

LUONNOS / Properta 11.1.2018

VUOKRASOPIMUS

Postipuiston yhteiskäyttörakennus

[PÄIVÄYS]

SISÄLLYSLUETTELO

1	OSAPUOLET	4
	1.1 Vuokranantaja	4
	1.2 Vuokralainen.....	4
2	TAUSTA	4
3	VUOKRAKOHDE JA SEN RAKENTAMINEN	5
4	VUOKRAKOHTEEN KÄYTTÖTARKOITUS	5
5	VIRANOMAISLUVAT	7
6	VUOKRA-AIKA.....	8
7	HALLINNAN LUOVUTUS.....	8
8	VUOKRA	8
	8.1 Vuokran määrä.....	8
	8.2 Arvonlisävero ja muut verot.....	9
	8.3 Vuokran maksaminen	9
	8.4 Vuokran korottaminen	9
9	VUOKRALAISEN VAKUUS..... Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.	
10	VUOKRAKOHTEEN HOITO JA YLLÄPITO	10
	10.1 Vastuu Vuokraohteen hoidosta, ylläpidosta ja käyttökuluista.....	10
	10.2 Peruskorjaukset	10
	10.3 Vuosikatselmukset.....	11
	10.4 Vuokraohteen kunto vuokrasuhteen päättyessä	11
11	MUUTOSTYÖT	12
	11.1 Vuokralaisen tekemät muutostyöt.....	12
	11.2 Vuokranantajan oikeus korjaus- ja muutostöihin	13
12	VAKUUTUKSET.....	13
13	AVAIMET.....	13
14	JÄTEHUOLTO JA YMPÄRISTÖVASTUU	13
15	KYLTIT- JA –TEIPPAUKSET YMS.....	14
16	TOIMINTAHÄIRIÖT	14
17	VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO, EDELLEENVUOKRAUS JA ALIVUOKRAUS	14
18	MUUTTOPÄIVÄ	14
19	NOUDATETTAVA LAKI	15
20	ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN	15
21	VASTUUNRAJOITUS	15
22	SOPIMUSMUUTOKSET.....	15
23	SOPIMUKSEN VOIMAANTULOEHDOT	16
24	SOPIMUSKAPPALEET	16
25	PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET	16

LIITTEET

Liite 3 a	Postivarikko - rakentamisen alustavat suunnitelmat
Liite 3 b	Rakennustapaselostus - Postivarikko
Liite 3 c	Vuokrakohteen palvelukuvaus (5 vuotta)
Liite 4	Vapaa-ajantoiminnan perustaso
Liite 5	Asuntotonttien vuokralaisten tai omistajien hallitusjäsenten valinta ja päätösvalta yhteiskäyttörakennuksen omistavan kiinteistöosakeyhtiön hallituksessa

VUOKRASOPIMUS

- Vuokrasopimukset allekirjoitetaan samanaikaisesti asuntotontin kauppakirjan tai pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen kanssa.
- Fira Oy valitsee investorin ja hyväksyytään etukäteen tämän Helsingin kaupungilla.
- Fira Oy laatii Vuokrasopimuksessa mainitun PTS-suunnitelman ja esittää sen ennen investorin hankintaa kaupungille.
- Vuokranantaja sitoutuu olemaan muuttamatta yhtiöjärjestystä siten, että liitteen 5 mukaiset periaatteet kumoutuvat

1 OSAPUOLET

1.1 Vuokranantaja

[TÄYDENNÄ KIINTEISTÖYHTIÖN TOIMINIMI] ("Vuokranantaja")

Y-tunnus: [TÄYDENNÄ]

Osoite: [TÄYDENNÄ]

Yhteyshenkilö: [TÄYDENNÄ]

1.2 Vuokralainen

[TÄYDENNÄ ASUNTOTONTIN VUOKRALAISEN TAI OMISTAJAN TOIMINIMI] ("Vuokralainen")

Y-tunnus: [TÄYDENNÄ]

Osoite: [TÄYDENNÄ]

Yhteyshenkilö: [TÄYDENNÄ]

Vuokranantaja ja Vuokralainen jäljempänä yhdessä "Osapuolet".

2 TAUSTA

Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila, Pohjois-Pasila) postiliikenne- sekä moottoriajoneuvojen huolto- ja korjaamoalueita, rautatiealueita ja katu-alueita ja 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Maunulanpuisto) maaliikennekeskusaluetta, puisto- ja katualueita ja kaupunginosan rajaa koskevan alueen asemakaavan (Postipuisto) muutos 12475 on tullut lainvoimaiseksi [pvm].

Asemakaavan muutoksen mukaan kortteleissa (AK) 17114, 17115, 17116, 17117, 17120, 17122, 17123, 17125, 17126, 17127, 17128, 17129, 17130 ja 17131 sijaitsevien asuntotonttien on sijoitettava 0,5 % tontin asemakaavaan merkitystä asutokerrosalasta vapaa-ajantilaa tontille (AH) 17118/1 sijoitettavaan yhteiskäyttörakennukseen. AH-korttelialueelle voidaan sijoittaa myös pienimuotoista liiketoimintaa, kuten kahvila, enintään 150 k-m².

Kaikissa edellä mainituissa kortteleissa sijaitsevien asuntotonttien vuokralaiset tai omistajat (jäljempänä ”**Asuntotontit**”) tulevat vuokralaisiksi jäljempänä kohdassa 3 määriteltävään Postipuiston yhteiskäyttörakennukseen eli vuokrakohteeseen. Kukin Asuntotontti on velvollinen allekirjoittamaan sille luovutettavan asuntotontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä myös tämän Postipuiston yhteiskäyttörakennuksen vuokrasopimuksen (jäljempänä ”**Vuokrasopimus**”) tämän sopimuksen mukaisin ehdoin.

Tällä Vuokrasopimuksella sovitaan jäljempänä määriteltävän vuokrakohteen rakentamisesta ja ylläpidosta sekä vuokrakohteessa tarjottavista palveluista.

3 VUOKRAKOHDE JA SEN RAKENTAMINEN

Vuokranantaja toteuttaa kustannuksellaan Helsingin kaupungilta pitkäaikaisesti vuokraamalleen tontille (AH) 17118/1 Postipuiston yhteiskäyttörakennuksen piha-alueineen liitteenä 3 a olevien alustavien suunnitelmien mukaisesti. Vuokrakohte on edellä mainitusta rakennuksesta muodostuva yhteiskäyttörakennus piha-alueineen (jäljempänä ”**Vuokrakohte**”).

Vuokralainen vuokraa tällä Vuokrasopimuksella Vuokrakohteen. Kukin Asuntotontti allekirjoittaa Vuokranantajan kanssa saman sisältöisen vuokrasopimuksen Vuokrakohteesta ottaen kuitenkin huomioon muun muassa vuokra-ajan alkamisajankohtaa ja vuokran määrää koskevat eroavuudet.

Vuokranantaja vastaa liitteen 3 b mukaisesti Vuokrakohteen rakentamisesta ja varustamisesta perustasoon. Perustasoon voidaan tehdä vuokra-ajan kuluessa muutoksia, mikäli muutos hyväksytään Vuokranantajan hallituksessa edellyttäen, että hallituksen Asuntotontteja edustavat jäsenet puoltavat päätöstä.

Mikäli liitteet 3a ja 3b ovat keskenään ristiriidassa, sovelletaan ensisijaisesti liitettä 3a.

Perustasossa on huomioitu liitteen 3 c mukaiset palvelut, jotka Vuokranantaja on sitoutunut järjestämään vähintään viideksi (5) vuodeksi Vuokrakohteen käyttöönotosta alkaen. Mikäli Asuntotontit järjestävät Vuokrakohteessa jäljempänä kohdassa 4 määriteltyä perustoiminnan ulkopuolista toimintaa, joka vaatii tiloihin muuta kalustusta tai laitteistoa, vastaavat Asuntotontit yhdessä kustannuksellaan tällaisista hankinnoista ja niiden hoidosta, huollosta ja kunnossapidosta, ellei Vuokranantajan kanssa toisin sovita.

4 VUOKRAKOHTEEN KÄYTTÖTARKOITUS

Vuokrakohteen käyttötarkoitus on toimia Asuntotonttien asemakaavan mukaisena vapaa-ajan tilana ja Vuokrakohtetta käytetään Asuntotonttien ja niiden

asukkaiden vapaa-ajantiloina. Vapaa-ajan tiloilla tarkoitetaan harraste-, koontumis-, liikunta- tai vastaavia tiloja. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei edellä mainittu koske asemakaavan mukaisia AH-tontille 17118/1 mahdollisesti toteutettavia liiketiloja.

Vuokranantaja voi myös vähäisissä määrin luovuttaa Vuokrakohteen tiloja ja tuottaa palveluja muille kuin Asuntotonteille ehdolla, ettei tiloille ole ko. ajankohdana Asuntotonttien omaa käyttöä ja ettei siitä aiheudu haittaa Asuntotonteille. Vuokranantaja ja Vuokralainen ovat velvolliset osaltaan huolehtimaan, että Vuokrakohteen käyttöaste on mahdollisimman korkea.

Tällöin Vuokranantajalla on oikeus tehdä muiden kuin Asuntotonttien kanssa tarpeelliset sopimukset tästä Vuokrasopimuksesta poikkeavin ehdoin edellyttäen, ettei tästä aiheudu haittaa Asuntotonteille.

Vuokralaisella tai Vuokranantajalla ei ole oikeutta käyttää liiketiloja lukuun ottamatta Vuokrakohtetta muuhun kuin em. käyttötarkoitukseen, ellei asiasta erikseen yhdessä toisin sovita Vuokranantajan ja AH-tontin 17118/1 vuokranantajana oleva Helsingin kaupungin kanssa.

Samoin Vuokranantaja on velvollinen huolehtimaan, että edellä mainittujen muille kuin Asuntotonteille luovutettujen tilojen, kuten liiketilan, käytöstä syntyvät tuotot käytetään Asuntotonttien hyväksi (ylläpidosta ja muusta po. toiminnasta syntyvien kustannusten kattamiseen ja/tai) palvelutoiminnan kehittämiseen.

