

VUOKRAN- ANTAJA	Nimi Keva Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	Osoite 00087 Keva 00041 Elo Porkkalankatu 1, 00018 Ilmarinen	Y-tunnus 0119343-0 0201103-7 0107638-1	
	Vuokranantajan yhteyshenkilö Kauppakeskus Sello Sanna Kouvalainen	Yhteystiedot Sellon kauppakeskustoimisto, Leppävaarankatu 3-9, 02600 Espoo Puhelin 050- 312 0133, email sanna.kouvalainen@sello.fi		
VUOKRA- LAINEN	Nimi ja yhteyshenkilö Espoon kaupunki / Tilapalvelut-liikelaitos Virpi Lähde virpi.lahde@espoo.fi		Y-tunnus / henkilötunnus 010263-6	
	Vuokralaisen laskutusosoite PL 6200, 02070 Espoon kaupunki		Puhelinnumero +358 40 551 2889	
VUOKRA- KOHDE	Sijainti Kiinteistö Oy Kauppakeskus Sello	Osoite Leppävaarankatu 3-9, 02600 ESPOO		
	Vuokraohteen käyttötarkoitus: Konserttisali			
	Vuokraohteen pinta-ala yhteensä noin 1821 m²			
	Tilat	Pinta-ala noin m²/kpl	Tilan nro ja krs.	Muut tiedot
<input checked="" type="checkbox"/> Liiketila	1700	Sellosali 1, 2.krs		
<input checked="" type="checkbox"/> Liiketila	121	Sellosali 2, 3.krs		
VUOKRA- AIKA	Vuokranmaksun alkamispäivä: 1.4.2023			
	<input checked="" type="checkbox"/> Määräaikainen vuokrasopimus: 15 vuotta, optio 5 vuotta			
	Vuokra-ajan päättymispäivä: 31.3.2038			
	Vuokralaisella on optio jatkaa sopimusta viisi (5) vuotta 1.4.2038-31.3.2043. Vuokralaisen tulee ilmoittaa option käytöstä viimeistään 12 kk ennen määräaikaisen sopimuksen päättymistä, eli viimeistään 31.3.2037.			
VUOKRAN MÄÄRÄ	Liiketilan <input checked="" type="checkbox"/> pääomavuokra Koko tilalta 24,48 €/m ² alennus pääomavuokrista - 0,67 €/m ² /kk 31.3.2033 asti			
	Liiketilan ylläpitovuokra 7,39 €/m ² /kk (4/2022)			
	Erilliskorvaukset, ks liite 3 <input checked="" type="checkbox"/> sähkö <input checked="" type="checkbox"/> vesi <input checked="" type="checkbox"/> jäähdytys ja kostutus			
	Erilliskorvaukset: Vuokraohteen sähkö ei sisälly vuokraan. Muista mahdollisista erilliskorvauksista on sovittu liitteissä			
	Pääomavuokraan, ylläpitovuokraan ja mahdollisiin erilliskorvauksiin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.			
	Pääomavuokra sidotaan <input checked="" type="checkbox"/> Elinkustannusindeksiin, ks. liite 3	Perusindeksi vv / kk 2022/7	Perusindeksin pisteluku 2178	
VUOKRAN MAKSAMINEN	Vuokralainen maksaa pääomavuokran, ylläpitovuokran ja erilliskorvaukset kuukausittain kunkin kuukauden 2 päivään mennessä vuokranantajan ilmoittamalle pankkitilille. Vuokranantajan pankkiyhteys: FI85 1660 3000 0024 96 NDEAFIHH			
VUOKRA- VAKUUS	Vuokralainen antaa vuokranantajalle seuraavan vakuuden vuokrasopimuksen kaikinpuolisesta täyttämisestä:			
	Vakuuden yksilöinti ei vakuutta	Vakuuden määrä - €	Vakuuden viimeinen toimittamispäivä: -	
LIITTEET	Muista ehdoista on sovittu liitteissä. Vakuutamme tutustuneemme tämän lomakkeen liitteenä oleviin vuokrasopimuksen ehtoihin sekä liitteisiin ja sitoudumme noudattamaan sopimuksen ja liitteiden mukaisia ehtoja. Vuokranantaja on ilmoittanut vuokralaiselle vuokralle anto-oikeutensa perusteen sekä rajoittavatko sitä jotkin seikat.			
	Liitteet: 1) Vuokrasopimuksen ehdot 2) Vuokraohteen pohjapiirustus 3) Muut ehdot 4) Tarkennukset vastuunjakoon 5) Hankintarajaukset 6) Perusvarustelutaso			
SOPIMUS- KAPPALEET	Tätä sopimus liitteineen on laadittu kahtena samanasaisena kappaleena, yksi kummallekin sopijaosapuolelle.			
ALLE- KIRJOITUKSET	Paikka ja päivämäärä	Paikka ja päivämäärä		
	Vuokranantaja: Keva Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	Vuokralainen: Espoon kaupunki /Tilapalvelut-liikelaitos		

1. Vuokranmaksu

Vuokra, joka koostuu pääomavuokrasta, ylläpitovuokrasta ja erilliskorvauksista, on maksettava kuukausittain etukäteen viimeistään kunkin kuukauden 2. päivänä.

2. Arvonlisävero

Vuokranantaja on hakeutunut vuokraustoiminnassaan vuokraohteen osalta arvonlisäverovelvolliseksi. Vuokralainen vastaa siitä, että Vuokrakohde on koko ajan arvonlisäverollisessa käytössä.

Jos vuokranantaja joutuu vuokralaisen tai tämän mahdollisen edelleen- tai ali-vuokralaisen toimien tai laiminlyöntien johdosta palauttamaan tekemiään arvonlisäverovähennyksiä, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tämän näin aiheutuneen kustannuksen täysimääräisesti, ml. mahdolliset veronkorotukset ym. viivästysseuraamukset. Vuokralainen on korvausvelvollinen siinäkin tapauksessa, että vuokralainen ilman vuokranantajan suostumusta siirtää tämän sopimuksen kolmannelle, joka aiheuttaa vahingon.

Arvonlisäveron määrä määräytyy kulloinkin eräpäivänä voimassa olevan arvonlisäverokannan mukaisesti.

3. Vuokran tarkistaminen

Pääomavuokra tai minimipääomavuokra on sidottu elinkustannusindeksiin tai muuhun sovitettuun indeksiin käyttäen perusindeksinä vuokrasopimuksen solmimiskuukauden pistelukua.

Pääomavuokra tai minimipääomavuokra tarkistetaan vuosittain 1.1. ja 1.7 siten, että pääomavuokra/minimipääomavuokra korotetaan täysimääräisesti samassa suhteessa kuin sanotun indeksin pisteluku lähinnä edellisessä lokakuussa ja vastaavasti huhtikuussa on perusindeksilukua suurempi. Jos indeksi laskee, vuokraa ei kuitenkaan alenneta.

