

VUOKRASOPIMUS

1 VUOKRANANTAJA

Lujatalo Oy
y-tunnus 0172688-2
Sokerilinnantie 11 B, 02600 Espoo

Markus Peltonen
Kiinteistökehitysjohtaja
Puh. 044 585 2526
markus.peltonen@luja.fi

Vuokranmaksutili: FI02 5000 0120 2245 13 (OKOYFIHH)

2 VUOKRALAINEN

Tampereen kaupunki
y-tunnus 0211675-2
PL 487, 33101 Tampere

Virpi Ekholm
Kiinteistöjohtaja
Puh. 0400 205 044
virpi.ekholm@tampere.fi

3 VUOKRAKOHDE

Vuokrakohteen sijainti:

Tampereen kaupungin Lakalaivan kaupunginosaan asemakaavakartan 8628 mukaiselle korttelille 6035 rakennettavasta Peltolammin Liikekeskuksesta (Liikekeskuksen tontti ja rakennus jäljempänä ”Liikekeskus”) alla määritellyt tilat (liite 1):

- Kirjastoauton tilat (1. krs.) (493,5 h-m²); ja
- Liikuntatilat (2. krs. (3. krs. parvi) 1.483,5 h-m²) yhteensä 1.977,0 h-m².

Vuokrakohde on tarkemmin kuvattu liitteissä 1 ja 2. Liitteessä 1 on esitetty vuokra-alue ja se rakennetaan liitteissä 2 kuvattuun tasoon.

Vuokrattujen tilojen pinta-ala tarkistetaan osapuolten yhteisesti hyväksymän tahon toimesta mittaamalla ja määrittämällä vuokrattujen tilojen huoneistoala RT 12-11055 mukaisin laskentaperustein arkkitehdin työpiirustuksista ennen tilojen hallinnan luovutusta. Vuokra maksetaan lopullisten pinta-alojen mukaisesti. Vuokralaisen maksettava vuokra lasketaan kertomalla tarkennettu pinta-ala vuosivuokrien yksikköhinnoilla. Lopullisten pinta-alojen mukainen vuokralaskelma lähetetään vuokralaiselle ennen vuokra-ajan alkamista.

Vuokralaisella on oikeus sijoittaa rakennuksen julkisivuihin ja sisäisiin Liikekeskuksen käytäviin kiinteistöyhtiön mainosohjeistuksen mukaisesti ja osapuolten yhteisesti sopimalla tavalla valomainos- ja muuta mainosmateriaalia.

4 VUOKRAKOHTEN KÄYTTÖTARKOITUS

Vuokralainen vuokraa kohteen käytettäväksi kirjasto- ja liikuntatoiminnan (tai muu liikuntatilaan soveltuva harrastetoiminta kuten näyttely) sekä niitä välittömästi tukevan toiminnan tiloina (sisältää myös iltatoiminnan).

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan käyttötarkoitusta ja harjoittamaan ainoastaan yllä määriteltä toimintaa. Kuvatuista toiminnoista ei saa poiketa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

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

Jos vuokralaisen menettelytavat tai liiketoimintaperiaatteet ovat hyvän tavan vastaisia, tai jos vuokralainen ei ole toimittanut edellä mainittuja tietoja asetetussa määräajassa tai vuokranantajalla on perusteltu syy epäillä tietojen todenperäisyyttä, eikä vuokralainen ole annetun kirjallisen varoituksen saatuaan välittömästi toiminut sopimusvelvoitteidensa mukaisesti, on vuokranantajalla liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 48 § 1 momentin 7-kohdassa mainittu oikeus purkaa sopimus.

Vuokralaisen on hankittava tiloissa harjoittamalleen toiminnalle tarvittavat viranomaisluvut ja noudatettava niiden ehtoja. Jos vuokralaisen tiloissa harjoittaman toiminnan vuoksi tulee vuokranantajalle viranomaisten taholta sanktioita tai velvoitteita, on vuokralainen velvollinen korvaamaan näistä aiheutuvat kulut täysimääräisesti.

5 TILOJEN SUUNNITTELU, RAKENTAMINEN JA LUOVUTUS

Vuokrakohteen suunnittelusta ja rakentamisesta on sovittu tässä sopimuksessa ja sen liitteissä.

Vuokrakohteen laatutaso on määriteltä liitteenä 2 olevassa rakennusteknisessä laatutapaselostuksessa. Sellaisia rakennus-, käyttö-, ylläpito- ja muista kustannuksista, jotka johtuvat vuokralaisen tarpeista ja ylittävät tässä sopimuksessa, sen liitteissä ja rakennusteknisessä laatutapaselostuksessa esitetyn tason, vastaa vuokralainen.

Vuokranantajalla on oikeus tehdä rakennusta koskeviin suunnitelmiin muita kuin vuokrakohteen tilasuunnitelmaan kohdistuvia laatutason muutoksia. Näillä muutoksilla ei tule olemaan vaikutusta vuokrakohteen tarkoitettuun käyttöön.

Vuokratila luovutetaan ja vuokranmaksuvelvollisuus alkaa arviolta 1.1.2029 mennessä, ja ajankohta tarkennetaan viimeistään kuusi (6) kuukautta ennen vuokratilan luovutusta ja ennen vuokranmaksuvelvollisuuden alkamista. Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan ja vahvistamaan kirjallisesti toteutuvan vuokratilan luovutusajan.

Vuokralaiselle varataan yhteensä kuuden (6) viikon mittainen kalustamisaika ja ennen vuokrakohteen luovutusta ja ennen vuokranmaksuvelvollisuuden alkamista.

Vuokratila luovutetaan vuokralaiselle, joka on velvollinen ottamaan ne vastaan, kun seuraavat ehdot ovat täyttyneet:

- Vuokranantaja on rakentanut vuokratilan edellä määriteltäjä, vähäisiä viimeistelytyitä lukuun ottamatta valmiiksi tämän vuokrasopimuksen ja sen liitteiden mukaisesti; ja

- Viranomaiset ovat hyväksyneet vuokratilan ja vuokralainen on hyväksynyt vuokratilojen olevan tämän vuokrasopimuksen mukaisessa kunnossa ja vuokralaisella on käytettävissään vuokratilan kalustamiseen ja tarvoittamiseen tarvittava huoltoreitti. Vuokralainen ei voi kieltäytyä hyväksymästä vuokratilaa, jos mahdolliset vähäiset viimeistelytyöt eivät estä tai rajoita vuokratilan kalustamista, varustamista ja muita käyttöön-ottovalmisteluja ja vuokranantaja on sitoutunut viipymättä loppuunsaattamaan keskeneräiset suorituksensa.

Vuokralaisella on velvollisuus tarkastaa vuokratilan kunto hallinnanluovutuksen yhteydessä. Vuokrakohteen luovutuksen yhteydessä vuokralainen ja vuokranantaja laativat vastaanotto-tarkastuksesta pöytäkirjan, johon mahdolliset puutteet listataan ja pöytäkirjan allekirjoituksella vuokrakohteen hallinta siirtyy vuokralaiselle. Hallinnan luovutuksen yhteydessä vuokralaiselle luovutetaan kopiot tämän pyytämistä vuokratilan toimintakuntoisuuden osoittavista viranomais tarkastuspöytäkirjoista, käyttökoetuloksista ja muista vastaavista asiakirjoista.

Vuokra-aika ja vuokranmaksuvelvollisuus alkavat siitä, kun vuokratila on luovutettu vuokralaisen hallintaan edellä sovitun mukaisesti. Hallinnan luovutuksesta laaditaan vuokrasopimukseen liite vuokra-ajan alkamisen ja päättymisen todentamiseksi.

Selvyyden vuoksi todetaan, että mahdolliset kalusteasennukset tai muut vuokrakohteen avausaikataulun vuoksi rakennusaikaista toteutusta vaativat vuokralaisen erillishankinnat ovat pääurakoitsijan kanssa sovittavalla ja yhteen sovitettavalla tavalla mahdollisia rakennusaikana ennen vuokrakohteen hallinnanluovutusta. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralaisen on noudatettava työmaan turvallisuusohjeita. Vuokralainen pääsee varustamaan ja kalustamaan tiloja erikseen sovittavassa järjestyksessä viimeistään kuusi (6) viikkoa ennen hallinnanluovutusta.

6 VUOKRA-AIKA

Kohde vuokrataan 25 vuoden määräajaksi.

Vuokra-aika alkaa edellä kohdassa 5 määritellysti. Hallinnan luovutuksesta laaditaan vuokrasopimukseen liite vuokra-ajan alkamisen ja päättymisen todentamiseksi.

Vuokralaisella on oikeus, edellyttäen, että vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen velvoitteensa, tehdä vuokrakohteesta määräaikainen jatkovuokrasopimus tämän sopimuksen mukaisilla ehdoilla ja vuokralla vuokra-ajalle, joka alkaa välittömästi tämän sopimuksen päättymisestä ja päättyy 5 vuoden kuluttua. Vuokralaisen on ilmoitettava tämän oikeutensa käyttämisestä kirjallisesti 24 kk aikaisemmin ennen ensimmäisen vuokrakauden päättymistä. Mikäli vuokralainen ei ilmoita oikeutensa käyttämisestä sovitulla tavalla ja ajassa, menettää vuokralainen oikeutensa jatkovuokrasopimukseen.

7 VUOKRA

Vuokrakohteesta maksettava vuokra koostuu sekä pääomavuokrasta että ylläpitovuokrasta. Kaikkiin vuokrasopimuksessa mainittuihin vuokriin, maksuihin ja korvauksiin lisätään arvonnäkövero kulloinkin voimassaolevan verokannan mukaisena.

Pääomavuokra on 20,30 euroa/h-m²/kk.

Pääomavuokran lisäksi vuokralainen maksaa vuokrakohteen osuudelta vuokranantajan kulloinkin vahvistamaa ylläpitovuokraa, joka kattaa vuokrakohteelle sen pinta-alan perusteella jyvitetyn osuuden Liikekeskuksen kiinteistöstä ja rakennuksesta sekä rakennusta ja vuokralaisia yhteisesti palvelevista laitteista ja kalusteista vuokranantajalle tai kiinteistöyhtiölle syn-

tyneet käyttö-, hoito-, kunnossapito- ja ylläpitokustannukset. Ylläpitovuokraan kuuluu liitteen 4 mukaisesti vuokrasopimuksen tekohetkellä voimassaolevan kirjanpitoasetuksen (1339/1997) 1 luvun 4 §:n kiinteistökaavassa esitetyistä "kiinteistön hoitokuluista" seuraavat hoitokuluryhmät: hallinto (sis. kiinteistöyhtiön kirjanpito- ja tilintarkastuskulut), käyttö ja huolto, pysäköinti- ja liikennealueiden hoito, lämmityskulut, siivouskulut (yleiset tilat), muu kuin huoneistokohtainen sähkö, jätehuolto, vahinkovakuutus, kiinteistöverot ja vakuutus, vuokrat (ulkopuoliset korvaukset), korjauskulut, mahdollinen kiinteistön vartiointi ja muut hoitokulut (esim. mahdollinen katumaksu). Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokrakohteen puhtaanapidosta.

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle ylläpitovuokrana vuosittaiseen arvioon perustuvan summan, joka lasketaan vuokrakohteen pinta-alan suhteessa koko Liikekeskuksen vuokratavissa olevaan pinta-alaan. Ylläpitovuokran määrä tarkistetaan vuosittain toteutuneiden ylläpitokustannusten perusteella vuokranantajan järjestämän kirjanpidon kautta. Jos tilinpäätöksen tilintarkastuksen valmistuttua todetaan, että toteutuneet kulut ovat poikenneet budjetoidusta, veloitetaan arvioitujen ja toteutuneiden kustannusten erotus vuokralaiselta tai hyvitetään vuokralaiselle seuraavien veloitusten yhteydessä.

Vuokranantaja vastaa siitä, että vuokralaisen maksettavaan ylläpitokorvaukseen tai sen perusteisiin ei sisällytetä muidenkaan vuokralaisten tai käyttäjien osalta sellaisia kulueriä, joista vuokralainen tämän sopimuksen mukaisesti vastaa suoraan itse tavarantoimittajan tai palveluntuottajan kautta.

Vuokralaisella on halutessaan oikeus tutustua ylläpitokorvauksen määräytymisen perusteena oleviin kuluihin ja niiden perusteisiin ja/tai saada vuokranantajalta muu luotettava selvitys perittyjen ylläpitokorvausten määrästä ja Liikekeskuksen toteutuneista ylläpitokustannuksista ja niiden perusteista.

Vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle erilliskorvaukset käyttämästään sähköstä ja vedestä sekä jätevedestä vuokrasopimuksen ehtojen kohdan 8 mukaisesti.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrattuja tiloja arvonalisäverolain 30 §:ssä ja 10 luvussa määritellyllä tavalla jatkuvasti vähennykseen oikeuttavaan toimintaan.

Mikäli tiloja käytetään vähennykseen oikeuttamattomalla tavalla, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle siitä aiheutuvan vahingon, jonka suuruus määräytyy valtiolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden maksujen mukaan. Vuokralaisen on korvattava myös sopimusrikkomuksesta aiheutuvat muut kulut.

Jos vuokraustoiminnalle määrätään tämän sopimuksen tekemisen jälkeen valtiotalon tai kuntien taholta uusia veroja tai muita maksuja, lisätään ne sopimuksen mukaiseen vuokraan.

Vuokralaisen vuokranmaksuvelvollisuus vuokrakohteen osalta alkaa vuokra-ajan alusta.

Vuokranmaksukausi on kuukausi. Vuokran eräpäivä on vuokranmaksukauden toinen (2) päivä. Vuokranmaksun viivästyessä suoritetaan maksamattomalle vuokralle viivästyskorkoa eräpäivästä maksupäivään korkolain (633/1982) 4 §:n mukaisesti.

Vuokralainen on vuokranmaksuvelvollinen myös hallintaoikeuden päättymisen jälkeiseltä ajalta, jos vuokralainen pitää huoneistoa edelleen hallinnassaan.

