

## PALVELUKUVAUS

### Aulapalvelu

Lähimmät aulapalvelupisteet sijaitsevat BioCityssä ja ElectroCityssä. Aulapalvelun henkilökunta ohjaa vieraita ja auttaa käyttäjiä päivittäisissä palvelupyynnöissä. Aulatilojen opastus- ja infonäytöt opastavat vieraita perille. Tilojen käyttäjät voivat halutessaan tilata erilaisia toimistopalveluja aulapalvelusta.

### Siivous ja jätehuolto

Työhuoneet siivotaan kerran viikossa. Yleiset tilat ja yhteiskäyttötilat siivotaan vähintään kaksi kertaa viikossa. Perussiivoukseen kuuluu lattian puhdistus, roskien tyhjennys sekä tasojen/pintojen pyyhintä. Paperi- energia- ja sekajätteelle on olemassa kerroksen yleisiloissa/työkahviloissa sijaitsevat jätekeräysastiat.

### Tulostus ja skannaus

Werstaassa on monitoimitulostimia, joilla on mahdollista tulostaa, kopioida ja skannata. Palvelu sisältyy kokonaisvuokraan.

### Postitus

Aulapalvelu hoitaa vuokraan kuuluvana päivittäisen postin nouto- ja jakelupalvelun sekä ottaa vastaan lähettipostin. Aulapalvelussa on mahdollista tehdä myös postin hinnoittelusopimus erilliskorvauksesta.

### Neuvottelutilat ja hiljaiset huoneet

Neuvottelutilat varataan nettikalenterista tai aulapalvelusta. Huonevuokralaisella on vuokraan kuuluvana oikeus käyttää neuvottelutiloja ja hiljaisia huoneita 4h/kk ja mobiilijäsenellä neuvottelutiloja 2h/kk ja hiljaisia huoneita 4h/kk. Lisätunnit on ostettavissa erikseen.

### Videoneuvottelut

Alueella on varattavissa videoneuvottelutiloja. Aulapalvelusta on myös varattavissa mobiili videoneuvottelujärjestelmä pienryhmien videoneuvotteluihin.

### Työkahvilat

Työkahvila ja aulatilat ovat vuokralaisten yhteiskäytössä. Keittiötilojen varustukseen kuuluu mm. kahvinkeitin tai kahviautomaatti, vedenkeitin, mikro ja astiapesukone.

### Edustustilat

ElectroCityn 7. kerroksessa sijaitsee edustustila, johon kuuluu mm. sauna, oleskelutila viihdejärjestelmillä, kolme neuvotteluhuonetta ja kattoterassi. Tilat vuokrataan erikseen.

### Sosiaalitilat

Werstaassa on suihku- ja pukuhuonetilat. Suuremmat sosiaalitilat ovat ElectroCityn -1-kerroksessa, jossa mm. infrapunasuuna ja suihkutilat. Käyttö kuuluu vuokraan.

### Harrastetilat

ElectroCityn -1-kerroksessa sijaitsee talon käyttäjille tarkoitettu harrastetila. Tilavaraukset tehdään erikseen.

### Kulunvalvonta

Vuokralainen on velvollinen nimeämään yhden henkilön kulunvalvonnasta vastaavaksi. Kulunvalvonnasta vastaavalla henkilöllä on ainoana henkilönä yrityksestä oikeus tehdä kulunvalvontaan liittyviä tilauksia. Henkilö, jolle kulunvalvonta-avain luovutetaan, on kuitenkin aina itse velvollinen noutamaan ja kuittaamaan hänen käyttöönsä tulevan avaimen/kulunvalvonnan. Vuokrasopimukseen sisältyy huonekohtainen määrä avaimia ja kulunvalvontoja. Vara-avaimen voi tilata erikseen. Tämän jälkeen lisäavaimet maksavat 50€/kk (alv 0).

#### Sähköistys ja tietoliikenne

Huoneen käyttö sähkö sisältyy vuokraan. Vuokran hintaan sisältyvän verkon nopeus on vähintään 100/100Mbs. Dedikoidut verkkoyhteydet sovitaan erikseen. Liittymää ei saa käyttää palveluntarjontaan ilman erillissopimusta. Asiakas on vastuussa omista laitteistaan, rajapintana toimiston RJ45-pistoke. Aula, neuvottelu- ja yhteiskäyttötiloissa toimii langaton lähiverkko, joka on myös vierailijoiden käytössä.

