

## LIIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

### 1. SOPIJAPUOLET

#### ***Vuokranantaja***

YH-Kodit Oy  
Y-tunnus:  
Osoite:

Vuokranantajan yhteyshenkilö:

#### ***Vuokralainen***

Turun kaupunki, Kiinteistöliikelaitos  
Y-tunnus: 0204819-8  
Käyntiosoite: Yliopistonkatu 27 a, 20100 Turku  
Laskutusosoite:

Laskuttaminen tapahtuu verkkolaskutuksena. Lisätiedot verkkolaskutuksesta [www.turku.fi/laskuttaminen](http://www.turku.fi/laskuttaminen).

Vuokralaisen yhteyshenkilö vuokrasopimukseen liittyvissä asioissa:

Vuokrauspäällikkö Tiina Aaltonen  
Puh. 02-2624 329 / 050 558 9329  
Sähköposti: [tiina.aaltonen@turku.fi](mailto:tiina.aaltonen@turku.fi)

### 2. YHTEYSHENKILÖT

Sopimuskohdassa 1 on nimetty kummankin sopijapuolen yhteyshenkilöt, joiden tehtävänä on seurata ja valvoa sopimuksen toteutumista ja tiedottaa sopimuksen toteutumiseen liittyvistä asioista.

Sopijapuolen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti yhteyshenkilön vaihtumisesta toisen sopijapuolen yhteyshenkilölle.

### 3. VUOKRAUKSEN PERUSTE

Turun xx päätös xx.xx.2015 . Tilat ovat olleet Turun kaupungin käytössä samassa käyttötarkoituksessa vuodesta 2012 saakka.

### 4. VUOKRAKOHDE

Toimistotiloja oheistiloineen osoitteessa *Yliopistonkatu 30* sijaitsevassa toimistorakennuksessa, yhteensä 2.615 huoneistoneeliötä. Vuokrattavat tilat on osoitettu liitteenä 1 olevissa pohjapiirustuksissa.

Vuokrahinta ei ole pinta-alaperusteinen.

Vuokranantaja vuokraa tilat valmiina käyttöön otettavaksi sopimuskohtan 5 mukaiseen käyttötarkoitukseen.

Vuokra-kohteeseen kuuluu parkkipaikkoja 16 kpl. Vuokralainen ei maksa näistä paikoista erikseen vuokraa. Parkkipaikat on myös osoitettu liitteessä 1 olevissa pohjapiirustuksissa.

Vuokralainen on tietoinen vuokranantajan muista kolmesta vuokrasopimuksesta, jotka koskevat vuokran kohteen Yliopistonkatu 30 kellarikerroksen autotallitilaa ja 1. kerroksen kahta liiketilaa.

## 5. KÄYTTÖTARKOITUS

Tila vuokrataan toimistotiloiksi ja niiden oheistiloiksi liitteen 1 mukaisesti.. Vuokranantaja sitoutuu ylläpitämään vuokra-kohteen ja sen käyttöä palvelevien muiden tilojen kunnan samalla tasolla kuin se on ollut vuokra-kauden alkaessa koko vuokra-kauden ajan.

Vuokrattavien tilojen tulee täyttää kaikki toimistotiloille asetetut vuokra-kauden alkaessa voimassa olevat säädökset ja viranomais määräykset koko vuokra-kauden ajan.

## 6. VUOKRA-AIKA

Vuokrasopimus on määräaikainen ja sopimuksen mukainen vuokra-aika on xx.2015 – 31.12.2019

Tilat ovat olleet nykyisen vuokrasopimuksen mukaisesti vuokralaisen hallinnassa jo vuodesta 2012 alkaen.

Vuokralaisella on oikeus määräaikaisen sopimuskauden jälkeen 3 vuoden jatkovuokrasopimukseen, samoilla ehdoilla kuin mitä tässä sopimuksessa on sovittu. Vuokran määrä on sama kuin joulukuussa 2019 maksettava vuokra indeksitarkistettuna vuodelle 2020.

Mikäli osapuolet eivät solmi uutta määräaikaista vuokrasopimusta, jatkuu tämä vuokrasopimus määräaikaisen sopimuskauden päätyttyä toistaiseksi voimassa olevana irtisanomisajalla, jonka pituus on 12 kk vuokralaisen irtisanoessa sopimuksen ja 12 kk vuokranantajan irtisanoessa sopimuksen, jollei jompikumpi osapuoli kirjallisesti irtisano sopimusta vähintään kuusi (6) kuukautta ennen määräaikaisen sopimuskauden umpeutumista.

## 7. VUOKRAN MÄÄRÄ

### **7.1 Kokonaisvuokra vuokralaisen yksinomaisessa käytössä olevista tiloista**

Vuokralaisen yksinomaisessa käytössä olevien tilojen kokonaisvuokra on 28.407 euroa per kuukausi, alv 0 %. Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa olevan verokannan mukainen arvonlisävero.

Vuokranmaksukausi on yksi (1) kalenterikuukausi. Tämän sopimuksen mukainen vuokranmaksuvelvoite alkaa vuokra-ajan alkaessa.

Kokonaisvuokra sisältää pääomakustannukset, pääoman erilliskustannukset (esim. kiinteistöveron ja kiinteistövakuutuksen), sekä kiinteistönhoito- ja ylläpitopalveluista, peruskorjauksista, isännöinnistä, lämmityksestä ja jäädytyksestä aiheutuvat kulut.

Kokonaisvuokra ei sisällä vuokralaisen yksinomaisessa käytössä olevien tilojen siivousta.

## **7.2 Erilliskorvaukset**

Vuokralainen solmii itse energialaitoksen kanssa sähkösopimuksen sekä vastaa sähkön toimittamisesta ja kulutuksesta aiheutuvista kustannuksista yksinomaisessa käytössään olevien tilojen osalta.

Vuokralainen vastaa yksinomaisessa käytössään olevissa tiloissa käyttämänsä käyttöveden kustannuksista kulutuksen mukaan. Vuokralaisen osuus koko kiinteistön vedenkulutuksesta on 87 %. Vuokranantaja laskuttaa vuokralaiselta korvauksen käyttövedestä vuokranantajalle aiheutuneiden kustannusten perusteella lisäämättä korvaukseen katetta, laskutuslisää tai vastaavaa lisää.

## **7.3 Vuokran maksu**

Kokonaisvuokra maksetaan kuukausittain etukäteen vuokranantajan toimittaman laskun mukaisesti. Vuokran eräpäivä on kunkin kuukauden toinen (2.) arkipäivä.

Laskuttaminen tapahtuu verkkolaskutuksena. Lisätiedot verkkolaskutuksesta [www.turku.fi/laskuttaminen](http://www.turku.fi/laskuttaminen).

Käyttökorvaus käyttövedestä maksetaan vuokranantajan toimittaman eritellyn laskun mukaisesti kolmen kuukauden välein, ellei laskutusvälin suhteen ole sovittu toisin. Maksuehto on 30 päivää netto.

Vuokranmaksun tai erilliskorvausten maksun viivästyessä viivästyskorko on enintään korkolain 4a §:n 1 mom. mukainen.

Laskutus- tai vastaavia lisiä ei hyväksytä.

## **8. ARVONLISÄVERO**

Vuokranantaja on hakeutunut arvonlisäverolaisissa tarkoitetulla tavalla kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi.

Vuokriin lisätään kulloinkin voimassaolevan verokannan mukainen arvonlisävero.

Vuokralainen sitoutuu harjoittamaan vuokratiloissa arvonlisäverolaisissa tarkoitettua vähennykseen tai palautukseen oikeuttavaa toimintaa. Jos vuokratilojen käytössä tapahtuu vuokralaisesta johtuvasta syystä sellaisia muutoksia, joiden perusteella vuokranantaja joutuu suorittamaan tai palauttamaan arvonlisäveroa arvonlisäverolain tai muun lain taikka määräyksen nojalla, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle suoritettavaa veroa ja veroon liittyviä kustannuksia vastaavan määrän laillisine korkoineen.

Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan välittömästi vuokranantajalle vuokrattujen tilojen käyttötarkoituksen muuttamisesta.

## **9. VUOKRANKOROTUS**

### **9.1 Indeksikorotus**

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

Perusindeksi on lokakuun 2014 elinkustannusindeksin pisteluku. Tarkistusindeksinä on kunkin vuoden lokakuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohtaa seuraavan tammikuun alusta

lukien vuokranantajan kirjallisen ilmoituksen perusteella. Ensimmäinen vuokrantarkistus on tammikuussa vuonna 2016. Indeksien laskiessa vuokran määrää ei alenneta.

Mikäli elinkustannusindeksiä ei voida soveltaa tai sen laskeminen lopetetaan, sidotaan vuokra kuluttajahintaindeksiin tai vastaavaan indeksiin käyttäen perusindeksinä vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä viimeisintä tiedossa olevaa elinkustannusindeksin pistelukua ja noudattaen soveltuvin osin vuokrantarkistuksen laskennassa edellä mainittuja periaatteita.

## **9.2 Muut vuokranlisäykset**

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

## **10. VAKUUS**

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

## **11. VUOKRAKOHTEN HOITO JA YLLÄPITO**

### **11.1 Vuokranantajan velvollisuudet**

#### 11.1.1 Kiinteistönhoito- ja ylläpitotyöt sekä korjausrakentaminen

Tässä sopimuksessa mainittuina kiinteistönhoito- ja ylläpitotöinä sekä korjausrakentamisena tarkoitetaan liitteessä 2 (vastuunjakotaulukko) mainittuja töitä sekä muita mahdollisia kiinteistöön ja rakennukseen liittyviä hoito-, ylläpito-, kunnossapito- ja peruskorjaustöitä.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan kohteen isännöinnistä sekä kiinteistönhoito-, ylläpito- ja korjausrakentamispalvelujen hankkimisesta ja kustannuksista liitteenä 2 olevan vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Vuokranantajan vastuulla on esimerkiksi normaalin jätehuollon sekä mahdollisten yhteiskäytössä olevien tilojen siivouksen hankkiminen kustannuksellaan. Lisäksi tehtäviin kuuluu ulkoalueiden hoito sisältäen muun muassa ulkoalueiden puhtaanapidon, lumityöt, liukkauden torjunnan ja kasvityöt. Edellä mainitut ja muut vuokranantajan vastuulla olevat työt sisältävät myös kiireelliset korjaus- ja huoltotyöt, lumityöt ja liukkauden torjunnan.

Vuokranantajan vastuulla on ulkoalueilla mahdollisesti olevien vuokrakohtetta palvelevien rakennelmien huolto, ylläpito ja korjausrakentaminen.

Vuokranantaja sitoutuu suorittamaan tai hankkimaan vuokrakohteen kiinteistönhoitotehtävät tämän sopimuksen ja sen liitteiden ehtojen, kiinteistönhoitoalan yleisten sopimusehtojen (KP YSE 2007, liite 3) ja yleisten laatuvaatimusten mukaisesti (KiinteistöRYL 2009, poislukien luku 2 Käyttäjäpalvelut, liite 4). Kiinteistönhoitotehtäviä hoidettaessa on noudatettava hyvää kiinteistönhoitotapaa.

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

Sähköjärjestelmien toimivuus ja ylläpito kuuluu vuokranantajan vastuulle ja sähköjärjestelmien toimivuudessa noudatetaan ”S 2010 sähkönimikkeistö, laaja” -nimikkeistön mukaista järjestelmää.

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

Vuokrakohteesta tuleviin vika- ja hälytysilmoituksiin tulee reagoida viipymättä.

Mikäli viranomaisen kohdistaa vuokralaiseen vuokrakohteen fyysisiä olosuhteita koskevia vaatimuksia, jotka koskevat vuokranantajan vastuulla olevia velvoitteita, vuokralaisen on ilmoitettava tästä tai tällaisen uhasta välittömästi vuokranantajalle, jolla on viipymättä velvollisuus ryhtyä korjaus- tai muihin toimenpiteisiin viranomaisten edellyttämällä tavalla.

#### 11.1.2 Kiinteistönhoidolta ja vuokrakohteen kunnolta vaadittava laatu

Vuokranantaja sitoutuu ylläpitämään vuokrakohteen ja sen käyttöä palvelevien muiden tilojen kunnan samalla tasolla kuin se on ollut vuokrakauden alkaessa koko vuokrakauden ajan. Vuokranantajan vastuulla on myös normaalista kulumisesta aiheutuvien korjaustöiden suorittaminen siten, että kohteen kunto säilyy samalla tasolla kuin se oli vuokrakauden alkaessa.

Kohteen ulkoalueiden kiinteistönhoidon hoitoluokan on oltava Kiinteistöpalvelujen yleiset laatuvaatimukset KiinteistöRYL 2009:n mukaisesti sisäänkäyntien ja kulkureittien yhteydessä A1 ja muilla alueilla A2 (liite 6).

Kohteen sisäilmaston on täytettävä sisäilmastoluokan S3 mukaiset vaatimukset.

#### 11.1.3 Alihankinnat

Vuokranantaja voi teettää vuokrakohteen hoitoon, ylläpitoon ja korjausrakentamiseen kuuluvia tehtäviä luotettavalla alihankkijalla. Vuokralainen kohdistaa mahdolliset vaatimukset ja reklamaatiot aina vuokranantajaa kohtaan ja vuokranantaja vastaa näihin liittyvistä korvauksista vuokralaiselle, vaikka vuokranantajan vastuulla olevan työn tai palvelun suorittaja olisi vuokranantajan alihankkija.

#### 11.1.4 Vuokranantajan toimenpiteet vahingon- tai hengenvaaran aiheuttavien vikojen ja puutteiden ilmetessä

Vuokranantaja on velvollinen viipymättä ilmoittamaan käyttäjäasiakkaalle ja vuokralaiselle kiinteistöllä havaitsemansa viat ja puutteet, jotka ilmenevät vuokranantajan vastuulla olevien tehtävien hoitamisen yhteydessä ja jotka saattavat aiheuttaa haittaa tai vahingonvaaraa käyttäjille tai vuokralaisen työntekijöiden työturvallisuudelle. Jos havaittu vika tai puute voi aiheuttaa hengenvaaraa, vuokranantajalla on oikeus ja velvollisuus eristää vaarallinen alue, taikka jos se ei ole mahdollista, opastetuluilla tai muilla merkinnöillä järjestää opastus, jonka perusteella vaarallinen paikka voidaan turvallisesti kiertää.

#### 11.1.5 Erillistyöt

Vuokrasopimukseen kuuluvien tehtävien lisäksi vuokralaisella tai vuokrakohteen käyttäjäasiakkaalla on mahdollisuus teettää erikseen laskutettavia erillistyitä. Tilaus erillistöistä tehdään aina etukäteen kirjallisesti. Ennen töihin ryhtymistä vuokranantajan on ilmoitettava ja vuokralaisen tai käyttäjäasiakkaan kirjallisesti hyväksyttävä töiden kokonais- tai kattohinta. Käyttäjäasiakkaan itsensä tilaamien erillistyöpalveluiden lasku osoitetaan suoraan käyttäjäasiakkaalle.

### **11.2 Vuokralaisen velvollisuudet**

Vuokralainen vastaa kohteeseen liittyvistä toiminnallisista käyttökustannuksista kuten vuokralaisen yksinomaisessa käytössä olevien tilojen sisäosien siivouspalveluista.

Vuokralainen vastaa kohteeseen hankkimiensa irtainten koneiden ja laitteiden sekä irtokalusteiden ylläpidosta, huollosta ja uusimisesta.

Vuokralainen huolehtii toiminnastaan aiheutuneiden jätteiden kuljettamisen vuokranantajan hankkimisiin jäteastioihin. Ainoastaan tuhoava jättepaperi hoidetaan vuokralaisen kustannuksella.

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

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle havaitsemistaan vioista ja puutteista.