Vuokranantaja järjestää valitsemallaan tavalla vähintään liitteen 4 mukaiset perustoiminnat Vuokrakohteeseen kohdan 5 mukaisesti. Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokranantaja vastaa Vuokralaiselle, että Vuokrakohteeseen soveltuu tässä kohdassa määriteltyyn perustoiminnan mukaiseen käyttötarkoitukseen. Asuntotontit voivat tämän lisäksi järjestää Vuokrakohteessa omalla kustannuksellaan perustoiminnan ulkopuolista toimintaa sekä hankkia omalla kustannuksellaan tämän käyttötarkoituksen mukaisia perustoimintaan sisältyvämiä laitteita, koneita, kalusteita ja/tai varusteita (jäljempänä ”**perustoiminnan ulkopuolinen toiminta**”) Vuokranantajan on hyväksyttävä perustoiminnan ulkopuolinen toiminta. Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, ettei perustoiminnan ulkopuolinen toiminta saa olla liiketoimintaa.

5 VUOKRANANTAJAN TOTEUTTAMAT PALVELUT

Vuokranantaja toteuttaa Vuokrakohteessa Asuntotonteille kohdan 4 mukaisen käyttötarkoituksen mukaisia palveluita (jäljempänä **perustoiminnat**) joko järjestämällä ne itse tai ostamalla ne yhdeltä tai useammalta ulkopuoliselta palveluntarjoajalta. Ensimmäinen palvelusopimus tehdään viideksi (5) vuodeksi siitä, kun Vuokrakohteeseen on otettu käyttöön (jäljempänä **ensimmäinen palvelujakso**).

Palveluiden on jatkuttava ilman keskeytystä ensimmäisen palvelujakson jälkeen ja Asuntotonttien edustajilla on oltava tosiasiallinen mahdollisuus vaikuttaa ensimmäisen palvelujakson jälkeisten palvelusopimusten sisältöön. Asuntotonttien edustajien valinta ja päätösvalta on kuvattu liitteessä 5.

Vuokranantaja vastaa siitä, että sen toteuttamat palvelut täyttävät aina vähintään liitteen 4 mukaiset perustoiminnot ja että palvelut ovat käytössä ja saatavilla jatkuvasti ja keskeytyksettä sallien kuitenkin Vuokrakohteen korjaus-, huolto- tai ylläpitotöistä tai palveluntarjoajien toiminnassa tavanomaisesti noudatettavista lomapäivistä johtuvat yksittäiset ja lyhytaikaiset perustoimintojen keskeytykset. Lomakuukautena tarjonta voi kuitenkin olla vähäisempää.

Mikäli liitteen 4 mukaiset perustoiminnot eivät Vuokranantajasta aiheutuvasta syystä ole Vuokralaisten käytettävissä yli kahteen viikkoon, Vuokralaisella on kahden viikon jälkeiseltä ajalta oikeus täyteen vuokranalennukseen niiltä täysiltä kalenteriviikoilta, jolloin perustoiminnot eivät ole Vuokralaisen käytettävissä. Mikäli vain osa perustoiminnoista on Vuokralaisen käytössä em. syystä, Vuokralaisella on oikeus perustoimintojen vähentymistä vastaavaan vuokranalennukseen.

6 VIRANOMAISLUVAT

Vuokranantaja on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan perustoiminnan edellyttämät luvat.

Mikäli Vuokralaisen mahdollinen perustoiminnan ulkopuolinen toiminta vaatii viranomaislupia, Vuokralaisen on hankittava kustannuksellaan Vuokrakohteessa harjoittamalleen toiminnalle tarvittavat viranomaisluvut ja noudatettava niiden ehtoja sekä pidettävä luvat voimassa kulloistenkin viranomaisvaatimusten mukaisesti koko vuokrakauden. Vuokranantaja sitoutuu omalta osaltaan ja tarvittavilta osin myötävaikuttamaan viranomaislupien hakemiseen ja sitoutuu allekirjoittamaan niitä varten mahdollisesti tarvittavat valtakirjat.

Vuokranantaja vastaa perustoimintaan liittyvistä lainsäädännön ja viranomaismääräysten edellyttämistä muutoksista Vuokrakohteessa.

Mikäli Vuokralaisen mahdolliseen perustoiminnan ulkopuoliseen toimintaan liittyvä lainsäädäntö tai muut Vuokralaisen Vuokrakohteessa harjoittamaan perustoiminnan ulkopuoliseen toimintaan kohdistuvat viranomaismääräykset edellyttävät Vuokrakohteessa muutostöitä, Vuokranantaja suorittaa vaadittavat työt Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella. Vuokranantaja vastaa kuitenkin niistä kustannuksista, jotka kuuluvat liitteen 3 b mukaan Vuokranantajan vastuulle. Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranalennukseen tällaisten muutostöiden ajalta eikä Vuokranantaja vastaa siitä, että Vuokralaisen toiminnan edellyttämät muutokset voidaan toteuttaa.

7 VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika alkaa seuraavan kuukauden alusta lukien, kun Vuokralaisen asuinrakennus on valmistunut/asuinrakennukset ovat valmistuneet ja tulleet hyväksytyksi/tulleet hyväksytyiksi käyttöön otettavaksi/otettaviksi, mutta aikaisintaan kuitenkin silloin, kun viranomaiset ovat hyväksyneet Vuokrakohteen käyttöön otettavaksi ja Vuokrakohteessa on järjestettynä perustoimintaa.

Vuokra-aika on voimassa määräaikaisena [TÄYDENNÄ; maanvuokrasopimuksen loppupäivä] asti.

8 HALLINNAN LUOVUTUS

Vuokralaisella on oikeus saada ja velvollisuus ottaa Vuokrakohte hallintaansa, kohdassa 7 määritellyn vuokra-ajan alkaessa.

Vuokra-ajan alkaessa vähäisiä viimeistelytyöitä ja pihatöitä voi olla vielä suoritamatta, eikä tämä keskeneräisyys estä Vuokrakohteen hallinnan luovuttamista Vuokralaiselle. Tekemättä olevat vähäiset viimeistelytyöt ja/tai pihatyöt eivät kuitenkaan saa estää Vuokrakohteen käyttöä liitteen 3 c mukaisesti palveluihin.

9 VUOKRA

9.1 Vuokran määrä ja vuokran määräytymisperuste

Vuokran määrä on tämän sopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkaessa [] euroa / kk.

Vuokran perusteena oleva Vuokrakohteen valmistumisajankohdan todellinen yksikkövuokra, joka voi olla enintään 0,2 euroa/asuink-m²/kk (sis. alv), määritetään 6 kuukauden kuluessa Vuokrakohteen tultua hyväksytyksi käyttöönotettavaksi ja taloudellisen loppuselvityksen valmistuttua. Tässä tarkoitettu todellinen yksikkövuokra määräytyy sen kustannuslaskelman perusteella, joka luovutetaan Helsingin kaupungille Vuokrakohteen toteuttamista koskevassa open book -menettelyssä. Vuokra määritellään muutoin tässä kohdassa jäljempänä mainitulla tavalla. Tällä tavalla laskettu vuokra tulee voimaan välittömästi, kun se on määritetty.

Mikäli Vuokralaisen vuokra-aika alkaa kohdan 7 mukaan ennen kuin edellä mainittu todellinen vuokra on määritetty, Vuokralainen maksaa vuokraa 0,2 euroa/asuink-m²/kk kunnes todellinen vuokra on määritetty. Mahdollisesti liikaa maksettu vuokra hyvitetään vuokrissa jälkikäteen.

Vuokra määräytyy kertomalla k-m²-kohtainen yksikkövuokra Vuokralaiselle luovutetun asuntotontin asemakaavassa tai tonttijaossa merkityn asuinrakennusoikeuden (k-m²) perusteella.

Vuokra ei määräydy osaksikaan Vuokrakohteen pinta-alan tai mainitulle asuntotontille merkittyjen muiden pääkäyttötarkoitusten mukaisten tilojen, kuten liiketilojen, perusteella. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei vuokran määrässä oteta huomioon myöskään mahdollista lisärakennusoikeutta.

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin ja vuokraa korotetaan kohdan 9.4 mukaisesti. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokran määrä voi olla jo vuokrasopimuksen alkaessa korkeampi kuin 0,2 euroa/asuink-m²/kk, jos vuokra-aika on alkanut sen jälkeen, kun indeksiä on alettu soveltaa.

9.2 Arvonlisävero ja muut verot

Vuokralainen ei saa käyttää Vuokrakohtetta arvonlisäverolaissa tarkoitettuun arvonlisäverolliseen toimintaan. Vuokranantajalle ei saa aiheutua perustoiminnan ulkopuolisen toiminnan vuoksi mitään veroseuraamuksia tai ylimääräisiä maksuja.

Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen jälkeen määräämät mahdolliset Vuokralaisen harjoittamaan perustoiminnan ulkopuoliseen toimintaan liittyvät uudet verot ja maksut voidaan Vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan siltä osin kuin ne kohdistuvat tai voidaan suhteellisesti kohdistaa Vuokrakohteseen. Lisäys voidaan tehdä myös kesken vuokravuoden. Vuokralaiselle on kuitenkin oikeus ja sille tulee antaa käytännön mahdollisuus muuttaa toimintaansa em. vuokrankorotuksen välttämiseksi tai rajoittamiseksi.

9.3 Vuokran maksaminen

Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa samalla, kun vuokra-aika alkaa kohdan 7 mukaisesti.

Vuokran eräpäivä on kunkin kuukauden 2. päivä. Vuokralainen maksaa vuokran Vuokranantajan ilmoittamalle tilille

Vuokranmaksun viivästyessä Vuokralainen on velvollinen suorittamaan maksamattomalle vuokralle tai muulle maksulle korkolain mukaista vuotuista viivästyskorkoa eräpäivästä maksupäivään.

9.4 Vuokran korottaminen

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksin (1951:10=100) muutokseen seuraavasti:

Perusindeksinä on Vuokrakohteen rakennusluvan lainvoimaiseksi tuloa seuraavan kuukauden indeksipisteluku.

Vuokran tarkistus suoritetaan kunkin kalenterivuoden lopussa siten, että tarkistusindeksi on edeltävän marraskuun tai viimeisin julkaistu indeksipisteluku. Tarkistus suoritetaan ensimmäisen kerran Vuokrafohteen hallinnan luovutusajan kohtaa välittömästi seuraavan joulukuun lopussa. Korotettua vuokraa maksetaan tarkistushetkeä välittömästi seuraavan tammikuun alusta lukien.