#### YLEISET VUOKRASOPIMUSEHDOT

##### 1. Vuokrauksen kohteen pinta-ala

Ilmoitettu pinta-ala on ilmoitettu parhaan vuokranantajan käytettävissä olevan tiedon mukaan ja on mahdollista, että se ei vastaa standardin SFS 5139 mukaan laskettua huoneistoalaa. Mahdollinen virhe ilmoitetussa pinta-alassa oikeuta kumpaakaan sopimuksen osapuolta vaatimaan vuokran tarkistamista.

##### 2. Käyttötarkoitus

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan sovittua vuokrattujen tilojen käyttötarkoitusta ja harjoittamaan tiloissa ainoastaan vuokrasopimuksessa määriteltyä toimintaa. Vuokralainen on velvollinen antamaan vuokranantajalle tämän pyytämät tarpeelliset tiedot vuokratuissa tiloissa harjoitetun toiminnan sopimuksenmukaisuudesta vuokranantajan asettamassa kohtuullisessa määräjässä. Kohteen käyttötarkoituksen vastaisen toiminnan harjoittaminen ja pyydettyjen tietojen antamatta jättäminen oikeuttavat vuokranantajan purkamaan vuokrasopimuksen.

##### 3. Vuokrauksen kohteen käyttö

Vuokralainen vastaa oman toimintansa vaatimista viranomaisluvista ja –ilmoituksista sekä oman toimintansa vakuuttamisesta.

Vuokrauksen kohteen käyttö ei saa aiheuttaa häiriötä muille kohteen käyttäjille, naapureille tai ympäristölle. Vuokrattuihin tiloihin kuulumattomien ulkotilojen, rakennuksen ulkopintojen, käytävien, seinien ja yleisten tilojen käyttö myynti- mainos- ja esittelytilana ilman lupaa on kielletty.

Kun vuokrauksen kohde on osa laajempaa liiketoimintakokonaisuutta, vuokrattujen tilojen, niiden julkisivujen ja ilmeen tulee soveltua kokonaisuuteen. Vuokralaisen on huolehdittava mainosten ja liikkeen julkisivun siisteydestä. Vuokranantajalla on oikeus perustellusta syystä ja kirjallisen kehotuksen laiminlyönnin jälkeen tehdä välttämättömät ylläpitotoimet vuokralaisen kustannuksella.

##### 4. Mainoslaitteet

Vuokralaisen tulee hankkia vuokranantajan hyväksyntä mainoslaitteille etukäteen. Vuokralainen vastaa laitteen hankkimisesta ja uusimisesta aiheutuvista kustannuksista. Vuokranantaja asentaa laitteen ja huolehtii sen tavanomaisesta huollosta. Vuokranantajalla on oikeus laskuttaa huoltokulut vuokralaiselta. Jos vuokralainen haluaa uusia mainoslaitteen erilaiseksi, muutoksesta on neuvoteltava vuokranantajan kanssa. Vuokranantajalla on oikeus kieltäytyä muutoksen hyväksymisestä ilman vuokran tarkistusta. Vuokrasuhteen päättyessä vuokranantaja irrottaa laitteen ja korjaa sen poistamisesta aiheutuneet jäljet. Vuokranantajalla on oikeus laskuttaa irrottamisesta aiheutuneet kulut vuokralaiselta. Vuokralaisen tulee kustannuksellaan huolehtia irrotetun laitteen poistamisesta kiinteistön tiloista kahdessa viikossa siitä

lukien, kun vuokranantaja on ilmoittanut, että laite on haettavissa. Ellei vuokralainen hae laitetta, vuokranantajalla on oikeus hävittää se vuokralaisen kustannuksella.

