhteen päättyessä pidetään tiloissa yhteinen katselmus. Katselmuksessa mahdollisesti todetut sellaiset puutteellisuudet ja viat, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta, on vuokralaisen välittömästi korjattava. Jos vuokralainen on asentanut kohteeseen koneita tai laitteita taikka kiinnittänyt kohteeseen kilpiä tai mainostauluja, vuokralaisen on vuokra-ajan päätyttyä korjattava tästä aiheutuvat jäljet ja vahingot vuokranantajan hyväksymällä tavalla. Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen on vuokranantajan niin vaatiessa purettava ja siivottava kohteeseen rakentamansa laitteet ja rakennelmat kustannuksellaan.

Vuokranantaja on oikeutettu vuokralaisen kustannuksella suorittamaan tämän sopimuskohdan mukaiset puhdistus-, korjaus-, purku-, ja siivoustyöt, mikäli vuokralainen laiminlyö tämän velvollisuutensa.

Sopimuksen liitteet

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan osaltaan ja täyttämään vaatimukset, jotka osoitettuina tämän sopimuksen liitteissä.

Liite 1	Pohjapiirros
Liite 2	Vastuunjakotaulukko
Liite 3	Vuokrattavan piha-alueen rajaus
Liite 4	Tilaluettelo
Liite 5	Suomen taiteilijaseuran Ateljeesätiön vuokrasopimus

Sopimuksen julkisuus

Vuokranantajalla on oikeus harkintansa mukaan julkistaa vuokralaisen nimi, vuokrien suuruus ja vuokra-ajan pituus.

Erimielisyyksien ratkaiseminen

Sopimuksesta johtuva riita, jota ei pystytä ratkaisemaan neuvotteluteitse, ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Varsinais-Suomen kärjäoikeudessa.

Sopimukseen sovellettava laki

Ellei sopimuksessa, näissä ehdoissa tai liitteissä ole muuta sovittu, sopimukseen sovelletaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta, sen säännöksiä ja siitä annettuja muutoksia.

Tätä vuokrasopimusta on laadittu kaksi samanlaista kappaletta, toinen vuokranantajalle ja toinen vuokralaiselle.

Allekirjoitus

Vuokranantaja

Vuokralainen

Turku _____.____.2022

Turku _____.____.2022

Turun kaupunki, tilapalvelut

Turun Taiteen talo Oy

Leevi Luoto
vs. tilapalvelujohtaja



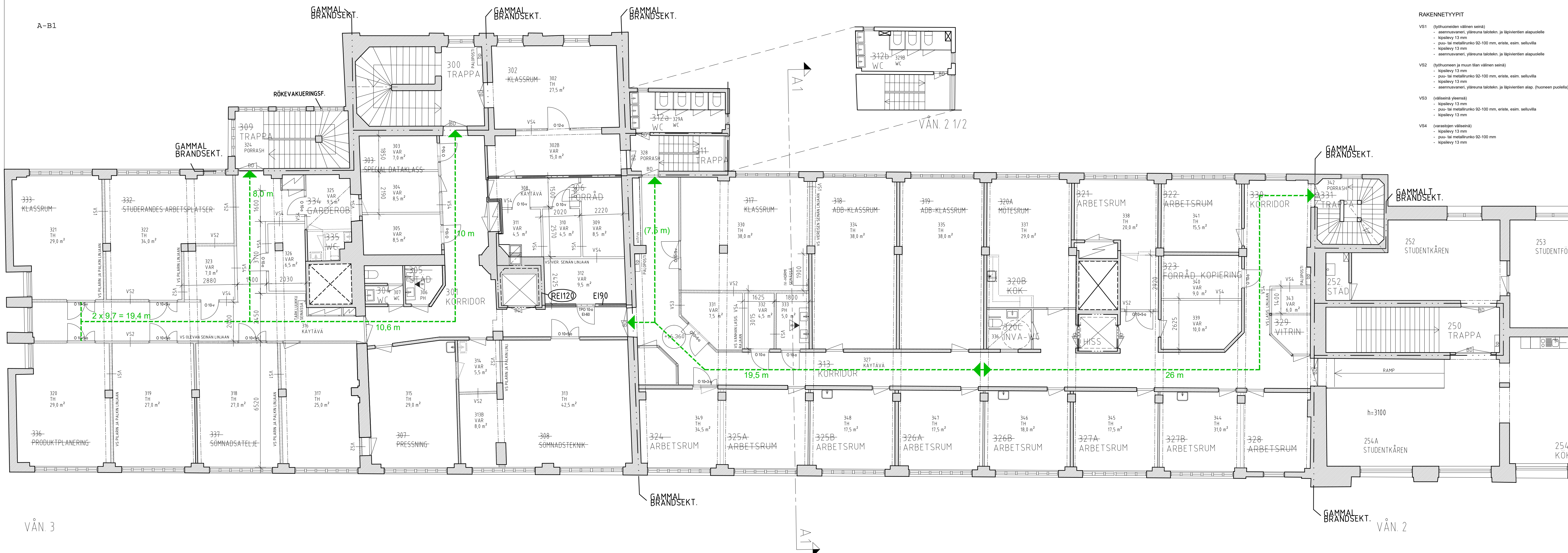
FABRIK VÅN. 1

A-B1



FABRIK VAN. 2

FABRIK VAN. 1 (2)



- RAKENNETYYPIIT**
- VS1** (työhuoneiden välinen seinä)
 - asennusvaneri, yläreuna talotekn. ja läpivientien alapuolelle
 - kipsilevy 13 mm
 - puu- tai metallirunko 92-100 mm, eriste, esim. sellulla
 - kipsilevy 13 mm
 - asennusvaneri, yläreuna talotekn. ja läpivientien alapuolelle
 - VS2** (työhuoneen ja muun tilan välinen seinä)
 - kipsilevy 13 mm
 - puu- tai metallirunko 92-100 mm, eriste, esim. sellulla
 - kipsilevy 13 mm
 - asennusvaneri, yläreuna talotekn. ja läpivientien alap. (huoneen puolella)
 - VS3** (väliseinä yleensä)
 - kipsilevy 13 mm
 - puu- tai metallirunko 92-100 mm, eriste, esim. sellulla
 - kipsilevy 13 mm
 - VS4** (varastojen väliseinä)
 - kipsilevy 13 mm
 - puu- tai metallirunko 92-100 mm
 - kipsilevy 13 mm

B	20.12.2021	PH 306 ja 333 allaspöytien mitoistusta muutettu	at
A	30.11.2021	TH 349 oviaukko suurennettu allaspöydät muutettu 2-altaisiksi	at
MIUUTOS NRO	PVM	MIUUTOS	PIIRTAJA

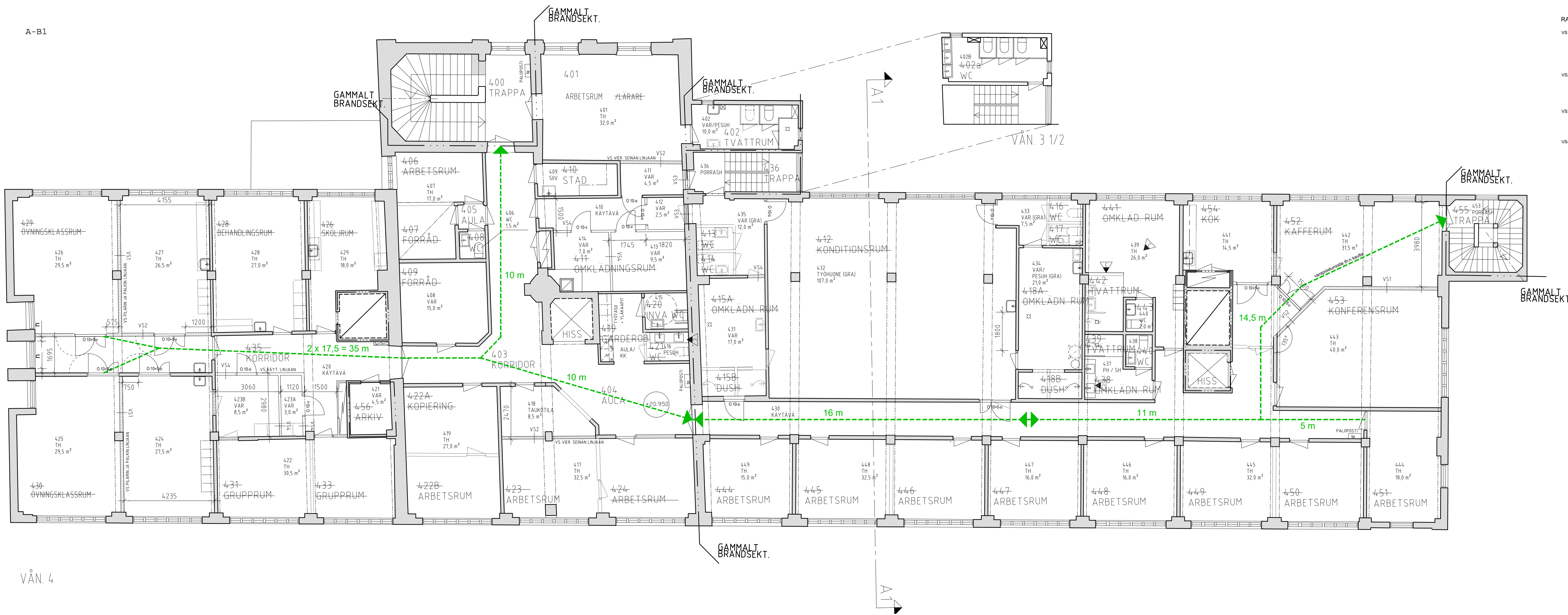
K:OSA / KYLA	KORTTELI / TILA	TONTTI / RNO	PIIRUSTUSLAI	PAIVAYS / PIIRTAJA	JUOKS. NO
II	2	8	TYÖPIIRUSTUS	16.11.2021	
RAKENNUSOIMENPIDE	PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ			MITTAKAAVA	
MIUUTOS	3. KRS POHJAPIIRUSTUS			1:100	
RAKENNUSKOHTIEN NIMI JA OSOITE	PÄÄSUUNNITTELIJA			RAKENNUSSUUNNITTELIJA	

Retttigin tehdasrakennus, 3.-4. krs työtilat
 Nunnankatu 4
 20700 Turku

Artti Turikko, arkkitehti
 CAD NO: MIUUTOS

Artti Turikko, arkkitehti
 PIIR NO: MIUUTOS

101480 Retttig_työtilat_F03-04.dwg **103-003 B**



RAKENNETYYPIIT

- VS1 (työhuoneiden välinen seinä)
 - asennusvaneri, yläreuna talotekn. ja läpivientien alapuolelle
 - kipsilevy 13 mm
 - puu- tai metallirunko 92-100 mm, eriste, esim. selluvilla
 - kipsilevy 13 mm
 - asennusvaneri, yläreuna talotekn. ja läpivientien alapuolelle
- VS2 (työhuoneen ja muun tilan välinen seinä)
 - kipsilevy 13 mm
 - puu- tai metallirunko 92-100 mm, eriste, esim. selluvilla
 - kipsilevy 13 mm
 - asennusvaneri, yläreuna talotekn. ja läpivientien alap. (huoneen puolella)
- VS3 (väliseinä yleensä)
 - kipsilevy 13 mm
 - puu- tai metallirunko 92-100 mm, eriste, esim. selluvilla
 - kipsilevy 13 mm
- VS4 (varastojen väliseinä)
 - kipsilevy 13 mm
 - puu- tai metallirunko 92-100 mm
 - kipsilevy 13 mm

MUUTOS NRO	PVM	MUUTOS	PIIRTAJA
C	20.12.2021	TH 439 väliseinä purettu, pesutilan vesikalusteet poistettu, pinta-ala tarkistettu WC 440 lavauari vaihdettu teräsaltaaksi PH 416 ja 437 allaspöytien mitoitus muutettu	at
B	30.11.2021	AULA 404 keittiökalusteet lisätty tilan 418 käyttötarkoitus muutettu, seinämuutos allaspöydät muutettu 2-altaisiksi	at
A	17.11.2021	TH 424 ja 426 välioven sijainti täsmennetty Työtöila 432 oviaukko suurennettu, väliovi vaihdettu uuteen VAR 435 väliseinä poistettu, uusi väliovi siirretty var. ja työtilan välille VAR/PH 434 toinen lavauari poistettu	at

K:OSA / KYLA	KORTTELI/TILA	TONTTI / RNO	PIIRUSTUSLAJI	PAIVAYS / PIIRTAJA	JUOKS. NO
II	2	8	TYÖPIIRUSTUS	16.11.2021	
RAKENNUSOIMENPIDE	PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ	MITTAKAAVA			
MUUTOS	4. KRŠ POHJAPIIRUSTUS	1:100			
RAKENNUSKOHTIEN NIMI JA OSOITE	PÄÄSUUNNITTELIJA	RAKENNUSSUUNNITTELIJA			

Rettigin tehdasrakennus, 3.-4. krs työtilat
 Nunnankatu 4
 20700 Turku

Artti Turikko, arkkitehti
 CAD NO: PIIR NO: Artti Turikko, arkkitehti
 MUUTOS

TYÖN NO: 101480
 Rettig_työtilat_F03-04.dwg
103-004 C

A-B1







**TRAPPA
TRÅD
140 m²**

**STÅD
6,0 m²
152**

**WC
1,3 m²
153**

**VESTIBUL
12,0 m²
151**

**FÖRRÅD
10,0 m²
154**

**ARBETSFRUM
13,0 m²
158**

**ARBETSFRUM
13,0 m²
155**

**5,9 m²
160**

**ARBETSFRUM
65,0 m²
162**

**ARBETSFRUM
53,9 m²
163**

**FÖRRÅD
4,0 m²
165**

**FÖRRÅD
8,5 m²
164**

306,0 m²

TRIK VÅN. 1 (2)

