

Herttoniemen kirjasto- ja nuorisotilat

Vuokrasopimuksen pääkohdat

Kohde

Lähipalvelukeskus Hertsi

Insinöörinkatu 8, 00880 Helsinki

Kohteessa on ilmainen asiakaspysäköinti 2 h. Tämän jälkeiseltä osalta veloitetaan kiinteistöyhtiön kulloinkin määrittelemän taksoituksen mukainen pysäköintimaksu.

Vuokranantaja

YIT Rakennus Oy ja Rakennusosakeyhtiö Hartela

YIT ja Hartela tulevat myymään kohteen sijoittajalle ja tällöin allekirjoitettu vuokrasopimus sellaisenaan ilman muutoksia siirretään sijoittajan nimiin.

Vuokralainen

Helsingin kaupunki, Kiinteistövirasto, Tilakeskus

Vuokrattavat tilat

Yhteiskäyttöinen kirjasto sekä nuorisotila lähipalvelukeskuksen toisessa (2.) kerroksessa (liite 5).

Kirjaston ja nuorisotilan yhteenlaskettu pinta-ala on n. 1.000 m². Tilan suunnitelma viimeistellään yhteistyössä vuokralaisen ja loppukäyttäjien kanssa suunnitteluvaiheessa.

Vuokrattavat tilat on kuvattu ^{alusfavaasti} seuraavissa asiakirjoissa:

- Toteutusvaiheen hankintarajaliite, 16.9.2015 (liite 1)
- Liiketilöiden rakennustapaselostus, 16.9.2015 (liite 2)
- Kirjasto- ja nuorisotilan huonekortit, 16.9.2015 (liite 3)
- Talotekniset järjestelmäkuvaukset, 16.9.2015 (liite 4)

- Luonnossuunnitelma, 3.6.2015 (liite 5)
- Vuokra-ajan vastuujakotaulukko, 16.9.2015 (liite 6)

Työntekijöiden pysäköintipaikat xx kpl. (määrä sovitaan myöhemmin)

Vuokrauksessa noudatetaan tätä asiakirjaa laadittavan vuokrasopimuksen pääkohdista ja lakia liikehuoneiston vuokrauksesta.

Mahdolliset riitatilanteet: Helsingin käräjäoikeus.

Käyttötarkoitus

Helsingin kaupungin palvelutila / vuokrasuhteen alkaessa kirjasto- / nuorisotila.

Vuokrattavan tilan käyttötarkoitus ei lähtökohtaisesti saa vuokra-aikana muuttua.

Mikäli käyttötarkoitusta halutaan muuttaa kesken sopimuskauden, niin siitä on keskusteltava ja sovittava hyvissä ajoin ennen muutosta vuokranantajan kanssa ja vuokranantaja voi vain perustellusta syystä olla hyväksymättä käyttötarkoituksen muutosta.

Uuden käyttötarkoituksen mukaisen toiminnan pitää kuitenkin soveltua lähipalvelukeskuksen kokonaistarjontaan.

Tilojen käytön on oltava arvonlisäverolain mukaisesti täyteen vähennykseen oikeuttavaa toimintaa.

Vuokra-aika ja sen alkaminen

Vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva 12 kk irtisanomisajoin kuitenkin siten, että ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivämäärä on 14 vuotta vuokra-ajan alkamisesta lukien.

Vuokralaisella on oikeus jatko-optioon 10 vuotta ilmoittamalla siitä 2 vuotta (24 kk) ennen ensimmäisen sopimuskauden (15 vuotta) päättymistä.

Vuokra-aika alkavaa neljä viikkoa ennen palvelukeskuksen avauspäivää edellyttäen, että vuokralainen on saanut tilat hallintaansa viimeistään ko. päivänä.

Vuokra-aika alkaa arviolta lokakuussa 2018. Vuokra-ajan alkaminen sovitaan tarkemmin vuokrasopimuksessa ja vuokranantaja vahvistaa alkamisajan kuusi (6) kuukautta ennen valmistumista ja tilojen luovutusta vuokralaiselle.

Korvaus valmistumisen siirtymisestä

Mikäli vuokrattavat tilat eivät valmistu vuokranantajan ilmoittamana ajankohtana ja syynä ei ole YSE1998 mukainen ylivoimainen este, niin vuokranantaja korvaa viivästyksestä vuokralaiselle kultakin täydeltä viivästysviikolta yhden viikon vastaavan pääomavuokran (alv 0 %) määrän kuitenkin enintään 12 viivästysviikolta.

Vuokran määrä, pääoma- ja ylläpitovuokra

Vuokrasopimuksessa sovittavat vuokrien määrät perustuvat "vuokrattavat tilat" -kohdassa sanottuihin pinta-aloihin ja pinta-alojen määrät tarkistetaan ennen vuokrattavien tilojen hallinnan luovutusta vuokralaiselle sekä sovittaviin pääoma- ja ylläpitovuokrien yksikköhintoihin.

Pääomavuokran yksikköhinta ennen indeksitarkistusta on 19,50 euroa/m²/kk, alv 0 %. Pääomavuokra sisältää investointikustannukset ja myös tontin.

Pääomavuokran lisäksi vuokralainen maksaa kohdan "vuokrattavat tilat" mukaisesti vuokrattavien tilojen osuudelta Kiinteistöyhtiön kulloinkin vuosittain vahvistamaa ylläpitovuokraa, joka vastaa vuokrattavista tiloista vuokralaiselle syntyneitä hoitokuluja. Ylläpitovuokran perusteena ovat kiinteistön ylläpidon kustannusnimikkeet (liite 7).

Ylläpitovuokran arvio on ensimmäisenä toimintavuotena noin 6,50 euroa/m²/kk, alv 0 %. Vuokrattavien tilojen osalta ylläpitovuokran perimiseen sovitaan ns, leikkuri 0,6, jolloin vuokralainen maksaa kiinteistöyhtiön vahvistamasta ylläpitovuokrasta em. leikkurilla pienennetyn osuuden.

Vuokranantaja vahvistaa Lähipalvelukeskus Hertsin talousarvion perusteella seuraavan kalenterivuoden ylläpito-vuokran joulukuun 15. päivään mennessä ja ensimmäisen vuokravuoden osalta vuokrattujen tilojen hallinnan luovutukseen mennessä. Kunkin kalenterivuoden toteutuneet ylläpitokustannukset tarkistetaan heti Lähipalvelukeskus Hertsin tilinpäätöksen valmistuttua ja toteutuneiden kustannusten ja vuokralaisen suorittaman ylläpitovuokran erotus otetaan huomioon seuraavan vuokranmaksun yhteydessä

Pysäköintipaikkojen osalta kokonaisvuokra on 150 euroa/ap-kpl/kk, alv 0 %.

Vuokranmaksuvelvollisuuden alkaminen ja vuokranmaksu

Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa vuokra-ajan alkaessa neljä viikkoa ennen liikekeskuksen avauspäivää edellyttäen, että vuokralainen on saanut tilat hallintaansa viimeistään ko. päivänä.

Vuokrat maksetaan kuukausittain kunkin kuukauden 2. päivä vuokranantajalle.

Viivästyskorke on korkolain mukainen.

Indeksiehto

Pääomavuokra sidotaan vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä viimeiseen julkistettuun elinkustannusindeksiin (1951:100).

Pääomavuokran määrää tarkistetaan vuosittain eteenpäin kulloinkin elokuun indeksipisteluvun mukaisesti niin, että peruspääomavuokraa korotetaan samassa suhteessa, kuin vertailuluku on perusindeksiä suurempi.

Vuosittain tarkistettua pääomavuokraa maksetaan aina kulloinkin seuraavan tammikuun alusta alkaen.

Ensimmäinen indeksitarkistus tehdään edellä sanotusta poiketen vuokranmaksuvelvollisuuden alkaessa ja vertailuindeksin pistelukuna käytetään viimeisintä julkaistua indeksipistelukua.

Indeksipisteluvun mahdollinen aleneminen ei oikeuta vuokran alentumiseen.

Vuokravakuus

Vuokrasopimus ei edellytä Helsingin kaupungilta vuokravakuutta.

Lisä- ja muutostyöt

Vuokralainen on oikeutettu tilaamaan kohteen urakoitsijalta vuokrattaviin tiloihin kohdistuvia lisä- ja muutostöitä, jotka sovitaan erillisellä sopimuksella.

Vuokralaisen kustantamat lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokrasuhteen päättyessä vuokranantajan omaisuudeksi, eikä niistä makseta vuokralaiselle korvausta vuokrakauden päättyessä.

Lähipalvelukeskuksen aukioloajat

Lähipalvelukeskuksen tavoitteena on pitää siinä toimivilla liikkeillä ja toimijoilla yhtenäiset aukioloajat. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan lähipalvelukeskuksen vuokralaisten ja kiinteistön omistajan välillä kulloinkin voimassaolevia sovittuja aukioloaikoja.

Kirjaston ja nuorisotilan osalta vuokralaisen kanssa sovitaan poikkeavista aukioloajoista, jotta tilojen käyttötarkoituksen mukainen käyttö on mahdollista.

Vuokraoikeuden siirto, alivuokraus ja edelleen vuokraus

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttansa.

Alivuokraus kaupungin omistamalle taholle on sallittu ilmoittamalla siitä vuokranantajalle ja tällöin kaupunki vuokralaisena vastaa vuokrasopimuksen velvoitteista.

Alivuokrausmahdollisuus "kolmannen sektorin taholle" on hyväksyttävä etukäteen vuokranantajalla ja tällöin kaupunki vuokralaisena vastaa vuokrasopimuksen velvoitteista.