8 ERILLISKORVAUKSET

Vuokralainen vastaa aiheuttamistaan vesi- ja jätevesikustannuksista erillisen mittauksen mukaisesti, tai siltä osin kuin mittareita ei ole tai ei voida käyttää, vuokralaisen maksama osuus

arvioidaan aiheuttamisperiaatteella luotettavalla ja osapuolista riippumattomalla tavalla vastaamaan vuokrakohteessa tapahtuvan vesi- ja jätevesikulutuksen osuutta kiinteistön kokonaiskulutuksesta.

Vuokranantaja veloittaa erilliskorvauksena vuokratuissa tiloissa käytetyn sähkön mittarin osoittaman kulutuksen mukaan. Erilliskorvauksen perusteena on paikallisen sähköyhtiön jakelutariffin mukainen hinta lisättynä toteutuneilla kiinteistön sisäverkko- ym. kustannuksilla, jotka aiheutuvat sähkön toimittamisesta vuokrattuihin tiloihin. Vuokralaisella on oikeus tehdä sähköntoimittamissopimus valitsemansa sähköntoimittajan kanssa.

Vuokralainen vastaa koko vuokrakauden ajan toimintojensa ja vuokraamiensa tilojen sähkökustannuksista ja vesikustannuksista erillismittauksen perusteella, jos sellainen on.

Erilliskorvaukset laskutetaan jokaisen mittauksen jälkeen erikseen. Arviointiperusteisina ne laskutetaan kuukausittain ko. kuukauden vuokranmaksuun liittyen.

9 VUOKRAN TARKISTUS

Vuokrakohteen vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100).

Tarkastukset tehdään arvonlisäverottomasta vuokrasta. Vuokran ensimmäinen tarkistus suoritetaan vuokra-ajan ja vuokranmaksuvelvollisuuden alkaessa. Vuokra-ajan alussa vuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin vuokra-ajan alkaessa viimeksi julkaistun indeksin pisteluku on perusindeksiä suurempi. Tämän jälkeen perusvuokra tarkistetaan kerran vuodessa siten, että kunkin vuoden tammikuun 1. päivästä alkaen sitä korotetaan samassa suhteessa kuin tarkistusajankohtaa edeltävän lokakuun pisteluku on perusindeksiä suurempi. Pisteluvun aleneminen ei alenna vuokraa.

Tämän vuokrasopimuksen perusindeksin ajankohta on lokakuu 2025.

Vuokranantajan tulee lähettää vuokralaiselle kirjallinen ilmoitus vuokran tarkistamisesta. Ilmoituksen on sisällettävä vuokran tarkistamisen perusteet, laskelma vuokran tarkistamisesta, tarkistetun vuokran määrä ja tarkistetun vuokran maksamisen alkamisajankohta.

10 MUUT SOPIMUSEHDOT

Vuokrakohteen suunnittelu, rakentaminen, laatu ja varustetaso

Vuokranantaja suunnitteluttaa ja rakennuttaa vuokrakohteen vuokralaisen käyttöön valmiiksi, viranomaisten ja vuokralaisen hyväksymiksi tiloiksi. Vuokranantaja vastaa siitä, että vuokrakohde toteutetaan vuokrasopimuksen ja sen liitteiden määritysten mukaiseen laatutasoon ja että vuokrakohde kokonaisuudessaan täyttää vuokrasopimuksessa ja sen liitteissä asetetut vaatimukset.

Tämän vuokrasopimuksen ehdot ja liitetiedot täydentävät toisiaan. Mikäli määräyksissä on keskenään ristiriitaa, eikä niistä osapuolten kesken kirjallisesti myöhemmin muuta sovita, pätee ensin vuokrasopimus ja tämän jälkeen vuokrasopimuksen liitteet numerojärjestyksessä.

Vuokranantaja vastaa vuokrakohteen suunnittelusta, ulkopuolisten suunnittelijoiden käytön kustannuksesta (pois lukien vuokralaisen omien asiantuntijoiden ja henkilöstönsä kustannukset, joista vastaa vuokralainen), hankedokumentaatio- ja projektitiedonvälityskustannuksista sekä siitä, että vuokrakohde valmistuttuaan täyttää vuokrakohteelle asetetut vaatimukset tämän vuokrasopimuksen, sen liitteiden ja määritysten sekä rakennusluvan mukaisesti.

Vuokralaisen toimintaan liittyvät laitteet sekä vuokralaisen omat turvallisuuteen ja varkaukseen liittyvät laitteet ym. kuuluvat vuokralaisen hankittaviin ja vastuulle liitteen 3 mukaisesti.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan rakennuksen vakuuttamisesta rakennusaikaisen vahingon varalta. Vuokralainen vastaa kuitenkin kustannuksellaan omien, edellä mainittujen erillistoitimistensa, valmiiden asennusten, työkohteessa olevan irtaimen omaisuutensa ja työvälineidensä rakennusaikaisesta vakuuttamisesta.

Rakentamisaikaiset lisä- ja muutostyöt

Vuokralaisen rakentamisaikaiset lisä- ja muutostyöt tulee olla vuokranantajan hyväksymiä ja vuokralaisen tilaamia ennen niihin ryhtymistä.

Vuokrakohteen suunnitelmat tarkentuvat työn edetessä ja ne voivat muuttua mm. viranomaisista johtuvista, kaupallisista tai muista toiminnallisista syistä. Suunnitelmuutokset ja niistä johtuvat kustannusvaikutukset on hyväksyttävä molemmilla osapuolilla ja niiden vaikutuksesta sovitaan tapauskohtaisesti.

Vuokranantajalla on kuitenkin oikeus tehdä koko kiinteistöä/rakennusta koskeviin suunnitelmiin muutoksia, jotka eivät vaikuta vähäistä enempää vuokrattavien tilojen käyttämiseen tai vuokralaisen tilojen toiminnallisuuteen tai tässä vuokrasopimuksessa sovittuun laatutasoon. Selvytyden vuoksi todetaan, että mikäli muutos johtuu viranomaisen vaatimuksesta, voi muutos olla vähäistä suurempi, mutta silloinkin ko. muutoksille etsitään yhdessä osapuolien kesken paras mahdollinen ratkaisu, jotta haitta olisi mahdollisimman vähäinen vuokralaiselle.

Muutostyöt vuokra-aikana

Vuokralainen voi tehdä toimitiloissa omalla kustannuksellaan sellaisia muutostöitä, jotka vuokranantaja on kirjallisesti etukäteen hyväksynyt. Edellä sovitusta huolimatta vuokralainen voi tehdä vuokrakohteessa harkintansa mukaan kohtuullisia toimintansa kannalta tarpeellisia pienehköjä muutostöitä. Näistä riittää etukäteen ilmoitus vuokranantajalle. Mikäli muutostöihin vaaditaan viranomaisen lupa, hankkii vuokralainen kaikki tarvittavat luvat omalla kustannuksellaan. Muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi, ellei vuokralaisen ja vuokranantajan kesken ole kirjallisesti muuta sovittu. Vuokranantaja hyväksyy muutostyön hyväksyy myös sen, että kohde voi jäädä muutostyön jälkeiseen tilaan ilman ennallistamisvelvoitetta.

Vuokranantajalla on oikeus tehdä vuokrakohteessa tarvittavia korjauksia ja muutostöitä ilmoitettuaan tarvittavista töistä mahdollisimman aikaisin etukäteen vuokralaiselle. Häätapauksissa ei edellytetä etukäteistä ilmoitusta, mutta vuokralaisen vartiointiliikkeen edustajaa on informoitava ao. häätapauksesta ennen kuin tiloihin tullaan sisälle. Olennaista haittaa vuokrakohteen käytölle aiheuttavista muutoksista ja korjauksista vuokrakohteessa on ilmoitettava vähintään neljä (4) kuukautta ennen töihin ryhtymistä. Vuokranantajalla on oikeus ottaa vuokratusta tilasta kiinteistön käyttöön sen tarvitsemia reittivaroja esim. vesijohtoja, viemäreitä, sähkö- ja tiedonsiirtoreittejä yms. varten ilmoitettuaan niistä neljä (4) kuukautta ennen töiden suorittamista. Reittivaraukset tai niiden toteuttamiseksi tehtävät työt saavat häiritä tai aiheuttaa vuokralaiselle haittaa enintään vähäisesti. Tässä ehdossa tarkoitetuissa tapauksissa vuokralaisella ei ole oikeutta purkaa vuokrasopimusta.

Vuokralaisella on oikeus liittää hankkimansa, omien tilojen kulunvalvonta- ja rikosilmoitusjärjestelmien laitteet kiinteistön vastaaviin järjestelmiin ja vuokrasopimuksen päättyessä irrottaa ne ja ottaa ne mukaansa. Vuokralaisella on myös oikeus irrottaa ja ottaa mukaansa itse asentamansa ylimääräiset ilmastointi- ja jäähdytyslaitteet, atk-järjestelmät ja muut omalla kustannuksellaan asentamansa koneet, laitteistot ja rakennelmat. Tässä kappaleessa tarkoitettu mukaan otettava omaisuus koskee vain ns. irtainta omaisuutta. Kiinteästi kohteeseen liitettävät laitteet tulee jättää vuokra-ajan päätyttyä kohteeseen.

Liitteessä 3 vuokralaisen hankittaviksi ja maksettaviksi sovitut laitteet, rakenteet ja tietoliikenneliittymät kuuluvat vuokralaiselle ja hänen vastuulleen. Siltä osin, kuin vuokralaisen omistamat laitteet ja rakenteet muodostavat osan laajempaa kiinteistötekniistä kokonaisuutta, eikä niitä voida ilman korvaavia järjestelyjä kohtuudella poistaa, ne jäävät kuitenkin vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta vuokra-ajan päätyttyä, eikä vuokralaisella ole velvollisuutta näiltä osin näitä rakenteita tai liittymiä purkaa tai suorittaa minkäänlaista purku- tai ennalleensaattamiskorvausta. Vuokralainen ei kuitenkaan vastaa vuokratilan normaalista kulumisesta.

Poistuva vuokralainen poistaa omaisuutensa, siivoaa jälkensä, paikallisesti paikkaa poistettujen laitteidensa tai rakenteidensa jäljet ja vastaa mahdollisista suorittamattomista vikakorjausvastuistaan, kuitenkin synnyttämättä käytössä jo kuluneelle rakennusosalle vuokranantajalle myöhempää etua tuottavaa ja seuraavaa käyttäjää palvelevaa uutta kunnossapitojaksoa. Mahdollista kiinteistöön syntynyttä peruskorjausvelkaa ei ennallistamisperusteella makseta lähtevällä vuokralaisella vaan sen tekee vuokranantaja.

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan asentamansa nimi- ja mainoskyltit, muut mahdolliset laitteet ja rakenteet sekä korjaamaan niiden mahdollisesti jättämät jäljet.

Jos vuokrakohde ei ole edellä mainitussa kunnossa vuokrasuhteen päättyttyä, vuokranantajalla on oikeus vuokralaisen kustannuksella saattaa ne tähän kuntoon.

Kunnossapitovastuu

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan siitä, että rakennus ja vuokratila ovat koko vuokra-ajan viranomaismääräysten mukaisessa kunnossa niin, että vuokratilaa voidaan käyttää tämän vuokrasopimuksen mukaiseen toimintaan. Mikäli vuokralaisen toimintaan kohdistuva muuttunut lainsäädäntö tai viranomaismääräykset edellyttävät vuokratilassa tai rakennuksessa muutostöitä, on vuokralainen velvollinen suorittamaan työt itse kustannuksellaan.

Vuokranantajan vastuulla on huolehtia kustannuksellaan, että suunnittelu- ja rakennusvirhekorjaukset urakoitsija hoitaa urakkasopimuksen mukaisesti, mikäli ne eivät johdu vuokralaisesta johtuvasta syystä, kuten esim. virheellisistä vuokralaisen lähtötiedoista. Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan myös rakennuksen ja vuokratilan peruskorjauksista. Peruskorjauksella tarkoitetaan toimenpidettä, jossa erillisenä hankkeena joko kokonaan tai suhteellisen suurelta osaltaan korjataan tai vaihdetaan alkuperäistä tasoa vastaavaan kuntoon rakennusosa, joka on saavuttanut elinkaarensa lopun. Elinkaarella tarkoitetaan rakennusosalle tyypillistä käyttöikää, kun vallitsevat olosuhteet otetaan huomioon. Peruskorjaus kohdistuu kiinteistön rakenteisiin, taloteknisiin järjestelmiin tai niiden osiin. Peruskorjauksia ovat esim. ikkunoiden uusiminen, lämmönsiirrinten uusiminen, vesikatteen uusiminen, IV-kojeen uusiminen, vesijohdon runkolinjan tai koko järjestelmän uusiminen, piha-asfaltin uusiminen, julkisivusaumausten uusiminen sekä mahdolliseen peruskorjaukseen liittyen kuntotutkimusten ja kuntoarvioiden tekeminen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että arvioitaessa rajankäyntiä ylläpitovuokralla katettavien (liite 4) vika- ja kunnossapitokorjausten, eli ylläpitokorjausten, ja vuokranantajan vastattavien peruskorjausten välillä, otetaan em. kriteerien lisäksi tarvittaessa avuksi seuraava tulkinta: Ylläpitokorjauksilla lähtökohtaisesti ylläpidetään rakennusosan toimivuutta sille tyypillisen ja käyttöolosuhteet huomioiden kohtuullisen kunnossapitajakson ajan. Jos korjaustoimella käytännössä syntyy joko kokonaan uusi kunnossapitajakso tai alkuperäisen kunnossapitajakson vähäistä merkittävämpi pidentyminen, on kyse peruskorjauksesta.

Vuokralainen on velvollinen käyttämään vuokrakohdetta ja mahdollisia yhteiskäyttötiloja huolellisesti sekä noudattamaan työturvallisuudesta, ympäristöstä, terveydestä ja siisteydestä ym. annettuja määräyksiä ja normeja. Vuokranantaja voi tarkastaa tilojen kunnon sopimus-

kauden aikana ilmoitettuaan siitä kohtuullista varoitusaikaa käyttäen etukäteen vuokralaiselle.

Kiinteistöosakeyhtiö vastaa vuokralaisen vuokraamien tilojen jätehuollosta samoin kuin normaalista kunnossapidosta kuten esim. sisäpuolelta rikkoutuneiden ja sisällä olevien lasien korjaamisesta sekä tavanomaisista kunnostusmaalauksista. Ikkunoiden sisäpintojen ja sisäänpäin aukeavien ikkunoiden kaikkien pintojen pesusta vastaa vuokralainen. Vuokralainen vastaa huoneiston sisällä tapahtuvasta vartioinnista ja lamppujen vaihdosta. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle kiinteistöosakeyhtiön korjattavaksi kuuluvista vioista tai puutteista, jotka kuvataan liitteessä 4 (vastuunjakotaulukko).

