



## LIITE VUOKRASOPIMUKSEEN KAUPPAKESKUS SELLOSSA, KIRJASTO

Vuokralaisen (Espoon kaupunki / Tilapalvelut-liikelaitos) ja vuokranantajan (Keva, Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen) välillä on sovittu, että alkuperäistä 13.6.2003 allekirjoitettua sopimusta jatketaan seuraavasti 1.4.2023 alkaen:

### Tila

Kiinteistö Oy Kauppakeskus Sello, Leppävaarankatu 3-9, 02600 Espoo  
liiketila D102280 2. ja 3. krs yht. 5 846 m<sup>2</sup>

### Vuokrasopimuksen kesto ja optiot

Vuokrasopimus on määräaikainen ja voimassa 10 vuotta.

Vuokrasopimus päättyy 31.3.2033.

Vuokralaisella on optio jatkaa vuokrasopimusta seuraavasti:

- 5 vuotta 1.4.2033-31.3.2038
- 5 vuotta 1.4.2038-31.3.2043

Vuokralaisen tulee ilmoittaa option käytöstä viimeistään 12 kk ennen määräaikaisen sopimuksen päättymistä eli viimeistään 31.3.2032 ja 31.3.2037.

### Pääomavuokran määrä

Pääomavuokra tilan osalta on 22,22 €/m<sup>2</sup>/kk (9/2022).

Pääomavuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokra tarkistetaan kerran vuodessa, aina 1.2.

Perusindeksi 07/2022 on 2172.

### Muut ehdot

Vuokranantaja toteuttaa kustannuksellaan kertaluontoisesti seuraavat korjaukset:

- 3. krs asiakas wc-tilojen ja lastenosaston wc-tilojen peruspesut, graffitien poisto, wc -koppien ovien vaihto sekä laattapintojen pinnoitus.
- Valaistuksen lisäys ja uusiminen kirjaston lastenosastolla.

Ehdoista ja vastuunjaosta poiketen, vuokranantaja vastaa Viaporintorin sisäänkäyntien ovien huolloista ja mahdollisista korjauksista, mukaan lukien pääsisäänkäynnin vuokralaisen omalla kustannuksellaan tilaama pyöröovi. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan kauppakeskukselle mahdollisista ongelmista ja vioista välittömästi niiden ilmaantuessa.

Muilta osin noudatetaan alkuperäisen allekirjoitetun vuokrasopimuksen ehtoja.

- Ylläpitovuokra veloitetaan kuten alkuperäisessä 13.6.2003 allekirjoitetussa sopimuksessa. Vuokralainen maksaa ylläpitovuokraa vuokratuista neliöistä vuosittaisen talousarvion mukaisesti, pois lukien jätehuolto. Jättekustannuksien osalta vuokralaisen osuus on 19 % kiinteistön kierrätyspisteen kustannuksista.
- Ylläpitovuokra tarkistetaan ja tasataan kiinteistöyhtiön tilinpäätöksen perusteella kerran vuodessa vastaamaan todellista ylläpitovuokraa.
- Käyttökorvaukset veloitetaan kuten alkuperäisessä 13.6.2003 allekirjoitetussa sopimuksessa. Vuokralaisen sähkön- ja vedenkulutukset mitataan erillisillä mittareilla ja laskutetaan erikseen vuokralaiselta kulutuksen mukaisesti. Vuokrattujen tilojen jäähdytyksestä ja kostutuksesta aiheutuvat kustannukset laskutetaan vuokralaiselta erikseen.

Aika ja paikka

Aika ja paikka

Keva

Espoon kaupunki /  
Tilapalvelut-liikelaitos

Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö  
Elo

Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö  
Ilmarinen

## LIITTEET

- 1) Vuokrasopimuksen ehdot
- 2) Vuokrakohteen pohjapiirustus
- 3) Tarkennukset vastuunjakoon
- 4) Hankintarajaukset
- 5) Perusvarustelutaso

## 1. Vuokranmaksu

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

## 2. Arvonlisävero

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

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

Arvonlisäveron määrä määräytyy kulloinkin eräpäivänä voimassa olevan arvonlisäverokannan mukaisesti.