Vuokraa ei alenneta tarkistusindeksin laskiessa.

Mikäli elinkustannusindeksin laskeminen lopetetaan, sovelletaan lähinnä sopivaa indeksiä.

10 VUOKRAKOHTEN HOITO JA YLLÄPITO SEKÄ KORJAAMINEN

10.1 Vastuu Vuokrafohteen hoidosta, ylläpidosta ja käyttökuluista

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan kokonaisvaltaisesti Vuokrafohteen hoidosta, kunnossapidosta, käyttökuluista ja ylläpidosta (esimerkiksi lämmitys, jäähditys, vesi ja jätevesi, kiinteistösähkö, tilojen puhtaanapito, jätehuolto). Vuokranantajan vastuulle kuuluvat myös Vuokrafohteen ulkoalueiden hoito-, kunnossapito-, käyttö- ja ylläpitokulut.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan Vuokrafohteen ja sen teknisten ja muiden järjestelmien, koneiden, laitteiden ja kalusteiden ym. määräaikaistestauksista ja tarkastuksista. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan perustoiminnan ulkopuolista toimintaa varten hankkimiansa koneiden, laitteiden ja kalusteiden hoidosta, huollosta ja ylläpidosta sekä uusimisesta ja niiden mahdollisesti vaatimista luvista.

Vuokralainen vastaa Vuokrafohteen palo- ym. turvallisuuden ylläpidosta viranomaisten ja kiinteistövakuutuksen vakuutusyhtiön edellyttämällä tavalla siltä osin, kun se liittyy Vuokrafohteen käyttöön (esim. kalusteiden sijoittelu). Vuokranantaja vastaa näistä siltä osin, kun ne liittyvät Vuokrafohteen rakenteisiin (esim. palo-ovet).

Vuokranantajalla on oikeus suorittaa Vuokrafohteessa tarkastuksia siinä laajuudessa kuin on tarpeen Vuokrafohteen kunnon ja hoidon valvomista varten Vuokranantajan vähintään viisi päivää ennen tarkastusta ilmoittamana ajankohdana.

10.2 Peruskorjaukset

Vuokranantaja vastaa Vuokrafohteen peruskorjauksista (perustoiminnan ja perustoiminnan ulkopuolisen toiminnan osalta). Peruskorjauksia tehdään Vuokrafohteessa PTS-suunnitelman mukaisesti.

Vuokranantaja ei kuitenkaan vastaa peruskorjauksen kustannuksista, mikäli korjaustarve johtuu Vuokralaisen laiminlyönnistä tai toiminnasta taikka muuten Vuokralaisen syyksi luettavasta menettelystä, jolloin peruskorjauksista näiltä osin vastaa Vuokralainen.

Mikäli Vuokralainen havaitsee tai saa tiedon peruskorjaustarpeista, tulee Vuokralaisen ilmoittaa niistä viipymättä Vuokranantajalle.

10.3 Vuokralaiselle kuuluvat korjauskustannukset

Vuokralainen on vastuussa korjauskustannuksista, kun korjaukset johtuvat Vuokralaisen toiminnasta. Selvyyden vuoksi todetaan kuitenkin, että Vuokranantaja on velvollinen suorittamaan mainitut korjaustyöt Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella.

Mikäli viranomaisen määräys peruskorjauksen tai muutostyön tekovelvollisuudesta perustuu yksinomaan Vuokralaisen Vuokrakohteessa harjoittamaa perustoiminnan ulkopuolista toimintaa koskeviin säädöksiin, Vuokralainen on kustannuksellaan vastuussa tällaisten määräysten edellyttämien korjausten tai muutosten tekemisestä tai teettämisestä. Vuokralaisen tulee ilmoittaa asiasta kirjallisesti Vuokranantajalle heti sen jälkeen, kun Vuokralainen on saanut viranomaiselta tiedon tai kehotuksen korjausten tai muutostöiden tekemiseen. Selvyyden vuoksi todetaan kuitenkin, että Vuokranantaja on velvollinen suorittamaan mainitut peruskorjaustyöt tai muutokset Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella.

10.4 Vuosikatselmukset

Yksi liitteessä 5 esitetyllä tavalla valittu Asuntotonttien edustaja ja Vuokranantaja tekevät vuosittain Vuokrakohteen hoidon ja ylläpidon tasoa koskevan katselmuksen, jonka kutsuu koolle Vuokranantaja. Vuokranantaja korjaa tarkastuksessa havaitut puutteet kustannuksellaan erikseen sovitun tai, ellei korjausajasta ole sovittu, kohtuullisen ajan kuluessa tarkastuksen suorittamisesta lukien. Katselmuksesta laaditaan pöytäkirja, jonka katselmuksen tehneet tahot allekirjoittavat.

10.5 Vuokrakohteen kunto vuokrasuhteen päättyessä

Selvyyden vuoksi todetaan, että kysymyksessä on Vuokrakohteen osalta asemakaavaan ja tonttien luovutusasiakirjojen ehtoihin perustuva pysyväksi tarkoitettu järjestely. Tämän vuoksi Vuokralaisella on oikeus ensisijaisesti saada Vuokrakohte uudelleen vuokralle vastaavin tai tuolloin käytössä olevin tavanomaisin ja kohtuullisin ehdoin, eivätkä Vuokranantaja ja Vuokralainen voi luopua keskenään tästä järjestelystä ilman Helsingin kaupungin suostumusta.

Ellei Vuokrakohtetta kuitenkaan jostain syystä vuokrata uudelleen, niin tällöin noudatetaan asiassa vuokrasuhteen päättyessä seuraavia ehtoja ja periaatteita:

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan siitä, että Vuokrakohte on vuokrasopimuksen päättyessä samassa kunnossa kuin se oli vuokrakauden alkaessa luokun ottamatta tavanomaista kulumista, Vuokranantajan hyväksymiä Vuokralaisen teettämiä muutoksia ja Vuokranantajan vastuulla olevia korjauksia.

Vuokrakohteessa pidetään yhteinen katselmus poismuuton yhteydessä, jossa todetaan Vuokrakohteen kunto. Katselmus on pidettävä kolmen päivän kuluessa siitä, kun Vuokralainen on luovuttanut Vuokrakohteen hallinnan takaisin Vuokranantajalle. Katselmuksesta laaditaan pöytäkirja, jonka molemmat Osapuolet allekirjoittavat.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan vuokrasuhteen päättymishetkeen mennessä poistamaan Vuokrakohteeseen hankkimansa ja asentamansa kalusteet, koneet ja laitteet, teipit, kyltit yms. sekä korjaamaan niiden poistamisesta johtuvat jäljet.

Vuokranantaja on oikeutettu Vuokralaisen kustannuksella suorittamaan Vuokrakohteen puhdistus- ja korjaustyöt, mikäli Vuokralainen laiminlyö edellä tässä kohdassa sovitut työsuoritukset. Niin ikään Vuokranantajalla on oikeus Vuokralaisen kustannuksella poistaa Vuokrakohteesta Vuokralaisen koneet ja kalusteet ja menetellä niiden kanssa parhaaksi katsomallaan tavalla, mikäli Vuokralainen laiminlyö niiden poistamisvelvollisuutensa.

11 MUUTOSTYÖT

11.1 Vuokralaisen tekemät muutostyöt

Vuokralaisella ei ole oikeutta tehdä Vuokrakohteessa muutostöitä, ellei niistä ole sovittu kirjallisesti etukäteen Vuokranantajan kanssa.

Vuokralainen on velvollinen hankkimaan muutostöidensä edellyttämät viranomaisluvut yms. kustannuksellaan.

Vuokrasuhteen päättyessä kaikki Vuokralaisen suorittamat muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan Vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta, ellei toisin sovita.

11.2 Vuokranantajan oikeus korjaus- ja muutostöihin

Vuokranantaja on oikeutettu teettämään Vuokrakohteessa vastuulleen kuuluvia korjaus- ja muutostöitä ilmoitettuaan siitä hyvissä ajoin etukäteen Vuokralaiselle. Korjaus- ja muutostyöt tulee pyrkiä suorittamaan siten, että Vuokralaisen toiminnalle aiheutetaan mahdollisimman vähän haittaa.

12 VAKUUTUKSET

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan Vuokrakohteessa olevan oman tai hallussaan olevan kolmannen henkilön omistaman omaisuuden vakuuttamisesta vahinkojen varalta sekä muiden perustoiminnan ulkopuolisen toimintansa kannalta tarpeellisten vakuutusten ottamisesta.

Vuokranantaja huolehtii siitä, että Vuokrakohteella on kiinteistön täysarvovakuutus, joka on voimassa koko vuokra-ajan.

13 AVAIMET

Vuokralaiselle luovutetaan Vuokrakohteen avaimet/kulkuoikeudet kuittausta vastaan kohdassa 7 määritellyn vuokra-ajan alkaessa.

Vuokranantaja järjestää Vuokrakohteeseen kulunvalvonnan ja vastaa kustannuksista, jotka aiheutuvat Vuokralaisen kanssa sovitun kulunvalvontajärjestelmän rakentamisesta ja asentamisesta. Vuokranantaja vastaa kulunvalvonnan huolellisesta ja ajantasaisesta ylläpitämisestä. Kulunvalvonnan mahdollinen käyttömaksu sisältyy vuokraan.

Vuokralainen vastaa vahingoista ja kustannuksista mukaan lukien lukkojen uudelleensarjoitus, mikäli avaimia/kulkuoikeuksia katoaa tai joutuu vääriin käsiin. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan katoamisista ja varkauksista heti Vuokranantajalle.

14 JÄTEHUOLTO JA YMPÄRISTÖVASTUU

Vuokralaisen tulee toimittaa roskat ja jätteet niille erityisesti osoitettuun paikkaan jätehuoltomääräysten mukaan.

Vuokranantaja vastaa siitä, että Vuokrakohteessa harjoitettavat perustoiminnot ovat sovellettavien ympäristö-, jäte- ja kemikaalilakien sekä viranomaismääräysten mukaista ja että Vuokranantajalla on kaikki perustoimintoja varten tarvittavat viranomaisluvut.