### **11.3 Ylläpidon seuranta**

Vuokranantaja sitoutuu yhteistoiminnan kehittämiseen ja laadunhallinnan parantamiseen vuokralaisen ja kiinteistön käyttäjien kanssa.

Vuokranantaja kutsuu kerran vuodessa vuokralaisen edustajan seurantapalaveriin, jossa käsitellään vuokrakohteen ylläpitoon liittyviä asioita.

### **11.4 Poikkeamien ja reklamaatioiden hoitaminen**

Vuokralaisen tai käyttäjäasiakkaiden havaitsemat virheet tai poikkeamat vuokrakohteen tai sen ylläpito- ja kiinteistöhoito- tai korjausrakentamistöiden laadussa tulee vuokranantajan korjata viivytyksettä ja oma-aloitteisesti.

Reklamaatio poikkeamasta tai virheestä voidaan tehdä kirjallisesti tai sähköisesti esimerkiksi sähköpostilla vuokranantajan nimeämälle henkilölle/antamaan sähköpostiosoitteeseen.

### **11.5 Menettely vuokranantajan laiminlyödessä velvollisuuksiaan**

Mikäli vuokranantaja ei ole korjannut aiheellisesti tehtyä reklamaatiota kohtuullisen ajan kuluessa, on vuokralaisella oikeus teettää reklamaatiossa mainitut työt vuokranantajan kustannuksella. Vuokralaisen tulee tällöin ilmoittaa toimenpiteestä vuokranantajalle viikkoa ennen töiden alkamista.

## **12. TOIMINNAN KESKEYTYMINEN JA SEN SEURAAMUKSET**

Mikäli vuokralaisen toiminta vuokrakohteen osassa keskeytyy tai vähäistä merkittävämmiin häiriintyy vuokrakohteessa vuokranantajan vastuulla olevan virheen, vian tai puutteen johdosta, vuokralaisella on oikeus keskeytyksen tai häiriön osuutta vuokrakohteesta vastaavaan vuokranalennukseen keskeytyksen tai häiriön ajan.

Vuokranalennuksen määrä vastaa sitä osuutta vuokrakohteesta, jonka käyttö on vian, virheen tai puutteen johdosta estynyt. Keskeytyksen tai häiriön kesto lasketaan niiltä täysiltä vuorokausilta, joiden kuluessa toiminta on estynyt.

Vuokranantaja voi välttää vuokranalennuksen mikäli vuokranantaja järjestää vuokralaiselle keskeytyksen ajaksi vastaavanlaiset ja -tasoiset vuokralaisen hyväksymät korvaavat tilat kustannuksellaan. Tällöin vuokranantaja vastaa myös kuluista, jotka aiheutuvat korvaaviin tiloihin muuttamisesta ja niiden käyttöönotosta tämän sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.

### **13. VAHINGONKORVAUSVELVOLLISUUS**

Sopijapuolella on oikeus saada vahingonkorvausta toisen sopijapuolen sopimusrikkomuksesta aiheutuneesta välittömästä vahingosta. Jos sopimusrikkomus on seurausta osapuolen tahallisuudesta tai törkeästä tuottamuksesta, vastaa rikkonut osapuoli myös toisen osapuolen välillisistä ja epäsuorista vahingoista.

Vuokranantajan korvausvastuu koskee myös sellaisia välittömiä henkilö-, esine- ja taloudellisia vahinkoja, joista vuokralainen on korvausvelvollinen kolmatta kohtaan ja jotka aiheutuvat vuokranantajan sopimusvelvoitteen täyttämättä jättämisestä.

Vuokralainen vastaa kuitenkin siitä vahingosta, minkä vuokralaisen toiminta kohteessa aiheuttaa.

Vuokranantaja vastaa lämpöenergian, sähkön tai veden jakelun rajoituksista, puutteellisuudesta tai epä säännöllisyyksistä ja niistä aiheutuvista vahingoista vain, jos nämä ovat aiheutuneet vuokranantajan tuottamuksesta tai vuokranantajalle kuuluvien tehtävien laiminlyönnistä. Jos vuokrakohtetta tai sen osaa ei voida käyttää edellä mainittujen lämpöenergian, sähkön tai veden toimittamisessa olevien tai muiden vastaavien puutteiden takia, vuokralaisella on kuitenkin oikeus saada vapautus vuokran maksusta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jona vuokrakohtetta tai sen osaa ei ole voitu käyttää. Tämä kuitenkin edellyttäen, että kolmas osapuoli korvaa aiheutuneet vahingot vuokranantajalle.

### **14. VUOKRALAISEN MUUTOSTYÖT**

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

Vuokralainen vastaa suorittamiensa toiminnallisten lisä- ja muutostöiden kustannuksista sekä niihin mahdollisesti tarvittavien viranomaislupien hakemisesta ja kustannuksista. Muutostöistä ei makseta vuokralaiselle korvausta vuokrasuhteen päättyessä. Mikäli muuta ei ole sovittu, vuokralaisen tekemät lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi vuokra-ajan päätyttyä eikä vuokralaisella ole oikeutta saada niistä korvausta. Jos vuokralainen on asentanut tiloihin omia koneitaan tai laitteitaan, vuokralaisen on vuokra-ajan päätyttyä vuokranantajan pyynnöstä poistettava ne ja korjattava poistosta aiheutuvat jäljet ja vahingot vuokranantajan hyväksymällä tavalla.

Vuokralaisella on oikeus kiinnittää rakennukseen tai sen käytäville mainoskilpiä saatuaan siihen tarvittavat viranomaisluvut. Vuokra-ajan päätyttyä vuokralainen on velvollinen poistamaan asentamansa kilvet ja mainoslaitteet sekä korjaamaan niistä kiinteistölle aiheutuneet jäljet ja vauriot.

Laitteiden kiinnittämisessä on noudatettava vuokranantajan ohjeita.

Tämä sopimuskohta ei rajoita vuokralaisen oikeutta teettää edellä sopimuskohtassa 11.5 mainittuja korjaus- ja ylläpitotöitä.

### **15. VUOKRANANTAJAN KORJAUS- JA MUUTOSTYÖT**

Vuokranantaja on oikeutettu teettämään vuokrasuhteen aikana vuokratiloissa tavanmukaisia kunnossapitotöitä ilman, että vuokralainen saa korvausta siltä ajalta, mikä näihin töihin kuluu. Vuokranantaja saa tehdä korjauksia ja muutoksia vuokratuissa tiloissa ilmoitettuaan töistä etukäteen vuokralaiselle neljää (4) viikkoa ennen töihin ryhtymistä. Vuokranantajan on pyrittävä tavanmukaisten kunnossapitotöiden suorittamiseen ajankohtana, josta aiheutuu vähiten vuokralaisen toiminnalle haittaa ja häiriötä. Kunnossapitotyöt on suoritettava yhteisesti sovittuna ajankohtana. Poikkeuksena ovat kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi. Olennaista haittaa huoneiston käytölle aiheuttavista korjauk-

sista on ilmoitettava kuusi kuukautta ennen töihin ryhtymistä, ja vuokralaisella on oikeus näiden ajalta vuokranalennukseen siltä ajalta, mikä töihin kuuluu.

## 16. VAKUUTUKSET

Vuokralainen vastaa toimintaansa liittyvistä omaisuus- ja vastuuriskeistä sekä vuokrakohteessa olevan omaisuutensa vakuuttamisesta.

Vuokranantaja vastaa kiinteistövakuutuksen ottamisesta.

## 17. ILKIVALTA

Vuokranantaja vastaa ilkivallasta aiheutuneista kuluista.

Mikäli ilkivaltaa on tehty vuokralaisen hallinnassa olevissa sisätiloissa, vastaa näistä kustannuksista kuitenkin vuokralainen. Mikäli vuokranantaja korjaa vuokralaisen vastuulle kuuluvia ilkivallan jälkiä, on vuokranantajan hyväksyttävä korjausten laajuus ja kustannukset vuokralaisella etukäteen.