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan toiminnastaan mahdollisesti aiheutuvien teollisuus- ja ongelmajätteiden käsittelystä, varastoimisesta ja pois kuljetuksesta sekä kaikkien sen toimintaan mahdollisesti tarvittavien lupien hankkimisesta. Vuokralaisen tulee omalla kustannuksellaan viedä roskat ja jätteet niille erityisesti osoitettuun paikkaan kiinteistön omistajan antamien lajittelu- ja käsittelyohjeiden mukaan.

Vuokralaisen tulee ilmoittaa mahdollisimman pian vuokranantajalle havaitsemistaan kiinteistöosakeyhtiön kunnossapitovastuuseen kuuluvista vioista.

Mikäli vuokralainen jättäisi sille kuuluvaa omaisuuttaan tämän vuokrasopimuksen ulkopuolella oleviin tiloihin, vuokralainen hyväksyy ehdoista sen, että kyseistä omaisuutta voidaan pitää jätteenä ja poistaa vuokralaisen kustannuksella ilman oikeutta korvaukseen tai kompensatioon.

Kilvet ja mainoslaitteet

Vuokralaisella on kustannuksellaan oikeus kiinnittää vuokrakohteessa harjoitettavaan liiketoimintaansa liittyviä viranomaisien ja vuokranantajan hyväksymiä kilpiä ja mainoslaitteita vuokranantajan erikseen osoittamiin kiinteistön mainospaikkoihin. Vuokralainen on tarvittaessa velvollinen omalla kustannuksellaan hakemaan edellä mainittuihin kilpiin ja mainoslaitteisiin tarvittavat viranomaisluvat. Vuokralaisen tulee poistaa kyseiset kilvet ja mainoslaitteet ja korjata poistamisen jättämät jäljet omalla kustannuksellaan vuokranantajan pyynnöstä vuokra-ajan loppuun mennessä.

Häiriöt

Vuokranantaja ei vastaa vuokranantajasta riippumattomasta syystä sähkön, veden ja lämmön jakelussa tai portin tms. laitteen toiminnasta pysäköintipaikoilla ilmenevistä puutteellisuuksista tai rajoituksista eikä lumen tai muun tilapäisen häiriön aiheuttamasta haitasta eikä vuokralaisen autopaikalla olevalle omaisuudelle tai kolmansille osapuolille aiheutuvista välitöistä tai välillisistä vahingoista.

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranalennukseen vuokrattujen tilojen ulkopuolella kolmannen tahojen toimesta tehtävien toimenpiteiden (esim. muiden vuokralaisten kunnossapitotyöt, lähikiinteistöjen tai katujen rakennus- tai kunnostustyöt) tai laiminlyöntien aikaansäämisen häiriöiden vuoksi. Koska kyseessä ei ole vuokranantajan toimenpide, laiminlyönti tai huolimattomuus, vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vahingonkorvaukseen vuokranantajalta mahdollisesti kärsimistään vahingoista. Vuokranantajan tulee kuitenkin pyrkiä vaikuttamaan mahdollisuuksiensa mukaan kolmannen tahon aiheuttamien toimenpiteiden osalta siten, että vuokralaisille aiheuttamat haitat olisivat mahdollisimman vähäisiä ja siten, että vuokralaisten etu tulisi huomioitua.

Avaimet

Vuokralaiselle luovutetaan kiinteistön ja huoneiston avaimet kuittausta vastaan, kun vuokra-aika alkaa. Vuokralainen vastaa siitä, että avaimia säilytetään hänen ja hänen henkilökun-

tansa taholta huolellisesti. Mikäli avaimia kuitenkin katoaa tai varastetaan, vastaa vuokralainen tämän aiheuttamista kustannuksista mukaan lukien lukkojen sarjoituksen.

Viivästyskorko

Tämän vuokrasopimuksen mukaisten maksusuoritusten viivästyessä viivästyskoron maksamisessa noudatetaan Suomen korkolain (663/1982) mukaista viivästyskorkokantaa.

Vuokrasopimuksen siirrettävyys ja alivuokraus

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokrasopimus (mukaan lukien liikkeenluovutustilanteet) ainoastaan vuokranantajan etukäteen antamalla kirjallisella suostumuksella. Vuokranantaja ei saa pidättyä suostumuksen antamisesta mikäli kieltäytymiselle ei ole kohtuullisia perusteita. Vuokrasopimuksen siirtäminen toiselle, Tampereen kaupungin omistamalle yhtiölle tämän vuokrasopimuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen ei kuitenkaan edellytä vuokranantajan lupaa.

Vuokralaisella on oikeus edelleenvuokrata vuokratila tämän vuokrasopimuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen samaan Tampereen kaupungin omistamalle yhtiölle ilman vuokranantajan lupaa. Muu edelleenvuokraus edellyttää vuokranantajan kirjallisen luvan. Vuokranantaja ei saa pidättyä suostumuksen antamisesta mikäli kieltäytymiselle ei ole kohtuullisia perusteita.

Vuokralaisella on oikeus alivuokrata osa vuokrakohteesta kolmannelle osapuolelle ilman vuokranantajan suostumusta sekä luovuttaa vuokrattujen tilojen käyttöoikeus Tampereen kaupungin omistamalle yhtiölle ilman vuokranantajan suostumusta. Vuokranantaja on tietoinen ja hyväksyy, että tilat vuokrataan julkiseen käyttöön, jolloin niissä on useita eri käyttäjiä mm. koululaisia, urheiluseuroja, kaupunkilaisia. Kohde tullaan liittämään vuokralaisen sähköiseen varausjärjestelmään.

Ilmoitettuaan vuokranantajalle edelleen- tai alivuokrauksesta, vastaa vuokralainen edelleenkin vuokrasopimuksen mukaan hänelle kuuluvista velvollisuuksista vuokranantajaa kohtaan, ellei toisin sovita.

Vakuutus

Osapuolet sopivat, että vuokralainen vakuuttaa omaistuutensa ja toimintansa Tampereen kaupungin normaalin vakuutuspolitiikan mukaisesti. Vuokranantaja on vakuuttanut kiinteistön normaalein kiinteistövakuutuksin ja pitää vakuutuksen voimassa vuokrasuhteen voimassaoloajan. Vuokralainen tietää ja hyväksyy sen, että vuokranantajan kiinteistövakuutus ei korvaa vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle aiheutuvia vahinkoja.

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaisen hallinnoimissa tiloissa olevalle vuokralaisen tai kolmansien omaisuudelle tai vuokralaisen toiminnalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista. Vuokranantaja ei myöskään vastaa mahdollisista vahingoista, joita huoneistossa ehkä aiheutuu vuokralaisen työntekijöille, asiakkaille tai kolmansille, eikä vuokralaisen toiminnanvastuun piiriin kuuluvista vahingoista. Vuokranantaja ei vastaa mistään liukastumisvahingoista huoneistossa. Edellä sovitut vuokranantajan vastuunrajoitukset eivät koske tilannetta, jossa vahinko aiheutuu vuokranantajan huolimattomuudesta tai laiminlyönnistä.

Lisäksi vuokranantaja ja vuokralainen eivät vastaa toisen osapuolen välillisistä vahingoista, ellei kyse ole tahallisuudesta tai törkeästä huolimattomuudesta aiheutuneesta vahingosta.

Goodwill-arvo

Vuokralainen hyväksyy ja ymmärtää, että huoneistolle ei muodostu liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 45 §:ssä tarkoitettua ns. goodwill-arvoa.

Rakennuskokonaisuus on itsessään kokonaisuutena vuokra-arvoa omaava liikepaikka, joka koostuu Liikekeskuksesta ja muista liikepaikoistaan, ja joka toimii ja jota markkinoidaan pitkäjänteisesti yhtenä kokonaisuutena kaikkien yrittäjien ja vuokranantajan yhteistoimin. Huoneisto liikepaikkana on näin erottamaton osa rakennuskokonaisuutta, eikä sille muodostu erillistä goodwill-arvoa.

Aukioloajat

Vuokralaisella tai vuokratilojen loppukäyttäjällä on aina toimintaa vuokrakohteessa harjoittessaan oikeus noudattaa lain sallimia aukioloja.

Tietojen luovuttaminen

Tähän sopimukseen liittyvät neuvottelut ja niiden yhteydessä annetut tiedot, jotka eivät ole yleisesti saatavilla, ovat osapuolten kesken luottamuksellisia, eikä niitä saa luovuttaa kolmansille ilman toisen osapuolen antamaa suostumusta taikka lain tai lain nojalla annettujen asetusten ja määräysten määräämää velvoitetta. Vuokranantaja on tietoinen ja hyväksyy, että vuokralainen on velvoitettu noudattamaan lakia viranomaisen toiminnan julkisuudesta.

Vuokranantajalla ja vuokranantajan edustajalla on kuitenkin oikeus käyttää vuokralaisen nimitietoa/brändinimeä Liikekeskuksen markkinoinnissa. Vuokranantajalla on mahdollisessa vuokrakohteen myyntitilanteissa oikeus antaa tietoja tästä sopimuksesta neuvonantajilleen, vuokrakohteen ostajaehdokkaille ja tämän neuvonantajille. Vuokralaisella on edellä kohdan 14 mukaisessa sopimuksen siirtoneuvottelussa tai vuokratilojen käyttöoikeuden luovutusta koskevassa tilanteessa oikeus antaa tietoja tästä sopimuksesta toiselle. Lisäksi vuokralaisella on oikeus antaa tietoja tästä sopimuksesta toiselle Tampereen kaupungille kuuluvalla yhtiölle. Vuokralaisella on oikeus antaa tietoja vuokrasopimuksesta tarpeellisilta osin vuokrakohteen ylläpidosta vastaaville yhteistyökumppaneilleen tai taloudellisille yms. neuvonantajilleen. Vuokralaisella on oikeus vaatia vuokranantajalta sellaisia kiinteistön tai huoneiston käyttöön tai ominaisuuksiin liittyviä tietoja, kuten esimerkiksi kiinteistön energiatehokkuuteen, energiankulutukseen liittyviä tai muita vastaavia tietoja, jotka ovat vuokranantajan hallussa ja joita vuokralainen mahdollisesti joutuu raportoimaan viranomaisille tai joita vuokralainen mahdollisesti käyttää tai sisällyttää julkiseen raportointiinsa.

Vuokralainen sekä kaikki tilojen käyttäjät ovat velvollisia pitämään kiinteistön turvallisuusasiat salassa. Salassapitovelvollisuus jatkuu myös vuokrasuhteen päätyttyä.

Vuokranantaja on velvollinen pitämään sille annetut tiedot luottamuksellisina. Vuokranantajalla on oikeus käyttää tämän sopimuksen tietoja sisäisesti tarvitsemisinaan raporteissa sekä mahdollisissa benchmarking-tutkimuksissa.

Pakotteet

Vuokranantaja vakuuttaa, ettei vuokranantajaan, sen konserniyhtiöön, sen tai konserniyhtiön johtoon tai tosiasiallisiin edunsaajiin kohdistu Suomen valtion, Yhdistyneiden Kansakuntien, Euroopan Union, Yhdysvaltojen tai Yhdistyneiden Kuningaskuntien asettamaa pakotetta, taloudellista sanktiota, vienti- tai tuontikieltoa, kauppasaartoa tai muuta rajoittavaa toimenpidettä. Mikäli vuokranantaja rikkoo tätä vakuutusta tai ei pysty sitä noudattamaan, on vuokralaisella oikeus purkaa tämä vuokrasopimus.

Purkava ehto

Mikäli vuokrakohteen rakentamisen mahdollistava rakentamislupa/-luvat eivät tule lainvoimaisiksi 31.12.2030 mennessä siten, että vuokranantaja pystyy toteuttamaan rakennushankkeen, joka pitää sisällään vuokrakohteen, tämä vuokrasopimus päättyy automaattisesti ilman eri ilmoitusta eikä osapuolilla ole tällöin mitään vaatimuksia toisiaan kohtaan. Mikäli rakentamisen mahdollistava rakentamislupa on hyväksytty em. päivämäärään mennessä, mutta niistä on tehty valitus, jatkuu tämän sopimuksen voimassaolo siihen saakka, kunnes valitus on

lainvoimaisesti ratkaistu. Mikäli valitus hyväksytään lainvoimaisesti, päättyy sopimus edellä sovitun mukaisesti.

Maankäytön toteuttamissopimuksen mukaisesti Asunto Oy Espoon Sinfonia ja Lujatalo Oy pyrkivät toteuttamaan liikerakennushankkeen (KM kortteli) siten, että vuokrakohteen ja koko Liikekeskuksen rakentamisen aloittaminen ja vuokraaminen ovat saaneet Lujatalo Oy:n hallituksen hyväksyvän päätöksen 30.6.2026 mennessä ja hanketta koskeva rakentamislupahakemus on jätettynä 30.6.2026 mennessä. Mikäli näin ei tapahdu, palautuu Liikekeskuksen tontti takaisin Tampereen kaupungille. Samalla päättyy tämä vuokrasopimus. Mikäli tämä vuokrasopimus päättyy em. seikan johdosta, ei osapuolilla ole tällöin mitään vaatimuksia toisiaan kohtaan.

Sovellettava laki

Tässä huoneenvuokrasuhteessa noudatetaan Suomessa voimassa olevaa lainsäädäntöä. Ellei tässä sopimuksessa ole muuta sovittu, noudatetaan kulloinkin voimassaolevaa lakia liikehuoneiston vuokrauksesta.

Riitojen ratkaisu

Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan lopullisesti välimiesmenettelyssä Keskuskaupakamarin nopeutettua välimiesmenettelyä koskevien sääntöjen mukaisesti. Välimiesmenettelyn paikka on Helsinki.

11 SOPIMUSKAPPALEET

Tämä sopimus on allekirjoitettu sähköisesti. Tämä sopimus sitoo vuokranantajaa heti huomioiden purkava ehto, mutta vuokralaista vasta, kun Tampereen kaupunki on päätöksellään hyväksynyt tämän vuokrasopimuksen ja päätös on saanut lainvoiman.

