

Vuokranantaja	Turun Satama Oy Juhana Herttuan puistokatu 21, 20100 Turku Y-tunnus: 2322326-6
Vuokralainen	Turun kaupunki, Tilapalvelut osoite: Linnankatu 90 E, 20100 Turku Y-tunnus: 0204819-8
Vuokrauskohte	<p>Vuokran kohteena on osoitteessa Linnankatu 90, Turku sijaitsevat tilat, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 1356 m² ("Vuokrauskohte"):</p> <p>2. kerroksen toimistotilat oheistiloineen 1339 m². (liite 1.) 3. kerroksen arkistotila 17 m². (liite 2.)</p> <p>Vuokrauskohte on yksilöity punaisella ja yhteiskäytössä olevat tilat vihreällä liitteinä olevissa pohjapiirustuksissa.</p> <p>Vuokraan sisältyy oikeus kahden autotallipaikan käytöstä, liite 3. Vuokranottaja on asennuttanut autotallipaikkoihin sähköauton latausasemat, joiden sähkönkulutus laskutetaan mittauksen mukaan.</p> <p>Tämä vuokrasopimus korvaa aiemman 10.11.2015 alkaneen osapuolten välisen vuokrasopimuksen nro 15/05 siihen mahdollisesti myöhemmin tehtyine muutoksineen ja lisäyksineen.</p> <p>Vuokrauskohte remontoidaan vuoden 2024 aikana vuokranantajan ja vuokralaisen yhdessä sopimalla tavalla. Aiempi osapuolten välinen sopimus on voimassa 31.12.2024 asti. Vuokratilaan tehtävistä muutoksista on sovittu osapuolten kesken ja vuokranantaja sitoutuu toteuttamaan tilamuutokset <u>liitteen 6</u> mukaisesti vuoden 2024 aikana, ellei osapuolten kesken sovita muuta kirjallisesti. Selvyyden vuoksi todettakoon, ettei vuokralaisella ole vuokranmaksuvelvollisuutta remontin ajalta, siltä osin kuin remontti vaikuttaa tilan käyttöön.</p>

Vuokrauskohteen käyttötarkoitus

Vuokrauskohteen käyttötarkoitus: Toimistotilat

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan käyttötarkoitusta ja harjoittamaan ainoastaan yllä määriteltä toimintaa.

Vuokralainen on velvollinen antamaan vuokranantajan asettamassa kohtuullisessa määräajassa vuokranantajalle tämän pyytämät tarpeelliset tiedot harjoitetun toiminnan ja muiden edellä mainittujen seikkojen tarkastamiseksi.

Vuokrauskohteessa ei saa käsitellä eikä varastoida vaaralliseksi luokiteltuja aineita. Jos vuokranantaja arvioi säilytetyn tavarain voivan olla haitaksi ihmisille tai kiinteistölle, on vuokralainen velvollinen poistamaan välittömästi kyseisen tavarain vuokraamastaan tilasta. Vuokralainen ei saa muuttaa tilojen käyttötarkoitusta ilman vuokranantajan kirjallista etukäteislupaa.

Vuokra-aika	Vuokra-aika alkaa 1.1.2025. Vuokrasuhde on voimassa toistaiseksi.
Irtisanomisaika	Irtisanomisaika on puolin ja toisin kuusi (6) kuukautta. Vuokrasuhde päättyy irtisanomiskuukautta seuraavan kuudennen (6) kalenterikuukauden lopussa.
Vuokran määrä ja maksu	Vuokran määrä on 20 340 euroa kuukaudessa. Vuokran määrään lisätään kulloinkin voimassa olevan arvonlisäveron määrä.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään Vuokrauskohdetta arvonlisäverolain 30 §:ssä tarkoitetulla tavalla jatkuvasti arvonlisäveron vähennykseen tai palautukseen oikeuttavaan käyttötarkoitukseen. Vuokralainen on velvollinen korvaamaan viivästysseuraamuksineen vuokranantajalle koituvat vahingot ja välittömät ja välilliset kustannukset, jotka aiheutuvat siitä, että vuokralainen käyttää vuokraamaansa tilaa muuhun kuin arvonlisäveron vähennykseen tai palautukseen oikeuttavaan käyttötarkoitukseen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokran määrä ei perustu Vuokrauskohteen tarkkaan pinta-alaan, koska pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu.

Vuokran määrään sisältyy lämmitys ja jäähdytys sekä tavanomainen toimistojätehuolto.

Vuokranantaja hoitaa laskituksen verkkolaskuna. Muista laskutustavoista vuokranantaja on oikeutettu perimään laskutuslisän vuokranantajan kulloisestikin hinnaston mukaisesti.

Vuokra suoritetaan kuukausittain vuokranantajan laskun mukaan. Laskun eräpäivä on kunkin kuukauden ensimmäinen (1.) päivä. Viivästyskorkoa peritään korkolain sallima enimmäismäärä. Viivästyneiden maksujen perinnästä huolehtii Turun Satama Oy:n perintäkumppani. Vuokralainen on velvollinen maksamaan perintäkumppanin hinnaston mukaiset perintäkulut.

Vuokran määrä sidotaan elinkustannusindeksiin. Indeksitarkistus tehdään kerran vuodessa siten, että edellä mainittu vuokra on perusvuokra, perusindeksinä lokakuun 2023 indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin vuoden lokakuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan kulloinkin seuraavan tammikuun alusta lukien vuokranantajan kirjallisen ilmoituksen perusteella. Ensimmäinen vuokrantarkistus tehdään tammikuussa 2026. Laskevaa indeksiä ei huomioida vuokran määritykseen.

Vakuus Todetaan, että vakuutta ei aseteta.

Edelleenluovutus

Vuokralaisella ei ole oikeutta osaksikaan siirtää tätä vuokrasopimusta, osaksikaan alivuokrata tai edelleenvuokrata Vuokrauskohdetta ilman vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista lupaa. Vuokralainen ei saa osaksikaan luovuttaa tiloja kolmannelle osapuolelle edes veloituksetta ilman vuokranantajan kirjallista lupaa. Siirtokielto koskee myös vuokraoikeuden siirtoa liikkeen luovutuksen yhteydessä.