## 18. YLIVOIMAINEN ESTE

Vapauttamisperusteeksi (force majeure) katsotaan sellainen sopimuksen täyttämisen estävä ja sopimuksen syntymisen jälkeen sattunut epätavallinen ja asiaan vaikuttava tapahtuma, jota sopijapuolten ei ole ollut syytä ottaa huomioon sopimusta tehtäessä ja joka on sopijapuolista riippumaton, eikä sen estävää vaikutusta voida poistaa ilman kohtuuttomia lisäkustannuksia tai kohtuutonta ajanhukkaa. Tällainen tapahtuma voi olla sota, kapina, sisäinen levottomuus, viranomaisen suorittama pakko-otto tai takavarikko julkiseen tarpeeseen, tuonti- tai vientikielto, luonnonmullistus, yleisen liikenteen tai energiajakelun keskeytys, työselkkaus tai tulipalo tai muu vaikutuksiltaan yhtä merkittävä ja epätavallinen sopijapuolista riippumaton syy.

Jos sopimusvelvoitteen toteuttaminen viivästyy ylivoimaisesta esteestä, sopimusvelvoitteen täyttämisen aikaa jatketaan niin paljon kuin kaikki tapaukseen vaikuttavat olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä kohtuullisena. Lähtökohta on, että ylivoimaisen esteen päättyessä sopimusvelvoitteet palaavat sopimuksen mukaisiksi.

Sopijapuolten on viipymättä ilmoitettava ylivoimaisesta esteestä toiselle sopijapuolelle uhalla, että sopijapuoli muutoin menettää oikeuden vedota ylivoimaisen esteen muodostamaan perusteeseen olla täyttämättä sopimusvelvoitteitaan. Samoin sopijapuolen on viipymättä ilmoitettava sanotun esteen lakkaamisesta, jonka jälkeen sopijapuolten on viimeistään sovittava esteen vaikutuksista sopimusvelvoitteiden täyttämiseen.

Kumpikin sopijapuoli saa purkaa sopimuksen kokonaan tai osittain, jos sopimuksen täyttäminen ylivoimaisen esteen jatkumisen johdosta estyy yli kaksitoista (12) kuukautta.

## 19. MUUT YHTEISET TILAT

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

Kuormaus- ja purkualueet sekä huoltokäytävät tulee pitää vapaina eikä niitä saa käyttää tavaransäilytys-tiloina. 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.



## **20. 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.

## **21. YMPÄRISTÖVASTUUT**

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

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

## **22. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN**

Sopimusosapuolet voivat muuttaa tätä sopimusta kirjallisesti, muut muutokset ovat mitättömiä. Muutokset tulevat voimaan, kun molemmat sopimusosapuolet ovat ne asianmukaisesti hyväksyneet ja allekirjoittaneet toimivaltaisten edustajiensa toimesta.

## **23. EDELLEENVUOKRAUS**

Vuokralaisella on oikeus vuokrata tiloja edelleen alivuokralaiselle hyväksyttyään sen etukäteen kirjallisesti vuokranantajalle. Vuokranantaja ei voi kuitenkaan olla hyväksymättä alivuokrausta ilman perusteltua syytä. Alivuokraussuhde ei saa kuitenkaan aiheuttaa haittaa vuokranantajalle tai sen harjoittamalle liiketoiminnalle. Ali- ja edelleenvuokraustilanteessa vuokralainen on kuitenkin edelleen vastuussa tämän sopimuksen velvoitteista myös alivuokraamiensa tilojen osalta.

## **24. SOPIMUKSEN SIIRTO KOLMANNELLE OSAPUOLELLE**

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää sopimusta kolmannelle osapuolelle ilman vuokranantajan hyväksyntää. Vuokranantaja ei kuitenkaan voi vastustaa sopimuksen siirtoa ilman perusteltua syytä. Perusteltuna syynä voidaan pitää mm. riskiprofiilin muutosta. Sopimuksen mahdollisesta siirrosta tulee ilmoittaa etukäteen kirjallisesti vuokranantajalle.

## **25. SOVELLETTAVA LAKI JA ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN**

Ellei tässä sopimuksessa ole toisin sovittu, sovelletaan sopimukseen lakia liikeyhteistön vuokrauksesta (LHLV 482/95) siihen myöhemmin tehtävine muutoksineen.

Tähän sopimukseen sovellettava kieli on suomen kieli.

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia, ei kuitenkaan sen lainvalintaa koskevia säännöksiä.

Sopimuksesta johtuvat erimielisyydet pyritään ensi sijassa ratkaisemaan sopijapuolten välisin neuvotteluihin. Sopimuksesta johtuva riita, jota ei pystytä ratkaisemaan neuvotteluteitse, ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Varsinais-Suomen kärjäoikeudessa.

## 28. LIITTEET

Tähän sopimukseen kuuluvat varsinaisen sopimuslomakkeen lisäksi seuraavat liitteet.

Liite 1	Pohjapiirustukset
Liite 2	Kiinteistönhoito- ja ylläpitotöiden sekä korjausrakentamisen vastuunjakotaulukko
Liite 3	Kiinteistönhoitopalvelujen yleiset sopimusehdot KP YSE 2007
Liite 4	Kiinteistöpalvelujen yleiset laatuvaatimukset KiinteistöRYL 2009, poislukien luku 2 "Käyttäjäpalvelut"

Varsinaisen sopimuslomakkeen lisäksi sopimussuhteessa noudatetaan myös liitteissä sovittuja periaatteita. Jos sopimuslomakkeen ja siinä mainittujen muiden asiakirjojen sisällöt ovat keskenään ristiriidassa, noudatetaan liitteitä edellä mainitussa järjestyksessä.

Sopijapuolet hyväksyvät, että sopimukseen sovelletaan liitteenä 3 Kiinteistönhoitopalvelujen yleiset sopimusehdot KP YSE 2007 ja liitteenä 4 Kiinteistöpalvelujen yleiset laatuvaatimuksia KiinteistöRYL 2009, vaikka asiakirjoja ei ole liitetty tämän sopimuslomakkeen liitteeksi.

## 30. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

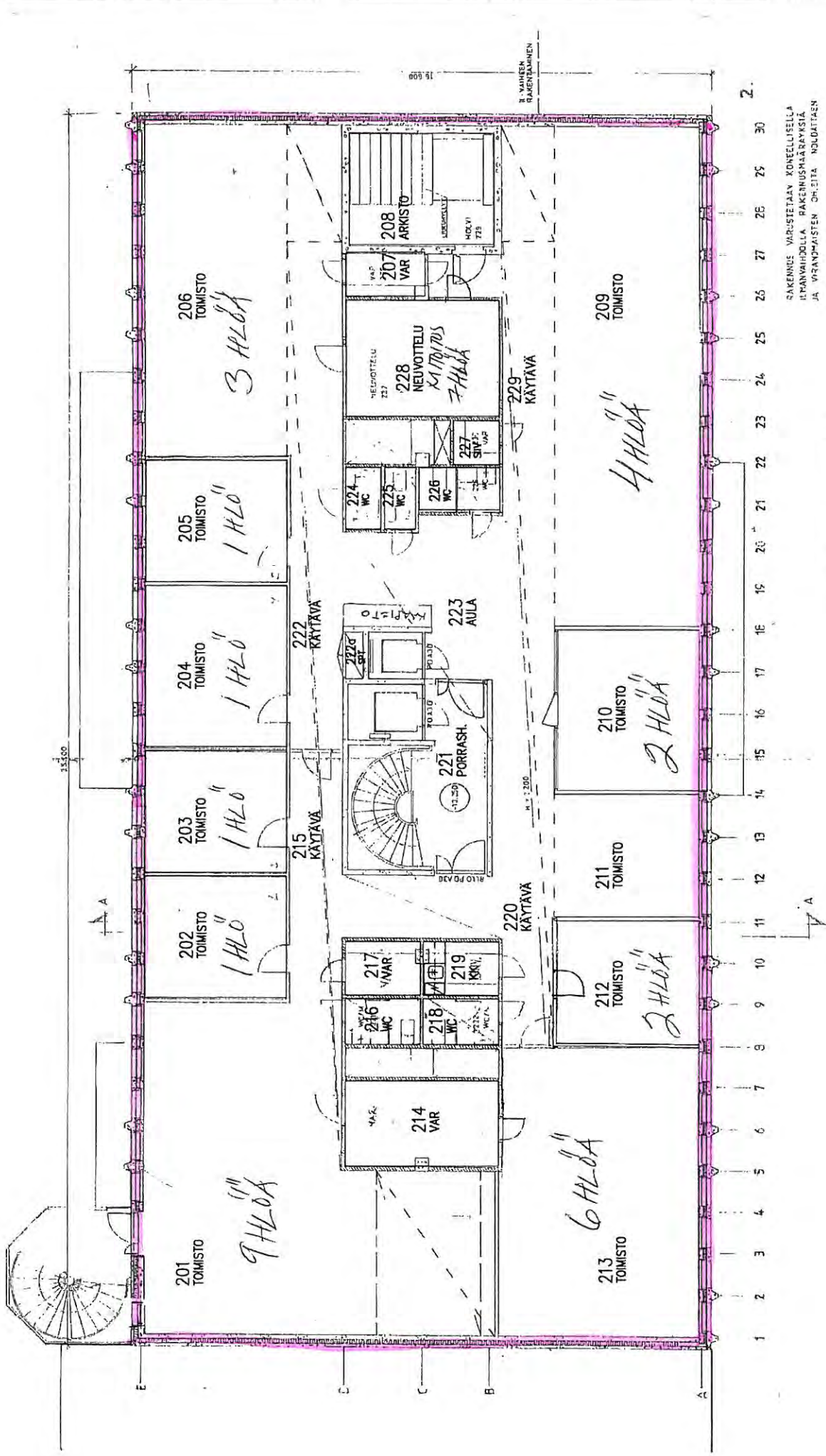
Tätä vuokrasopimusta on tehty kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Turussa .2015