Sen varalta, ettei edellä mainittu päätös saisi lainvoimaa, sovitaan, ettei osapuolilla ole sopimuksen raukeamisen johdosta mitään vaatimuksia toisiaan kohtaan.

VUOKRANANTAJA; LUJATALO OY

Henri Sulankivi
Aluejohtaja

Markus Peltonen
Kiinteistökehitysjohdaja

VUOKRALAINEN; TAMPEREEN KAUPUNKI

Virpi Ekholm
Kiinteistöjohtaja

LIITTEET

1. Vuokratilakaavio ja pohjapiirustus
2. Laatutasokuvaus
3. Hankintarajaselostus
4. Ylläpitokustannusten vastuunjakotaulukko

Kirjastoauton tilojen laatutasonkuvaus**IKKUNAT JA OVET**

- **Ikkunat**
 - o Rakennuksen ulkoikkunat ovat pääosin teräs- ja/tai alumiinirunkoisia metalliprofiilijärjestelmä/eristyslasi-ikkunoita.
- **Ulko-ovet**
 - o Tilan sisäänkäyntien ovet ovat metallirakenteisia lasiovia.
 - o Kirjastoautojen hallin ovet (2kpl) ovat automaattisia lämmöneristettyjä nosto- tai taiteovia.
 - o Rakennuksen vaipan ovet täyttävät murtosuojaluokka 2:n mukaiset vaatimukset.
- **Sisäovet**
 - o Sisäovet Tampereen kaupungin suunnitteluohjeen mukaisesti.
 - o Vuokratiloja rajaavissa seinissä sijaitsevat ovet ovat teräsrakenteisia.
 - o Vuokratiloja rajaavissa seinissä sijaitsevat ovet täyttävät murtosuojaluokka 2:n mukaiset vaatimukset.
 - o Kirjastoautohallin ja varastotilan väliset ovet ovat automaattisesti avautuvia metalliovia. Automaattioviin asennetaan kaikki tarvittavat turvavarusteet, kuten suunnantunnistavat tutkat ja valoverhot molemmin puolin.
Kynnykset matalia tai ovet kynnyksettömiä tavarankuljetusreiteillä (ovien db-vaatimukset huomioitava).
 - o Ovet lastaussillalta varasto- ja työskentelytilaan - $R_w = 37$ dB ja $R_w = 37$ dB peräjäälkeen (ääniluokka 30 dB)
 - o Ovet varasto- ja työskentelytilasta käytävälle $R_w = 37$ dB (ääniluokka 30 dB)
 - o Tarvittavat ovet ovat lukittavia. Wc-ovissa wc-lukko. Vuokranantaja vastaa rakennuksen yleisten tilojen kulunvalvonnasta. Vuokralainen liiketilan kulunvalvonnasta.

SEINÄT

- o Vuokratilojen väliset seinät ja tilojen sosiaalityötilojen seinät ovat pääosin maalattuja (RAL 9010) metallirankaisia kipsilevyseiniä, uloimmat levyt erikoiskovaa kipsilevyä ja ulkokulmissa metallivahvisteiset nauhat.
- o Kipsilevyseiniä ei ole mitoitettu hyllykuormille. Tilaa rajaavissa seinissä murtosuojaluokkavaatimusten mukaiset vahvistukset.

	Äänitasoeroluku $D_{nT,w}$	
	Tilojen välillä yleensä	Tilojen välillä, kun välissä on ovi tai siirtoseinä
Kirjaston tilat		
Kirjastoautojen tilasta muihin tiloihin yleensä	48 dB	-
– kirjastoautojen tilasta varasto- ja työskentelytilaan, kun välissä on ovi	-	42 dB
– kirjastoautojen tilasta yläpuolisiin tiloihin	60 dB	-

LATTIAT

- o Kantavat rakenteet on mitoitettu 10 kN/m² hyötykuormalle.

KATOT

- o Tilan kattona on betonivälipohjaelementin alapinta. Elementtipinta sekä palkistot on maalattu valkoiseksi (maalarin valkoinen).
- o Kaapelihyllyissä valkoiset pohjapellit, muu talotekniikka maalataan valkoiseksi.

SEINÄPINNAT

- o Rakennuksen sisäseinien pinnat ovat pääosin tasoitettuja ja maalattuja.
- o Varasto- ja työskentelytilan seinäpinnoille asennetaan ääntä absorboivaa materiaalia.
- o Sosiaalityötilojen suihkutiloissa keraaminen laatoitus.
- o Taukokeittiössä rst-pöydän ja kaappien väli, samoin kuin WC-tilassa altaan ja peilin väli laatoitetaan.

LATTIAPINNAT

- o Lattiapinnat varasto- ja toimistotilassa ovat akustoivaa, homogeenista muovimattoa hitsatuin saumoin. Jalkalistat ovat muovisia, esim. Upofloor JL 40.
- o Lattiapintana kirjastoautojen hallissa on akryyli- tai epoksimassapinnoite. Jalkalistana nostot seinille 100 mm.
- o Sosiaalityötilojen (taukotila, wc, suihku, pukuhuone) lattiamateriaali on muovimatto, joka nostetaan seinille jalkalistaksi.

KATTOPINNAT

- o Tilat pääosin ilman alakattoa, maalattu elementtipinta. Kirjastoautohallin kattoon asennetaan ääntä absorboivaa materiaalia.
- o Varasto- ja työskentelytilan sekä taukotilan kattopinnoille asennetaan ääntä absorboivaa materiaalia (liimakiinnitteinen lasi- tai kivivilla-akustiikkalevy. Levyn pinta on pinnoitettu ja reunat käsitelty).
- o Pukuhuone-, wc- ja suihkutiloissa T-listakannatettu vinyylipintainen levy.

KIINTOKALUSTEET

- o Taukotilan keittiö varustetaan melamiinipintaisilla lattia- ja seinäkaapeilla, siivouskomerolla ja rst-allaspöydällä. Seinäkaappiin sijoitetaan varaus mikroaaltouunille.

ERITYISKIINTOKALUSTEET

- o Varastotiloissa metallinen siirtohylljärjestelmä. Hyllysyvyys 2x400mm, korkeus 2800 mm. Manuaalinen veivikäyttö, uppoasenteiset lattiakiskot. Korkeussäädettävät hyllyt. Tarkemmat hyllyjärjestelmän varusteet erillissuunnitelman mukaan.
- o Varasto- ja hallitilassa rst-allastasoja pesupisteissä erillissuunnitelman mukaan. Vesipisteettömät kalusteet ovat vuokralaisen erillishankinta.

VARUSTEET

- o Taukotilat: kierrätysastiat, käsipyyheteline
- o Sosiaalitilat: lukittavat pukukaapit penkeillä, saippua-annostelija, paperipyyheteline, käsienpesuallas, peili, hylly, koukusto, jätetussirokakori
- o Suihkuhuone: saippua-annostelija, koukusto (2 koukkua)
- o Wc-tilat: wc-paperiteline, saippua-annostelija, paperipyyheteline, peili, hylly, koukusto (2 koukkua), jätetussirokakori, saniteettipussiastia, wc-harja seinätelineellä
- o Pesupisteet: rst-kaatoallas ja taso, pyyhekoukusto, pesunesteannostelija, paperipyyheannostelija, jätetussirokakori.

LAITTEET

- o Taukotilan keittiössä
 - Jääkaappi, n. 300l. Leveys 600mm, syvyys 600mm, korkeus n. 1900mm. Väri vakio.
 - Astianpesukone, pöytätason alle asennettava, leveys 600mm, korkeus 870mm. Väri vakio.
 - Mikroaaltouunivaraus

TALOTEKNIikka

– LVI-tekniikka, yleistä

- o Kirjastoautotilat liitetään liikerakennuksen käyttövesi-, viemäri- ja lämmitysverkostoihin.
- o Kirjastoautotilan ilmanvaihto toteutetaan omalla ilmanvaihtokoneella, joka sijaitsee kirjastoautotilan yhteyteen rakennettavassa konehuoneessa.
- o Tilat toteutetaan sisäilmastoluokan S2 mukaisesti.
- o Kaikkien materiaalien on täytettävä asetettujen materiaali-, puhtaus- ja sisäilmaluokitusten vaatimukset.
- o Kaikkien materiaalien ja tuotteiden tulee olla CE-tyyppihyväksyttyjä.

– Lämmityslaitteet

- o Tauko- ja pukuhuonetilat lämmitetään vesikiertoisilla radiaattoreilla, jotka varustetaan termostaattisilla patteriventtiileillä ja sulkuyhdistäjillä. Kytkentäputket tehdään pinta-asennuksena ja kannakoidaan seinäpinnasta.
- o Lastaussillan alueen lämmitys kiertoilmakoneilla (vesi).

- o Nosto-oville oviverhokoneet (vesi).

– **Vesijohdot ja viemärit**

- o Kalusteina käytetään vakiotyyppisiä, kulutusta kestäviä vesijohto- ja viemärikalusteita. Hanat ovat pääsääntöisesti kromattuja ja viemärikalusteet valmistettu valkoisesta posliinista tai ruostumattomasta teräksestä.
- o Vesi
 - Kalusteiden kytkentäjohdot tehdään pinta-asennuksena. Yleisissä ja kosteissa tiloissa kytkentäjohtojen on oltava korroosion kestävää materiaalia esim. kromattua kupariputkea.
- o Viemäri
 - Pesualtaita ei viemäröidä lattiakaivon kansien läpi, vaan ne tehdään DN32 sivuviemäriiliitäntän kautta.
 - Kirjastoautojen pysäköintialueen viemäröinti varustetaan hiekan- ja öljynerottimin.
 - Lattiakaivot ovat pääosin muovia (erikoisvesilukollisia) ja erikoistilojen lattia-altaat ovat ruostumatonta terästä.
 - Nosto-ovien edusta piha-alueella varustetaan kourukaivolla.

– **Ilmanvaihto ja jäähdytyslaitteet**

- o Tilat varustetaan koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla.
- o Kirjastoautotilan ilmanvaihtokone varustetaan vastavirtakennolämmöntalteenotolla.
- o Kirjastoautotilan ilmamäärät ovat viranomaisen määräyksen täyttävät. Varastotiloille tilaohjelmassa esitetyt käyttötarkoitukset huomioidaan ilmamäärien mitoituksessa.
- o Ilmanvaihtokoneen käyntiä ohjataan aikaohjelman mukaan. Normaalin käyntiajan ulkopuolella ilmanvaihto käy osateholla.
 - Ilmanvaihtokoneille varataan ajastimilla varustettu ns. ylityökäyttö. Ajastimet sijoitetaan käyttäjien tiloihin (esim. taukotila).
- o Ilmanvaihdon poistopisteet sijoitetaan katon- ja lattianrajaan mahdollisten pakokaasujen poistuulettamiseksi.

– **Palonsammutuslaitteet**

- o Pikapaloposteja ja jauhesammuttimia asennetaan paloviranomaisen määräysten mukaisesti.
- o Vuokrattava tila suojataan vesisprinklerilaitteistolla.

– **Sähkötekniikka, yleistä**

- o Sähkö- ja telejärjestelmät suunnitellaan standardisarjan SFS 6000 ja 6002 sekä viranomais määräyksien mukaisiksi.
- o Vähimmäisvaatimus ilkaikissa sisäasennuksissa on paloluokka Dca-s2,d2,a2.

– **Sähkönjakelu ja johtoreitit**

- o Tilojen sähkönjakelu hoidetaan tilaan sijoitetun ryhmäkeskuksen kautta. Kirjastoautojen lataukselle toteutetaan oma liitäntäkeskus. Pääsähkönjakelu pääkeskukselta ryhmä- ja liitäntäkeskuksille toteutetaan tavanomaista kaapelointia käyttäen.
- o Ryhmäkeskuksen ja nousujohdon mitoituksessa on käytetty seuraavia perusteita:
 - yleisvalaistus n.8W/m²
 - kojeet ja lämmitykset 20 W/m²
 - 30 % laajennusvara tehomitoituksessa
 - Mikäli tehoarvot ylittyvät siten, että nousukaapelia ja /tai ryhmäkeskuksen nimellisvirtaa joudutaan suurentamaan vastaa kustannuksista vuokralainen (Vuokralaisella hyväksytyn tehokaskelman jälkeen).
- o Tiloihin varataan erilliset järjestelmäkohtaiset kaapelihyllyt vahvavirta- ja telekaapeloinneille tai vaihtoehtoisesti kaapeloinnit erotetaan toisistaan hyllylle asennettavalla välilevyllä. Asennettava kaapelointi tehdään siten, että kaapelit tulevat sijoitetuksi em. jaottelun mukaisesti omalle kaapelireitilleen.
- o Yksittäiset palon aikana toimivien järjestelmien kaapeloinnit on kannakoitava soveltuvilla yksittäiskannakkeilla. Mikäli kaapelointeja on enemmän, asennetaan ne erilliselle palonkestäville johtoteille. Palon aikana toimiviksi edellytetyjen järjestelmien kaapeleille tarkoitetuille johtoteille ei asenneta muiden järjestelmien kaapeleita.
- o Johtoreitteinä käytetään kaapelihyllyjä ja johtokanavia tai johtokouruja. Kaapelihyllyt ovat alas laskettujen kattojen yläpuolella ja teknisissä tiloissa tikashyllyjä, muualla näkyvillä osuuksilla käytetään maalattuja levyhyllyjä. Työpisteille tuodaan työpistesähköistykset yläjakeluna, esim. alasottopylväillä. Liitospisteet toteutetaan asennuslevyyn kaapelihyllyn reunaan.
- o Huonetilojen johtokanava-asennuksissa käytetään valkoisia alumiinisia johtokanavia.

– **Läpiviennit**

- o Kaapelihyllyt katkaistaan paloläpivientien ja desibeliseinien kohdalta. Kaikki läpiviennit tiivistetään muita rakenteita vastaaviksi palotekniikan ja akustiikan kannalta.

– **Valaistus**

- o Tilat varustetaan yleisvalaistuksella ja mahdolliset tilamuutoksista aiheutuvat valaistusmuutosten/-lisäysten kustannukset kuuluvat vuokralaiselle.

