

**VUOKRASOPIMUS****1 Osapuolet**

## 1.1 Vuokranantaja

**Renor Oy**  
Y-tunnus  
Osoite  
Kotipaikka  
Yhteyshenkilö  
Puhelin  
Sähköposti  
Vuokranmaksutili

jäljempänä vuokranantaja



## 1.2 Vuokralainen

**Porvoon Kaupunki, toimitilajohto**

jäljempänä vuokralainen

Y-tunnus  
Osoite  
Kotipaikka

1061512-1  
Tekniikankaari 1, 06100 Porvoo  
Porvoo

Yhteyshenkilö sopimusasioissa

Nimi  
Puhelin  
Sähköposti

Christina Träskelin  
040 676 1359  
[christina.traskelin@porvoo.fi](mailto:christina.traskelin@porvoo.fi)

Yhteyshenkilö tilan käyttöön liittyvissä asioissa

Nimi  
Puhelin  
Sähköposti

Christina Träskelin  
040 676 1359  
[christina.traskelin@porvoo.fi](mailto:christina.traskelin@porvoo.fi)

*Laskutus- tai verkkolaskuosoite CGI, 0037106151210*

**2 Vuokrattava tila**

Vuokrakohteen nimi ja osoite: WSOY talo Mannerheiminkatu 20, 06100 Porvoo

Vuokrattavat tilat (jäljempänä vuokrattavat tilat tai vuokratut tilat)

Käyttötarkoitus	Pinta-ala noin m <sup>2</sup>	sijainti	tilatunnus, nro tms.
Koulutustila	695	2 kerros	A201
Keramiikan opetustila	163	2 kerros	G201 – G208
Leikkipiha	156	2 kerros	Piha - alue
<b>Yhteensä</b>	<b>1 014</b>		

Vuokrattavat tilat on kuvattu liitteessä 1 (Liite 1, Vuokrattavien tilojen pohjapiirustus, 2 kerros).

### 3 Vuokra-aika

Osapuolten tavoitteena on, että vuokrattaviin tiloihin kohdistuvat muutostyöt valmistuvat ja että hallinnan luovutus vuokralaiselle voidaan tehdä alustavasti 31.7.2025 mennessä. Osapuolet kuitenkin tiedostavat sen, että muutostyöt edellyttävät rakennuslupaa, ja että muutostöiden suorittaminen kestää noin kahdeksan (6-8) kuukautta siitä, kun rakennuslupa on saanut lainvoiman.

Vuokranantaja ilmoittaa vuokralaiselle tarkemman valmistumisaika-arvion viipymättä, kun rakennuslupa on saatu ja lainvoimainen ja kun muutostöitä koskeva urakkasopimus on tehty. Vuokranantaja ilmoittaa vuokralaiselle sitovan luovutusajankohdan viimeistään kuusi (6) viikkoa ennen tilojen valmistumista.

Vuokra-aika alkaa alustavasti 1.8.2025 ja vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi kahdentoista (12) kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla. Ensimmäinen mahdollinen irtisanomisajankohta puolin ja toisin on 31.7.2029, jolloin sopimus päättyy 31.7.2030 (5 vuotta vuokranmaksun alkamisesta). Irtisanominen on suoritettava kirjallisesti. Irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu.

### 4 Vuokra ja muut maksut

#### 4.1 Vuokran määrä

Tila	vuokra €/kk (alv 0 %)	yhteensä €/kk
A201, G201-G208, M203 ja M206, sekä Leikkihiha	14 233,33	14 233,33
Investointivuokra	3 166,67	3 166,67
<b>Yhteensä</b>	<b>17 400,00</b>	<b>17 400,00</b>

Vuokran määrä ei ole pinta-ala perusteinen. Arvonlisävero on ilmoitettu vuokrasopimuksen allekirjoituspäivänä voimassa olevan arvonlisäverokannan mukaisena.

Vuokranmaksukausi on yksi kuukausi. Vuokra erääntyy maksettavaksi vuokranmaksukuukauden 2. päivänä.

#### 4.2 Vesi- ja jätevesi

Vuokratuissa tiloissa kulutettua vettä ei mitata, vaan vuokralainen maksaa vedestä ja jätevedestä erillisen arvioon perustuvan maksun, joka peritään kuukausittain vuokranmaksun yhteydessä. Vuokrakauden alussa vesi- ja jätevesimaksu on 100,00 €/kk + alv. Vesi- ja jätevesimaksun määrä tarkistetaan vuosittain kohdan 7 mukaisesti.

#### 4.3 Sähkösäntö

Vuokranantaja on tehnyt sähköhankintasopimuksen valitsemansa sähköyhtiön kanssa ja vuokratuissa tiloissa käytettävä sähkö toimitetaan vuokranantajan/kiinteistöyhtiön toimesta. Vuokralainen maksaa vuokranantajalle kiinteistöyhtiölle tämän esittämän laskun eräpäivinä vuokratuissa tiloissa käyttämänsä sähkön erillismittarin osoittaman kulutuksen mukaan. Erilliskorvauksen perusteena on em. sähköyhtiön sekä siirtoyhtiön veloittamat hinnat (ml. perus- ja tehomaksut, sähkövero) per kWh lisättynä 5%:lla.

#### 4.4 Jättemaksu

Vuokralainen maksaa vuokratuissa tiloissa tuotetuista tavanomaisista jätteistä erillisen jättemaksun, joka peritään kuukausittain vuokranmaksun yhteydessä. Vuokrakauden alussa jättemaksu on 80,00 €/kk + alv. Jättemaksun määrä tarkistetaan vuosittain kohdan 7 mukaisesti. Kiinteään jättemaksuun ei sisälly ongel-

majäte tai muu erikoisjäte.