TURUN KAUPUNKI

YH Kodit

\_\_\_\_\_  
XXX

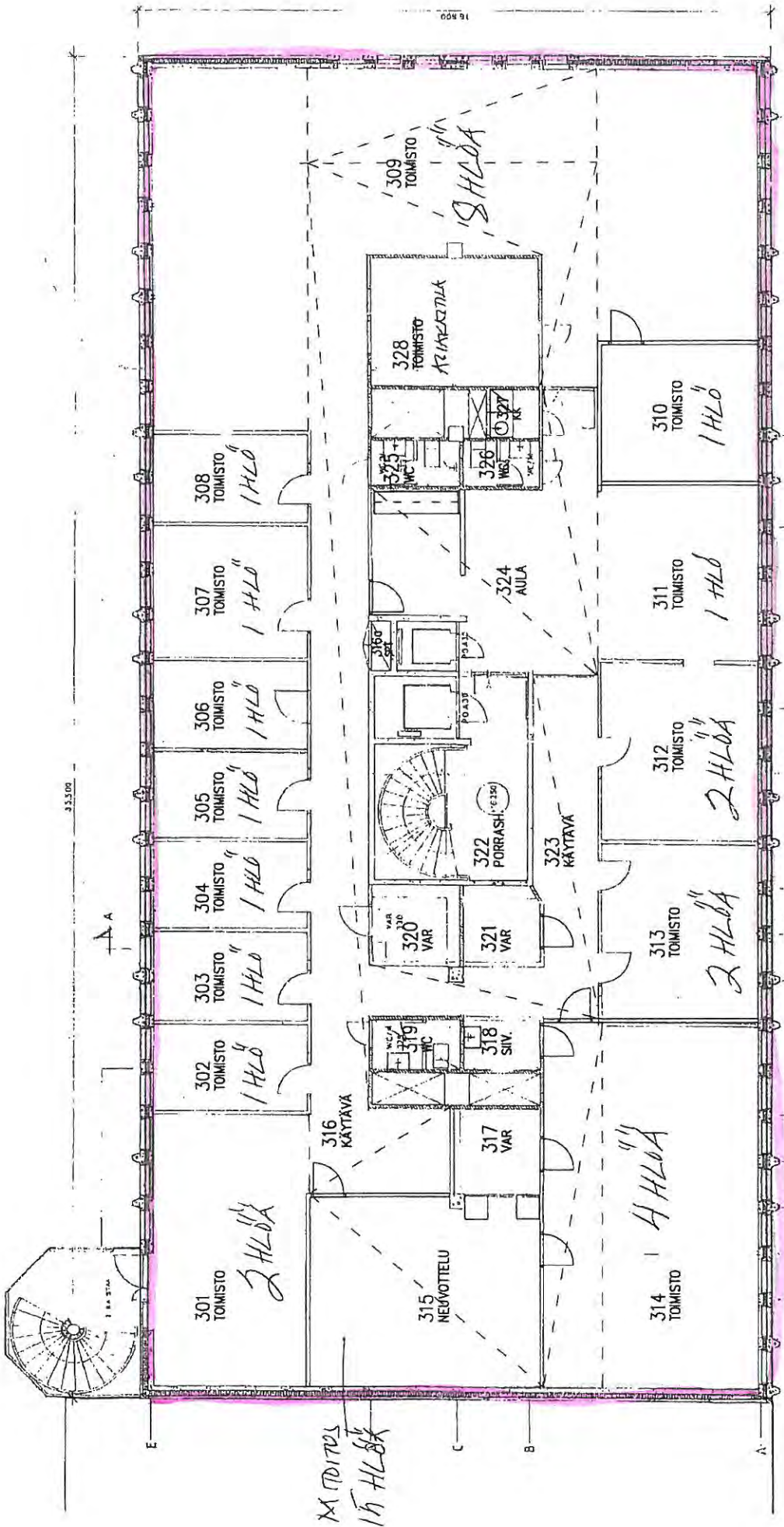


SAKENNUS VARSUETIILÄÄ KONEELLISELLA  
 ILMÄVAIHDOLLA RAKENUSMAARAYSTIA  
 JA VRANOMAISETEN OHJEITA NOLDAITIAEN

16.8.2012 Huonenumerot lisätty

*L. KJ*

<b>TURKU</b>		<b>KIINTEISTÖ OY YLIOPISTONKATU 30</b>	
TURUN TILALIIKELAITOS YLIOPISTONKATU 27, 20100 TURKU Puh. +358 2 330 000		2.kerros	
Piipä Muurto	MK 1:100	pmr. 06/07/2012	ARK 203



1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31

16.8.2012 Huonenumerot lisäily

ZAKENNUS - KÄRUSTETTÄÄN KONSULIUSSILLA  
 ILMANVAIKUTUKSELLA - ERMENNÄKYMÄÄRITYS  
 JA VIRANPÄÄTÖKSEN OHJEITA - MUOCCA TAEN