4. Ylläpitovuokra

Pääomavuokran lisäksi vuokralainen sitoutuu maksamaan ylläpitovuokraa, joka kattaa vuokraohteen kaikki käyttö- ja hoitokustannukset ja vuokraohteen aiheuttamisperiaatteella määräytyvän osuuden kiinteistön muista käyttö- ja hoitokustannuksista, kuten esim. kiinteistön käytöstä ja huollosta ja vuosikorjauksista, henkilöstöstä, hallinnosta ja kirjanpidosta, vartioinnista ja turvajärjestelmistä, siivouksesta, lämmityksestä, vedestä ja jätevedestä, energiasta, jätahuollosta, vahinko- ja vastuuvakuutuksista, maksettavista tila-, tontti- ja kalustovuokrista, kiinteistöveroista, sekä paikoitusalueiden, ulkoalueiden, väylien, käytävien ja rappujen hoidosta ja huollosta aiheutuneista kustannuksista.

Vuokranantaja vahvistaa kiinteistöyhtiön talousarvion perusteella alkavan vuoden ylläpitovuokran edeltävän vuoden marraskuun loppuun mennessä ja ensimmäisen vuokravuoden osalta vuokraohteen hallinnan luovutukseen mennessä. Ylläpitovuokran määrässä huomioidaan täysimääräisesti edellisen/edellisten vuosien ylläpitovuokrien ali- tai ylijäämät.

Vuokralainen vastaa vuokraohteen ja siellä olevien koneittensa ja laitteidensa ylläpidosta sekä mahdollisista vesi- ja jätevesikustannuksista erillisen mittauksen mukaisesti.

5. Erilliskorvaukset

Vuokranantaja kilpailuttaa kauppaokeskuksen sähkönhankinnan. Vuokranantaja velottaa erilliskorvauksena huoneistossa käytetyn sähkön kulutuksen mukaan. Erilliskorvauksen perusteena on sähkötoimittajan velottama hinta lisätyn kiinteistön sisäverkko- ym. kustannuksilla, jotka aiheutuvat sähkön toimittamisesta vuokraohteen. Muista erilliskorvauksista on sovitettu liitteessä ja kohdassa 4.

6. Vuokraohteen käyttötarkoitus

Ilman vuokranantajan kirjallista lupaa ei vuokraohteen saa harjoittaa muuta toimintaa kuin mitä tässä sopimuksessa kohdassa käyttötarkoitus on mainittu. Silloin kun kohdassa käyttötarkoitus on mainittu tietty tai tietyt tavaramerkit tai franchising- tms. periaatteella toimivan ketjuliikkeen tai -liiketoimintakonseptin nimi, tunnus tm. slogan, vuokraohteen tulee harjoittaa nimenomaan sen mukaista toimintaa ja myydä nimenomaisesti ko. tavaramerkin tuotteita tai palveluja.

Mikäli vuokralaisen oikeus myydä kohdassa käyttötarkoitus mainittu tavaramerkin tuotteita tai harjoittaa toimintaa em. ketjuliikkeen tai liiketoimintakonseptin tm. nimellä päättyy, vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus. Vuokranantajalla on samoin oikeus purkaa vuokrasopimus, mikäli Vuokraohteen myydään kolmannelle tahon tavaramerkit- tms. immateriaalioikeutta loukkaavia (kopio- tms) tuotteita tai palveluja, eikä vuokralainen kirjallisen varoituksen saatuaan kohtuullisessa ajassa korjaa menettelyään.

7. Vuokraohteen kunto ja vuokralaisen suorittamat korjaukset

Vuokralainen on tutustunut Vuokraohteen paikan päällä ja hyväksyy sen sellaisenaan. Vuokralainen vastaa oman toimintansa vuokraohteen aiheuttamien vaatimusten täyttämistä ja tämän toimintansa vuokraohteen aiheuttamasta kulutuksesta, rasituksesta sekä korjaus- ja muutostarpeesta (kuten esim.

ovet, ikkunat, valaisimet sekä vuokralaisen hallussa olevat koneet ja laitteet).

Vuokralaisella on oikeus suorittaa Vuokraohteen tavanomaisia, rakenteisiin tai talotekniikkaan puuttumattomia ylläpito- ja siistimiskorjauksia, kuten seinien maalausta, ilmoittamalla niistä vuokranantajalle.

Vuokralaisella on oikeus tehdä kustannuksellaan vuokraohteen muutos- ja parannustöitä, jotka tulee kuitenkin ennen töiden aloittamista hyväksyttävä vuokranantajalla. Kaikki rakenteelliset- ja viranomaislupaa edellyttävät muutokset edellyttävät asianomaisen ammattipätevyyden ja sertifiointin omaavan suunnittelijan käyttämistä muutossuunnittelussa., Kaikki ko. muutoksia koskevat suunnitelmat ja suunnittelijat on esiteltävä ja hyväksyttävä vuokranantajalla riittävän ajoissa, ja vuokranantajalla on oikeus varata kulloinkin tarvittava kohtuullinen aika niihin perehtymiseen.

Vuokralaisella ei ole oikeutta korvaukseen suorittamistaan muutos- ja parannustöistä, ellei siitä ole vuokranantajan kanssa erikseen kirjallisesti sovittu. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus irrottaa ja viedä pois Vuokraohteen kustantamansa ja asentamansa koneet ja laitteet, edellyttäen, että vuokralainen korjaa irrottamisesta mahdollisesti aiheutuneet vahingot.

Vuokrasuhteen päättyessä tulee vuokraohde luovuttaa vuokranantajalle siinä kunnossa kuin se on luovutettu lukuun ottamatta Vuokraohteen normaalia kulumista. Jos Vuokraohde ei ole edellisessä kappaleessa tarkoitetussa kunnossa vuokrasopimuksen päättyttyä, vuokranantajalla on oikeus vuokralaisen kustannuksella saattaa vuokraohde tähän kuntoon. Edellä sanottu koskee myös vuokraohteen tyhjentämistä, mikäli vuokraohde ei ole tyhjä vuokrasopimuksen päättyessä.

Mikäli vuokraohde ei ole vuokrasopimuksen päättyessä tyhjenetty, vuokranantajalla on oikeus tyhjentää Vuokraohde ja toimittaa Vuokraohteen oleva omaisuus jätteidenkäsittelyyn, molemmat vuokralaisen kustannuksella.

8. Vuokralaisen velvollisuudet ja vastuu Vuokraohtetta käytettäessä

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan Vuokraohtetta huolellisesti ja huolehti- maan siitä, että Vuokraohteen käyttäjät noudattavat kiinteistön järjestyksensä säädettyä tai määrättyä.

Vuokralainen vastaa työntekijöitensä ja Vuokraohteen asioivien asiakkaitensa, sopimuslupaneidensa ja kolmansien tahallisesta tai tahattomasta tuottamuksesta aiheuttamista vahingoista Vuokraohteen. Vuokralainen vastaa Vuokraohteen ikkunoille ja lasipinnoille mistä syystä tahansa aiheutuneista vahingoista silloinkin, kun vahinko on syntynyt muusta kuin vuokralaisen tuottamuksesta.

