

YLLÄPIDON VASTUUNJAKOTAULUKKOMALLI, HALLINTORAKENNUKSET YM. TOI

Tämä vastuunjakotaulukko on tarkoitettu omistajan (kaupunki/kunta) ja hyvinvointialueen v
Siinä kuvataan varsinaista vuokrasopimusta tarkemmin ylläpitotehtävien sekä rakennuster
uusimisen vastuiden jakaantumista osapuolten kesken.

Vastuunjakotaulukon lyhenteiden merkitykset

O = Omistaja eli kaupunki/kunta

Sov = Sovitaan erikseen / tai sovittu vastuunjakotaulukossa myöhemmin tarkemmin

HVA = Hyvinvointialue

Uudisrakennus/perusparannus, ylläpito ja uusiminen

Alla olevassa taulukossa hankintarajakannanotot on esitetty eri sarakkeissa seuraavasti;

"Perustaminen"-sarake käsittelee uudisrakentamisen ja merkittävän peruskorjauksen yhteydessä noudatettavaa hankintojen jakamista omistajan ja hyvinvointialueen kesken.

"Hoito ja kunnossapito"-sarakkeessa kuvataan laitteistojen, järjestelmien sekä koneiden huollon, kunnossapidon ja kustannusvastuun jakautumista vuokrasuhteen aikana.

"Uusiminen"-sarake on tarkoitettu lähinnä voimassa olevan vuokrasopimuksen aikaiseksi työkaluksi, kun joudutaan tekemään eri syistä lisäpanostuksia huoneiston tai rakennuksen

Sarakkeiden lyhenteet

O Omistaja (Kaupunki / kunta) Varustus/toimenpide sisältyy pääomavuokra-

Sov = Sovitaan erikseen Omistajan hankkiessa syntyy vuokravaikutus

HVA = Hyvinvointialue Vuokralaisen vastatessa varustuksesta/toime

1. YLLÄPITOTEHTÄVÄT (YLEISET)

	Järjestelmä	Ylläpitopalvelut			Huom.
		O	Sov.	HVA	
1	Yleistehtävät				
	- tekninen- ja hallinnollinen isännöinti/hallinto				
2	Yleishoito ja valvonta				
	- huoltokirja				
	- yleiset huolto- ja korjaustoimet				
	- ennakko- ja määräaikaishuollot				
	- ylläpidon päivystys/help desk				
	- kohteen ulkopuolinen/ulkoalueiden yleisvartiointi (piirivartiointi)				
	- ovien aukaisu/sulku				
	- huoneistokohtainen vartiointi				
3	Kiinteistön lämmitys				
	- lämmitys				
4	Sähkö				
	- kiinteistösähkö				
	- käyttösähkö				HVA edellelleenvuokraami
5	Vesi				
	- yleisvesi/käyttövesi ja jätevesi				
6	Erityislaitehuolto				
	- ks. 5. Erikoislaiteet				
7	Siivous				
	- tilojen siivous				
8	Jätehuolto				
	- jäteastioiden tyhjennys ja kuljetus				
	- paperinkeräys				keräyspiste/kuljetus
	- jätteiden kokoaminen ja lajittelu				
	- biojätteiden lajittelu, käsittely ja kuljetus				
	- erityisjätteet lajittelu, käsittely ja kuljetus				
	- ongelmajätteiden lajittelu, käsittely ja kuljetus				
	- sekajätejärjestelmä				
	- jätteiden imulaitteisto				
	- jätepuristimet				
	- turvapaperin keräys ja tuhoaminen				
9	Ulkoalueiden hoito				
	- ks. Kohta 6. Piha-alueet				
10	Kunnossapito				
	ks. Kohdat 2, 3, 4, 5 ja 6				
11	Irtaimiston huolto				
	- vahtimestaripalvelut				
	- irtokalusteiden huolto				
12	Vaaratilanteisiin varautuminen				

	- turvallisuuskävelyn järjestämisvelvollisuus				Sekä vuokranantaja että v
	- rakennuksessa harjoittavan toiminnan pelastussuunnitelman laatiminen				
	- pelastuskaavioiden laatiminen				
	- pelastuskaavioiden koostaminen				
13	Ilkivaltakorjaukset				
	Ulkona				
	Sisällä				

