

Vastuunjakotaulukko

Tässä vastuunjakotaulukossa on käsitelty teknisten järjestelmien ja tehtävien ylläpitovastuita vuokrakohteissa. Tämä ylläpidon vastuunjakotaulukko on laadittu yleispäteväksi kaikille vuokrakohteille. Tässä vastuunjakotaulukossa voi olla esitettynä järjestelmiä tai tehtäviä, joita ei ole kohteessa vuokraushetkellä. Tällaisten järjestelmien osalta vuokralainen ei edellytä, että vuokranantaja hankkii kyseisiä järjestelmiä/tehtäviä kustannuksellaan vuokrasopimuksen voimassaoloaikana. Mikäli kohteessa on järjestelmiä tai tehtäviä, joita tässä vastuunjakotaulukossa ei ole esitettynä, niin pääsääntönä on, että niiden ylläpito kuuluu vuokranantajalle.

Vuokrakohteisiin tehtäviä lisä- ja muutostöitä ei ole käsitelty tässä vastuunjakotaulukossa, vaan ne on käsitelty vuokrasopimuksen **Liitteessä X**

Ylläpitovuokraan sisältyvät kaikki vuokranantajan vastuulle merkityt palvelut tarvikkeineen, mikäli tässä **ylläpidon vastuunjakotaulukon** ao. kohdassa ei ole muuta mainittu. Tämä vastuunjakotaulukko kuvaa sopimuksen tekohetken tilannetta niin järjestelmien kuin tehtävienkin osalta.

A. Vuokranantaja vastaa kiinteistön piha-alueiden, rakenteiden (perustukset, vesikatto, julkisivut, runko, seinät), kiinteästi asennettujen kalusteiden, sisäpuolisten pintojen (tavanomainen kuluminen), teknisten järjestelmien kunnossapidosta ja uusimiskustannuksista sekä vuokranantajan hallinnassa olevien tilojen kunnossapidosta, uusimiskustannuksista ja siivouksesta. Ikkunoiden ja ovien uusiminen, kunnostaminen tai tiivistäminen sekä teknisten järjestelmien käyttö-, huolto- ja säätötoimenpiteet kuuluvat vuokranantajalle. Vuokranantajan vastuulla oleviin teknisiin järjestelmiin kuuluvat esim. tietoliikenneverkko (liitäntä- ja kytkentärasioihin asti), sähkö-, kaas- sekä LVI-järjestelmät (myös esim. hanat, pesualtaat ja WC-istuimet), rakennusautomaatio, tele- ja turvajärjestelmät sekä kiinteistön lukitusjärjestelmä.

B. Vuokralainen vastaa ko. huoneistoa palvelevan ja vuokralaisen hallinnassa olevan irtaimiston, kaluston, kojeiden ja laitteiden (kuten mahdolliset jääkaappi, liesi, astianpesukone) kunnossapidosta, korjauksista, huollosta ja uusimisesta riippumatta siitä kenen omaisuutta kyseinen kalusto tms. on. Vuokralainen vastaa tilaamiensa lisä- ja muutostöiden yhteydessä hankittujen ja asennettujen varusteiden uusimiskustannuksista, jos varusteet on tarkoitettu vuokralaisen toiminnan erityistarpeisiin. Näiden lisäysten ja muutosten aiheuttamista ylläpitokustannuksista sovitaan erikseen. Vuokralainen osallistuu tarvittavilta osin vuokranantajan järjestämiin tarkastuksiin ja katselmuksiin.

	Vuokralainen	Vuokranantaja	
Kohde			Huomautukset ja tyypillisiä tehtäviä
LIITTYMÄT			
Lämpöliittymä		x	
Sähköliittymä		x	
Vesiliittymä		x	
Kaukojäähdytysliittymä		x	