Vuokrasopimuksen päätyminen

Sopimuksen päättymispäivänä Vuokrauskohteen kaikki avaimet luovutetaan vuokranantajan edustajalle ilman eri korvausta. Vuokrauskohde on sopimuksen päätyttyä luovutettava vuokranantajalle vastaavassa kunnossa kuin se oli sopimusta tehtäessä, luonnollinen kuluminen huomioiden. Vuokralaisen tulee tyhjentää ja siivota Vuokrauskohde vuokrasuhteen viimeisen voimassaolopäivän

loppuun mennessä. Sopimuskauden päättymisen jälkeen vuokranantajalla on oikeus tyhjentää Vuokrauskohteeseen realisoimalla sinne jäänyt omaisuus parhaaksi katsomallaan tavalla. Toimenpiteen aiheuttamat kulut ja kuljetuskustannukset peritään täysimääräisinä vuokralaiselta.

Muut ehdot

- 1 Vuokrauskohteeseen luovutetaan vuokralaiselle siinä kunnossa, kuin se on sopimuksen alkaessa.
- 2 Todetaan, että kolmannen kerroksen tilat ovat arkistoa (tila 310) lukuun ottamatta vuokrattu kolmannelle osapuolelle. Vuokranantaja sitoutuu järjestämään vuokralaiselle vapaan kulkuoikeuden ko. arkistotilaan.
- 3 Vuokranantaja pyrkii mahdollisuuksiensa mukaan tarjoamaan vuokralaiselle parkkipaikkoja Vuokrauskohteen läheisyydestä ilman eri korvausta. Sopimuksen alkaessa vuokranantaja osoittaa vuokralaisen käyttöön parkkipaikkoja, jotka on osoitettu liitteenä 5 olevassa aluepiirustuksessa.

Vuokranantajan tarjoamien parkkipaikkojen määrä tulee suurella todennäköisyydellä vähenemään matkustajasataman muutosten myötä. Vuokranantajalla on oikeus vähentää tai poistaa kokonaan vuokralaisen käyttöön ilman eri korvausta osoitetut parkkipaikat. Parkkipaikkojen vähentäminen tai poistaminen ei vaikuta vuokran määrään.

Vuokralaisella on mahdollisuus ostaa käyttöönsä maksullisia pysäköintilupia Vuokrauskohteen läheisyydestä.
- 4 Vuokralainen suorittaa korvauksen käyttämästään sähköstä ja vedestä mittaus-ten perusteella vuokranantajan kulloisenkin hinnaston mukaisesti. Mikäli sähkön ja/tai veden kulutusta ei voida mitata, sovitaan korvauksesta erikseen.

Todetaan, että sopimuksen tekohetkellä vedenkulutusta ei pystytä mittaamaan Vuokrauskohteessa. Vuonna 2025 kiinteä korvaus veden käytöstä on 120 euroa kuukaudessa + alv. Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vesimaksun suuruutta vuosittain kustannusten muutosta vastaavasti.
- 5 Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokrauskohteen siistinä ja sellaisessa kunnossa, ettei siitä aiheudu haittaa toisille vuokralaisille, kiinteistöä käyttäville, vuokranantajalle tai itse kiinteistölle. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan toiminnassaan syntyneiden ongelma- ja muiden kuin tavanmukaisten jätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta jätelain ja viranomaisten sen nojalla antamien määräysten edellyttämällä tavalla.

Lastaus- ja ulkoalueet tulee pitää vapaina eikä niitä saa käyttää tavaransäilytystiloina. Vuokralaisen tulee välittömästi siirtää saapuvat tavaransa omiin tiloihinsa. Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle lastaus- ja ulkoalueille tai rakennuksen yleisille alueilla jättämiensä roskien ja tavaroiden hävittämisestä ja siivoamisesta aiheutuneet kustannukset täysimääräisesti.
- 6 Vuokralainen on oikeutettu tekemään Vuokrauskohteessa rakenteellisia muutoksia vain vuokranantajan etukäteen antaman kirjallisen suostumuksen nojalla. Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta tekemistään muutostöistä, mikäli niiden korvaamisesta ei ole nimenomaisesti sovittu.

Vuokralainen vastaa Vuokrauskohteeseen asentamiensa laitteiden ja rakennelmien kunnosta ja kunnossapidosta.

Vuokralainen ei saa kiinnittää mainoksia tms. talon seiniin, ikkunoihin, eikä muihin paikkoihin ilman vuokranantajan kirjallista lupaa. Mahdollisiin vuokralaisen toteuttamiin muutostöihin liittyen viranomaisluvista vastaa vuokralainen. Todetaan, että vuokralaisen valomainos on aikanaan asennettu sovitusti rakennuksen seinään.

- 7 Vuokranantaja on oikeutettu pitämään Vuokrauskohteessa katselmuksia ja tarkastuksia Vuokrauskohteen kunnan ja vuokraehtojen noudattamisen toteuttamiseksi. Vuokranantajalla on myös oikeus kiinnittää Vuokrauskohteeseen johdot ja putkia tms. ilman eri korvausta samaten kuin oikeus huoltaa ja korjata Vuokrauskohteessa olevia teknisiä laitteita.

Jos katselmus on aiheuttanut muistutuksia, on vuokralainen velvollinen korjaamaan puutteellisuudet viranomaisen tai vuokranantajan ilmoittamassa ajassa, mikäli puutteet johtuvat vuokralaisen vastuulla olevasta asiasta.

- 8 Vuokralainen on velvollinen noudattamaan Turun kaupungin ja vuokranantajan Vuokrauskohdetta koskevia määräyksiä ja ohjeita sekä kiinteistön järjestys sääntöjä. Vuokralaisen tulee noudattaa vakuutusyhtiön suojeluohjeita.