Vuokralainen vastaa siitä, että Vuokrakohteessa harjoitettava perustoiminnan ulkopuolinen toiminta on sovellettavien ympäristö-, jäte- ja kemikaalilakien sekä

viranomaismääräysten mukaista ja että Vuokralaisella on kaikki perustoiminnan ulkopuolista toimintaa varten tarvittavat viranomaisluvut

15 KYLTIT- JA TEIPPAUKSET YMS.

Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan kirjallista etukäteislupaa kiinnittää Vuokrakohteeseen kylttejä tai muita vastaavia rakenteita. Vuokranantajalla ei ole oikeutta evätä lupaa ilman perusteltua syytä.

16 TOIMINTAHÄIRIÖT

Vuokrakohteessa ilmenevät erilaiset häiriöt, kuten katkot ja rajoitukset, vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai muut näihin verrattavat tapaukset eivät oikeuta Vuokralaista vaatimaan korvausta tai vuokran alennusta Vuokranantajalta, ellei häiriö ole olennainen tai ellei se ole johtunut Vuokranantajan tuottamuksesta tai laiminlyönnistä.

Vuokranantaja ei vastaa vuodosta, viemäritukoksesta, viemärin tulvimisesta eikä muusta sellaisesta syystä Vuokralaisen perustoiminnan ulkopuoliselle toiminnalle, omaisuudelle tai vuokratuissa tiloissa olevalle kolmannen osapuolen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, ellei vahinko ole aiheutunut Vuokranantajan tuottamuksesta tai ellei vahinko kuulu Vuokranantajan ottaman kiinteistövakuutuksen piiriin.

Vuokralaisella on velvollisuus ilmoittaa viasta tai häiriöstä mahdollisimman pian Vuokranantajalle ja/tai tämän osoittamille tahoille.

17 VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO JA ALIVUOKRAUS

Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan kirjallista etukäteislupaa siirtää vuokraoikeuttaan, alivuokrata tai luovuttaa Vuokrakohtetta tai sen hallintaa osaksikaan kolmannelle. Vuokranantajalla ei ole ilman perusteltua syytä oikeutta kieltäytyä antamasta lupaa edellä mainittuihin toimenpiteisiin.

Mikäli kuitenkin asuntotontin vuokraoikeus tai omistusoikeus rakennuksineen myöhemmin luovutetaan toiselle, vuokralainen tai omistaja on tällöin velvollinen samalla siirtämään tämän vuokrasopimuksen uudelle vuokralaiselle tai omistajalle.

18 MUUTTOPÄIVÄ

Vuokralaisen muuttopäivä on vuokrasuhteen päättymispäivä. Tilat on luovutettava muuttopäivänä takaisin Vuokranantajan hallintaan siinä kunnossa kuin tässä sopimuksessa on sovittu.

19 LOJALITEETTIVELVOITE

Osapuolet sitoutuvat osaltaan myötävaikuttamaan asemakaavan, asuntotonttien luovutusasiakirjojen ja tämän Vuokrasopimuksen mukaisten Vuokrakohtetta koskevien tavoitteiden saavuttamiseen.

Tämän vuoksi Osapuolet sitoutuvat toimimaan toisiaan kohtaan lojaalisti. Osapuolet sitoutuvat ottamaan toiminnassaan yhtiökokouksissa, hallituksessa sekä muissa yhteyksissä huomioon toisen Osapuolen toiminnan, intressit ja tavoitteet sekä toimimaan tavalla, jota edellä mainittujen tavoitteiden saavuttaminen edellyttää.

20 NOUDATETTAVA LAKI

Ellei tässä sopimuksessa ole muuta sovittu, noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa lakia liikehuoneiston vuokrauksesta.

21 ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Osapuolet pyrkivät ratkaisemaan tästä vuokrasuhteesta aiheutuvat erimielisyydet ensisijaisesti neuvotteluteitse.

Sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet käsitellään ensimmäisessä oikeusas- teessa Vuokrakohteen sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

22 VASTUUNRAJOITUS

Vuokranantaja ja Vuokralainen eivät vastaa toiselle Osapuolelle tai toisen Osa- puolen hankkimille palvelutuottajille aiheutuneista välillisistä vahingoista, ellei Vuokranantaja tai Vuokralainen ole vahingonaiheuttajana aiheuttanut vahinkoa tahallisesti tai törkeästi tuottamuksesta.

23 SOPIMUSMUUTOKSET

Sopimusehtojen muuttaminen on mahdollista vain Vuokranantajan ja Asunto- tonttien yhteisellä päätöksellä, ellei muutos perustu allekirjoituksen jälkeen ta- pahtuneisiin pakottaviin lainsäädännön, verotuksen tai viranomaispäätöksen muutoksiin tai muihin Vuokranantajan ja Asuntotonttien vaikutusmahdollisuuk- sien ulkopuolella oleviin pakottaviin perusteisiin.

24 SOPIMUKSEN VOIMAANTULOEHDOT

Tämän Vuokrasopimuksen voimaantulon ehtona on, että seuraavat ehdot ovat täyttyneet:

- a) Vuokrakohteen rakentamisen mahdollistava asemakaavan muutos on hyväksytty ja tullut lainvoimaiseksi;
- b) Vuokrakohteen rakentamiseen tarvittava rakennuslupa on myönnetty ja tullut lainvoimaiseksi;
- c) Vuokrakohte on valmistunut ja tullut hyväksytyksi käyttöön otettavaksi;
- d) Vuokralaisen omistama rakennus on valmistunut ja tullut hyväksytyksi käyttöön otettavaksi.

25 SOPIMUSKAPPALEET

Tätä sopimusta on tehty kaksi samanlaista kappaletta, yksi kummallekin Osapuolelle.

26 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä __. päivänä _____ kuuta 20__

Vuokranantaja

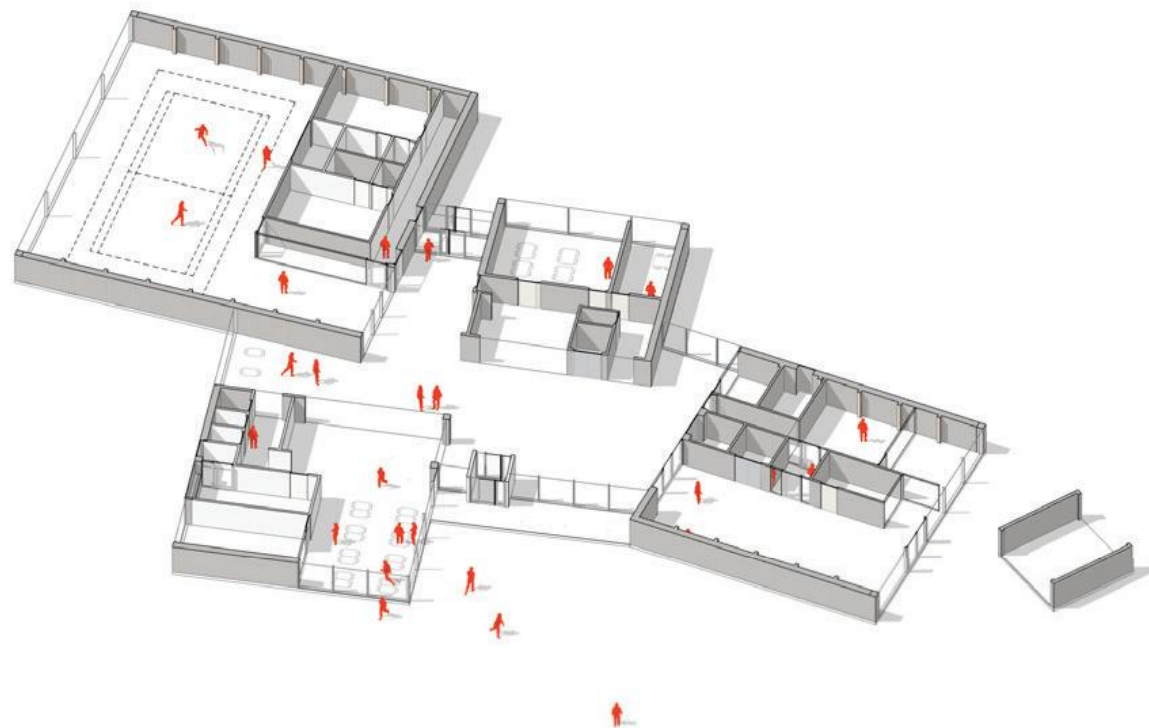
[KIINTEISTÖYHTIÖN TOIMINIMI]

[nimenselvennys]

Vuokralainen

[ASUNTOTONTIN VUOKRALAISEN TAI OMISTAJAN TOIMINIMI]