Vuokrasopimuksen voimaantuminen

Vuokrasopimus astuu voimaan sen allekirjoituksin.

Vuokranantaja ilmoittaa hankkeen käynnistämispäätöksestä Vuokralaiselle viipymättä päätöksen tekemisen jälkeen. Mikäli käynnistämispäätöstä ei ole tehty ja kirjallisesti ilmoitettu Vuokralaiselle 31.12.2016 mennessä, molemmilla osapuolilla on sen jälkeen oikeus purkaa vuokrasopimus päättymään heti. Sopimuksen purkautuessa em. syystä, ei sopimuspuolilla ole toisiaan kohtaan mitään vaatimuksia.

Lähipalvelukeskus Hertsi, Herttoniemi
Vuokrausesitys 16.9.2015

Vuokranantajan yhteyshenkilönä on Heikki K. Hannukkala, puh. 040 5515 940,
s-posti heikki.hannukkala@yit.fi

Helsingissä 16.9.2015

YIT Rakennus Oy:n ja Rakennusosakeyhtiö Hartelan puolesta

YIT Rakennus Oy



Heikki K. Hannukkala

- Liitteet:
- 1, Toteutusvaiheen hankintarajaliite, 16.9.2015
 - 2, Liiketilöjen rakennustapaselostus, 16.9.2015
 - 3, Kirjasto- ja nuorisotilan huonekortit, 16.9.2015
 - 4, Talotekniset järjestelmäkuvaukset, 16.9.2015
 - 5, Luonnossuunnitelma, 3.6.2015
 - 6, Vuokra-ajan vastuujakotaulukko, 16.9.2015
 - 7, Ylläpitokustannukset, 16.9.2015

TOTEUTUSVAIHEEN HANKINTARAJALIITE (kirjasto-, nuorisotila)

16.9.2015

- Vuokranantaja vastaa rakennustapaselostuksessa kuvattujen rakennuksen peruslaatutason ja -järjestelmien suunnittelusta ja toteutuksesta.
- Vuokralainen vastaa oman toimintansa edellyttämien liiketilakohtaisten kalusteiden, varusteiden, laitteiden ja järjestelmien suunnittelu-, toteutus- ja ylläpitokustannuksista.
- Seuraavassa edellä mainitun periaatteen pohjalta laadittu yksilöity luettelo **tämän sopimuksen mukaisen liiketilan** hankintarajoista. Luettelo ei ole kattava. Maininnan puuttuessa noudatetaan edellä kuvattua peruseriaatetta.

	Vuokranantaja/ KVR-urakoitsija	Vuokralainen
Suunnittelu		
Arkkitehti ja pääsuunnittelu	x	
Sisustussuunnittelu		x
LVIA-suunnittelu	x	
Sähkösuunnittelu	x	
Liiketilakohtaisten laitteiden ja teknisten erikoisjärjestelmien suunnittelu		x
Liittymismaksut		
Kaukolämpö	x	
Vesi- ja viemäri	x	
Sprinkler	x	
Sähkö	x	
Teleoperaattorit/ puhelin		x
Tiedonsiirtoliittymät		x
Kaapelitelevisio		x
Hälytysten siirtoliittymät		x
Sähköenergian kaukoluenta		x
Vuokralaisen toiminnasta johtuvat ylimääräiset liittymismaksut		x
Rakennustekniset työt		
Kiinteistön perussuunnittelu ja -toteutus rakennustapaselostuksen laatutasoon	x	
Liiketilakohtainen erikois/lisäsuunnittelu- ja toteutus kuten esim.		x
- alakatot liiketilakohtaisen määrittelyn mukaisesti	x	
- erikoislattiapinnat liiketilakohtaisen määrittelyn mukaisesti	x	
- kalusteseinät		x
- sälekaihtimet	x	
- kahviautomaatti		x
- irtokalusteet ja -varusteet		x
- neuvottelutilojen laitteet, varusteet, ilmoitustaulut		x
- valomainokset, ulko- ja sisäopasteet		x
- myymälä-, toimisto- jne. kalusteet		x
Taukotilat		
- Keittiökaapistot sis. pesuallas+allastaso, jääkaappi, jätteastiakaappi, varaus mikroaaltouunille	x	
- Astianpesukone, mikroaaltouuni, kahvinkeitin		x
- Irtokalusteet		x
- Muut varusteet		x

Liite X: Hankintojen kustannusvastuujaukset, Lähipalvelukeskus Hertsii

	Vuokranantaja/ KVR-urakoitsija	Vuokralainen
WC-tilat		
- peili, roskakori, saippua-annostelija, pyyhekoukut, paperirulla- ja paperipyyheteline	x	
- Pukukaapit, muut irtokalusteet		x
- Muut varusteet		x
Sosiaali-tilat		
- pukukaapit		x
- keittiövarustus, jääkaappi, liesitaso, kaapisto, varaus mikroaaltouunille	x	
Varastotilat		
- Varastohyllyt ja järjestelmät		x
Jätehuoltotilat		
- Jätepuristimet, kierrätyskontit, jätehuollon astiat	x	
- biojäteastiat	x	
- mahdolliset ongelma- ja erityisjäteastiat		x
Lukitus		
- Kiinteistön lukitus ja kuorisuojaus	x	
- liiketilan sisäiset lukitukset, työajanseuranta sekä kv -järjestelmät		x
LVI-työt		
Kiinteistön perusjärjestelmien suunnittelu ja toteutus järjestelmäkuvausten tasoon	x	
Käyttö- ja huoltosuunnitelma	x	
Vesi- ja viemäri-laitteet		
- Tiskipöytä ja pesualtaat sosiaali-tiloissa	x	
- Vesijohtokalusteet rakennuksessa, kiinteät	x	
- Vesijohtokalusteet myymälä-, toimisto- jne. kalusteissa		x
- Vesi- ja viemäri-liitännät käyttäjän kojeille ja kalusteille	x	
Ilmanvaihtolaitteet		
- Ilmanvaihtolaitteet	x	
- Jäähdytys, perusilmanvaihdon kautta	x	
- Lisäjäähdytys, tilakohtaiset jäähdytyslaitteet		x
Sammutuslaitteet		
- Pikapalopostit, alkusammutuskalusto	x	
- automaattinen vesisammutusjärjestelmä	x	
Taloautomaatio		
- Kiinteistön LVI -automaatio	x	
Liiketila-kohtaisten lisäjärjestelmien hankinta, suunnittelu ja asennus		x

Liite X: Hankintojen kustannusvastuujaukset, Lähipalvelukeskus Hertsu

	Vuokranantaja/ KVR-urakoitsija	Vuokralainen
Sähkötyöt		
Kiinteistön perusjärjestelmien suunnittelu ja toteutus	x	
Liiketilakohdistaisten lisäjärjestelmien hankinta, suunnittelu ja asennus		x
Käyttö- ja huoltosuunnitelma	x	
Kytkinlaitokset ja jakokeskukset		
- Pääkeskus	x	
- Jakokeskukset, kiinteistön perussähköistys	x	
- Jakokeskukset, liiketilakohtaiset toiminnot	x	
- Valaistusohjauskeskukset, perussähköistys	x	
- Valaistusohjauskeskukset, liiketilakohtaiset toiminnot	x	
- Sähköenergianmittaukset	x	
Johdot ja johtotiet		
- Kaapelihylyt, perussähköistys	x	
- Kaapelihylyt, liiketilakohtaiset toiminnot	x	
- Johtokourut, perussähköistys	x	
- Johtokourut, liiketilakohtaiset toiminnot, johto pylväät	x	
- Kaapeliläpiviennit	x	
- Valaisinripustuskiskot, perussähköistys	x	
- Valaisinripustuskiskot, liiketilakohtaiset toiminnot	x	
Johdot ja niiden varusteet		
- Liittymisjohto, sähkö, tele	x	
- Pää- ja nousujohtot, perussähköistys	x	
- Pää- ja nousujohtot, liiketilakohtaiset toiminnot	x	
- Voimaryhmäjohtot, perussähköistys	x	
- Voimaryhmäjohtot, liiketilakohtaiset toiminnot	x	
- Valaistusryhmäjohtot, perussähköistys	x	
- Valaistusryhmäjohtot, liiketilakohtaiset toiminnot	x	
- Pistorasiaryhmäjohtot, perussähköistys	x	
- Pistorasiaryhmäjohtot, liiketilakohtaiset toiminnot	x	
- Valaistusohjaukset, perussähköistys	x	
- Valaistusohjaukset, liiketilakohtaiset toiminnot		x
- Ohjaus-, valvonta- ja säätölaitejohtot	x	
Valaistus VALAISIMET		
- Yleisvalaistus	x	
- Tehostevalaistus sähköistyksineen		x
- Rakennuksen sisäänkäyntien valaistus	x	
- Lisävalaistus, liiketilakohtaiset toiminnot		x
Sähköiset lämmitysjärjestelmät, kojeet ja laitteet		
- Kattokaivot	x	
- Saattolämmitykset	x	
- Kojien ja laitteiden sähköistys	x	