+9.92

+9.79

+9.96

+9.99

+10.000

+10.70

NY FÖRKLINGNING
TILL VERKSTÄDEN

PROJEKT VED ARBETSFRUM
BYTTA VED BÄNKAR
SÄMMAVIGS FÖR STÄDNING

NY VÄPPORT

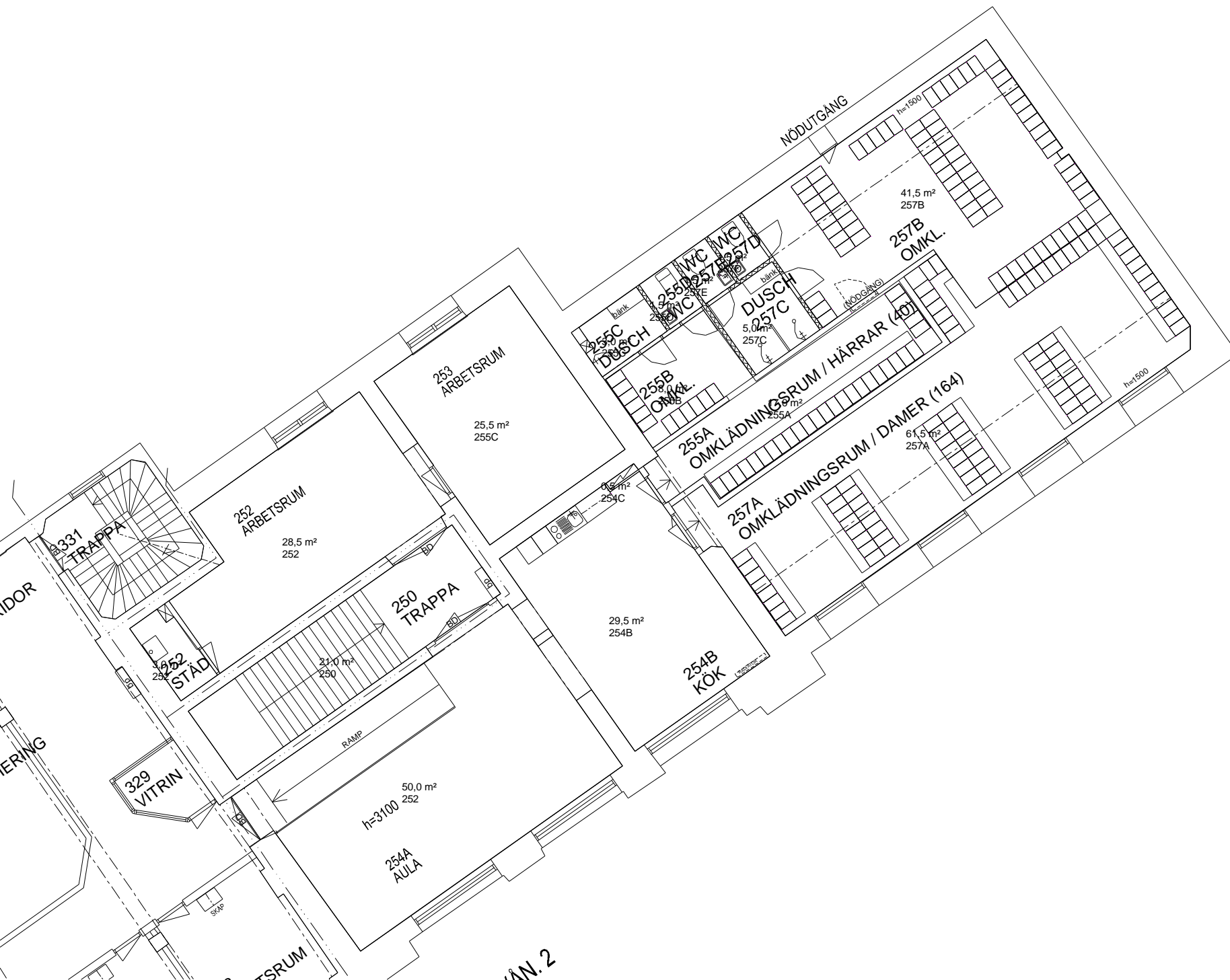
RÄNSBÅG

PELÄR-
BORRMASKIN

SVÄR

PELÄR-
SLÅBÄN

B





115
LÄMMÖNJAKOHUONE
VAR

106,0 m²
115 LÄMMÖNJAKOHUONE

häätä-
suikku

47,5 m²
116 METALLIVERSTAS

116
METALLIVERSTAS

25,5 m²
117 JÄTEHUONE

117
JÄTEHUONE

8,5 m²
119B PORRAS

119B
PR.S

4,0 m²
119A TK

119A
TK

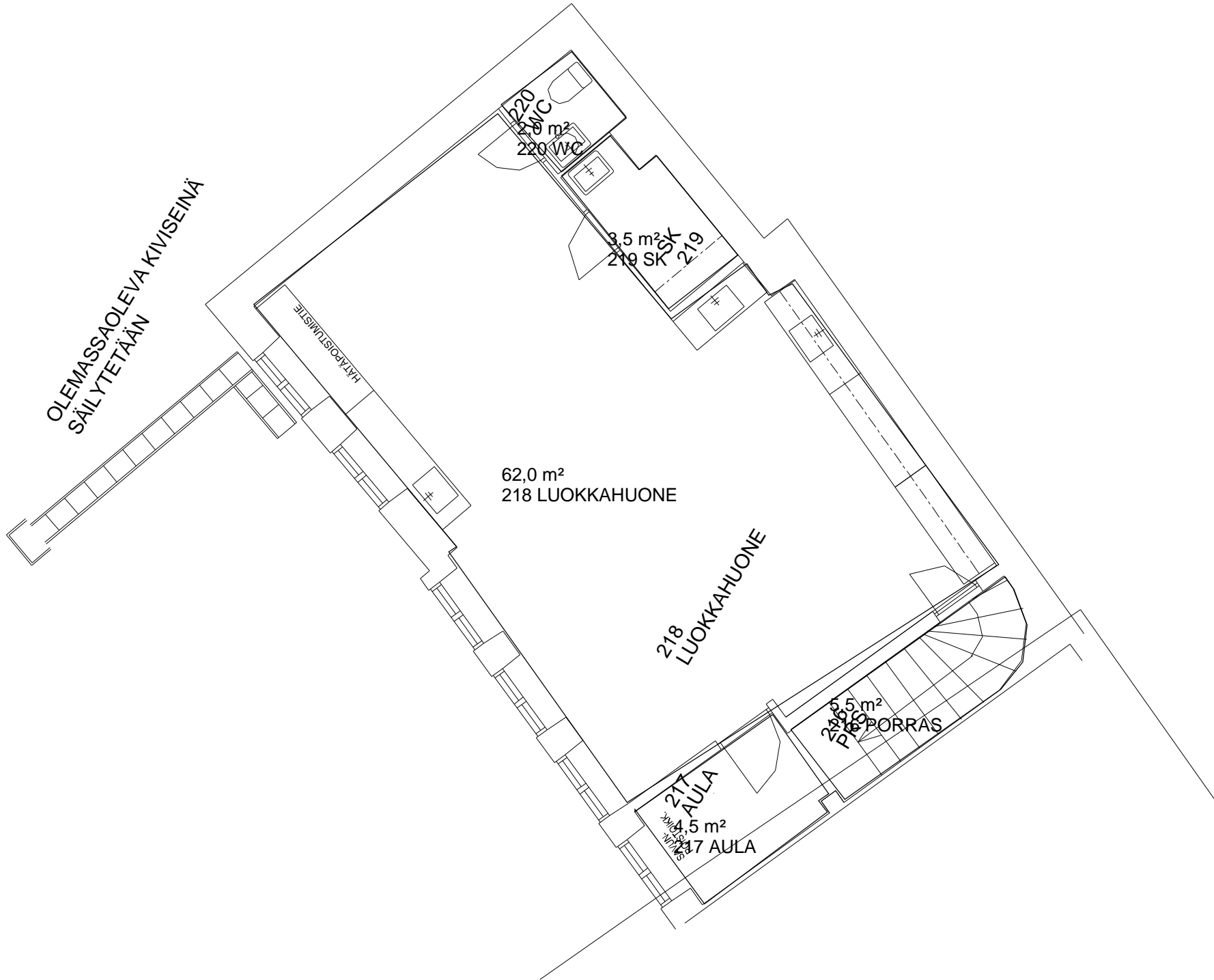
4,5 m²
120 IV

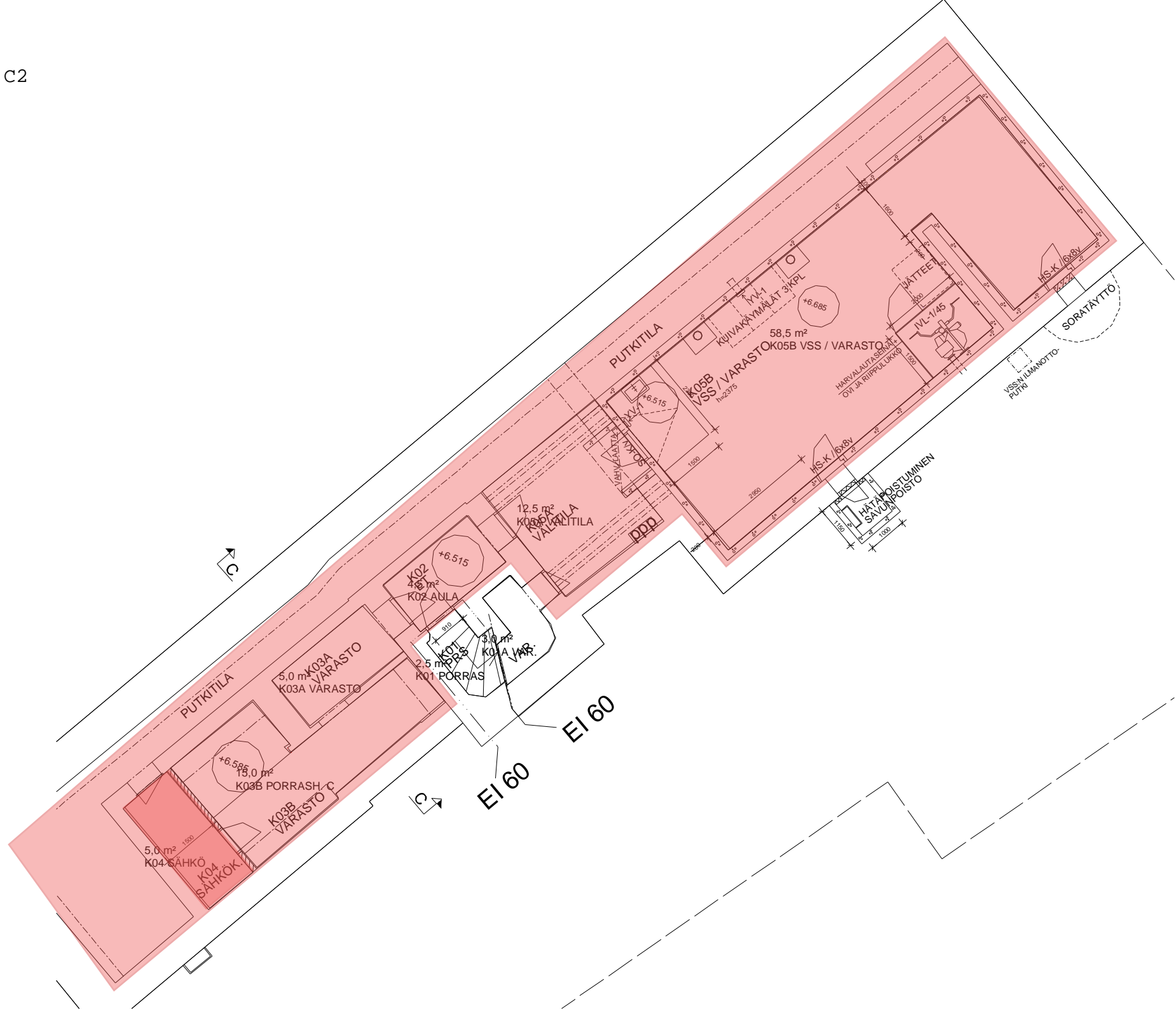
120

2,2 m²
121 VAR.

