



SAMLA CAPITAL

OPAS TOIMITILOJEN VUOKRAAJALLE

Toimitilojen vuokraajan ABC

Näin onnistut yrityksesi vuokratilojen valinnassa



Oikein valitut toimitilat tukevat liiketoimintaa

Toimitilojen valitseminen yritykselle ei välttämättä ole helppoa, sillä mietittävänä on monta eri näkökulmaa.

Täyttävätkö tilat kaikki yrityksesi arjen vaatimukset? Millaisen kuvan tilat antavat yrityksestäsi? Entä kuinka hyvin asiakkaidesi asioiminen siellä onnistuu?

Lisäksi on pakko ajatella budjettia, tulevaisuuden näkymiä ja muita realiteetteja, jotka vaikuttavat päätökseen.

Kokosimme tähän oppaaseen asioita, joille meidän kokemuksemme mukaan kannattaa antaa arvoa toimitiloja valittaessa. Mitä paremmin tilat vastaavat yrityksesi tarpeisiin, sitä vaivattomammin arki sujuu ja liiketoimintasi pyörii.

SISÄLTÖ

Mieti, mikä yrityksellesi on tärkeää toimitiloissa	3
Missä kunnossa kiinteistö on?	5
Millaisen vuokranantajan kanssa olet tekemisissä?	6
Helpon yhteistyön merkitys	7
Muista nämä asiat sopimuksentekovaiheessa	8
Samla Toimitilat vuokranantajana	9



Samlan Ylistönmäen toimitila Jyväskylässä. Valoisa toimistotila hyvillä kulkuyhteyksillä ja monipuolisilla palveluilla.

TOIMITILOJEN VALINTA

Mieti, mikä yrityksellesi on tärkeää toimitiloissa

Kun suunnittelet toimitilan hankkimista tai vaihtamista, aloita vaikkapa listaamalla yrityksesi kannalta tärkeimmät vaatimukset tiloilta. Määrittele esimerkiksi, mikä on tarvitsemanne neliömäärä, tarvitsetteko erillisiä tiloja tiettyihin yrityksen toimintoihin ja kuinka paljon olisitte valmiita maksamaan vuokraa.

Aivan kaikki toiveet täyttäviä toimitiloja on harvoin suoraan tarjolla, ja jos onkin, niin hinta ei ehkä ole mieleinen. Siksi on hyvä hahmottaa, mitkä ovat ne sinun yrityksellesi tärkeimmät kriteerit. Toisaalta kun hyvä sijainti ja sopivan kokoiset puitteet löytyvät, itse tiloissa pystytään kyllä yleensä tekemään muutostöitä niin, että niistä saadaan yrityksesi näköiset ja toimivat.

Ota esimerkiksi nämä asiat huomioon toimitiloja valitessasi:

1. Sijainti

Sijainnilla voi olla ratkaiseva merkitys liiketoimintasi kannalta erityisesti, jos asiakkaasi asioivat paikan päällä. Onko yrityksesi kannalta olennaista löytää nimenomaan keskustasijainti vai onko helppo saavutettavuus autolla tärkeämpää?

Jos asiakkaasi liikkuvat autoillen, myös heidän parkkimahdollisuuksiaan kannattaa miettiä.

Työntekijöidenkin mielipiteitä sijainnista kannattaa kuunnella. Toimitilojen sijainti voi vaikuttaa työnantajamielikuvaan ja siihen, kuinka houkuttelevana työpaikkana yritystäsi pidetään.

2. Tilojen järkevä mitoitus

Kun tilat ovat oikean kokoiset, työnteko onnistuu sujuvasti, työrauhaa on riittävästi ja tiimit mahtuvat työskentelemään yhdessä.

Toimitilojen valinnassa kannattaa nykyhetken tarpeiden lisäksi ennakoida myös tulevaa. Tuleeko yrityksesi kasvamaan lähivuosina vai onko suuntaus ennemminkin etätyön lisääntymiseen päin? Jos kasvu on todennäköistä, on järkevää miettiä, onko tiloja mahdollista laajentaa myöhemmin.

3. Tilojen toimivuus

Tilojen toimivuus koostuu monesta asiasta. Tärkeää on huomioida erityisesti ne asiat, jotka ovat yrityksesi toimintojen kannalta olennaisimpia. Onko esimerkiksi 1. kerroksen sijainti ehdoton tavaroiden kuljettamisen takia tai tarvitsetteko mieluummin erillisiä huoneita kuin avotilaa?