Vuokralainen on velvollinen käyttämään Vuokrauskohdetta huolellisesti sekä noudattamaan työturvallisuudesta, ympäristöstä, terveydestä, siisteydestä sekä vastaavista annettuja sääntöjä ja määräyksiä. Vuokralainen on vastuussa Vuokrauskohteen turvallisesta käytöstä paitsi omalta osaltaan myös henkilökuntansa, asiakkaidensa sekä vieraidensa osalta.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokraamiensa tilojen siivouksesta (ml. sisäpuoliset ikkunat), sisäpintojen kunnossapidosta, paikkamaalauksista, sekä valaisinpolttimojen vaihdosta/uusimisesta. Vuokranantaja vastaa Vuokrauskohteen led-valaisimista. Vuokralainen vastaa oman toimintansa Vuokrauskohteelle aiheuttamasta tavanomaista suuremmasta kulutuksesta.

Osapuolet ovat sopineet, että vuokralainen huolehtii porraskäytävien siivouksesta (yhteiset tilat).

Osapuolet ovat laatineet Vuokrauskohdetta koskevan vastuunjakotaulukon, jossa tarkennetaan vuokranantajan ja vuokralaisen vastuita (liite 4).

Vuokrauskohteen ulkopuolinen muu kunnossapito kuuluu vuokranantajalle, kuitenkin siten, että vuokralainen vastaa hallinnassaan olevien tilojen ulkopuolellakin asentamiensa rakennelmien, järjestelmien, laitteiden sekä vastaavien kunnossapidosta. Vuokranantaja vastaa kiinteistön tai rakennuksen rakenteista, niistä johtuvista vioista ja koko kiinteistöä palvelevien koneiden, kaluston, laitteiden, johtojen, kaapeleiden, putkistojen ja kanavien kunnossapidosta, korjauksista, huollosta ja uusimisesta.

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vahingon, jonka vuokralainen tahallisesti taikka laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttaa Vuokrauskohteelle.

- 9 Vuokranantaja vastaa omistamiensa kiinteistöjen vakuuttamisesta.

Vuokralainen on velvollinen vakuuttamaan Vuokrauskohteessa olevan toimintansa ja siellä olevan irtaimen omaisuutensa. Vuokralainen vastaa käytössään olevan kolmannen osapuolen omaisuuden vakuuttamisesta.

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle sen liiketoiminnan keskeytymisestä aiheutuvista vahingoista.

Vuokranantaja vastaa Vuokralaisen omaisuudelle aiheutuvista vahingoista, jotka johtuvat Vuokrauskohteeseen kuuluvissa Vuokranantajan vastuulla olevissa laitteissa tai rakennusosissa tapahtuvista häiriöistä tai rikkoutumisesta, edellyttäen että vahinko on aiheutunut vuokranantajan laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta. Vuokranantajan vahingonkorvausvastuun enimmäismäärä on kuitenkin aina 100 000,00 euroa.

Vuokranantaja ei missään olosuhteissa vastaa vuokralaiselle aiheutuvista välillisistä kustannuksista.

- 10 Tilapäiset häiriöt vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkokset vastaavissa jakelulaitteissa eivät oikeuta vuokralaista korvauksen saantiin tai vuokran alennukseen. Vuokranantaja ei myöskään ole velvollinen korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle, toiminnalle tai vuokratuissa tiloissa olevalle kolmannen osapuolen omaisuudelle syntyneitä vahinkoja, jotka ovat aiheutuneet näistä häiriöistä.

Jos vika tai häiriö on seurausta vuokralaisen tuottamuksesta, vuokranantajalla on oikeus periä korjauskustannukset vuokralaiselta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokranantajalla ei ole korvausvelvollisuutta vuokralaiselle myöskään silloin, kun korjaus- tai muutostyö on suoritettu vuokralaisen vastattavan vahingon johdosta.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan vuokranantajalle viipymättä Vuokrauskohteen vahingoittumisesta tai sellaisesta puutteellisuudesta, jonka korjaamisesta vuokranantaja on vastuussa.

- 11 Vuokralainen sitoutuu toiminnassaan noudattamaan voimassa olevia ympäristönsuojeluun liittyviä säännöksiä ja toimimaan Vuokrauskohdetta käyttäessään kestävän kehityksen periaatteet ja ympäristön huomioon ottavalla tavalla.

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

- 12 Tupakointi koko kiinteistössä on kielletty.

- 13 Vuokranantaja huolehtii, että Vuokrauskohteessa on riittävä alkusammutuskalusto paloturvallisuusmääräysten mukaisesti. Vuokralainen huolehtii oman toimintansa edellyttämästä lisäkalustosta.

- 14 Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus, mikäli vuokralaisella on maksamatta vuokria tai muita tämän sopimuksen mukaisia maksuja enemmän kuin kahden kuukauden vuokraa vastaava määrä. Purkamistilanteessa kaikki vuokrasuhteeseen liittyvät maksut (esim. sähkölaskut) eräännyvät maksettavaksi heti. Ensisijaisesti asiaan pyritään etsimään ratkaisua neuvottelemalla.

- 15 Kaikki tähän vuokrasopimukseen tehtävät muutokset on tehtävä kirjallisesti ja kummankin osapuolen toimivaltaisen edustajan on ne asianmukaisesti allekirjoitettava, jotta muutokset olisivat sitovia.

Tiedonannot

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle nimeään sekä kotipaikka- ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

Vuokranantajalla on oikeus antaa vuokralaiselle tähän sopimukseen perustuvat

tiedonannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne todisteellisesti vuokranottajan viimeksi ilmoittamaan laskutusosoitteeseen. Myös sähköpostitse lähetetyt tiedonannot katsotaan riittäviksi.

Riitojen ratkaisu ja sovellettava laki

Mahdolliset vuokrasopimuksen tulkinnasta johtuvat erimielisyydet ratkaistaan Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

Siltä osin, kuin tässä vuokrasopimuksessa ei ole toisin sovittu, noudatetaan vuokrasuhteessa liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain säännöksiä.