121
VAR.

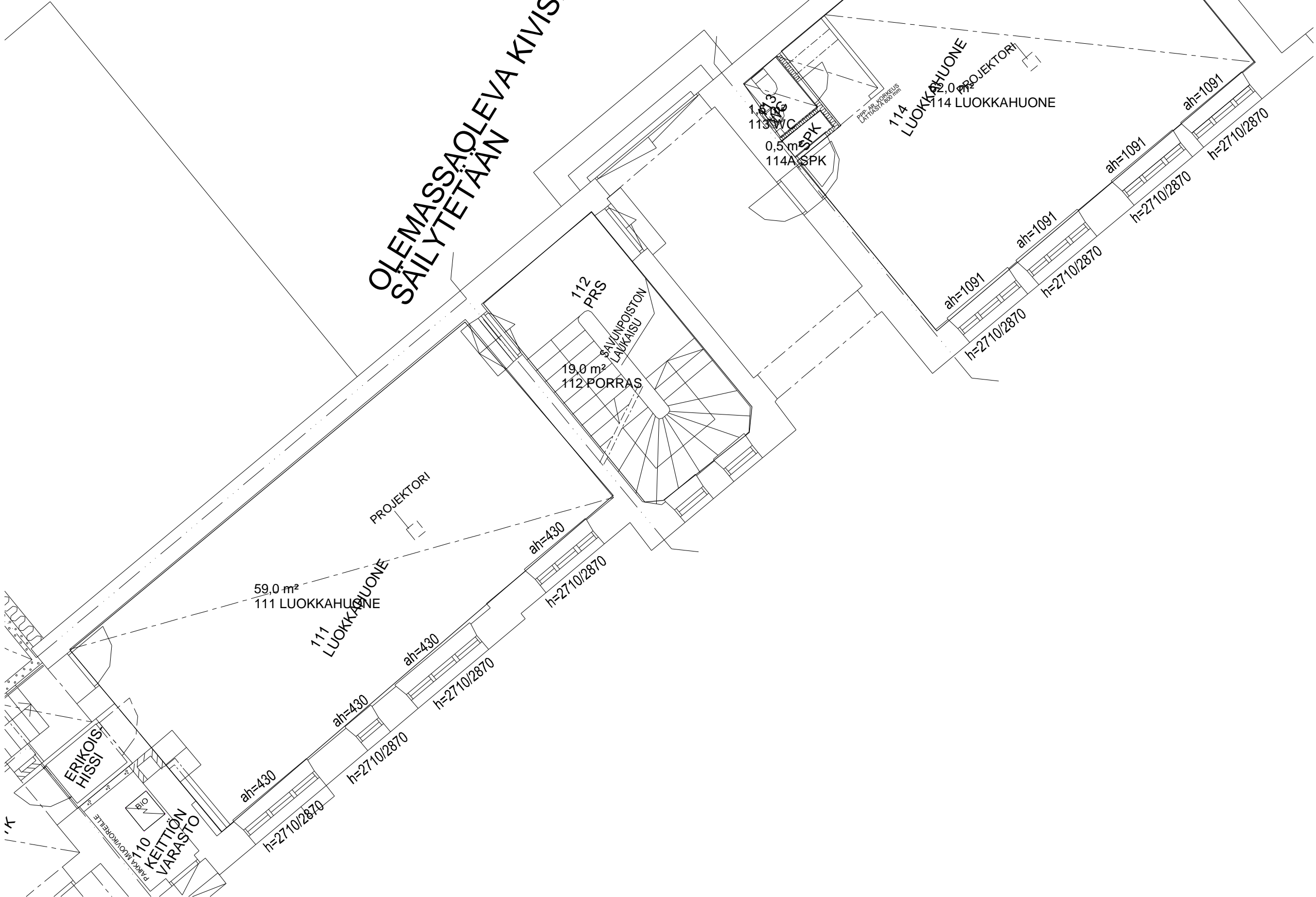
SAVUNPOISTON
LAUKAISU

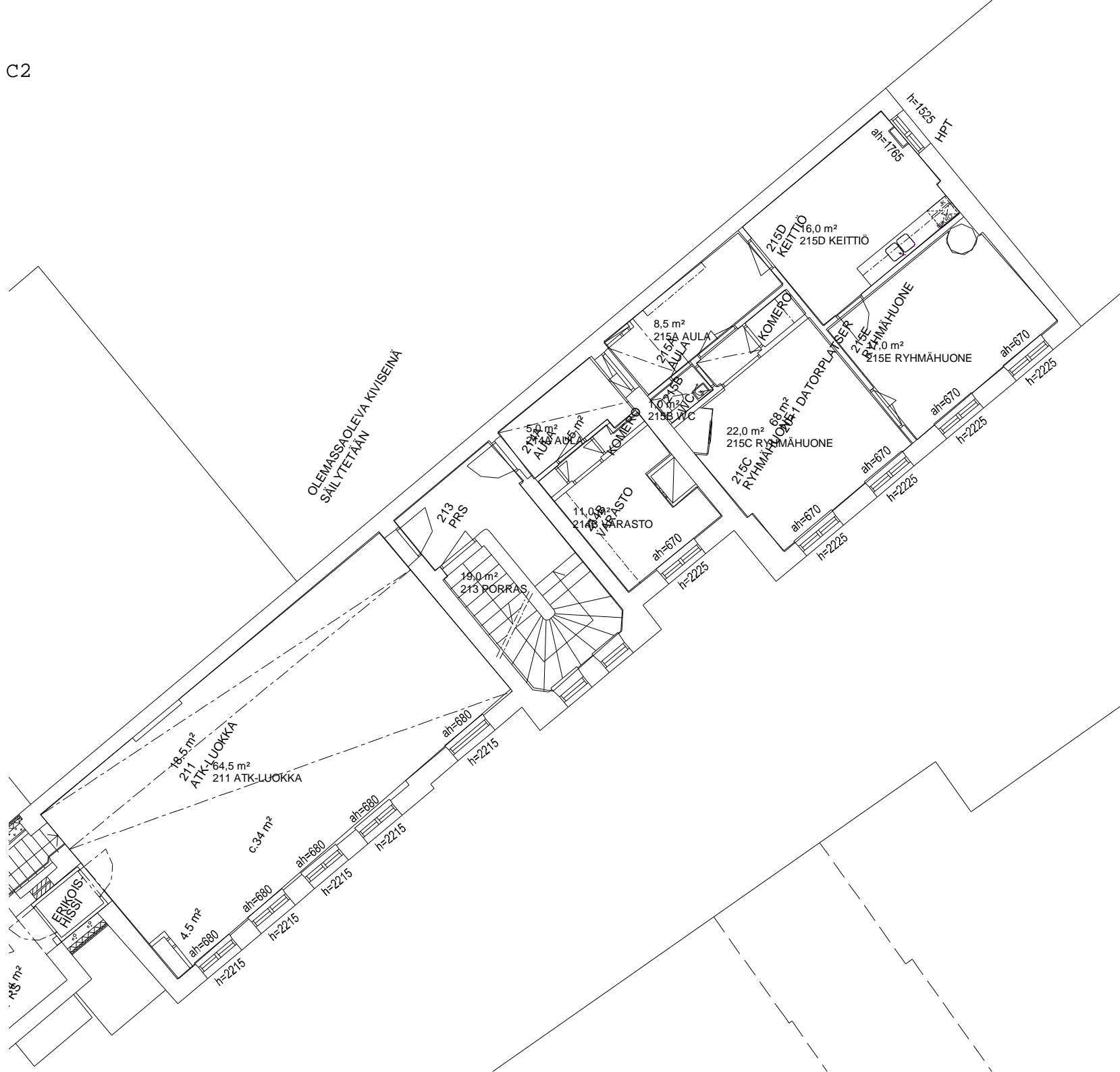


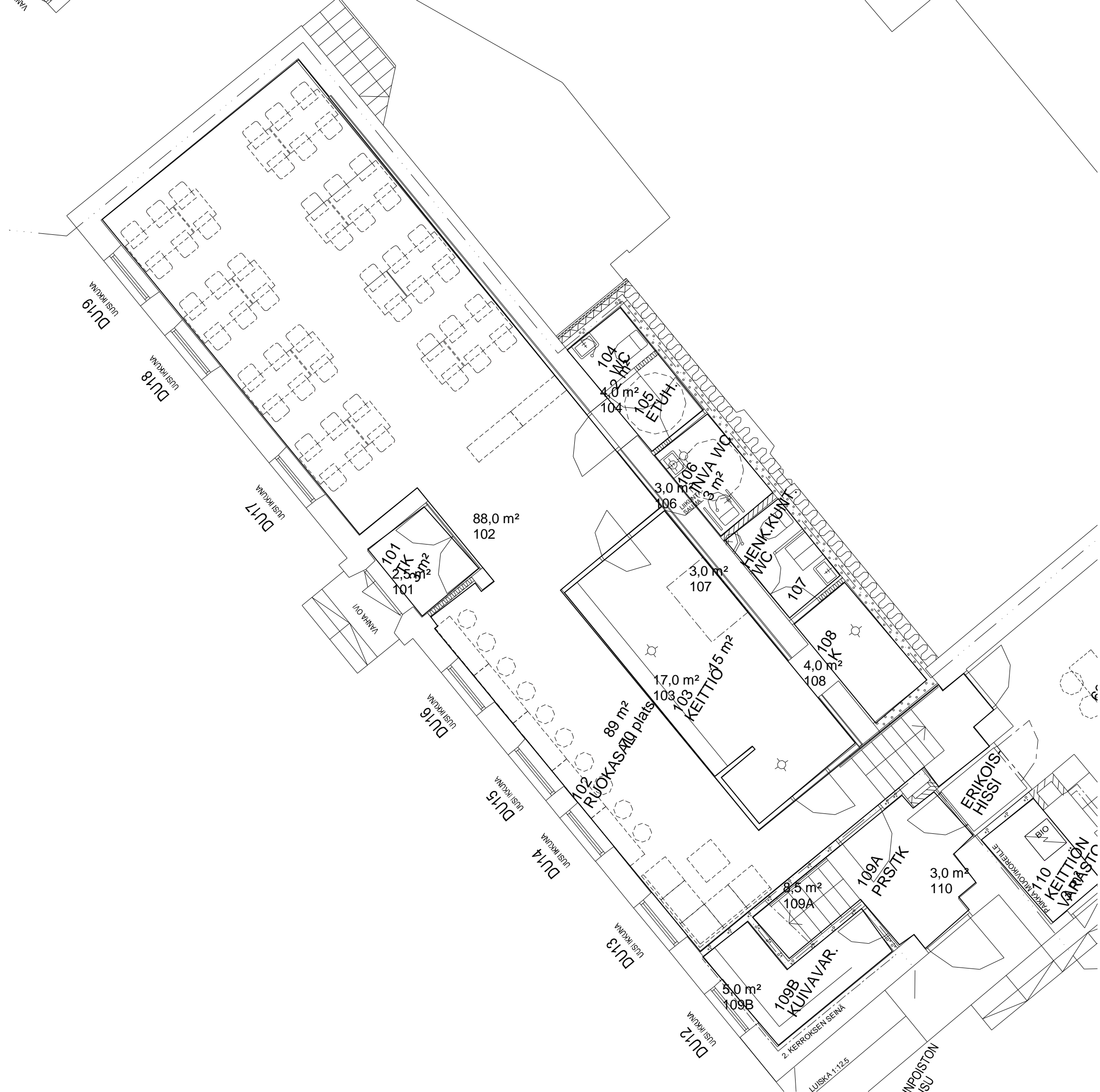


OLEMASSAOLEVA KIVISEINÄ SAILYTETAÄN

115
LÄMMÖNJAKOVAR







SÄILYNDÖIS-
LAUKAUS

D

OLEMA
KIVISEINÄ
SÄILYTET-

OLEMASSA
POISTUMISTIE
SÄILYTETÄÄN

OLEMASSAOLEVA
KIVISEINÄ
SÄILYTETÄÄN

VETOTANKKO

55,5 m²
206

h=3000

205
LUOKKAHUONE

206
VAR

207
SIIVOUSTILA

203
KAYT.

208

209

203
1,5 m²

208
5,5 m²

209
5 m²

13,5 m²
204

h=3050

204
RYHMÄTILA

h=2620

202
AULA

17,5 m²
202

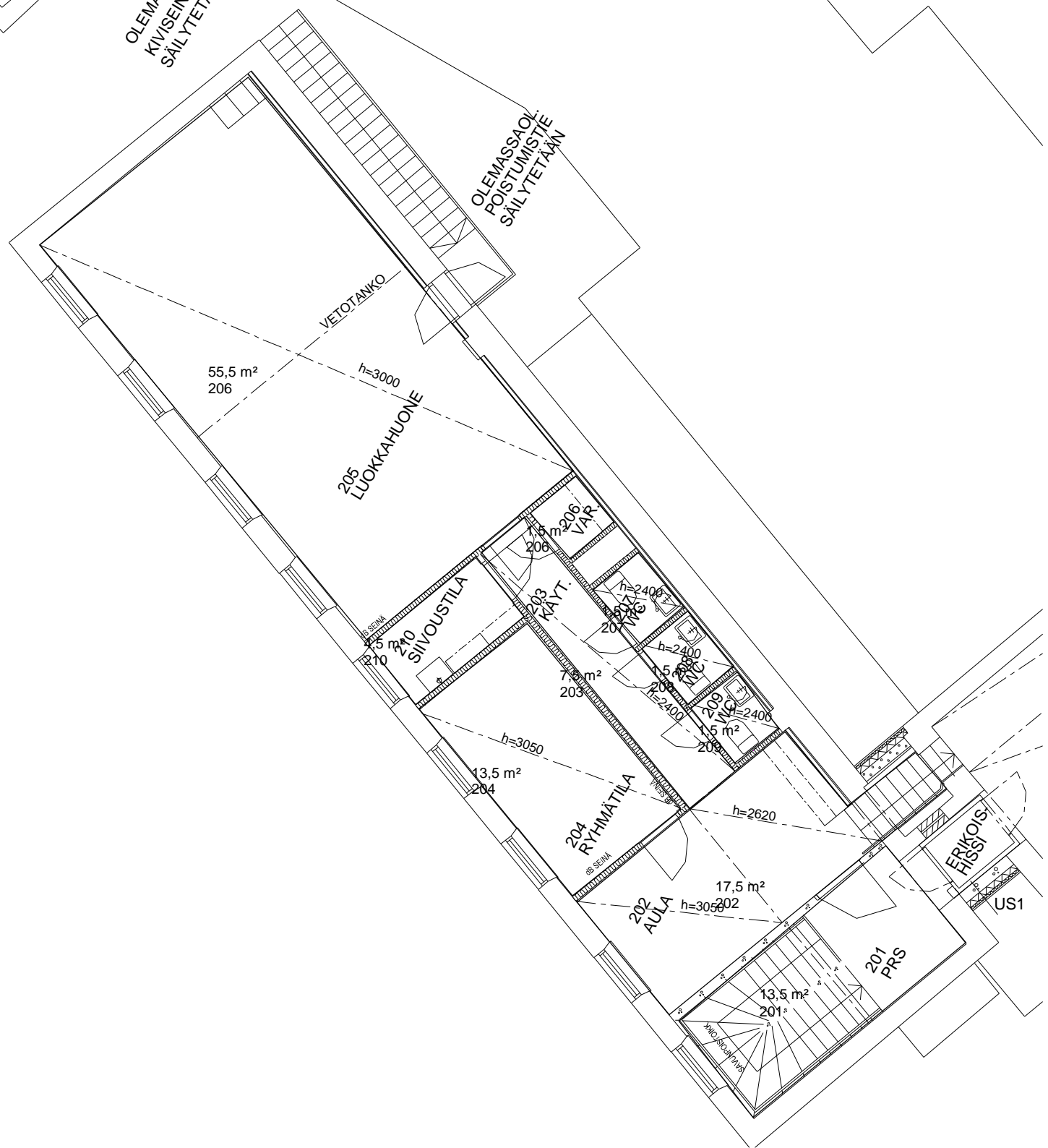
h=3050

201
PRS

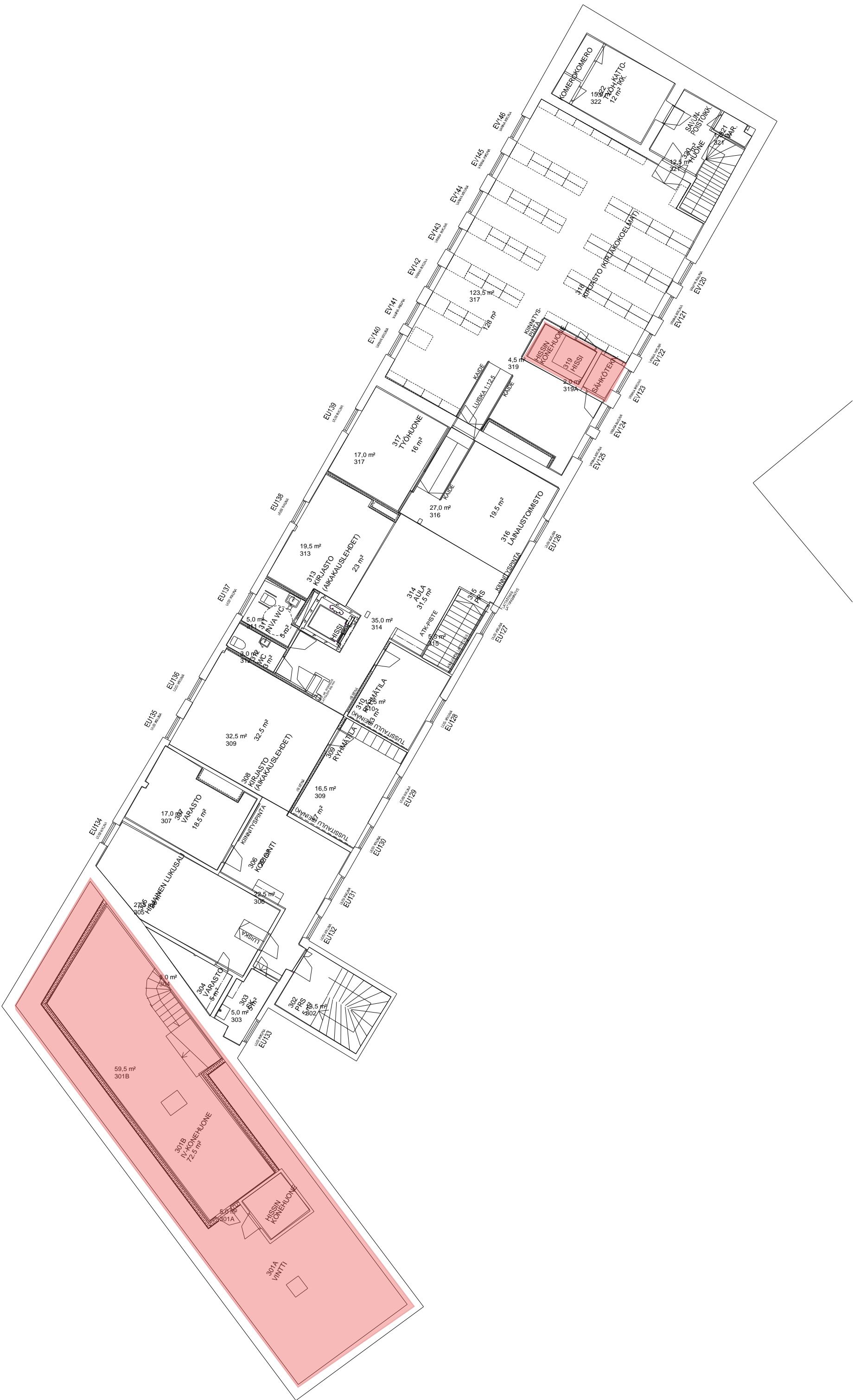
13,5 m²
201

ERIKOIS-
EIKKOIS

US1







TURUN KAUPUNKI
Tilapalvelut

Nunnankatu 4, 20700 Turku ("Rettig")

KUNNOSSAPITO- JA PERUSKORJAUSVASTUIDEN JAKO

Toimenpiteen kustannusvastuu:

Tku = Turun kaupunki, Tilapalvelut
V = Vuokralainen

Kohde	huolto	kunnossapito	peruskorjaus
Ulkovaippa	Tku	Tku	Tku
Julkisivut	Tku	Tku	Tku
Vesikatto	Tku	Tku	Tku
Ulko-ovet ja ikkunat	V	Tku	Tku
Keittiölaitteet	V	Tku	Tku
Sisärakenteet (seinä-, katto- ja lattiapinnat)	V	Tku	Tku
Lämmityslaitteet	V	Tku	Tku
Vesi- ja viemärlaitteet	V	Tku	Tku
Ilmanvaihtolaitteet	Tku	Tku	Tku
Sähkö- ja heikkovirtalaitteistot	Tku	Tku	Tku
Lukitukset	V	Tku	Tku
Vuokralaisen aloitteesta tehtävät toiminnalliset muutostyöt	V	V	V
Kiinteistöön liittyvistä viranomaisvaatimuksista johtuvat muutostyöt	Tku	Tku	Tku
Vuokralaisen omat koneet, laitteet ja irtaimisto (mm. lamput)	V	V	V

Huolto: Huollolla tarkoitetaan pintojen ylläpitoa, siivousta, puhdistusta ja seurantaa. Puutteista ilmoitettava välittömästi vuokranantajalle. (Vuokralainen maksaa)

Kunnossapitokorjaukset: Kunnossapidolla tarkoitetaan rakennukseen ja sen järjestelmiin kohdistuvia pieniä korjauksia ja uusimisia. Tilapalvelut huolehtivat kunnossapidosta, jos on esimerkiksi matto rikki, ongelmia ikkunoissa, ovissa, ilmanvaihdossa yms. Ja mahdolliset viat/korjaustarpeet eivät ole aiheutuneet vuokralaisen toiminnasta. Normaali kuluminen kuuluu vuokranantajalle. (Vuokranantaja maksaa)

Peruskorjaus: Peruskorjauksella tarkoitetaan kohteen rakenteiden ja teknisten järjestelmien uusintaa. Peruskorjaustarve todetaan Tilapalveluiden toimesta ja se vastaa rakennuksen peruskorjauksesta. (Vuokranantaja maksaa)

Toiminnalliset muutostyöt: Jos vuokralainen haluaa itse muuttaa vuokraamansa tilan johonkin muuhun käyttötarkoitukseen tai muuttaa tiloja omiin tarkoituksiinsa sopivaksi esimerkiksi jakamalla huoneistoja, vuokralaisen täytyy kysyä lupa työhön Tilapalveluilta ja vuokralainen maksaa muutostyöstä aiheutuvat kustannukset sisältäen mm. suunnittelun, viranomaisvaatimuksista johtuvat kustannukset ja työt. (Vuokralainen maksaa)

 Tontti 853-2-2-6 (II), pinta-ala 4733 m²



0 50 m

 KAUPUNKIYMPÄRISTÖ			
KARTTA	M 465	VALMISTELUA	Petri Liski
PVM	28.9.2021	Piirtäjä	Jenna Kujala

Rakennus	Yht.	1.krs	2.krs	3.krs	4.krs	5.krs	6.krs
A ja B1	5 507	820	1 047	1 047	1 029	1 037	528
B2	601	303	298				
C1	140	62	78				
C2	306	142	164				
D	256	138	118				
E	1 362	452	494	417			
Yhteensä	8 170						

Rakennus B2

				303,0						298,0	
0002234.002	150	PORRAS	4,0	0002234.002	250	PORRAS	21,0				
0002234.002	151	ETEINEN	12,0	0002234.002	252	SIIVOUS	3,0				
0002234.002	151	TYÖHUONE	120,0	0002234.002	252	TYÖHUONE	28,5				
0002234.002	152	VARASTO	6,0	0002234.002	252	AULA, KOPIOINTI	50,0				
0002234.002	153	WC	1,5	0002234.002	254B	KEITTIÖ	29,5				
0002234.002	154	VARASTO	10,0	0002234.002	255A	PUKHUONE / M	17,0				
0002234.002	158	TYÖHUONE	13,0	0002234.002	255B	PUKHUONE	8,0				
0002234.001	160	INVA-WC	5,5	0002234.002	255C	TYÖHUONE	25,5				
0002234.001	162	TYÖHUONE	65,0	0002234.002	255C	SUIHKU	3,0				
0002234.001	163	TYÖHUONE	53,5	0002234.002	255D	WC	1,5				
0002234.001	164	VARASTO	8,5	0002234.002	257A	PUKHUONE / N	61,5				
0002234.002	165	VARASTO	4,0	0002234.002	257B	PUKHUONE	41,5				
				0002234.002	257C	SUIHKU	5,0				
				0002234.002	257D	WC	1,5				
				0002234.002	257E	WC	1,5				