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan ja kiinteistöyhtiön lupaa kiinnittää kilpiä tai muita sellaisia talon seiiniin tai muihin paikkoihin. Viranomaislupaa edellyttävien kilpien ja mainosten kiinnittämisestä sovitetaan erikseen, pitäen lähtökohtana, että tavanomaisten kilpien ja mainosten kiinnittäminen sallitaan kiinteistöllä niille varatuille paikoille ja että vuokranantaja huolehtii tarvittavien lupien hakemisesta kiinteistön omistajana.

Vuokralaisen velvollisuudesta ilmoittaa vuokranantajalle vuokraohtetta kohdanneesta vahingosta sekä vuokralaisen vahingonkorvausvelvollisuudesta on säädetty liikehuoneiston vuokraamisesta annetun lain 22 ja 23 §:ssä.

9. Vuokranantajan suorittamat korjaustyöt

Vuokrasuhteen kestäessä vuokranantaja on oikeutettu teettämään kiinteistössä ja Vuokraohteen tavanomaisia korjaus- ja muutostöitä ja peruskorjauksia ilmoitettuaan siitä etukäteen vuokralaiselle. Näissä tapauksissa vuokralaisella ei ole oikeutta vuokralennukseen tai korvaukseen. Olennaista haistaa tai häiriötä aiheuttavien korjaus- ja muutostöihin vuokranantaja saa ryhtyä ilmoitettuaan siitä yhtä (1) kuukautta ennen sanottua ajankohtaa. Tällaisessa tapauksessa vuokralaisella ei ole sopimuksen purkuoikeutta.

Tilapäiset häiriöt sekä kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö-, ja sähkölaitteissa ja niiden käyttämisessä tai muut näihin verrattavat tapaukset eivät oikeuta vuokralaista vaatimaan vuokralennusta tai korvausta. Vuokranantaja ei myöskään ole velvollinen korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle edellä mainituista häiriöistä tai katkoista aiheutuneita vahinkoja. Edellä sanottu ei koske tilanteita, joissa katkos, häiriö tai rajoitus on aiheutunut vuokranantajan tuottamuksesta.

Jos Vuokraohteen korjaustarve on aiheutunut vuokralaisen tai Vuokralaisen asiakkaiden tuottamuksesta aiheutuneesta vahingosta tai kysymyksessä oleva vika tai häiriö on aiheutunut vuokralaisen/vuokralaisen asiakkaiden tuottamuksesta, vuokranantajalla on oikeus periä korjaus- yms. kustannukset vuokralaiselta.

10. Vuokranantajan vastuu

Vuokranantaja ei vastaa Vuokraohteen olevalle vuokralaisen tai kolmansien

osapuolten omaisuudelle tai liiketoiminnalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista. Vuokranantaja ei myöskään vastaa mahdollisista vahingoista, joita Vuokrakohdeessa ehkä aiheutuu vuokralaisen työntekijöille, asiakkaille tai kolmansille osapuolille, eikä vuokralaisen toiminnanvastuun piiriin kuuluvista vahingoista. Vuokranantaja ei vastaa mistään liukastumisvahingoista Vuokrakohteessa tai Vuokrakohteen kiinteistöillä.

Sopijaosapuolet sopivat, että vuokralainen ottaa vakuutuksen tässä kohdassa mainittujen vahinkojen varalta ja pitää vakuutukset voimassa vuokrasuhteen voimassaoloajan.

11. Verot ja maksut

Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät mahdollisesti uudet verot tai muut maksut lisätään vuokraan.

12. Viivästyskorko

Tämän sopimuksen mukaisten maksusuoritusten mahdollisesti viivästyessä viivästyneelle määrälle peritään korkolain mukainen kulloinkin sovellettava viivästyskorko.

13. Toiminnan lainmukaisuus, ympäristövastuut

Vuokralainen vastaa siitä, että vuokrakohteessa harjoitettu toiminta on voimassa olevien lakien ja säännösten mukaista.

Vuokralainen vastaa kaikkien niiden viranomaislupien ja –hyväksymisten hankkimisesta ja viranomaisilmoitusten tekemisestä, joita vuokralaisen Vuokrakohteessa harjoittama toiminta edellyttää.

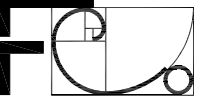
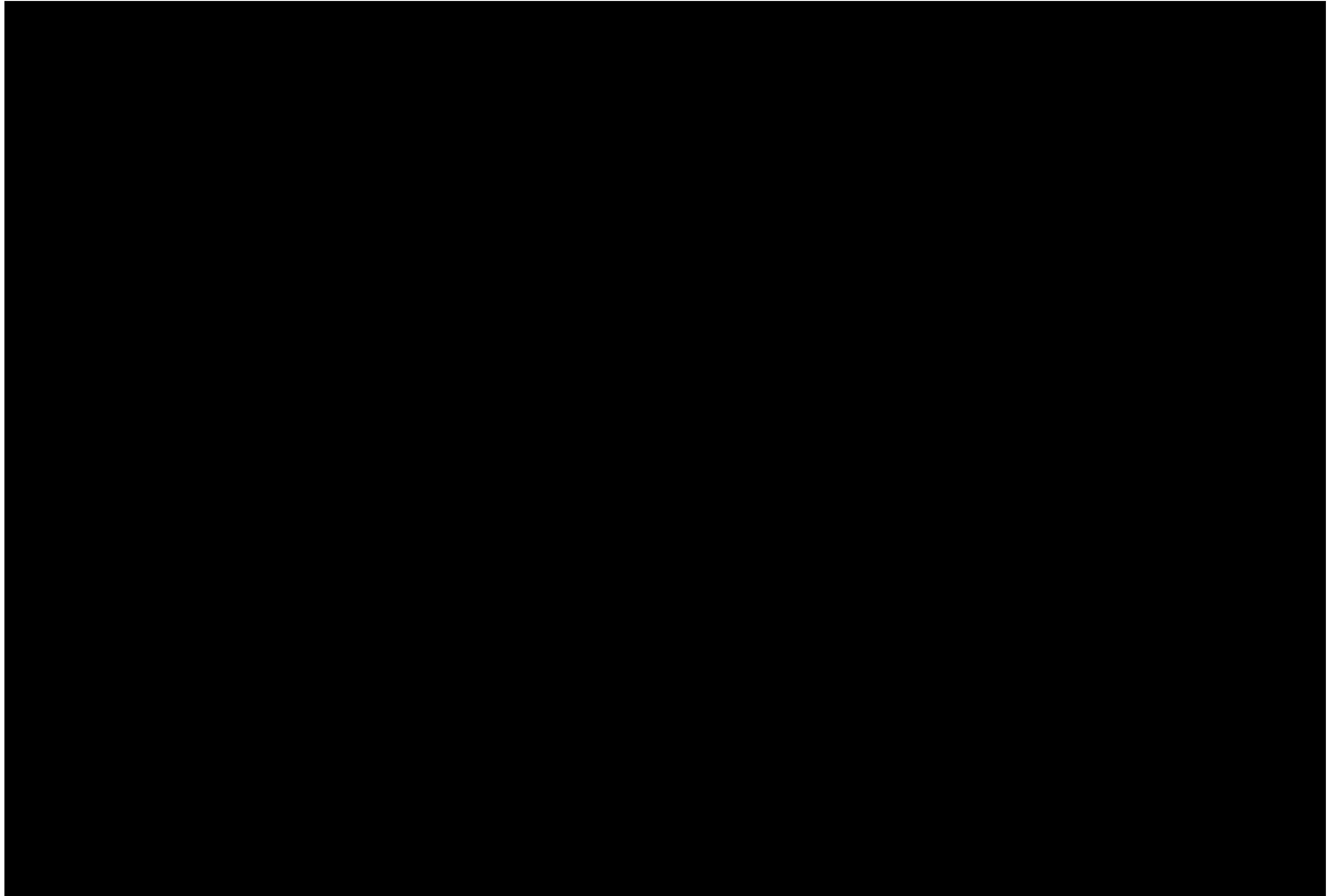
Vuokralainen vastaa samoin, että Vuokrakohteessa tapahtuvan toiminnan edellyttämät viranomaisluvut ovat voimassa ja että toiminta Vuokrakohteessa täyttää säännösten, määräysten ja viranomaislupien ehdot. Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan mahdollisista poikkeamista vuokranantajalle välittömästi.