#### 5. Käyttökulut ja vuokrantarkistuksen voimaantulo

Vuokralainen tekee kustannuksellaan tilojaan ja omaa toimintaansa koskevat IT-, telepalvelu-, siivous-, turvallisuus- ja vartiointi yms. sopimukset. Sähkö kuuluu vuokraan, ellei toisin ole sovittu. Jätehuolto kuuluu vuokraan toimistokäyttöä vastaavalla tasolla. Jätteet tulee toimittaa jätehuoltopisteisiin. Jos vuokralaisen toiminnasta aiheutuu tavanomaista toimistokäyttöä enemmän jätettä tai se on laadultaan poikkeavaa, vuokralaisen tulee järjestää jätehuolto omalla kustannuksellaan tai sopia kulujen korvaamisesta vuokranantajan kanssa. Vuokranantajalla on oikeus periä veden kulutuksesta kustannuksia vastaava korvaus, jos vedenkulutus ylittää tavanomaisen toimiston kulutuksen.

Yhteiskäytössä olevien tilojen käyttökuluista vuokralainen vastaa vuokraamansa pinta-alan suhteessa, ellei toisin ole sovittu.

Tarkistettua vuokraa on maksettava tarkistusajankohdasta alkaen.

#### 6. Viivästyskorko ja perintäkulut

Ellei toisin ole sovittu, vuokranantajalla on oikeus periä viivästyneelle saatavalleen viivästyskorkoa ja perintäkulujen korvausta. Viivästyskorko määräytyy Korkolain kaupallisia sopimuksia koskevien määräysten mukaan ja perintäkulujen korvaus Saatavien perinnästä annetun lain kaupallisia sopimuksia koskevien määräysten mukaan, ellei toisin ole sovittu.

#### 7. Vuokrauksen kohteen kunto vuokrasuhteen alkaessa

Vuokralainen on todennut kohteen laitteineen olevan siinä kunnossa, kuin paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voidaan vaatia ja hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se nyt on, jollei kohteen kunnosta ja/tai kunnossapidosta sekä muutostöistä ole erikseen sovittu.

Vuokranantaja järjestää sähkö- ja IT-yhteydet huoneiston sisäpuolisen seinän pintaan saakka, ellei toisin ole sovittu.

#### 8. Vuokrauksen kohteen kunnossapito ja käyttäminen vuokrasopimuksen aikana

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrauksen kohdetta huolellisesti. Vuokralaisen tulee saada vuokranantajan lupa vuokrauksen kohteen kunnossapitotöille kuten esimerkiksi maalaustöille, lattiapäällysteen uusimiselle, ikkunoihin ja lasipintoihin kohdistuville töille, huoneiston sisäpuolisille sähköasennuksille sekä vuokrattuja tiloja palvelevien laitteiden ja varusteiden toimintaa muuttaville kunnossapitotoimille. Vuokralainen vastaa valaisinputkien ja –polttimoiden uusimisesta, sulakkeiden vaihdosta ja sälekaihtimien kunnossapidosta.

Vuokran määrättäessä on sovittu, että vuokralainen pitää vuokrauksen kohteen laitteineen ja varusteineen vuokrasuhteen kestäessä kustannuksellaan alkuperäistä vastaavassa kunnossa luonnollista kulumista lukuun ottamatta. Lisäksi vuokraa määrättäessä on sovittu, että vuokralainen vastaa oman toimintansa vuokrauksen kohteelle asettamien vaatimusten täyttämistä ja toimintansa vuokrauksen kohteelle aiheuttamasta normaalista poikkeavasta kulutuksesta, rasituksesta sekä huolto- ja korjaustarpeesta. Jos viranomaisvaatimukset vuokralaisen toiminnan suhteen muuttuvat, vuokralainen vastaa toimintansa muuttamisesta aiheutuvista kustannuksista.

#### 9. Vuokralaisen muutostyöt

Muutos- ja korjaustyöt vuokrauksen kohteessa edellyttävät vuokranantajan lupaa.

Ellei toisin ole sovittu, vuokratuissa tiloissa vuokrakauden aikana tehdyt muutokset ja parannukset kuuluvat kiinteistön ainesosiin ja tulevat vuokrasuhteen päättyessä vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta.

#### 10. Vuokranantajan korjaus- ja muutostyöt

Vuokranantajalla on oikeus suorittaa välittömästi hoitotoimenpide, korjaus tai muutostyö, jota ei voida vahinkoa aiheuttamatta siirtää. Vuokranantaja on oikeutettu tekemään tavanmukaisia korjaus- ja muutostöitä ilmoitettuaan siitä kaksi viikkoa ennen työn aloitusta vuokralaiselle. Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaus- ja muutos-töihin vuokranantaja saa ryhtyä ilmoitettuaan siitä kaksi kuukautta ennen töiden aloittamista. Vuokralaisella ei ole oikeutta purkaa vuokrasopimusta vuokranantajan korjaus- ja muutostöiden perusteella.

