

# Vastuunjakotaulukko

Tässä vastuunjakotaulukossa on käsitelty teknisten järjestelmien ja tehtävien ylläpitovastuita vuokrakohteissa. Tämä ylläpidon vastuunjakotaulukko on laadittu yleispäteväksi kaikille vuokrakohteille. Tässä vastuunjakotaulukossa voi olla esitettyä 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 esitettyä, niin pääsääntönä on, että niiden ylläpito kuuluu vuokranantajalle.

**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 (taivonomainen 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

**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                                             |
| <b>LIITTYMÄT</b>                                                                                 |              |               |                                                                                  |
| Lämpöliittymä                                                                                    |              | x             |                                                                                  |
| Sähköliittymä                                                                                    |              | x             |                                                                                  |
| Vesiliittymä                                                                                     |              | x             |                                                                                  |
| Kaukojäähdytysliittymä                                                                           |              | x             |                                                                                  |
| Kaapelitelevisio                                                                                 |              | x             |                                                                                  |
| <b>KÄYTTÖHYÖDYKKEET</b>                                                                          |              |               |                                                                                  |
| Lämpö                                                                                            |              | x             |                                                                                  |
| Sähkö                                                                                            |              | x             |                                                                                  |
| Vesi, jätevesi ja hulevesi                                                                       |              | x             |                                                                                  |
| Kaukojäähdytys                                                                                   |              | x             |                                                                                  |
| Verkkokaasut                                                                                     | x            |               | käyttäjän tominnassa tarvittavat(happi)                                          |
| Kulutusseuranta                                                                                  |              | x             | raportointivelvollisuus vuokralaiselle, poikkeamiin reagointi yms.               |
| Jätehuollon raportointi va:n vastuiden osalta                                                    |              | x             | Vuosittainen raportointi vuokralaiselle jätemääristä jakeittain                  |
| <b>YLEISET TEHTÄVÄT</b>                                                                          |              |               |                                                                                  |
| Taloteknisten järjestelmien käyttö ja käytön valvonta                                            |              | x             |                                                                                  |
| Palvelupyyntöjen vastaanotto                                                                     |              | x             | Vuokralainen vastaanottaa käyttäjän palvelupyynnöt ja välittää vuokranantajalle. |
| 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                                   |              | 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                                               |              | x             |                                                                                  |
| Tuholais- ja haittaeläintorjunta                                                                 |              | x             | Käyttäjän aiheuttamat vuokralaisen kustannus                                     |
| Pelastussuunnitelman tekeminen ja päivittäminen                                                  | X            | x             | Vuokralainen toimittaa toiminnasta aiheutuvat tiedot                             |
| Kiinteistökatselmus                                                                              |              | x             | Kerran vuodessa, vuokranantaja kutsuu                                            |
| Paikallisvartiointi, vuokralaisen tiloihin kohdistuvat                                           | x            |               |                                                                                  |
| Vartiointi, kiinteistön yleinen järjestyksen valvonta                                            |              | x             | Vuokranantajalla ei erillistä kiinteistön vartiointia                            |
| Liputus virallisina liputuspäivinä                                                               |              | x             |                                                                                  |
| Vuokralaisen erikseen tilaamat liputukset                                                        |              | x             | Veloitetaan erikseen                                                             |
| <b>PÄIVYSTYSTEHTÄVÄT</b>                                                                         |              |               |                                                                                  |
| 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 toimistotyöajan                                                  |              | x             | Veloitetaan erikseen                                                             |
| Murto- ja palohälytystilanteissa viranomaisien opastaminen                                       |              | x             |                                                                                  |
| <b>ULKOALUEET</b>                                                                                |              |               |                                                                                  |
| Talvikunnossapito: Auraus ja liukkauden torjunta, lumien                                         |              | x             |                                                                                  |
| Kevätkunnostus: Hiekkojen poisto ja kestopäällysteen pesu, sadevesikaivojen hiekkojen poisto     |              | x             |                                                                                  |