(Vuokralaisella ja käyttäjällä hyväksytyn valaistussuunnitelman ja tilaratkaisujen jälkeen).

- o Valaistus toteutetaan pääosin LED-valaisimilla. Yleisvalaistusta varten varataan pikaliitinvaraukset valaisimille. Tilat varustetaan 5-napaisilla kaapeloinnilla ja pikaliittimillä, DALI-järjestelmä varaus.
- o Kytkimien, painikkeiden ja muiden asennuskalusteiden kalustesarjana käytetään yhtenäistä vakiomallista sarjaa.
- o Tilojen valaistusta ohjataan tilankäyttötarpeen mukaan paikallisesti liike-/läsnäolotunnistimin ja painonappi- tai valaistustilanneohjaimin.
- o Valaistusta ohjataan tuotesarjasta tai valmistajasta riippumattomilla paikallisilla Dali-järjestelmillä (broadcast).
- o Valaistuksen ohjauksissa huomioidaan mahdollisen RTS ympäristöluokituksen tmv. vaatimukset.
- o Yleisvalaistusohjaukset
 - mm. pukuhuoneet, WC-, suihku- ja taukotilat sekä lastaussilta liike-/läsnäolotunnistimin
 - käytävät ja tuulikaapit liike-/läsnäolotunnistimin
 - työtilat painonappi- tai valaistustilanneohjaimin, valaistusohjaukset on ohjattavissa useammassa osassa.

– Tieto-, turva- ja valvontajärjestelmät

- o Tilat varustetaan seuraavilla käyttäjiä palvelevilla järjestelmillä:
 - yleiskaapelointijärjestelmä, kaapeloinnit U/FTP / CAT6A (puhelin, ATK)
 - Varasto- ja työskentelytilojen puolelle varataan 19" asennusteline vuokralaisen aktiivilaitteille ja kuitu-/RJ45-kytkentäpaneeli sisäverkon liittämistä varten. Vähimmäiskoko on 800x800x2000 (P/L/K).
 - Teline varustetaan normaaliverkon sähkönsyötön pistorasiapaneelilla.
 - Kytkentäpaneelissa ja tietoliikennesasioissa käytetään kategorian 6A liittinyksiköitä.
 - Varasto-/työtilaan varataan 1kpl 2xRJ45-rasia johdotettuna jokaista työpistettä kohden. Taukotilaan varataan 1kpl 2xRJ45-rasia johdotettuna. Vuokralainen hankkii kustannuksellaan lisäkaapeloinnit vuokratilan muille pisteille. Edellisten lisäksi tiloihin varataan tarvittavat RJ45-rasiat kiinteistön teknisten järjestelmien liittämistä varten.
 - Tilamuutoksista aiheutuvat sisäverkon muutosten/lisäysten kustannukset kuuluvat vuokralaiselle. (Vuokralaisella ja käyttäjällä hyväksytyn tilaratkaisujen jälkeen).
 - Kerrosjakamolle toteutetaan valokuitu- ja kupari (CAT) nousukaapelit koulun puolelta
 - yhteisantennijärjestelmä (kaapeli-TV)
 - Tiloihin asennetaan 1kpl antennipiste taukotilaan. Mahdolliset lisäpisteet asennetaan tiloihin erikseen sovittaessa vuokralaisen kustannuksella.
 - äänentoistojärjestelmä
 - Kiinteistön yleiset tilat on varustettu äänentoistojärjestelmällä, jota käytetään kuulutuksiin. Järjestelmästä asennetaan hätäkuulutuskaiutin vuokralaisen tiloihin, mikäli tilan koko sitä edellyttää.

- Tilamuutoksista aiheutuvat muutosten/lisäysten kustannukset kuuluvat vuokralaiselle. (Vuokralaisella ja käyttäjällä hyväksytyn tilaratkaisujen jälkeen).
- aikakellojärjestelmä
 - Kiinteistön yleiset tilat on varustettu aikakellojärjestelmällä.
 - Vuokratilaan ei asenneta aikakelloja.
- turva- ja merkkivalaistusjärjestelmä
 - Tila varustetaan valaisimilla peruspohjan mukaisesti
 - Tilamuutoksista aiheutuvat muutosten/lisäysten kustannukset kuuluvat vuokralaiselle. (Vuokralaisella ja käyttäjällä hyväksytyn tilaratkaisujen jälkeen).
- kameravalvontajärjestelmä
 - Kiinteistön ulkoalueita ja yleisiä tiloja valvotaan kameroilla.
 - Vuokralainen ei voi liittyä kiinteistön järjestelmään.
 - Mahdollisen tilakohtaisen järjestelmän kustannukset kuuluvat vuokralaiselle.
- ovipuhelin- ja ovikellojärjestelmä
 - Vuokratila varustetaan ovipuhelinjärjestelmällä.
- rikosilmoitinjärjestelmä
 - Kiinteistön ulko-ovet ovat valvottuja. Vuokralainen ei voi liittyä kiinteistön järjestelmään.
 - Mahdollisen tilakohtaisen järjestelmän kustannukset kuuluvat vuokralaiselle.
- langattoman WLAN- järjestelmän verkko
 - Mahdolliset tilakohtaiset erillisverkot toteutetaan yleiskaapelointia käyttäen vuokralaisen omalla kustannuksella. Tukiasemien kaapeloinnista ja yleiskaapelointipisteistä vastaa vuokranantaja. Aktiivilaitteista vastaa vuokralainen.

– Pistorasiat

Sähkövarustelutaso:

- o Siivouspistorasiat
 - varasto/työskentelytilat 1kpl / 100m², kuitenkin vähintään 2kpl
 - Lastaussilta ja kirjastoautotilat 1kpl / 100m², kuitenkin vähintään 2kpl
 - tauko- ja pukuhuone 1kpl / tila
 - yleiskäytön pistorasiat
- o Työtilat
 - Työpisteiden liitospisteet toteutetaan yläjakeluna, kaapelihyllyn reunaan:
 - 1kpl 2-os. pistorasia ja 1kpl 2xRJ45 yleiskaapelointipiste
- o Taukotilaan
 - 1kpl 2-os. pistorasia ja 1kpl 2xRJ45
 - 1kpl pistorasia mikrolle
 - 1kpl pistorasia jääkaapille

- 1kpl pistorasia astianpesukoneelle
- o Pistorasiallinen valaisin WC-tiloissa
- o Yleiskaapeloinnin sähköistys ks. yleiskaapelointijärjestelmä
- o Kiinteäliitäntäisiä laitteita varten turvakytkimet (esim. jäähdytyskonvektorit)
- o Vuokralaisen erikoistarpeet erillisen ohjeistuksen mukaisesti. Mahdollisten lisäysten kustannukset kuuluvat vuokralaiselle.

– **Sähkönmittaus ja sähkönostosopimus**

- o Liiketilän sähkönkulutus mitataan liiketilakohtaisesti kiinteistön sähkönmittausjärjestelmään liitetyllä mittarilla. Sähköenergian osto- ja laskutusperiaatteet määräytyvät vuokranantajan ja käyttäjän välisen sähkönostosopimuksen mukaan.
- o Loppukäyttäjällä on myös mahdollisuus tehdä sähköverkkosopimus ja sähkönmyyntisopimus, jossa sähkön toimitus tapahtuu jakeluverkonhaltijan jakeluverkon kautta. Kiinteistöhaltija luovuttaa tällöin loppukäyttäjälle tätä tarkoitusta varten käyttöoikeuden kiinteistön tai sitä vastaavan kiinteistöryhmän sisäiseen sähköverkkoon. Jos sähkö toimitetaan kiinteistössä loppukäyttäjälle kiinteistön tai sitä vastaavan kiinteistöryhmän sisäisen sähköverkon kautta, on loppukäyttäjän korvattava kiinteistöhaltijalle sähkön mittauksen suunnittelu- ja muutostöistä aiheutuvat kustannukset siirtyessään ostamaan sähkönsä jakeluverkon kautta.

Liikuntatilojen laatutasonkuvaus

IKKUNAT JA OVET

- **Ikkunat**
 - o Rakennuksen ulkoikkunat ovat pääosin teräs- ja/tai alumiinirunkoisia metalliprofiilijärjestelmä/eristyslasi-ikkunoita.
- **Sisäövet**
 - o Sisäövet Tampereen kaupungin suunnitteluohjeen mukaisesti
 - o Ovet julkiselle käytävälle $R_w = 42$ dB (ääniluokka 35 dB)
 - o Kosteiden ja märkätilojen ovet ovat saumattomia lujitemuovioivia.
 - o Vuokratiloja rajaavissa seinissä sijaitsevat ovet ovat teräsrakenteisia.
 - o Vuokratiloja rajaavissa seinissä sijaitsevat ovet täyttävät murtosuojaluokka 2:n mukaiset vaatimukset.
 - o Tarvittavat ovet ovat lukittavia. Wc-ovissa wc-lukko. Vuokranantaja vastaa rakennuksen yleisten tilojen kulunvalvonnasta. Vuokralainen liiketilan kulunvalvonnasta (liiketilan kulunvalvontajärjestelmä sama kuin koulun puolella).

SEINÄT

- o Vuokratilojen väliset seinät ja tilojen sosiaali-tilojen seinät ovat pääosin maalattuja (RAL 9010) metallirankaisia kipsilevyseinä, uloimmat levyt erikoiskovaa kipsilevyä ja ulkokulmissa metallivahvisteiset nauhat.
- o Kipsilevyseinä ei ole mitoitettu hyllykuormille. Tilaa rajaavissa seinissä sekä tilan sisäisissä seinissä tarpeen mukaan murtosuojaluokkavaatimusten mukaiset vahvistukset. Varastotilojen seinissä vahvistukset hyllykiinnityksiä varten.
- o Märkätilojen seinät ovat pääosin muurattuja.

ERITYISVÄLISEINÄT

- o Liikuntasalissa ylöslaskostuvat, moottoroidut laskosväliseinät, 2kpl. Esim. Aura 210. Alareunassa törmäystunnistin.

LATTIAT

- o Kantavat rakenteet on mitoitettu 5 kN/m² hyötykuormalle.
- o Näyttämökoroke ja näyttämön varasto tehdään metalli-/puurakenteisena.

KATOT

PORTAAT JA KAITEET

- o Runkoportaat ovat mosaiikkibetonipintaisia paikalla valettuja tai elementtirakenteisia teräsbetoniportaita.
- o Portaiden kaiteet ovat maalattuja teräspinnakaiteita.
- o Käsijohteet hiottu rst. Pääportaassa kaksoiskäsijohde. Käsijohteet asennetaan jatkuvina myös tasanteilla ja ulotetaan vähintään 300 mm syöksyn alkamis- ja

päättymiskohdan yli ja viimeistellään siten, että vaatteet tai asusteet eivät tartu niihin. Päädyt suljettu rst-tulpin ja jatkokset toteutetaan kulma- tai jatkoskappaleilla (ei säädettäviä nivelpaloja).

- o Katsomoparven kaide 1400mm korkea tungoskuormaluokiteltu täyslasikaide. Tuenta välipohjaan polttomaalatulla alumiiniprofiililla. Lasiväleissä ei pystyjakoja. Lasit kiiltoreunahiottuja, ei yläjohdetta. Muut katsomokaiteet kts. erityiskiintokalusteet.

SEINÄPINNAT

- o Rakennuksen sisäseinien pinnat ovat pääosin tasoitettuja ja maalattuja. Liikuntasalissa puukuitulevypintaisia seiniä, levy esim. Knauf Heradesign, akustoiva magnesiittisidonnainen puukuitulevy. Paksuus 35mm. Pintaluokka B-s1, d0.
- o Kahdelle vierekkäiselle seinälle asennetaan absorptiomateriaalia lattiatasosta noin seinän puoliväliin. Materiaali esim. Heradesign fine, jonka taakse koolausväliin asennettuna 50 mm Ewona.
- o Pukuhuoneiden wc- ja suihkutiloissa keraaminen laatoitus. Seinät laatoitetaan lattiasta alaslaskettuun kattoon asti
- o Siivoustiloissa laatoitetaan seinät n.1400mm korkeuteen.

LATTIAPINNAT

- o Aulatilat, käytävät, varastot: vinyylilaatta
 - Jalkalistat ovat kovamuovisia, esim. Kährs VJ 40
- o Liikuntasalissa liikuntatilan aluejoustava parkettilattia esim. Peluri 67 puujoustolattia, Urheilulattiat-Indoors Oy. Tammi natur.
 - Jalkalistat puujalkalistoja
- o Pukuhuoneissa muovimatto
- o Pukuhuoneiden wc- ja suihkutiloissa keraaminen laatta

KATTOPINNAT

- o Eteis- ja käytävätiloissa T-listakannatettu akustoiva levykatto.
- o Liikuntasalissa iskunkestävä liikuntatilan alakattojärjestelmä, esim. Rockfon Samson
 - reunamalli A
 - koko 40x600x1200
 - valkoinen
 - taustalla väritön lasihuopa
 - alakaton yläpuolelle asennettu 50mm Rockfon Bass Plus tai Parafon Bass vaimennin
 - listajärjestelmä GK-runko ja hattulista, valkoinen
- o Näkyvä talotekniikka valkoinen.
- o Pukuhuonetiloissa, wc- ja suihkutiloissa T-listakannatettu vinyylipintainen levy.
- o T-listakannatettuja levykattoja käytettäessä lukittava listajärjestelmä.

KIINTOKALUSTEET

- o Varastotilojen hyllykalusteet säädettäviä vakiohyllyjärjestelmän hyllystöjä esim. Sovella
- o Siivoustilassa rst-taso altaalla, korkeus h= 850 – 900 mm, takareunassa rst-reunanosto. Sekoitushana käännettävällä juoksuputkella ja käsisuihkulla. Säädettäviä vakiohyllyjärjestelmän hyllystöjä esim. Sovella, alimmaisena ritilähyllyt.
- o Oppilaiden pukuhuoneisiin kiinteä naulakko + penkit. Opettajien pukutiloihin lukittavat vakiovalmisteiset etupenkilliset pukukaapit, esim. mallia Falkonet

ERITYISKIINTOKALUSTEET

- o Salin parvella katsomo 180 henkilölle, valmistaja esim. Hamari. Katsomon istuinlohkojen väleissä ja päädyissä katsomovalmistajan kiinteä porras joka on porrasmuovillaan sovitettu katsomoon, sisältäen kaiderakennelmat. Katsomossa erilliset istuimet.
- o Saliin liittyy korotettu näyttämö ja näyttämövarasto, joiden alle sijoittuvat vaunut irtotuoleille ja varusteille. Tuolivaunun koko näyttämöalueen osuudelle, tuolivaunun vaatima vapaa korkeus on 600 mm, tuolivaunun mitat: leveys 2000 mm, syvyys 4000 mm, mitat tarkentuvat myöhemmin. Tuolivaunujen välissä tukirakenteita näyttämökannelle. Tuolivaunut esim. Pedelux.

