

**TURUN KAUPUNGINTEATTERIN VÄISTÖILOJEN VUOKRAUSTARJOUSPYYNTÖ,  
13.11.2012**

## Turun kaupunginteatterin väistötilojen vuokraaminen

Turun kaupungin Tilaliikelaitos pyytää tarjoustanne Turun kaupunginteatterin korjaus- ja laajennustyön aikaisista väistötiloista. Tilojen arvioitu käyttötarve on 1.5.2014 – 30.9.2016. Teatterin korjaustyön aloittamisajan siirtyminen saattaa aiheuttaa viivästyksen tilojen arvioituun käyttötarpeeseen. Vuokrasopimukseen sisältyy optio tilojen jatkokäytöstä.

## 1 Vuokrattavat tilat

Tavoitteena on löytää teatterin yksinomaisessa käytössä oleva teatteri/esitystila näyttämötiloineen ja muine oheistiloinen, jossa on katsomo minimissään 350 hengelle, joka mahdollistaa teatterin esitystoiminnan, ja joka on teatterin käytössä koko väistötilatarpeen ajan.

Vuokrattavien tilojen käyttötarkoituksen tulee niiden käyttöönottohetkellä olla väistötilatarpeen käyttötarkoituksen mukainen, ja sen tulee täyttää kaikki teatteri- ja esitystoiminnalle asetetut viranomaismääräykset.

Tarjouksessa on esitettävä tarkka kuvaus kohteesta ja siinä on esitettävä seuraavat tiedot kohteesta:

- Kohteen kuvaus
- Sijainti osoitetietoineen
- Pohjapiirros, johon tulee rajata yksinomaiseen käyttöön vuokrattavat tilat punaisella, lisäksi tulee näyttää erikseen mahdolliset yhteiskäyttöiset tilat
- Vuokrakohteen huoneistoala yksinomaisessa käytössä olevista tiloista sekä yhteiskäyttöisistä tiloista
- Katsomon paikkamäärä väh. 350

Tarjottu kuukausivuokra teatterin yksinomaiseen käyttöön tulevista tiloista tulee ilmoittaa kokonaisvuokrana/kk, 1.5.2014 – 30.9.2016 välisenä aikana, joka pitää sisällään kaikki muut ylläpitoon liittyvät palvelut paitsi siivouksen ja sähkön. Kiinteistönhuollon (lumityöt, kiireelliset huolto- ja korjaustehtävät) on oltava hälytysvalmiudessa / toimittava myös teatterin esitysaikoina.

Tarjoaja voi tarjouksessaan todeta, miten edellä mainittu kuukausivuokra muuttuu, mikäli vuokrauksen aloittamisaika viivästyy, esim. vuokran nousu-prosentti/kuukausi.

Lisäksi tulee esittää eriteltynä tarjoushinnan peruste yhteiskäyttöisistä tiloista, esim. €/päivä. Tämän hinnan on pidettävä sisällään kaikki ko. tiloista aiheutuvat käyttökustannukset mukaan lukien sähkö ja siivous. Teatterin henkilökunta hoitaa kuitenkin käytössään olevien esitys- ja vaatenaulakotilojen toiminnan (vahtimestari- ja naulakkopalvelu).

Tarjottu vuokrahinta tulee ilmoittaa arvonlisäverottomana, vuokrasopimus tulee voida tehdä kuitenkin arvonlisäverollisena.

## 2 Vuokrasopimus

Sopijapuolten välillä tehdään vuokrasopimus, joka noudattaa liitteenä olevan luonnoksen sopimusehtoja.

## 3 Vuokrattavan kohteen valinta

Vuokrattavan kohteen valinta tehdään vuokrahinnan ja tilan soveltuvuuden perusteella. Soveltuvuuden arvioinnissa käytetään tässä tarjouspyynnössä esitettyjä kriteerejä, tosin myös muiden esille nousevien kriteerien soveltaminen on mahdollista.