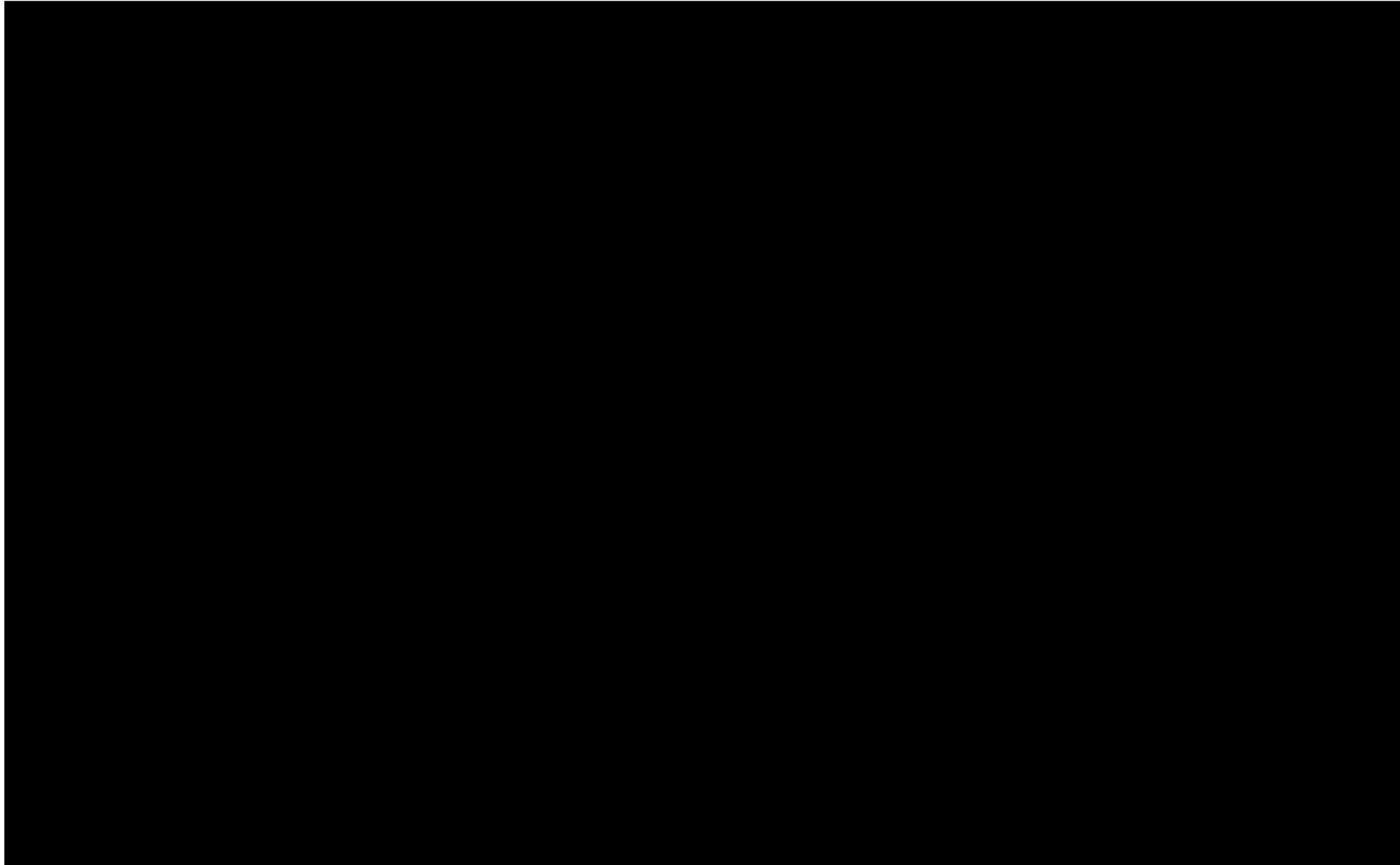
Kauppakeskus Sello, jossa Vuokrakohde sijaitsee, on ympäristösertifioitu, ympäristövastuullisesti toimiva kauppapaikka, joka pyrkii toiminnassaan energian säästämiseen ja haitallisten ympäristövaikutusten minimoimiseen. Vuokralainen sitoutuu Vuokrakohteessa harjoittamassaan toiminnassa noudattamaan Kauppakeskuksen ympäristösertifiointin ehtoja ja vuokranantajan ympäristöohjeita sekä muutoinkin toimimaan ympäristövastuullisesti.

14. Sovellettava laki. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tähän sopimukseen sovelletaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta.