YT	156ARK	0,5	YT	254CRK	0,5
----	--------	-----	----	--------	-----

Rakennus C1

			62,0			77,5	
0002235.002	116	METALLIVERSTAS	47,5	0002235.001	216	PORRAS	5,5
0002235.001	121	VAR.	2,0	0002235.001	217	AULA	4,5
0002235.001	119A	TK	4,0	0002235.001	218	LUOKKAHUONE	62,0
0002235.001	119B	PORRAS	8,5	0002235.001	219	SK	3,5
				0002235.001	220	WC	2,0

YT	115	LÄMMÖNJAKOHUO	106,0
YT	117	JÄTEHUONE	25,5
YT	120	IV	4,5

Rakennus C2

			141,5			
0002236.001	111	LUOKKAHUONE	59,0			
0002236.001	112	PORRAS	19,0			
0002236.002	113	WC	1,5			
0002236.002	114	LUOKKAHUONE	62,0			

						164,0
0002236.001	211	ATK-LUOKKA	64,5			
0002236.001	213	PORRAS	19,0			
0002236.001	214A	AULA	5,0			
0002236.001	214B	VARASTO	11,0			
0002236.001	215A	AULA	8,5			
0002236.001	215B	WC	1,0			
0002236.001	215C	RYHMÄHUONE	22,0			
0002236.001	215D	KEITTIÖ	16,0			
0002236.001	215E	RYHMÄHUONE	17,0			

YT 114A SPK 0,5

YT 301 PORRASH. 19,5
YT 302 IV-konehuone 49,5
YT 304 IV-KONEHUON 14,5

YT K01 PORRAS 2,5
YT K01A VAR. 3,0
YT K02 AULA 4,5
YT K03A VARASTO 5,0
YT K03B PORRASH. C 15,0
YT K04 SÄHKÖ 5,0
YT K05A VÄLITILA 12,5
YT K05B VSS / VARAS 58,5

Rakennus D

			138,0				118,0
0002237.001	101	TK	2,5	0002237.001	201	PORRAS	13,5
0002237.001	102	RUOKASALI	88,0	0002237.001	202	AULA	17,5
0002237.001	103	KEITTIÖ	17,0	0002237.001	203	KÄYT.	7,5
0002237.001	104	WC	4,0	0002237.001	204	RYHMÄTILA	13,5
0002237.001	106	INVA WC	3,0	0002237.001	206	VARa	1,5
0002237.001	107	HENK.KUNT.WC	3,0	0002237.001	206	LUOKKAHUONE	55,5
0002237.001	108	KEITTIÖ	4,0	0002237.001	207	WC	1,5
0002237.001	109A	PORRAS/TK	8,5	0002237.001	208	WC	1,5
0002237.001	109B	KUIVAVAR.	5,0	0002237.001	209	WC	1,5
0002237.001	110	KEITTIÖN VARASTO	3,0	0002237.001	210	SIIVOUSTILA	4,5

Rakennus E

451,5			493,5			416,5								
0002238.002	101	KAUPPA	22,0	0002238.003	201	ARKISTO	8,5	0002238.003	302	PORRAS	13,5	YT 001	KELLARI	31,5
0002238.003	102	AULA	16,5	0002238.003	202	TYÖHUONE	11,5	0002238.003	303	SK	5,0			
0002238.003	103	WC	2,0	0002238.003	203	TYÖHUONE	9,5	0002238.003	304	VARASTO	5,0			
0002238.003	104	WC	1,5	YT	204	HALLI JA PORRAS	12,0	0002238.003	305	HILJAINEN LUKUSALI	27,5			
0002238.003	105	NÄYTTELYTILA	28,0	0002238.003	205	KOKOUSHUONE	21,0	0002238.003	306	KOPIointi	22,5			
0002238.003	106	NÄYTTELYTILA	33,0	0002238.003	205	KÄYTÄVÄ	9,0	0002238.003	307	VARASTO	17,0			
0002238.003	107	VARASTO	6,0	0002238.003	207	KOKOUSHUONE	11,5	0002238.003	309	RYHMÄTILA	16,5			
YT	108	PORTAAT	7,0	0002238.003	208	"MUSEOHUONE"	22,0	0002238.003	309	KIRJASTO	32,5			
0002238.003	109	VAR.	3,0	0002238.003	209	WC	2,5	0002238.003	310	RYHMÄTILA	12,5			
0002238.003	110	AULA JA INFO	43,0	0002238.003	211	PORRAS	9,0	0002238.003	311	INVA WC	5,0			
YT	111	PORTAAT	13,5	0002238.001	212	SK	3,0	0002238.003	312	WC	3,0			
0002238.003	112	TOIMISTO	20,0	0002238.001	213	WC	3,5	0002238.003	313	KIRJASTO	19,5			
0002238.003	113	KÄYTÄVÄ	7,0	YT	214	PORRAS	14,0	0002238.003	314	AULA	35,0			
0002238.003	114	TYÖHUONE	15,5	0002238.001	215	KÄYTÄVÄ	17,0	0002238.003	315	PORRAS	5,5			
0002238.003	115	TYÖHUONE	11,5	0002238.001	216	TYÖHUONE	11,5	0002238.003	316	LAINAUSTOIMISTO	27,0			
0002238.003	116	KOPIointi/POSTITUS	12,0	0002238.001	217	TYÖHUONE	8,5	0002238.003	317	KIRJASTO (KIRJAKOKOELMAT)	123,5			
0002238.003	117	AULA	16,5	0002238.001	218	TYÖHUONE	9,5	0002238.003	317	TYÖHUONE	17,0			
0002238.003	119	TK	2,5	0002238.001	219	TYÖHUONE	10,5	0002238.003	321	PORRAS	12,5			
0002238.003	120	WC/M	2,0	0002238.001	220	TYÖHUONE	10,0	0002238.003	321	VAR.	1,5			
0002238.003	121	WC/N	8,5	0002238.001	221	TYÖHUONE	10,0	0002238.003	322	TYÖH.	15,0			
0002238.003	122	SK	2,5	0002238.001	222	TYÖHUONE	9,5							
0002238.004	123	TYÖHUONE	13,5	0002238.001	223	TYÖHUONE	10,0							
0002238.004	124	VARASTO	6,0	0002238.001	224	AULA	51,5							
0002238.003	125	AULA	22,5	0002238.001	225	WC	2,0							
0002238.003	127	TYÖHUONE	9,5	0002238.001	226	INVA WC	3,0							
0002238.003	128	INVA WC	4,5	0002238.001	227	RYHMÄTILA	9,0							
0002238.003	129	TYÖHUONE	14,5	0002238.001	228	TYÖHUONE	16,0							
0002238.003	131	WC	3,0	0002238.001	229	TYÖHUONE	11,5							
0002238.003	133	VAR	5,5	0002238.001	230	TYÖHUONE	15,5							
0002238.003	140	Huoneisto	71,0	0002238.001	231	KÄYTÄVÄ	18,5							
0002238.003	141	TK	8,0	0002238.001	232	TYÖHUONE	12,0							
0002238.003	142	KÄYTÄVÄ	14,5	0002238.001	233	KAHVIHUONE	10,5							
0002238.003	143	WC	5,5	YT	234	PORRAS	8,5							
				0002238.003	235	PORRASS	11,5							
				0002238.001	236	PENTTERI	8,0							
				0002238.001	237	WC	2,0							
				0002238.001	238	WC	2,5							
				0002238.001	239	KOKOUSHUONE	34,0							
				0002238.001	240	TYÖHUONE	11,5							
				0002238.001	241	TYÖHUONE	11,0							
				0002238.001	242	TYÖHUONE	21,5							

YT	118	SPK	2,0	YT	210A	PORRAS	10,0	YT	301A	HISSIN KONEHUONE	5,0
YT	130	TEKN.	30,5	YT	210B	PORRAS	2,0	YT	301B	IV-KONEHUONE	59,5
				YT	224A	ATK	1,0	YT	319A	SÄHKÖTEKN.	2,0
								YT	319	HISSIN KONEHUONE	4,5

VUOKRASOPIMUS

Vuokranantaja:

Turun kaupunki, Tilapalvelut (jäljempänä: "kaupunki" tai "Vuokranantaja")
Y-tunnus: 0204819-8
Käyntiosoite: Linnankatu 90 E, 20100 Turku

yhteyshenkilö sopimukseen liittyvissä asioissa:
Vs. tilapalvelujohtaja Leevi Luoto
Puh. 050 5589 365
Sähköposti: leevi.luoto@turku.fi

Vuokralainen:

Suomen Taiteilijaseuran Ateljeesäätiö sr (jäljempänä "Ateljeesäätiö" tai "Vuokralainen")
Y-tunnus 0878982-7
Osoite: Lemuntie 4 D, 00510 Helsinki

yhteyshenkilö sopimukseen liittyvissä asioissa:
Projektipäällikkö Tuula Paalimäki
Puh. 040 4119913
Sähköposti: tuula.paalimaki@ateljeesaatio.fi

SOPIMUKSEN PERUSTE JA TARKOITUS

Peruste

Turun kaupunginhallituksen päätös 7.6.2021 § 281, 21.6.2021 § 321 ja 17.01.2022 § 16.

Sopimus perustuu kaupungin ja Ateljeesäätiön neuvotteluihin toimitilojen uudelleenjärjestelystä Kiinteistö Oy Ateljee Barkerin vuokrasopimuksen päättyessä 28.02.2022.

Tarkoitus

Suomen Taiteilijaseuran Ateljeesäätiö sitoutuu vuokraamaan tämän sopimuksen kohteena olevia tiloja kuvataiteilijoille. Vuokralainen valitsee alivuokralaiset kaupungilta vuokraamiinsa tiloihin, tekee vuokralaistensa kanssa vuokrasopimukset ja perii tilavuokrat, sekä hoitaa vuokraamiensa tilojen operatiivisen hallinnon (vuokraneuvottelut, vuokrakohteen esittelyn ja kaikki muut vuokranantajan velvoitteisiin yleisesti muutoinkin kuuluvat tehtävät ja velvoitteet) sekä tässä sopimuksessa sovitun mukaisen vuokrakohteen ylläpidon.

1. VUOKRAKOHDE

Vuokrahde eli vuokrattavat tilat sijaitsevat osoitteessa Nunnankatu 4, Turku (853-2-2-6). Kohteena on nk. Rettigin tupakkatehdas, "Fabriken" -rakennus osoitteessa Nunnankatu 4, 20500 Turku. Rakennuksen koko huoneistoala on noin 5336 m², josta tällä sopimuksella vuokrataan kerrokset 3-4. Näiden yhteenlaskettu ala on noin 2418 m². (LIITE 1). Tässä sopimuksessa yhteisnimikkeellä "taiteilijatilat".

2. VUOKRA-AIKA

Vuokrasopimus astuu voimaan vasta kun molemmat osapuolet ovat osaltaan erikseen hyväksyneet vuokrasopimuksen sekä tämän jälkeen molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet sen.

Vuokra-aika alkaa 1.3.2022. Vuokra-aika on määräaikainen ja se päättyy 31.12.2027, ellei sitä ole Vuokranantajan puolesta irtisanottu ennen sitä kohdan 10.6 mukaisesti.

3. VUOKRA

3.1. Vuokran suuruus ja vuokranmaksukausi

Vuokran muodostavat:

- (i) kohdassa 3.1.1. määritelty vuokra
- (ii) Kohdassa 5 määritellyt käyttökustannukset
- (iii) mahdolliset muut kohdassa 3.3. määritellyt vuokralisät.

Vuokralaisen vuokranmaksuvelvollisuus alkaa 1.3.2022. Hallintaoikeus tilaan annetaan vuokralaiselle, kun tilat ovat valmiina käyttöön otettaviksi, kuitenkin viimeistään 1.3.2022.

3.1.1 Vuokra

Vuokralainen tilittää Tilapalveluille vuosittain vuokralaisiltaan perimänsä tilavuokrat vähennettynä sopimuksen alussa (kohta: sopimuksen tarkoitus) tehtävien hoitamisesta aiheutuneilla kohtuullisilla kustannuksilla, joiden vuosittain Vuokranantajalta vähennettävä kustannusosuus voi olla kuitenkin korkeintaan 50.000 euroa, ellei muuta sovita. Arvioitu tilitettävä vuokra on 104.000 euroa/vuosi sopimuksen allekirjoitushetkellä. Mikäli olosuhteet muuttuvat olennaisesti sopimuksen allekirjoitushetken tilanteesta, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan kustannuksista ja tekemään tarvittaessa tätä koskevat muutokset sopimukseen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että ylläpitokustannuksiin ei voida sisällyttää korjaus- tai uusimiskustannuksia, jotka tosiasiallisesti johtuvat Vuokralaisen tai sen alivuokralaisen syyksi luettavasta seikasta/vahingosta ja/tai sen korjaamisesta eikä Vuokralaisen tai käyttäjän omaa toimintaansa varten hankkimiensa koneiden ja laitteiden kustannuksia. Vuokralainen sitoutuu vuokrahinnoittelussaan noudattamaan Vuokranantajan antamia ohjeita ja määräyksiä alivuokratasosta. Tällä hetkellä osapuolet ovat sopineet, että vuokrataso on seuraava:

Tätä sopimusta neuvotellessa on sovittu, että Ateljeesäitiö sitoutuu vuokraamaan edelleen taiteilijoille työhuonetilat 8,7 €/m² (alv 0%) hintaan ja varastotilat 5,5 €/m² (alv 0%) hintaan. Vuokrat sidotaan täysimääräisesti kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiin (kokonaisindeksi) (2015=100). Perusindeksinä vuoden 2021 Q2 pisteluku 108,9. Vertailuindeksinä on tarkistusajankohtana kunkin vuoden syyskuun pisteluku. Indeksitarkistus tehdään kerran vuodessa, jolloin perusvuokra tarkistetaan vastaamaan perusindeksin ja vertailuindeksin välillä tapahtunutta nousua. Tarkistusajankohta on tammikuu alkaen vuodesta 2023. Mikäli kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiä ei voida soveltaa tai sen laskeminen lopetetaan, sidotaan vuokra kuluttajahintaindeksiin tai vastaavaan indeksiin ja noudattaen soveltuvin osin vuokrantarkistuksen laskennassa edellä mainittuja periaatteita. Jos kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi tai muu vastaava laskennassa käytettävä indeksi laskee, vuokran määrää ei kuitenkaan lasketa.

Vuokralainen maksaa arvioidusta vuosittaisesta vuokrasta 1/12 osan kuukausittain Vuokranantajalle. Selvyyden vuoksi todetaan, että ensimmäisen vuoden vuokrakausi on 10 kuukautta.

Vuokra maksetaan Vuokranantajan osoittamalle tilille, kunkin kuukauden toinen (2) päivä. Vuokranmaksun viivästyessä Vuokralainen on velvollinen suorittamaan maksamattomalle määrälle eräpäivästä maksupäivään laskettavan, viivästyskorkoa säätelevän korkolain (633/1982, muutoksineen) mukaisen viivästyskoron sekä mahdollisia korvauksia maksukehotuksista ja perintäkustannuksista.

Osapuolet suorittavat vuosittain huhtikuun loppuun mennessä arviolaskutuksen ja todellisten kustannusten/tuottojen välisen vertailun, jossa arviovuokran ja todellisten vuokratuottojen ja siitä tehtyjen sopimusten mukaisien vähennysten jälkeen suoritetaan joko lisävuokra tai –vuokrahyvitys seuraavana vuokranmaksuajankohtana.

3.3. Muut vuokranlisäykset

Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät mahdolliset vuokraustoimintaan välittömästi liittyvät uudet verot ja maksut lisätään vuokraan.

3.4. Arvonlisäverovelvollisuus

Vuokranantaja tiedostaa, että Vuokralaisen toiminta on arvonlisäverotonta. Samalla Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan Vuokranantajalle, mikäli vuokralaisen toiminnassa tapahtuu muutoksia alv-velvollisuuden osalta.

3.5 Vuokraa tai vuokrakohdetta koskevat taloudelliset menetykset Vuokranantajalle

Mikäli Vuokralainen ei saa alivuokrattua tiloja 3 kuukauden kuluessa edellisen alivuokrasopimuksen päättymisestä ja tästä aiheutuu Vuokranantajalle kuluja saamatta jääneinä vuokratuottoina, Vuokralaisella on velvollisuus luovuttaa tilat Vuokranantajan vapaaseen hallintaan tämän sopimuksen mukaisesti Vuokranantajan niin vaatiessa ja ne erotetaan vuokrattavasta kokonaisuudesta ulos. Sama koskee tilannetta, jos alivuokralainen on jättänyt vuokrat maksamatta ja tästä aiheutuu Vuokranantajalle vuokratulojen menetyksiä yli 3 kuukauden ajalta.

Vuokralaisen on viipymättä ryhdyttävä tarvittaviin toimenpiteisiin tässä ja muissa sopimusrikkomustapauksissa, jotta minimoidaan Vuokranantajalle aiheutuvat vahingot.