Kuitenkin seuraavat edellytykset tilojen suhteen tulee olla täyttyneet tarjouksessa, jotta tarjottu tila voidaan ottaa vertailuun:

- Tilojen tulee sijaita Turun kaupungin alueella ja julkisten liikenneyhteyksien piirissä.
- Tarjottavan tilan tulee täyttää kaikki yleisö- ja esitystiloiille vaadittavat viranomaismääräykset, mm. riittävästi poistumisteitä turva- ja merkkivalojärjestelmineen. Tilan käyttötarkoituksen tulee olla teatteri ja esitystila.

### **Yksinomaisessa käytössä olevat tilat**

- Näyttämö, jonka minimimitat: leveys 12 m, syvyys 12 m ja vapaa korkeus 8 m. Lattian kuormituksen tulee olla teollisuuskäyttöön tarkoitettu ja sen tulee kestää trukilla ajamisen. Sähköliitynnät
  - o Esitysvalojärjestelmälle 3x250A
  - o Äänentoistojärjestelmälle 3x125A
  - o Yleissähkö ja -valaistus oletetaan olevan valmiina
- Numeroitu minimissään 350 hengen nouseva katsomo (nousu vähintään n. 25 cm per penkkirivi). Yksittäiset, verhoillut, selkänojalliset ja numeroidut istuimet, invapaikat vähintään 3 kpl ja esteetön kulku invapaikoille.
- Tilat 30 näyttelijälle (puku- ja odotustilat, tilat esityskohtaiseen vaatehuoltoon 20 m<sup>2</sup> ja maskeeraukseen 20 m<sup>2</sup>), eri tila kuin sosiaalitilat.
- Esitystoimintaa tukevaa tavaran siirto- ja vaihtotilaa (kooltaan vähintään yhtä suuret kuin esitystila). Kuorma-autolla (peräpää) on päästävä kiinni rakennukseen. Oviaukon minimikoko on 3m leveä ja 4m korkea. Tarpeeksi tilava esteetön tavarankuljetusväylä kuorma-auton lastausaukosta näyttämölle pyörillä kulkien.
- Henkilökunnan sosiaalitilat (n. 40 henkilölle), sisältäen 2 miesten wc:tä, 2 naisten wc:tä, suihkut 2+2, pukeutumistilat.
- Henkilökunnan ruokailutilat esitystilojen läheisyydessä, tilamitoitus (30m<sup>2</sup>), mahdollisuus ruokien lämmittämiseen ja kylmäsäilytykseen.

### **Yhteiskäyttöiset tilat**

- vaatesäilytys minimissään 350 katsojalle, sekä katsomotilojen suhteen riittävä määrä yleisön wc-tiloja sekä inva-wc. Tilojen tulee sijaita esitystilan läheisyydessä ja niihin tulee olla yhteys sisäkautta katsomotiloista. Näiden tilojen ei tarvitse olla teatterin yksinomaisessa käytössä.
- Lippujen myyntitila n. 8 m<sup>2</sup>. Tila voi sijaita muun lipunmyyntitilan yhteydessä. Tilassa tulee olla tietoliikenne- ja sähköliitynnät yksinomaan teatterin käyttöön.
- Mahdollisuus väliaikatarjoiluun: ko. toiminnan mahdollistavan tilan (n. 200 m<sup>2</sup>) tulee sijaita esitystilan läheisyydessä ja siihen tulee olla yhteys sisäkautta katsomotiloista. Tämän tilan ei tarvitse olla teatterin yksinomais-

sa käytössä, mutta sen kapasiteetin tulee kestää esitysaikoina teatterin kävijämäärä.

#### 4 Asiakirjojen julkisuus

Turun kaupunki on julkisyhteisönä velvollinen noudattamaan viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetussa laissa (621/1999) sekä muussa lainsäädännössä olevia salassapitoa ja julkisuutta koskevia säännöksiä. Lain perusteella viranomaiselle lähetetyt asiakirjat ovat pääsääntöisesti julkisia. Jos tarjouksessa on salaisena pidettäviä seikkoja, nämä tulee merkitä selvästi ja ilmoittaa erillisellä liitteellä. Hinta ei ole liikesalaisuus.