Vuokralainen vastaa kuitenkin kustannuksellaan vuokratuissa tiloissa tuotettujen jätteiden lajittelusta kiinteistönomistajan lajitteluohjeiden mukaisesti sekä lajiteltujen tavanomaisten jätteiden poiskuljetuksesta kiinteistön jäteastioihin. Kartonkilaatikat on taitettava litteiksi ennen keräysastioihin sijoittamista. Lisäksi vuokralainen vastaa toiminnastaan mahdollisesti syntyvän ongelmajätteen tai muun erikoisjätteen säilyttämisestä, poiskuljettamisesta ja loppukäsittelystä lakien ja viranomais määräysten mukaisesti sekä niiden aiheuttamista kaikista kustannuksista siten, että niiden käsittely ei rasita kiinteistöä millään osin.

#### 4.5 Viivästyskorko ja perintäkulut

Vuokran ja muiden vuokralaisen maksettavaksi sovittujen maksujen viivästyskorko on korkolain mukainen. Vuokralainen maksaa vuokranantajalle erääntyneen ja maksamattoman vuokran ja muun sopimusveloitteen perinnästä maksukehotuskirjeellä aiheutuvan kohtuullisen laskutuskulun. Muut perintäkulut veloitetaan syntyneiden kulujen mukaan täysimääräisesti.

### 5 Arvonlisävero

Vuokralaisen toiminta ei ole arvonlisäverollista. Vuokrasopimuksen arvonlisäveroa koskevia ehtoja ei sovelleta tähän vuokrasopimussuhteeseen. Vuokra laskutetaan arvonlisäverottomana ja vesi-, jätevesi-, sähkö- ja jätemaksujen laskutus tapahtuu bruttomääräisenä sisältäen vuokranantajalle vähentämättä jäävän arvonlisäveron osuuden. Mikäli vuokralaisen toiminta muuttuu myöhemmin arvonlisäverolliseksi, on vuokranantajalla oikeus lisätä vuokriin kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero ja tällöin myös muiden maksujen laskutus muuttuu normaalisti arvonlisäverolliseksi laskutukseksi.

### 6 Sopimusvakuus

Vakuuden määrä        0 euroa

### 7 Vuokran ja muiden maksujen korotus

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100) muutoksiin.

Kulloinkin voimassa olevaa vuokraa korotetaan vuosittain 1.1. elinkustannusindeksiin muutoksia vastaavasti, jolloin vertauslukuna käytetään edellisen lokakuun indeksipistelukua ja perusindeksilukuna sitä edellisen lokakuun indeksipistelukua siten, että vuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi. Vuokran korotus on aina kuitenkin vähintään 2 %. Indeksien alenemista ei oteta huomioon.

Vuokraa korotetaan ensimmäisen kerran 1.1.2026.

Mikäli vuokranantajan maksettavaksi määrätään valtiovallan, kunnan tms. julkisen vallan toimesta vuokraustoimintaan kohdistuvia uusia veroja tai veronluontoisia maksuja, vuokranantaja on oikeutettu korotamaan vuokraa samalla määrällä lähinnä seuraavan kuukauden alusta.

Mikäli vuokralaisen maksettavaksi sovitut maksut (vesi, jätevesi, sähkö, jäte) on sovittu muuhun kuin kuluksiin perustuviksi, korotetaan maksuja samoin kuin edellä vuokran osalta on sovittu.

### 8 Vuokratilan käyttötarkoitus

Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrattuja tiloja vuokrasopimuksen kohdassa 2 sovittuun käyttötarkoitukseen. Vuokralainen hankkii kaikki toimintansa edellyttämät viranomaisten luvat ja vastaa niiden noudattamisesta ja niiden aiheuttamista toimenpiteistä kustannuksellaan sekä vuokratilauksen alkaessa että sen aikana.

## 9 Vuokrattujen tilojen kunto

### Vuokrattujen tilojen kunto vuokra-ajan alkaessa

Vuokrattavat tilat luovutetaan vuokralaiselle siinä kunnossa kuin ne ovat vuokrasopimusta allekirjoitettaessa, jollei vuokrasopimuksen kohdassa 21 Muut ehdot ja/tai vuokrasopimuksen liitteissä ole muuta sovittu. Jommankumman osapuolen vaatiessa suorittavat osapuolet yhdessä vuokratkauden alussa tilojen kunnan katselmuksen ja dokumentoivat katselmuksen valokuvin.

### Vuokrattujen tilojen kunnossapito vuokrasopimuksen aikana

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrattuja tiloja huolellisesti. Vuokralainen vaihtaa kustannuksellaan vuokraamissaan tiloissa loisteputket, sytyttimet ym. lamput. Vuokralainen vastaa vuokrattujen tilojen siivouksesta liitteenä  olevan siivousohjeen mukaisesti.

Vuokraa määrättäessä on sovittu, että vuokralainen vastaa sellaisten oman toimintansa vuokratuilla tiloille aiheuttamien vaatimusten täyttämistä ja ylläpitämisestä, jotka poikkeavat tavanomaiselle toimistokäytölle asetetuista vaatimuksista.

Vuokralaisella ei ole oikeutta tehdä vuokratuissa tiloissa muutostöitä ilman vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista lupaa. Tämä koskee myös toisessa kappaleessa todettuja vuokralaisen oman toiminnan asettamia muutostyövaatimuksia. Lupaa myönnettäessä sovitaan muutosten poistamisesta tai paikoilleen jättämisestä ja mahdollisista korvauksista vuokrasopimuksen päättyessä.

Lain liikehuoneiston vuokrauksesta 22 §:n mukaisesti vuokralaisen tulee viipymättä ilmoittaa vuokranantajalle huoneiston vahingoittumisesta tai puutteista ja myös jos huoneisto jätetään käyttämättä pitkäksi aikaa.

### Vuokrattujen tilojen kunto vuokrasopimuksen päättyessä

Vuokrasuhteen päättyessä tulee vuokratut tilat luovuttaa vuokranantajalle siinä kunnossa kuin ne vuokrasuhteen alkaessa olivat lukuun ottamatta tilojen normaalia kulumista, jollei jäljempänä sovitusta muuta johdu. Vuokratut tilat tulee olla siivottu.