Päiväys ja allekirjoitukset

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Tämä sopimus allekirjoitetaan sähköisesti Visma Solution Oy:n verkkopalvelussa.

Turun Satama Oy

Turun kaupunki, Tilapalvelut

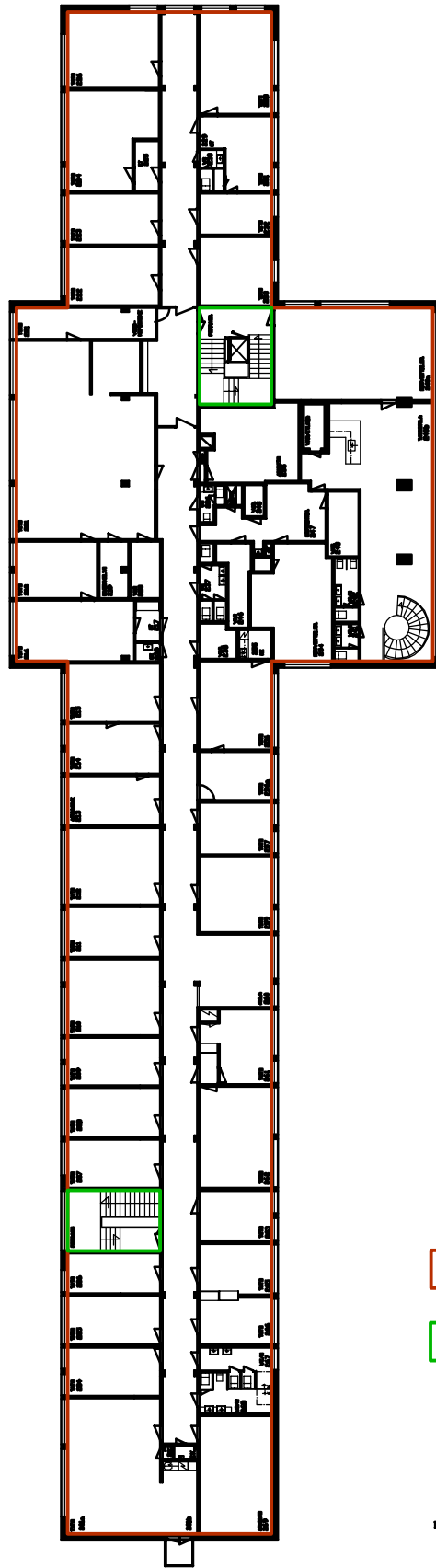
Antti Pekanheimo
Operatiivinen johtaja

Leevi Luoto
Tilapalvelujohtaja

(Sähköiset allekirjoitukset löytyvät sopimuksen viimeiseltä sivulta.)

Liitteet

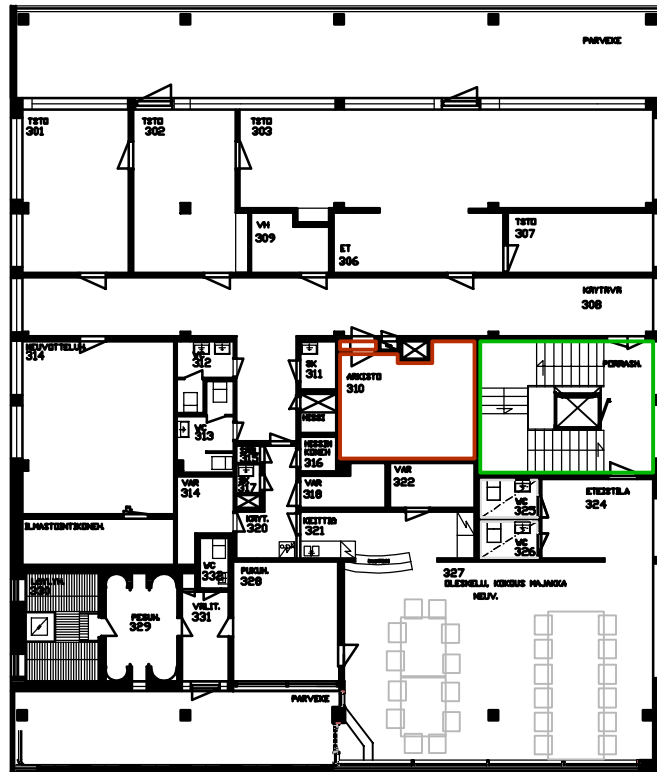
1. Viitteellinen pohjapiirros, 2 krs
2. Viitteellinen pohjapiirros, 3 krs (arkisto)
3. Viitteellinen pohjapiirros, autotallit
4. Vastuunjakotaulukko
5. Parkkipaikat
6. Tilamuutokset vuoden 2024 aikana