2.LVI- JÄRJESTELMÄT (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

	Järjestelmä	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito		
		O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA
1	Lämmitysjärjestelmät						
	- kaukolämmön liittymismaksut						
	- lämmitysjärjestelmät						
	- erityislaitteistot						
2	Vesi- ja viemärijärjestelmät						
	- liittymismaksut						
	- vesi- ja viemärijärjestelmät						
	- puhtaan veden järjestelmät						
	- kiintokalusteet						
3	Ilmastointijärjestelmät						
	- ilmastointijärjestelmät						
	- ilmastointijärjestelmät, puhdistukset						
	- jäähdytysjärjestelmät						
4	Palontorjuntajärjestelmät						
	- liittymismaksut						
	- kiinteistön tarv. laajuudessa - rak. luvan edellyttämät						
	- prosessikohtaiset - laite tai toimintokohtaiset						
	- automaattiset sammutusjärjestelmät						
	- käsisammuttimet						
	- pikapalopostit						
	- sammutuspeitot						
	- pelastushuput						
	- paloilmaisinjärjestelmä						
	- palovaroitin						
5	Muut LVI-järjestelmät						
	- keskuspölynpoistolaitteet						
	- perustarvikkeineen						
	- lisävarusteet						
6	Rakennusautomaatio						
	- Rakennusta palvelevat laitteet ja kaapelointi, yms.						

- Käyttäjän tuotanto laitteet ja kaapelointi, yms.						
--	--	--	--	--	--	--

3.SÄHKÖJÄRJESTELMÄT (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

	Järjestelmä	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito		
		O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA
1	Valvojat						
	- sähkönkäytön valvoja (STL 1135/2016)						
	- sähkönkäytön johtaja (STL 1135/2016)						
2	Liittymismaksut						
	- sähköliittymä						
	- kaapeli-TV-liittymä						
	- puhelin- ja tietoliikenneliittymä						
	- kiinteistövalvontajärj. liittymä						
3	Aluesähköistys / -järjestelmät						
	- sähköliittymisjohto						
	- autonlämmityspistorasiat						
	- sähköautojen latausverkosto ja laitteet						
	- puhelintalokaapelit						
	- kaapeli-TV-järj. liittymäjohto						
	- tietoverkon liittymäjohto						
4	Kytkinlaitokset ja kesukset						
	- suurjännitelaitteet yli 1000 V						
	- jakokeskukset ≤ 1000 V						
	- kompensointilaitteet						
5	UPS- laitteet ja suodattimet						
	- keskuskohtainen UPS						
	- erilliset UPS-laitteet						
	- katkoton sähkö, DRUPS						
	Varavoimajärjestelmä/-koneet/ja laitteistot						
	- koko rakennusta koskeva						
	- siirrettävä varavoimakone						
6	Johtotiet						
	- kaapelihyllyt ja ripustuskeskukset						
	- johtokanavat ja sähkölistat						
	- kaapeliläpiviennit						
7	Johdot ja niiden varusteet						
	- maadoitukset ja potent. tas.						
	- nousujohdot						
	- voimaryhmäjohdot						
	- valaistusryhmäjohdot						
8	Valaisimet						
	- tilojen yleis- ja turvavalaistus						
	- lampunvaihto huoneistossa						
	- lampunvaihto kiinteistön tiloissa.						

	- irtovalaisimet						
	- opaste /tunnus/mainoskilvet						
9	Lämmittimet						
	- huonelämmittimet						
	- irtaimet lämmittimet						
	- kiukaat						
11	Puhelinjärjestelmät						
	- puhelin sisäjohtoverkko						
	- puhelinvaihteet, telepäätelait.						
	- muut puhelinjärjestelmät						
	- viranomaisverkko - Virve, Tuve tms.						
	- monioperaattoriverkko						
	- matkapuhelinverkko						
12	Antennijärjestelmät ja niihin liitettävät laitteet						
	- antenniverkko						
	- yleisradiolähetysten antenni						
	- kaapeli-TV- laitteet ja maksut						
	- satelliittitelevisiojärj. laitteet						
	- erilaiset radioviestilaitteistot						
	- muut antennit ja laitteet						
	- televisiot						
13	Äänentoisto- ja merkinantojärjest.						
	- ajannäyttöjärjestelmä						
	- AV-järjestelmien kaapelointi						
	- videoprojektorit						
	- infonäytöt						
	- muut erilliset järjestelmät ja AV-laitteet						
14	Kiinteistön ICT-järjestelmät						
	- ICT-verkon kaapelit						
	- yleiskaapelointi/kuitukaapelointi						
	- huoneistokoht. kaapelointi						
	- muut ICT-laitteet						
15	Turva- ja valvontajärjestelmät						
	- rikosilmoitusjärjestelmät						
	- kaapelointi						
	- tilasuojauslaitteet						
	- kamera/videovalvontajärjestelmät ulkona						
	- kaapelointi						
	- laitteet						
	- kamera/videovalvontajärjestelmät sisällä						
	- kaapelointi						
	- laitteet						
	Työajanseuranta						
	- kaapelointi						
	- laitteet						