VARUSTEET

- o Henkilökunnan pukuhuoneet: lukittavat pukukaapit, ilmoitustaulu, vaatenaulakko ulkovaatteille, peili, saippua-annostelija, paperipyyheteline, käsienpesuallas, koukusto (2 koukkua), jättepussirokakori, pyyhekuivaustelineet. Suihkutilassa suihkuverhokisko ja –verho tai suihkuseinäkkeet, vaatekoukustot
- o Wc-tilat: wc-paperiteline, saippua-annostelija, paperipyyheteline, peili, hylly, koukusto (2 koukkua), jättepussirokakori, saniteettipussiastia, wc-harja seinätelineellä
- o LE-wc-tilat: wc-paperiteline, saippua-annostelija, paperipyyheteline, peili, hylly, koukusto (2 koukkua), jättepussirokakori, saniteettipussiastia, wc-harja seinätelineellä, seinäkiinnitteiset tukikahvat, sähkökäyttöinen etäbide tunnistimella, hälytysjärjestelmä
- o Siivoustila: saippua-annostelija, desinfiointiaine -annostelija ja käsipaperiteline. Välinepidikkeet, jossa voi säilyttää levykehysmoppia, moppeja ja rikkalapio & harja setti. Altaan päälle haitarimallinen kuivausteline, välineteline (malli Bruns), imurin letkuteline. Hiekanerotuskaivo lattiakoneen tyhjennystä varten.
- o Liikuntasalin ja näyttämön varusteet
 - vapaa korkeus liikuntasalissa 9 m. Näyttämö- tai muu tekniikka ei saa pudottaa vapaata korkeutta.
 - Koripallotelineet
 - Lohkoissa yht. 6kpl joustoraudalla ja säädettävällä korkeudella. Katsomon puolella kirkas taustalevy.
 - Salin päädyissä 2kpl sähkökäyttöisiä kattoon nostettavia telineitä
 - lentopallopylväät (väli 11 m) 3 paria verkkoineen. Holkkeja 4 paria.
 - puolapuut, 2 kpl / lohko
 - eri lajien rajat maalataan lattiaan, lajimäärä määritellään suunnitteluvaiheessa
 - seinille peilit, huom. suojaus ja turvallisuus
 - näyttämöverhokisko (sähkökäyttöinen)
 - AV-varustus saliin ja näyttämölle (kuva, esitysäänentoisto ja -valaistus) käyttäjän suunnittelu ja hankinta. AV-tekniikan vaatimat kiinteät kaapeloinnit liitännäispisteineen rakennusurakassa.
 - äänentoisto, siirrettävälle räkillä tehdään tilavaraus
 - Salin ja katsomoparven ikkunoissa pallosuojaverkot (esim. Helmark) ja sähkökäyttöiset pimennysverhot (esim. Silent Gliss 4780).

Varusteiden mallit/tuotteet määritetään yhdessä käyttäjän kanssa suunnitteluvaiheessa.

LAITTEET

- o Liikuntasalin parvelle kevythissi. Nostokorkeus n. 5100mm. Kevythissi varustetaan valoverholla.
- o Salin lattiataason ja näyttämötason välille asennetaan nostin palvelemaan liikuntaesteisten pääsyä näyttämölle, nostokorkeus n. 800 mm.

TALOTEKNIikka

– LVI-tekniikka, yleistä

- o Liikuntatilat liitetään rakennuksen käyttövesi-, viemäri-, lämmitys- ja jäähdytysverkostoihin (varaus).
- o Liikuntatilojen ilmanvaihto toteutetaan omalla ilmanvaihtokoneella, joka sijaitsee rakennuksen IV-konehuoneessa.
- o Ilmanvaihto suunnitellaan sisäilmastoluokan S2 mukaan, kesäaikana sisäilmastoluokan S3 mukaan
- o Kaikkien materiaalien on täytettävä asetettujen materiaali-, puhtaus- ja sisäilmaluokitusten vaatimukset.
- o Kaikkien materiaalien ja tuotteiden tulee olla CE-tyyppihyväksyttyjä.
- o Taloteknisten järjestelmien säätö-, sulk- ja mittausosat sekä sprinklerijärjestelmän osat suojataan ilkivaltaa ja voimakkaita iskuja vastaan. Teknisten laitteiden ovet ja luukut mukaan lukien jakotukkikaapit ovat lukittavia. Ilmanvaihtolaitteisto varustetaan hätäseis-painikkeella.

– Lämmityslatteen

- o Liikuntasalissa ja katsomossa ilmalämmitys. Katsomon ulkovaippaan rajautuvat osat varustetaan lisäksi vesi- kiertoisilla radiaattoreilla.
- o Pukuhuonetiloiissa (sis. suihkut ja wc-tilat) vesikiertoinen lattialämmitys.
- o Toimisto-, varasto yms. tiloissa vesikiertoinen radiaattorilämmitys.
 - Radiaattorit varustetaan termostaattisilla patteriventtiileillä ja sulkuyhdistäjillä. Kytkentäputket tehdään pinta-asennuksena ja kannakoidaan seinäpinnasta.

– Vesijohdot ja viemärit

- o Kalusteina käytetään vakiotyyppisiä, kulutusta kestäviä vesijohto- ja viemärikalusteita. Hanat ovat pääsääntöisesti kromattuja ja viemärikalusteet valmistettu valkoisesta posliinista tai ruostumattomasta teräksestä.

Vesi

- o Liikuntatilojen käyttämä käyttövesi mitataan väyläliitännäisillä käyttövesimittareilla.
- o Kalusteiden kytkentäjohdot tehdään pinta-asennuksena. Yleisissä ja kosteissa tiloissa kytkentäjohtojen on oltava korroosion kestävästä materiaalista esim. kromattua kupariputkea.
- o Suihkut toteutetaan kosketusvapailta suihkupaneeleilla.
- o pukuhuoneiden vesikalusteissa huomioidaan juomapullojen täyttömahdollisuus.

Viemäri

- o Pesualtaita ei viemäroidä lattiakaivon kansien läpi, vaan ne tehdään DN32 sivuviemäriiitännän kautta.
- o Lattiakaivot ovat pääosin muovia.

– **Ilmanvaihto ja jäähdytyslaitteet**

- o Tilat varustetaan koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla.
- o Liikuntasalissa ja katsomossa on ilmalämmitys.
- o Liikuntasalin ja katsomon ilmanvaihtokone varustetaan pyörivällä lämmöntalteenotolla ja kiertoilmaosalla.
- o Pukuhuonetilojen ilmanvaihtokone varustetaan nestekiertoisella tai vastavirtakennolämmöntalteenotolla.
- o Liikuntatilojen ja pukuhuonetilojen ilmamäärät ovat viranomaisen määräyksen täyttävät. Varastotiloille tilaohjelmassa esitetyt käyttötarkoitukset huomioidaan ilmamäärien mitoituksessa.
- o Liikuntasalin ja katsomon ilmanvaihtokoneen käyntiä ohjataan lämpötilan (ilmalämmitys) ja CO₂-pitoisuuden (raitisilman osuus) mukaan.
 - Ilmanvaihtokoneelle varataan ajastimilla varustettu ns. tehostuskäyttö (raitisilman osuus). Ajastimet sijoitetaan käyttäjien tiloihin (esim. näyttämön tilat).
 - Normaalin käyntiajan ulkopuolella ilmanvaihto käy osateholla.
- o Pukuhuoneiden ilmanvaihtokoneen käyntiä ohjataan aikaohjelman mukaan. Normaalin käyntiajan ulkopuolella ilmanvaihto käy osateholla.

– **Palonsammutuslaitteet**

- o Pikapaloposteja ja jauhesammuttimia asennetaan paloviranomaisen määräysten mukaisesti.
- o Vuokrattava tila suojataan vesisprinklerilaitteistolla.

Sähkötekniikka, yleistä

- o Sähkö- ja telejärjestelmät suunnitellaan standardisarjan SFS 6000 ja 6002 sekä viranomais määräyksien mukaisiksi.
- o Vähimmäisvaatimus kaikissa sisäasennuksissa on paloluokka Dca-s2,d2,a2.

– Sähkönjakelu ja johtoreitit

- o Tilojen sähkönjakelu hoidetaan tilaan sijoitetun ryhmäkeskuksen kautta. Pääsähkönjakelu pääkeskukselta ryhmäkeskukselle toteutetaan tavanomaista kaapelointia käyttäen.
- o Ryhmäkeskuksen ja nousujohdon mitoituksessa on käytetty seuraavia perusteita:
 - yleisvalaistus n.8W/m²
 - kojeet ja erikoisvalaistus 20 W/m² (huom. liikuntasalin teho mitoitettu valaistustehon mukaan)
 - 30 % laajennusvara tehomitoituksessa
 - Mikäli tehoarvot ylittyvät siten, että nousukaapelia ja /tai ryhmäkeskuksen nimellisvirtaa joudutaan suurentamaan vastaa kustannuksista vuokralainen (Vuokralaisella hyväksytyn tehokalkelman jälkeen).
- o Tiloihin varataan erilliset järjestelmäkohtaiset kaapelihyllyt vahvavirta- ja telekaapeloinneille. Asennettava kaapelointi tehdään siten, että kaapelit tulevat sijoitetuksi em. jaottelun mukaisesti omalle kaapelireitilleen.
- o Yksittäiset palon aikana toimivien järjestelmien kaapeloinnit on kannakoitava soveltuvilla yksittäiskannakkeilla. Mikäli kaapelointeja on enemmän, asennetaan ne erilliselle palonkestäville johtoteille. Palon aikana toimiviksi edellytetyjen järjestelmien kaapeleille tarkoitetuille johtoteille ei asenneta muiden järjestelmien kaapeleita.
- o Johtoreitteinä käytetään kaapelihyllyjä ja johtokanavia tai johtokouruja. Kaapelihyllyt ovat alas laskettujen kattojen yläpuolella ja teknisissä tiloissa tikashyllyjä, muualla näkyvillä osuuksilla käytetään maalattuja levyhyllyjä.
- o Huonetilojen johtokanava-asennuksissa käytetään valkoisia alumiinisia johtokanavia.

– Läpiviennit

- o Kaapelihyllyt katkaistaan paloläpivientien ja desibeliseinien kohdalta. Kaikki läpiviennit tiivistetään muita rakenteita vastaaviksi palotekniikan ja akustiikan kannalta.

– Valaistus

- o Tilat varustetaan yleisvalaistuksella ja mahdolliset tilamuutoksista aiheutuvat valaistusmuutosten/-lisäysten kustannukset kuuluvat vuokralaiselle (Vuokralaisella ja käyttäjällä hyväksytyn valaistussuunnitelman ja tilaratkaisujen jälkeen).

- o Valaistus toteutetaan pääosin LED-valaisimilla. Yleisvalaistusta varten varataan pikaliitinvaraukset valaisimille. Tilat varustetaan 5-napaisilla kaapeloinnilla ja pikaliittimillä, DALI-järjestelmä varaus.
- o valaisimien tulee olla urheilutilavalaisimia tai ne tulee suojata pallosuojaritulalla
- o Kytkimien, painikkeiden ja muiden asennuskalusteiden kalustesarjana käytetään yhtenäistä vakiomallista sarjaa.
- o Tilojen valaistusta ohjataan tilankäyttötarpeen mukaan paikallisesti liike-/läsnäolotunnistimin, painonappi- tai valaistustilanneohjaimin sekä on/off kytkimin.
- o Valaistusta ohjataan tuotesarjasta tai valmistajasta riippumattomilla paikallisilla Dali-järjestelmillä (broadcast).
- o Yleisvalaistusohjaukset
 - mm. pukuhuoneet, WC- ja suihkutilat liike-/läsnäolotunnistimin
 - liikunnanopettajan tilat on/off kytkimin
 - käytävät liike-/läsnäolotunnistimin
 - liikuntasali painonappi- tai valaistustilanneohjaimin, valaistusohjaukset ryhmitellään/ohjelmoidaan jakoseinien mukaisesti.
 - Liikuntasalin valaistus varustetaan himmennyksellä

– Tieto-, turva- ja valvontajärjestelmät

- o Tilat varustetaan seuraavilla käyttäjiä palvelevilla järjestelmillä:
 - yleiskaapelointijärjestelmä, kaapeloinnit U/FTP / CAT6A (puhelin, ATK)
 - Liikuntasalin takatiloihin varataan 19" asennusteline vuokralaisen aktiivilaitteille ja kuitu-/RJ45-kytkentäpaneeli sisäverkon liittämistä varten. Vähimmäiskoko on 800x800x2000 (P/L/K).
 - Teline varustetaan normaaliverkon sähkönsyötön pistorasiapaneelilla.
 - Kytkentäpaneeleissa ja tietoliikennerasioissa käytetään kategorian 6A liittinyksiköitä.
 - Vuokralainen hankkii kustannuksellaan tarvittavat AV-laitteet sekä laitteiden kytkennät. Vuokratilan AV-järjestelmien pisteiden kaapelointien toteutus kuuluu vuokranantajalle.
 - Tilamuutoksista aiheutuvat sisäverkon muutosten/lisäysten kustannukset kuuluvat vuokralaiselle. (Vuokralaisella ja käyttäjällä hyväksytyn tilaratkaisujen jälkeen).
 - Kerrosjakamolle toteutetaan valokuitu- ja kupari (CAT) nousukaapelit koulun puolelta
 - yhteisantennijärjestelmä (kaapeli-TV)
 - Antennipisteet asennetaan tiloihin vain erikseen sovittaessa vuokralaisen kustannuksella.
 - äänentoistojärjestelmä
 - Kiinteistön yleiset tilat on varustettu äänentoistojärjestelmällä, jota käytetään kuulutuksiin. Järjestelmästä asennetaan hätäkuulutuskaiutin vuokralaisen tiloihin, mikäli tilan koko sitä edellyttää.
 - Tilamuutoksista aiheutuvat muutosten/lisäysten kustannukset kuuluvat vuokralaiselle. (Vuokralaisella ja käyttäjällä hyväksytyn tilaratkaisujen jälkeen).
 - Äänentoistojärjestelmälle toteutetaan liitântakaapeloinnit koulun järjestelmään / oma äänentoistojärjestelmä koulun kuulutuksia varten.