Määräajat eivät koske niitä ilmoituksia ja tiedonantoja, jotka koskevat kiinteistöyhtiön tiloissa tai toisessa osakehuoneistossa tehtäviä korjaus- ja muutostöitä. Töiden teettämisestä vastaava taho tiedottaa niistä erikseen.

#### 11. Sähkön hallittu katkaiseminen koko kiinteistöstä huoltotyön- tai korjaustyön yhteydessä

Vuokranantaja ei vastaa välittömistä eikä välillisistä vahingoista huoltotöiden – ja korjaustöiden yhteydessä tehdystä sähkökatkoksesta, joka kestää alle 6 tuntia. Vuokranantajan tulee ilmoittaa ko. sähkökatkoksesta 4 viikkoa ennen katkosta.

#### 12. Vuokralaisen oikeus vapautukseen vuokran maksusta

Tilapäiset häiriöt vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai kiinteistön kannalta tarpeelliset katkokset vastaavissa jakelulaitteissa eivät oikeuta vuokralaista saamaan vapautusta vuokran maksamisesta, vuokranalennusta tai korvausta vuokranantajalta tai kiinteistön omistajalta.

Jos vuokrauksen kohdetta ei ole voitu käyttää tai se ei ole ollut vaadittavassa tai sovitussa kunnossa, vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi tältä ajalta vain, jos asiointi johtuu vuokranantajan tuottamuksesta.

#### 13. Turvallisuus

Vuokralainen vastaa vuokraamiensa tilojen paloturvallisuuden ylläpidosta. Rakennuksen uloskäynnit ja pelastustiet on pidettävä esteettöminä eikä helposti syttyvää tai vaaraa aiheuttavaa materiaalia saa tarpeettomasti säilyttää ullakolla, kellareissa, lastauslaitureilla, rakennusten alla tai rakennusten välittömässä läheisyydessä. Jos vuokralainen on vuokrannut koko kiinteistön, sen tulee laatia ja ylläpitää kiinteistön pelastussuunnitelma.

Viranomaisten määräyksestä väestönsuoja tulee tyhjentää ilmoitetussa määräajassa. Ellei vuokralaista tavoiteta tai tämä ei menettele viranomaismääräyksen mukaan, vuokranantajalla on oikeus tyhjentää väestönsuoja vuokralaisen kustannuksella. Vuokranantaja ilmoittaa tapahtuneesta ja vuokralaisen omaisuuden sijoituspaikasta käyttäen viimeisiä tiedossa olevia vuokralaisen yhteystietoja. Vuokranantaja ei vastaa omaisuudelle siirrossa tai säilytyksen aikana mahdollisesti aiheutuvista vahingoista.

#### 14. Verot ja maksut

Vuokraan lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaan.

Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät mahdolliset uudet verot ja maksut voidaan vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan. Vuokralaisen osuus koko kiinteistölle määrättävästä verosta tai maksusta määräytyy vuokralaisen käytössä olevan huoneistoalan suhteessa kiinteistön koko huoneistoalaan.

#### 15. Korvausvastuut

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vahingon, jonka vuokralainen tai vuokralaisen luvalla vuokratessa kohteessa oleskeleva henkilö aiheuttaa vuokratuille tiloille tai kiinteistölle.

Vuokralainen sitoutuu toiminnassaan noudattamaan voimassa olevia ympäristönsuojeluun liittyviä säännöksiä. Mikäli ilmenee vuokralaisen toiminnasta aiheutunutta saastumista, suoritetaan puhdistus viranomaisten vaatimassa laajuudessa vuokralaisen kustannuksella.

Jos vuokranantaja joutuu vuokralaisen, tämän alivuokralaisen tai vuokraoikeuden edelleen luovutuksen vastaanottaneen tahon toimenpiteiden tai laiminlyöntien johdosta maksamaan palautusta tekemistään arvonnlisäveron vähennyksistä, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vastaavan määrän.

Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan vahinkoa, joka on aiheutunut vuokrakohteessa olevalle vuokralaisen omaisuudelle tai kolmannen osapuolen omaisuudelle, ellei vahinko ole aiheutunut vuokranantajan toimenpiteestä, laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta.

Vuokranantaja ei vastaa vuokranantajasta riippumattomista syistä aiheutuneista energian, sähkön tai veden jakelun rajoituksista, puutteellisuuksista tai epäsäännöllisyyksistä eikä niistä aiheutuvista vahingoista.

#### 16. Vuokrasopimuksen päättymisen

Muuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymispäivä. Muuttopäivänä koko huoneisto tulee luovuttaa vuokranantajalle. Vuokralaisen on luovutettava tilat vuokranantajan hallintaan luonnollista kulumista lukuun ottamatta siinä kunnossa kuin ne olivat vuokrasuhteen alkaessa, ellei toisin kirjallisesti sovita tai ole muutos- ja lisätöiden osalta toisin sovittu.

Vuokralaisen tulee palauttaa avaimet ja avainkortit sekä luovuttaa kulunvalvontalaitteiston käyttötunnukset, jos kulunvalvontalaitteet jätetään huoneistoon. Kulunvalvonta- ja IT -laitteet voidaan jättää vain toimintakunnossa ja vuokranantajan nimenomaisella hyväksynnällä.

Vuokralaisen tulee korjata vuokratiloihin kustantamiensa ja asentamiensa huonekalujen, koneiden ja laitteiden irrottamisesta aiheutuvat jäljet ja vahingot vuokranantajan hyväksymällä tavalla. Vuokralaisen tulee poistaa mainokset ja kyltit ja korjata jäljet lukuun ottamatta mainoslaitteita, joiden poistaminen on vuokranantajan tehtävä. Vuokralainen sitoutuu tekemään loppusiivouksen omalla kustannuksellaan.

Vuokra-ajan päättyessä pidetään tiloissa katselmus. Katselmuksessa mahdollisesti todetut puutteellisuudet ja viat, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta, on vuokralaisen välittömästi korjattava. Jos avaimia on hävinnyt, vuokralainen vastaa uudelleen sarjoituksesta aiheutuvista kustannuksista. Vuokralainen vapautuu korjausveloitteesta siltä osin, kun puutteellisuudet tai viat johtuvat vuokranantajan tuottamuksesta.

#### 17. Vuokravakuus

Tilojen hallinnan luovuttaminen edellyttää, että vuokralainen toimittaa sopimuksen mukaisen vakuuden määräpäivään mennessä. Jollei vuokralainen toimita vakuutta, vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus.

Vuokravakuus annetaan kaikkien vuokrasopimuksesta johtuvien velvoitteiden vakuudeksi. Vakuudelle ei makseta korkoa.

Vuokralaisen toimittama vakuus on voimassa myös mahdollisen uuden vuokranantajan hyväksi.

Vuokranantajan tulee palauttaa vakuus viipymättä vuokrasuhteen päättymisen jälkeen, ellei vuokralaisella ole vuokrasopimukseen liittyviä täyttämättömiä velvoitteita. Vuokranantajan tulee ilmoittaa kirjallisesti vaatimuksistaan viimeistään 2 kuukauden aikana vuokrasopimuksen voimassaolon päättymisestä tai siitä ajankohdasta, kun tilat ovat vapautuneet vuokranantajan käyttöön.

#### 18. Vuokrasopimuksen siirto ja alivuokraus

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan tai luovuttaa huoneiston tai sen osan hallintaa toiselle eikä ottaa huoneistoon alivuokralaisia. Tämä koskee myös liikkeen luovutustilannetta.

#### 19. Kulunvalvonta

Vuokralainen on velvollinen nimeämään yhden henkilön kulunvalvonnasta vastaavaksi. Kulunvalvonnasta vastaavalla henkilöllä on ainoana henkilönä yrityksestä oikeus tehdä kulunvalvontaan liittyviä tilauksia. Henkilö, jolle kulunvalvonta-avain luovutetaan, on kuitenkin aina itse velvollinen noutamaan ja kuittaamaan hänen käyttöönsä tulevan avaimen/kulunvalvonnan.

#### 20 Sovellettava laki

Sopimukseen sovelletaan Lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (481/1995) sen ajantasaisessa muodossa ja muutenkin Suomen lainsäädäntöä.