Mikäli vuokrattuihin tiloihin on tehty vuokrasopimuksen alkaessa tai sen kestäessä vuokralaisen tekemiä muutoksia, noudatetaan niiden poistamisen / paikoilleen jättämisen ja korvausten osalta sitä, mitä muutoksia tehtäessä on sovittu. Mikäli asiasta ei ole sovittu, on vuokranantajalla oikeus pitää vuokrattuihin tiloihin tehdyt muutokset ilman korvausvelvollisuutta vuokralaiselle. Vuokralainen on kuitenkin velvollinen vuokranantajan vaatimuksesta poistamaan muutokset kustannuksellaan ja saattamaan vuokratut tilat siihen kuntoon, kun ne vuokra-ajan alkaessa olivat huomioiden normaali kuluminen.

Vuokra-ajan päättyessä pidetään vuokratuissa tiloissa katselmus, josta laaditaan kirjallinen muistio. Jos vuokratut tilat eivät ole edellisissä kappaleissa tarkoitettussa kunnossa vuokrasuhteen päätyttyä, vuokranantajalla on oikeus vuokralaisen kustannuksella saattaa ne tähän kuntoon. Vuokranantajalla on oikeus käyttää näistä toimenpiteistä syntyneiden kustannusten kattamiseen vuokralaisen antamaa vakuutusta.

## 10 Liikemerkkien kiinnittäminen

Vuokralainen ei saa kiinnittää liikemerkkejä tms. rakennusten seiniin, katolle tai muihin paikkoihin alueella muutoin kuin vuokranantajan erikseen myöntämällä luvalla ja vuokranantajan hyväksymiin paikkoihin. Vuokranantajalla on oikeus periä liikemerkin vaatimasta tilasta vuokraa. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan liikemerkkien tms. hankinnasta ja asennuksesta. Vaadittavat viranomaisluvut vuokranantaja hankkii vuokralaisen kustannuksella. Vuokrasuhteen päättyessä vuokralainen on velvollinen ilman aiheutonta viivytystä poistamaan kiinnittämänsä liikemerkit ja korjaamaan niiden kiinnittämisestä ja irrottamisesta aiheutuneet jäljet rakennuksessa uhalla, että vuokranantaja poistaa liikemerkit ja korjata jäljet vuokralaisen kustannuksella, jolloin vuokranantaja saa menetellä liikemerkkien suhteen samalla tavalla kuin jäljempänä 18 kohdassa vuokralaisen jättämästä irtaimistosta on sovittu.

## 11 Vuokranantajan suorittamat korjaus- ja muutostyöt ja hoitotoimenpiteet

Vuokranantaja saa tehdä vuokratuissa tiloissa ilman vuokranalennusvelvollisuutta tavanomaisia korjaus- ja muutostöitä ja hoitotoimenpiteitä ilmoitettuaan töistä etukäteen vuokralaiselle. Poikkeuksena ovat kii-reelliset korjaus- ja muutostyöt ja hoitotoimenpiteet, joita ei voida vahinkoa aiheuttamatta siirtää. Tällaisiin töihin ja toimenpiteisiin vuokranantajalla on oikeus ryhtyä välittömästi.

Olennaista häirtää aiheuttavista korjaus- ja muutostöistä vuokratuissa tiloissa vuokranantajan on ilmoitettava kahta (2) kuukautta ennen töihin ryhtymistä. Tällaisessa tilanteessa vuokralaisella ei ole oikeutta purkaa sopimusta, mutta vuokralainen on oikeutettu kohtuulliseen häiriötä vastaavaan vuokranalennukseen.

Tilapäiset häiriöt sekä kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset tilapäiset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa ja niiden käyttämisessä tai muut näihin verrattavat jakeluhäiriöt eivät oikeuta vuokranalennukseen. Vuokranantaja ei myöskään ole velvollinen korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle edellä mainituista katkoksista tai häiriöistä aiheutuneita vahinkoja, ellei katkoa tai rajoitusta edellyttävän hoitotoimenpiteen tarve johdu vuokranantajan tuottamuksesta.

## 12 Vaaranvastuu ja vakuuttaminen

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan siitä, että vuokrattujen tilojen sijaintikiinteistö on vakuutettu kiinteistö-/täysarvovakuutuksella.

Vuokranantaja ei liikehuoneistojen vuokrauksesta annetun lain mukaan ole velvollinen korvaamaan vuokralaisen tai tämän hallussa olevan kolmannen omaisuudelle tai vuokralaisen liiketoiminnalle mahdollisesti aiheutuvia vahinkoja, jollei vahinko ole aiheutunut vuokranantajan tuottamuksesta tai laiminlyönnistä. Kiinteistö-/täysarvovakuutus ei myöskään korvaa tällaisia vahinkoja. Vuokralainen on velvollinen suojaamaan oman ja hallussaan olevan kolmannen omaisuuden sekä vakuuttamaan tällaisen omaisuuden ja liiketoimintansa niitä kohtaavien riskien varalta.

Vuokralainen vastaa oman toimintansa ja vuokratuissa tiloissa olevan oman ja kolmannen omaisuuden vuokranantajalle, kiinteistönomistajalle ja kolmansille aiheuttamista vahingoista. Mikäli vuokranantajalle aiheutuu kustannuksia siitä, että vuokranantaja tai rakennuksen omistaja voimassa olevan oikeuden mukaan joutuisi ensisijaiseen vastuuseen vuokralaisen toiminnan tai tämän hallussa olevan omaisuuden kolmannelle aiheuttamasta vahingosta, korvaa vuokralainen nämä kustannukset vuokranantajalle täysimääräisesti. Vuokralainen on velvollinen vakuuttamaan toimintansa tällaisten riskien varalta.

## 13 Vartiointi

Vuokranantaja ei ole järjestänyt vuokrattujen tilojen vartiointia. Vuokranantajan mahdollisesti järjestämä vartiointi kattaa enimmillään alueen yleisvartiointin ja kuorisuojauksen rakennuksen ulkopuolella. Vuokralaisella on oikeus järjestää kustannuksellaan vuokraamiensa tilojen vartiointi.