Liite X: Hankintojen kustannusvastuujaukset, Lähipalvelukeskus Hertsi

	Vuokranantaja/ KVR-urakoitsija	Vuokralainen
Telejärjestelmät		
- Puhelinjärjestelmä, talokaapeli ja peruskaapelointi, vss	x	
- Puhelinjärjestelmä, kojeet, laitteet ja muu kaapelointi		x
- Antennijärjestelmä, perusrunkoverkko + vahvistin	x	
- Antennilispisteet, liiketilakohtaiset toiminnot	x	
- Äänentoistojärjestelmä, yleiskuulutusjärjestelmä aulatiloissa	x	
- Äänentoistojärjestelmä, liiketilakohtaiset toiminnot	x	
- Merkinantojärjestelmä, inva-WC hälytys	x	
- Merkinantojärjestelmä, liiketilakohtaiset toiminnot		x
- Aikakellojärjestelmä		x
- Informaatiojärjestelmä		x
- Vaakajärjestelmä		x
- Kassapääteverkot		x
- työasemaverkko CAT6 <i>Laitteet</i>	x	
- induktiosilmukat 3 kpl (<i>hankinta</i> vuokralainen)	x	
Turva- ja valvontajärjestelmät		
- Palonsammutus- ja ilmoitusjärjestelmä	x	
- Savunpoiston ohjausjärjestelmä	x	
- Rikosilmoitusjärjestelmä, rakennuksen perusjärjestelmä (kuorisuojaus)	x	
- Rikosilmoitusjärjestelmä, liikehuoneiston sisäiset järjestelmät		x
- Videovalvontajärjestelmä, ulko-alueet	x	
- Videovalvontajärjestelmä, liikehuoneistojen sisäiset		x
- Kulunvalvontajärjestelmä, tilavaraukset oviympäristössä	x	
- Kulunvalvontajärjestelmä		x
- Työajan seurantajärjestelmä		x
- Tuotesuojajärjestelmä		x

Lähipalvelukeskus Hertsi, Helsinki

LIIKETILOJEN RAKENNUSTAPASELOSTUS

YLEISTÄ

Rakennuspaikka

Lähipalvelukeskus Hertsi sijaitsee Herttoniemessä, Itäväylän ja Herttoniemen metroaseman välittömässä läheisyydessä.

Hankekokonaisuus muodostuu liiketiloista, toimisto- ja palvelutiloista sekä em. toimintojen edellyttämistä pysäköintitiloista. Alustava hankkeen liiketilojen laajuus on yhteensä noin 16 500 m², toimisto- ja palvelutilojen noin 3 000 m². Hankkeen kokonaislaajuus on n. 23 000 m².

Kauppakeskuksen pohjoispuolelle samaan kortteliin rakentuu kolme asuntotornia, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 19 000 m².

Uusi lähipalvelukeskus Hertsi yhdistyy itäväylän yli rakennettavan jalankulkusillan avulla metroasemaan, tuoden näin tehokkaan julkisen liikenteen verkoston lähipalvelukeskukseen. Lähipalvelukeskuksen pysäköintilaitokseen sijoittuu liityntäpysäköintipaikkoja Metron käyttäjille. Hertsin korttelissa jo sijaitseva Kauppakeskus Megahertsi yhdistyy uuteen lähipalvelukeskukseen kauppakäytävien ja yhteisten jalankuluväylien kautta, jolloin kauppakeskuskokonaisuus kattaa suurimman osan korttelista.

Päivittäistavaramyymälätilat sijoittuvat rakennuksen ensimmäiseen ja erikoisliikkeet toiseen kerrokseen. Erikoisliikekerroksesta rakentuu kävelysiltayhteys Metrolle sekä myöhemmissä vaiheissa mahdollisesti myös pohjoisen puoleiseen kortteliin. Kävelysilloille saattaa sijoittua tulevaisuudessa myös liike- ja palvelutiloja.

Autopaikat

Autopaikkoja lähipalvelukeskuksen käyttöön hankekokonaisuudessa on yhteensä n. 490 kpl, ja ne sijoittuvat rakennuksen kolmeen alimpaan tasoon, osittain maan alle rakentuvaan pysäköintilaitokseen. Autopaikoituksesta on sekä hissi- että liukukäytävyyhteydet alempaan liikekerrokseen (päivittäistavarakauppakerros). Pysäköintilaitos on kahta ensimmäistä tuntia lukuun ottamatta maksullinen ja sinne sijoittuvat myös asuntotornien autopaikat sekä liityntäpysäköintipaikat.

RAKENNUSTEKNISET ASIAT

Perustukset ja runkorakenteet

Toteutetaan rakenne- ja pohjarakennussuunnitelmien mukaan.

Ulkoseinät ja ikkunat pintarakenteineen

Rakennuksen ulkoseinät ovat pääosin kevytelementtejä, jotka verhoillaan ulkopuolelta klinkkerilankuin, teräskasetein tai vastaavin materiaalein erillisten suunnitelmien mukaisesti.

Ovet ja lukitus

Ulko-ovet:

Ulko-ovet ovat pääosin tehdasmaalattuja, metallirakenteisia profiililasiovia. Kauppakeskuksen pääsisäänkäyntien ovet (2 kpl) ja pysäköintihalliin johtavat ovet ovat automaattiovia.

Sisäovet:

Liiketilojen kauppakäytävän vastaiset ovet ovat pääosin rullakalteriovia. Yleisötilojen ovet ovat laminaattipintaisia laakaovia ja aputilojen ja varastojen ovet maalattuja laakaovia. Palo-ovet toteutetaan viranomais määräysten mukaan. Liiketiloina rajaavissa seinissä olevat ovet varustetaan mekaanisilla lukoilla.

Väliseinät ja seinäpinnoitteet

Kirjaston ja nuorisotoimen tilojen pintamateriaalit on esitetty erillisissä huonekorteissa (L-arkkitehdit, 1052-F91 02, 7.9.2015). Huonekorteissa esitetyt tuotemerkit/ materiaalitiedot ovat ohjeellisia ja kauppanimellä mainitut tuotteet voidaan korvata käyttökohteen kannalta ominaisuuksiltaan ja laadultaan vastaavilla tuotteilla.

Katutason liiketiloinen tuulikaapit:

Katutason myymälätilojen tuulikaappien seinät ovat tehdasmaalattuja metallirakenteisia profiililasiseiniä.

Yleistä maalatuista seinäpinnoista:

Kipsilevyseinät ovat saumatasoitettuja ja maalattuja. Kiviaineiset seinät ovat tasoitettuja ja maalattuja.

Liiketiloinen väliseinät:

Kauppakäytävälle avautuvien myymälätilojen seinät ovat kiinteitä metallirunkoisia lasiseiniä. Lasitus toteutetaan pääosin float-lasilla. Kauppakäytävän vastaisten seinien yläosat ovat umpiseiniä (=otsat) ja kauppakäytävän vastaisiin seiniin liittyvät ovet alumiinirakenteisia rullakalteriovia.

Myymälätilojen väliset väliseinät toteutetaan pääosin teräsrunkaisina kipsilevyseininä. Kipsilevyseiniin tehdään kalustevahvistukset 3000 mm:n korkeudelle lattiapinnasta. Väliseinien yläosat toteutetaan verkkorakenteisina, kipsilevyseiniä ei uloteta välipohjaan saakka.

Wc- ja keittokomerotilojen seinät:

Wc- ja keittokomero -tilan seinät toteutetaan kipsilevyseininä. Seinäpinnat ovat maalattuja ja altaan tausta laatoitettu. Keittokomeron ala- ja yläkaappien väli laatoitetaan, muilta osin seinät ovat maalattuja. Laatat: hintaryhmä 1.

Kellarin varastotilat:

Varastotila rajaavat väliseinät toteutetaan teräsrankaisina kipsilevyseininä. Seinäpinnat ovat maalattuja.

Yhteiskäyttöiset sosiaalitilat:

Yhteiskäyttöisten sosiaalitiloissa pukuhuoneen seinäpinnat ovat maalattuja ja pesuhuoneen seinäpinnat laatoitettu alakattokorkeuteen.

Kattopinnoitteet

Kirjaston ja nuorisotoimen tilojen pintamateriaalit on esitetty erillisissä huonekorteissa (L-arkkitehdit, 1052-F91 02, 7.9.2015). Huonekorteissa esitetyt tuotemerkit/ materiaalitiedot ovat ohjeellisia ja kauppanimellä mainitut tuotteet voidaan korvata käyttökohteen kannalta ominaisuuksiltaan ja laadultaan vastaavilla tuotteilla.

Kauppakäytävät ja yleisöaulat:

Yleisöauloissa ja -käytävissä alakatot toteutetaan arkkitehtisuunnitelmien mukaan.

Katutason liiketilojen tuulikaapit:

Katutason tuulikaapeissa on verkkoalakatto T-listakannatuksella tai vastaava. Valaisimet on upotettu, tuulikaappikoje alakaton yläpuolella.

Liiketilat:

Maalattu tai ruiskutasoitettu betonipinta. Vaimennus huopapinnoitetulla akustointilevyllä tarvittavassa laajuudessa. Ei alakattoa.

Wc- ja keittokomerotilat:

T- listakannatteinen vinyylikipisilevyalakatto, väri: valkoinen.

Kellarin varastotilat:

Maalattu levy- tai betonipinta, ei alakattoa.

Yhteiskäyttöiset sosiaalitilat:

Sosiaalitilojen alakatto T-listakannatteinen vinyylikipisilevykatto.

Lattiapinnoitteet

Kirjaston ja nuorisotoimen tilojen pintamateriaalit on esitetty erillisissä huonekorteissa (L-arkkitehdit, 1052-F91 02, 7.9.2015). Huonekorteissa esitetyt tuotemerkit/ materiaalitiedot ovat ohjeellisia ja kauppanimellä mainitut tuotteet voidaan korvata käyttökohteen kannalta ominaisuuksiltaan ja laadultaan vastaavilla tuotteilla.