2 kerros 1339 m²

Yhteinen alue

II KERROS



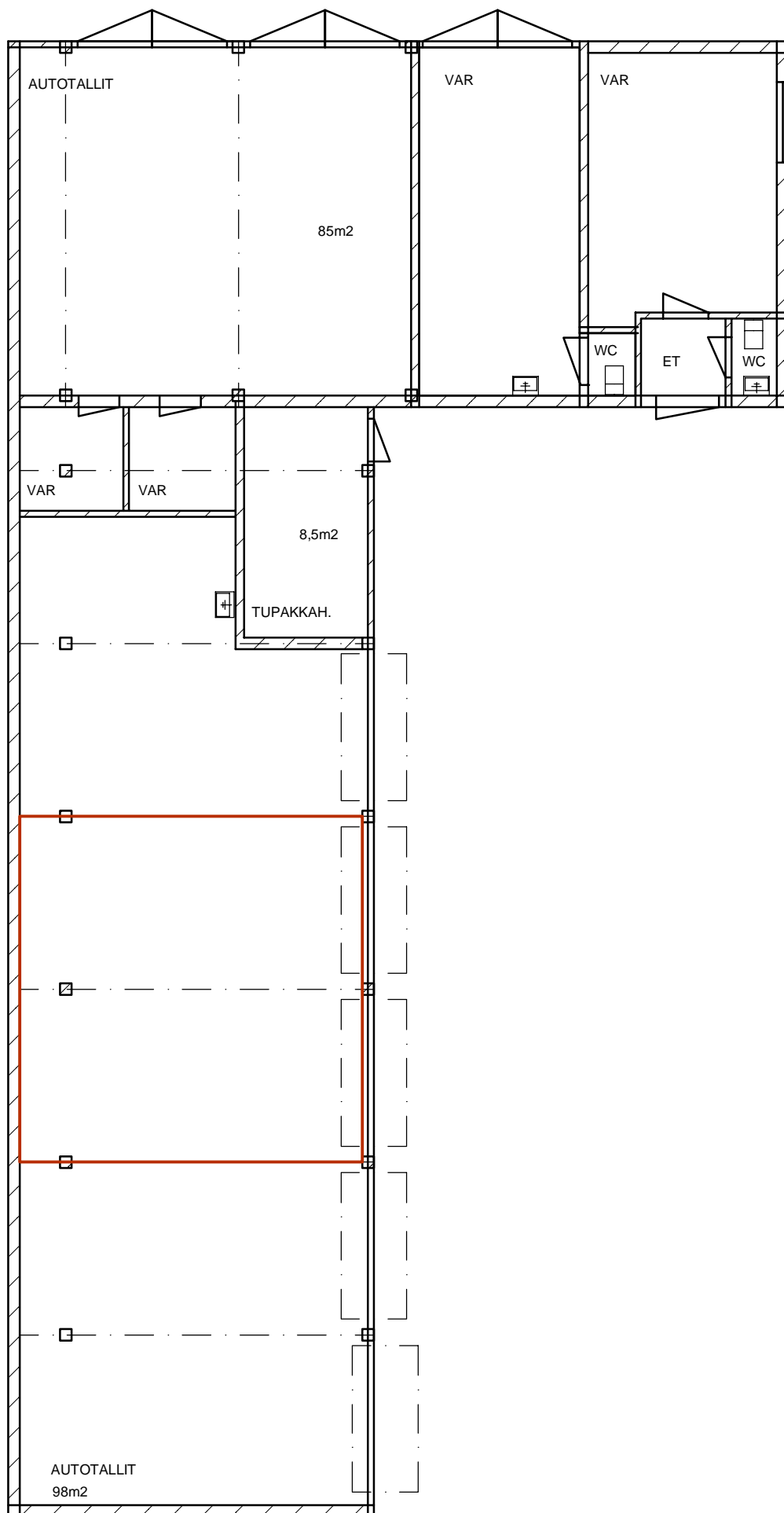
III KERROS



3 kerros 17 m²



Yhteinen alue



VASTUUIKOTIULUKKO**Liite vuokrasopimukseen**

SATAMAN TOIMITALO

YLEISET VASTUURAJAT**Yleistä**

Tämä vastuurajaliite sisältää kyseessä olevan hankkeen kannalta olennaiset asiat siitä, mitä järjestelmiä, laitteita, varusteita, kalusteita tms. hanke sisältää ja kenen vastuulla on niiden perustaminen (hankinta), ylläpito ja uusiminen.

Niiden vuokrattuja huoneistojen osalta, joita hallitaan osakkeiden nojalla vastuunjakotaulukkoa käytetään sovelletuin osin.

Lähtökohtaisesti vastuunjaossa noudatetaan periaatetta, että kiinteistöä palvelevista hankinnoista sekä ylläpitokuluista vastaa vuokranantaja ja toimintaa palvelevista hankinnoista sekä ylläpitokuluista vastaa vuokralainen.

Kohde/hanke

Seuraavassa taulukossa on esitetty vastuujanko eri sarakkeissa seuraavasti:

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

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

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

Mahdolliset pääsääntöön tulevat poikkeukset on merkittävä huomautussarakkeeseen.

Jos vuokrasopimuksen voimassaolon aikana joudutaan tekemään eri syistä lisäpanostuksia tai toiminnallisia muutostöitä huoneiston rakenteisiin, järjestelmiin, laitteisiin, varusteisiin, kalusteisiin tai koneisiin, yms. kustannuksista vastaa aina vuokralainen.

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

Sarakkeiden lyhenteet

V = Vuokranantaja Hankinnan arvo sisältyy pääomavuokraan ja hoitokustannuksiin.

AS = Asiakas, vuokralainen Asiakkaan rahoittaessa hankinnalla ei ole vuokravaikutusta

1 RAKENNUSOSAT

11 ALUEOSAT								
	Perustaminen		Ylläpito		Uusiminen		Huom.	
	V	AS.	V	AS.	V	AS.		
1134 Kasvillisuus								
- sisäkukat istutusastioineen								
1152 Aidat ja tukimuurit								
- aidat								
- portit								
1141 Talovarusteet								
- lipputangot								
- liput								
- porrasritilät								
- postilaatikot								Sisäisen postinjakelun laatikot vuokralaiselle.
- pyörätelineet								Olemassa oleva tai vastaava malli.
- jätteiden keräys- ja käsittelyvälineet								
- tuhkakupit (-astiat)								Tyhjennys osa kiinteistöhoitoa.
1144 Alueopasteet								
- rakennusalueen liikenneopasteet								
- katukilvet								
- osoitenumerot								
- rakennuksen käyttöopasteet								
- nimikilvet								
- mainoskilvet yms.								
- pylväät								
- liikennemerkit								
- lämmityspisteet								
- sähköautojen latauspiste								Erillinen mittaus, vuokralainen maksaa käyttösähkön.
114 Valaistusrakenteet								
- ulkovalaisimet+lamput								
Taideteokset								
- taideteokset								
115 Muut rakennuksen ulkopuoliset rakenteet								

12 TALO-OSAT								
		Perustaminen		Ylläpito		Uusiminen		Huom.
		V	AS.	V	AS.	V	AS.	
1242	Ikkunat							
	- varusteet							
1243	Ulko-ovet							
	- varusteet							
	- autom. ovikoneistot, helat, painikkeet, lukot; ml sähkölukot kaapelit ovessa.							Ovien automaattikoneistojen hankinnat käsitellään aina erikseen.
1315	Väliovet (sis. Sisäovet)							
	- sähköpieleet							
	- autom. ovikoneistot, helat, painikkeet, lukot; ml sähkölukot kaapelit ovessa.							Ovien automaattikoneistojen hankinnat käsitellään aina erikseen.