#### 5 Tarjouspyyntö ja tarjouksen jättäminen

Tarjouspyyntöasiakirjat ovat nähtävänä kaupungin www-sivuilla, ja niitä ovat tarjouspyyntökirje sekä vuokrasopimusluonnos.

Mahdolliset vuokraukseen liittyvät tarkentavat kysymykset tulee esittää viimeistään 23.11.2012 Tilaliikelaitokselle Tiina Aaltoselle, s-posti tiina.aaltonen@turku.fi ja Turun kaupunginteatterille Juhani Koskelle, s-posti juhani.koski@turku.fi tai Jere Pensikkalalle, s-posti jere.pensikkala@turku.fi Viestin otsikkoon merkintä: "Lisätietopyyntö: Turun kaupunginteatterin väistötilojen vuokraustarjous".

Esitettyihin kysymyksiin vastataan kirjallisesti kaupungin www-sivuilla julkaistavassa yhteenvedossa viimeistään kaksi viikkoa ennen tarjousajan umpeutumista. Samassa yhteydessä ilmoitetaan myös mahdollisista muutoksista tarjouspyyntöön. Vain kirjallisesti annetut täydennystiedot ovat Turun kaupunkia sitovia.

Kirjalliset tarjoukset on jätettävä suljetussa kirjekuoressa viimeistään 12.12.2012 klo 12.00 Turun Tilaliikelaitoksen kirjaamoon, osoite PL 11, 20101 Turku tai tuotuna Puolalankatu 5, 1 kerros, Kirjaamo.

Tarjous on toimitettava kirjekuoressa johon on merkittävä "Turun kaupunginteatterin väistötilojen vuokraustarjous".

Hallintolain (434/2003) 17 §:n mukaan lähettäjän on huolehdittava siitä, että tarjous saapuu viranomaiselle määräajassa. Mikäli tarjous toimitetaan sähköpostitse, on tarjoajan lisäksi otettava huomioon sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annettu laki (13/2003), jonka 8 §:n mukaan sähköinen viesti toimitetaan viranomaiselle lähettäjän omalla vastuulla.

Määräajan jälkeen saapuneet tarjoukset suljetaan tarjouskilpailun ulkopuolelle ja palautetaan avaamattomina lähettäjille. Tarjous tulee tarjoajaa sitovaksi, kun tilaaja on ottanut tarjouksesta selon.

Kaupunki pidättää itsellään oikeuden olla hyväksymättä mitään annetuista tarjouksista sekä varaa itselleen oikeuden neuvotella tarjouksen tehneiden kanssa.

Tarjouksen tulee olla voimassa kolme kuukautta tarjouksen jättöpäivästä.

## 6 Menettelyn kulku

Tarjoukset vertaillaan edellä mainittujen periaatteiden perusteella.

Vuokrauksesta tehdään päätös Turun kaupungin soveltuvassa päätöksentekolimessä.

Kun vuokrauspäätös on saanut lainvoiman, vuokrauksesta tehdään kirjallinen sopimus.

Turun kaupunkia sitova sopimus ei synny vielä vuokrauspäätöksen tekemisestä vaan vasta, kun molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet kirjallisen vuokrasopimuksen.



Martti Kuitunen  
Tilaliikelaitoksen liikelaitosjohtaja

## 1. Osapuolet

Vuokranantaja

xxx

Vuokralainen

Turun kaupunki, Tilaliikelaitos (Y-tunnus 0204819-8)  
Yliopistonkatu 27 a, 20100 Turku  
(Yhteyshenkilö: vuokrauspäällikkö Tiina Aaltonen, 02-2624 329)

Laskutusosoite  
Turun kaupunki  
Turun Tilaliikelaitos  
PL 776  
01050 Turun Laskut

## 2. Vuokrat kohde

Esiintymistiloja oheistiloineen osoitteessa xx sijaitsevan rakennuksen xx kerroksessa, osoitettu liitteessä 1.