KIINTEISTÖ OY YLIOPISTONKATU 30



TURUN TILALIIKELAITOS  
 YLIOPISTONKATU 27, 20100 TURKU  
 Puh. +358 2 330 000

3-kertainen

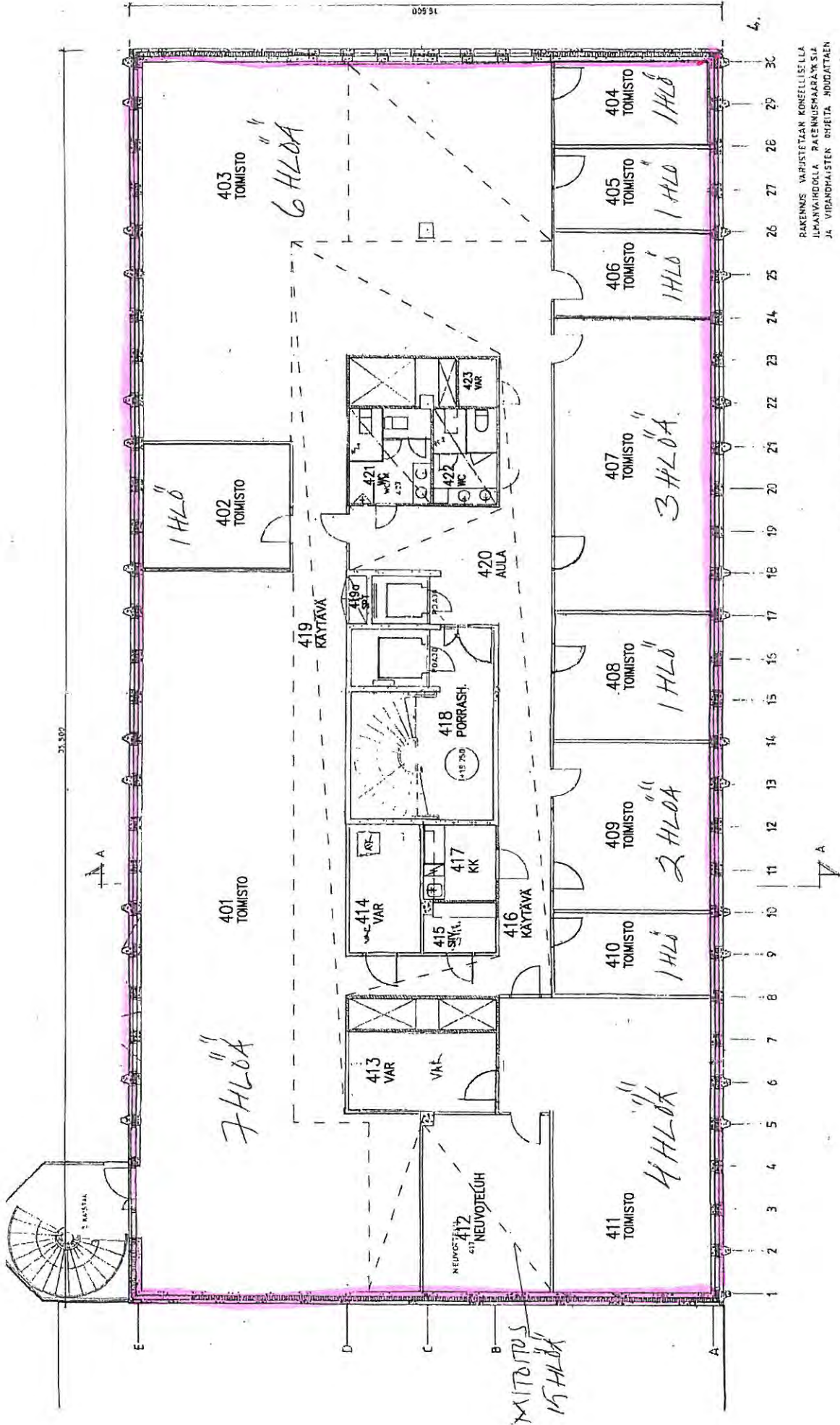
ARK 204

pvm. 09.07.2012

MK 1:100

Piipo Vuoris

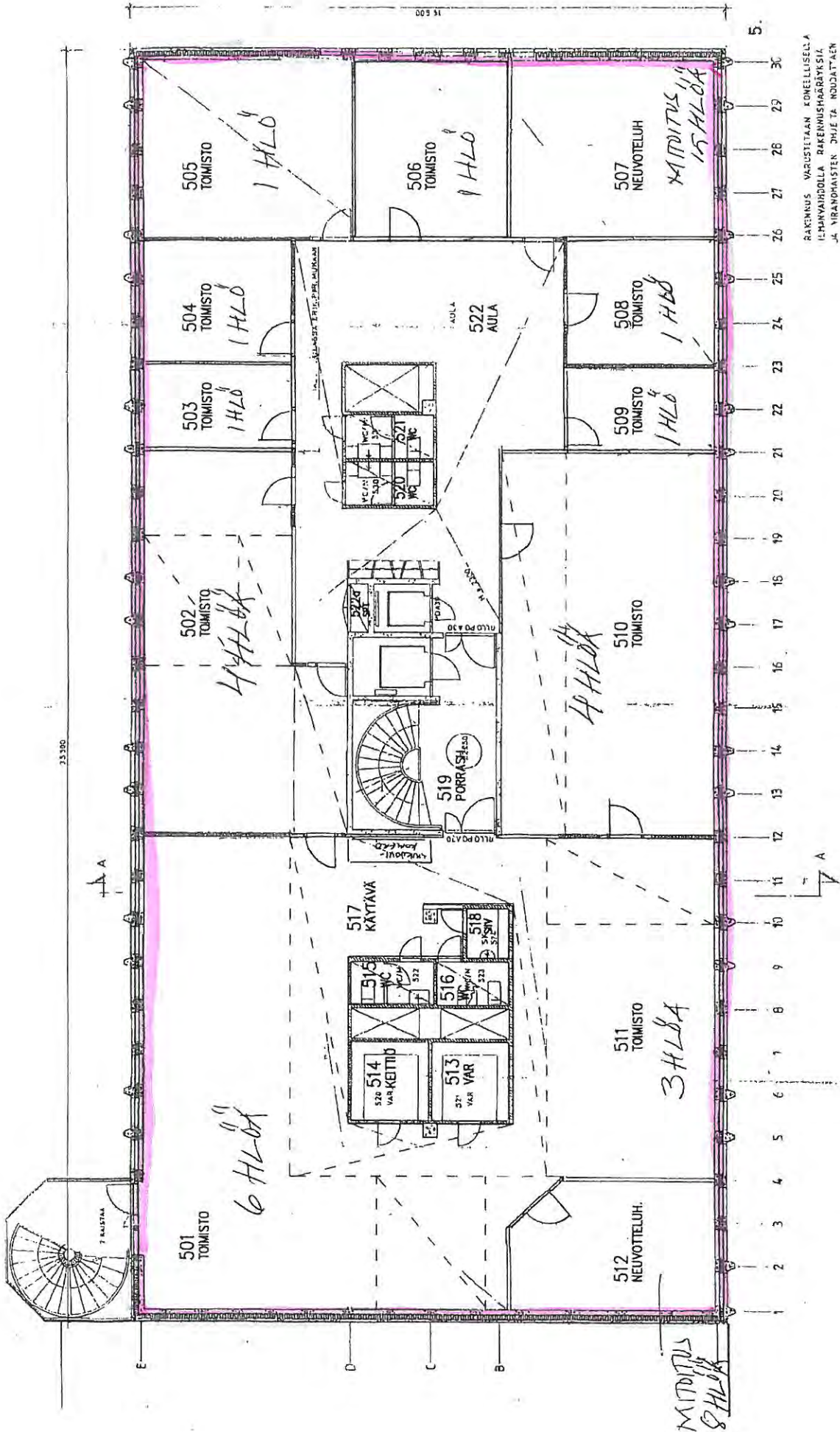




RAKENNUS VAIKUTETTAVAN KONSULLISELLA  
ILMANVAIKOILLA RAKENNUSMÄÄRÄYKSIÄ  
JA VIIVAKOJEN OIKEITA INDUKOITAEN

16.8.2012 Huonenumerot lisätty

<b>TURKU</b>		<b>KIINTEISTÖ OY YLIOPISTONKATU 30</b>	
TURUN TILALIIKELAITOS YLIOPISTONKATU 27, 20100 TURKU Puh. +358 2 330 000		4.kerros	
Pöytä Vuokra	MK 1:100	pvm. 09.07.2012	ARK 205