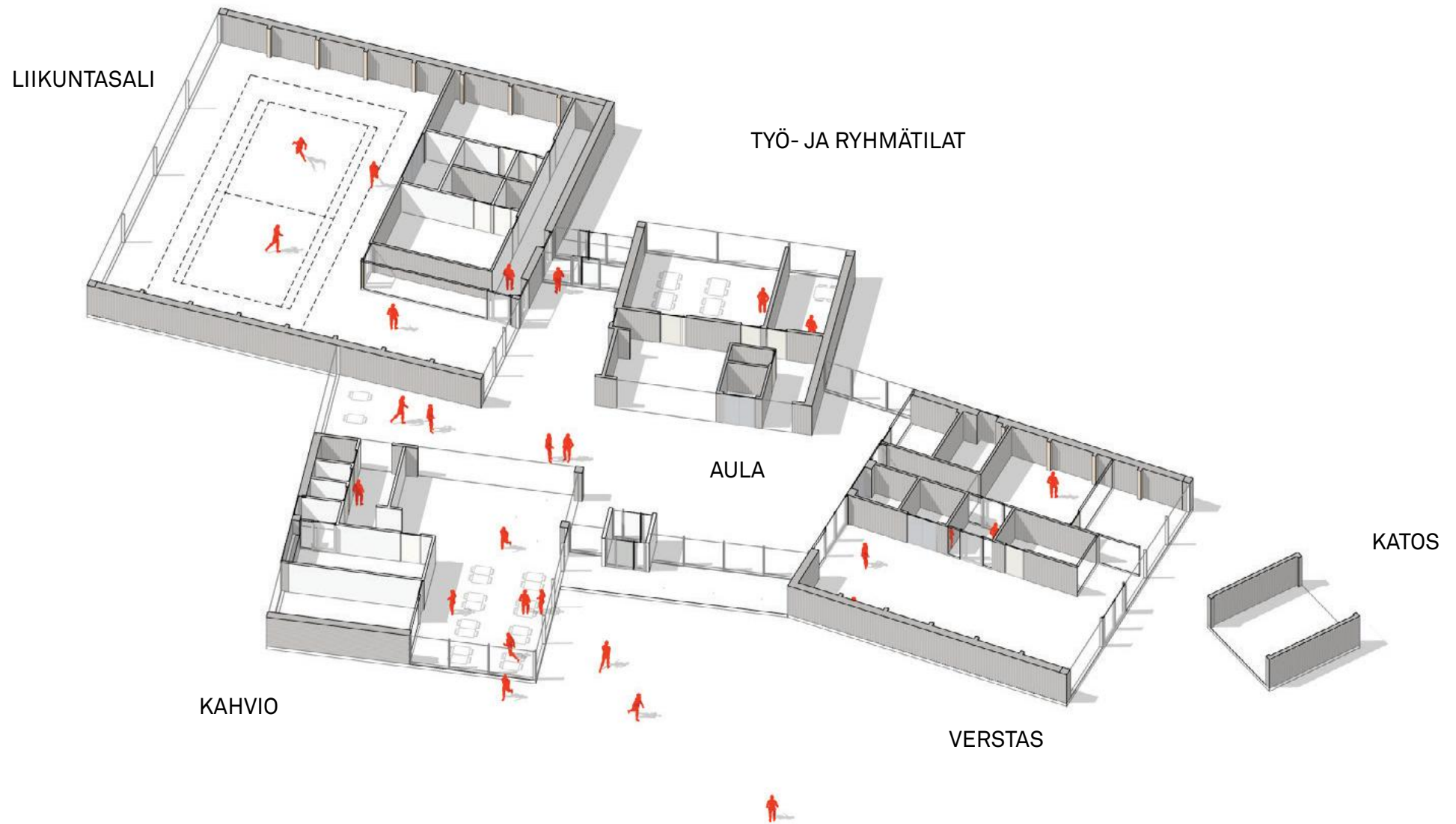
[nimenselvennys]

