LUONNOS LUONNOS

YLLÄPIDON VASTUUNJAKOTAULUKKOMALLI, HALLINTORAKENNUKSET YM. TOIMISTOT

Tämä vastuunjakotaulukko on tarkoitettu omistajan (kaupunki/kunta) ja hyvinvointialueen välisen vuokrasopimuksen liitteeksi.
Siinä kuvataan varsinaista vuokrasopimusta tarkemmin ylläpitotehtävien sekä rakennusten varusteiden ja ominaisuuksien perustamisen, ylläpidon ja 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 käytön,
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 yksittäiseen varustukseen/ominaisuuteen.

Sarakkeiden lyhenteet

O	Omistaja (Kaupunki / kunta)	Varustus/toimenpide sisältyy pääomavuokra- ja ylläpitovuokraan
Sov	= Sovitaan erikseen	Omistajan hankkiessa syntyy vuokravaikutus tai kertamaksu
HVA	= Hyvinvointialue	Vuokralaisen vastatessa varustuksesta/toimenpiteestä se ei sisälly pääoma- ja ylläpitovuokraan

1. YLLÄPITOTEHTÄVÄT (YLEISET)

	Järjestelmä	Ylläpitopalvelut			Huom.
		O	Sov.	HVA	
1	**Yleistehtävät**				
	- tekninen- ja hallinnollinen isännöinti/hallinto				
2	**Ylleishoito ja valvonta**				
	- huoltokirja				
	- yleiset huolto- ja korjaustoimet				
	- ennakko- ja määräaikaishuollot				
	- ylläpidon päivystys/help desk				
	- yleisvartiointi				
	- ovien aukaisu/sulku				
	- huoneistokohtainen vartiointi				
3	**Kiinteistön lämmitys**				
	- lämmitys				
4	**Sähkö**				
	- kiinteistösähkö				
	- käyttösähkö				HVA edellelleenvuokraamissa pyritään laskuttamaan asiakkaalta
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				
	- jätepurnsimet				
	- 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				
	- intokalusteiden huolto				
12	**Vaaratilanteisiin varautuminen**				
	- turvallisuuskävelyn järjestämisvelvollisuus				Sekä vuokranantaja että vuokralainen osallistuvat
	- rakennuksessa harjoittavan toiminnan pelastussuunnitelman laatiminen				
	- pelastuskaavioiden laatiminen				
	- pelastuskaavioiden koostaminen				

2.LVI- JÄRJESTELMÄT (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

	Järjestelmä	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito			Uusiminen			Huom.
		O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	
1	**Lämmitysjärjestelmät**										
	- kaukolämmön liittymismaksut										
	- lämmitysjärjestelmät										
	- erytsilaitteistot										
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			Uusiminen			Huom.
		O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	
1	**Valvojat**										
	- sähkönkäytön valvoja										
	- sähkönkäytön johtaja										
2	**Liittymismaksut**										
	- sähköliittymä										
	- kaapeli-TV-liittymä										
	- puhelin-ja tietoliikenneliittymä										
	- kiinteistövalvontajärj. liittymä										
3	**Aluesähkönsyötys / -järjestelmät**										
	- sähköliittymisjohto										
	- autonlämmityspistorasiat										
	- sähköautojen latausverkosto ja laitteet										
	- puhelintalokaapelit										
	- kaapeli-TV-järj. liittymäjohto										ei antennia
	- tietoverkon liittymäjohto										
4	**Kytkinlaitokset ja keskukset**										
	- 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**										
	- kaapelihylyt ja ripustuskiskot										
	- johtokanavat ja sähkölistat										
	- kaapelilläpiviennit										
7	**Johdot ja niiden varusteet**										
	- maadoitukset ja potent. tas.										
	- nousujohdot										
	- voimaryhmäjohdot										
	- valaistusryhmäjohdot										
8	**Valaisimet**										
	- tilojen yleis- ja turvavalaistus										
	- lampunvaihto huoneistossa										
	- lampunvaihto kiinteistön tilois.										kiinteät
	- irtovalaisimet										
	- opaste /tunnus/mainoskilvet										
9	**Lämmittimet**										
	- huonelämmittimet										kiinteät
	- 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										
	- satellittitelevisiojärj. laitteet										
	- erilaiset radioviestilaitteistot										
	- muut antennit ja laitteet										
	- televisiot										
13	**Äänentoisto- ja merkinantojärjest.**										
	- ajanmäyttöjärjestelmä										
	- AV-järjestelmien kaapelointi										
	- videoprojektorit										
	- infonäytöt										
	- muut eriliset järjestelmät ja AV-laitteet										
14	Kiinteistön ICT-järjestelmät										
	- ICT-verkon kaapelit										
	- yleiskaapelointi/kuitukaapelointi										Kiinteistöön kuuluva järjestelmä
	- huoneistokoht. kaapelointi										Kiinteistöön kuuluva järjestelmä
	- muut ICT-laitteet										Jälkiasennettu
15	**Turva- ja valvontajärjestelmät**										
	- rikosilmoitusjärjestelmät										
	- kaapelointi										
	- tilasuojauslaitteet										
	- kamera/videovalvontajärjestelmät ulkona										
	- kaapelointi										
	- laitteet										
	- kamera/videovalvontajärjestelmät sisällä										Turvallisuus- ja hoidolliset valvontaärjestelmät
	- kaapelointi										
	- laitteet										
	Työajanseuranta										
	- kaapelointi										
	- laitteet										
	Kulunvalvonta										
	- kaapelointi										
	- laitteet										
	- savunpoiston- ja sammut.ohjausjärjestelmät										
	Mahdolliset muut turva- ja valvontajärjest.										
	- kaapelointi										
	- laitteet										
	- yleisevakuontikuulutusjärjestelmä										
	- keskusradiojärjestelmä										
	- ovipuhelin										