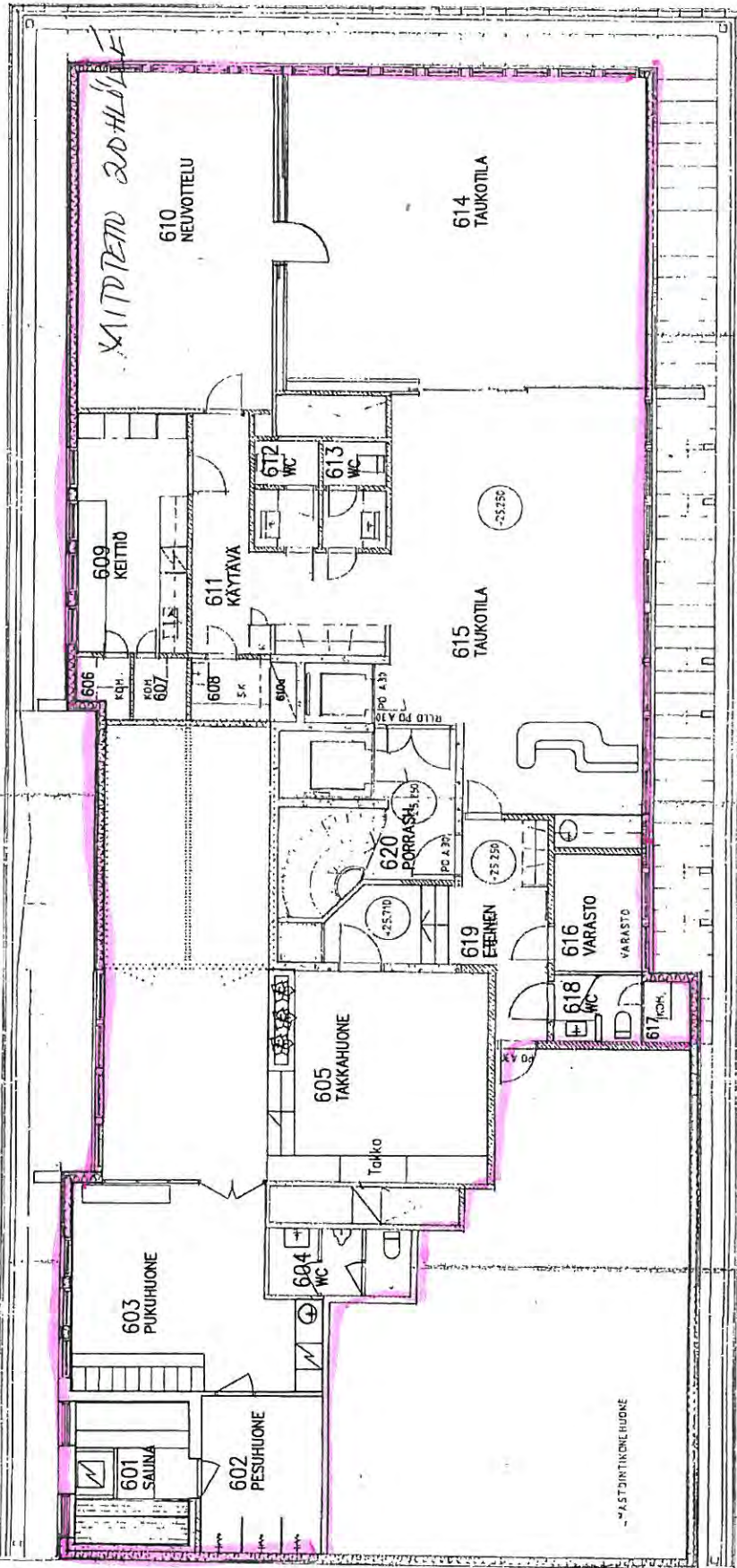


RAKENNUS VARUSTETAAN KONELLISELLA  
ILMAYLÄHDÖLLÄ RAKENNUSMAARAKSILLA  
JA VIRANOMAISTEN OHJE TA NOUTATT-AEN

16.8.2012 Huonenumerot lisätty

<b>TURKU</b>		<b>KIINTEISTÖ OY YLIOPISTONKATU 30</b>	
TURUN TILALIKELAITOS YLIOPISTONKATU 27, 20100 TURKU Puh. +358 2 330 000		5.kerros	
Pöytä Vuoro		pvm. 09.07.2012	
MK 1:100		ARK 206	





16.8.2012 Huonenumerot lisäily

<b>TURKU</b>		<b>KIINTEISTÖ OY YLIOPISTONKATU 30</b>	
TURUN TILALIIKELAITOS YLIOPISTONKATU 27, 20100 TURKU Puh. +358 2 330 000		Ulkokokemus	
Pöytä Vuoto		MK 1:100	pvm. 09.07.2012
			<b>ARK 207</b>





## YLIOPISTONKATU 30

## 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.

## 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 vuokraaikuteisena 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

**Pohjana käytetyt nimikkeistöt:**

Talo 2000 hankenimikkeistö

LVI2010-nimikkeistö

S2010-nimikkeistö

KiinteistöRyl 2009

**1 RAKENNUSOSAT**

11 ALUEOSAT								
		Perustaminen		Ylläpito		Uusiminen		Huom.
		V	AS.	V	AS.	V	AS.	
###	Kasvillisuus							
	- sisäkukat istutusastioineen							
	- ulkokukat istutusastioineen							
###	Aidat ja tukimuurit							
	- aidat							
	- portit							
###	Talovarusteet							
	- lipputangot							
	- liput							
	- porrasreitit							
	- postilaatikot							! Sisäisen postinjakelun laatikot AS
	- pyörätelineet							
	- jätteiden keräys- ja käsittelyvälineet							
	- tuhkakupit (-astiat)							! Tyhjennys osa kiinteistöhoitoa
###	Alueopasteet							
	- rakennusalueen							
	liikenneopasteet							
	- katukilvet							
	- osoitenumerot							
	- rakennuksen käyttöopasteet							
	- nimikilvet							
	- mainoskilvet yms.							
	- pylväät							
	- liikennemerkit							
	- lämmityspisteet							! AS maksaa käyttösähkön
	- sähköautojen latauspiste							
114	Väläistusrakenteet							
	- ulkovalaisimet+lamput							
	Taideteokset							
	- taideteokset							
115	Muut rakennuksen ulkopuoliset rakenteet							

12 TALO-OSAT								
		Perustaminen		Ylläpito		Uusiminen		Huom.
		V	AS.	V	AS.	V	AS.	
###	Ikkunat							
	- varusteet							
###	Ulko-ovet							
	- varusteet							
	- autom.ovikoneistot, helat, painikkeet ,lukot;ml sähkölukot kaapelit ovessa.							
###	Väliovet (sis. Sisäovet)							
	- sähköpielet							
	- autom.ovikoneistot, helat, painikkeet ,lukot;ml sähkölukot kaapelit ovessa.							

13 TILAOSAT								
		Perustaminen		Ylläpito		Uusiminen		Huom.
		V	AS.	V	AS.	V	AS.	
133	Tilavarusteet							
	- kiinteät puu- tai metallirakenteiset kalusteet verhouksineen, koteloineineen ja listoituksineen							
	- irtokaapit							
	- irtohyllyt							
###	Varusteet							
	- naulakot							
	- koukut							
	- pellit							
	- tuuletustelineet							
	- asennettavat ikkunapenkit							
	- nimitaulut							
	- osoitetaulut							
	- jalkarillat							
	- matot							
	- urheiluvälineet							mm. kuntosalilaitteet
	- verholaudat							
	- verhokiskot ja sälekaihtimet yms. välineet							
	- pyörätelineet							
	- jäteastiat							
	Laitteet							
	- kiinteät keittiölaitteet ja -kalusteet							mm. keittiön kaapistot, liesituuletin
###	- keittiön irtokalusteet ja laitteet							mm. jääkaappi ja mikro
###	- saunan laitteet ja kalusteet sekä kiinteät varusteet							mm. lauteet, kiuas, lämpömittari
###	- uima-allas varusteineen ja laitteineen							
###	kassakaapit							

2 TEKNIKKAO SAT

LVI2010 MUKAISET								
		Perustaminen		Ylläpito		Uusiminen		Huom.
		V	AS.	V	AS.	V	AS.	
<b>21.1</b>	<b>Lämmitysjärjestelmät</b>							
	- kaukolämmön liittymismaksut							
	- muu osa lämmitysjärjestelmää							
	- irtolämmittimet							
	- erityislaitteistot							
<b>21.2</b>	<b>Vesi- ja viemärijärjestelmät</b>							
	- liittymismaksut							
	- järjestelmät							
	- erityislaitteistot							
	- loninvalhtolaitteistot							mikäli niitä on
	- irtokalusteet							
	- vesikalusteet							
<b>21.3</b>	<b>Ilmastointijärjestelmät</b>							
	- kiinteistöä palvelevalla osalla							
	- jäähdytys keskuskojeessa							
	- jäähdytys erillisverkkona							Mikäli tarvitaan
	- erikoistoimintaa palvel. osalta							Arkisto
	- kiintokalusteet							
	- irtokalusteet							
<b>21.4</b>	<b>Jäähdytysjärjestelmät</b>							
	- irtokalusteet liitteen mukaan							
<b>21.5</b>	<b>Palontorjuntajärjestelmät</b>							
	- liittymismaksut							
	- kiinteistön tarv. laajuudessa							
	- prosessikohtaiset							
	- sprinklerjärjestelmä							
	- kaasusammutusjärjestelmä							ATK-tilat
	Uima-altaiden							
<b>22.5</b>	<b>vedenkäsittelyjärjestelmät</b>							
<b>J7</b>	<b>Rakennusautomaatio</b>							
	- laitteet ja kaapelointi, yms.							