## 14 Toimenpiteet vuokrattujen tilojen ulkopuolella

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranalennukseen vuokrattujen tilojen ulkopuolella kolmansien tahojen toimesta tehtävien toimenpiteiden (esim. muiden vuokralaisten kunnossapitotyöt, lähikiinteistöjen tai katu- ja rakennus- tai kunnostustyöt) tai laiminlyöntien aikaansaamien häiriöiden vuoksi. Koska kyseessä ei ole vuokranantajan toimenpide, laiminlyönti tai huolimattomuus, vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vahingonkorvaukseen vuokranantajalta mahdollisesti kärsimistään vahingoista.

Vuokralainen on tietoinen, että vuokrakohteessa ja vuokrakohteen alueen rakennuskannassa suoritetaan myös vuokranantajan toimesta muutos- ja kunnostustöitä, joista saattaa aiheutua häiriötä ympäristöön ja tilojen käyttöön. Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranalennukseen tai korvauksiin tällaisten häiriöiden vuoksi.

## 15 Vuokraoikeuden siirtokiello, tilojen edelleen vuokraus ja alivuokraus

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan, edelleen vuokrata tai alivuokrata tiloja tai muutoin luovuttaa vuokrattuja tiloja tai niiden osia kolmannelle. Kiellot koskevat myös liikkeenluovutustilanteita. Vuokranantaja ei saa kuitenkaan ilman perusteltua syytä evätä lupaa vuokrattujen tilojen alivuokraukseen.

## 16 Järjestyssäännöt ja talosuojelu

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan vuokranantajan kulloinkin antamia kiinteistön järjestyssääntöjä ja turvallisuusohjeita sekä yleisiä järjestysmääräyksiä.

Vuokranantaja laatii rakennuksessa yhteisesti tarvittavat pelastuslain edellyttämät pelastussuunnitelmat, joita tarvitaan varauduttaessa rakennuksessa olevien henkilöiden ja omaisuuden sekä ympäristön suojaamiseen vaaratilanteissa ja pelastustoimenpiteissä. Vuokralainen huolehtii omaa tilaansa koskevan pelastussuunnitelman laatimisesta.

## 17 Vuokrattujen tilojen luovutus vuokrasuhteen päättyessä

Muuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymispäivä. Vuokralainen sitoutuu viimeistään vuokrasopimuksen päättymispäivänä tyhjentämään vuokratut tilat irtaimesta omaisuudesta ja luovuttamaan vuokratut tilat vuokranantajan vapaaseen hallintaan. Lisäksi vuokralainen luovuttaa tilojen luovutuksen yhteydessä kaikki vuokranantajalta käyttöönsä saamat avaimet ja kulkutunnisteet. Mikäli vuokralainen ei palauta kaikkia käyttöönsä saamia avaimia ja kulkutunnisteita, vuokralainen vastaa kustannuksellaan kyseisillä avaimilla ja/tai kulkutunnisteilla avattavien lukkojen sarjoituskustannuksista ja uusien avaimien ja/tai kulkutunnisteiden hankintakustannuksista.

## 18 Vuokrattujen tilojen tyhjennys vuokrasuhteen päättyessä ja vuokralaisen alueelle jättämä omaisuus

Mikäli vuokralaiselta jää vuokrasuhteen päättyessä vuokrattuun tilaan tai muualle rakennusten seiiniin tai muihin paikkoihin kyseisen kiinteistön alueella kalusteita, laitteita, tavaroita yms, on vuokranantajalla oikeus:

- tarvittaessa murtaa lukko,
- tyhjentää vuokratut tilat ja siirtää siellä oleva omaisuus toiseen paikkaan,
- myydä mahdolliset myytävissä olevat tavarat haluamallaan tavalla ja aikana sekä muiden tavaroiden suhteen menetellä parhaaksi katsomalla tavalla,
- kattaa myynnistä saatavilla tuloilla vuokrarästejä, muita vuokralaiselta olevia saatavia, saatavien perintäkuluja sekä siivous- ja tyhjennyskuluja; mahdollinen ylijäävä määrä tilitetään vuokralaiselle sen jälkeen, kun kaikki vuokralaisen laiminlyönnistä aiheutuneet kustannukset on katettu

Mikäli vuokrattuihin tiloihin tai muualle rakennukseen on jäänyt vuokralaisen jättämänä kolmannen omaisuutta ja tämä omaisuus on tullut myydyksi vuokralaisen omaisuutena, vastaa vuokralainen tämän seurauksena vuokranantajalle syntyneistä vahingoista.

## 19 Laki liikehuoneistojen vuokrauksesta

Muilta osin noudatetaan lakia liikehuoneistojen vuokrauksesta.

## 20 Erimielisyyksien ratkaiseminen

Osapuolet pyrkivät ensisijaisesti ratkaisemaan tästä vuokrasopimuksesta johtuvat riitaisuudet keskenään neuvotteluteitse. Elleivät osapuolet pääse riitaisuudesta sovintoon keskinäisissä neuvotteluissaan kahden kuukauden kuluessa erimielisyyden syntymisestä, käsitellään riitaisuus välimiesoikeudessa Keskuskauppakamarin välimiesmenettelysääntöjä noudattaen yhden välimiehen kokoonpanossa. Välimiesme-

nettely käydään Helsingissä suomen kielellä. Ulosottoperuste riidattomalle ja eräänntyneelle vuokrasaatavalle tai häätömääräykselle voidaan kuitenkin hakea vuokrattujen tilojen sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

## 21 Muut ehdot

Vuokrattaviin tiloihin tehdään vuokranantajan toimesta ja kustannuksella tarvittavat muutostyöt liitteenä 1 - 2 olevien pohjapiirustuksen mukaisesti. Talotekniikan osalta hyödynnetään olemassa olevia LVIAS järjestelmiä.