Vuokralaisen on viipymättä ilmoitettava, mikäli alivuokrasuhteessa tapahtuu tai on vaarassa tapahtua edellä mainitun kaltainen tilanne. Mikäli Vuokralainen ei informoi/reagoi Vuokranantajaa tässä tarkoitetuista seikoista tai laiminlyö velvoitteensa ryhtyä toimenpiteisiin alivuokralaistensa sopimusrikkomustapauksissa, Vuokralaisella ei ole oikeutta vähentää tästä Vuokranantajalle aiheutuvia kustannuksia kohdan 3.1.1 tilityksessä.

4. Tuki ja sen ehdot

Selvyyden vuoksi todetaan, että tilavuokrista vähennettäviä kustannuksia ja markkinaehtoista vuokraa alemmaa vuokratasoa voidaan pitää valtiontukena. Vuokranantaja myöntää tätä toimintatuki (komission asetus EU nro:651/2014) Vuokralaiselle komission ryhmäpoikkeusasetuksen mukaisesti tukena kulttuurin ja kulttuuriperinnön sekä audiovisuaalisten teosten edistämiseen. Tuen saamisen ehtona on, että

- Vuokralainen vuokraa tiloja taiteilijatiloiksi kuvataiteilijoille tämän sopimuksen mukaisesti
- järjestää yleisölle avoimia tilaisuuksia, joissa kiinnostuneiden on mahdollista tutustua taiteilijatiloihin ja kuvataiteilijoiden työhön
- kannustaa tiloissa työskenteleviä kuvataiteilijoita järjestämään opastuksia, työpajoja ja avoimien ovien päiviä
- tarjoaa kuvataiteilijoiden työtilojen rakentamiseen, käyttöön ja hallintaan liittyvää asiantuntemusta ja yleisneuvontaa
- harjoittaa yhteistyötä Turussa toimivien kuvataiteilijoiden järjestöjen ja Turun kaupungin kanssa.
- pyrkii olemaan merkittävä, kuvataiteilijoiden työtiloihin ("Ateljeetiloihin") keskittyvä toimija Turun seudulla,

Tämän johdosta edellä kohdassa 3.1.1 tarkoitetuista tuloista ja kustannuksista tulee esittää Vuokranantajalle erittely ja KHT/HT-tilintarkastajan tarkastama kirjanpito, tilitarkastuskertomus ja tilinpäätös. Tarvittaessa Vuokralaisen on avattava kirjanpitoaan ja toimintaansa, jotta voidaan varmistua siitä, että vuokria on laskutettu tämän sopimuksen mukaisesti. Vuokralainen sitoutuu siihen, ettei sen Toimintatuen tukimäärä voi missään tapauksessa ylittää toiminnasta aiheutuvien tappioiden ja kohtuullisen voiton kattamiseksi välttämätöntä määrää. Selvyyden vuoksi todetaan, että toimintatuki arvioitu määrä vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä on n. 370.000 euroa/vuodessa ensimmäiset kaksi vuotta, jonka jälkeen se on n. 330.000 euroa/vuosi kaupunginhallituksen päätöksen 7.6.2021 § 281 mukaisesti. Tuki käytetään täysimääräisesti kuvataiteilijoiden vuokran vähennyksiksi.

Vuokralainen voi käyttää tätä toimintatukea ainoastaan tässä sopimuksessa tarkoitettuun vuokraukseen. Mikäli tiloja vuokrataan Vuokranantajan etukäteisellä suostumuksella kohdan 8 mukaisesti muille, tulee toiminta-avustus tältä osin purkaa ja vuokra tarkistaa markkinaehtoiseksi

Vuokralaisen tulee viipymättä ilmoittaa Vuokranantajalle, mikäli se saa muuta tukea tai avustusta tai sen olosuhteissa tapahtuu muu muutos, jolla on tai voi olla vaikutusta tässä sopimuksessa tarkoitettun tuen myöntämisen perusteisiin ja sen tulee varmistaa ennen tuen vastaanottamista, ettei sen saama uusi tuki vaaranna tätä järjestelyä.

Vuokralaisen tulee säilyttää tuen myöntämistä koskevat tiedot 10 vuoden ajan, jotta tarvittaessa voidaan todentaa, että valtiontukimääräyksiä on noudatettu.

Mikäli Vuokralainen rikkoo joltain osin tätä sopimusehtoa, Vuokranantaja voi edellyttää Vuokralaista palauttamaan saamansa tuen joko kokonaan tai osittain. Lisäksi Vuokranantajalla on myös oikeus olla myöntämättä tätä tukea enää jatkossa, mikäli Vuokralainen rikkoo tätä sopimusehtoa tai vaihtoehtoisesti oikeus päättää sopimus välittömästi.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tämä tarkoittaa vuokrasopimuksen mukaisen vuokran tarkistamista markkinahintaiseksi Vuokranantajan määrittämästä ajankohdasta lukien ja vuokraehtojen tarkistamista muutoinkin markkinaehtoiseksi. Ellei uusista sopimusehdoista päästä yksimielisyytteen, Vuokranantajalla on oikeus päättää sopimus välittömästi.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokrasopimusta ja sen ehtoja myös tapauksessa, että Komissio katsoisi tuen olevan sisämarkkinoille soveltumaton ja määräisi järjestelyn purettavaksi. Tässä tapauksessa Vuokralainen ei ole oikeutettu kohdistamaan Vuokranantajaa kohtaan mitään vaatimuksia.

5. VAKUUS

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

6. KÄYTTÖKUSTANNUKSET

Sähkön ja veden kulutuksesta sovitaan kiinteä hinta seuraavasti:

Sähkö: 375 €/kk/kerros (+alv)

Vesimaksu: 50 €/kk/kerros (+alv)

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa sähkön ja/tai veden veloituksessa hintojen tai kulutuksen merkittävistä poikkeamista johtuvat muutokset. Merkittävällä poikkeamalla tarkoitetaan yli 20% ylitystä yllä olevaan arvioon sähkön ja veden kustannuksista.

Vuokralainen tekee vuokraamiaan tiloja koskevat ja oman toimintansa tarvitsemat kulunvalvonta-, rikosvalvontajärjestelmä-, ATK-, telepalvelu-, siivous-, erikoisjätehuolto-, postinjakelu-, turvallisuus- yms. sopimukset ja vakuutukset sekä suojele suunnitelman ja vastaa itse niiden kustannuksista.

Vuokranantaja vastaa tilojen ja työhuoneiden lukituksesta. Vuokralainen vastaa varastojen lukituksesta. Vuokralainen vastaa vuokraamiensa tilojen avainhallinnasta.

Vuokranantaja vastaa normaalin jätehuollon järjestämisestä ja siitä syntyvistä kustannuksista. Normaalilla jätehuollolla tarkoitetaan sellaisen käyttäjän toiminnassa syntyvän jätteen, joka voidaan määrältään, ominaisuuksiltaan ja koostumukseltaan rinnastaa asumisessa syntyvään jätteeseen, jätehuollon järjestämistä. Tällaisia ovat sopimuksen tekohetkellä muovi-, kartonki-, pahvi-, bio-, lasi-, metalli- ja sekajäte (energiajäte).

Muun kuin edellä mainitun normaaliin jätehuoltoon kuuluvan jätteen sekä ongelmajätteiden jätehuollosta, käsittelystä ja siitä syntyneistä kustannuksista vastaa Vuokralainen.

Vuokranantaja on vakuuttanut kiinteistön. Vuokralainen vakuuttaa oman toimintansa.

7. TILOJEN LUOVUTUS JA VUOKRAKOHTEN KUNTO

7.1. Vuokraohteen kunto luovutushetkellä

Osapuolet toteavat, että tilat on pyritty suunnittelemaan ja toteuttamaan Vuokralaisen vuokralaisten ("käyttäjä") tarpeet huomioon ottaen ennen Vuokrasopimuksen allekirjoitusta Vuokralaisen kanssa yhteisesti sovittujen korjaus- ja muutostöiden avulla. Siltä varalta, että tilat eivät vastaa toimivuudeltaan käyttäjän mahdollisesti edellyttämiä erityisolosuhteita, niin selvyuden vuoksi todetaan, että Vuokranantajalla ei ole velvollisuutta saattaa tiloja käyttäjän erityisten tarpeiden mukaiseksi. Vuokranantaja luovuttaa tilat Vuokralaisen hallintaan siinä kunnossa kuin ne vuokra-ajan alkaessa ovat ottaen kuitenkin huomioon, että mikäli ennen vuokrakauden alkua sovittuja korjaustöitä ei ole saatu loppuun ennen vuokrakauden alkua, Vuokranantaja suorittaa mahdollisesti keskeneräiset työt loppuun sovitun mukaisesti.

Vuokranantajalla on oikeus poistaa taiteilijatiloista sprinkleri-järjestelmän ja korjata purkujäljet Vuokralaisen hallintaoikeuden alettua. Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokran alennukseen tästä toimenpiteestä johtuen. Toteutusajasta sovitaan yhdessä vuokralaisen ja vuokranantajan kesken.

Vuokralainen hyväksyy vuokraohteen kunnan sellaisenaan hallintaoikeuden siirtyessä vuokralaiselle.

7.2. Hoito, ylläpito, muutostyöt ja osapuolten muut vastuut vuokrakauden aikana

Vuokralaisen on hoidettava käytössään olevia tiloja huolellisesti ja on velvollinen ilmoittamaan viipymättä Vuokranantajalle havaitsemistaan Vuokranantajan korjattavaksi kuuluvista vioista tai puutteista.

Vuokralaisen tai käyttäjän toiminnan vaatimista perusparannuksista ja niiden suorittamisesta ja niiden kustannuksista sovitaan erikseen Vuokranantajan ja Vuokralaisen välillä. Vuokranantaja päättää suoritettavista perusparannuksista.

Vuokranantajan vastuulla oleva ylläpito:

Vuokranantaja vastaa kohteen rakenteista, rakenteesta johtuvista vioista sekä koko kiinteistöä palvelevien johtojen, putkistojen ja kanavien kunnossapidosta ja huollosta. Vuokranantaja vastaa rakennukseen kiinteästi asentamiensa koneiden ja laitteiden huollosta ja ylläpidosta. Vuokranantaja vastaa myös tilojen talotekniikan toimivuudesta. Osapuolet toteavat, että ilmanvaihdon tulee olla riittävä ottaen huomioon tilan normaalista toimistotyöstä poikkeavat käyttäjät. Osapuolet kuitenkin tiedostavat, että kiinteistön ilmanvaihtojärjestelmä ei noudata modernia rakennustapaa ja Vuokralainen hyväksyy tämän.

Vuokranantaja vastaa sisäpuolisten tilojen osalta ikkunoiden, lattioiden, seinien ja kattojen luonnollisesta kulumisesta. Vuokralainen vastaa osaltaan normaalista kulumisesta poikkeavista huolto-, korjaus- ja uusimistöistä.

Rakennuksen ulkopuoliset markiisit ja niiden toiminta ja ylläpito kuuluvat Vuokranantajan vastuulle. Vuokranantaja ei voi vakuuttaa markiisien toimivuutta kaikissa olosuhteissa, eikä ole velvollinen uusimaan markiiseja. Osapuolet toteavat, että markiisit tullaan pitämään lähtökohtaisesti kiinni.

Vuokralaisen vastuulla oleva ylläpito:

Vuokralainen vastaa muilta osin käyttämiensä tilojen ylläpidosta, kuten siivouksesta ulkoikkunat mukaan lukien, ellei muuta erikseen sovita kirjallisesti. Vuokranantaja ei kuitenkaan vastaa Vuokralaisen tai käyttäjän asentamien normaalista tasosta poikkeavien pinnoitteiden ym. vastaavien ennalleen saattamisesta vuosikorjausten jälkeen tai muutoin.

Vuokralainen vastaa myös itse hankkimiensa laitteiden ja muiden järjestelmien ylläpidosta. Vuokralainen vastaa hallinnassaan olevien tilojen ulkopuolellakin sellaisten rakennelmien, järjestelmien laitteiden yms. vastaavien kunnossapidosta, jotka palvelevat ainoastaan Vuokralaisen tai käyttäjän toimintaa.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrakohtetta huolellisesti sekä huolehtimaan siitä, että vuokrakohteessa oleskelevat noudattavat sitä, mitä laissa ja viranomaisen toimesta kaupungin alueelle on muuten säädetty ja ohjeistettu terveyden, siisteyden ja järjestyksen ylläpitämiseksi.

Vuokralainen on velvollinen varautumaan käyttämässään tilassa olevien henkilöiden ja omaisuuden sekä ympäristön suojaamiseen vaaratilanteissa sekä sellaisiin pelastustoimenpiteisiin, joihin hän omatoimisesti kykenee.

Vuokralaisen muutostyöt

Vuokralaisella on oikeus tehdä käytössään olevissa taiteilijatiloissa muutoksia/muutostöitä vasta kun on saanut muutokseen Vuokranantajan kirjallisen etukäteisen suostumuksen *eli luvan*.

Kirjallisessa luvassa on muutostöistä sovittava ainakin:

- mitä muutostöitä saa tehdä
- miten muutokset on tehtävä ja valvottava
- kuka vastaa kustannuksista
- kuka tekee muutokset
- korvataanko käyttäjän kustantamat muutostyöt
- onko muutostyöt poistettava käytön päättyessä tai tietyn ajan kuluttua, onko jäljet siistittävä.

Kilpiä ja mainoksia julkisivuun käyttäjä saa kiinnittää vain kiinteistön omistajan luvalla.

Työhuoneissa ja varastoissa on kuitenkin sallittua kiinnittää hyllyjä tai muita rakenteita sekä muuttaa taidetyön vaatimusten mukaisesti pintarakenteita ilman erillistä lupaa, kun ne koskettavat kevyitä väliseiniä. Liitekarttaan (liite 4) on merkitty ne kohdat, joihin on pyydetty Vuokranantajan etukäteinen kirjallinen lupa. Julkisivuun liittyvät kaikki poraukset ja toimenpiteet

pitää hyväksyttävä Vuokranantajalla.

Vuokranantajan muutostyöt

Vuokranantaja saa tehdä korjauksia ja muutoksia tiloissa ilmoitettuaan töistä etukäteen käyttäjälle.

Vuokranantajan on ilmoitettava etukäteen kaikista tiloissa tekemistään korjauksista vähintään kahta viikkoa ennen töihin ryhtymistä. Olennaista haittaa huoneiston käytölle aiheuttavista muutoksista ja korjauksista on ilmoitettava kuusi kuukautta ennen töihin ryhtymistä. Poikkeuksena ovat kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi sekä pienet huoltotyöt, jotka voidaan tehdä aiheuttamatta haittaa käyttäjän toiminnalle.

Vuokranantaja on oikeutettu teettämään vuokrasuhteen aikana kiinteistössä ja vuokratiloissa tavanmukaisia kunnossapitotöitä ilman, että Vuokralainen saa korvausta siltä ajalta, mikä näihin töihin kuluu. Kaikista Vuokranantajan vuokrakauden aikana suorittamista suuremmista korjaustoimenpiteistä on kuitenkin sovittava Vuokralaisen kanssa etukäteen siten, että Vuokralaisen toiminnalle aiheutetaan mahdollisimman vähäistä haittaa.

Vuokranantajan suorittaessa olennaista haittaa huoneiston käytölle aiheuttavia muutoksia ja korjauksia tai muita kuin erikseen sovittuja korjaus- ja muutostöitä sopimuskauden aikana on Vuokralaisella oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jona vuokratilaa tai sen osaa ei ole voitu käyttää tai jona vuokratilaa tai sen osa ei ole ollut vaadittavassa tai sovitussa kunnossa. Oikeutta vapautukseen vuokran maksamisesta tai vuokran alennukseen ei ole, jos muutos- tai korjaustyöt tehdään Vuokralaisesta johtuvasta syystä tai tarpeesta.

Muut vastuut

Vuokranantaja vastaa veden, lämpöenergian, ilmastoinnin ja sähkön jakelun rajoituksista, puutteellisuuksista tai epäsäännöllisyyksistä ja niistä aiheutuneista vahingoista, vain jos nämä ovat aiheutuneet Vuokranantajan tuottamuksesta tai Vuokranantajalle kuuluvien tehtävien laiminlyönnistä. Vuokranantaja ei vastaa tulipalosta, ilkeistä, vuodosta, viemäritukoksesta tai muusta vastaavanlaisesta syystä Vuokralaisen toiminnalle, omaisuudelle tai vuokratuissa tiloissa olevalle kolmannen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, ellei vahinko ole johtunut Vuokranantajan tuottamuksesta tai Vuokranantajalle kuuluvien tehtävien laiminlyönnistä.

Vuokranantajan mahdollinen vahingonkorvausvastuu käsittää kaikissa tilanteissa ainoastaan välittömät vahingot, eivätkä Vuokralaisen mahdollisesti kärsimät välilliset vahingot näin ollen kuulu tällaisen vahingonkorvausvastuun piiriin.