S2010 MUKAISET								
###	Hissit	Perustaminen		Ylläpito		Uusiminen		Huom.
		V	AS.	V	AS.	V	AS.	
S150	Paloläpiviennit							
S21	Sähköjärjestelmät							
	Liittymismaksut							
	- sähköliittymä (verkkoyhtiö)							
	- sähköliittymäkaapeli							
	- televerkkoliittymä (verkkoyhtiö)							
	- televerkon operaattorimaksut							
S1	Asennus- ja apujärjestelmät							
	- kaapeliyhdyt							
	- johtokanavat ja sähkölistat							
	- valaisinripustuskiskot							
S22	Sähkön pääjakelujärjestelmät							
	- Keskjänniteverkko ja muuntajat							Määräysten mukainen
	- kiinteä sähköverkko							Määräysten mukainen
	- maadoitus							Määräysten mukainen
	- kompensointi							Mittausten perusteella
	- yliaaltosuodatus							
S4	Varaomakoneet							
	- kiinteästi asennettavat							
	- siirrettävät, ulkopuoliset							
S5	UPS-laitteet							
	- sähkönjakeluun liitettävä							Keskusakusto
	- laitekohtainen							Pistorasiallaintä
S23	Laitteistojen sähköistys							
	- kiinteästi asennettavat							Liedet, kylmiöt ym.
	- pistotulppaliitäntä							JK,PK,APK, mikro ym.
	- suurkeittölaitteet							
	- taukotilojen pienlaitteet							
S25	Valaistus							
	- valaisimet							Kiinteä asennus
	- turva- ja merkivalojärj							
	- valaisimet, siirrettävät							Pistotulppa
	- lamput kiinteistön tiloissa							käytävät, autohallit jne.
	- lamput asiakaan tiloissa							Lamppujen hankinta ja vaihto
S26	Sähkölämmitysjärjestelmät							
	- lämmittimet							Kiinteä asennus
	- lämmittimet							Pistotulppa
	- lattialämmitys							
	- sulanapito							Ajoluiskat
	- räystäslämmitys							
	Viestintä- ja tietoverkkojärjestelmät							
	- sisäjohtoverkko							
	- kiinteät kalusteet							
	- talojakamo							
	- kerrosjakamo							
	- aktiivilaitteet							Vaihteet ym.
	- muut puhelinjärjestelmät							
	Viestintäjärjestelmät							
	- taloantenni							
	- kaapeli-TV-liittymä							
	- antennikaapelointi							
	- kiinteät kalusteet							Antennirasiat
	- vastaanottolaitteet							TV, digibox ym.
	Äänentoistojärjestelmä							
	- kaapelointi							
	- laitteisto							Informaatiokuulutukset
	- hätäkuulutusjärjestelmä							
	Tietoverkkojärjestelmät							
	- operaattorisopimukset							
	- sisäjohtoverkko							
	- kiinteät kalusteet							ATK-rasiat
	- talojakamo							
	- kerrosjakamo							
	- aktiivilaitteet							

<b>T2</b>	<b>AV-järjestelmä</b>						
	- kaapelointi						
	- laitteisto						Auditorio, neuvotteluh. ym. teknikka
	- esitystekniikka:-Valaistus.ml. himmennys;valkokangas, äänentoisto, ohjaustekniikka...						Auditorio ym. Tekniikka
<b>T3</b>	<b>Merkinantojärjestelmät</b>						
	- ovikellojärjestelmä						
	- sisäänpyyntöjärjestelmä						
	- varattuvalojärjestelmä						
	- ajannäyttöjärjestelmä						
<b>T5</b>	<b>Tilaturvallisuusjärjestelmät</b>						
<b>T520</b>	<b>Kulunvalvonta</b>						
	- johdotus ja sähkönjakelu						
	- ohjelmistot ja laitteet						
	- ulko-ovien sähköinen lukitus						sis. lukijat
	- sisäovet, sähköinen lukitus						sis. lukijat
	- pääkäyttäjä						
<b>T5</b>	<b>Integroidut järjestelmät</b>						
	- työajanseuranta						Liitetään KV-järjestelmään
	<b>Rikosilmoitinjärjestelmä</b>						
	- johdotus ja sähkönjakelu						
	- ilmaisimet ja laitteet						Integrointi KV- järjestelmä (ohjaus)
	- hälytysten välitysjärjestelmä						
	- sisätilojen valvonta; kuorisuojaus						
	- sisätilojen vartiointi						
<b>T550</b>	<b>Kameravalvontajärjestelmä</b>						
	- johdotus ja sähkönjakelu						Laajennuksesta sovitaan erikseen
	- tallentimet						käyttäjän kameravalvontajärjestelmä
	- ulkokamerat						käyttäjän kameravalvontajärjestelmä
	- sisäkamerat						käyttäjän kameravalvontajärjestelmä
	- järjestelmän päivitykset						käyttäjän kameravalvontajärjestelmä
	- raportointi, poliisi & käyttäjä						käyttäjään kohdistuvat
<b>T610</b>	<b>Paloilmoitinjärjestelmä</b>						
	- paloilmoitinjärj. hoitaja						
	- tarkastukset, määräaikaishuollot						
<b>T630</b>	<b>Savunpoiston ohjaus- ja valvontajärjestelmä</b>						
<b>T8</b>	<b>Automaatiojärjestelmät</b>						
	- rakennusautomaatio						Kaapelointi
	- laitteet, ohjelmointi, jatkohälytykset						
	- päivityspalvelu 24/7						
	- kulutusraportit ja seuranta						

3 YLLÄPITO - MUUT

KiinteistöRYL 2009 MUKAISET										
	perustaminen		Ylläpito		Uusiminen		Kulut		Huom.	
	V	AS	V	AS.	V	AS.	V	AS		
<b>3 Yleistehävät</b>										
- 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)										
<b>3.1. Yleishoito ja valvonta</b>										
- yleisvalvonta										
- vartiointi										
- kiinteistönhoito										
- päivystyspalvelu 24/7										
- päivystyspalvelu 24/7 LVISA										
- korjausrakentaminen										
<b>3.3. LVI-järjestelmät</b>										
- kiinteistön vesi										
- vuokralaisen käyttövesi										
<b>3.4. Sähkötekniikka</b>										
- kiinteistösähkö										
<b>4 Ulkoalueiden hoito ja kunnossapito</b>										
- yleiset piha-alueet										
- prosessilaitteet ja -tilat										
<b>5 Siivouspalvelut</b>										
- tekniset tilat										
- yhteiset tilat (aulat, yms.)										Vain pohjapiirustuksiin merkityt alueet
- vuokratut tilat										
- ikkunat										
- valaisimet										
<b>6 Jätehuolto</b>										
<b>6.2. Jätteiden erilliskeräys</b>										
- jätteiden kokoaminen ja lajittelu										
- ongelmajätteet										
- paperinkeräys										
- turvapaperin keräys ja tuhoaminen										
- jätteiden pois kuljetus (ei ongelmajäte)										
- kerroskohtaiset jätepisteet										
- jäteasema										