**2 kerroksen koulutustilaan tehdään ARK suunnitelma L-01 mukaiset muutokset hyödyntäen mahdollisimman paljon olemassa olevia rakenteita ja pintamateriaaleja. Seinäpinoille suoritetaan vain tarvittavat huoltomaalaukset mahdollisten kolhujen tms. poistamiseksi.**

- **Tiloihin B205 20,5m<sup>2</sup> ja B208 33,0m<sup>2</sup> lattiapinnoitteena oleva tekstiilipalamatto vaihdetaan pinnoitteeseen, joka on helpompi puhdistaa ja pitää puhtaana**

**2 kerroksen keramiikan opetustilaan tehdään ARK suunnitelman L-02 mukaisesti seuraavat saneeraustyöt:**

- **uunitila eriytetään muusta tilasta levyväliseinällä**
  - o **tilassa olevaa kohdepoistolaitetta hyödynnetään uunitilan ilmanvaihdossa**
- **lattioiden tarvittavat tasoitukset ja pölynsidonta**
- **seinien ja kattojen tarvittavat huoltomaalaukset perusvärein**
- **tilaan G203 rakennetaan LE-Wc tila**

**Vuokraukseen liittyy n. 190 t€:n investointikustannus, jossa huomioituna asiakkaan arvonlisäveroton toiminta. Investointikustannus jaetaan 60 kk ajalle (190 000€ / 60 kk = 3 167 €/kk / 1 014 m<sup>2</sup> = 3,12 €/m<sup>2</sup>/kk)**

Vuokra-lainen on todennut, että liitteiden mukaiset muutostyöt täyttävät vuokralaisen asettamat vaatimukset vuokrakohteelle.

**Vuokrattavien 2 kerroksen toimisto- ja keramiikkapajatilojen lisäksi vuokrasopimukseen sisältyy liitteessä 2 oleva Piha- alue 5 156 m<sup>2</sup>.**

**Tämän sopimuksen allekirjoituksella päätetään samalla tilan L201 31.10.2024 allekirjoitettu vuokrasopimus päättyvänsä 31.7.2025.**

Vuokranantajan toimesta tapahtuvan henkilötietojen käsittelyn periaatteet ilmenevät vuokranantajan verkkosivuilta osoitteesta [www.renor.fi](http://www.renor.fi) löytyvästä tietosuojaselosteesta.

Vuokrasopimuksen allekirjoittamalla vuokralainen vakuuttaa, ettei vuokralaiseen tai sen tosiasialliseen edunsaajaan kohdistu kansainvälisiä pakotteita tai kansallisia varojen jäädyttämispäätöksiä. Mikäli myöhemmin vuokra-aikana vuokralaiseen tai vuokralaisen tosiasialliseen edunsaajaan kohdistetaan em. pakotteita/päätöksiä, vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan siitä vuokranantajalle viipymättä.

Vuokranantajalla on oikeus purkaa tämä vuokrasopimus päättyvänsä heti, mikäli vuokralaiseen tai sen tosiasialliseen edunsaajaan kohdistuu kansainvälisiä pakotteita tai kansallisia varojen jäädyttämispäätöksiä, vaikka pakote/päätös olisi syntynyt vasta vuokrasuhteen alkamisen jälkeen.

## 22 Sopimuksen voimaantulo ja sopimuskappaleet

Tämä sopimus tulee voimaan, kun molemmat osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle. Sopimus voidaan allekirjoittaa myös käyttäen sähköistä allekirjoitusjärjestelmää.