Osapuolet tiedostavat, että Vuokralainen huolehtii ja vastaa siitä, että käyttäjä vakuuttaa oman toimintansa ja oman sekä hallussaan olevan kolmannen omaisuuden/irtaimiston vuokraamassaan tilassa.

Vuokralainen on velvollinen vastuuttamaan alivuokrauksessa vuokralaisensa vakuuttamaan oman irtaimistonsa.

Vuokralainen vastaa oman toimintansa ja vuokratuissa tiloissa eli taiteilijatilassa olevan oman ja kolmannen omaisuuden vuokranantajalle, kiinteistönomistajalle ja kolmansille aiheuttamista vahingoista. Tilanteessa, jossa käyttäjä ei ole vakuuttanut omaa irtaimistoaan ei Vuokranantaja ole korvausvelvollinen.

Selvyyden vuoksi todettakoon, että Vuokranantajalla ei ole lähtökohtaisesti korvausvastuuta tiloissa sijaitseviin taideteoksiin liittyen. Mikäli kuitenkin vahinko on aiheutunut Vuokranantajan tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden laiminlyönnistä ja tällä perusteella taideteokseen kohdistunut vahinko katsotaan olevan Vuokranantajan korvattava vahinko, vahinko korvataan käyttäen perusteena Vuokralaisen vakuutusyhtiön taideteokselle määrittämää vakuusarvoa.

Jos vuokrakohdetta tai sen osaa ei voida käyttää edellä mainittujen veden, lämpöenergian tai sähkön toimittamisessa tai viemäriverkostossa olevien tai muiden vastaavien puutteiden takia, Vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksusta tai vuokraa kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jona vuokrakohdetta tai sen osaa ei ole voitu käyttää, jos vika tai puute johtuu Vuokranantajan syyksi luettavasta laiminlyönnistä. Edellä mainituista syistä aiheutuvat keskeytykset tai häiriöt vuokrattavien tilojen käytössä eivät kuitenkaan oikeuta Vuokralaista irtisanomaan vuokrasopimusta ennenaikaisesti eivätkä ne vapauta Vuokralaista osaksikaan vuokran maksuvelvollisuudesta, mikäli keskeytykset ja häiriöt ovat vain lyhytkestoisia tai tilapäisiä.

Mikäli vuokrattujen tilojen (3 ja 4 krs) sisäilmasta tulee sisäilmahaittailmoituksia, sitoutuu Vuokranantaja selvittämään tilannetta yhteistyössä Vuokralaisen kanssa. Mikäli tutkimustulos osoittaa olosuhteiden olevan raja- arvojen sisällä, vastaa Vuokralainen tutkimuskuluista, muussa tapauksessa kuluista vastaa Vuokranantaja. Sisäilmatutkimusten tuloksista johtuvat mahdolliset toimenpiteet sovitaan erikseen osapuolten kesken. Vuokranantaja ei ole velvollinen tarjoamaan korvaavia tiloja, mikäli tilat ovat pois käytöstä.

Vuokralainen hankkii ja asentaa kustannuksellaan vuokrasuhteen alkamisen jälkeen kaikki toiminnan vaatimat kiinteät kalusteet, irtokalusteet, koneet, laitteet ja tarvikkeet sekä erikoisvalaisimet mm. keltavalot. Vuokranantaja vastaa vuokrasuhteen alkaessa tiloissa olevista kiinteistä kalusteista, Vuokralainen vastaa myöhemmin asentamistaan kalusteista. Mikäli sopimusosapuolet eivät erikseen kirjallisesti sovi muusta, Vuokralaisen tulee omalla kustannuksellaan suorittaa tilojen sisustus-, sekä kosmeettiset ja pintakunnossapitotyöt vuokrakauden aikana. Tällaisia töitä ei kuitenkaan saa suorittaa ilman Vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista suostumusta.

Vuokralainen vastaa vuokratiiloissaan omistamiensa, kolmannen osapuolen omistamien tai erikseen vuokraamiensa koneiden, kalusteiden, laitteiden, valaisimien sekä muun irtaimiston ylläpidosta, korjauksesta, huollosta, vakuuttamisesta sekä mahdollisesta uusimisesta kuluineen.

Vuokralainen vastaa myös yksinomaan Vuokralaisen käytössä olevien mutta Vuokranantajan omistamien tai hallitsemien koneiden, kalusteiden ja laitteiden ylläpidosta ja huollosta sekä mahdollisesta uusimisesta kuluineen. Vuokranantajan irtain omaisuus jää kiinteistöön vuokrakauden päättyessä, ellei muuta asiasta vuokrasopimuskauden aikana ole sovittu. Tämä ei koske vuokranantajan omistamia LVI- ja sähkölaitteita.

Vuokranantaja vastaa vuokrakohteen yleisten tilojen mahdollisen kulunvalvontajärjestelmän asennuksesta ja korjauksesta aiheutuvista kustannuksista. Vuokralainen vastaa omia tilojaan palvelevien järjestelmien osalta kustannuksista, mikäli haluaa järjestelmän ulottuvan myös taiteilijatiloihin.

Vuokralaiselle luovutetaan kiinteistön avaimet kiittausta vastaan. Vuokralainen vastaa siitä, että avaimia säilytetään huolellisesti. Mikäli avaimia kuitenkin katoaa tai varastetaan, vastaa vuokralainen tämän aiheuttamista kustannuksista mukaan lukien lukkojen sarjoituksen.

Kiinteistön avaimia ovat porttiin, ulko-oviin, hissiin, porraskäytäviin ja taiteilijatilojen työhuoneisiin liittyvät avaimet. Vuokranantaja ja Vuokralainen hyväksyvät yhteisesti tilojen lukituskaaviot., jotka pyritään toteuttamaan siten, että yhdellä käyttäjällä on tarve mahdollisimman vähiin avaimiin. Vuokralainen vastaa itse varastotilojen lukituksista.

Taiteilijatilojen käyttäjien osalta avainhallinnasta huolehtii Vuokralainen.

Tähän vuokrasopimukseen liitetään molempien osapuolten hyväksymä vastuunjakotaulukko (LIITE 3).

7.3. Tilat vuokrasuhteen päättyessä

Vuokrasuhteen päätyttyä tilat on Vuokralaisen toimesta palautettava luonnollista kulumista lukuun ottamatta siinä kunnossa kuin ne olivat kohdassa 7.1. mainitussa tilojen luovutushetkellä, ellei toisin kirjallisesti sovita.

Vuokra-ajan päättyessä pidetään vuokratuissa tiloissa katselmus. Vuokralaisen on siivottava tilat luovutuskuntoon ennen katselmusta. Katselmuksessa mahdolliset todetut sellaiset puutteellisuudet tai viat, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta on Vuokralaisen välittömästi korjattava. Mikäli Vuokralainen ei korjaa mainittuja puutteellisuuksia tai vikoja kohtuullisessa ajassa, on Vuokranantajalla oikeus korjauttaa ne Vuokralaisen kustannuksella.

Vuokralaisen vuokrakauden aikana suorittamat lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan Vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta vuokra-ajan päätyttyä, mikäli osapuolet eivät erikseen kirjallisesti ole sopineet toisin. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus irrottaa ja viedä pois vuokratiloihin kustantamansa ja asentamansa koneet ja laitteet (lukuun ottamatta kiinteästi asennettuja ilmanvaihto- ja jäähdytyslaitteita tms.) edellyttäen, että tästä aiheutuvat jäljet ja vahingot korjataan Vuokranantajan hyväksymällä tavalla.

8. VUOKRALAISEN TOIMINTA TILOISSA JA VUOKRAOIKEUDEN SIIRTÄMINEN

Tilat vuokrataan vain tässä sopimuksessa tarkoitettua kuvataiteilijoiden työtilavuokrausta varten.

Vuokralainen sitoutuu harjoittamaan käyttöönsä saamissaan tiloissa ainoastaan yllä mainittua toimintaa. Jos toimintaa halutaan muuttaa, siihen on saatava Vuokranantajan kirjallinen suostumus.

Vuokralainen on velvollinen antamaan Vuokranantajalle tämän pyytämät tarpeelliset tiedot harjoitetun toiminnan tarkastamiseksi Vuokranantajan asettamassa kohtuullisessa määräajassa.

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää tähän vuokrasopimukseen perustuvia oikeuksiaan ja velvollisuuksiaan taikka ali- tai jälleen vuokrata tai muuten luovuttaa vuokrakohtetta tai sen osaa kolmannelle muuhun kuin tässä sopimuksessa mainituille käyttäjille ilman Vuokranantajan erillistä kirjallista suostumusta.

Vuokralainen ilmoittaa Vuokranantajalle käyttäjätahoissa tapahtuvista muutoksista kirjallisesti 3kk välein. Edelleenvuokraustilanteessa Vuokralainen vastaa tämän sopimuksen velvoitteista Vuokranantajaa kohtaan.

9. VUOKRASOPIMUKSEN IRTISANOMINEN

Tämä määräaikainen vuokrasopimus päättyy kohdassa 2 määriteltyjen ehtojen mukaisesti.

10. MUUT EHDOT

10.1. Vuokralaisen opasteet ja kilvet

Vuokralaisen tulee pyytää Vuokranantajan kirjallinen lupa, jonka saatuaan voi kustannuksellaan kiinnittää toimintansa edellyttämät opasteet ja kilvet vuokrakohteen sisäseiniin sekä vuokrakohteen sisäänkäyntien yhteyteen.

Vuokralaisen on opastesuunnittelussaan otettava huomioon viranomaisten ja Vuokranantajan määräykset, sekä kiinteistön yhtenäisen arkkitehtonisen ilmeen säilymisen.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan opasteiden, kylttien, kilpien yms. poistamisesta ja poistamisesta aiheutuneiden jälkien siistimisestä vuokrasopimuksen päättyessä.

10.2. Viranomaisten määräysten ja kiinteistön järjestyssääntöjen noudattaminen

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan palo- ja pelastusviranomaisten antamia sekä kaupungin järjestyssäännössä olevia määräyksiä sekä huolehtimaan vuokraamiensa tilojen osalta niistä asioista mitä terveellisyys, järjestyksen ja hyvien tapojen säilyttämiseksi vaaditaan. Vuokralainen on lisäksi velvollinen noudattamaan kiinteistön järjestyssääntöjä.

Rakennuksen uloskäytävät sekä pelastustiet, joilla tarkoitetaan hälytysajoneuvoille varattua ajotietä tai -yhteyttä lähelle rakennusta, on pidettävä aina esteettöminä. Helposti syttyvää materiaalia tai muuta tavaraa, joka lisää tulipalon vaaraa tai vaikeuttaa tulipalon sammuttamista, ei saa tarpeettomasti säilyttää rakennuksen välittömässä läheisyydessä. Uloskäytävillä, kellarien ja varastojen kulkureiteillä ja muilla kulkureiteillä ei saa säilyttää mitään tavaraa.

10.3. Sopimuksen julkisuus ja salassapito

Vuokranantajalla on oikeus harkintansa mukaan julkistaa Vuokralaisen nimi, vuokran suuruus ja vuokra-ajan pituus.

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokrakohteen turvallisuusasiat salassa ja on velvollinen huolehtimaan, että tiloissa työskentelevät henkilöt noudattavat tätä salassapitovelvoitetta myös työ- tai toimeksiantosuhteensa päättymisen jälkeen.

Vuokranantaja on velvollinen pitämään sille annetut salassa pidettäviksi ilmoitetut tiedot luottamuksellisina, ellei lainsäädännöstä tai viranomaisen määräyksestä muuta johdu.

10.4. Vahingonkorvausvelvollisuus

Kumpikin osapuoli on velvollinen korvaamaan toiselle sen vahingon, joka tämän sopimuksen rikkomisesta aiheutuu.

Kumpikin osapuoli vastaa kolmannelle osapuolelle aiheuttamistaan vahingoista.

Ellei erikseen toisin kirjallisesti sovita, Vuokranantaja ei kuitenkaan ole velvollinen korvaamaan Vuokralaiselle tai käyttäjälle sitä vahinkoa, joka aiheutuu muutos-, huolto- tai korjaustöistä taikka tarjoamaan vaihtoehtoisia tiloja siksi ajaksi, kun kiinteistö osittain tai kokonaisuudessaan on poissa käytöstä edellä mainitusta syystä. Vuokranantajan korvausvastuu Vuokralaiselle on joka tapauksessa korkeintaan vuosivuokran suuruinen.

10.5 Vuorovaikutus

Vuokralainen ja Vuokranantaja järjestävät tarvittaessa tilaisuuden, jossa tarkistetaan vuokraehtojen toimivuus ja kartoitetaan mahdolliset muuttuneet tarpeet. Samalla laaditaan pöytäkirja niistä korjaustarpeista, joita vuokrakohteessa ilmenee. Lisäksi Vuokralaisen tulee pitää Vuokranantaja tietoisena olosuhteissa tapahtuvista muutoksista ja/tai muista seikoista, joilla on tai saattaa olla vaikutusta Vuokranantajaan.

10.6 Erityinen irtisanomisperuste

Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa tämä sopimus päättymään noudattaen 4 kk irtisanomisaikaa siinä tapauksessa, että Vuokranantaja haluaa järjestellä Rettigin vanhan tupakkatehtaan vuokrasopimukset uudelleen esim. siten, että tilat siirretään Turun Taiteen Talo Oy:n hallinnoimiksi. Mikäli vuokrasopimus irtisanoaan edellä mainitulla perusteella, Vuokranantaja sitoutuu myötävaikuttamaan siihen, että Vuokralaisella on ensisijainen oikeus vuokrata vuokrakohteena olevat tilat uudelleen samaan käyttötarkoitukseen ja entisiin ehdoin.

Mikäli Vuokralainen ei noudata kohdassa 3.1.1 tarkoitettuja Vuokranantajan antamia ohjeita tai

määräyksiä, Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa tämä sopimus päättymään noudattaen 6 kuukauden irtisanomisaikaa.

10.7 Muutokset, sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Tätä sopimusta voidaan muuttaa vain osapuolten kirjallisella sopimuksella.

Vuokrasopimuksesta mahdollisesti johtuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan neuvotteluteitse. Mikäli tässä ei onnistuta, käytetään riidan oikeuspaikkana Varsinais- Suomen käräjäoikeutta. Tähän sopimukseen sovelletaan sopimusehtojen lisäksi lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (LHVL) (482/95) muutoksineen.

Allekirjoitukset

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samanlaista kappaletta, yksi (1) Vuokranantajalle ja yksi (1) Vuokralaiselle.

Turussa . päivänä helmikuuta 2022.

Turun kaupunki, Tilapalvelut

vs. tilapalvelujohtaja

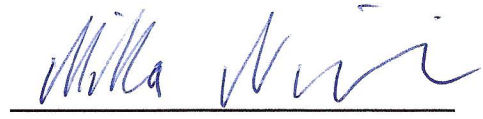
Leevi Luoto

Suomen Taiteilijaseuran Ateljeesäätiö sr

HELSINGISSÄ 21. PÄIVÄNÄ HELMIKUUTA 2022.



MINNA
KURJENLUOMA
HALLITUKSEN PJ.

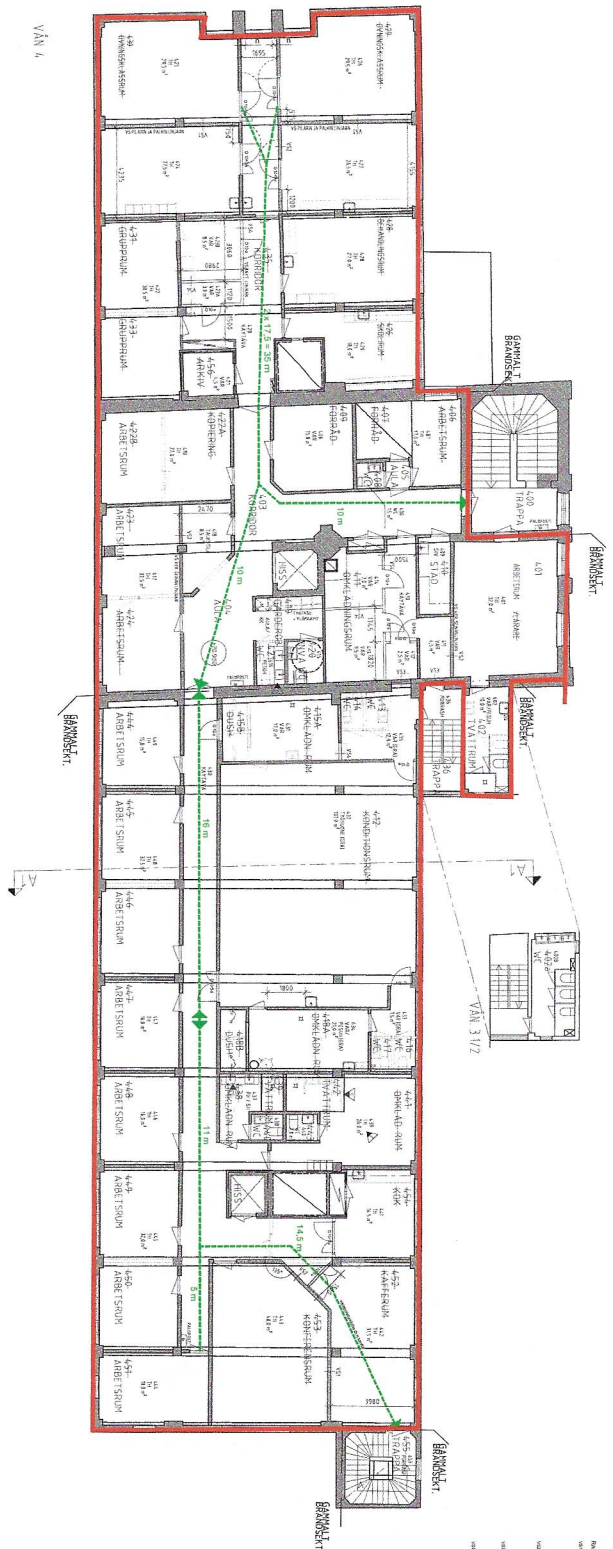


MILLA NUMMIKOSKI
ASIAMIES

Liitteet:

1. Pohjapiirustus päivitetyn tilamuutoksin
2. Huonekortit
3. Vastuunjakotaulukko
4. Liitekartta luvanvaraisista kiinnityskohdista

M.N.
M.E.