- Induktiosilmukat
 - Liikuntasali varustetaan kuulokojeiden induktiosilmukalla
 - Kiinteä induktiosilmukkakaapelointi päätetään AV- laiteteline tilavaraukselle
- aikakellojärjestelmä
 - Kiinteistön yleiset tilat on varustettu aikakellojärjestelmällä.
 - Vuokratila varustetaan ajannäyttöjärjestelmän sivukellolla
- turva- ja merkkivalaistusjärjestelmä
 - Tila varustetaan valaisimilla peruspohjan mukaisesti
 - Tilamuutoksista aiheutuvat muutosten/lisäysten kustannukset kuuluvat vuokralaiselle. (Vuokralaisella ja käyttäjällä hyväksytyn tilaratkaisujen jälkeen).
- kameravalvontajärjestelmä
 - Kiinteistön ulkoalueita ja yleisiä tiloja valvotaan kameroilla.
 - Vuokralainen ei voi liittyä kiinteistön järjestelmään.
 - Mahdollisen tilakohtaisen järjestelmän kustannukset kuuluvat vuokralaiselle.
- ovipuhelin- ja ovikellojärjestelmä
 - Vuokratila varustetaan iltakäytön ulko-oven kuvallisella ovipuhelimen vastauskojeella, oven avaus toiminnolla.
- rikosilmoitinjärjestelmä
 - Kiinteistön ulko-ovet ovat valvottuja. Vuokralainen ei voi liittyä kiinteistön järjestelmään.
 - Mahdollisen tilakohtaisen järjestelmän kustannukset kuuluvat vuokralaiselle.
- langattoman WLAN- järjestelmän verkko
 - Mahdolliset tilakohtaiset erillisverkot toteutetaan yleiskaapelointia käyttäen. Tukiasemien kaapeloinnista ja yleiskaapelointipisteistä vastaa vuokranantaja. Aktiivilaitteista vastaa vuokralainen.
- Liikuntasalitalan kaikki sähkö-, tele- ja turvajärjestelmien kalusteet varustetaan pallosuojalla.

– Pistorasiat

- o Sähkövarustelutaso vuokratilakaavion ja tilojen käyttötarkoitusten mukaisesti.
- o kiinteäliitäntäisiä laitteita varten turvakytkimet (esim. jäädytyskonvektorit)

– Sähkönmittaus ja sähkönostosopimus

- o Liiketilän sähkönkulutus mitataan liiketilakohtaisesti kiinteistön sähkönmittausjärjestelmään liitettyllä mittarilla. Sähköenergian osto- ja laskutusperiaatteet määräytyvät vuokranantajan ja käyttäjän välisen sähkönostosopimuksen mukaan.

Loppukäyttäjällä on myös mahdollisuus tehdä sähköverkkosopimus ja sähkönmyyntisopimus, jossa sähkön toimitus tapahtuu jakeluverkonhaltijan jakeluverkon kautta. Kiinteistöhaltija luovuttaa tällöin loppukäyttäjälle tätä tarkoitusta varten käyttöoikeuden kiinteistön tai sitä vastaavan kiinteistöryhmän sisäiseen sähköverkkoon. Jos sähkö toimitetaan kiinteistössä loppukäyttäjälle kiinteistön tai sitä vastaavan kiinteistöryhmän sisäisen sähköverkon kautta, on loppukäyttäjän korvattava kiinteistöhaltijalle sähkön mittauksen suunnittelu- ja muutostöistä aiheutuvat kustannukset siirtyessään ostamaan sähkönsä jakeluverkon kautta.

LIITE 3

Peltolammin liikekeskus, Kirjastoauton tilat

18.9.2024

Hankintarajaselostus

Suunnittelu

	Vuokranantaja	Vuokralainen
Rakennuksen ja ulkoalueiden suunnittelu		
LVIJAS- ja SPR-suunnittelu		
Kiinteistön huoltokirja-aineisto		
Vuokratilan sisustus- ja irtokalustesuunnittelu		
Vuokralaisen perustamisvastuulla olevien laitteiden, laitejärjestelmien ja varusteiden suunnittelu		

Rakennustekniset hankinnat ja työt järjestelmittäin

1.1. Yleistä

Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/uusiminen		Huom.
	Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen	
1. - kiintokalusteet, -varusteet ja laitteet					
2. - verhokiskot ja -liu'ut					
3. - ilmoitus- ja kiinitystaulut					
4. - sälekaihtimet					
5. - opasteet, ovikilvet, ovinumerot					
6. - kiinteät koukut ja koukustot					
7. - saippua-annostelijat					
8. - paperipyyhelineet					
9. - pyyheautomaatit					
10. - irtokalusteet ja -laitteet					
11. - verhot verhokiskoihin, rullaverhot					
12. - jätteastiat					kalusteisiin asennettavat jätépussikehikot kiintokalusteurakassa, vuokranantaja. Irtojätteastiat vuokralainen.
13. - vaihtomatot					

1.2. Taukotilat

Henkilökunnan taukotilat

Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/uusiminen		Huom.
	Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen	
1. - jääkaappi, pakastinkaappi					
2. - astianpesukone					
3. - mikroaaltouuni					

1.3. Työskentelytilat

Työtilat, varasto ja työskentely, käsittelytila, lastausilla

Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/uusiminen		Huom.
	Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen	
1. - Kiinteät RST-pöydät					
2. - siirtohylyjärjestelmä					
3. - tussitaulut (kiinteät seinäaseet)					
4. - kiinteät valkokankaat tai maalattu heijastuspinta					
5. - allaspeilit					
6. - kiinteät naulakot					
7. - kirjahyllyt, hyllystöt, kaapit ym irtokalusteet					

1.4. Henkilöstötilat

Pesu- ja pukuhuoneet, sosiaali-tilat, wc:t, siivoustilat, yms.

Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/uusiminen		Huom.
	Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen	
1. - pukukaapit ja penkit					
2. - siivoustilojen hyllyt ja kiinteät varusteet					
3. - allaspeilit ja -hyllyt/ peilikaapit					
4. - suihkuverhot					
5. - henkilökunnan taukotilojen kiintokalusteet					
6. - henkilökunnan taukotilojen irtokalusteet					
7. - henkilökunnan taukotilojen kiinteät laitteet					
8. - henkilökunnan taukotilojen pienlaitteet					mikro, kahvinkeitin
9. - siivousvälineet					
10. - suihkuverhokiskot ja -tangot					
11. - suihkuseinät					

2. LVI-tekniset hankinnat ja työt järjestelmittäin

2.1. Lämmitysjärjestelmät

Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/uusiminen		Huom.
	Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen	
1. - kaukolämmön liittymismaksut					
2. - muu osa lämmitysjärjestelmää					

2.2. Vesi- ja viemärijärjestelmät

Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/uusiminen		Huom.
	Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen	
1. - liittymismaksut					
2. - järjestelmät					
3. - erityislaitteistot					

2.3. Ilmastointijärjestelmät

Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/uusiminen		Huom.
	Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen	
1. - kiinteistön yleisilmanvaihto					
2. - vakioilmastointiyksiköt					

2.4. Palontorjuntajärjestelmät

Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/uusiminen		Huom.
	Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen	
1. - liittymismaksut					
2. - lain vaatimat kiinteistön järjestelmät					

2.5. Rakennusautomaatio

Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/uusiminen		Huom.
	Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen	
1. - laitteet ja kaapelointi, yms.					

3. Sähkötekniset hankinnat ja työt järjestelmittäin

3.1. Liittymismaksut

Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/uusiminen		Huom.
	Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen	
1. - sähköliittymä					
2. - kiinteistövalvontajärj. liittymä					
3. - kaapeli-TV-liittymä					
4. - käyttömaksut, maksukanavat					
5. - puhelin- ja tietoliikenneliittymä					Vuokranantaja vastaa kiinteästä kaapeloinnista, vuokralainen liittymistä

3.2. Kytkeinlaitokset ja keskusket

Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/uusiminen		Huom.
	Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen	
1. - suurjännitelaitteet yli 1000 V					
2. - jakokeskukset < 1000 V					
3. - Kirjastoautojen latauksen liitäntäkeskus					
4. - kiinteistön kompensointilaitteet					
4. - kirjastoautojen latausasema kaapelointineen					

3.3. UPS- laitteet

Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/uusiminen		Huom.
	Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen	
1. - Rakennuskohtainen UPS-järjestelmä					
2. - erilliset UPS-laitteet					Esim. käyttäjän atk-keskukset

3.4. Johtotiet

Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/uusiminen		Huom.
	Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen	
1. - kaapelihyllyt ja ripustuskiskot					
2. - johtokanavat ja sähkölistat					
3. - kaapeliläpiviennit					

3.5. Johdot ja niiden varusteet

Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/uusiminen		Huom.
	Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen	
1. - maadoitukset ja potent. tas.					
2. - nousujohtot					
3. - voimaryhmäjohtot					
4. - valaistusrhmäjohtot					

3.6. Valaisimet

Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/uusiminen		Huom.
	Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen	
1. - Tilojen yleis- ja turvavalistus					
2. - pistotulpalla liitetyt valaisimet					
3. - tunnus/mainoskilvet					Irralliset ja erikoisvalaisimet tukirakenteineen

3.7. Lämmittimet

Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/uusiminen		Huom.
	Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen	
1. - kiinteät huonelämmittimet					
2. - irralliset lämmityslaitteet					

3.8. Erityisjärjestelmät

Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/uusiminen		Huom.
	Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen	
1. Varavoimakoneet seuraavasti:					
2. koko rakennusta palvelevat					Kiinteistöä ei varusteta omalla varavoimakoneella. Ulkoseinustalle varataan liityntäpiste ulkoiselle varavoimakoneelle.

3.9. Puhelinjärjestelmät

Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/uusiminen		Huom.
	Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen	
1. - puhelin sisäjohtoverkko					
2. - puhelinvaihteet, telepäätelait.					Ovipuhelinjärjestelmä vuokranantajan hankinta

3.10. Antennijärjestelmät

Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/uusiminen		Huom.
	Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen	

1. - matkaviestintien sisäpeittoantenni					
2. - antenniverkko					

3.11. Äänentoisto- ja merkinantojärjest.

Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/uusiminen		Huom.
	Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen	
1. - yleinen äänentoistojärjestelmä					
2. - ajannäyttöjärjestelmä					
3. - AV-järjestelmien kaapelointi liitännäisteineen					Kytentäkaapelit käyttäjän hankinnassa
4. - AV-järjestelmien laitteet, asennus ja kytkentä					

3.12. Kiinteistön ATK-järjestelmät

Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/uusiminen		Huom.
	Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen	
ATK-verkot seuraavasti:					
1. - kaapelointi					
2. - aktiivilaitteet					Käyttäjää palveleva
3. - aktiivilaitteet					Kiinteistöä palveleva

3.13. Turva- ja valvontajärjestelmät

Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/uusiminen		Huom.
	Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen	
1. Paloilmoitusjärjestelmät seuraavasti:					
- rakennusluvan edellyttämät					
2. Rikosilmoitusjärjestelmät seuraavasti:					
- kaapelointi					Vuokranantaja kiinteistö, omat tilat vuokralainen
- laitteet					Vuokranantaja kiinteistö, omat tilat vuokralainen
3. Videovalvontajärjestelmät seuraavasti:					
- kaapelointi					Vuokranantaja kiinteistö, omat tilat vuokralainen
- laitteet					Vuokranantaja kiinteistö, omat tilat vuokralainen
4. -Työajanseur./ kulunvalv.järjestelmä seuraavasti:					Järjestelmä tulee liittää kirjaston järjestelmään.
- kaapelointi					
- laitteet					omat tilat vuokralainen
5. - savunpoist.- ja sammut.ohj.järjest.					
6. Sähkölukko ja oviautomaatiikka seuraavasti:					
- rakennuksen ulko-ovet					
- liiketilaa rajaavat ovet ja väliovet					Avaimet ja elektromekaaniset lukot tulee olla saman valmistajan kuin koulun tiloissa

3.14. Integroidut järjestelmät

Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/uusiminen		Huom.
	Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen	
1. - avoimet kaapelointijärjestelmät					muutokset/lisäykset vuokralainen
2. - muut tiedonsiirtoväylät					

4. Muut hankinnat ja työt järjestelmittäin

4.1. Lukot

Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/uusiminen		Huom.
	Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen	
1. - ulko-ovet					
2. - liiketilaa rajaavat ovet					mekaaniset lukot vuokranantaja. Avaimet ja elektromekaaniset lukot tulee olla saman valmistajan kuin koulun tiloissa
3. - huoneiden ovet					mekaaniset lukot vuokranantaja. Avaimet ja elektromekaaniset lukot tulee olla saman valmistajan kuin koulun tiloissa
4. - avaimet ja sarjoitus					
5. - avainhallinta					

Hankintarajaselostus

Suunnittelu

	Vuokranantaja	Vuokralainen
Rakennuksen ja ulkoalueiden suunnittelu		
LVIJAS- ja SPR-suunnittelu		
Kiinteistön huoltokirja-aineisto		
Vuokratilan sisustus- ja irtokalustesuunnittelu		
Vuokralaisen perustamisvastuulla olevien laitteiden, laitejärjestelmien ja varusteiden suunnittelu		

Rakennustekniset hankinnat ja työt järjestelmittäin

1.1. Yleistä

Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/uusiminen		Huom.
	Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen	
1. - kiintokalusteet, -varusteet ja laitteet					
2. - verhokiskot ja -liu'ut					
3. - ilmoitus- ja kiinitystaulut					
4. - sälekaihtimet, pimennysverhot					
5. - opasteet, ovikilvet, ovinumerot					
6. - kiinteät koudut ja koudustot					
7. - saippua-annostelijat					
8. - paperipyyhelineet					
9. - pyyheautomaatit					
10. - irtokalusteet ja -laitteet					
11. - verhot verhokiskoihin, rullaverhot					
12. - jäteastiat					kalusteisiin asennettavat jätépussikehikot kiintokalusteurakassa, vuokranantaja. Irtojäteastiat vuokralainen.
13. - lain vaatimat sammutusvälineet					
14. - käyttäjän toiminnasta aiheutuvat sammutusvälineet					
15. - vaihtomatot					

1.2. Henkilöstötilat

Opettajanhuoneet, wc/s:t, siivoustilat, yms.

Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/uusiminen		Huom.
	Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen	
1. - pukukaapit ja penkit					
2. - siivoustilojen hyllyt ja kiinteät varusteet					
3. - allaspelit ja -hyllyt/ pelikaapit					
4. - suihkuverhot					
5. - opettajanhuoneiden kiintokalusteet					
6. - opettajanhuoneiden irtokalusteet ja laitteet					
7. - siivousvälineet					
8. - suihkuverhokiskot ja -tangot					
9. - suihkuseinät					

1.3. Varastotilat

Voimisteluvälineitä, näyttämön varasto

Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/uusiminen		Huom.
	Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen	
1. - varastojen kiinteät hyllyt ja kaapit					
2. - liukuhyllyt					
3. - liikuntavälineiden seinään kiinnitettävät säilytystelineet					
4. - liikuntavälineiden liikuteltavat säilytystelineet ja kärryt					

1.4. Erityistilat

Liikuntasali, katsomo, näyttämö

Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/uusiminen		Huom.
	Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen	
1. - katsomon kiinteät penkkirakenteet					
2. - ikkunoiden pallosuojaverkot					
3. - liikuntasalin varusteet: koripallotelineet, lentopallöpylväät ja holkit, puolapuut, rekkitanköpylväiden holkit					
4. - muut liikuntasalin liikuntavarusteet					
5. - näyttämön esiripun ja taustaverhon kiskot					
6. - näyttämön esirippu ja taustaverho					Kiinnitysalustat vuokralleantaja
7. - AV-varustus saliin ja näyttämölle (kuva, esitysäänentoisto ja valaistus) kiinnitysrakenteineen (trussit sekä muut seinä- ja kattokiinnitysrakenteet)					Kiinnitysalustat vuokralleantaja
8. - AV-tekniikan vaatimat kiinteät kaapeloinnit liitäntäpisteineen					
9. - irtokalusteet					
10. - tuolivaraston vetovaunut					
11. - liikuntasalin pelikenttämälaukset					
12. - liikuntasalin jakoverhot					

1.5.Hissit ja nostimet

Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/uusiminen		Huom.
	Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen	
1. - näyttämön ja katsomon nostimet					

2. LVI-tekniset hankinnat ja työt järjestelmittäin

2.1. Lämmitysjärjestelmät

Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/uusiminen		Huom.
	Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen	
1. - kaukolämmön liittymismaksut					
2. - muu osa lämmitysjärjestelmää					

2.2. Vesi- ja viemärijärjestelmät

Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/uusiminen		Huom.
	Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen	
1. - liittymismaksut					
2. - järjestelmät					
3. - erityislaitteistot					

2.3. Ilmastointijärjestelmät

Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/uusiminen		Huom.
	Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen	
1. - kiinteistön yleisilmanvaihto					
2. - vakioilmastointiyksiköt					

2.4. Palontorjuntajärjestelmät

Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/uusiminen		Huom.
	Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen	
1. - liittymismaksut					
2. - lain vaatimat kiinteistön järjestelmät					

2.5. Rakennusautomaatio

Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/uusiminen		Huom.
	Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen	
1. - laitteet ja kaapelointi, yms.					

3. Sähkötekniset hankinnat ja työt järjestelmittain

3.1. Liittymismaksut

Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/uusiminen		Huom.
	Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen	
1. - sähköliittymä					
2. - kiinteistövalvontajärj. liittymä					
3. - kaapeli-TV-liittymä					
4. - käyttömaksut, maksukanavat					
5. - puhelin- ja tietoliikenneliittymä					Vuokranantaja vastaa kiinteästä kaapeloinnista, vuokralainen liittymistä

3.3. Kytkeinlaitokset ja keskusket

Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/uusiminen		Huom.
	Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen	
1. - suurjännitelaitteet yli 1000 V					
2. - jakokeskukset < 1000 V					
3. - kiinteistön kompensointilaitteet					

3.4. UPS- laitteet

Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/uusiminen		Huom.
	Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen	
1. - Rakennuskohtainen UPS-järjestelmä					
2. - erilliset UPS-laitteet					Esim. käyttäjän atk-keskukset

3.5. Johtotiet

Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/uusiminen		Huom.
	Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen	
1. - kaapelihyllyt ja ripustuskiskot					
2. - johtokanavat ja sähkölistat					
3. - kaapeliläpiviennit					

3.6. Johdot ja niiden varusteet

Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/uusiminen		Huom.
	Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen	
1. - maadoitukset ja potent. tas.					
2. - nousujohtot					
3. - voimaryhmäjohtot					
4. - valaistusryhmäjohtot					

3.7. Valaisimet

Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/uusiminen		Huom.
	Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen	
1. - Tilojen yleis- ja turvalaistus					
2. - pistotulpalla liitetyt valaisimet					Irralliset ja erikoisvalaisimet tukirakenteineen

3.8. Lämmittimet

Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/uusiminen		Huom.
	Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen	
1. - kiinteät huonelämmittimet					
2. - irralliset lämmityslaitteet					

3.10. Erityisjärjestelmät

Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/uusiminen		Huom.
	Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen	
1. Varavoimakoneet seuraavasti:					

2. koko rakennusta palvelevat					Kiinteistöä ei varusteta omalla varavoimakoneella. Ulkoseinustalle varataan liityntäpiste ulkoiselle varavoimakoneelle.
-------------------------------	--	--	--	--	---

3.11. Puhelinjärjestelmät

Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/uusiminen		Huom.
	Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen	
1. - puhelin sisäjohtoverkko					
2. - puhelinvaihteet, telepäätelait.					

3.12. Antennijärjestelmät

Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/uusiminen		Huom.
	Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen	
1. - matkaviestinten sisäpeittoantenni					
2. - antenniverkko					

3.13. Äänentoisto- ja merkinantojärjest.

Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/uusiminen		Huom.
	Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen	
1. - yleinen äänentoistojärjestelmä					Liitetään koulun järjestelmään tai oma äänentoistojärjestelmä.
2. - ajannäyttöjärjestelmä					
3. - AV-järjestelmien kaapelointi liitännäisteineen					Kytkeäkääpelit käyttäjän hankinnassa
4. - AV-järjestelmien laitteet, asennus ja kytkentä					
5. - Induktiosilmukat					

3.14. Kiinteistön ATK-järjestelmät

Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/uusiminen		Huom.
	Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen	
ATK-verkot seuraavasti:					
1. - kaapelointi					
2. - aktiivilaitteet					Käyttäjää palveleva
3. - aktiivilaitteet					Kiinteistöä palveleva

3.15. Turva- ja valvontajärjestelmät

Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/uusiminen		Huom.
	Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen	
1. Paloilmoitusjärjestelmät seuraavasti:					
- rakennusluvan edellyttämät					
2. Rikosilmoitusjärjestelmät seuraavasti:					
- kaapelointi					Vuokranantaja kiinteistö, omat tilat vuokralainen
- laitteet					Vuokranantaja kiinteistö, omat tilat vuokralainen
3. Videovalvontajärjestelmät seuraavasti:					
- kaapelointi					Vuokranantaja kiinteistö, omat tilat vuokralainen
- laitteet					Vuokranantaja kiinteistö, omat tilat vuokralainen
4. - Työajanseur./ kulunvalv.järjestelmä seuraavasti:					Järjestelmä tulee liittää koulun järjestelmään
- kaapelointi					
- laitteet					omat tilat vuokralainen
5. - savunpoist.- ja sammut.ohj.järjest.					
6. Sähkölukko ja oviautomaatiikka seuraavasti:					
- rakennuksen ulko-ovet					
- liiketilaa rajaavat ovet ja välit					Avaimet ja elektromekaaniset lukot tulee olla saman valmistajan kuin koulun tiloissa

3.16. Integroidut järjestelmät

Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/uusiminen		Huom.
	Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen	
1. - avoimet kaapelointijärjestelmät					muutokset/lisäykset vuokralainen
2. - muut tiedonsiirtoväylät					

4. Muut hankinnat ja työt järjestelmittain

4.1. Lukot

Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/uusiminen		Huom.
	Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen	
1. - ulko-ovet					
2. - liiketilaa rajaavat ovet					mekaaniset lukot vuokranantaja. Avaimet ja elektromekaaniset lukot tulee olla saman valmistajan kuin koulun tiloissa
3. - huoneiden ovet					mekaaniset lukot vuokranantaja. Avaimet ja elektromekaaniset lukot tulee olla saman valmistajan kuin koulun tiloissa
4. - avaimet ja sarjoitus					
5. - avainhallinta					

LIITE 4

YLLÄPITOKUSTANNUSTEN VASTUUNJAKOTAUUKKO

Vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti vuokralainen sitoutuu maksamaan pääomavuokran lisäksi ylläpitovuokraa. Lähtökohtana on, että vuokrakohteen kaikki käyttö- ja ylläpito-kustannukset, kiinteistövero, kiinteistövakuutus sekä liikekeskuksen hallintokustannukset sisältyvät kiinteistöyhtiön ylläpito-vuokraan. Vuokralainen vastaa itse vuokrakohteen sisäisestä ylläpidosta ja vuokrakohteen erilliskorjauksista. Vuokranantaja vastaa peruskorjauksista ja muista sijoitukseensa liittyvistä kustannuksista. Ylläpito-kustannusten jako on esitelty tarkemmin alla.

Osa-alue	Ylläpito-vuokra (KOY)	Vuokra-lainen	Vuokra-nantaja
Kiinteistöyhtiön hallinto (kuten liikekeskukseen liittyvä sopimusten hallinnointi, kiinteistöyhtiön tulojen ja kustannusten budjetointi sekä kirjanpito, kiinteistöyhtiön tilinpäätös ja tilintarkastus, kiinteistöyhtiön veroilmoitus ja muut liikekeskuksen suorat hallintokustannukset)	X		
Liikekeskuksen kiinteistösijoituskohteena olemisesta aiheutuvat kustannukset, kuten osakkeiden omistukseen ja hallintaan liittyvät kustannukset (ml. kiinteistöyhtiön yhtiökokouksen ja hallituksen kokouksen iäriestämiseen ja niihin osallistumiseen liittyvät kustannukset)			X
Liikekeskuksessa tarvittavien palveluiden kilpailuttaminen, neuvottelu ja sopimusten laadinta	X		
Liikekeskusmanageerauksen henkilöstökulut ja työskentelytilojen kulut	X		
Vuokralaiskoonpanon tavanomainen ylläpito ja kehitys	X		
Vuokrien laskutus ja vuokraeskontra			X
Uusien vuokrasopimusten laadinta ja neuvottelut			X
Kiinteistön päivittäisestä käytöstä aiheutuvat kustannukset (kuten huollosta, vuosikorjauksista ja teknisestä valvonnasta aiheutuvat kustannukset)	X		
Kiinteistön peruskorjaukset ja muut investoinneiksi katsottavat toimenpiteet			X
Liikekeskuksen vartiointi ja turvajärjestelmät	X		
Vuokralaisen vuokrakohteen vartiointi ja turvajärjestelmät		X	
Liikekeskuksen yhteisten tilojen siivous	X		
Vuokralaisen vuokrakohteen siivous		X	
Liikekeskuksen lämmitys	X		
Liikekeskuksen yhteisten tilojen vesi- ja jätevesikustannukset	X		
Vuokralaisen mittauksen perusteella vesi- ja jätevesikustannukset tai aiheuttamisperiaatteen mukaisesti määrättävä vesimaksu		X	
Liikekeskuksen sähkönkulutus yleisissä tiloissa	X		
Vuokralaisen sähkönkulutus mittauksen perusteella		X	
Tavanomainen jätehuolto	X		
Vuokralaisen toiminnasta aiheutuva erityisjätehuolto		X	
Kiinteistön, liikekeskusrakennuksen ja -rakenteen vahinko- ja vastuuvakuutukset	X		
Vuokralaisen oman toiminnan vakuutukset		X	
Yhteisistä tiloista maksettavat kalustovuokrat	X		
Kiinteistövero	X		
Paikoitusalueiden ja -tilojen huolto, kunnossapito ja vuosikorjaus	X		
Yhteisten alueiden huolto, kunnossapito ja vuosikorjaus	X		
Liikekeskuksen vastuulla olevien katualueiden, ulkoalueiden, tunnelirakenteiden, kauppakeskuskanteen oilarien, väylien, käytävien ja rappujen siivous, hoito, huolto ja vuosikorjaukset	X		
Huoltotilan ja lastausalueen siivous ja ylläpito	X		
Talvikunnossapito	X		
Vuokralaisen oman toimintansa vuokrakohteelle aiheuttamien vaatimusten täyttäminen ja ylläpitäminen		X	
Vähäiset vuokratilan sisäiset korjaustyöt, kuten pintakäsittely, maalaus, tapetointi ja lattianpäällysteet, vuokratilan sisäiset ovi- ja ikkunakorjaukset ja muut tavanomaiset huoneiston kunnan säilymisen edellyttämät pienkorjaustyöt		X	
Vuokrakohteen ikkunoille ja lasipinnoille aiheutuneet vahingot		X	
Liikekeskuksen ikkunoille ja lasipinnoille aiheutuneet vahingot	X		
Liikekeskuksen markiisit, mainoskilvet ja -valot	X		
Vuokralaisen markiisit, mainoskilvet ja -valot		X	
Kunnossapito- ja korjaustarpeesta ilmoittaminen kiinteistöyhtiölle silloin, kun ne eivät kuulu vuokralaisen hoitovastuun piiriin		X	
Ilmanvaihtojärjestelmän hoito, huolto ja vuosikorjaus	X		
Yleisissä tiloissa olevat valaisimet, lamput, sulakkeet ja rasiat	X		
Vuokrakohteessa olevat valaisimet, lamput, sulakkeet ja rasiat		X	
Liikekeskuksen hissit, rullaportaat ja liukutasot, jotka eivät sijaitse Vuokrakohteessa	X		