**23 Päiväys ja allekirjoitukset**

Lahdessa 26.2.2025

*Sähköiset allekirjoitukset viimeisellä sivulla*

Vuokranantaja  
**RENOR OY**

\_\_\_\_\_  
Simo Niemelä

\_\_\_\_\_  
Mika Hartikka

Vuokralainen  
**Porvoon Kaupunki, toimitilajohto**

\_\_\_\_\_  
Christina Träskelin

\_\_\_\_\_  
Mikko Silvast

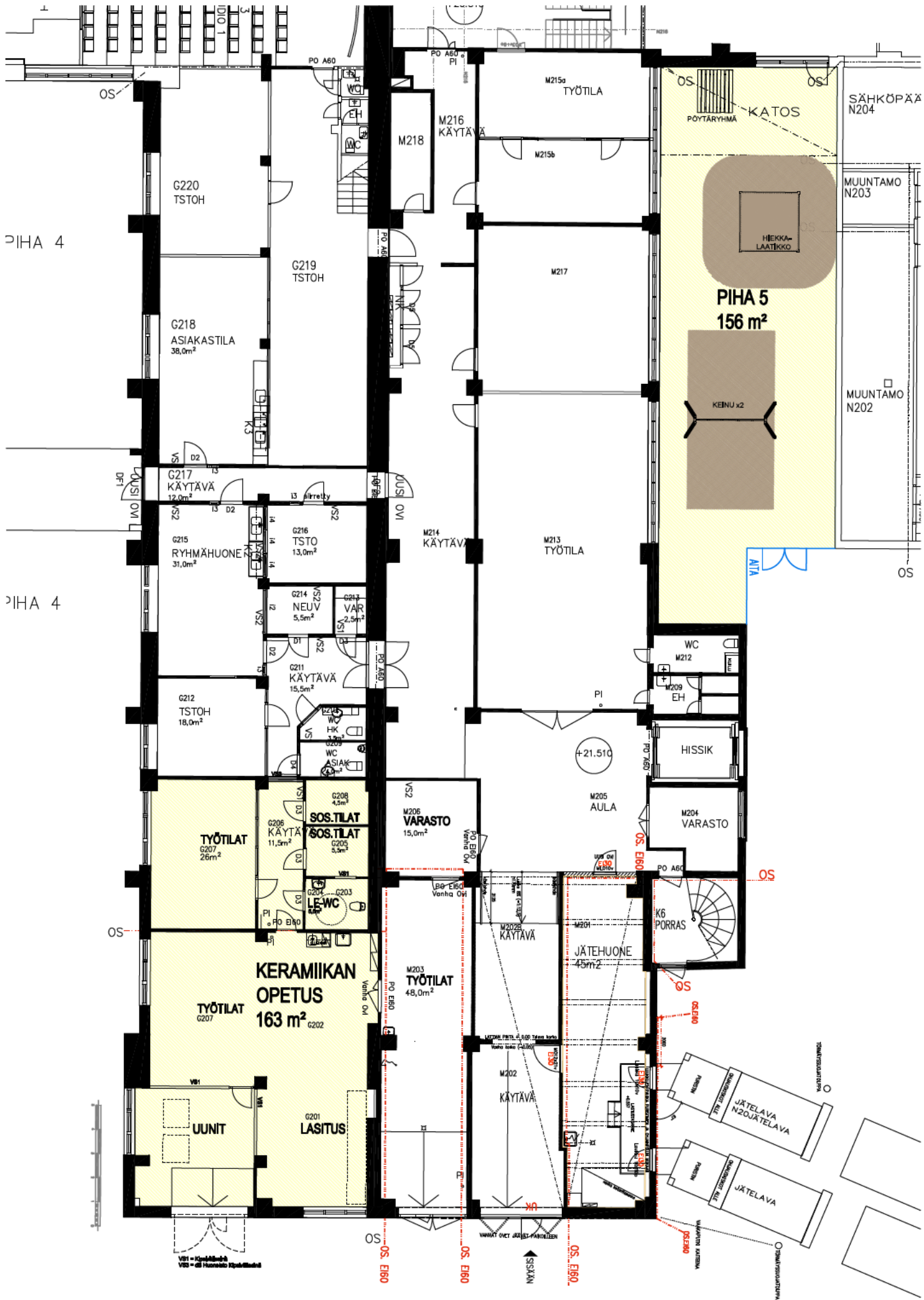
**LIITTEET**

1. Vuokrattavien tilojen pohjapiirustus L-01 Ark 21.02.2025
2. Vuokrattavien tilojen pohjapiirustus L-02 Ark 21.02.2025
3. Vastuunjakotaulukko 23.1.2024

***Sopimuksen ja liitteiden pätevyysjärjestys määräytyy siten, että ensisijaisesti noudatetaan sopimusta ja sen jälkeen liitteitä järjestysnumeroinnin mukaisessa järjestyksessä.***







HANKINTA-, HUOLTO- JA UUSIMISRAJAT NIMIKKEISTÖ	PVM <b>23.1.2025</b>					
	HANKKII		HUOLTA		UUSII	
	Kiint. Oy	Vuokra- lainen	Kiint. Oy	Vuokra- lainen	Kiint. Oy	Vuokra- lainen
Askonalue						
<b>1. RAKENNUSTEKNIikka</b>						
1. 1. perustukset	X		X		X	
1. 2. perusmuurit	X		X		X	
1. 3. sokkelit	X		X		X	
1. 4. alapohjat	X		X		X	
1. 5. vesieristeet	X		X		X	
1. 6. rakennusrunko	X		X		X	
1. 7. portaat	X		X		X	
1. 8. väliseinät ( KIINTEÄT kiinteistöön kuuluvat )	X		X		X	
1. 9. palkit	X		X		X	
1. 10. pilarit	X		X		X	
1. 11. laatat ja välipohjat	X		X		X	
1. 12. ulkoseinät ja saumaukset	X		X		X	
1. 13. ikkunat	X		X		X	
1. 14. ikkunoiden lasit	X		X		X	
1. 15. ulko-ovet	X		X		X	
1. 16. julkisivun täydennysosat	X		X		X	
1. 17. ulkoseinien katokset	X		X		X	
1. 18. kattorakenteet ja vesieristykset	X		X		X	
1. 19. räystäskourut, kattokaivot, syöksytorvet	X		X		X	
1. 20. tikkaat, kulkusillat, kaiteet, turvapollarit, lumiesteet	X		X		X	
1. 21. kattoikkunat ja savunpoistoluukut rakenteineen	X		X		X	
1. 22. konehuoneet	X		X		X	
1. 23. tekniset tilat	X		X		X	
1. 24. hormit, kanavat ja tulisijat	X		X		X	
1. 25. sisäovet heloituksineen	X		X		X	
1. 26. liiketilöiden sisäiset välit	X		X		X	
1. 27. kiintokalusteet, keittokomerot yms	X		X		X	
1. 28. peilit	X		X		X	
1. 29. sosiaalitulojen kalusteet/varusteet	X		X		X	
1. 30. toimiston tai liiketilan sisäopasteet		X		X		X
1. 31. toimistotilojen verhokiskot ( Ulkoseinäikkunat)	X		X		X	
1. 32. muut verhokiskot		X		X		X
1. 33. säleiverhot ( ulkoseinäikkunat )	X		X		X	
1. 34. porrasmatot ( irralliset kuramatot ). Liiketilassa		X		X		X
1. 35. tuulikaapin ritilämatot	X		X		X	
1. 36. tuulikaappimatot ( irralliset kuramatot / vaihtomatot)	X		X		X	
1. 37. nosto- ja liuku-ovet	X		X		X	
1. 38. siirto- ja jakoseinät ( käyttäjän vaatimuksesta tulevat )		X		X		X
<b>2.</b>						
2. 1. vuokralaisen liiketoiminnan vaatima erillisjäähdytys		X		X		X
2. 2. Lv-verkoston paisunta- ja varolaitteet	X		X		X	
2. 3. lämpöjohtoverkoston putkistot, pumput ja putkieristykset	X		X		X	
2. 4. lämmityspatterit, patteriventtiilit, termostaatit, konvektorit	X		X		X	
2. 5. vesijohtoverkoston putkistot, pumput, pumppaamot	X		X		X	
2. 6. viemäriverkoston putkistot ja pumput	X		X		X	
2. 7. lvi - säätölaitteet ja -venttiilit ( automatiikka)	X		X		X	
2. 8. lämmöntalteenottolaitteet ( iv-laitteiden LTO-patterit/kiekot )	X		X		X	
2. 9. LTO-putkistot, eristykset ja säätölaitteet	X		X		X	
2. 10. lattialämmitysjärjestelmä	X		X		X	
2. 11. lämpimän käyttövesiverkoston kuivauspatterit	X		X		X	
2. 12. hiekan- ja öljynerottimet	X		X		X	
2. 13. viemärikalusteet, wc-pöntöt, pisuaarit, käsien pesualtaat	X		X		X	
2. 14. vesikalusteet, hanat, sekoittimet jne	X		X		X	
2. 15. Lv järjestelmien säätö- ja automatiikkalaitteet	X		X		X	
2. 16. tulo- ja poistoilmakoneet	X		X		X	
2. 17. erilliset Liiketoiminnan vaatimat poistoilmapuhaltimet ja huippuimurit		X		X		X
2. 18. erilliset Liiketoiminnan vaatimat erityispoistoilmapuhaltimet ja -huippuimurit		X		X		X
2. 19. ilmanvaihtokanavisto, tulo- ja poistoilmaelimet, eristykset	X		X		X	