## 3. Vuokran tarkistaminen

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

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

## 4. Ylläpitovuokra

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

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

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

## 5. Erilliskorvaukset

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

## 6. Vuokraohteen käyttötarkoitus

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

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

## 7. Vuokraohteen kunto ja vuokralaisen suorittamat korjaukset

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

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

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

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

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

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

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

## 8. Vuokralaisen velvollisuudet ja vastuut Vuokraohtetta käytettäessä

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

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

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

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

## 9. Vuokranantajan suorittamat korjaustyöt

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

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

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

## 10. Vuokranantajan vastuu

Vuokranantaja ei vastaa Vuokraohteen olevalla vuokralaisen tai kolmansien

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

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

#### **11. Verot ja maksut**

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

#### **12. Viivästyskorko**

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

#### **13. Toiminnan lainmukaisuus, ympäristövastuut**

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

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

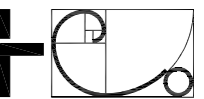
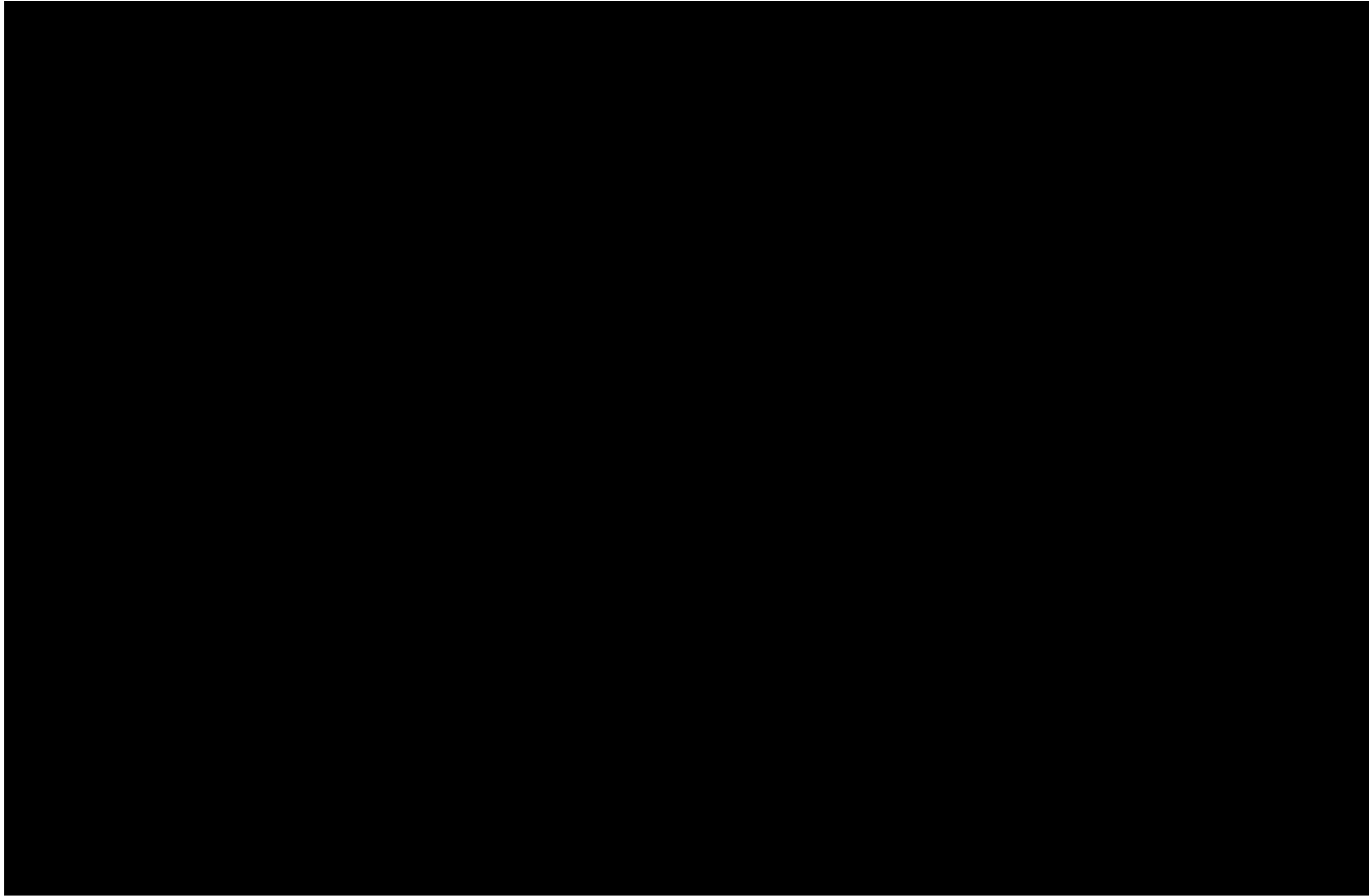
Vuokralainen vastaa samoin, että Vuokrakohteessa tapahtuvan toiminnan edellyttämät viranomaisluvut ovat voimassa ja että toiminta Vuokrakohteessa täyttää säännösten, määräysten ja viranomaislupien ehdot. Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan mahdollisista poikkeamista vuokranantajalle välittömästi.