Kaapelitelevisio		x	
KÄYTTÖHYÖDYKKEET			
Lämpö		x	
Sähkö		x	
Vesi, jätevesi ja hulevesi		x	
Kaukojäähdytys		x	
Verkkokaasut	x		käyttäjän toinnassa tarvittavat(happi)
Kulutusseuranta		x	raportointivelvollisuus vuokralaiselle, poikkeamiin reagointi yms.
Jätehuollon raportointi va:n vastuiden osalta		x	Vuosittainen raportointi vuokralaiselle jätemääristä jakeittain
YLEISET TEHTÄVÄT			
Taloteknisten järjestelmien käyttö ja käytön valvonta		x	
Palvelupyyntöjen vastaanotto		x	Vuokralainen vastaanottaa käyttäjän palvelupyynnöt ja välittää vuokranantajalle. Vuokranantaja kuittaa kommenteilla tehdyt työt välittömästi työn suorituksen jälkeen. Työn viivästyksestä tulee myös ilmoittaa vuokralaiselle viivytyksettä.
Rakennustekniikan ja taloteknisten järjestelmien vikakorjaukset		x	
Vuokralaisen informointi käyttöä haittaavista vioista, häiriöistä yms. ja niiden korjaustoimista		x	
Kiinteistön ennakkohuoltojen suunnittelu ja toteutus		x	
Rakennuksen huoltokirjan ylläpito		x	
Rakennustekniikan, taloteknisten järjestelmien tai -laitteiden uusinta silloin, kun niiden huolto- tai korjaus ei ole kannattavaa		x	
Pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS)		x	
Kiinteistön lakisääteiset määräaikaistarkastukset		x	Esim. sähkö-, paloilmoin-, sammutus-, savunpoisto- ja turvavalojärjestelmät
Sisäilmaepäilyt ja niiden käsittely	x		Vuokralaisen sisäisen toimintamallin mukaan
Sisäilmatutkimukset ja niiden perusteella tehtävät toimenpiteet		x	
Tuholais- ja haittaeläintorjunta		x	Käyttäjän aiheuttamat vuokralaisen kustannus
Pelastussuunnitelman tekeminen ja päivittäminen		x	Vuokralainen toimittaa toiminnasta aiheutuvat tiedot
Kiinteistökatselmus		x	Kerran vuodessa, vuokranantaja kutsuu
Paikallisvartiointi, vuokralaisen tiloihin kohdistuvat	x		
Vartiointi, kiinteistön yleinen järjestyksen valvonta		x	
Liputus virallisina liputuspäivinä		x	
Vuokralaisen erikseen tilaamat liputukset		x	Veloitetaan erikseen
PÄIVYSTYTEHTÄVÄT			

LVIS-hälytysten vastaanotto 24/7		x	
LVIS-häiriötilojen poistaminen		x	Toiminnan kannalta kriittisten häiriötilanteiden poistamisissa vasteaika 2h
Ikkuna- ja ovilasien paikkaustyöt 24/7		x	Vasteaika sovitaan
Lukituskorjaukset 24/7		x	Vasteaika sovitaan
Ovien avaaminen ja lukitseminen toimitustyöajan		x	Veloitetaan erikseen
Murto- ja palohälytystilanteissa viranomaisten opastaminen		x	
ULKOALUEET			
Talvikunnossapito: Auraus ja liukkauden torjunta, lumien poisto katoilta, lumien poiskuljetus tarvittaessa		x	
Kevätkunnostus: Hiekkojen poisto ja kestopäällysteen pesu, sadevesikaivojen hiekkojen poisto		x	
Kesäkunnossapito: Nurmikon leikkuu, istutusten hoito, roskien keruu		x	
Syyskunnostus: Lehtien haravointi, räystäskourujen ja syöksyturvien puhdistus		x	
Sade-, jäte- ja perusvesiviemärit, salaojat varusteineen (kaivot, pumpput yms.)		x	
Aidat ja portit		x	
Pihan kalusteet (talovarusteet)		x	
Liikennemerkkit ja merkinnät, tonttialue		x	
JÄTEHUOLTO			Vuokralainen vastaa syntypaikkalajittelun keräysastioista
Yhdyskuntajäte		x	Kiinteistön keräysastiat
Potilashoidon sekajäte		x	Kiinteistön keräysastiat (potilashoidon sekajätteellä tarkoitetaan LoW- koodin 180104 mukaisia jätteitä)
Vaarallinen jäte	x		
Terveysthuollon erityisjäte	x		
Kiinteistön vaarallinen jäte		x	Esim. loisteputket yms.
Tietoturvajäte	x		
Kiinteistön jättilan ja keräysvälineiden hoito ja		x	
Jätehuollon muutosilmoitukset	x		
SIIVOUS			
Yleisten tilojen siivous		x	
Vuokrattujen tilojen siivous	x		
Teknisten tilojen puhtaanapito		x	
Vuokrattujen tilojen ikkunoiden sisäpuolinen pesu	x		