Kaikissa aula- ja liiketiloissa on mosaiikkibetonilaatoitus tai vastaava.

Märkätiloissa lasittamaton klinkkerilaatta. Kosteissa tiloissa kosteiden tilojen muovimatto. Huolto- ja jätetiloissa akryylibetonipäälyste.

Kalusteet ja varusteet

Keittiö:

Asiakaskäyttöön tulevan keittiön kalustus on julkisen tilan kalustustasoa. Keittiön laitteet ovat julkisen käytön kestäviä tuotteita.

Keittokomero, sosiaalitila:

Kirjaston keittokomeroon toteutettavan keittiön leveys on n. 2,4 metriä. Keittiökaluusteet (ns. kotikeittiötaso) tehdään laminaattipintaisesta lastulevystä (hintaryhmä 2). Keittokomero varustetaan rst- allastasolla, jääkaapilla (n. 180 cm korkea malli), astiankuivauskaapilla ja mikroaaltouunihyllyllä. Allastason alapuolisessa kaapissa on tilavaraus jäteastialle. Keittokomeron laitteet (hella, jk/pk ja astianpesukone) ns. kotikeittiötasoa.

Wc-tilat:

Wc-tilat varustetaan peilillä, wc-paperitelineellä, vaatekoudulla, käsipyyheannostelijalla sekä tarvittaessa saippua-annostelijalla.

Siivouskaappi:

Liiketilat varustetaan siivouskaapilla.

Yhteiskäyttöiset sosiaalitilat:

Yhteiskäyttöiset sosiaalitilat varustetaan vapaasti seisovilla, vakiovalmisteisilla, metallirunkoisilla vaatekaapeilla. Suihkutiloissa on pyyhekoukut ja saippuatelineet.

Käyttäjän hankintavastuulle kuuluvat:

- Kirjasto-, nuorisotilakalusteet sekä muut tiloihin hankittavat huonekalut, irtokalusteet ja laitteet
- omassa käytössä olevien tilojen sisustussuunnittelu
- sisusteet, ilmoitustaulut ja opastekyltit liiketilan sisällä
- ravintoloiden keittiötilojen kalusteet, laitteet ja kylmä- ja pakastehuoneet
- varastohyllyt sekä muut varastojen kalusteet ja varusteet
- julkisivun valomainokset
- tilojen it- ja av-laitteistot, äänentoistojärjestelmät ja kassajärjestelmät
- ~~erilliset keukotinkiekkot ja johtopylväät~~ työpisteiden ^{kaluste-} asennuskotelot
- liiketilan sisäiset turvajärjestelmät (mm. kameravalvonta)
- mahdolliset liiketilojen sälekaihtimet
- huoneiden nimikilvet
- roska-astiat

Siirtotekniikka

Liukukäytäväpari rakennuksen eteläpuolella johtaa pysäköintitasojen kautta PT-kerrokseen, josta siirrytään liukuportaiden välityksellä erikoisliikekerrokseen. Rakennuksen luoteiskulmassa on lisäksi liukuporraspari joka yhdistää P1- tason PT – kerroksen kautta erikoisliikekerrokseen.

Megahertsin suunnasta tullessa Insinöörinkadun tasolta liukuporraspari johtaa MHz:n kansitasolle, josta tasosiirtymällä yhdyskäytävän kautta siirrytään Hertsin PT -kerrokseen ja edelleen erikoisliikekerrokseen.

Hissit (5 kpl) sijoittuvat pääsisäänkäyntien lähetyville.



arkkitehdit

LIKEPALVELUKESKUS HERTSI
KIRJASTO
UUDISRAKENNUS
INSINÖÖRINKATU 6, HELSINKI

1052-F91 02
HUONEKORTIT
16.09.2015

L Arkkitehdit Oy
Kivimäntäkatu 2 i
PL 104
FI-00210 Helsinki
Suomi

Puh. 09 4242 566
Fax. 09 4242 5656

Kotipaikka Helsinki
Y 0945582-9

info@L-ark.fi
www.L-ark.fi

Päivämäärä	MuutosPvm	Revisio	Piir.&Tark.	Tilanimike	Huonenumero
07.09.2015				Aula- ja näyttelytilat sekä aikuisten ja lasten alue	

LATTIA:	
BET 1	Paikalla valettu valkoinen betonilattia jaettuna 20m2 alueisiin liikuntasaumoin.
	Liikuntasaumamat rst-latta
JALKALISTA:	
RST	Nauhahiottu RST-latta 40x5, kiinnitys uppokantaruuvein
SEINÄT:	
BETONI, TIILI	Tasoitus ja maalaus. Ta1/323.5
KIPSILEVY	Tasoitus ja maalaus. Ta2/315.5
PUURIMA	Ulkoseinän sisäpuolella elementoitu irroitettava kuultomaalattu puurimaseinä.
KATTO:	
AK 1	Vapaasti kannatetut Ecophone Solo akustiikka levyt. Solo Baffle 1200x600 kk600. 10 kpl Solo Ellipse leijuva kattovaimennuslevy.
BETONIHOLVI	Tasoitus ja maalaus. Ta1/323.5
YLEISTÄ:	
	Alueen keskellä kiinteä kattoikkuna. Sisäänkäynnissä täyslasiset ovet.

L Arkkitehdit Oy
Kiviaidankatu 2 i
PL 104
FI-00211 Helsinki
Suomi

Puh. 09 4242 560
Fax. 09 4242 5656

Kotipaikka Helsinki
Y 0945582-9

info@L-ark.fi
www.L-ark.fi

Päivämäärä	MuutosPvm	Revisio	Piir.&Tark.	Tilanimike	Huonenumero
07.09.2015				Ryhmätilat	

LATTIA:	
VINYYLIMATTO	Kudottu vinyylilaatta BOLON, 500x500x3mm, 2 väriä. BOLON.
JALKALISTA:	
PUU	Maalattu puulista 42x12mm, tehdasmaalaus väriyssuunnitelman mukaan
SEINÄT:	
KIPSILEVY	Tasoitus ja maalaus. 1 Seinä tehostevärillä. Ta2/315.5
SISÄIKKUNA	Maalattu teräsrunkoinen SG-lasitettu float lasi, huomioteippaus.
KATTO:	
KIPSILEVY	Perforoitu kipsilevyalakatto Danoline Belgravia Micro, E-reuna, 600x600x12,5, tehdasmaalattu valkoinen, kiiltoaste 5. Kannatusjärjestelmä T15, valkoinen, Knauf Oy.
BETONIHOLVI	Pölynsidontakäsittely
YLEISTÄ:	
OVET	Kuultomaalatut massiivipuuovet.

L Arkkitehdit_Oy
Kiviaidankatu 2 i
PL 104
FI-00211 Helsinki
Suomi

Puh. 09 4242 560
Fax. 09 4242 5656

Kotipaikka Helsinki
Y 0945582-9

info@L-ark.fi
www.L-ark.fi

Päivämäärä	MuutosPvm	Revisio	Piir.&Tark.	Tilanimike	Huonenumero
07.09.2015				Olohuone, keittiö ja peli/TVhuone	
LATTIA:					
VINYYLIMATTO	Kudottu vinyylilaatta BOLON, 500x500x3mm, 2 väriä. BOLON.				
JALKALISTA:					
PUU	Maalattu puulista 42x12mm, tehdasmaalaus väriyysuunnitelman mukaan				
SEINÄT:					
KIPSILEVY	Tasointu ja maalaus. 1 Seinä tehostevärillä. Ta2/315.5				
SISÄIKKUNA	Maalattu teräsrunkoinen SG-lasitettu float lasi, huomioteippaus.				
KATTO:					
AK 1	Vapaasti kannatetut Ecophone Solo akustiikka levyt. Solo Baffle 1200x600 kk600. 8 kpl Solo Ellipse leijuva kattovaimennuslevy.				
BETONIHOLVI	Pölynsidontakäsittely				
YLEISTÄ:					
OVET	Kuultomaalatut massiivipuuet. Keittiökalusteet erillisurakassa.				

L Arkkitehdit_Oy
Kiviadankatu 2 i
PL 104
FI-00211 Helsinki
Suomi

Puh. 09 4242 560
Fax. 09 4242 5656

Kotipaikka Helsinki
Y 0945582-9

info@L-ark.fi
www.L-ark.fi

Päivämäärä	MuutosPvm	Revisio	Piir.&Tark.	Tilanimike	Huonenumero
07.09.2015				Käsittely/toimisto	
LATTIA:					
LINOLEUM-MATTO	Tarkett Veneto xf2, väri no 673 Steel , tummanharmaa, paksuus 2,5mm, rullaleveys 2000mm, R9, X-Treme Finish, Cfl-s1, LEED Floor Score, Tarkett Oy.				
JALKALISTA:					
PUU	Maalattu puulista 42x12mm, tehdasmaalaus värityssuunnitelman mukaan				
SEINÄT:					
KIPSILEVY	Tasoitus ja maalaus. Ta2/315.5				
SISÄIKKUNA	Maalattu teräsrunkoinen SG-lasitettu float lasi, huomioteippaus.				
KATTO:					
KIPSILEVY	Perforoitu kipsilevyalakatto Danoline Belgravia Micro, E-reuna, 600x600x12,5, tehdasmaalattu valkoinen, kiiltoaste 5. Kannatusjärjestelmä T15, valkoinen, Knauf Oy.				
BETONIHOLVI	Pölynsidontakäsittely				
YLEISTÄ:					
OVET	Kuultomaalatut massiivipuuet. Alueen keskellä kiinteä kattoikkuna.				