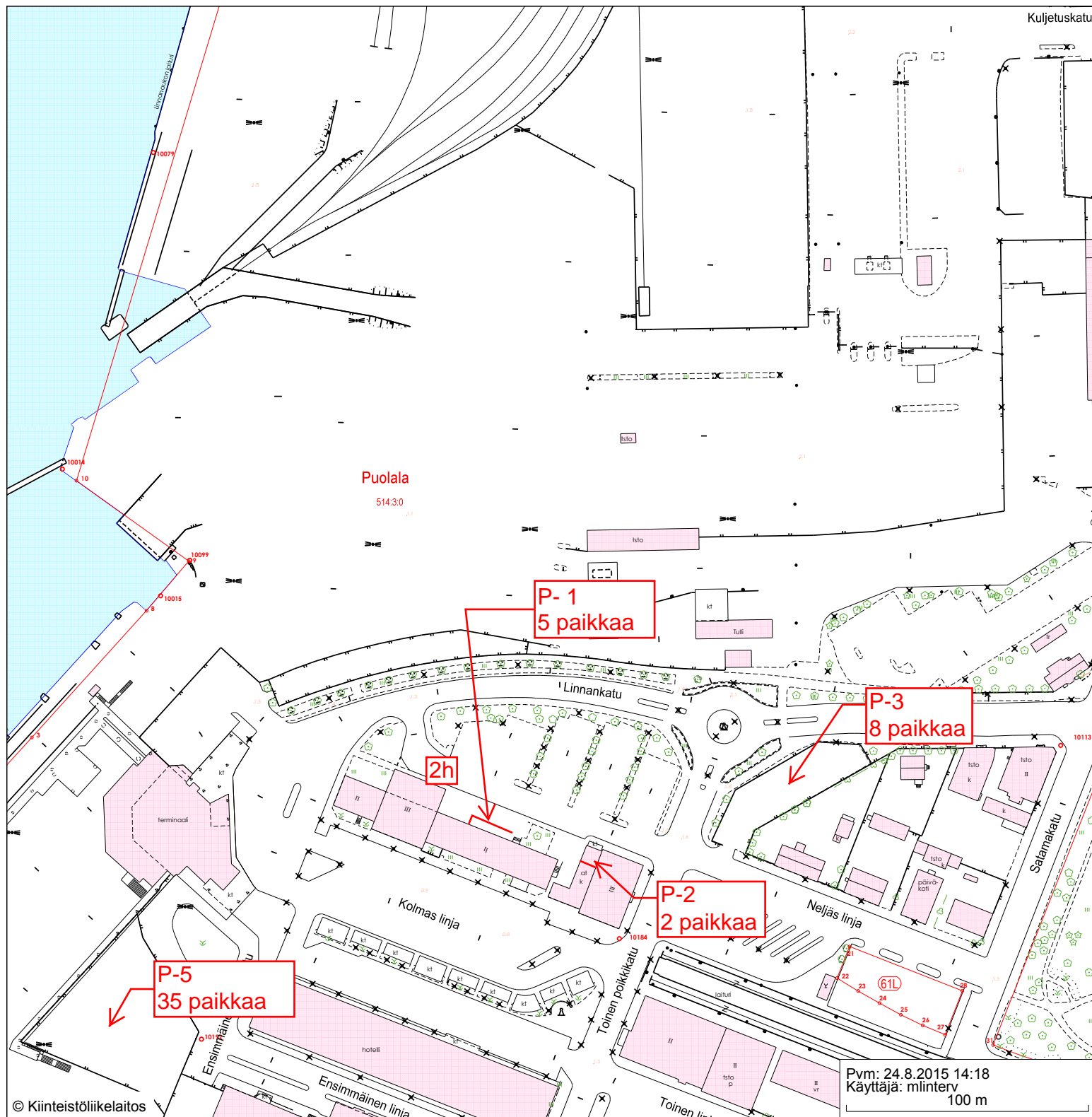
13 TILAOSAT								
		Perustaminen		Ylläpito		Uusiminen		Huom.
		V	AS.	V	AS.	V	AS.	
133	Tilavarusteet							
	- kiinteät puu- tai metallirakenteiset kalusteet verhouksineen, koteloiteineen ja listoituksineen							Mikäli olemassa olevia kalusteita lisätään tai muutetaan, niin kulut ovat asiakkaan.
	- irtokaapit							
	- irtohyllyt							
1333	Varusteet							
	- naulakot							
	- koukut							
	- peilit							
	- tuuletustelineet							
	- asennettavat ikkunapenkit							
	- nimitaulut							
	- osoitetaulut							
	- jalkarillit							
	- matot							Irtomatot Vuokralaisen vastuulla. Kiinteät kokolattimatot/palamatot Vuokranantajan vastuulla.
	- verholaudat							
	- verhoiskot ja sälekaihtimet yms. välineet							
	- jätteastiat							
	Laitteet							
133	- kiinteät keittiölaitteet ja -kalusteet							Mikäli olemassa olevia kalusteita lisätään tai muutetaan, niin kulut ovat asiakkaan.
1334	- keittiön irtokalusteet ja laitteet							mm. astianpesukone ja mikro
1334	kassakaapit							
2 TEKNIikkaOSAT								
		Perustaminen		Ylläpito		Uusiminen		Huom.
		V	AS.	V	AS.	V	AS.	
21.1	Lämmitysjärjestelmät							
	- kaukolämmön liittymismaksut							
	- muu osa lämmitysjärjestelmää							
	- irtolämmittimet							Lämmittimien asennuksista sovittava aina erikseen vuokranantajan kanssa.
	- erityislaitteistot							
21.2	Vesi- ja viemärijärjestelmät							
	- liittymismaksut							
	- järjestelmät							
	- irtokalusteet							
	- vesikalusteet							
21.3	Ilmastointijärjestelmät							
	- kiinteistöä palvelevalta osalta							
	- viilennys keskuskojeessa							
	- erikoistoimintaa palvel. osalta							
	- kiintokalusteet							Vuokralainen hankkii ja ylläpitää arkistojen kosteudenhallintajärjestelmät
	- irtokalusteet							
21.5	Palontorjuntajärjestelmät							
	- liittymismaksut							
	- kiinteistön tarv. laajuudessa							
	- prosessikohtaiset							
	- käsisammuttimet							
22.5	Uima-altaiden vedenkäsitelyjärjestelmät							
J7	Rakennusautomaatio							
	- laitteet ja kaapelointi, yms.							