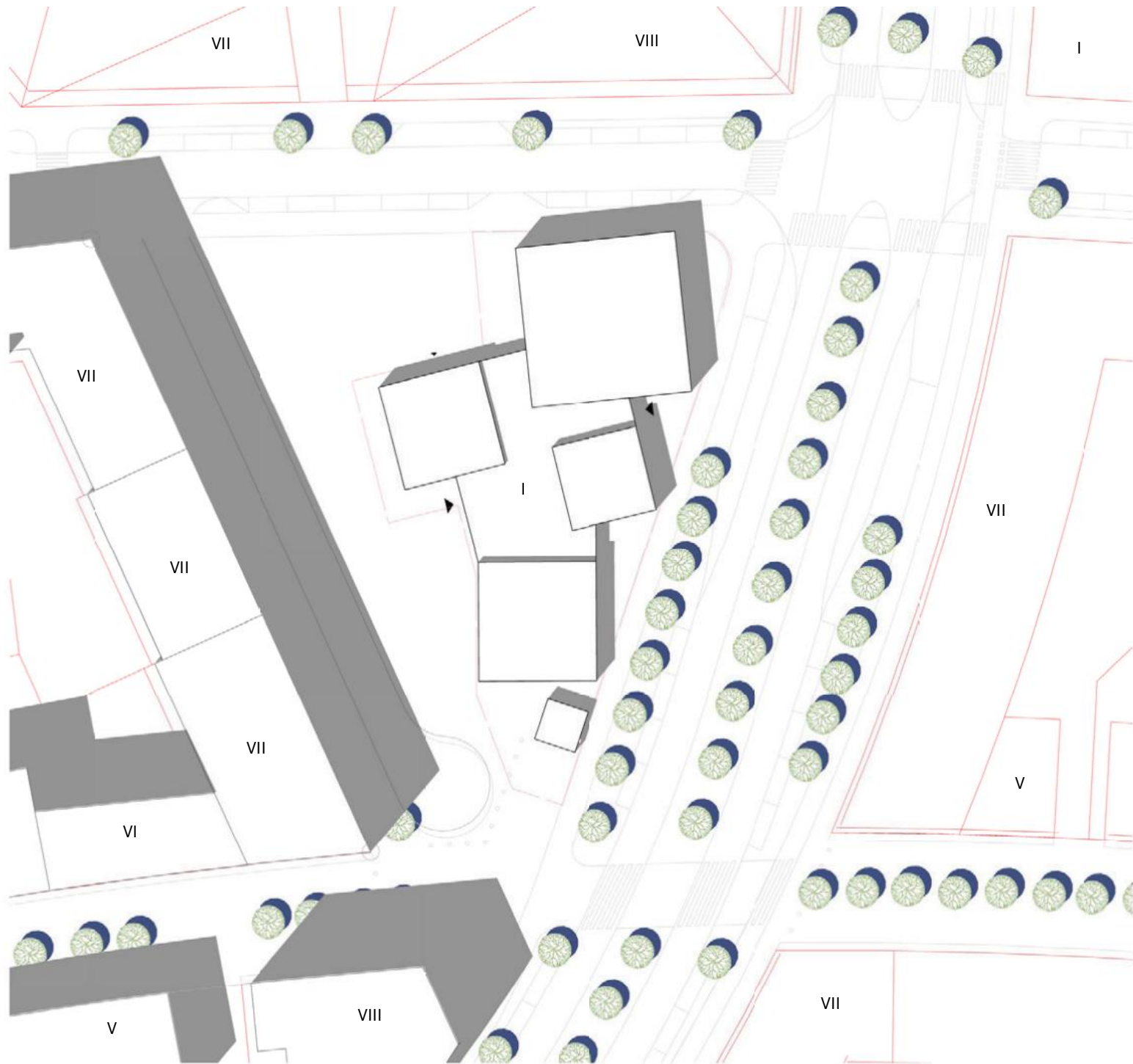


POSTIVARIKKO PASILAN POSTIPUISTO

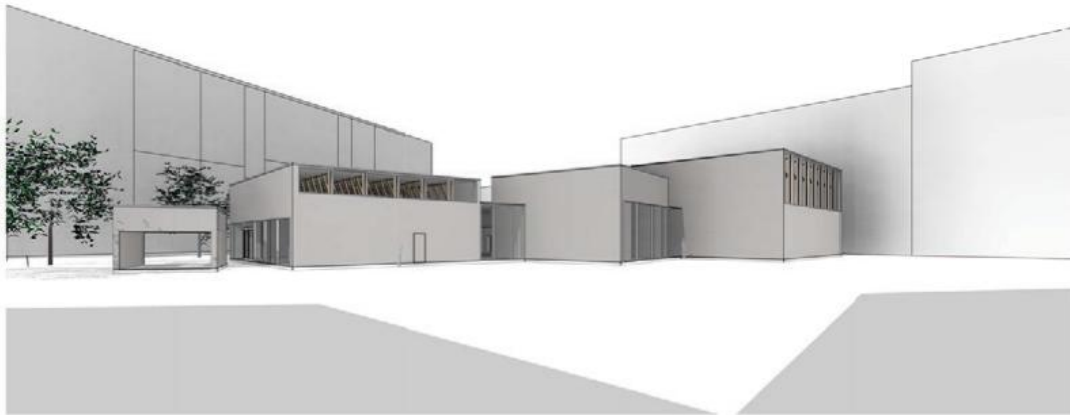
25.10.2017

serum

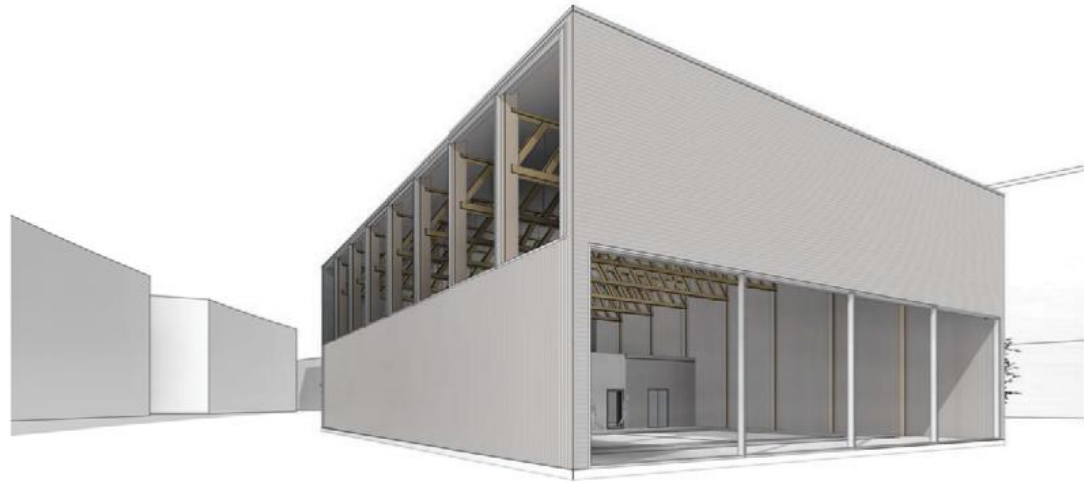








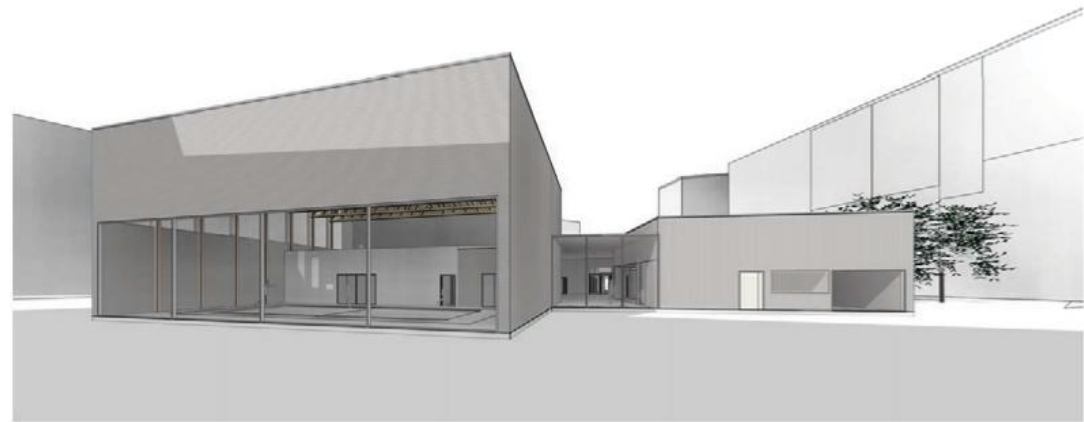
NÄKYMÄ IDÄSTÄ POSTILJONINKADULTA



LIIKUNTASALI POHJOISESTA

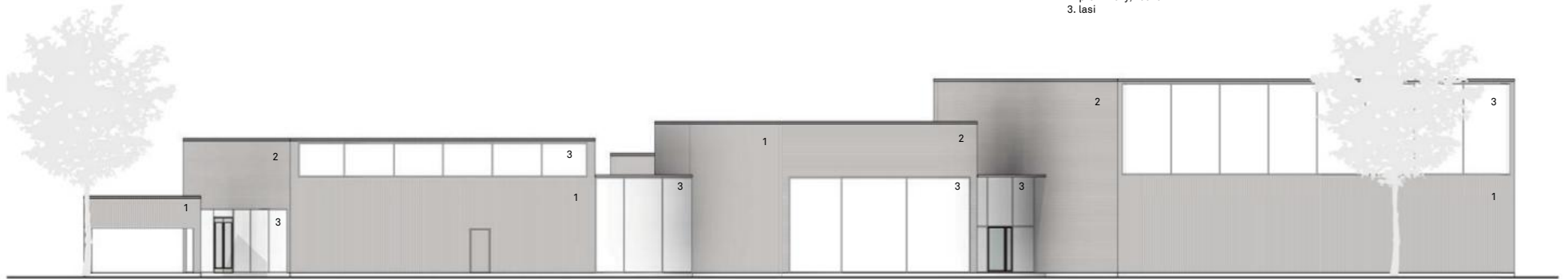


NÄKYMÄ LOUNAASTA AUKIOLTA



NÄKYMÄ POHJOISESTA RULLAKKOKADULTA

julkisivumateriaalit:
1. profiililevy, pysty
2. profiililevy, vaaka
3. lasi



JULKISIVU ITÄÄN 1:200

julkisivumateriaalit:
1. profiililevy, pysty
2. profiililevy, vaaka
3. lasi
4. betoni, paikallavalettu



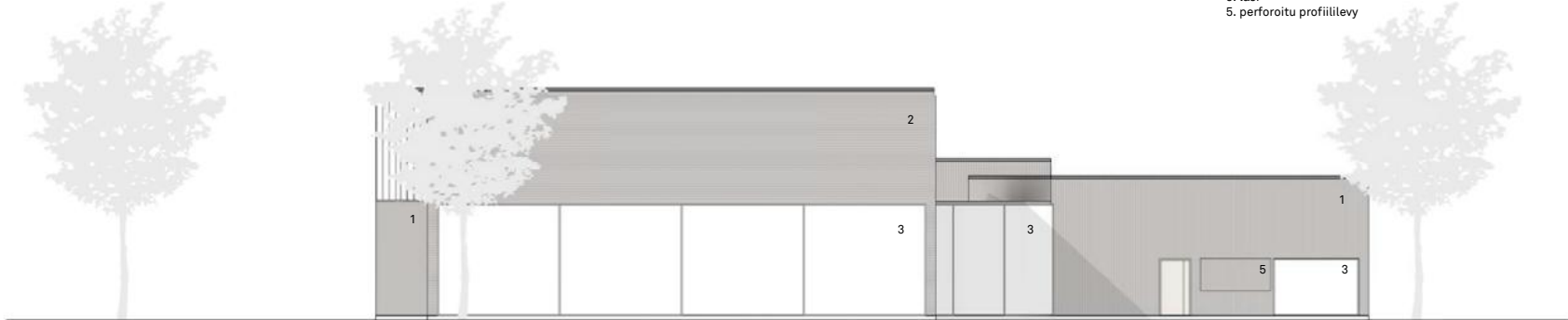
JULKISIVU LÄNTEEN 1:200

julkisivumateriaalit:
1. profiililevy, pysty
2. profiililevy, vaaka
3. lasi



JULKISIVU ETELÄÄN 1:200

julkisivumateriaalit:
1. profiililevy, pysty
2. profiililevy, vaaka
3. lasi
5. perforoitu profiililevy



JULKISIVU POHJOISEEN 1:200

Nimi	Pinta-ala
AULA	263.5 m ²
TK	7.5 m ²
TK	4.5 m ²
KAHVIO	127.0 m ²
KEITTIÖ	22.5 m ²
WC	3.0 m ²
WC	2.0 m ²
WC	2.0 m ²
LIIKUNTASALI	276.0 m ²
KÄYTÄVÄ	29.0 m ²
PUKuhuONE	26.5 m ²
PUKuhuONE	26.5 m ²
VARASTO	7.0 m ²
SUIHKU	5.0 m ²
SUIHKU	5.0 m ²
WC PH	2.5 m ²
WC PH	2.5 m ²
MONITILA	106.5 m ²
TYÖPAJATILA	206.5 m ²
Hyötyala yhteensä	1124.0 m ²



Bruttoala: 1217.5 brm²

Käytetty rakennusoikeus: 1257.0 k-m²

RAKENNUSTAPASELOSTUS - POSTIVARIKKO

YLEISTÄ

Tontti, yhtiö ja asemakaava

Helsingin kaupunki vuokraa perustettavalle kiinteistöosakeyhtiölle pitkäaikaisesti Pohjois-Pasilan Postipuiston alueelta yhteispihatontin (AH) 17118/1. Mainittu yhtiö toteuttaa tontille yhteiskäyttörakennuksen, jäljempänä myös Postivarikon. Postivarikko on monipuolinen palvelurakennus Pasilan pohjoisosaan rakentuvan Postipuiston keskeisellä aukiolla, Rullakkotorilla. Postivarikko sijaitsee julkisesta Rullakkotorista erotetulla tontilla.

Rakennukseen toteutetaan vuokrasopimuksessa mainittujen kortteleiden asuntotonttien yhteistiloja. Yhteiskäyttörakennuksen rakennusosoikeus on 1 185 k-m². Rakennus on ensisijaisesti tarkoitettu mainittujen asuntotonttien vuokralaisten ja omistajien (asukkaiden) käyttöön, mutta osa rakennuksen palveluista on myös muiden käytettävissä. Postivarikko kutsuu alueen asukkaita yhdessä tekemiseen, oppimiseen ja liikkumiseen.

Postipuiston asuinrakennusosoikeus on 237 400 k-m². Näiden asuntotonttien vuokralaiset ja omistajat tulevat Postivarikon vuokralaisiksi (Helsingin kaupunkia lukuun ottamatta).

Rakennus ja piha-alue

Rakennus on yksikerroksinen yhteiskäyttörakennus. Toiminnot jakautuvat neljään yksikköön ja niitä yhdistävään aulaan. Kukin yksikkö on luonteeltaan hallimainen tila, jota voidaan joustavasti muokata ja täyttää tarpeita vastaavaksi. Yksiköt ovat liikuntatilat, kahvilatilat, työskentelytilat ja verstaatti.

Piha-alue

Piha-alue toteutetaan erillisen pihasuunnitelman mukaisesti. Pihasuunnitelma toteutetaan yhdessä maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden kanssa. AH-tontin piha tulee liittymään saumattomasti Rullakkotorin rakenteisiin.

Autopaikat ja väestönsuojatilat

Postivarikolla ei ole autopaikkoja eikä väestönsuojaa.

Jätehuolto

Rakennuksen jätteenkeräys hoidetaan pihalle sijoitettavilla syväkeräysastioilla (esim. Molok). Molokit ovat lukittuja vain kiinteistöosakeyhtiön (käytännössä vuokralaisten) käyttöön.

RAKENTEET

Runkorakenteet

Rakennuksen kantavat rakenteet toteutetaan alustavasti pilari-palkkipuurunkoisena. Kantavien rakenteiden suunnittelussa huomioidaan pohjaratkaisun muuntojoustomahdollisuudet. Alapohja on pääosin maanvarainen teräsbetoni-laatta. Yläpohja on bitumikermieristetty tasakatto. Runkoratkaisua voidaan vielä tutkia ja muuttaa, kun kohteen tarkempi suunnittelu käynnistetään.

Suunnittelussa huomioidaan seuraavat vaatimukset:

- Perustukset ja rungon kantavat rakenteet mitoitetaan 100 vuoden suunnittelukäyttöiän mukaisesti.
- Täydentävät runkorakenteet ja julkisivurakenteet suunnitellaan 50 vuoden suunnittelukäyttöiän mukaan.
- Runko mitoitetaan kyseisen rakennusmateriaalin eurokoodin mukaisesti. Tasojen hyötykuormana käytetään 4kN/m².
- Tuulikuorma määritetään maastoluokan II mukaan.

Julkisivut

Julkisivut ovat pääosin teollista henkeä korostava peltiverhous kaavamääräysten mukaisesti.

Terassit ja maantasopihat

Sisäänkäynnin yhteydessä on terassi kahvilan terassipaikkoja varten. Maantasoterassi tehdään puutasoilla.

Sisäänkäynnit varustetaan katoksella.

Ikkunat ja ovet

Rakennuksen ikkunat ovat pääosin kiinteitä metallirakenteisia ikkunoita.

Rakennuksen ulko-ovet ovat metallirakenteisia lasiovia, jotka varustetaan sähköisellä kulunvalvontajärjestelmällä.

SISÄTILAT

Väliseinät

Yksikköjä rajaavat väliseinät ovat puurunkoisia seiniä. Yksiköiden sisäiset väliseinät ovat puu- tai metallirakenteisia kipsilevyseiniä tai siirtoseiniä. Kaikkia väliseiniä ei uloteta kattoon asti. Kylpyhuoneiden ja wc-tilojen seinät ovat kivirakenteisia väliseinäelementtejä tai levyseiniä. Rakenteiden tarkempi palotekninen suunnittelu voi muuttaa edellä mainittuja ratkaisuja.