4. MUUT LAITTEISTOT (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

	Järjestelmä	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito			Uusiminen			Huom.
		O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	
1	**Lukot**										
	- ulko-ovi										
	- huoneiston ovi										
	- huoneen ovi										
	- avain ja sarjoitus										
	- sähk. 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			Uusiminen			Huom.
		O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	
1	**Yleistehtävät**										
	- puhtaanapito										pihan kaikki pinnat
	- kevät & syyssiivous										haravointi
	- talvikunnossapito (lumityöt) 24 h / 7 päiv.										pihan kaikki pinnat
	- liukkauden torjunta 24 h / 7 päivää										
2	**Pihan pinnoitteet**										
	- pihalaatoitukset/kiveykset										
	- pihan pinnat (asfalltti-, kivituhka- ja sorapinnat)										
	- sokkelisepelykset										
	- piha-alueen maalausmerkinnät										autopaikkojen yms. maalaus
3	**Pihan rakenteet**										
	- piharakenteet										portaat, kaiteet, katokset, pergolat ja patiot
	- kiinteistön eri toimintoihin liittyvät ja niihin ohjaavat opastekilvet ja kyltit yms.										
	- opasteet, liikennemerkit ja rimikyltit (ulkona)										tontille sijoitettavat, pylväiden oikaisut
	- reunakiveykset ja tukimuurit										
	- sadevesi- ja salaojakaivot (ml. kivipesät)										mm. kansien korkeudensäätö
	- pintavesikourut										
	- avo-ojat										avo-ojien aukaisut, kunnostus
4	**Kasvillisuus**										
	- puut, pensaat ja perennat										sis. puiden kaadot
	- rikkaruohontorjunta										kaikki pihan pinnat
	- nurmikot										leikkaus, puhtaanapito, lannoitukset ja paikkaukset
	- karheikot										niittäminen 1-2 krtv, leikkuujätteen poisto
	- kukat										pihasuunnitelman mukaiset
	- kesäkukat										käyttäjän erikseen sovitut tiaukset
5	**Aidat ja portit**										
	- portit ja kaiteet										
	- kiinteistöä rajaavat aidat										
	- kasvillisuuden suoja-aita										
	- ajopuomit ja pollarit										
6	**Varusteet**										
	- pyöratelineet, kiinteät										
	- pyöratelineet, siirrettävät										vuokralaisen investoimat
	- postilaatikot										
	- piharoskakorit										
	- kiinteistön jäteastiat										kiinteistön
	- yhdyskuntajätteen jäteastiat/puristimet										
	- prosessilitokojen jäteastiat										prosessin jätteille
	- penkit ja pöydät; kiinteät										penkkipöydät
	- lipputangot										
	- tamppaus- ja kuivaustelineet										kiinteät
	- tuhkakupit ja roskakorit ulkona										
7	**Sähkö**										
	- valaisinpylvään oikaisu										
	- pihavalaisimien lampun vaihto										
	- heijastimien ja kupujen puhdistus										
	- lämpötilpat										
	- kaapelit										
8	**Muut**										
	- hiekoitushiekan toimittaminen										
	- liputus										

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

	Järjestelmä	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito			Uusiminen			Huom.
		O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	
1	- kiinteät kaapistot/komerot/hyllyt/tiskit										
2	- kiinteät pöydät										
3	- irtokalusteet										pöydät, kaapistot, tuolit, sängyt
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										kiinteät
14	- pyyheautomaatit										
15	- paperipyyhteteline										
16	- saippua-annostelijat										
17	- lauteet										
18	- kiukaat										
19	- kiuaskivetlvaihto										
20	- vaatekuivain										kuivaushuone
21	- siivouksen pykinpesukone										pykinpesu- ja siivoustilat, siivouksen liittyvä pykinpesu ratkaistava siivousjärjestelyn yhteydessä.
22	- pukuhuonetilojen pykinpesukone										miehistötilat
23	- kukkataatikot sisällä										
24	- roskakorit sisällä										
25	- urheiluvälinekaapit										
26	- hyppytelineet										
27	- muut urheilu-, voimistelu- ym.										
28	- puutapuut, koripallotelineet										
29	- kuntosalilaitteet										