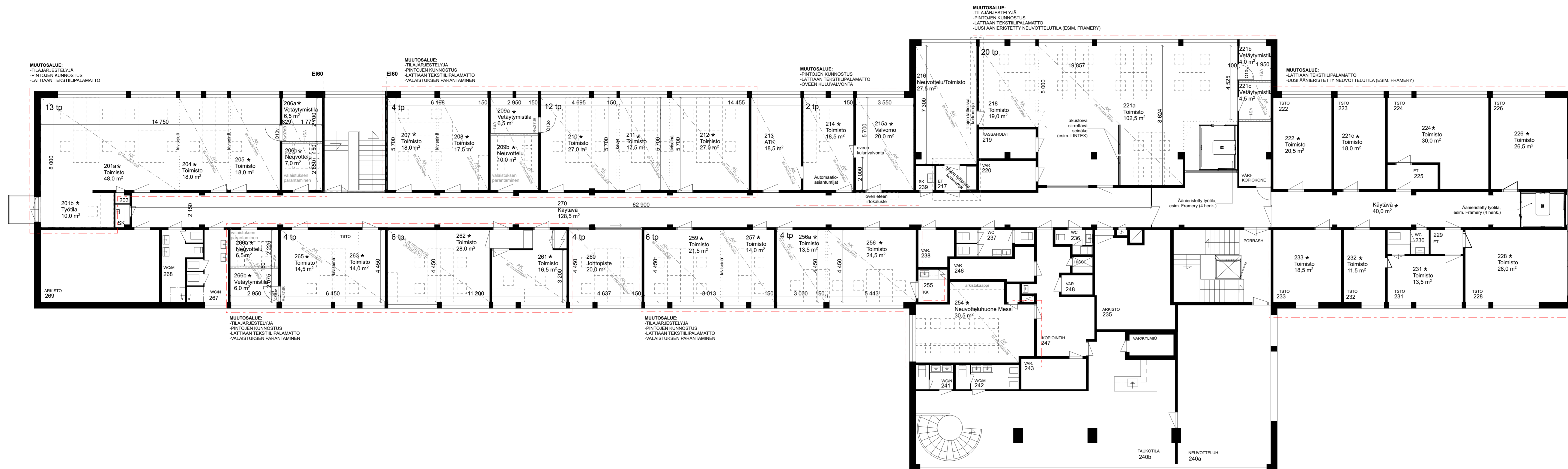
		Perustaminen		Ylläpito		Uusiminen		Huom.
		V	AS.	V	AS.	V	AS.	
2511	Hissit							
S150	Paloläpiviennit							
S21	Sähköjärjestelmät							
	Liittymismaksut							
	- sähköliittymä (verkkoyhtiö)							Liittymä vuokranantajan nimissä. Vuokranantaja laskuttaa vuokralaiselta erillisen sopimuksen mukaan energiakulut
	- sähköliittymäkaapeli							
	- televerkko liittymä (verkkoyhtiö)							
	- televerkon operaattorimaksut							
S1	Asennus- ja apujärjestelmät							
	- kaapelihyllyt							
	- johtokanavat ja sähkölistat							
	- valaisinriipustuskiskot							
S22	Sähkön pääjakelujärjestelmät							
	- Keskijänniteverkko ja muuntajat							Määräysten mukainen
	- kiinteä sähköverkko							Määräysten mukainen
	- maadoitus							Määräysten mukainen
S5	UPS-laitteet							
	- laitekohtainen							Pistorasaliitäntä
S23	Laitteistojen sähköistys							
	- kiinteästi asennettavat							Liedet, kylmiöt ym.
	- pistotulppaliitäntä							JK,PK,APK, mikro ym.
	- taukutilojen pienlaitteet							
S25	Valaistus							
	- valaisimet							Kiinteä asennus
	- turva- ja merkivalojärj							
	- valaisimet, siirrettävät							Pistotulppa
	- lamput kiinteistön tiloissa							porraskäytävät, autohallit jne.
	- lamput asiakkaan tiloissa							Lamppujen hankinta ja vaihto. Valaisipolttimojen hankinta ja vaihto vuokralainen, muuten kiinteät LED-valaisimet Vuokranantajan vastuulla.
S26	Sähkölämmitysjärjestelmät							
	- lämmittimet							Kiinteä asennus
	- sulanapito							
	- räystäslämmitys							
T1	Viestintä- ja tietoverkkojärjestelmät							
	- sisäjohtoverkko							
	- kiinteät kalusteet							
	- talojakamo							
	- kerrosjakamo							
	- aktiivilaitteet							Vaihteet ym.
	- muut puhelinjärjestelmät							
	Viestintäjärjestelmät							
	- taloantenni							
	- antennikaapelointi							
	- kiinteät kalusteet							Antennirasiat
	- vastaanottolaitteet							TV, digibox ym.
	Äänentoistojärjestelmä							
	- kaapelointi							
	- laitteisto							Informaatiokuulutukset
	Tietoverkkojärjestelmät							
	- operaattorisopimukset							
	- sisäjohtoverkko							
	- kiinteät kalusteet							ATK-rasiat
	- talojakamo							
	- kerrosjakamo							
	- aktiivilaitteet							