- INDENTIFISIKASJÓN**
- 1. Húsið er skilgreint og skilgreint í skilgreiningu.
 - 2. Húsið er skilgreint og skilgreint í skilgreiningu.
 - 3. Húsið er skilgreint og skilgreint í skilgreiningu.
 - 4. Húsið er skilgreint og skilgreint í skilgreiningu.
 - 5. Húsið er skilgreint og skilgreint í skilgreiningu.
 - 6. Húsið er skilgreint og skilgreint í skilgreiningu.
 - 7. Húsið er skilgreint og skilgreint í skilgreiningu.
 - 8. Húsið er skilgreint og skilgreint í skilgreiningu.
 - 9. Húsið er skilgreint og skilgreint í skilgreiningu.
 - 10. Húsið er skilgreint og skilgreint í skilgreiningu.

NO.	SKILGREINGINGU	SKILGREINGINGU	SKILGREINGINGU
1	1. Húsið er skilgreint og skilgreint í skilgreiningu.	1. Húsið er skilgreint og skilgreint í skilgreiningu.	1. Húsið er skilgreint og skilgreint í skilgreiningu.
2	2. Húsið er skilgreint og skilgreint í skilgreiningu.	2. Húsið er skilgreint og skilgreint í skilgreiningu.	2. Húsið er skilgreint og skilgreint í skilgreiningu.
3	3. Húsið er skilgreint og skilgreint í skilgreiningu.	3. Húsið er skilgreint og skilgreint í skilgreiningu.	3. Húsið er skilgreint og skilgreint í skilgreiningu.
4	4. Húsið er skilgreint og skilgreint í skilgreiningu.	4. Húsið er skilgreint og skilgreint í skilgreiningu.	4. Húsið er skilgreint og skilgreint í skilgreiningu.
5	5. Húsið er skilgreint og skilgreint í skilgreiningu.	5. Húsið er skilgreint og skilgreint í skilgreiningu.	5. Húsið er skilgreint og skilgreint í skilgreiningu.
6	6. Húsið er skilgreint og skilgreint í skilgreiningu.	6. Húsið er skilgreint og skilgreint í skilgreiningu.	6. Húsið er skilgreint og skilgreint í skilgreiningu.
7	7. Húsið er skilgreint og skilgreint í skilgreiningu.	7. Húsið er skilgreint og skilgreint í skilgreiningu.	7. Húsið er skilgreint og skilgreint í skilgreiningu.
8	8. Húsið er skilgreint og skilgreint í skilgreiningu.	8. Húsið er skilgreint og skilgreint í skilgreiningu.	8. Húsið er skilgreint og skilgreint í skilgreiningu.
9	9. Húsið er skilgreint og skilgreint í skilgreiningu.	9. Húsið er skilgreint og skilgreint í skilgreiningu.	9. Húsið er skilgreint og skilgreint í skilgreiningu.
10	10. Húsið er skilgreint og skilgreint í skilgreiningu.	10. Húsið er skilgreint og skilgreint í skilgreiningu.	10. Húsið er skilgreint og skilgreint í skilgreiningu.

SIGGE ARIKJEHJÓTT

103-004 C

M.N.
M.K.

3. KRS	Aiempi käyttötarkoitus	Uusi käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Toimenpiteet
300	Trappa	PORRASHUONE		Nykyiset pinnat huolletaan tarvittaessa.
301	Korridor	KÄYTÄVÄ		Pintojen puhdistus, maalaus ja ja korjaus tarvittaessa.
302	Klassrum	TYÖHUONE	27,5	Osa tilasta erotetaan varastoksi 302B uudella väliseinällä. Valaisinten nosto ja sähkömuutokset sähkösuunn. mukaan. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa.
302B	Klassrum	VARASTO	15	Oviaukko tilaan 308 suljetaan ja levytetään (huom. palo-osastointi), tasoitus ja maalaus viereisten seinien sävyyn. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa.
303	Dataklass	VARASTO	7	Laiseinän purku tai levytys muun seinän tasoon, tasoitus ja maalaus viereisten seinien sävyyn. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa.
304	Dataklass	VARASTO	8,5	Laiseinän purku tai levytys muun seinän tasoon, tasoitus ja maalaus viereisten seinien sävyyn. Oviaukko tilaan 325 suljetaan ja levytetään, tasoitus ja maalaus viereisten seinien sävyyn. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa.
305	Dataklass	VARASTO	8,5	Laiseinän purku tai levytys muun seinän tasoon, tasoitus ja maalaus viereisten seinien sävyyn. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa.
306	Siivous	PESUHUONE		Seinäsekoittajalla varustettu vesipiste, 2-altainen RST-allaspöytä leveys n. 1700 mm, reunaprofiili korotettu, taustalla roiskeuoja min. 100 mm. Metallijalat. Viemäröintiin liitetään sakanerotuskaivo/kerääjä, esim. TalolVI. Allastason takana pinta tasoitetaan ja taakse asennetaan harmaa muovimatto lattiasta alkaen, korkeus vuoden leveys, max. 2000 mm. Ks. erillinen LVI-suunnitelma. Hyllyt säilytetään.
307	WC	WC		Kalusteiden kunto tarkistetaan ja korjataan/uusitaan tarvittaessa. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa.
308	Förråd	KÄYTÄVÄ		Oviaukko tilaan 302B suljetaan ja levytetään (huom. palo-osastointi), tasoitus ja maalaus viereisten seinien sävyyn. Pintojen puhdistus, maalaus ja ja korjaus tarvittaessa. Valaisinten nosto ja sähkömuutokset sähkösuunn. mukaan.
309	Förråd	VARASTO	8,5	Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa. Valaisinten nosto ja sähkömuutokset sähkösuunn. mukaan.
310	Förråd	VARASTO	4,5	Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa. Valaisinten nosto ja sähkömuutokset sähkösuunn. mukaan.
311	Förråd	VARASTO	4,5	Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa. Valaisinten nosto ja sähkömuutokset sähkösuunn. mukaan.
312	Förråd	VARASTO	9,5	Uusi oviaukko käytävälle 301 (huom. palo-osastointi). Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa. Valaisinten nosto ja sähkömuutokset sähkösuunn. mukaan.
313	Sömnadsteknik	TYÖHUONE	42,5	Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa. Valaisinten nosto ja sähkömuutokset sähkösuunn. mukaan.
313B	Sömnadsteknik	VARASTO	8	Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa. Valaisinten nosto ja sähkömuutokset sähkösuunn. mukaan.
314	Sömnadsteknik	VARASTO	5,5	Vesipiste poistetaan, vesiliitännät tulpataan. Ks. erillinen LVI-suunnitelma. Oviaukko tilaan 315 suljetaan ja levytetään, tasoitus ja maalaus viereisten seinien sävyyn. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa. Valaisinten nosto ja sähkömuutokset sähkösuunn. mukaan.
315	Pressing	TYÖHUONE	29	Oviaukot tiloihin 314 ja 317 suljetaan levyttämällä, tasoitus ja maalaus viereisten seinien sävyyn. Lavuaari vaihdetaan teräsaltaaksi, roiskeuoja min. 100 mm. Viemäröintiin liitetään sakanerotuskaivo/kerääjä, esim. TalolVI. Altaan taakse jätetään laatoitus. Ks. erillinen LVI-suunnitelma. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa. Valaisinten nosto ja sähkömuutokset sähkösuunn. mukaan.
316	Studerandes arbetsplatser	KÄYTÄVÄ		Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa. Valaisinten nosto ja sähkömuutokset sähkösuunn. mukaan.
317	Sömnadsateljé	TYÖHUONE	25	Laiseinän purku/levytys, tasoitus ja maalaus viereisten seinien sävyyn. Oviaukko tilaan 315 suljetaan levyttämällä, tasoitus ja maalaus viereisten seinien sävyyn. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa. Valaisinten nosto ja sähkömuutokset sähkösuunn. mukaan.
318	Sömnadsateljé	TYÖHUONE	27	Laiseinän purku/levytys, tasoitus ja maalaus viereisten seinien sävyyn. Uusi oviaukko. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa. Valaisinten nosto ja sähkömuutokset sähkösuunn. mukaan.

319	Produktplanering	TYÖHUONE	27	Uudet väliseinärakenteet. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa. Valaisinten nosto ja sähkömuutokset sähkösuunn. mukaan.
320	Produktplanering	TYÖHUONE	29	Uudet väliseinärakenteet. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa. Valaisinten nosto ja sähkömuutokset sähkösuunn. mukaan.
321	Klassrum	TYÖHUONE	29	Uudet väliseinärakenteet. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa. Valaisinten nosto ja sähkömuutokset sähkösuunn. mukaan.
322	Studerandes arbetsplatser	TYÖHUONE	34	Uudet väliseinärakenteet. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa. Valaisinten nosto ja sähkömuutokset sähkösuunn. mukaan.
323	Studerandes arbetsplatser	VARASTO	7	Kipsilevyväliseinät, ei tasoiteta sisäpuolelta / koolauskohdat jätetään näkyviin. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa.
324	Trappa	PORRASHUONE		Nykyiset pinnat huolletaan tarvittaessa.
325	Garderob + wc	VARASTO	9,5	Kipsilevyväliseinät, ei tasoiteta sisäpuolelta / koolauskohdat jätetään näkyviin. Oviaukko tilaan 304 suljetaan levyttämällä, tasoitus ja maalaus viereisten seinien sävyyn. WC kalusteineen puretaan, vesiliitännät tulpataan, ks. erillinen LVI-suunnitelma. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa.
326	Studerandes arbetsplatser	VARASTO	6,5	Kipsilevyväliseinät, ei tasoiteta sisäpuolelta / koolauskohdat jätetään näkyviin. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa.
327	Korridor	KÄYTÄVÄ		Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa. Vitriini ja lasikoppi säilyvät.
328	Trappa	PORRASHUONE		Nykyiset pinnat huolletaan tarvittaessa.
329A	WC	WC		Kalusteiden kunto tarkistetaan, korjataan/uusitaan tarvittaessa. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa.
329B	WC	WC		Kalusteiden kunto tarkistetaan, korjataan/uusitaan tarvittaessa. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa.
330	Klassrum	TYÖHUONE	38	Uusi ovi, oviaukkoa levennetään. Uudet väliseinärakenteet. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa. Valaisinten nosto ja sähkömuutokset sähkösuunn. mukaan.
331	Klassrum	VARASTO	7,5	Laseinän purku/levytys, tasoitus ja maalaus viereisten seinien sävyyn. Kipsilevyväliseinät, ei tasoiteta sisäpuolelta / koolauskohdat jätetään näkyviin. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa.
332	Klassrum	VARASTO	4,5	Laseinän purku/levytys, tasoitus ja maalaus viereisten seinien sävyyn. Kipsilevyväliseinät, ei tasoiteta sisäpuolelta / koolauskohdat jätetään näkyviin. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa. Valaisinten nosto ja sähkömuutokset sähkösuunn. mukaan.
333	Klassrum	PESUHUONE	5	Laseinän purku/levytys, tasoitus ja maalaus viereisten seinien sävyyn. Vesipisteen muutos: seinäsekoittajalla varustettu vesipiste, 2-altainen RST-allaspöytä, leveys n. 1800 mm, reunaprofiili korotettu, taustalla roiskeuoja min. 100 mm. Metallijalat. Viemärointiin liitetään sakanerotuskaivo/kerääjä, esim. Talolvi. Allastason takana pinta tasoitetaan ja taakse asennetaan harmaa muovimatto lattiasta alkaen, korkeus vuoden leveys, max. 2000 mm. Ks. erillinen LVI-suunnitelma. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa.
334	Klassrum	TYÖHUONE	38	Uudet väliseinärakenteet. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa. Valaisinten nosto ja sähkömuutokset sähkösuunn. mukaan.
335	Klassrum	TYÖHUONE	38	Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa. Valaisinten nosto ja sähkömuutokset sähkösuunn. mukaan.
336	Inva-WC	Inva-WC		Kalusteiden kunto tarkistetaan, korjataan/uusitaan tarvittaessa. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa.
337	Mötesrum	TYÖHUONE	29	Keittiökaluusteet puretaan. Vesipisteen muutos: uusi teräsallas, taustalla roiskeuoja min. 100 mm. Allasviemärointiin liitetään sakanerotuskaivo/kerääjä, esim. Talolvi. Allastason takana pinta tasoitetaan ja taakse asennetaan harmaa muovimatto lattiasta alkaen, korkeus vuoden leveys, max. 2000 mm. Ks. erillinen LVI-suunnitelma. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa. Valaisinten nosto ja sähkömuutokset sähkösuunn. mukaan.
338	Arbetsrum	TYÖHUONE	20	Työhuoneen ja käytävän välisen seinän siirto, uusi ovi. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa. Valaisinten nosto ja sähkömuutokset sähkösuunn. mukaan.
339	Förråd	VARASTO	10	Uusi kipsilevyväliseinä, ei tasoiteta / koolauskohdat jätetään näkyviin. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa.
340	Förråd	VARASTO	9	Uusi oviaukko käytävälle. Uusi kipsilevyväliseinä, ei tasoiteta / koolauskohdat jätetään näkyviin. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa.

341	Arbetsrum	TYÖHUONE	15,5	Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa. Valaisinten nosto ja sähkömuutokset sähkösuunn. mukaan.
342	Trappa	PORRASHUONE		Nykyiset pinnat huolletaan tarvittaessa.
343	Vitrin	VARASTO	6	Lasiseinät levytetään sisäpuolelta, levytys maalataan ulkopuolelta käytävän sävyyn. Vaihtoehtoisesti lasiseinän purku. Mahdollistetaan hyllyjen kiinnitys seiiniin, esim. koolauksin. Vitriini laajennetaan varastoksi erottamalla osa käytävästä väliseinällä, laajennuksen puoleinen lasiseinä puretaan. Uusi väliseinä maalataan käytävän sävyyn. Pääsy pikapalopostille ja käyttö huomioitava.
344	Arbetsrum 327B + 328	TYÖHUONE	31	Väliseinän purku. Lavuaari vaihdetaan teräsaltaaksi, roiskesuoja min. 100 mm. Viemärointiin liitetään sakanerotuskaivo/kerääjä, esim. Talolvi. Ks. erillinen LVI-suunnitelma. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa. Valaisinten nosto ja sähkömuutokset sähkösuunn. mukaan.
345	Arbetsrum	TYÖHUONE	17,5	Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa. Valaisinten nosto ja sähkömuutokset sähkösuunn. mukaan.
346	Arbetsrum	TYÖHUONE	18	Lavuaari vaihdetaan teräsaltaaksi, roiskesuoja min. 100 mm. Viemärointiin liitetään sakanerotuskaivo/kerääjä, esim. Talolvi. Ks. erillinen LVI-suunnitelma. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa. Valaisinten nosto ja sähkömuutokset sähkösuunn. mukaan.
347	Arbetsrum	TYÖHUONE	17,5	Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa. Valaisinten nosto ja sähkömuutokset sähkösuunn. mukaan.
348	Arbetsrum	TYÖHUONE	17,5	Lavuaari vaihdetaan teräsaltaaksi, roiskesuoja min. 100 mm. Viemärointiin liitetään sakanerotuskaivo/kerääjä, esim. Talolvi. Ks. erillinen LVI-suunnitelma. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa. Valaisinten nosto ja sähkömuutokset sähkösuunn. mukaan.
349	Arbetsrum 324 + 325A	TYÖHUONE	34,5	Uusi ovi, oviaukkoa levennetään. Väliseinän purku. Lavuaari vaihdetaan teräsaltaaksi, roiskesuoja min. 100 mm. Viemärointiin liitetään sakanerotuskaivo/kerääjä, esim. Talolvi. Ks. erillinen LVI-suunnitelma. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa. Valaisinten nosto ja sähkömuutokset sähkösuunn. mukaan.
				Kaikissa työhuoneissa valaisinten noston lisäksi varmistettava vapaat työskentelyseinät tarvittaessa siirtämällä tuloilman pääte-elimet ja sähkövedot
4. KRS	Aiempi käyttötarkoitus	Uusi käyttötarkoitus	Pinta-ala m²	Toimenpiteet
400	Trappa	PORRASHUONE		Nykyiset pinnat huolletaan tarvittaessa.
401	Arbetsrum	TYÖHUONE	32	Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa. Poistetaan taulut ym. telineet, jäljet paikataan. Erotetaan uudella väliseinällä varasto 411. Sähkö- ja datakaapeliin siirto/poisto, valaisinten nosto ja sähkömuutokset sähkösuunn. mukaan.
402	Tvättrum	VARASTO/PESUHUONE	10	Huoneen 401 varasto/pesuhuone. Tila puhdistetaan, kalusteiden kunto tarkistetaan, korjataan/uusitaan tarvittaessa. Lavuaari vaihdetaan teräsaltaaksi, roiskesuoja min. 100 mm, viemärointiin liitetään sakanerotuskaivo/kerääjä, esim. Talolvi. Toinen altaista, WC-istumista ja wc-eriöistä poistetaan, käyttämättä jäävät viemärit ja vesiliitännät tulpataan. Ks. erillinen LVI-suunnitelma.
402B	WC	WC		Pintojen puhdistus, maalaus ja ja korjaus tarvittaessa. Kalusteiden kunto tarkistetaan, korjataan/uusitaan tarvittaessa.
403	Korridor	KÄYTTÄVÄ		Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa.
404	Aula	AULA		Syvennykseen työtaso, kork. 900 mm, syvyys sivuseinän mukaan / 600 mm: korkeapainelaminointu vaneri/lki-työtaso, paksuus n. 30 mm, kannatus hyllykannakkein seiiniin, väri tumma harmaa. Näkyvä reuna hiotaan (vaneri) tai nauhoitetaan. Työtason alle sijoitetaan jääkaappi/-kaapit ent. keittiöstä 454, tai uusi korkea jääkaappi, alle vuotokaukalo. Työtason yläpuolelle asennetaan yläkaapit ent. keittiöstä 454 tai vastaavat, alapuolelle laatikosto ent. keittiöstä 454. Sähköliitännät sähkösuunnitelman mukaan. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa.
405	Aula	AULA		Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa.
406	WC	WC		Kalusteiden kunto tarkistetaan, korjataan/uusitaan tarvittaessa. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa.