Lisäksi kannattaa kiinnittää huomiota tilojen talotekniikan toimivuuteen, kuten ilmanvaihtoon ja lämmitykseen. Näillä asioilla on kuitenkin suuri vaikutus työolosuhteisiin ja työhyvinvointiin. Samoin tilojen huolto ja siisteys ovat tärkeitä työn sujuvuuden ja viihtyvyyden kannalta.

4. Oheispalvelut

Jos toimitilojen käyttäjille on tarjolla erilaisia palveluita, ne voivat tuoda yrityksellesi huomattavaa lisäarvoa. Kohteessa voi olla esimerkiksi:

- mahdollisuus käyttää yhteisiä kokoustiloja
- vuokraan kuuluvat nettiyhteydet
- edulliset parkkipaikat
- yhteiskäytössä olevat kuntosali- ja saunatilat
- helposti saatavilla olevat catering-palvelut.

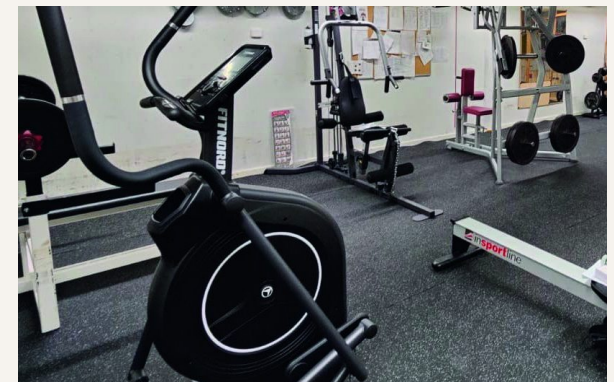
Nämä ovat rahanarvoisia etuja, joille kannattaa antaa painoarvoa toimitilojen valinnassa.

5. Verkostoituminen ja asiakasvirta

Onko liiketoimintasi sen tyyppistä, että verkostoitumisesta muiden yritysten kanssa olisi hyötyä? Siinä tapauksessa asia on hyvä huomioida myös toimitilojen hankkimisessa.

Toimitilakiinteistöissä, joissa on useita muitakin yrityksiä omasi lisäksi, voit saada synergiaetuja, vaikkapa enemmän asiakasvirtaa tai mahdollisuuden jakaa joitakin kustannuksia. Pystyt myös verkostoitumaan muiden toimijoiden kanssa ja saamaan siitä tukea omalle liiketoiminnallesi.

Samla Toimitilat tarjoaa erinomaiset oheispalvelut vuokralaisilleen. Ylistönmäellä vuokralaisia palvelevat muun muassa catering-palvelut, sauna- ja kokoustilat sekä kuntosali.





KIINTEISTÖN KUNTO JA VUOKRANANTAJAN VASTUULLISUUS

Missä kunnossa kiinteistö on?

Omat toimitilat eivät ole ainoa kohta, joihin yrityksen uutta sijaintia valittaessa kannattaa keskittyä. Myös kiinteistöön ja vuokranantajaan liittyvät asiat on hyvä huomioida, sillä ne kuuluvat olennaisena osana samaan kokonaisuuteen.

Yleinen siisteys

Kiinteistön osalta on helppo tehdä havaintoja käymällä paikan päällä. Huomiota kannattaa kiinnittää jo julkisivuun ja yleiseen viihtyvyyteen, sillä saman näkymän myös asiakkaasi tulisivat näkemään asioidessaan luonasi tiloissa.

Tehdyt remontit ja nykytilanne

Kiinteistön ikä ja remonttihistoria kertovat myös paljon. Onko rakennuksessa tehty remontit ajallaan? Jos kiinteistöllä on jo ikää, kannattaa esimerkiksi selvittää, onko ilmanvaihto, lämmitys ja jäähdytys päivitetty nykyaikaan ja millä tasolla energiatehokkuus on. Nämä asiat vaikuttavat viihtyvyyteen myös toimitiloissa.

Tulevat remontit

Kannattaa selvittää, onko kiinteistöön lähiaikoina tulossa remontteja. Isommista remonteista aiheutuu väistämättä jonkinlaista yritystoimintaa häiritsevää haittaa, ja pahimmillaan tiloista saattaa joutua siirtymään muualle remontin ajaksi.

Samlan Ylistönmäen kiinteistössä tehdään säännöllisesti remontteja, viimeisimpänä:

- valvontakamerat
- vesikatto
- julkisivun pesu ja maalaus

Vuokralaisten ei näin ollen tarvitse murehtia tulevista remonteista, jotka voisivat mahdollisesti rasittaa työntekijöitä tai haitata liiketoimintaa. Lisäksi remontit parantavat tilojen käyttömukavuutta.