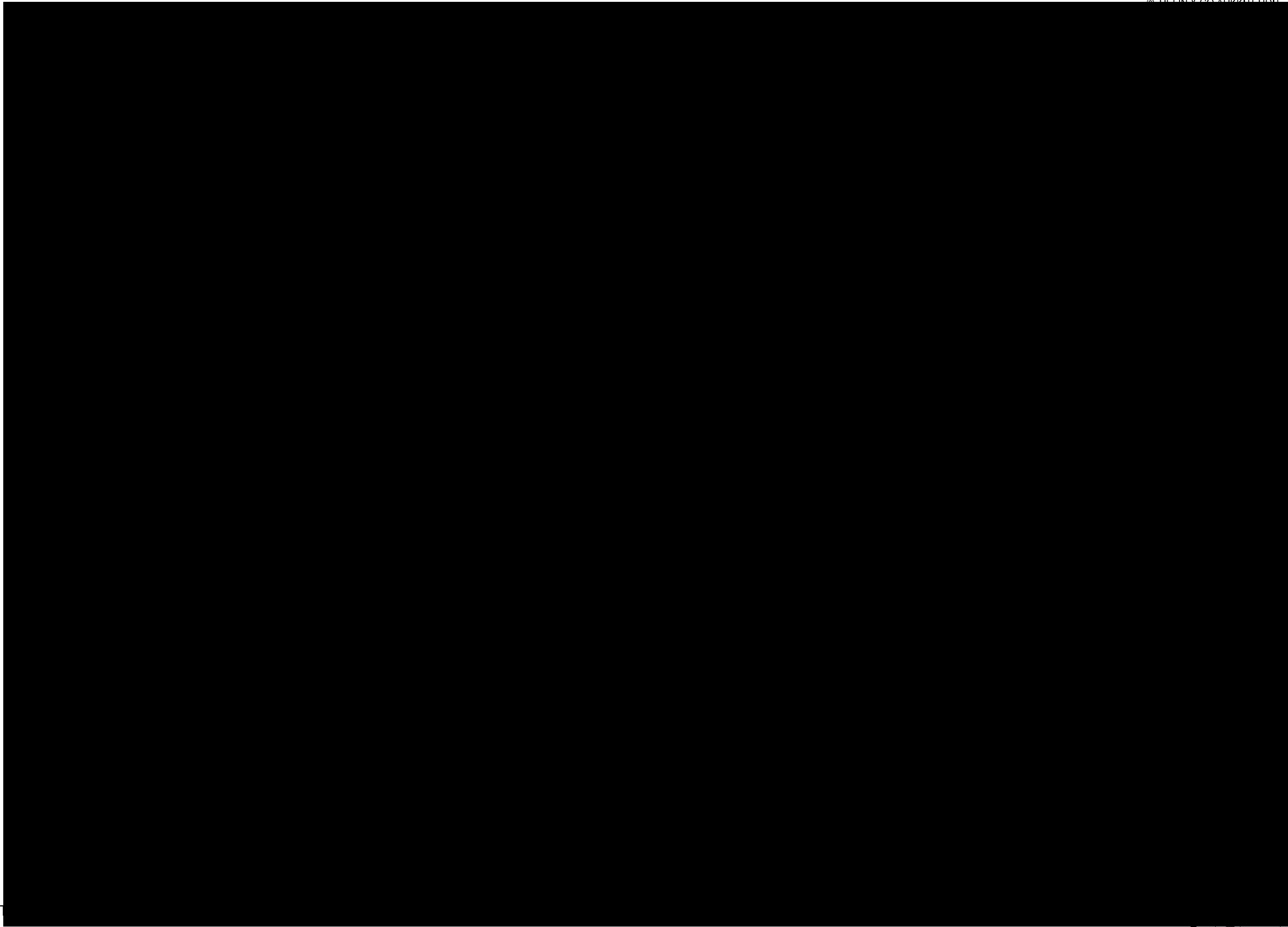
Tähän sopimukseen liittyvät erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvotteluteitse, mutta mikäli sovintoa ei näin saavuteta, ratkaistaan asia Länsi-Uusimaan käräjäoikeudessa, ensimmäisenä oikeusasteena.



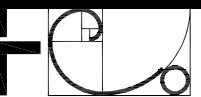


MIT





MITAT TARKIST



MUUT EHDOT

1) INDEKSIKOROTUS

- Liitteestä 1 poiketen indeksitarkistus tehdään kerran vuodessa, aina 1.2.

2) HYVITYS PÄÄOMAVUOKRAAN

- Vuokralaisen edellisen vuokrasuhteen aikana toteutetuista korjaustöistä hyvitetään pääomavuokrassa tämän sopimuksen vuokra-ajan ensimmäisen 10 vuoden aikana, ajalla 1.4.2023-31.3.2033 investointivuokrahyvityksenä yht. 145 523 € eli 0,666 €/m²/kk, pyöristettynä 0,67 €/m²/kk. Hyvitystä ei sidota elinkustannusindeksiin.

3) VUOKRA-AIKANA TOTEUTETTAVAT MUUTOS- JA KORJAUSTYÖT

- Vuokralaisen vuokraamissa tiloissa on suunnitteilla muutos- ja korjaustöitä vuokra-ajan aikana.
- Vuokranantaja vastaa korjaus- ja muutostöistä. Toteutuneet korjaus- ja muutostyökustannukset laskutetaan vuokralaiselta investointivuokrana vuokra-ajan aikana 6 % korolla. Investointivuokraa ei sidota elinkustannusindeksiin.
- Vuokralaisella on oikeus maksaa pääomitettu osuus vuokrasta vuokrakauden aikana ilman lisäkuluja.
- Vuokralainen vastaa muutos- ja korjaustöiden suunnitelmista.
- Vuokranantaja vastaa mahdollisista rakennuslupahakemuksista.

4) YLLÄPITOVUOKRA

- Vuokralainen maksaa ylläpitovuokraa vuokratuista neliöistä vuosittaisen talousarvion mukaisesti, pois lukien jätehuolto. Jätekustannuksien osalta vuokralaisen osuus on 19 % kiinteistön kierrätyspisteen kustannuksista.
- Ylläpitovuokra tarkistetaan ja tasataan kiinteistöyhtiön tilinpäätöksen perusteella kerran vuodessa vastaamaan todellista ylläpitovuokraa

5) KÄYTTÖKORVAUKSET

- Vuokralaisen sähkön- ja vedenkulutukset mitataan erillisillä mittareilla ja laskutetaan erikseen vuokralaiselta kulutuksen mukaisesti. Vuokrattujen tilojen jäähydyksestä ja kostutuksesta aiheutuvat kustannukset laskutetaan vuokralaiselta erikseen.

6) SISÄILMA

- Vuokranantaja vastaa siitä, että Vuokralaiselle luovutettavat Sopimuksen mukaiset tilat ovat Vuokranantajan vastuulla olevien ominaisuuksiensa osalta terveelliset ja turvalliset koko Vuokra-ajan ajan. Mikäli Vuokrakohteeseen sisältyvissä tiloissa ilmenee Vuokranantajan vastuulla olevista ominaisuuksista johtuvia sisäilmaongelmia vastaa Vuokranantaja tutkimuksista ja korjauksista ja niihin liittyvistä kustannuksista, joilla kyseinen tila saatetaan sopimuksen mukaiseen, terveelliseen ja turvalliseen kuntoon.