T2	AV-järjestelmä							
	- kaapelointi							Perustaminen vuokranantajalla tilamuutosten osalta.
	- laitteisto							Auditorio, neuvotteluh. ym. tekniikka
	-esitystekniikka:-Valaistus.ml. himmennys;valkokangas, äänentoisto, ohjaustekniikka...							Auditorio ym. Tekniikka
T3	Merkinantojärjestelmät							
	- sisäänpyyntöjärjestelmä							
	- varattuvalojärjestelmä							
	- ajannäyttöjärjestelmä							
T5	Tilaturvallisuusjärjestelmät							
T520	Kulunvalvonta							
	- johdotus ja sähkönjakelu							
	- ohjelmistot ja laitteet							
	- ulko-ovien sähköinen lukitus							sis. lukijat
	- sisäovet, sähköinen lukitus							sis. lukijat
	- pääkäyttäjä							
T5	Integroidut järjestelmät							
	- työajanseuranta							Liitetään KV-järjestelmään
	Rikosilmoitinjärjestelmä							
	- johdotus ja sähkönjakelu							
	- ilmaisimet ja laitteet							Integrointi KV- järjestelmä (ohjaus)
	- hälytysten välitysjärjestelmä							
	- sisätilojen valvonta; kuorisuojaus							
	- sisätilojen vartiointi							
T550	Kameravalvontajärjestelmä							
	- johdotus ja sähkönjakelu							Laajennuksesta sovitaan aina erikseen vuokranantajan kanssa
	- tallentimet							käyttäjän kameravalvontajärjestelmä
	- ulkokamerat							Vuokranantaja ei sitoudu hankkimaan ulkokameravalvontaa asiakkaalle.
	- sisäkamerat							käyttäjän kameravalvontajärjestelmä
	- järjestelmän päivitykset							käyttäjän kameravalvontajärjestelmä
	- raportointi, poliisi & käyttäjä							käyttäjään kohdistuvat
T8	Automaatiojärjestelmät							
	- rakennusautomaatio							Kaapelointi
	-laitteet, ohjelmointi, jatkohälytykset							

3 YLLÄPITO - MUUT

	perustaminen		Ylläpito		Uusiminen		Huom.
	V	AS	V	AS.	V	AS.	
3 Yleistehävät							
- suojelutoimi							
- väestönsuojan kalusteet							
- pelastussuunnitelma - kiinteistö ja sen päivitys							
- pelastussuunnitelma - vuokratilat ja sen päivitys							
- miehitys ja varustus							
- tiedotus ja koulutus (kiinteistön osalta)							
- tiedotus ja koulutus (vuokratilojen osalta)							
3.1. Yleishoito ja valvonta							
- yleisvalvonta							
- vartiointi							
- kiinteistöhoito							
- korjausrakentaminen							
3.3. LVI-järjestelmät							
- kiinteistön vesi							
- vuokratilaisen käyttövesi							
3.4. Sähkötekniikka							
- kiinteistösähkö							
4 Ulkoalueiden hoito ja kunnossapito							
- yleiset piha-alueet							
- prosessilaitteet ja -tilat							
5 Siivouspalvelut							
- tekniset tilat							
- yhteiset tilat (aulat, yms.)							Siivouskäytäntö sovittu vuokrasopimuksessa, porraskäytävien siivous on myös sovittu vuokratilalla
- vuokratut tilat							
- ikkunat							
- valaisimet							
6 Jätehuolto							
6.2. Jätteiden erilliskeräys							
- jätteiden kokoaminen ja lajittelu							
- ongelmajätteet							
- paperinkeräys							
- turvapaperin keräys ja tuhoaminen							
- jätteiden pois kuljetus (ei ongelmajäte)							
- kerroskohtaiset jättepisteet							
- jäteasema							





TEHTÄVÄT MUUTOSTYÖT:

TILAJÄRJESTELY VÄLISEINÄMUUTOKSIN, SEKÄ OSASSA TILOJA KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS TOIMISTOTILASTA NEUVOTTELUTILAKSI

PURETUT SEINÄT TEHDÄÄN SEINÄÄN TEHTÄVILLÄ ALKOILLA. EI MUUTOKSIA ALAKATTORAKENTEISIIN.

EI MUUTOKSIA KANTAVIIN RAKENTEISIIN, OSASTOITEIHIN EIKÄ POISTUMISTEIHIN

VÄLISEINÄTYYPIT, UUDET VÄLISEINÄT:

- VS1 (uudet väliseinät) Ei ääneneristävyyttä vaatimukset
- kipsilevy 13 mm GEKE
- kipsilevy 13 mm GEKE
- teräsranka / mineraalivilla 98 mm
- kipsilevy 13 mm GEKE
- kipsilevy 13 mm GEKE

* = Uusi tekstiilipalamoto

RATU: 103364725Y			
Kaupunginosa/Kylä Satama	Korttel/Tila 4, linja	Toriti/Rvno	Viranomaisen merkintä
Rakennusluokitus Toimenpide			Pirustusaj Juokseva m
Rakennuskohde PORT OF TURKU Linnankatu 90 20100 TURKU			Pirustuksen sisältö 2.KRS POHJA Mittakaava 1:100
 Suunnittelutoimisto 7 Oy Vuorokatu 10, 20500 Pääsaari Puh. 040 532 7631 etunimi.suunnittelija@st7.fi		Pr.no	Suunnitelman ja piirustuksen numero 000 - AR 003-02
Suunnitelman yhteyshenkilö: 7.2.2024		 Casper Ylén, arkkitehti SAFA	Muutos