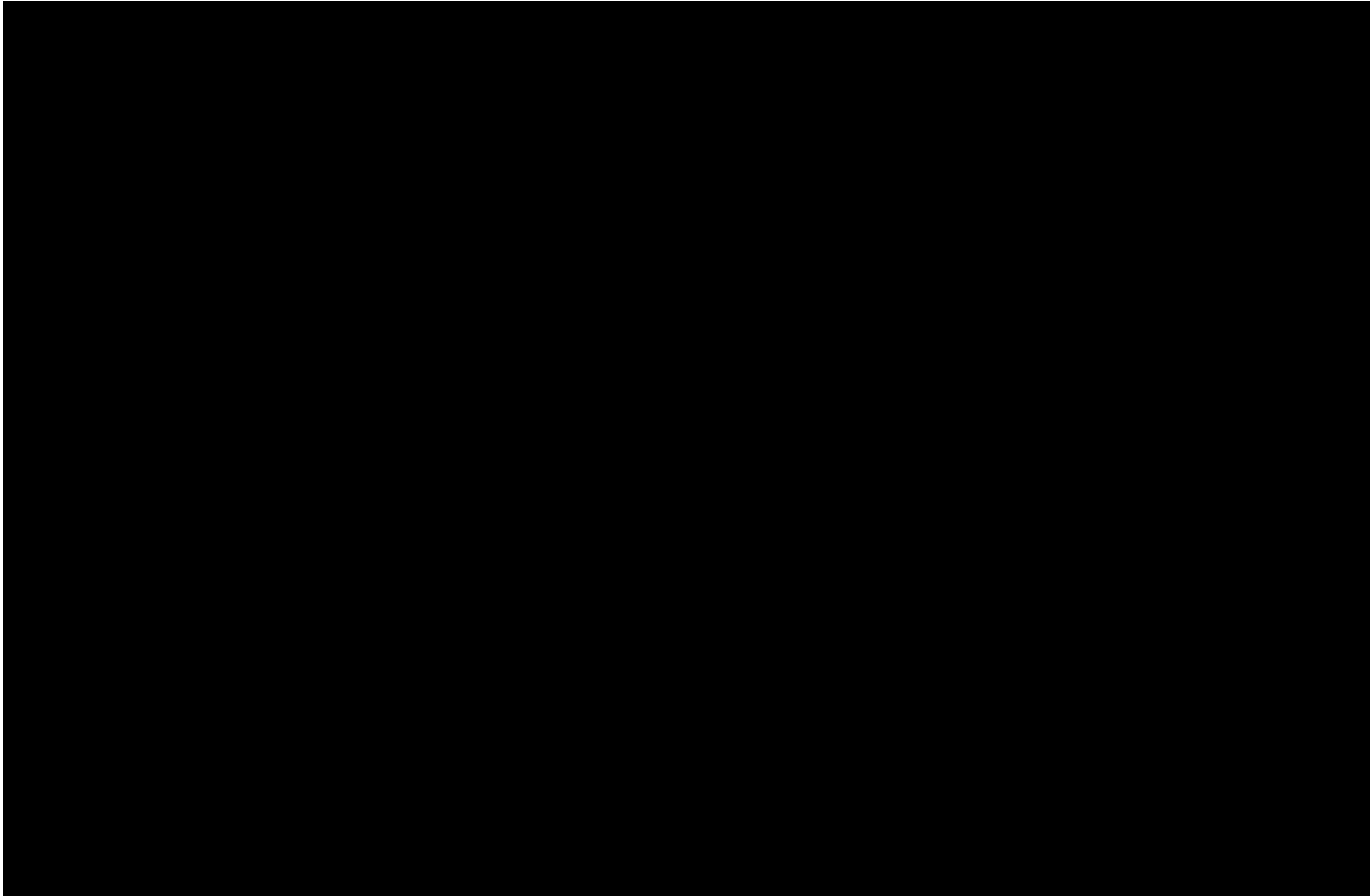
Kauppakeskus Sello, jossa Vuokrakohte sijaitsee, on ympäristösertifioitu, ympäristövastuullisesti toimiva kauppapaikka, joka pyrkii toiminnassaan energian säästämiseen ja haitallisten ympäristövaikutusten minimoimiseen. Vuokralainen sitoutuu Vuokrakohteessa harjoittamassaan toiminnassa noudattamaan Kauppakeskuksen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

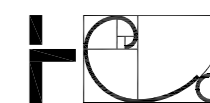
#### **14. Sovellettava laki. Erimielisyyksien ratkaiseminen**

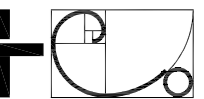
Tähän sopimukseen sovelletaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta.