HANKINTA-, HUOLTO- JA UUSIMISRAJAT NIMIKKEISTÖ	PVM <b>23.1.2025</b>					
	HANKKII		HUOLTA		UUSII	
	Kiint. Oy	Vuokra- lainen	Kiint. Oy	Vuokra- lainen	Kiint. Oy	Vuokra- lainen
<b>Askonalue</b>						
2. 20. säätöpellit, sulkupellit, pääte-elimet	X		X		X	
2. 21. iv-laitteiden säätö-, mittaus- ja automaatiikalaitteet	X		X		X	
2. 22. väestösuojan ilmanvaihrolaitteet ja jakokanavisto	X		X		X	
<b>3. KYLMÄTEKNISET JÄRJESTELMÄT</b>						
3. 1. ilmanvaihdon jäähdytyslaitteet, kompressorit	X		X		X	
3. 2. iv-jäähdytyksen putkistot, eristykset, venttiilit jne	X		X		X	
3. 3. iv jäähdytyksen jäähdyttimet ja lauhttimet	X		X		X	
3. 4. iv jäähdytyksen säätö-, mittaus- ja automaatiikalaitteet	X		X		X	
3. 5. kylmäkonehuoneiden IV-laitteet kanavistoineen	X		X		X	
3. 6. <b>normaalin tason ylittävät atk- ja erikoistilojen iv- ja jäähdytyslaitteet kanavistoineen (Suunnitelman mukainen tilan jäähdytysteho 10kW)</b>		X		X		X
<b>4. PALONTORJUNTAJÄRJESTELMÄT</b>						
4. 1. alkusammutuskalusto ( esim. jauhe- tai CO2-sammuttimet ) Viranomaisvaatimusten mukaisesti	X		X		X	
4. 2. sammutusvesijärjestelmät ( palopostit ja putkistot ). Viranomaisvaatimusten mukaisesti	X		X		X	
4. 3. palo-ovet ja sähköiset laukaisulaitteet. Viranomaisvaatimusten mukaisesti	X		X		X	
4. 4. <b>atk- ja erikoistilojen sammutusjärjestelmät ( esim. CO2 järj.)</b>		X		X		X
4. 5. <b>Liiketoiminnan vaatima erityisalkusammutuskalusto</b>		X		X		X
<b>5. SAVUNPOISTOJÄRJESTELMÄT</b>						
5. 1. savunpoistoluukut / -ikkunat	X		X		X	
5. 2. savunpoiston laukaisulaitteet, ohjauskeskukset, sähköistys	X		X		X	
<b>6. SÄHKÖJÄRJESTELMÄT</b>						
6. 1. sähköliittymisjohto	X		X		X	
6. 2. piha- ja aluevalaistus	X		X		X	
6. 3. perussähköverkon kompensointilaitteet	X		X		X	
6. 4. perussähköverkon suoja- ja käyttömaadoitus	X		X		X	
6. 5. johtotiet, kaapelihyllyt, johtokourut ja ripustuskiskot	X		X		X	
6. 6. perussähköverkon pää- ja nousujohdot	X		X		X	
6. 7. perussähköverkon pää-, nousu- ja ryhmäkeskukset	X		X		X	
6. 8. tilojen perusvalaistus ja niiden ryhmäjohtot	X		X		X	
6. 9. kiinteistön pistorasioiden ryhmäjohtot	X		X		X	
6. 10. kiinteistötekniillisten järjestelmien sähköistys	X		X		X	
6. 11. kiinteistön teknisten ja muiden tilojen sähköistys	X		X		X	
6. 12. voimaryhmäjohtot lvi-laitteille ja kiinteistön kojeille	X		X		X	
6. 13. tilojen yleis- ja perusvalaisimet	X		X		X	
6. 14. tilojen sähkölämmittimet	X		X		X	
6. 15. liiketilojen turva- ja merkivalaistus. Viranomaisvaatimusten mukaisesti	X		X		X	
6. 16. kiinteistön kytkimien, pistorasioiden ja sähkölaitteiden korjaus			X		X	
6. 17. <b>sulakkeiden, lamppujen ja sytyttimien vaihto</b>	X			X		X
6. 18. kiinteistön sähköjärjestelmien ja -laitteiden huolto ja kunnossapito			X		X	
6. 19. <b>liiketoimintaan liittyvien laitteiden sekä työpöytien syöttöjohtot ja sähköistys pistorasiapylväiltä tai pistorasiakotelosta</b>		X		X		X
6. 20. ulkovalomainoksien ( 1 kpl ) johdot ja kytkimet ( turvakyttimeen saakka )	X		X		X	
6. 21. turva- ja merkivalaistuksen huolto, puhdistus, lamput, jne	X		X		X	
6. 22. <b>liiketoimintaan liittyvät laitteet ja kojeet</b>		X		X		X
6. 23. <b>ulkovalomainokset ( 1 kpl ). Neonkytkimeltä eteenpäin</b>		X		X		X
6. 24. <b>mahdolliset kosketinkiskot, kohdevalaisimet ja johdotukset</b>		X		X		X
6. 25. <b>erikoislaitteiden ja -valaistuksen ohjaukset ja himmenninlaitteet</b>		X		X		X
6. 26. <b>erikois-, sisustus- ja tehostevalaisimet</b>		X		X		X
6. 27. <b>ups-laitteet</b>		X		X		X
<b>7. PUHELINJÄRJESTELMÄT</b>						
7. 1. liittymisjohtot ja rakennuksen runkokaapelointi CAT6 / UTP ( suojaamaton )	X		X		X	
7. 2. kiinteistön puhelinliittymät (vss)	X		X		X	
7. 3. puhelinsisäjohtoverkko; johdotukset ja puhelinpistorasiat	X			X	X	
7. 4. <b>puhelimet, keskuskeskukset kaapelointineen ja liittymismaksut</b>		X		X		X
7. 5. Ovipuhelinjärjestelmä	X		X		X	