L Arkkitehdit Oy
Kiviaidankatu 2 i
PL 104
FI-00211 Helsinki
Suomi

Puh. 09 4242 560
Fax. 09 4242 5656

Kotipaikka Helsinki
Y 0945582-9

info@L-ark.fi
www.L-ark.fi

Päivämäärä	MuutosPvm	Revisio	Piir.&Tark.	Tilanimike	Huonenumero
07.09.2015				Taustatilat, wc, sos.tilat	
LATTIA:					
LINOLEUM-MATTO	Tarkett Veneto xf2, väri no 673 Steel, tummanharmaa, paksuus 2,5mm, rullaleveys 2000mm, R9, X-Treme Finish, Cfl-s1, LEED Floor Score, Tarkett Oy.				
LAATOITUS KOSTEAT TILAT	Kuivapuristelaatta RAK Gems Black matt, mattamusta, koko M100x100x9mm, rettificato, R10. ABL Finland Oy.				
JALKALISTA:					
PUU KOSTEAT TILAT	Maalattu puulista 42x12mm, tehdasmaalaus värityssuunnitelman mukaan EI				
SEINÄT:					
KIPSILEVY	Tasoitus ja maalaus. Ta2/315.5				
LAATOITUS KOSTEAT TILAT	Kiiltäväläsitettu kaakeli RAK White Line, sileä, 150x150x5mm, valkoinen ABL Finland Oy.				
KATTO:					
KIPSILEVY	Avattava, vinyylipintainen kipsilevyalakatto esim. tyyppiä DanoTile 600 Sileä-R, levykoko 600x600X6,5mm, reuna A, väri valkoinen listoineen. Kannatus T-24-järjestelmä, seinäliittymissä LL-lista, Knauf Oy.				
BETONIHOLVI	Pölynsidontakäsittely				
YLEISTÄ:					
OVET	Tehdasmaalatut laakaovet. Peilit ja varusteet osapiirustuksen mukaan.				

L Arkkitehdit Oy
Kiviaidankatu 2 i
PL 104
FI-00211 Helsinki
Suomi

Puh. 09 4242 560
Fax. 09 4242 5656

Kotipaikka Helsinki
Y 0945582-9

info@L-ark.fi
www.L-ark.fi

Lähipalvelukeskus Hertsi, Helsinki

TALOTEKNISET JÄRJESTELMÄT Alustavat järjestelmäkuvaukset

Sähkötekniset järjestelmät

Sähköistys ja valaisimet

- Sähköistys toteutetaan pääosin yläjakeluna, jolloin rasiointi on valaisinkiskoissa ja tarvittavat alasetot käyttäjän hankinnassa. Toimisto-, neuvottelu- ja muihin tämän luontoiisiin tiloihin asennetaan lisäksi maalattuja johtokanavia työpisteiden liitännöiden toteuttamiseen
- Kaikissa liiketiloissa on oma sähkökeskus ja ristikytkentäteline
- Sähkön mittaus toteutetaan liiketilakohtaisesti
- Käyttäjän laitteille asennetaan sähköliitännät turvakytkimeen laitteiden suunnittelu- ja hankintaohjeen mukaisesti valmiiseen käyttökuntoon. Itse laitteet kuuluvat käyttäjän omiin hankintoihin
- Valaistus toteutetaan valaisinripustuskiskoon asennetuilla loisteputkivalaisimilla (T5), liiketilan valaistustaso n. 500 lx.
- Valaistuksen ohjaus toteutetaan ryhmissä keskitetysti kiinteistöautomaation aikaohjelmalla ja lisäaikapainikkeelle tai läsnäolotunnistimella
- Kirjasto- ja nuorisotilan sähkörasiointi:
 - perusvarustelu n. 30 kpl 2-osaisia pistorasioita; sähkörasiointi täsmennetään tilakohtaisen jatkosuunnittelun yhteydessä
 - varastotilat: n. 1 kpl 2-osainen pistorasia/varastotila
 - määrät täsmennetään jatkosuunnittelussa
- Yleiskaapelointijärjestelmä muodostuu valokuitukaapelein toteutettavasta runkokaapeloinnista sekä kuparisin parikaapelein toteutettavasta kerroskaapeloinnissa jakamoineen
- Kirjasto- ja nuorisotilan tietoverkkopisteet
 - n. 40 kpl 2-osaisia RJ-45 rasioita
 - varastotiloissa ei tietoverkkorasiointeja
 - määrät täsmennetään jatkosuunnittelussa
- Rakennukseen asennetaan kaapeli-tv- järjestelmään liitettävä antennijärjestelmä. Antennijärjestelmän pisteiden määrä on min. 2 piste/ liiketila.

Rakennuksen turvajärjestelmät

- Rakennukseen asennetaan viranomaisten vaatimukset täyttävä poistumistievalaistusjärjestelmä
- Rakennuksen liike- ja kokoontumistiloihin sekä paikoitustiloihin asennetaan äänievakuointijärjestelmä, joka liitetään pakkokuulutuksena käyttäjien äänentoistojärjestelmiin
- Rakennuksen ulosjohtavat varapoistumistiet varustetaan kauko-ohjattavilla turvalukoilla
- Rakennukseen asennetaan kulunvalvontajärjestelmä (ulko-ovet, luukut, porrashuoneet, hissit sekä portaiden ja yhdyskäytävien ovet)
- Rakennuksessa kuorisuojaus:

- ulko-ovet liitetty rikosilmoitusjärjestelmään (magneettikoskettimet)
- katutasoikkunoissa lasirikkokoskettimet
- Autopaikoituksen, yleisten tilojen, lastausalueen, ulkokuoren ja sisäänkäyntien yhteyteen asennetaan kameravalvontajärjestelmä
- Rakennus on kokonaisuudessaan sprinklattu ja siihen asennetaan koko rakennuksen kattava osoitteellinen paloilmoitinjärjestelmä

LVIÄ- järjestelmät

Liiketilojen lämmitys:

- Liiketeiloissa on ilmalämmitys, joka toteutetaan kiertoilmalla sekä puhallinkonvektoreilla. Korkeiden ikkunoiden edessä sekä ulkoseinustan huoneissa lämmityksessä käytetään lämpöpattereita
- Varastotilat lämmitetään pattereihin
- Sosiaaliiloissa ja pesuiloissa vesikiertoinen lattialämmitys

Ilmanvaihto ja jäähdytys:

- Liiketeiloissa on koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto keskimääräisen ilmamäärän ollessa 2 l/s/m² tai käyttötarkoituksen muuta edellyttäessä, viranomais määräysten mukaisesti
- Liiketilojen ilmamääriä säädetään sisälämpötilan ja hiilidioksidipitoisuuden mukaan
- Ilmanvaihtokoneet varustetaan tehokkaalla lämmöntalteenotolla
- Liiketilojen tuloilma jäähdytetty ja niissä on erillisjäähdyttimet siten, että liiketilojen kokonaisjäähdytysteho on n.60 W/m²
- Varastotilojen ilmamäärä on 0,6 l/s/m²

Muut asiat:

- Sisäilmaluokka S2

Vastuujakotaulukko
Vuokranantajan vastuut sisältävät yhtiön vastuut

KIINTEISTÖYHTIÖN VASTUUJAKOTAULUKKO	Vuokranantaja	Vuokralainen	Kommentit
RAKENTEET			
vesikatto (koko rakenne)	x		
ylä-, ala- ja välipohja (koko rakenne)	x		
ulkoseinä (koko rakenne)	x		
seinät, pilarit, palkit (painumat, muut halkeamat kuin hiushalkeamat yms.)	x		
märkien huonetilojen vesieristeet	x		
sisäpuoliset maalaukset, tapetointi, ym. lattia- ja seinäpinnoitteet		x	
sisärappaukset, tasoteipinnat ja puu- tms. verhoukset, alaslasketut katot		x	
KIINTEÄT KALUSTEET JA LAITTEET			
kaapistot, komerot, lokerikot ja varastohyllyt (kiinteät)	x		kiinteät
vaatenaulakot (kiinteät)	x		
pesupöytä ja -taso	x		kiinteät
liesikupu, huuva	x		kiinteät
liesikuvun valo- ja valokytkin		x	
ikkunalauta, näyteikkunataso	x		
ikkunaverhotanko, verholauta	x		
OVET			
ulko-ovien rakennevika, käyntihäiriö tms.	x		
automaattiulko-ovi, huoneiston sisäpuoliset laitteistot	x		vuokralinen vastaa hankimistaan laitteistoista
automaattiulko-ovi, huoneiston ulkopuoliset laitteistot	x		
huoneiston sisäisten väliovien rakenne-, heloitus- ja maalausviat, käyntihäiriö	x		
palo-oven rakennevika - käyntihäiriö (sulkeutuminen)	x		
postiluukku	x		
ovensuljin (ovipumppu) osakashallinnassa olevassa tilassa tai ti huoneiston sisäpuolella	x		
ovenpysäytin ja aukipitolenkki (ulkop.)	x		
Soittokello-, ovisummeri- ja kulunvalvontajärjestelmät sekä ovipuhelin (sähköverkkoon kytketyt)	x		
ovipuhelimen sisäpuoliset osat (luuri, johto, laite)		x	
ovikello (mekaaninen)	x		
ovien tiivistys	x		