Väliovet

Kevyet väliovet ovat valkoisia tehdasmaalattuja laakaovia pohjapiirustusten mukaisesti. Palo-osastoinnin rajoille asennetaan palo-ovet umpi-/lasiovet. Ovien lukitus- ja kulunvalvontavaatimukset tarkennetaan toteutus-suunnittelun aikana.

Lattiat

Rakennuksen lattiat ovat pääasiassa hiottuja ja pintakäsiteltyjä betonilattioita (esim. DynyBasic). Lattiaan tehdään tarvittavat liikuntasaumot. Liikuntasalin lattiapinta on parkettia (esim. Robbins Bio-channel star) ja kuntosalissa on kuntosalimatto (esim. Pulastic GT 100). Liikuntasalin parkettiin tulee tuulettuva puujalkalista ja kuntosaliin muovijalkalista. Suihku ja wc-tilojen lattiassa on keraamiset laatat. Varastojen lattiapintana on muovimatto/betonilattia. Pukuhuoneiden ja kahvilan keittiön lattiat tehdään akryylibetonista, joka nostetaan seinälle listoiksi (100mm).

Seinät

Rakennuksen seinät ovat pääosin tasoitettuja ja maalattuja pintoja. Tasoitusta ja maalausta ei uloteta kiintokalusteiden taakse. Työskentelytilan keittiön työpöydän ja kaapiston väli laatoitetaan. Suihkutilojen seinät laatoitetaan.

Katot

Pääosin tiloihin ei tehdä alakattoja, vaan tilat ovat avoimia yläpohjaan asti. Alakatot toteutetaan myöhemmin tehtävän suunnitelman mukaan.

Hygieniatilojen (kuten wc, suihku, pukuhuone) alakatot paneloidaan (esim. haapaneli).

Alakattoon asennetaan tarvittaessa akustoivia alakattolevyjä.

Kiintokalusteet

Kiintokalusteet toteutetaan luonnossuunnitelmien mukaisessa laajuudessa. Keittiökaluksien ovet ovat valkoiseksi maalattua MDF-levyä tai vastaavaan hintaryhmään kuuluvia laminaatti-ovia (HR3). Kalusteovat varustetaan vetimin. Kalusterungot ovat väriltään valkoisia. Keittiön työpöydät ovat valkoista laminaattia ja allas on päältä asennettava, ruostumatonta terästä.

Varastot varustetaan hyllyillä (esim. Sovella). Aulaan/kahvilaan tulee naulakkokaluste.

Liikuntasali

- Palloverkot ikkunoihin
- Renkaat (6kpl/5m)
- Köydet (5kpl/5m)
- Puolapuut 2-os. 2kpl, Puolapuut 4-os. 2kpl
- Koripallokorit,
- Sulkapallo- ja lentopallokentän verkot

Pukuhuoneet

- Penkit, pöytä ja naulakot

Koneet ja laitteet

Työskentelytilan keittiöissä on kalusteuuni, keittotaso, liesituuletin, astianpesukone, jää-pakastinkaappi sekä mikroaaltouuni. Kodinkoneet ovat valkoisia.

TALOTEKNIikka

Lämmitys

Rakennus liitetään Helenin kaukolämpöverkkoon. Rakennuksessa on vesikiertoinen radiaattorilämmitys. Liikuntasalin suurten, lattiaan saakka ulottuvien ikkunoiden vuoksi tilan ikkunasivulle ei asenneta radiaattoreita, vaan tilan lämmitystä tehostetaan viileinä vuodelle multi-split-järjestelmällä. Liikuntasaliin suihkutilat varustetaan sähkötoimisella mukavuuslattialämmityksellä.

Viilennys

Rakennuksen liikuntasalia voidaan viilentää multi-split-järjestelmällä. Järjestelmä koostuu 4-6:sta kasettipat-teri-mallisesta sisäyksiköstä sekä ulkoyksiköstä. Muita tiloja ei varusteta viilennyksellä/jäähdytyksellä.

Ilmanvaihto

Rakennus varustetaan koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla. Rakennuksen ilmanvaihtokoneet sijaitsevat liikuntasaliin, pukuhuoneiden päällä toisessa kerroksessa. Toinen koneista varustetaan nestekiertoisella lämmöntalteenotolla ja toinen pyörivällä lämmöntalteenotolla. Ilmamäärät ovat RKM D2:n mukaisia.

Vesi ja viemäri

Rakennus liitetään HSY:n vesi- ja viemäriverkostoihin.

Tilojen vesikalusteet ovat esim. mallia Oras Safira ja Wc-istuimet esim. mallia IDO Seven.

Sprinkleri

Rakennus pyritään suunnittelemaan niin, että rakennusta ei tarvitse sprinklata.

Sähkö

Rakennus liitetään sähkönjakeluverkkoon.

Sähkön keskuslaitteille varataan riittävä tila.

Ulkotiloihin järjestetään asianmukainen tekniikka piha- ja torialueen tapahtumien järjestämistä varten.

TV

Yhtiö liitetään kaapelitelevisioverkkoon.

Puhelin ja tietoliikenne

Tiloissa on puhelin- ja datayhteyksiä varten tietoliikennekaapelointi.

IRTOKALUSTEET

Irtokalustus suunnitellaan tarkemmin myöhemmin; alla olevan listauksen tarkoituksena on osoittaa suurin piirteinen laatutaso.

Aula

- Infotaulu 1kpl
- Kirjahylly, avoin valkoinen melamiini esim. Martela Combi 1kpl
- PodSeat-nojatuoli (Martela 2981RCPR) 4kpl
- Ympyräkaluste 1kpl
(esim. Martela Nooa 2-istuttava sohva, kaareva 90, runko verhoiltu Hallingdal HG116)
- Biljardipöytä 1kpl
- Pingispöytä 1kpl
- Läppärilounge: PodSeat-nojatuoli (Martela 2981RCPR) 4kpl
- Läppärilounge: PodSofa-sohva (Martela 2982SCPL) 2kpl
- Leikkialue: Leikkitorni (esim. Kompan PCM10014 muoviliuku) 1kpl

Kuntosali

- Bumper Plate levypainosarja 150kg 2kpl
- Gymstick FTR 40 Soutulaite 1kpl
- Kahvakuulat (4, 6, 8, 10, 12, 16 ja 20kg) 1kpl/kokoluokka
- Kromipintainen Olympia-painonnostotanko laakeroiduilla levypaino-osilla 3kpl
- Kuntosalipeili 6mm peilillä 1kpl
- Käsipainoteline (esim. Gorilla Sports) 1kpl
- Leveä penkkipunnerruspenkki esim. Gorilla Sport heavy Duty 1kpl
- Puolapuut (sim. Suomen voimistelutuote) 2kpl
- Spinningpyörä (esim. Tour De France Pro spinningpyörä) 1kpl

Liikuntasali

- Jumppamatot esim. Flying Finn 200x300x45 cm 3 kpl
- Palloja (500€ Alv 0%) 1 erä

Kahvila

- Kahvilan irtokalusteet kuuluvat yrittäjän hankintaan.

Verstas

- Höyläpenkki 2kpl
- Perustyökalut 1 setti
- Ompelukone 1kpl

Monitoimitila /Co-Working-tila

- Frankie penkkiratkaisu (työpöytä) 8kpl (Martela 823A73280120B), kansi 280x120 cm, valkoinen laminaatti, A-jalka, 73cm, jalusta valkoinen
- Akustinen Face 16kpl (Martela 704S10) seinäke penkkiratkaisulle, 100x40, verhoilu Soul S66103 vaaleansininen
- James-työtuoli 26kpl (Martela 1198S), istuin Fame FM60999 musta
- Ulkoiset näytöt 2 kpl; esim. Philips LCD-näyttö 23"

HUOMAUTUS

Kohteen rakenteita ja materiaaleja voidaan vaihtaa toisiin samanarvoisiin.

Vuokrakohteen palvelukuvaus (5 vuotta)

MÄÄRITELMÄT

Vuokralaisyhtiö: Postipuiston alueen asuntontin vuokralainen tai omistaja (Helsingin kaupunkia lukuun ottamatta), joka on tehnyt vuokrasopimuksen yhteiskäyttörakennuksen omistavan kiinteistöosakeyhtiön kanssa.

Vuokralaisyhtiön asukas: Postipuiston alueen asuntoteilla sijaitsevien rakennusten asukas.

Palveluoperaattori: Yhteiskäyttörakennuksessa järjestettävästä toiminnasta vastaava toimija, joka on tehnyt palvelusopimuksen yhteiskäyttörakennuksen omistavan kiinteistöosakeyhtiön kanssa.

Maksujen ohjaaminen palveluoperaattorin budjettiin: Palveluoperaattorin budjettiin ohjatut varat käytetään yhteiskäyttörakennuksessa järjestettävään toimintaan ja yhteiskäyttörakennuksen varusteiden hankintaan.

AULA

Aulatilat ovat vapaasti kaikkien käytössä yhteiskäyttörakennuksen aukioloaikoina, jolloin tiloissa valvontaa suorittaa joko palveluoperaattori tai kahvilayrittäjä. Aukioloaikojen ulkopuolella vain vuokralaisyhtiöiden asukkailla on kulkulätkällä/koodilla/tunnuksilla käyttöoikeus tiloihin.

Aulassa ei ole varattavia tiloja.

Aulassa kaikkien käytössä on lasten leikinurkka, pingis-/biljardipöytä ja pelinurkka (lautapelit ja Playstation)

VERSTAS

Verstastilat ovat kaikkien vuokralaisyhtiöiden asukkaiden vapaassa käytössä ilmaiseksi. Tilaan kulku ja valvonta tapahtuvat kulkulätkän/koodin/tunnuksien avulla. Tilan voi varata omia nikkarointeja varten. Tilassa voi myös huoltaa ja korjata omia urheiluvälineitä itsenäisesti (esim. suksien voitelu).

Palveluoperaattori järjestää tilassa maksullisia ohjattuja kursseja (min. 1krt/vko). Kurssien maksut menevät kurssin pitäjälle/vetäjälle. Kursseille ensisijaiset paikat on varattu vuokralaisyhtiöiden asukkailla, mutta kurseille voi osallistua myös ulkopuolisia. Ulkopuolisille kurssimaksut ovat suurempia kuin vuokralaisyhtiöiden asukkailla. Ulkopuolisten kurssimaksujen lisäkorvaus ohjataan palveluoperaattorin budjettiin.