Millaisen vuokranantajan kanssa olet tekemisissä?

Vuokranantajan taloudellinen tilanne

Mitä vakavarampi vuokranantaja on, sitä varmempi tilanne on vuokralaiselle. Silloin on todennäköisempää, että kiinteistön sekä toimitilojen tarvitsemat perusparannukset tulevat tehdyiksi ajallaan. Kun vuokranantajan kassa on kunnossa, korjausten ja huoltojen suhteen ei tarvitse mennä sieltä, mistä aita on matalin.

Konkurssi on toinen skenaario, jonka vuokranantajan huono taloudellinen tilanne voi aiheuttaa. Näin saattaa tulla eteen tilanne, jossa vuokranantaja vaihtuu toiseen ja sopimukset menevät uusiksi.

Vuokranantajan vastuullisuus

Vastuullisuus on yhä useammalle yritykselle tärkeä arvo, jonka tulee näkyä valinnoissa kautta linjan.

Toimitilojen kohdalla vastuullisuus tarkoittaa ennen kaikkea energiatehokkuutta ja hiilidioksidipäästöjen vähäisyyttä. Kiinteistöt aiheuttavat noin 40 % Suomen hiilidioksidipäästöistä, joten toimitilojen valinnalla on mahdollisuus vaikuttaa asiaan merkittävästi.

Jos vastuullisuus kuuluu myös vuokranantajan arvopohjaan, toimitilatkin todennäköisesti täyttävät nämä kriteerit.

Samla panostaa ympäristöystävällisyyteen kiinteistöissään. Kaikissa kohteissa on käytössä päästötön sähkö, ja jätehuolto on hiilineutraali.



Samla Capital on sitoutunut vastuulliseen sijoittamiseen. Tavoitteena on lisätä sijoitustoiminnan avoimuutta, läpinäkyvyyttä ja sidosryhmien luottamusta. Tämän vuoksi olemme integroineet ESG-näkökohdat eli ympäristöön (Environmental), yhteiskuntaan (Social) ja hallintotapaan (Governance) vaikuttavat tekijät Samlan sijoitustoimintaan vastuullisen sijoittamisen periaatteidemme mukaisesti.

Pitkäjänteinen vastuullisuusnäkökulman huomioiminen pienentää pitkällä aikavälillä myös Samlan hallinnoimien pääomien luontoon sekä sosiaaliseen ja yhteiskunnalliseen ympäristöön kohdistuvia ulkoisvaikutuksia.

Helpon yhteistyön merkitys

Tulevaisuuden kannalta on ratkaisevaa, kuinka yhteistyö vuokranantajan kanssa toimii. Ennen kuin sopimusta neuvotellaan, kannattaa siis varmistaa, miten vuokranantajatahon yhteyshenkilöt ovat tavoitettavissa ja millainen mahdollisuus vuokralaisella on ylipäättään vaikuttaa asioihin.

Voit esimerkiksi kysyä suoraan, miten vuokralaisten tyytyväisyydestä huolehditaan ja miten vuokranantajalla on tapana olla yhteydessä heihin. Käykö yhteyshenkilö paikan päällä toimitiloissa tai järjestetäänkö vuokralaisen kanssa säännöllisiä palavereja?

Vuokrasuhteen aikana yritystoiminnassa voi tulla esiin uusia tarpeita, joihin olisi yhdessä vuokranantajan kanssa löydettävä sopivat ratkaisut. Sujuvasta kommunikoinnista ja joustavuudesta on tässä kohtaa suuri hyöty.

Kukaan ei myöskään estä kysymästä suoraan kiinteistön nykyisiltä vuokralaisilta, millaista yhteistyö vuokranantajan kanssa on ollut ja kuinka kiinteistön juoksevat asiat on hoidettu. Näin saat varmaa ensikäden tietoa aiheesta.

Kiinteistön huoltoyhtiölle soittamalla saat tuntumaa siihen, millaista heidän kanssaan on asioida.

Hyödynnä aiempia asiakaskokemuksia

Jos vuokranantajalla on olemassa referenssejä tai tyytyväisyyskyselyiden tuloksia aiemmilta vuokralaisilta, niihin on hyvä käydä perehtymässä.