- Vuokralainen ei ole velvollinen maksamaan vuokraa tiloista, joiden käyttö estyy tällaisista sisäilmaongelmista tai niistä johtuvien korjaustöiden johdosta. Osapuolet pyrkivät tällaisessa tapauksessa hyvässä yhteisymmärryksessä ja mahdolliset käytettävissä olevat Vuokrakohteen muut tilat huomioiden kohdistamaan Vuokralaisen tilankäytön siten, että käytöstä poissa olevien tilojen sijaan Vuokralaisen toiminta voitaisiin ohjata Vuokrakohteen muihin tiloihin, minimoiden siten Vuokralaisen toiminnalle asiasta mahdollisesti aiheutuva haitta.
- Jos yhteisesti todetaan, että Vuokrakohteeseen sisältyvä tila ei ole Sopimuksen edellyttämällä tavalla terveellinen ja turvallinen sille osoitettua käyttöä varten, Sopimus päättyy kyseisen tilan osalta ilman erillistä irtisanomisaikaa ja Vuokralaisen maksettava vuokra vähenee välittömästi vaikutuksin kyseistä tilanmuutosta vastaavasti.
- Vuokralaisen epäillessä Vuokrakohteen sisäilmasta aiheutuvan tiloissa oleskeleville oireita, Vuokralaisen tulee viipymättä ilmoittaa asiasta Vuokranantajalle.

7) SALASSAPITO

- Tämä Sopimuksen salassapidon osalta noudatetaan viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999) määräyksiä. Selvyyden vuoksi todetaan, että kaupungin asiakirjat ovat pääsääntöisesti julkisia.

TARKENNUKSET LIITTEEN 1 KOHTIIN 7, 8, 9, 10

1) VUOKRALAISEN VASTUU

- Vuokralainen vastaa vuokrattujen tilojen hoidosta, huollosta ja kunnossapidosta seuraavasti:
 - Vuokralainen huolehtii ja vasta kustannuksellaan vuokra-aikana vuokrattujen tilojen käytöstä aiheutuvista korjaustöistä, kuten pintakäsittelyistä, maalauksista, tapetoinnista ja lattiapäällysteistä. Samoin vuokrattujen tilojen sisällä olevista ovi- ja ikkunakorjauksista sekä muista tavanomaisista huoneiston kunnan säilymisen edellyttämistä korjaustöistä ja toimenpiteistä, jotka eivät johdu rakenteellisista syistä tai viranomaisten muuttuneista määräyksistä. Vuokralainen huolehtii ja vastaa kustannuksellaan myös julkisivujen kylteistä ja muista vastaavista laitteista sekä niiden asennuksesta, huollosta ja mahdollisista huolloista.
 - Vuokralainen vastaa kustannuksellaan asiakastilojen yleisten wc-tilojen pinnoista, laitteista ja kalusteista sekä vuokrattujen tilojen sisällä asiakaskäytössä olevista hisseistä sekä niiden huolloista ja korjauksista.
 - Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokrattujen tilojen siivouksesta sekä kaikista sisäpuolisista lasipinnoista ja -rakenteista ja niiden puhtaana- ja kunnossapidosta sekä korjauksista.
 - Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suorittamaan/suorituttamaan yksilöityjen ja vuokrattuihin tiloihin kuuluvien sekä hankintarajaustaulukossa (liite 5) erikseen määriteltyjen vuokranantajan hankkimien irtainten koneistojen ja laitteiden huollot ja korjaukset.
 - Mikäli vuokralainen tekee tiloissaan kiinteitä muutostöitä, on ne hyväksyttävä erikseen vuokranantajalla. Vuokralainen on vastuussa näistä muutostöistä johtuvien koneistojen, laitteiden ja sähköliitännöiden asennus-, huolto- ja korjauskustannuksista.
 - Mikäli vuokralainen on ilman tarvittavia vuokranantajan ja/tai viranomaisen lupia tai vastoin näiden asettamia vaatimuksia tehnyt muutostöitä vuokratuissa tiloissaan, on hänen omalla vastuullaan saatettava tilat välittömästi ennalleen tai vastaamaan asetettuja vaatimuksia.
 - Vuokralainen on velvollinen pitämään tiloista hyvää huolta ja ilmoittamaan mahdollisista ongelmista kiinteistötekniisten laitteiden osalta, jotka on hankintarajaustaulukon mukaisesti vuokranantajan vastuulla, välittömästi niiden ilmetessä.

2) VUOKRANANTAJAN VASTUU

- Vuokranantaja vastaa tiloista seuraavasti:
 - Vuokranantaja korjaa kiinteistön ulkopuoliset viat ja rakenteesta sekä viranomaismääräyksistä johtuvat kiinteistön sisäpuoliset viat sekä sellaiset vuokranantajan hankkimat koneet ja laitteet, lämpö-, vesi-, viemäri- ja sähköjohdot, jotka ovat alkuperäisesti asennettuja ja hankintarajaustaulukon mukaan kuuluvat vuokranantajan kunnossapitovastuun piiriin.

-
- Vuokranantaja huolehtii kustannuksillaan siitä, että kiinteistö ja vuokratut tilat ovat koko vuokrakauden ajan viranomaismääräysten mukaisessa kunnossa niin, että tiloja voidaan käyttää vuokralaisen ilmoittaman käyttötarkoituksen mukaisesti.
 - Vuokranantaja huolehtii vuokrattujen tilojen henkilökunnan sosiaalityötilojen pintojen, laitteiden ja kalusteiden kunnossapidosta ja korjauksista perusvarustelutason (liite 6) mukaisesti
 - Vuokrattujen tilojen sisäänkäyntien uloimmat ovet ja niiden korjaukset ovat vuokranantajan vastuulla.
 - Mikäli vuokratut tilat tulevat viranomaismääräysten vastaisiksi tai ne eivät enää ole tiloissa harjoitettavaa toimintaa varten asianmukaisessa kunnossa ja tämä johtuu vuokralaisen suorittamista muutoksista tiloissa tai toiminnassaan, vuokralainen vastaa kuntoon saattamisen kustannuksista.