407	Arbetsrum	TYÖHUONE	17	Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa. Valaisinten nosto ja sähkömuutokset sähkösuunn. mukaan. Laskettu alakatto puretaan sprinklerien poiston yhteydessä.
408	Förråd	VARASTO	15	Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa. Seinähyllyt säilytetään.
409	Städ	SIIVOUS		Kalusteiden kunto tarkistetaan, korjataan/uusitaan tarvittaessa. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa.
410	Omklädningsrum	KÄYTÄVÄ		Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa. Valaisinten nosto ja sähkömuutokset sähkösuunn. mukaan.
411	Arbetsrum	VARASTO	4,5	Erotetaan työhuoneesta 402. Uusi oviaukko käytävään 410. Sähkö- ja datakaapeliin siirto/poisto sähkösuunnitelman mukaan. Kipsilevyväliseinät, ei tasoiteta sisäpuolelta / koolauskohdat jätetään näkyviin. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa.
412	Omklädningsrum	VARASTO	2,5	Ovi tilaan 435 suljetaan ja levytetään, maalataan viereisten seinien sävyyn. Kipsilevyväliseinät, ei tasoiteta sisäpuolelta / koolauskohdat jätetään näkyviin. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa.
413	Omklädningsrum	VARASTO	9,5	Kipsilevyväliseinät, ei tasoiteta sisäpuolelta / koolauskohdat jätetään näkyviin. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa.
414	Omklädningsrum	VARASTO	7	Kipsilevyväliseinät, ei tasoiteta sisäpuolelta / koolauskohdat jätetään näkyviin. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa.
415	Inva-WC	INVA-WC		Kalusteiden kunto tarkistetaan, korjataan/uusitaan tarvittaessa. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa.
416	WC	PESUHUONE		Ovi ja väliseinä poistetaan. WC-istuim poistetaan ja viemärointi tulpataan. Vesipisteen muutos: seinäsekoittajalla varustettu vesipiste, 2-altainen RST-allaspyötä, leveys n. 1800 mm, reunaprofiili korotettu, taustalla roiskesuoja min. 100 mm. Metalliljalat. Viemärointiin liitetään sakanerotuskaivo/kerääjä, esim. TaloLVI. Tilassa oleva laatoitus huolletaan tarvittaessa. Ks. erillinen LVI-suunnitelma.
417	Arbetsrum	TYÖHUONE	32,5	Laiseinän purku/levytys, tasointu ja maalaus viereisten seinien sävyyn. Väliseinän purku. Valaisinten nosto ja sähkömuutokset sähkösuunn. mukaan. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa.
418	Arbetsrum	TAUKOTILA		Laiseinän purku. Uusi väliseinä taukotilan ja työhuoneen 417 välille, maalaus viereisten seinien sävyyn. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa.
419	Kopiering + arbetsrum	TYÖHUONE	27	Väliseinä puretaan. ATK-kaapin purku/siirto julkiseen tilaan jos mahdollista. Hyllyt puretaan (siirretään tilaan 421). Valaisinten nosto ja sähkömuutokset sähkösuunn. mukaan. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa.
420	Korridor + övningssrum	KÄYTÄVÄ		Tilasta erotetaan uudet varastot 423A ja 423B. Väliseinien tasointu ja maalaus viereisten seinien sävyyn. Ent. tilan 429 erillisvalaisimet ja happi/ilma-liitännät poistetaan, käytävälle jäävän lavuaarin vaihto teräsaltaaksi, seinälaatoitus säilytetään. Varustetaan sakanerotuskaivolla/kerääjällä, esim. TaloLVI. Peiliakaappi poistetaan. Valaisinten nosto ja sähkömuutokset sähkösuunn. mukaan. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa.
421	Arkiv	VARASTO	4,5	Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa. Lisätään hyllyjä tilasta 419 (ent. 422A).
422	Grupprum	TYÖHUONE	30,5	Väliseinän purku, ilmanvaihdon muutos (ks. erillinen LVI-suunnitelma). Ovi käytävälle (uusi varasto) suljetaan ja levytetään, maalaus viereisten seinien sävyyn. Valaisinten nosto ja sähkömuutokset sähkösuunn. mukaan. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa.
423A	Korridor	VARASTO	3	Kipsilevyväliseinät, ei tasoiteta sisäpuolelta / koolauskohdat jätetään näkyviin. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa.
423B	Korridor	VARASTO	8,5	Kipsilevyväliseinät, ei tasoiteta sisäpuolelta / koolauskohdat jätetään näkyviin. Ovi työhuoneeseen 424 suljetaan ja levytetään, maalaus viereisten seinien sävyyn. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa.
424	Övningssrum	TYÖHUONE	27,5	Uusi väliseinä ja ovi, kiinteät kalusteet poistetaan, erillisvalaisimet ja happi/ilma-liitännät poistetaan. Lavuaarin vaihto teräsaltaaksi, laatoitus jätetään. Varustetaan sakanerotuskaivolla/erottimella, esim. TaloLVI. Peiliakaappi poistetaan. Valaisinten nosto ja sähkömuutokset sähkösuunn. mukaan. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa.
425	Övningssrum	TYÖHUONE	29,5	Uusi väliseinä ja ovi. Valaisinten nosto ja sähkömuutokset sähkösuunn. mukaan. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa.


M.N.
M.K.

426	Övningklassrum	TYÖHUONE	29,5	Uusi väliseinä ja ovi. Valaisinten nosto ja sähkömuutokset sähkösuunn. mukaan. Pintojen puhdistus, maalaus ja ja korjaus tarvittaessa.
427	Övningklassrum	TYÖHUONE	26,5	Uusi väliseinä ja ovi, kiinteät kalusteet poistetaan. Vesipisteen vaihto seinäsekoittajaksi ja teräsaltaaksi, roiskesuoja min. 100 mm. Varustetaan sakanerotuskaivolla/kerääjällä, esim. TalolVI. Valaisinten nosto ja sähkömuutokset sähkösuunn. mukaan. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa.
428	Behandlingsrum	TYÖHUONE	27	Kiinteät kalusteet poistetaan. Lavuaarin vaihto teräsaltaaksi, roiskesuoja min. 100 mm. Varustetaan sakanerotuskaivolla/kerääjällä, esim. TalolVI. Valaisinten nosto ja sähkömuutokset sähkösuunn. mukaan. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa.
429	Työhuone	TYÖHUONE	18	Kiinteät kalusteet poistetaan. Allaspöytä vaihdetaan seinäaltaaksi (teräs), roiskesuoja min. 100 mm. Varustetaan sakanerotuskaivolla/kerääjällä, esim. TalolVI. Altaan taakse jätetään laatoitus. Muutoin tilan seinälaatoitus poistetaan, seinät tasoitetaan ja maalataan muiden seinien sävyyn. Valaisinten nosto ja sähkömuutokset sähkösuunn. mukaan. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa.
430	Käytävä	KÄYTÄVÄ		Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa.
431	Omklädningsrum	VARASTO	17	Tila yhdistetään suihkuhuoneeseen 415B, väliseinä puretaan. Uusi ovi käytävään 430. Suihkut ja lavauari poistetaan ja viemäröinti ja vesiliitännät tulpataan, ks. erillinen LVI-suunnitelma. Ovet tiloihin 432 ja 435 suljetaan ja levytetään, maalaus viereisten seinien sävyyn. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa.
432	Konditionsrum	TYÖHUONE (Graafikot)	107	Peilit poistetaan. Ovi tilaan 431 suljetaan ja levytetään, tasointu ja maalaus viereisten seinien sävyyn. Uusi väliseinä ja ovi työtilan ja varastojen 433 ja 435 välille. Valaisinten nosto ja sähkömuutokset sähkösuunn. mukaan. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa.
433	WC:t	VARASTO (Graafikot)	7,5	WC-kalusteet poistetaan, vesiliitännät ja viemäröinti tulpataan (ks. erillinen LVI-suunnitelma), pinnat tasoitetaan ja maalataan viereisten seinien sävyyn. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa.
434	Omklädningsrum	VAR/PESUH (Graafikot)	21	Yhdistetään tilaan 418B. Suihkujen väliseinä puretaan. Toinen lavaaareista poistetaan, toisen vaihto teräksiseksi. Varustetaan sakanerotuskaivolla/kerääjällä, esim. TalolVI. Ks. erillinen LVI-suunnitelma. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa.
435	WC	VARASTO (Graafikot)	12	WC-tilat ja kalusteet puretaan. Viemäröinti ja vesiliitännät tulpataan. Ks. erillinen LVI-suunnitelma. Ovet tiloihin 412 ja 431 suljetaan ja levytetään, maalataan viereisten seinien sävyyn. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa.
436	Trappa	PORRASHUONE		Nykyiset pinnat huolletaan tarvittaessa.
437	Omklädningsrum	PESUHUONE		Vesipisteen muutos: seinäsekoittajalla varustettu vesipiste, 2-altainen RST-allaspöytä leveys 1800 mm (tai siirretään pöytä tilasta 429, ent. 426), reunaprofiili korotettu, taustalla roiskesuoja min. 100 mm. Metallialat. Allasviemäröintiin liitetään sakanerotuskaivo/kerääjä, esim. TalolVI. Allastason takana pinta tasoitetaan ja taakse asennetaan harmaa muovimatto lattiasta alkaen, korkeus vuodan leveys, max. 2000 mm, tai olevaa laatoitusta jatketaan seinän leveydelle. Ks. erillinen LVI-suunnitelma. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa. Suihku säilytetään. Pesuhuoneen ja käytävän väliseen oveen asennetaan lukko WC-väentönupilla.
438	WC	WC		Kalusteiden kunto tarkistetaan, korjataan/uusitaan tarvittaessa. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa.
439	Omklädningsrum	TYÖHUONE	31 (21+10)	Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa. Valaisinten nosto ja sähkömuutokset sähkösuunn. mukaan. Työhuoneeseen liittyvästä pesutilasta poistetaan toinen lavauari, toisen vaihto teräsaltaaksi, viemäröintiin liitetään sakanerotuskaivo/kerääjä, esim. TalolVI. Ks. erillinen LVI-suunnitelma.
440	WC	WC		Kalusteiden kunto tarkistetaan, korjataan/uusitaan tarvittaessa. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa.
441	Kök	TYÖHUONE	14,5	Rakennetaan uusi väliseinä ja ovi työhuoneen ja käytävän välille. Ovi tilaan 442 suljetaan ja levytetään, maalaus viereisten seinien sävyyn. Keittiökalusteet puretaan. Vesipisteen muutos: uusi teräsallas, taustalla roiskesuoja min. 100 mm. Allasviemäröintiin liitetään sakanerotuskaivo/kerääjä, esim. TalolVI. Allastason takana pinta tasoitetaan ja taakse asennetaan harmaa muovimatto lattiasta alkaen, korkeus vuodan leveys, max. 2000 mm. Ks. erillinen LVI-suunnitelma. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa. Valaisinten nosto ja sähkömuutokset sähkösuunn. mukaan.
442	Kafferum	TYÖHUONE	31,5	Uusi väliseinä, maalaus viereisten seinien sävyyn. Seinävalaisimet poistetaan. Uusi väliseinä ja ovi työhuoneen ja käytävän välille: poistumistieovi, jossa käyttöluokon lisäksi rikkottavalla muovikuvulla rajoitettu avausmekanismi. Ovi tilaan 442 suljetaan ja levytetään, maalaus viereisten seinien sävyyn. Valaisinten nosto ja sähkömuutokset sähkösuunn. mukaan. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa.

M.N.
M.K.

443	Konferensrum	TYÖHUONE	40	Uusi väliseinä, maalaus viereisten seinien sävyyn. Valaisinten nosto ja sähkömuutokset sähkösuunn. mukaan. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa.
444	Arbetsrum	TYÖHUONE	18	Valaisinten nosto ja sähkömuutokset sähkösuunn. mukaan. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa.
445	Arbetsrum	TYÖHUONE	32	Väliseinän purku. Valaisinten nosto ja sähkömuutokset sähkösuunn. mukaan. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa.
446	Arbetsrum	TYÖHUONE	16	Valaisinten nosto ja sähkömuutokset sähkösuunn. mukaan. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa.
447	Arbetsrum	TYÖHUONE	16	Valaisinten nosto ja sähkömuutokset sähkösuunn. mukaan. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa.
448	Arbetsrum	TYÖHUONE	32,5	Väliseinän purku. Valaisinten nosto ja sähkömuutokset sähkösuunn. mukaan. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa.
449	Arbetsrum	TYÖHUONE	15	Väliseinän purku. Valaisinten nosto ja sähkömuutokset sähkösuunn. mukaan. Pintojen puhdistus, maalaus ja korjaus tarvittaessa.
				Kaikissa työhuoneissa valaisinten noston lisäksi varmistettava vapaat työskentelyseinät tarvittaessa siirtämällä tuloilman pääte-elimet ja sähkövedot


MINNA KURJENLUOMA
HALLITUKSEN Pj.



MILLA NUMMIKOSKI
ASIAMIES


TURUN KAUPUNKI

Rettig tupakkatehdas - Ateljeesäitiö 3-4 kerros
KUNNOSSAPITO-, HOITO- JA PERUSKORJAUSVASTUIDEN JAKO**K= vuokralainen****V= Vuokranantaja**

Peruskorjauksen, kunnosspidon ja huollon kustannusten jaossa noudatetaan vuokrasopimuksessa sovittua jakoa. Tämä taulukko kuvaa vastuunjako (=taho joka vastaa korjausten tms. tilaamisesta) osapuolten kesken.

Kohde	huolto	kunnossapito	peruskorjaus
Ulkoalueet ja -varusteet	V	V	V
Ulkovaippa			
julkisivut	V	V	V
vesikatto	V	V	V
ulko-ovet ja ikkunat	V	V	V
Sisärakenteet (seinä-,katto ja lattiapinnat)	K	V	V
Kiintokalusteet	V	V	V
Irtokalusteet	K	K	K
LVISA- laitteet			
Kiinteät lämmityslaitteet	V	V	V
Vesi- ja viemärlaitteet	V	V	V
Ilmanvaihtolaitteet	V	V	V
Kiinteistön sähkö- ja heikkovirtalaitteistot	V	V	V
Lukitukset	V	V	V
Varastotilojen lukitukset	K	K	K
Sähköiset lukitukset	V	V	V
Toiminnalliset muutostyöt	V	V	V
Viranomaisvaatimuksista johtuvat muutostyöt	V	V	V


MINNA KURJENLUOMA
HALLITUKSEN PJ.


MILLA NUMMIKOSKI
ASIAMIES