Vuokrattujen tilojen ikkunoiden ulkopuolinen pesu sisäkautta	x		
Vuokrattujen tilojen ikkunoiden ulkopuolinen pesu ulkokautta		x	Kerran vuodessa
RAKENNUSTEKNIikka JA IRTAIMISTO			
Ylä-, ala- ja välipohjarakenteet		x	
Vesikatot varusteineen (putoamissuojaus, kattokaivot, kourut, syöksytorvet yms.)		x	
Seinä- ja lattiapinnat		x	
Ovet ja ikkunat varusteineen (sälekaihtimet, tiivisteet, yms.)		x	
Lukituslaitteet ja ovipumput		x	
Lukkojen sarjoitusmuutokset ja lisäavaimet		x	Vuokralaisen toimista johtuvat, vuokranantaja teettää ja laskuttaa
Avainhallinta	x		
Lukitus		x	Käytetään kiinteistön lukostoa
Pukukaapit	x		
Peilit / pukuhuonetilat, pesutilat, wc:t		x	
Vaatenaulakot, kiinteät		x	
Kiinteistöopasteet, sisä- ja ulkopuoliset, vuokralaisen toimintaa ohjaavat	x		
Kiinteistöopasteet, sisä- ja ulkopuoliset, muut		x	
Poistumistieopasteet		x	
Irtaimistohuolto		x	Veloitetaan erikseen
Kiintokalusteiden huolto ja ylläpito		x	
SÄHKÖJÄRJESTELMÄT			
Sähköverkko kaapelointineen ja kiinteästi asennettuine laitteineen (keskukset, kytkimet, pistorasiat, valaisimet, sähkölämmitykset, jne.)		x	
Varavoimakoneikot automatiikkoineen sekä varavoimaverkko ja varusteet		x	Koekäytöt ja blackout -testi, vuokralainen osallistuu
UPS-laitteet, kiinteistön järjestelmät		x	Kiinteät UPS-laitteet
UPS-laitteet, käyttäjän omia laitteita palvelevat	x		Siirrettävät UPS-laitteet
Ei kiinteästi asennetut valaisimet sekä erikoisvalaisimet, kuten toimenpidevalaisimet	x		

Lamppujen vaihto kaikkiin kiinteisiin valaisimiin, myös ulkovalot		x	
Valomainokset		x	
Turvavalokeskukset		x	kuukausikokeilut
Sähkökäyttöiset ovet ohjausjärjestelmineen (myös palo-ovet ja nosto-ovet)		x	
Ovipuhelinjärjestelmä		x	
Sisäänpyyntöjärjestelmät		x	
Avunpyyntöjärjestelmät (esim. inva-wc)		x	
Irtaimistoon liittyvä sähkötyö		x	Veloitetaan erikseen
Hissit ja nostimet (kiinteistö)		x	Ei potilasnostimet
Savunpoistojärjestelmät koestuksineen		x	
Ajannäyttöjärjestelmät		x	
Keskusaikakellot (sivukelloineen)		x	
LVIJ-JÄRJESTELMÄT			Vuokralainen vastaa hankkimistaan järjestelmistä ja -laitteista
Lämmön tuotantolaitteet (kattilat, siirtimet, jne.)		x	
Lämmityksen jakeluverkostot varusteineen (pumput,		x	
Kiinteät lämmön luovuttimet varusteineen (radiaattorit, ksk-		x	
Jäähdytyksen tuotantolaitteet (vedenjäähdytyskoneet,		x	
Jäähdytyksen jakeluverkostot (pumput, venttiilit, jne.)		x	
Kiinteät jäähdytyslaitteet (jäähdytyspalkit, puhallinkonvektorit, jne.)		x	Palkkien ja konvektorien puhdistus
Vesijohtoverkostot varusteineen (pumput, siirtimet, vesikalusteet, jne.)		x	
Viemärit varusteineen (pumput, kaivot, lattiakaivot, WC-kalusteet, jne.)		x	Tukosten avaukset
Ilmanvaihtokoneet, -kanavat ja pääte-elimet		x	Myös IV-järjestelmän puhdistus
Käyttäjän omat siirrettävät LVIJ-laitteet	x		Jäähdytyslaitteet, ilman kostuttimet, ilman kuivaimet yms.
Lääkekaappien lämpötilaseuranta	x		
Automaattiset sammutusjärjestelmät (sprinkleri, kaasusammutus)		x	
Palopostit, pikapalopostit ja käsisammuttimet		x	