HANKINTARAJAUKSET, JÄRJESTELMÄT

	Hankintarajaus		Suorittaja		Huolto	
	Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen
LVIA- JA MUUT TEKNISET JÄRJESTELMÄT:						
Lämmitysjärjestelmä	pvt		x		x	
Ilmanvaihtojärjestelmä ja jäähdytys	pvt		x		x	
Ilmanvaihtojärjestelmän päätelaitteet	pvt		x			x
Ilmastoinnin jäähdytyskompressorit	pvt		x		x	
Vesi- ja viemärijärjestelmä	pvt		x		x	
LVIS- valvontajärjestelmä	pvt		x		x	
Jätteenkäsittelyjärjestelmän koneet ja laitteet	pvt		x		x	
Palotekniset järjestelmät:						
Merkki- ja turvavalvontajärjestelmä	x		x		x	
Pikapalopostiverkosto	x		x		x	
Sprinklerijärjestelmä	pvt		x		x	
Paloilmaisinjärjestelmä nykyiset, lisäykset vuokralainen	pvt		x		x	
Savunpoiston ohjaus	x		x		x	
Palotekniset poistumistiemerkinnot	x		x		x	
Jauhesammuttimet kaappeineen + sammutuspeite	pvt		x		x	
Sähkötekniset järjestelmät:						
Vahvavirtajärjestelmät						
Muuntamo	x		x		x	
Sähkökeskukset	x		x		x	
Sähköverkko (5- johdinjärjestelmä)	pvt		x		x	
Loistehon kompensointijärjestelmä	x		x		x	
Kiinteät perusvalaisimet (ei design)	pvt		x			x
Irtovalaisimet (sisustus- ja designvalaisimet)		x		x		x
Heikkovirtajärjestelmät:						
Puhelin- ja IT- järjestelmät						
Johdotus ja rasiointi cat6 , ristikytkentäkaapille	pvt		x		x	
Puhelin ja IT- laitteet jne.		x		x		x
Puhelinvaihde		x		x		x
Antenniverkkojärjestelmät						
Johdotus ja rasiointi	pvt		x		x	
TV- ja radioantenni ja – laitteet		x		x		x
Hätäkuulutusjärjestelmä						
Johdotus ja kaiuttimet, kuulutusviestit	pvt		x		x	
Keskuslaitteet	x		x		x	
Hätäkuulutusjärjestelmä	x		x		x	
Vuokralaisen asiakaskuulutusjärjestelmä ja mykistys		x		x		x

Erikoisjärjestelmät					
TV-informaatiojärjestelmä					
Johdotus ja rasiointi		x		x	x
Laitteet		x		x	x
Kulunvalvonta ja rikosilmoitusjärjestelmä					
Ulkokuoren kulunvalvonta, ulkoikkunoiden ja -ovien rikosilmoitusjärjestelmä	x		x	x	
Kiinteistövalvomo	x		x	x	
Vuokrattujen sisätilojen kulunvalvonta ja rikosilmoitusjärjestelmät					
Johdotus ja rasiointi		x		x	x
Laitteet		x		x	x
Lukot ja avaimet/kulikutunnisteet		x		x	x
AV- järjestelmät		x		x	x
Johdotus ja rasiointi		x		x	x
Laitteet		x		x	x



YLEISTÄ

Perusvarustetason määrytykset perustuvat rakennusaikaisiin määrytyksiin. Varustetasoon on voinut tulla liikekohtaisia muutoksia liiketilojen muutostöiden yhteydessä. Vuokranantajalla on oikeus tehdä muutoksia ja täsmennyksiä selostukseen. Vuokralainen on velvollinen sopimusta tehtäessä tutustumaan voimassa oleviin asiakirjoihin.

IKKUNAT JA OVET

Rakennuksen ulkoikkunat ovat pääosin teräs-ja/tai alumiinirunkoisia metalliprofiilijärjestelmä/eristyslasi-ikkunoita.

Liiketilojen ulko-ovet metallirakenteisia umpi-ja/tai lasiovia

Liiketilojen sisäovet ovat yleensä vakiovalmisteisia kovalevypintaisia maalattuja ovia.

Liiketilojen rajaavissa seinissä sijaitsevat ovet ovat teräsrakenteisia

Liiketilojen rajaavissa seinissä sijaitsevat ovet varustetaan murtosuojaluokka 2:n mukaisilla lukituksilla.

TUULIKAAPIT (= ulos aukeavien liikkeiden asiakasisäänkäynti)

Tuulikaapit ovat lasi sekä teräs- ja/tai alumiinirakenteisia.

SEINÄT

Liiketilojen väliset seinät ja liikkeiden sosiaalitilojen seinät ovat pääosin maalattuja (RAL 9010) metallirankaisia EK-kipsilevyseiniä. Kipsilevyseiniä ei ole mitoitettu hyllykuormille. Siltä osin kuin liiketilojen toiminta edellyttää, tarvittavat dB-vaatimukset täytetään.

ERITYISVÄLISEINÄT

Liiketilojen ja aula-/käytävätilojen väliset shop-front-seinät ovat metalli-lasi-rakenteisia seiniä. Oviratkaisut ovat pääasiassa metallisäleisiä rulo-ovia.

LATTIAT

Liiketilojen myymälätilojen pintabetoni lattiat ovat tasaisuusluokaltaan = B. Lattia on valettu pääasiassa korkoon = -10 mm. Kantavat rakenteet on mitoitettu 5 KN/m² hyötykuormalle



KATOT

Myyvälätilojen kattona on betonivälipohjaelementtien alapinta, joka on maalattu (RAL 9010).

SOSIAALITILAT, PUKUKAAPPITILAT JA SIIVOUSKOMERO

Kussakin liikehuoneistossa on keittokomero sekä WC-tila. Keittokomerot on varustettu melamiinipintaisilla kaapeilla, rst-allaspöydällä ja jääkaapilla. Seinäkaappiin on sijoitettu varaus mikroaaltouunille. WC-tila on varustettu altaan yläpuolisella peilillä ja WC-paperitelineellä. Keittokomerossa rst-pöydän ja kaappien väli samoin kuin WC-tiloissa altaan ja peilin väli laatoitetaan.

LÄMMITYS, VESI- JA VIEMÄRIJOHDOT

Liikekeskus on liitetty Fortumin kaukolämpöverkkoon.

Vesijohdot ja pikapalopostijärjestelmä sekä palovesiverkosto on liitetty Espoon kaupungin vesijohtoverkoston.

Sprinklerijärjestelmät on liitetty omalla syöttöjohdolla kaupungin rengasvesijohtoon.

Jäte- ja sadevesiviemärit liitetty Espoon kaupungin jäte- ja sadevesiverkoston.

Keittokomeron ja WC-tilojen LV-varustus = wc-istuin ja allas bideellä, rst-pöydän sekoittaja, liityntä astianpesukoneelle ja näihin liittyvät vesi- ja viemärijohdot kytkentöineen.

Liiketilat lämmitetään pääsääntöisesti ilmalla tai lämmityspattereilla.

Tuulikaapit on varustettu tuulikaappikojeilla.

ILMANVAIHTO

Liiketiloissa on koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmä.

Liiketilojen ilmanvaihtomäärät ovat viranomaisten määräykset täyttäviä.

– tavaratalo (III)	4 dm ³ /s,m ²
– myymälät	3,0 dm ³ /s,m ²
– myymälätiloihin suoraan liittyvät varastot	2,5/4 dm ³ /s,m ²
– erilliset varastot	1 dm ³ /s,m ²
– sosiaalitilat	D2 mukaisesti
– ravintolat	15 dm ³ /s,m ²
– keittiöt	15 dm ³ /s,m ² tai läm- pökuormien mukaan
– galleriakäytävät	8 dm ³ /s,m ²
– toimistohuoneet	3 dm ³ /s,m ²
– jäähdytetyt tilat, jossa työskennellään	1 dm ³ /s,m ²
– kylmähuoneet, pitkäaikaisvarastot	0,2 dm ³ /s,m ²
– kylmähuoneet, lyhytaikaisvarastot	0,35 dm ³ /s,m ²



JÄÄHDYTYS

Ilmanvaihto on varustettu jäähdytyksellä.