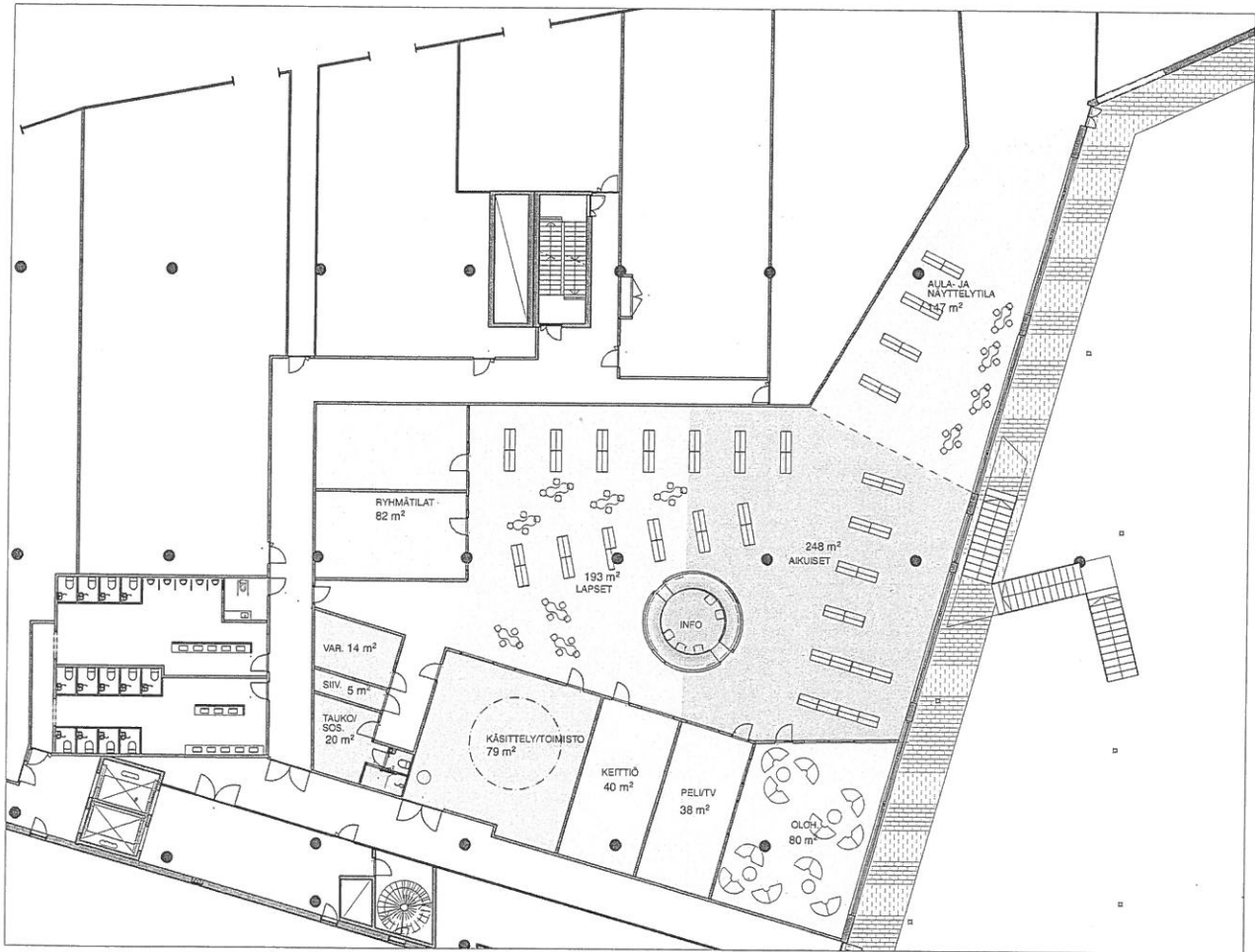
KIINTEISTÖYHTIÖN VASTUUKAJOKATAULUKKO	Vuokran- antaja	Vuokralai- nen	Kommentit
IKKUNAT			
ikkunoiden ulkopuolen kunnossapito ja maalaus	x		
ikkunoiden sisäpuolen kunnossapito ja sisäpuolen ja välien maalaus	x	(x)	Vuokra-ajan päättyessä vuokralainen poistaa kustannuksellaan teipit, valomainokset yms. Siten että niiden jäljet jäävät mahdollisimman vähäisiksi.
ikkunan sisemmät lasit (myös aukeava umpiolasielementti)	x		
kiinteästi seinärakenteeseen asennettu umpiolasielementti	x		
ulkopuitteiden käynti ja heloitus	x		
sisäpuitteiden käynti ja heloitus	x		
ikkunan aukipitolaite (säppi ikkunan sisäpuolella)		x	
ikkunapuitteiden tiivistys	x		
sälekaithimet		x	
VESI-, VIEMÄRI- JA VESILÄMMITYSLAITTEET			
vesi- ja jätevesisopimus	x		
pesuallas	x		
vesihana	x		
letkut ja liitäntäputket sekä käsisuihkut		x	
viemäritukos	x		
WC:n huuhtelulaitteet	x		
WC:n allas, säiliö ja istuin	x		
pesukoneen liittäminen		x	
putkistovuodot	x		
huoneistokohtainen vesimittari	x		
huoneen lämpötilan perussäätö	x		
vesilämmityslaitteet (mm. lämpöpatterit, lattialämmitys)	x		
lämminviesivaraajan vesilaitteet	x		
patteriventtiilit ja -termostaatit	x		
viemärikaivojen tyhjennys	x		
vesilukko ja lattiakaivo - korjaus, uusiminen	x		
vesilukko ja lattiakaivo - puhdistus		x	

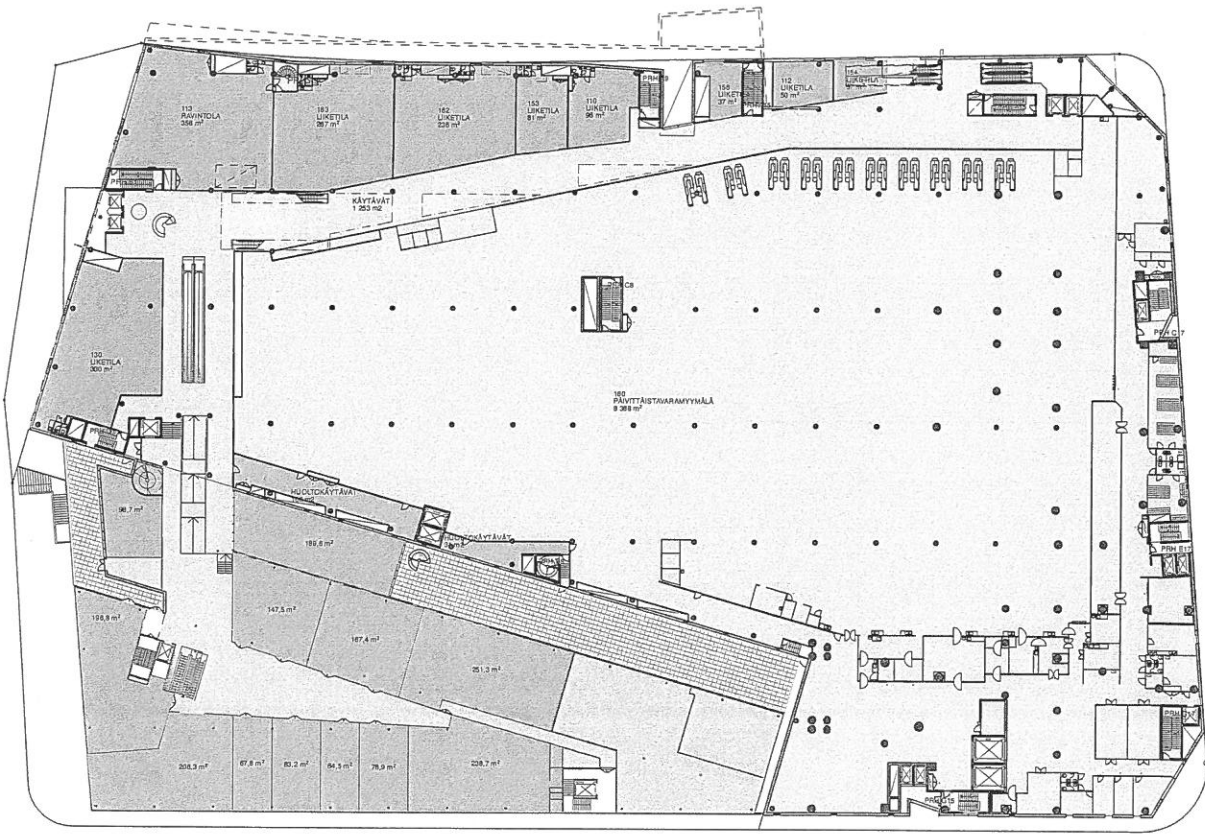
KIINTEISTÖYHTIÖN VASTUUKAJOKATAULUKKO	Vuokranantaja	Vuokralainen	Kommentit
KIINTEISTÖN LÄMMITYS			
lämmityssopimukset	x		
lämmityslaite (vaihdin, kattilalaitos) sekä automatiikka	x		
putkisto (sulut, säätöventtiilit, kannattimet)	x		
patterit (patteriventtiilit, termostaatit, kannattimet)	x		
SÄHKÖLAITTEET			
sähköopimukset (käyttö sähkö)		x	
huoneiston sisäiset kiinteät sähköjohdot	x		
ryhmäkeskus/jakokeskus ("sulaketaulu")	x		
sähköl mittari - almittari		sähkönmyyjä	
kytkin ("katkaisija") ja pistorasia	x		
Automaattisulakkeet	x		
Nousu- ja pääkeskussulakkeet	x		
valaisimet (kiinteät)	x		Vuokralainen vastaa irtovalaisimista ja kalustevalaisimista
lamput (hankinta ja vaihto)		x	
yhteisantennilaitteet	x		
ovikello ja ovisummeri (sähköverkkoon kytketyt)	x		Yhtiön vastuulla kun ovat perusjärjestelmiä eli vastaavat yhtiön perustasoa eli ovat joko alkuperäisiä, rakennuttajan toimesta asennettuja tai myöhemmin yhtiön toimesta asennettuja.
ovipuhelimen sisäpuoliset osat (luuri, johto, laite)		x	
sähkölämmityslaitteet, lämmityskaapelit ja säätimet	x		
kylmio jäähdytyslaitteineen	x		
jääkaappi, pakastin	x		
liesi, liesitaso ja uuni	x		
astianpesukoneet	x		
kuivauskaappi	x		
huoneiston ulkopuoliset sähkölämmityslaitteet	x		
kojeiden ja laitteiden sähköistys		x	