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











## TARKENNUKSET LIITTEEN 1 KOHTIIN 7, 8, 9, 10

### 1) VUOKRALAISEN VASTUU

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

### 2) VUOKRANANTAJAN VASTUU

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

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



HANKINTARAJAUKSET, JÄRJESTELMÄT

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

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



## YLEISTÄ

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

## IKKUNAT JA OVET

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

Liiketilojen ulko-ovet metallirakenteisia umpi- ja/tai lasiovia

Liiketilojen sisäovet ovat yleensä vakiovalmisteisia kovalevyntaisia maalattuja ovia.

Liiketilojen rajaavissa seinissä sijaitsevat ovet ovat teräsrakenteisia

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

## TUULIKAAPIT (= ulos aukeavien liikkeiden asiakasisäänkäynti)

Tuulikaapit ovat lasi sekä teräs- ja/tai alumiinirakenteisia.

## SEINÄT

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

## ERITYISVÄLISEINÄT

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

## LATTIAT

Liiketilojen myymälätilojen pintabetoni lattiat ovat tasaisuusluokaltaan = B. Lattia on valettu pääasiassa korkoon = -10 mm. Kantavat rakenteet on mitoitettu 5 KN/m<sup>2</sup> hyötykuormalle



## KATOT

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

## SOSIAALITILAT, PUKUKAAPPITILAT JA SIIVOUSKOMERO

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

## LÄMMITYS, VESI- JA VIEMÄRIJOHDOT

Liikekeskus on liitetty Fortumin kaukolämpöverkkoon.

Vesijohdot ja pikapalopostijärjestelmä sekä palovesiverkosto on liitetty Espoon kaupungin vesijohtoverkoston.

Sprinklerijärjestelmät on liitetty omalla syöttöjohdolla kaupungin rengasvesijohtoon.

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

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

Liiketilat lämmitetään pääsääntöisesti ilmalla tai lämmityspattereilla.

Tuulikaapit on varustettu tuulikaappikojeilla.

## ILMANVAIHTO

Liiketiloissa on koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmä.

Liiketilojen ilmanvaihtomäärät ovat viranomaisten määräykset täyttäviä.

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



## JÄÄHDYTYS

Ilmanvaihto on varustettu jäähdytyksellä.

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

Liiketilat ovat mitoitettu jäähdytysteholle 60W/m<sup>2</sup>. Tehot toteutetaan ilmanvaihdolla ja konvektoreilla.

## SPRINKLERI

Liiketilat varustetaan yksinkertaisella sprinkleri-laitteistolla.

## SÄHKÖNMITTAUS JA SÄHKÖNOSTOSOPIMUS

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

Vuokralaisella ei ole mahdollisuutta ostaa sähköä muualta kuin kiinteistöltä.

## LIITTYMINEN JA RYHMÄKESKUS

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

- yleisvalaistus 15 W/m<sup>2</sup>
- kojeet ja erikoisvalaistus 20 W/m<sup>2</sup>
- näyteikkunoiden kohdevalaistus kosketinkiskoissa 300W/m
- 30% laajennusvara tehomitoituksessa

## SÄHKÖVARUSTELU

### Liiketilän sähkövarustelutaso:

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

**Taukotilan sähkövarustetaso:**

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

**YLEISKAPELOINTI**

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

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

Järjestelmä toteutetaan CAT 6 asennustarvikkeilla

**ANTENNIJÄRJESTELMÄ**

Antennipiste on asennettu liiketilaan vain erikseen sovittaessa käyttäjän kustannuksella.

**DOKUMENTOINTI**

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

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

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

**KIINTEISTÖN YLEISET TURVALLISUUSJÄRJESTELMÄT**

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

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

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

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





# Erikoisliikkeiden perusvarustetaso

5.10.2014

KOy Kauppakeskus Sello

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

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

## MAINOKSET

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