HANKINTA-, HUOLTO- JA UUSIMISRAJAT NIMIKKEISTÖ	PVM <b>23.1.2025</b>					
	HANKKII		HUOLTA		UUSII	
	Kiint. Oy	Vuokra- lainen	Kiint. Oy	Vuokra- lainen	Kiint. Oy	Vuokra- lainen
7. 6. <b>liiketilän muut sisäiset puhelinjärjestelmät ( gsm, langaton jne j</b>		X		X		X
<b>8. ANTENNIJÄRJESTELMÄT</b>						
8. 1. kiinteistön yleiset antennilaitteet ja antenniverkosto	X		X		X	
8. 2. Kaapeli TV laitteet ja vahvistimet johdotuksineen	X		X		X	
8. 3. <b>kaapeli- ja satelliitti-TV liittymät ja käyttökustannukset</b>		X		X		X
8. 4. <b>liiketoiminnan erilliset antennijärjestelmät ja -pisteet</b>		X		X		X
8. 5. <b>liiketoiminnan muut antennijärjestelmät tai videojärjestelmät</b>		X		X		X
<b>9. ÄÄNENTOISTO- JA MERKINANTOJÄRJESTELMÄT</b>						
9. 1. <b>äänentoistojärjestelmä ( vahvistimet, kaiuttimet, tiedotuslaitteet ja johdot)</b>		X		X		X
9. 2. <b>henkilöhakujärjestelmät</b>		X		X		X
9. 3. <b>ajannäyttäjärjestelmät</b>		X		X		X
9. 4. <b>audio- ja videojärjestelmät</b>		X		X		X
9. 5. Viranomaisvaatimusten mukaiset äänentoisto- ja merkinantojärjestelmät.	X		X		X	
<b>10. ATK-, VAAKA- JA KASSAJÄRJESTELMÄT</b>						
10. 1. <b>atk-, ups-laitteet</b>		X		X		X
10. 2. atk-ristikytöntelineet	X			X		X
10. 3. atk-pisteet + runkokaapelointi ( TYÖPISTEISIIN ) pääsääntöisesti pistorasiapylväällä	X			X		X
<b>11. TURVA- JA VALVONTAJÄRJESTELMÄT</b>						
11. 1. palonilmoitusjärjestelmät viranomaisvaatimusten mukaisesti	X		X		X	
11. 2. kiinteistön rikosilmoitus-, kulunvalvonta-, ja kameravalvontajärjestelmä laitteineen ja asennuksineen. Ns. Kiinteistön kuorisuojaus	X		X		X	
11. 3. <b>käyttäjän rikosilmoitus-, kulunvalvonta-, ja kameravalvontajärjestelmien kaapelointi ( päättämätön ) erillissuunnitelman mukaisesti</b>	X			X		X
11. 4. kiinteistön videovalvontajärjestelmän johdotukset	X		X		X	
11. 5. kiinteistön videovalvontajärjestelmän laitteet	X		X		X	
11. 6. <b>työajanseurantajärjestelmän johdotukset</b>		X		X		X
11. 7. kiinteistön ns. Kuorisuojaus	X		X		X	
11. 8. <b>työajanseurantajärjestelmän laitteet</b>		X		X		X
<b>12. RAKENNUSAUTOMAATIOJÄRJESTELMÄ</b>						
12. 1. kiinteistövalvontajärjestelmän laitteet ja ohjelmat ( LVIAS )	X		X		X	
12. 2. säätö- ja alakeskukset	X		X		X	
12. 3. kenttälaitteet	X		X		X	
12. 4. sähköistys ja kaapelointi	X		X		X	
12. 5. <b>rakennusautomaation liittymät vuokralaisen omiin liiketoiminnan järjestelmiin järjestelmiin</b>		X		X		X
<b>13. LUKITUS</b>						
13. 1. ulko-ovien ja tilojen lukot, painikkeet, vetimet	X		X		X	
13. 2. sähkökäyttöiset ulko-ovien turvalukot, ohjauslaitteet ja kaapeloinnit	X		X		X	
13. 3. toimistotilojen väliovien mekaaniset lukot ja ylivientisuojat	X		X		X	
13. 4. kiinteistön sähkölukot ja kaapeloinnit (ulko-ovet )	X		X		X	
13. 5. liiketoiminnan vaatimat kulunvalvonnan sähkölukot ja kaapeloinnit	X		X		X	
13. 6. <b>liiketilöiden mekaaniset lukot, painikkeet, vetimet</b>	X			X	X	
13. 7. <b>liiketoiminnan vaatimat sisäisten väliovien sähköiset esim. koodilukot</b>		X		X		X
<b>14. LISÄYKSET JA TARKENNUKSET</b>						
<b>Irtokalusteet</b>		X		X		X
<b>Sisäläiseisten teippaukset, verhot tai kaihtimet</b>		X		X		X
<b>Tilanjakoseinäkkeet hankinta ja asennus</b>		X		X		X
<b>Tehostetapetoinnit</b>		X		X		X
<b>Seinäakustiikkalevyt</b>		X		X		X
<b>Katosta rokotettavat mahdolliset muut lisäakustointilevyt</b>		X		X		X
Liiketilän viilennys S2 taso	X		X		X	
Wc saippua-annostelijat siivousliikkeen mukaisesti	X		X		X	

HANKINTA-, HUOLTO- JA UUSIMISRAJAT NIMIKKEISTÖ	PVM <b>23.1.2025</b>					
	HANKKII		HUOLTAA		UUSII	
	Kiint. Oy	Vuokra- lainen	Kiint. Oy	Vuokra- lainen	Kiint. Oy	Vuokra- lainen
Askonalue						
Käsipyöhetelineet	X		X		X	
<b>Kahvi- / juoma-automaatti hankinta ja asennus.</b>		<b>X</b>		<b>X</b>		<b>X</b>
Kahvi- / juoma-automaattien vesi- ja sähkösyöttö	X		X		X	