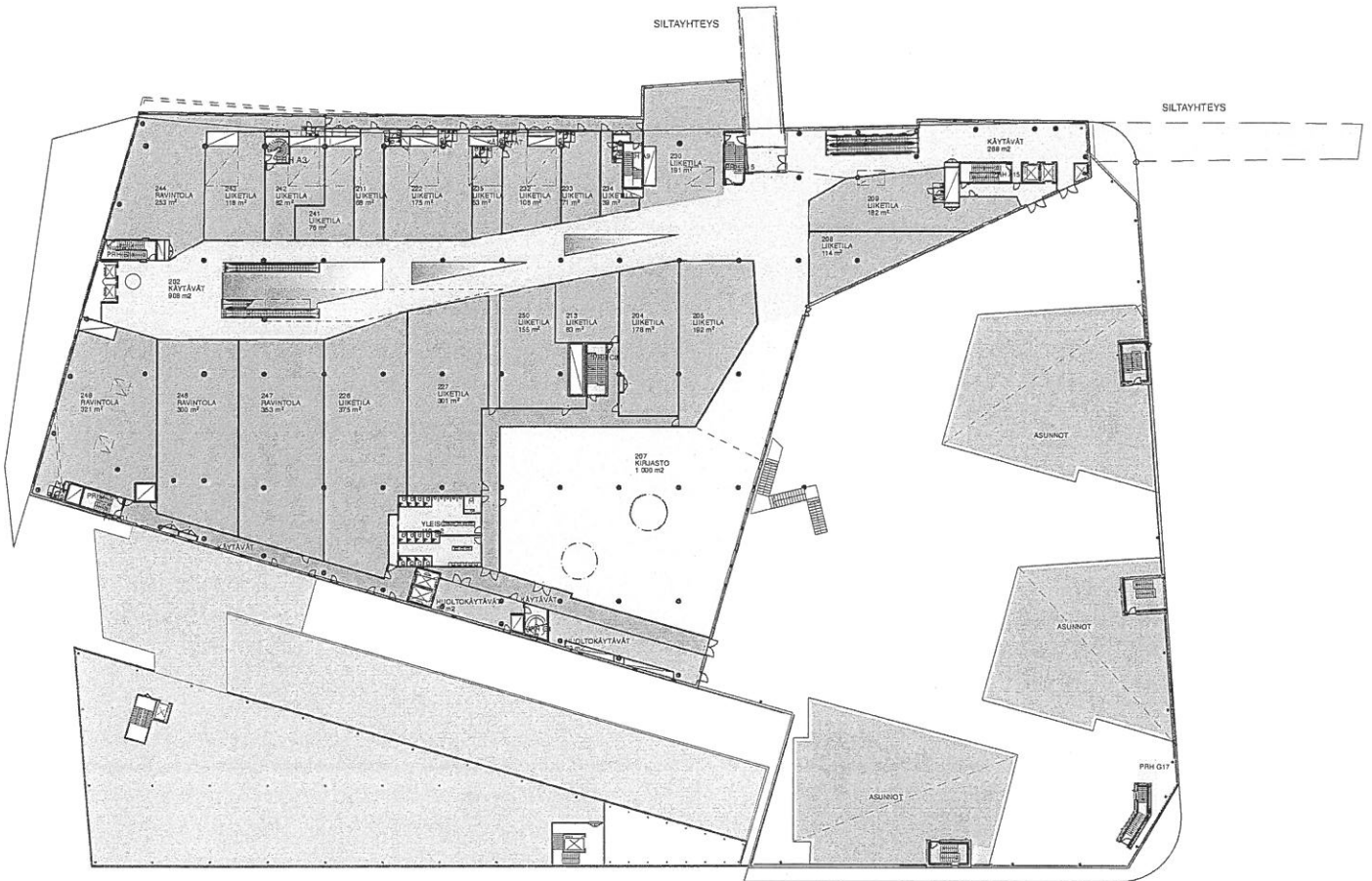
KIINTEISTÖYHTIÖN VASTUUKOTAUUKKO	Vuokranantaja	Vuokralainen	Kommentit
ILMANVAIHTO JA HORMIT			
ilmanvaihtokoneisto (kokonaisuudessaan) sekä automatiikka	x		
ilmanvaihto - perussäätö	x		
ilmanvaihto - suodattimet	x	(x)	Jos yhtiön vastuulla pitää määritellä kuinka usein vaihtamistiheys on tarpeen. Huomioitava kiinteistön sijainti esim. vilkkaasti liikennöidyllä alueella. Sisäpuolinen ja sisältäpäin tapahtuva puhdistus/uusinta vuokralainen.
ilmanvaihto - kanavien nuohous	x		
ilmanvaihtoventtiilien puhdistus	x		Vuokralainen huolehtii pintapuhdistuksesta
huoneistossa sijaitsevat kanaviston varusteet	x		
erilliset huoneilman jäähdytyskoneet ja sähkösuodatinlaitteet yms.		x	
PIHA-ALUEET			
piha, aita ja portit	x		
nurmikko	x		
hiekkalaatikon hiekka	x		
pensaat ja puut	x		
kukkaistutukset ja -laatikot		x	
pihavarastot ja -katokset, terassit ym.	x		
pihavalistus ja pistorasiat ym.	x		
postilaatikko	x		Kuuluu lähtökohtaisesti yhtiölle.
kiinteät ulkoleikkivälineet	x		
ulko-opasteet	x		
liikennemerkkit	x		
kiinteät pien-roska-astiat ulkona	x		
PUHTAANAPITO			
ulkoalueiden hoito	x		
kulkuväylän hiekoitus ja lumityöt	x		
vuokralaisen käytössä olevat tilat (siivous)		x	
tekniset tilat	x		
usean käyttäjän rakennusten yleiset tilat	x		
kaasulaitteet	x		

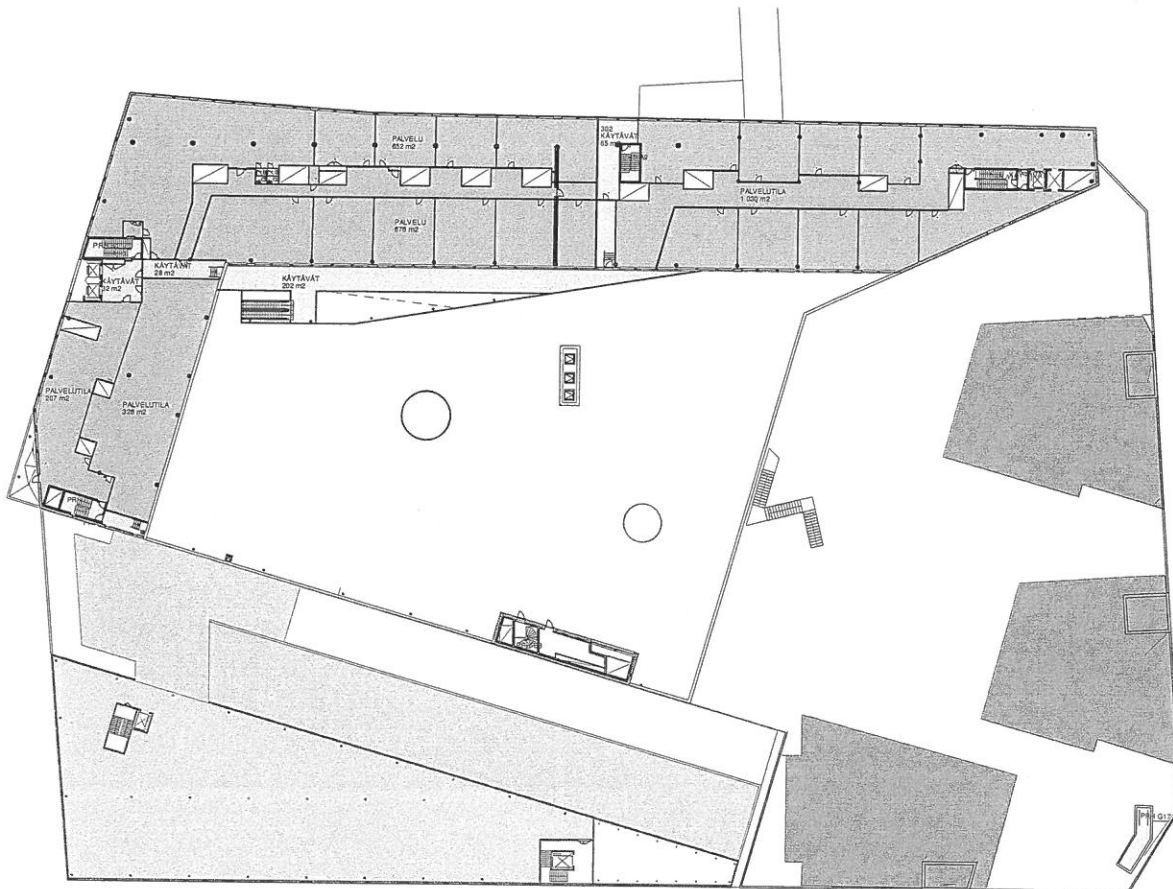
KIINTEISTÖYHTIÖN VASTUUIKOTAUUKKO	Vuokranantaja	Vuokralainen	Kommentit
TURVA- JA VALVONTAJÄRJESTELMÄT			
pelastussuunnitelma	x		
rikosilmoitusjärjestelmät		x	
henkilöturvajärjestelmä		x	
kameravalvontajärjestelmä		x	
kulunvalvonta- ja työajanseurantajärjestelmä		x	
alkusammutuskalusto - pikapaloposti	x		
alkusammutuskalusto - sammutin		x	Huoneiston sisäinen
alkusammutuskalusto - sammutuspeite		x	Huoneiston sisäinen
alkusammutuskalusto - merkkaukset	x		
palovaroitinjärjestelmä	x		
palovaroitin, erillinen		x	
turvavalojärjestelmä	x		
poistumistiemerkkivalojärjestelmä	x		
poistumis- ja varapoistumistiet - merkkkaus	x		
MUUT LAITTEISTOT			
hissit	x		
puhelinjärjestelmä - sisäjohtoverkon kiinteään liitännäspisteeseen saakka	x		
puhelinjärjestelmä - kokeet (puhelin, yms.)		x	
ATK-järjestelmä		x	
vapaa / varattu - järjestelmä		x	
porttipuhelinjärjestelmä (As Oy:n)	x		
yleinen äänentoistojärjestelmä		x	
henkilöhakujärjestelmä		x	
ajankäyttöjärjestelmä (aikakellot, yms.)		x	
AV - järjestelmä		x	
nimikilvet ja opasteet		x	
pelastustieopastus	x		
lukitus - kulunvalvonta	x	x	
lukitus - lukot, ulko-ovet ja yleisten tilojen ovet	x		
lukitus - lukot, sisä-ovet - kulunvalvonta		x	
lisäavaimet		x	