Vuokrahinta ei ole pinta-alaperusteinen. Vuokrasopimuksen kohteena olevien teatterin yksinomaisessa käytössä olevien tilojen pinta-ala on noin xxx htm<sup>2</sup>.

Yhteisessä käytössä olevien tilojen pinta-alaa ei ole määritelty, vaan se on tarjouspyynnössä yksilöidyn mukainen.

Vuokranantaja vuokraa tilat valmiina käyttöön otettavaksi sopimuskohtan 3 mukaiseen käyttötarkoitukseen.

## 3. Käyttötarkoitus

Tila vuokrataan esiintymistiloiksi. Vuokrattavien tilojen käyttötarkoituksen tulee niiden käyttöönottohetkellä olla väistötilatarpeen käyttötarkoituksen mukainen, ja sen tulee täyttää kaikki teatteri- ja esitystoiminnalle asetetut viranomaismääräykset.

## 4. Vuokra-aika

Vuokrasopimus on voimassa määräajan 1.5.2014 – 30.9.2016. Kaupungin oman teatterirakennuksen korjaustyön viivästyminen voi siirtää määräajan alkamista, määräajan pituus ei kuitenkaan lyhene.

Vuokralaisella on optio jatkaa vuokrasopimusta erillisen kirjallisen ilmoituksensa perusteella, joka pitää toimittaa kolme kuukautta ennen arvioitua sopimuksen loppumispäivää, määräajan jälkeen määräaikaisena kolme kuukautta tai enemmän.

Vuokrakausi alkaa 1.5.2014, jolloin huoneiston hallinta luovutetaan vuokralaiselle. Tilat luovutetaan valmiina käyttöön otettaviksi.

## **5. Vuokran määrä**

Tilasta perittävä kuukausivuokra on xx euroa, alv 0 %. Vuokranmaksukausi on 1 kalenterikuukausi.

Erilliskorvauksena peritään sähkö mittauksen mukaan tai määriteltynä huoneistoalan mukaan. Kaikki muut ylläpitopalvelut sisältyvät kuukausivuokrahintaan.

Vuokra maksetaan kuukausittain etukäteen. Vuokran eräpäivä on kunkin kuukauden toinen arkipäivä. Vuokranmaksun viivästyessä viivästyskorko on korkolain mukainen.

## **6. Vuokrankorotus**

Vuokraa ei koroteta ensimmäisen määräaikaisen vuokrakauden aikana.

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

## **7. Vakuus**

Vakuutta ei vaadita.

## **8. Huoneiston hoito ja ylläpito**

Vuokralainen vastaa kohteeseen liittyvistä toiminnallisista käyttökustannuksista kuten siivouspalveluista ja vahtimestaripalveluista.

Vuokralainen vastaa hankkimiensa tai rakentamiensa rakennelmien, koneiden, kalusteiden ja laitteiden ylläpidosta ja huollosta.

Vuokralaisen yksinomaisessa käytössä olevien sisätilojen siivouksen järjestämisestä ja kustannuksista vastaa vuokralainen.

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

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle havaitsemistaan vioista ja puutteista.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan vuokrattavan kohteen vaipan, rakenteiden sekä rakennuksiin liittyvien LVI- ja sähkölaitteistojen korjauksista.

Vuokranantaja vastaa tilojen paloturvallisuuden ylläpidosta viranomaisten ja palovakuutusyhtiön edellyttämällä tavalla sekä mahdollisista uusista viranomaismääräyksistä ja niiden aiheuttamista kustannuksista.

## **9. Vuokralaisen muutostyöt**

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

Vuokralainen vastaa toiminnallisten lisä- ja muutostöiden kustannuksista sekä mahdollisesti tarvittavien viranomaislupien kustannuksista. Muutostöistä ei makseta vuokralaiselle korvausta vuokrasuhteen päättyessä. Mikäli muuta ei ole sovittu, vuokralaisen tekemät lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi vuokra-ajan päätyttyä eikä vuokralaisella ole oikeus saada niistä korvausta. Jos vuokralainen on asentanut tiloihin koneita tai laitteita, vuokralaisen on vuokra-ajan päätyttyä korjattava tästä aiheutuvat jäljet ja vahingot vuokranantajan hyväksymällä tavalla.