Liiketilat on varustettu erillisillä konvektoreilla, jonka toimintaa vuokralainen voi itse säätörajan puitteissa ohjata.

Liiketilat ovat mitoitettu jäähdytysteholle 60W/m². Tehot toteutetaan ilmanvaihdolla ja konvektoreilla.

SPRINKLERI

Liiketilat varustetaan yksinkertaisella sprinkleri-laitteistolla.

SÄHKÖNMITTAUS JA SÄHKÖNOSTOSOPIMUS

Liiketilän sähkönkulutus mitataan liiketilakohtaisesti kiinteistön sähkömittausjärjestelmään liitetyllä mittarilla. Sähköenergian osto- ja laskutusperiaatteet määräytyvät KOy Kauppakeskus Sellon ja käyttäjän välisen sähkönostosopimuksen mukaan.

Vuokralaisella ei ole mahdollisuutta ostaa sähköä muualta kuin kiinteistöltä.

LIITTYMINEN JA RYHMÄKESKUS

Liiketilän ryhmäkeskus liitetään nousujohdolla kiinteistön sähköverkkoon Ryhmäkeskuksen ja nousujohdon mitoituksessa on käytetty seuraavia perusteita:

- yleisvalaistus 15 W/m²
- kojeet ja erikoisvalaistus 20 W/m²
- näyteikkunoiden kohdevalaistus kosketinkiskoissa 300W/m
- 30% laajennusvara tehomitoituksessa

SÄHKÖVARUSTELU

Liiketilän sähkövarustelutaso:

- siivouspistorasiat 1 kpl/100m². Vähintään kuitenkin 2 kpl.
- kassapisteille 2 kpl 2-osaista pistorasiaa alakaton yläpuolelle. Kassapisteitä 1 kpl < 100m² ja 2 kpl > 100m²
- yleisvalaistus varten on Enstonet-rasiat ripustuskiskoissa. Liittimien määrä on mitoitettu 2 x 58W loisteputkivalaisimille ja teholle 15 W/m². Liiketilöiden yleisvalaistus on toteutettu loisteputkivalaisimin 2 x 58 W (n. 500 lux)
- sisämainosvaloille mainosvalokytkin
- 3-vaiheinen kosketinkisko näyteikkuna-alueelle, joka liitetään mainosvaloryhmään

Taukotilan sähkövarustetaso:

- pistorasia jääkaapille
- pistorasiallinen työtasovalaisin
- yksi 2-osainen pistorasia yleiskäyttöön
- yksi 2-osainen pistorasia yleiskaapeloinnin telineen viereen.
- pistorasiallinen valaisin WC-tilassa.

YLEISKAPELOINTI

Takatilassa on ristikytkentäteline, johon on tuotu kerros- tai nousujakamolta yksi yleiskaapelointiverkon 2xRJ-45 piste. Kassapisteelle on alakaton yläpuolella 1 kpl 2xRJ-45 yleiskaapelointirasioita johdotettuna ristikytkentätelineelle.

Käyttäjä hankkii kustannuksellaan lisäkaapeloinnit kerros- tai nousujakamolle sekä liiketilan pisteille.

Järjestelmä toteutetaan CAT 6 asennustarvikkeilla

ANTENNIJÄRJESTELMÄ

Antennipiste on asennettu liiketilaan vain erikseen sovittaessa käyttäjän kustannuksella.

DOKUMENTOINTI

Kaikille käyttäjän omille sähköasennuksille pitää tehdä varmennustarkastus. Tarkastuksen tilaamisesta ja kustannuksista vastaa käyttäjä.

Käyttäjän hankkimien kiinteiden sähkölaitteistojen ja LVI-suunnitelmien dokumentointi kiinteistön sähkösuunnitelmiin tehdään käyttäjän kustannuksella.

Dokumentointitapa oltava sama kuin on kiinteistön muilla sähkösuunnitelmilla ja samoilla ohjelmilla.

KIINTEISTÖN YLEISET TURVALLISUUSJÄRJESTELMÄT

Merkki- ja turvavalaistusjärjestelmä toteutetaan perusliiketilapohjan mukaisesti. Otettava huomioon mikäli liiketilaan rakennetaan seiniä. Seinämuutoksista aiheutuvista järjestelmän muutoksista vastaa vuokralainen.

Kiinteistössä on automaattinen paloilmoitusjärjestelmä perusvarustetason mukaisesti. Otettava huomioon mikäli liiketilaan rakennetaan alakattoja. Alakattomuutoksista aiheutuvista järjestelmän muutoksista vastaa vuokralainen.

Kiinteistössä on kulunvalvontajärjestelmä. Kiinteistön käyttäjien yhteiskäytössä olevat reitit ja osa hisseistä on varustettu kulunvalvonnalla.

Kiinteistössä on kameravalvontajärjestelmä. Kiinteistön ulkoalueita ja yleisiä tiloja valvotaan kameroilla. Vuokralainen ei voi liittyä kiinteistön järjestelmään.



Erikoisliikkeiden perusvarustetaso

5.10.2014

KOy Kauppakeskus Sello

Kiinteistössä on rikosilmoitusjärjestelmä. Kiinteistön ulkovaipan ikkunat on suojattu 4m korkeuteen lasirikkoilmaisimilla ja vaipan ovet ovat valvottuja ovia. Vuokralainen ei voi liittyä kiinteistön järjestelmään.

Kiinteistössä on äänentoistojärjestelmä. Kiinteistön yleiset tilat on varustettu äänentoistojärjestelmällä, jota käytetään kuulutuksiin. Järjestelmästä asennetaan hätäkuulutuskaiutin vuokralaisen tilaan, mikäli tilan koko sitä edellyttää. Vuokralaisen asentaessa vuokratiloihin omia äänentoistojärjestelmiä on vuokralaisen huolehdittava, että laitteistossa on mykistystoiminto, joka katkaisee musiikki hätäkuulutusten aikana.

MAINOKSET

Mahdollisten liikekohtaisten valo- ja muiden mainospaikkojen vuokrauksesta sovitaan erikseen. Vuokrattujen liikekohtaisten valo- ja muiden mainosten paikat sisä- ja ulkojulkisivuissa määritellään julkisivusuunnitelman mukaan. Mainospaikkoihin on asennettu mainosvalokytkin. Valomainokset ovat käyttäjien hankintoja asennuksineen ja säännöllisine huoltoineen. Kisällinkylyt ja näyteikkunavalot on pääasiassa kytketty kiinteistön valo-ohjauksiin.