	Kulunvalvonta						
	- kaapelointi						
	- laitteet						
	- savunpoiston- ja sammutusohjausjärjestelmät						
	Mahdolliset muut turva- ja valvontajärjest.						
	- kaapelointi						
	- laitteet						
	- yleis/evakuontikuulutusjärjestelmä						
	- keskusradiojärjestelmä						
	- ovipuhelin						

4. MUUT LAITTEISTOT (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

	Järjestelmä	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito		
		O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA
1	Lukot						
	- ulko-ovi						
	- huoneiston ovi						
	- huoneen ovi						
	- avain ja sarjoitus						
	- sähkö. lukitus- ja oviautomat.						
	- ulko-ovet						
	- huoneisto- ja väliovet						
2	Nostimet						
	- henkilö- ja tavarahissit						
	- nosto-ovet/pikarullaovet						
	- siltanosturit						
	- liukuportaat						

5. PIHA-ALUEET (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

	Järjestelmä	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito		
		O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA
1	Yleistehtävät						
	- puhtaanapito						
	- kevät & syyskiivous						
	- talvikunnossapito (lumityöt) 24 h / 7 päiv.						
	- liukkauden torjunta 24 h / 7 päivää						
2	Pihan pinnoitteet						
	- pihalaatoitukset/kiveykset						
	- pihan pinnat (asfaltti-, kivituhka- ja sorapinnat)						

	- sokkelisepelykset					
	- piha-alueen maalausmerkinnät					
3	Pihan rakenteet					
	- piharakenteet					
	- kiinteistön eri toimintoihin liittyvät ja niihin ohjaavat opastekilvet ja kyltit yms.					
	- opasteet, liikennemerkkit ja nimikyltit (ulkona)					
	- reunakiveykset ja tukimuurit					
	- sadevesi- ja salaojakaivot (ml. kivipesät)					
	- pintavesikourut					
	- avo-ojat					
4	Kasvillisuus					
	- puut, pensaat ja perennat					
	- rikkaruohontorjunta					
	- nurmikot					
	- karheikot					
	- kukat					
	- kesäkukat					
5	Aidat ja portit					
	- portit ja kaiteet					
	- kiinteistöä rajaavat aidat					
	- kasvillisuuden suoja-aita					
	- ajopuomit ja pollarit					
6	Varusteet					
	- pyöratelineet, kiinteät					
	- pyöratelineet, siirrettävät					
	- postilaatikot					
	- piharoskakorit					
	- kiinteistön jätteastiat					
	- yhdyskuntajätteen jätteastiat					
	- prosessitilojen jätteastiat					
	- penkit ja pöydät; kiinteät					
	- lipputangot					
	- tamppaus- ja kuivaustelineet					
	- tuhkakupit ja roskakorit ulkona					
7	Sähkö					
	- valaisinpylvään oikaisu					
	- pihavalaisimien lampun vaihto					
	- heijastimien ja kupujen puhdistus					
	- lämpötolpat					
	- kaapelit					
8	Muut					
	- hiekoitushiekan toimittaminen					
	- liputus					

6. TILOJEN YLEINEN VARUSTUS JA KALUSTUS (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

	Järjestelmä	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito		
		O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA
1	- kiinteät kaapistot/komerot/hyllyt/tiskit						
2	- kiinteät pöydät						
3	- irtokalusteet						
4	- ripustuskoukut, koukustot ja naulakot						
5	- sälekaihtimet						
6	- verholaudat, -kiskot ja liu'ut						
7	- ikkunaverhot						
8	- pimennysverhot						
9	- ovikilvet- ja numerot						
10	- nimikilvet ja opasteet (rakennuksen sisällä)						
11	- ilmoitus- ja kiinnitystaulut						
12	- liitutaulut						
13	- valkokankaat						
14	- pyyheautomaatit						
15	- paperipyyheteline						
16	- saippua-annostelijat						
17	- lauteet						
18	- kiukaat						
19	- kiuaskivet/vaihto						
20	- vaatekuivain						
21	- siivouksen pyykinpesukone						
22	- pukuhuonetilojen pyykinpesukone						
23	- kukkalaatikot sisällä						
24	- roskakorit sisällä						
25	- urheiluvälinekaapit						
26	- hyppytelineet						
27	- muut urheilu-, voimistelu- ym.						
28	- puolapuut, koripallotelineet						
29	- kuntosalilaitteet						

MISTOT

välisen vuokrasopimuksen liitteeksi.
n varusteiden ja ominaisuuksien perustamisen, ylläpidon ja

käytön,

si
yksittäiseen varustukseen/ominaisuuteen.

- ja ylläpitovuokraan

3 tai kertamaksu

enpiteestä se ei sisälly pääoma- ja ylläpitovuokraan

Uusiminen			Huom.
O	Sov.	HVA	

Uusiminen			Huom.
O	Sov.	HVA	
			pihan kaikki pinnat
			haravointi
			pihan kaikki pinnat