KIINTEISTÖYHTIÖN VASTUUKAJAKOTAULUKKO	Vuokranantaja	Vuokralainen	Kommentit
MUUTA			
rakennukseen kohdistuva ilkivalta	x		Vuokralainen vastaa irtaimistostaan
jätehuolto - jätteen kuljetus	x		Vuokralainen vastaa ongelmajätteistä sekä toimintansa eritysjätteistä.
ulko-ovien avaus/sulkeminen	x	x	Huoneistoa koskevat ulko-ovet, muut ovat vuokranantaja/yhtiö
vartiointi		x	Huoneistoa koskeva vartiointi, yleiset alueet vuokranantaja/yhtiö
liputus	x		









Lähipalvelukeskus Hertsi, Helsinki

YLLÄPITOKUSTANNUKSET

1. Kiinteistön ylläpitokustannukset nimikkeittäin

Kiinteistön ylläpitokustannuksilla tarkoitetaan kiinteistön hoito- ja käyttökustannuksia sekä kunnossapidon vuotuisia toistuvia kustannuksia. Peruskorjaus- ja kiinteistön muutostyökustannukset eivät sisälly nyt esillä oleviin hoito- ja käyttökuluihin.

Kiinteistön ylläpitokustannukset koostuvat mm. seuraavista eristä.

Hallinnolliset kulut
Siivous (ikkunoiden, käytävien ym. pesut)
Viemäreiden pienimuotoiset huoltotyöt mm.
Avaukset
Sähkölaitteiden huollot
Sähkön siirto ja myynti
Paloturvallisuus
Vakuutukset
Maisemoinnit (viheralueet)
Siirtolaitteet (hissit ym. nostolaitteet)
Pysäköintialueiden ylläpito ja huolto
Tekninen kiinteistönhuolto
Ulkoalueiden huolto
Kiinteistön ulkopuoliset korjaukset
Kiinteistön sisäpuoliset korjaukset
Tuholaistorjunta
Kiinteistövero
Vartiointi ja turvallisuus
Puhelin-, ja atk kulut, kaapeli TV
Lämmitys (kaukolämpö)
Jätehuolto
Vuokrat
Vesi
Yhteiset kulut (mm. yleiset piha-alueet)

2. Virallisten ja yleisten ylläpitotehtävien selitykset (KH X0-000427 Kiinteistöpitonimikkeet 2009):

Hallinnolliset kulut

Lähipalvelukeskuksen teknisen ja hallinnollisen manageerauksen kulut.

Siivous, kiinteistön yleiset tilat sekä tekniikkatilat

Kiinteistön yleisten tilojen siivous ja vaihtomatot. Porras-, aulatilat sekä hissit. Kiinteistöyhtiön vastuulla olevien ikkunoiden pesut.

Viemäreiden avauksia

Kulut kiinteistön viemärien pienimuotoisista huoltotöistä kuten avauksista tms.

Sähkö, ilman käyttäjä sähköä (sähkön siirto, myynti)

Kiinteistön laitteiden ja yleisten tilojen valaistuksesta aiheutuvat sähkökulut perusmaksuineen sekä kulutukseen perustuvat sähkön siirto- ja ostokustannukset. Kiinteistön sähkölaitteiden korjauskulut.

Paloturvallisuus

Rakennus on sprinklattu. Sprinklauslaitteiden huolto ja korjaus. Vuotuiset tarkastusmaksut.

Vakuutukset

Kiinteistön vuotuinen täysarvovakuutus.

Maisemointi

Rakennuksen ympärillä olevien kiinteistön hallitsemien viheralueiden kunnossapito

Siirtolaitteet

Rakennuksessa olevien hissien, liukuportaiden ja nostimien huolto.

Pysäköinti

Kiinteistön pysäköintialueiden (pysäköintilaitos) siivous ja huolto.

Tekninen kiinteistöhuolto

Kiinteistön talonmiespalvelut.

Ulkoalueen huolto

Lumenpoistot, syksytorvien huolto, piha-alueiden puhtaanapito.

Ulkopuoliset korjaukset

Ikkunoiden, kattojen ja syksytorvien korjaukset, ovien kunnostukset ym. Ilkivallan jälkien korjauksia.

Sisäpuoliset korjaukset

Ovien, lukkojen korjauksia sekä ilkivallan jälkien korjauksia.

Tuholaistorjunta

Pulunkarkoittimet ja mahdollisten muiden tuholaisten torjunta.

Kiinteistövero

Kiinteistöstä aiheutuva kuntakohtainen kiinteistövero.

Vartiointi ja turvallisuus

Vuotuiset vartiointimaksut. Kameravalvonta ym.

Puhelin, ATK, kaapeli TV kulut

Vuotuiset maksut.

Lämmitys (kaukolämpö)

Kiinteistön maksama perusmaksu sekä koko kiinteistön kulutukseen perustuva kustannusosa. LV-laitteiden korjauskulut.

Jätehuolto

Jätehuollon tilojen järjestämisestä ja ylläpidosta aiheutuvat kustannukset. Sekajäte-, paperin- ja pahvin keräys. Bio-, tietosuojamateriaalin tms. erityisjätteen tuhoamisen ja kuljetuksen järjestää kukin käyttäjä omalla tavallaan ja kustannuksellaan.

Vesi ja jätevesi

Kiinteistön maksamat perusmaksut sekä kulutukseen perustuvat vesi- ja jätevesikustannusosat.

Alueen yhteiset kulut

Vuotuiset kulut, jotka tulevat mm. yhteiskäyttöisten alueiden, yhteiskäyttöisten tilojen ja yhteisvastuullisten järjestelmien sekä laitteiden huollosta ja ylläpidosta.

Mahdollisia peruskorjausluontoisia kustannuksia ei ole sisällytetty arvioon.

3. Arvio ylläpitovuokrasta

Yllä oleviin kustannuseriin pohjautuen, arviomme kiinteistön ylläpitovuokrasta liiketilojen osalta noin 6,50 €/m²/kk syyskuun 2015 kustannustasolla.

4. Muuta huomioitavaa

Ylläpitovuokran osalta arviomme perustuu olemassa olevien vastaavien kohteiden pojalta saatuun toteumatietoon sekä käytössämme olevaan tilastotietoon ja perustuu kustannustason osalta syyskuun 2015 arvioon. Pidätämme oikeuden tarkistaa arviotamme kun kohteen tiedot tarkentuvat. Vuokranantajan/kiinteistöyhtiön perimä ylläpitovuokra tarkistetaan vuosittain vastaamaan vuokattavista tiloista yhtiölle syntynyttä, todellista ylläpitokulua.

Merkittävimmät ylläpitovuokraan vaikuttavat tekijät ovat energian hinta ja kiinteistöverokanta, jotka muuttuessaan saattavat nostaa tai laskea edellä arvioituja hoitokustannuksia. Ylläpitovuokraan vaikuttaa myös käyttäjien käyttötottumukset. Muut kustannuserät on arvioitu kehittyvän indeksin muutosta vastaavasti.