Kokkolan Chydenia-kauppakeskuksesta löytyy niin liiketiloja kuin toimistotiloja. Chydenia on keskeisellä paikalla kaupungin keskustassa.

VUOKRASOPIMUKSEN TEKO

Muista nämä asiat sopimuksentekovaiheessa

Kun olet löytänyt sopivat tilat hyvältä vuokranantajalta, kysy ja sovi vielä ennen sopimuksen tekemistä käytännön asioista, jotta niistä ei tule epäselvyyksiä myöhemmin.

Vuokrankorotusperiaatteet

Millä perusteilla vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokraa?

Sopimukset ja käyttökorvaukset

Kuuluvatko esimerkiksi veden, sähkön ja jätehuollon laskutukset vuokraan vai teetkö niistä itse sopimukset ja maksatko niistä erikseen?

Nettiyhteys

Onko kiinteistön nettiyhteys käytössäsi vai tarvitsetko oman sopimuksen sitä varten?

Siivous

Kuinka siivous kiinteistössä on järjestetty? Vastaako vuokranantaja tilojen siivouksesta myös toimitiloissa tai voitko sopia toimitilojesi siivouksesta saman siivousyhtiön kanssa, joka huolehtii yleisten tilojen siivoamisesta?

Yhteyshenkilöt

Vuokranantajan yhteyshenkilön yhteystietojen lisäksi tarvitset ainakin huoltoyhtiön yhteystiedot ja mahdollisesti muidenkin tahojen, joiden kanssa tulet asioimaan säännöllisesti.

Kulunvalvonta ja avaimet

Onko tiloissa kulunvalvonta ja mitä sinun tarvitsee tietää sen käytöstä? Kuinka sinun tulee toimia, kun tarvitset lisää avaimia? Mihin kaikkialle avaimet käyvät?

Postin kulku

Niinkin yksinkertainen asia kuin postilaatikon sijainti on hyvä selvittää etukäteen, jotta posti ei jää saamatta uusiin tiloihin muuton jälkeen.

Samla Toimitilat vuokranantajana

Omistamme, vuokraamme ja kehitämme toimitilakiinteistöjä parhailla paikoilla eri puolilla Suomea. Emme vain vuokraa tilaa, vaan vaikutamme asiakasyrityksemme kannattavuuteen tarjoamalla tarpeita palvelevat tilaratkaisut ja työhyvinvointia lisäävän palvelukonseptin. Uskomme hyvien työtilojen positiiviseen vaikutukseen.

Toimitilamme sijaitsevat kehittyvien kasvukeskusten parhailla pelipaikoilla, hyvien kulkuyhteyksien varrella ja palveluiden keskellä.

Tyytyväisyyskyselymme (2021) kertoo vahvuutemme:

88 %

vuokralaisistamme on sitä mieltä, että Samla Toimitilat vuokranantajana ottaa huomioon yrityksen liiketoiminnalliset tarpeet ja haluaa löytää niihin ratkaisut.

89 %

vuokralaisistamme on halukkaita jatkamaan asiakkaanamme, mikäli heidän toimitilojen tarpeensa pysyy samana.

OTA YHTEYTTÄ

Kun etsit toimitiloja Samlalta, autamme sopivien tilojen löytämisessä ja räätälöinnin suunnittelussa ja huolehdimme tyytyväisyydestäsi vuokralaisena myös jatkossa. Ota rohkeasti yhteyttä, vaikka et vielä tietäisi tarkalleen, minkälainen ratkaisu yrityksellesi sopii. Sitä voimme lähteä kartoittamaan yhdessä.

Samla Toimitilat

toimitilat@samla.fi

010 375 5025

samlacapital.fi

Toimitilakohteemme: Espoo · Jyväskylä ·
Kangasala · Kokkola · Kuopio · Oulu · Seinäjoki
· Tampere · Vaasa



SAMLA CAPITAL

SAMLA CAPITAL

Samla Capital Oy on vuonna 2015 perustettu kiinteistösijoitusyhtiö ja Finanssivalvonnan rekisteröimä vaihtoehtorahastojen hoitaja. Hallinnoimme kolmea kiinteistöihin sijoittavaa rahastoa, Samla Toimitilat Ky:tä, Samla Toimitilat II Ky:tä ja Samla Asunnot Ky:tä, joiden kiinteistöjen arvo on yhteensä noin 81 miljoonaa euroa. Toimipisteemme ovat Jyväskylässä ja Tampereella, ja kohteemme sijaitsevat kasvukeskuksissa eri puolilla Suomea.

samlacapital.fi