Vuokralaisella on oikeus kiinnittää rakennukseen mainoskilpiä saatuaan siihen tarvittavat viranomaisluvat. Vuokra-ajan päätyttyä vuokralainen on velvollinen poistamaan asentamansa mainoslaitteet ja -valot sekä korjaamaan niistä kiinteistölle aiheutuneet jäljet ja vauriot.

Laitteiden kiinnittämisessä on noudatettava vuokranantajan ohjeita.

## **10. Vuokranantajan korjaus- ja muutostyöt**

Vuokranantaja saa tehdä korjauksia ja muutoksia vuokratuissa tiloissa ilmoitettuaan töistä etukäteen vuokralaiselle kahta viikkoa ennen töihin ryhtymistä. Poikkeuksena ovat kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi. Olennaista haittaa huoneiston käytölle aiheuttavista korjauksista on ilmoitettava kuusi kuukautta ennen töihin ryhtymistä. Vuokralaisella on oikeus 14 päivän kuluessa ilmoituksen saamisesta purkaa sopimus päättymään silloin, kun korjaus- tai muutostyöhön aikaisintaan saadaan ryhtyä. Irtisanomisen jälkeen ei olennaista haittaa aiheuttavaa korjausta ei saa suorittaa ilman vuokralaisen suostumusta.

## **11. Vahingot ja vakuutukset**

Vuokralainen vastaa toimintaansa liittyvistä omaisuus- ja vastuuriskeistä sekä vuokrakohteessa olevan omaisuutensa vakuuttamisesta. Vuokranantaja vastaa kiinteistöä koskevien omaisuus- ja vastuuvakuutusten ottamisesta.

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 johtunut vuokranantajan tuottamuksesta.

## **12. Yhteiset tilat**

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

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

## **13. Tilat vuokrasuhteen päättyessä**

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

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

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

#### **14. Ympäristövastuut**

Vuokralainen sitoutuu toiminnassaan noudattamaan voimassa olevia ympäristönsuojeluun liittyviä sääntöjä ja toimimaan huoneistoa käyttäessään kestävä kehityksen periaatteet ja ympäristön huomioon ottavalla tavalla.

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

#### **15. Vuokralaisen muut velvollisuudet**

Vuokrasopimuksen päättyessä on kaikki luovutetut avaimet, kulkukortit ym. palautettava vuokranantajalle. Ellei kaikkia avaimia, kulkukortteja ym. palauteta, korvaa vuokralainen tästä aiheutuvat kustannukset, kuten lukkojen sarjoituksen, vuokranantajalle.

#### **16. Edelleenvuokraus**

Vuokralaisella on oikeus vuokrata tiloja edelleen alivuokralaiselle ilmoitettuaan siitä etukäteen kirjallisesti vuokranantajalle. Alivuokraustilanteessa vuokralainen on kuitenkin edelleen vastuussa tämän sopimuksen velvoitteista myös edelleenvuokraamiensa tilojen osalta.

#### **17. Erimielisyyksien ratkaiseminen**

Sopimuksesta johtuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan sopijapuolten välisin neuvotteluin.

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

#### **18. Muut ehdot**

xxxx

#### **19. Liitteet**

Tähän sopimukseen kuuluvat varsinaisen sopimuslomakkeen lisäksi seuraavat liitteet:  
Liite 1 – pohjapiirros

Varsinaisen sopimuslomakkeen lisäksi sopimussuhteessa noudatetaan myös liitteissä sovittuja periaatteita. Jos liitteiden ja varsinaisen sopimuslomakkeen välillä on ristiriitaa, noudatetaan ensisijassa sopimuslomakkeella sovittua.

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

Turussa

TURUN KAUPUNKI, TILALIIKELAITOS

XXXX

Liikelaitosjohtaja Martti Kuitunen

ESIM Hallituksen puheenjohtaja