LIIKUNTASALI

Liikuntasali on varattava ja maksullinen tila. Tilan kokonaisvuokra vuokralaisyhtiöiden asukkailla on esim. 5-10 €/h. Vuorojen maksullisuudella halutaan varmistaa, että varatut vuorot tulevat myös käytettyä.

Palveluoperaattori jakaa vakiovuorot puolivuositain. Vuokralaisyhtiöiden asukkailla on ensisijainen oikeus varata vakiovuorot. Jos samaa vakiovuoroa on hakenut useampi taho, palveluoperaattori arpoo vakiovuoron saajan. Tilavuokrat ohjataan palveluoperaattorin budjettiin.

Liikuntasaliin varataan vapaavuoroja vuokralaisyhtiöiden asukkailla esim. lentopallon, koripallon, salibandyn pelaamiseen (min. 1 h/päivä). Vapaat vuorot ovat ilmaisia ja avoimia vuokralaisyhtiöiden asukkailla eivätkä ne ole ulkopuolisten käytössä.

Palveluoperaattori järjestää ohjattua liikuntaa liikuntasalissa esim. lasten liikuntakerho, ryhmäliikuntaa (min. 2h/viikko). Ohjatut liikuntatunnit ovat maksullisia. Vuokralaisyhtiöiden asukkailla veloitus on esim. 2-3

€/krt/hlö, ensisijaisella varausoikeudella. Asukkaiden maksut ohjataan kurssien vetäjille. Ulkopuolisilta maksu on kalliimpi ja lisäkorvaus ohjataan palveluoperaattorin budjettiin.

Mikäli liikuntasaliin jää vapaita vuoroja, ulkopuoliset voivat varata tilaa omiin peleihin esim. 1-2 viikkoa ennen vuoroa. Ulkopuolisille tilavuokra on kalliimpi kuin vuokralaisyhtiöiden asukkaille ja lisäkorvaus ohjataan palveluoperaattorin budjettiin.

KUNTOSALI

Kuntosali on veloituksetta vuokralaisyhtiöiden asukkaiden käytössä. Tilaa ei voi varata. Tilaan kulku ja valvonta tapahtuvat kulkulätkän/ koodin/ tunnuksien avulla. Ulkopuolisilla ei ole oikeutta kuntosalin käyttöön.

TYÖSKENTELY (ETÄTYÖ, CO-WORKING)

Co-working tilaa vuokralaisyhtiöiden asukkaat voivat käyttää etätyöskentelyyn. Työpöydät ovat vuokralaisyhtiöiden asukkaiden varattavissa ja ilmaisia. Myös ulkopuoliset voivat varata samana päivänä työpisteitä maksua vastaan. Lisämaksu ohjataan palveluoperaattorin budjettiin. Työpisteiden käyttöä valvotaan kulkulätkän/koodin/tunnuksien avulla.

Vuokralaisyhtiöiden asukkaat voivat järjestää tilassa myös esim. kokouksia ja perhejuhlia. Näitä varten tila on varattava ja maksullinen. Vuokralaisyhtiöt voivat kuitenkin varata tilan maksutta esim. taloyhtiön yhtiökokouksia varten. Ulkopuoliset eivät voi varata neuvottelutilaa.

KAHVILA

Yhteiskäyttörakennuksen omistava kiinteistöosakeyhtiö (vuokranantaja) valitsee ja tekee sopimuksen kahvilayrittäjän kanssa. Kahvilayrittäjä on kaupallinen toimija. Kahvilan henkilökunnalla on yhteiskäyttörakennuksen sisätilojen valvontavelvollisuus kahvilan aukioloaikoina. Kahvilan vuokratuotot ohjataan palveluoperaattorin budjettiin.

Vapaa-ajantoiminnan perustaso

PERUSTOIMINNAT

- Perustoiminnoilla tarkoitetaan yhteiskäyttörakennuksen omistavan kiinteistöyhtiön (jäljempänä "Vuokranantaja") hankkiman palveluntuottajan yhteiskäyttörakennuksessa järjestämiä vapaa-ajan perustoimintoja, joita voivat olla erilaiset liikuntatilat ja niihin liittyvät palvelut, käsityötilat, työskentelytilat tai muut vastaavat asemakaavan mukaiseen toimintaan tarkoitettut tilat.
- Vuokranantajalla on velvollisuus ylläpitää yhteiskäyttörakennuksen perustoimintoja Vuokrasopimuksen mukaisesti koko vuokra-ajan.

PALVELUOPERAATTORI

- Palveluoperaattorilla tarkoitetaan yhtä tai useampaa palveluntuottajaa, jonka kanssa Vuokranantaja tekee sopimuksen perustoimintojen järjestämiseksi.

PALVELUOPERAATTORIN TEHTÄVÄT

- Toimii yhteystahona yhteiskäyttörakennuksen käyttäjien ja Vuokranantajan välillä
- Ylläpitää varaus- ja kulunvalvontajärjestelmää
 - maksujärjestelmä sisältyy varausjärjestelmään
- Järjestää ohjatut tunnit (esim. verstaas, liikunta)
- Järjestää tiloihin tarvittavan yleisen opastuksen ja ohjeistuksen aukioloaikoina
- Hoitaa tapahtumista tiedottamisen

PALVELUOPERAATTORIN KUSTANNUSRAKENNE

- Ajankäyttö on noin 10-20 h/viikko
- Huolehtii varustetason päivityksiä noin 10 000 - 20 000 eurolla / vuosi
- Kahvilan vuokratulot ja ulkopuolisten osallistujien kurssimaksut sekä liikuntasalin ja co-working –tilan käytöstä perittävät maksut/tilavuokrat ohjataan palveluoperaattorin yhteiskäyttörakennusta koskevaan budjettiin eli ko. tuloilla voidaan hankkia palveluita ja varusteita yhteiskäyttörakennukseen.

Asuntotonttien vuokralaisten tai omistajien hallitusjäsenten valinta ja päätösvalta yhteiskäyttörakennuksen omistavan kiinteistöosaakeyhtiön hallituksessa

MÄÄRITELMÄT

Kiinteistö Oy (KOy) – Postivarikon yhteiskäyttörakennuksen omistaja; Vuokranantaja

Vuokralainen – Asuntotontin vuokralainen tai omistaja, joka on tehnyt tämän vuokrasopimuksen

Asukaskokous – Elin, joka valitsee Vuokralaisten edustajan KOy:n hallitukseen ja vaikuttaa yhteiskäyttörakennuksen palveluiden tarjontaan ja laatuun

Palveluoperaattori – Yhteiskäyttörakennuksessa järjestettävästä toiminnasta vastaava yksi tai useampi yhteisö, joka on tehnyt palvelusopimuksen yhteiskäyttörakennuksen omistavan kiinteistöosaakeyhtiön kanssa Vuokralaisyhtiöiden asukkaille tarjottavien palveluiden toteuttamisesta.

YLEISTÄ

Vuokranantaja sitoutuu olemaan muuttamatta kiinteistöyhtiön yhtiöjärjestystä siten, että tämän liitteen 5 mukaiset periaatteet kumoutuisivat.

ASUKKAIDEN EDUSTUS KOY:SSÄ

Vuokralaisilla on edustus KOy:n hallituksessa. Edustajien määrä määräytyy KOy:n yhtiöjärjestyksen mukaan. KOy:n yhtiöjärjestyksen mukaan hallituksen jäsenistä enintään 49%, mutta kuitenkin vähintään 1 on Vuokralaisten edustajia.

ASUKASKOKOUKSEN EDUSTAJIEN VALINTA

Kukin asuntotontin Vuokralainen valitsee haluamallaan tavalla yhden edustajan Asukaskokoukseen. Osallistumisoikeus todennetaan hallituksen tai yhtiökokouksen pöytäkirjaotteella tai muulla todistettavalla tavalla, esim. valtakirjalla. Lisäksi Palveluoperaattori nimeää kokoukseen yhden edustajan. Mikäli Palveluoperaattoreita on enemmän kuin yksi, Palveluoperaattorit valitsevat yhden yhteisen edustajan.

ASUKASKOKOUKSEN KOOLLEKUTSUMINEN

Palveluoperaattori kutsuu Asukaskokouksen koolle vuosittain. Kutsu kokoukseen lähetetään Vuokralaisille vähintään 2 viikkoa ennen kokousta. Myös Vuokralaisilla on oikeus vaatia Asukaskokouksen koollekutsumista, mikäli esimerkiksi Palveluoperaattori laiminlyö koollekutsumisen tai jos asukkaiden edustukseen tulee tehdä muutoksia ennen seuraavaa Palveluoperaattorin kutsumaa Asukaskokousta.

ASUKASKOKOUKSEN TEHTÄVÄT

Asukaskokouksen tehtävänä on valita edustaja/edustajat KOy:n hallitukseen sekä ottaa kantaa Palveluoperaattorin toiminnan suuntaamiseen ja palveluiden laatuun.

Lisäksi Asukaskokous nimeää yhden KOy:n hallituksessa olevan Vuokralaisten edustajan toimimaan Vuokrasopimuksen § kohdissa mainittuna Vuokralaisten edustajana.

ASUKASKOKOUKSEN PÄÄTÖKSENTEKO

Jokaisella edustajalla on kokouksessa puhe- ja läsnäolo-oikeus. Kullakin edustajalla on myös oikeus käyttää kokouksessa asiantuntijaa. Jokaisella edustajalla on kokouksessa yksi ääni. Kokous on päätösvaltainen, kun paikalla on yksikin edustaja.

Päätökset tehdään yksinkertaisella enemmistöllä ja tasatilanteissa Asukaskokouksen kannan ratkaisee arpa.

VUOKRALAIS-HALLITUSJÄSENTEN PÄÄTÖKSENTEKO KOY:N HALLITUKSESSA

KOy:n hallituksessa Vuokrakohteen perustason muuttamiseen ja uudesta palvelusopimuskaudesta päättämiseen tarvitaan aina Vuokralais-hallitusjäsenten enemmistön suostumus tai yhden Vuokralais-hallitusjäsenen suostumus. Jos Vuokralais-hallitusjäsenten äännet menevät tasan, niin Vuokralaisten kanta päätetään arvalla.