Käyttäjän sammutuspeitteet ja erikoissammuttimet	x		
VSS-laitteet ja tarvikkeet sekä koekäytöt ja tiiveyskokeet		x	
SAIRAALAKAASUJÄRJESTELMÄT			
Nestehappisäiliön käytönvalvoja		x	
Nestehappisäiliön päivittäinen toiminnan seuranta sekä tarvittaessa höyrystimen sulattaminen		x	
Lääkkeellisen paineilman ja instrumentti-ilman tuotantojärjestelmät		x	
Kaasuverkoston ja kaasukeskusten ennakkohuollot		x	
Kaasuverkoston ja kaasukeskusten vikakorjaukset		x	
Pullokaasun hankinta ja toimitus käyttäjälle	x		
Verkkokaasujen laatumittaukset ja analyysit	x		
KIINTEISTÖN TURVAJÄRJESTELMÄT			Vuokralainen vastaa hankkimistaan turvajärjestelmistä ja -laitteista
Kameravalvontajärjestelmä		x	Esim. tallenteet
Kulunvalvontajärjestelmät		x	
Paloilmoitin- ja palovaroitinjärjestelmät		x	
Rikosilmoitusjärjestelmä		x	
SAIRAALATEKNIikka			
Autoklaavit / kaatoaltaat	x		
Pesukoneet, decot	x		
E-lääkekaapit	x		
Lääkejääkaapit	x		
Laboratoriolaitteet	x		
Leikkaus- ja toimenpidevalaisimet	x		
Lääkintälaitteet	x		
Lääkintälaitteiden ja niiden toimintaan liittyvät mittaukset	x		
Lääkkeellisiin kaasujärjestelmiin liitettävät lääkintä- ja	x		

Röntgenlaitteet	x		
Telemetriajärjestelmän (EKG) laitteet	x		
Telemetriajärjestelmä-verkon (EKG) kaapeloinnit ja		x	
Sairaala- ja hoitolaitteiden vikakorjaukset	x		
Sairaalasängyt	x		
Vainajakylmiöt, siirrettävät	x		
Vainajakylmiöt, kiinteät		x	
VIESTITEKNIikka			Vuokralainen vastaa hankkimistaan järjestelmistä ja -laitteista
Viestitekniikan kaapeloinnit, antennit, rasiot ja laitekaapit		x	
Vuokralaisen tietoliikenteen laitteet	x		
Virve-verkko ja tukiasemat		x	
Virve-verkon kaapelointi		x	
Henkilöturvajärjestelmä	x		
Työajanseuranta	x		
Matkapuhelinverkon tukiasemat ja toistimet		x	
Potilas- ja hoitajakutsujärjestelmän laitteet	x		
Potilas- ja hoitajakutsujärjestelmän kaapeloinnit ja rasiot		x	
Potilas- ja hoitajakutsujärjestelmän hallinnointi ja ohjelmointi	x		
Info-järjestelmän laitteet ja hallinnointi	x		
Info-järjestelmän kaapeloinnit ja rasiot		x	
Antenniverkko, kaapeliverkko		x	Antenniverkon asennuskalusteet, kaapelit, toistimet ja vahvistimet
Antenniverkkoon liittyvät vastaanottimet ja satelliittilaitteet	x		
Keskusradiojärjestelmän keskus-, verkko- ja kenttälaitteet		x	
Puhelinvaihteet, -kojeet, - tukiasemat, -latauslaitteet ja liityntäkortit	x		
AV-laitteet	x		
AV-verkkojen kaapeloinnit ja rasiot		x	
Valkokankaat / kiinteä, sähkökäyttöinen		x	
Itseilmoittautumispäätteet ja vuoronumerojärjestelmän laitteet	x		

[illegible]