|                                                                                |   |   |                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------|---|---|--------------------------------------------------------------------------------|
| Kesäkunnossapito: Nurmikon leikkuu, istutusten hoito, roskien keruu            |   | x |                                                                                |
| Syyskunnostus: Lehtien haravointi, räystäskourujen ja syöksytörien puhdistus   |   | x |                                                                                |
| Sade-, jäte- ja perusvesiviemärit, salaojat varusteineen (kaivot, pumput yms.) |   | x |                                                                                |
| Aidat ja portit                                                                |   | x |                                                                                |
| Pihan kalusteet (talovarusteet)                                                |   | x |                                                                                |
| Liikennemerkkit ja merkinnät, tonttialue                                       |   | x |                                                                                |
| <b>JÄTEHUOLTO</b>                                                              |   |   | Vuokralainen vastaa syntypaikkalajittelun keräysastioista                      |
| Yhdyskuntajäte                                                                 |   | x | Kiinteistön keräysastiat                                                       |
| Potilashoidon sekajäte                                                         |   | x | Kiinteistön keräysastiat (potilashoidon sekajätteellä tarkoitetaan LoW- koodin |
| Vaarallinen jäte                                                               | x |   |                                                                                |
| Terveysthuollon erityisjäte                                                    | x |   |                                                                                |
| Kiinteistön vaarallinen jäte                                                   |   | x | Esim. loisteputket yms.                                                        |
| Tietoturvajäte                                                                 | x |   |                                                                                |
| Kiinteistön jätetilan ja keräysvälineiden hoito ja kunnossapito                |   | x |                                                                                |
| Jätehuollon muutosilmoitukset                                                  | x |   |                                                                                |
| <b>SIIVOUS</b>                                                                 |   |   |                                                                                |
| 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 | 2. vuoden välein                                                               |
| <b>RAKENNUSTEKNIikka JA IRTAIMISTO</b>                                         |   |   |                                                                                |
| Ylä-, ala- ja välipohjarakenteet                                               |   | x |                                                                                |
| Vesikatot varusteineen (putoamissuojaus, kattokaivot, Seinä- ja lattiapinnat   |   | x |                                                                                |
| Ovet ja ikkunat varusteineen (sälekaihtimet, tiivisteet, yms.)                 |   | x |                                                                                |
| Lukituslaitteet ja ovipumput                                                   |   | x |                                                                                |
| Lukkojen sarjoitusmuutokset ja lisäävaimet                                     |   | x | Vuokralaisen toimista johtuvat, vuokranantaja teettää ja laskuttaa             |
| Avainhallinta                                                                  | x |   |                                                                                |
| Lukitus                                                                        |   | x | Käytetään kiinteistön lukostoa                                                 |
| Pukukaapit                                                                     | x |   |                                                                                |
| Pellit / pukuhuonetilat, pesutilat, wc:t                                       |   | x |                                                                                |
| Vaatenaulakot, kiinteät                                                        |   | x |                                                                                |
| Kiinteistöopasteet, sisä- ja ulkopuoliset, vuokralaisen                        | x |   |                                                                                |
| Kiinteistöopasteet, sisä- ja ulkopuoliset, muut                                |   | x |                                                                                |
| Poistumistieopasteet                                                           |   | x |                                                                                |
| Irtaimistohuolto                                                               |   | x | Veloitetaan erikseen                                                           |
| Kiintokalusteiden huolto ja ylläpito                                           |   | x |                                                                                |
| <b>SÄHKÖJÄRJESTELMÄT</b>                                                       |   |   |                                                                                |
| Sähköverkko kaapelointineen ja kiinteästi asennettuine                         |   | x |                                                                                |
| Varavoimakoneikot automatiikkoinen 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,                     | x |   |                                                                                |
| Lamppujen vaihto kaikkiin kiinteisiin valaisimiin, myös ulkovalot              |   | x |                                                                                |
| Valomainokset                                                                  |   | x |                                                                                |
| Turvavalokeskukset                                                             |   | x | kuukausikokeilut                                                               |
| Sähkökäyttöiset ovet ohjausjärjestelmineen (myös palo-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 |                                                                                |
| <b>LVIJ-JÄRJESTELMÄT</b>                                                       |   |   | Vuokralainen vastaa hankkimistaan järjestelmistä ja -laitteista                |
| Lämmön tuotantolaitteet (kattilat, siirtimet, jne.)                            |   | x |                                                                                |
| Lämmityksen jakeluverkostot varusteineen (pumput, venttiilit, jne.)            |   | 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, Palopostit, pikapalopostit ja käsisammuttimet |   | x |                                                                      |
| Käyttäjän sammutuspeitteet ja erikoissammuttimet                                              | x |   |                                                                      |
| VSS-laitteet ja tarvikkeet sekä koekäytöt ja tiiveyskokeet                                    |   | x |                                                                      |
| <b>SAIRAALAKAASUJÄRJESTELMÄT</b>                                                              |   |   |                                                                      |
| Nestehappisäiliön käytönvalvoja                                                               |   | x |                                                                      |
| Nestehappisäiliön päivittäinen toiminnan seuranta sekä                                        |   | x |                                                                      |
| Lääkkeellisen paineilman ja instrumentti-ilman tuotantojärjestelmät                           |   | x |                                                                      |
| Kaasuverkoston ja kaasukeskusten ennakko- ja huollot                                          |   | x |                                                                      |
| Kaasuverkoston ja kaasukeskusten vikakorjaukset                                               |   | x |                                                                      |
| Pullokaasun hankinta ja toimitus käyttäjälle                                                  | x |   |                                                                      |
| Verkkokaasujen laatumittaukset ja analyysit                                                   | x |   |                                                                      |
| <b>KIINTEISTÖN TURVAJÄRJESTELMÄT</b>                                                          |   |   |                                                                      |
| Kameravalvontajärjestelmä                                                                     |   | x | Vuokralainen vastaa hankkimistaan turvajärjestelmistä ja -laitteista |
| Kulunvalvontajärjestelmät                                                                     |   | x | Esim. tallenteet                                                     |
| Paloilmoitin- ja palovaroitinjärjestelmät                                                     |   | x |                                                                      |
| Rikosilmoitusjärjestelmä                                                                      |   | x |                                                                      |
| <b>SAIRAALATEKNIikka</b>                                                                      |   |   |                                                                      |
| 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 |   |                                                                      |
| Telemetrijärjestelmän (EKG) laitteet                                                          | x |   |                                                                      |
| Telemetrijärjestelmä-verkon (EKG) kaapeloinnit ja rasiinnit                                   |   | x |                                                                      |
| Sairaala- ja hoitolaitteiden vikakorjaukset                                                   | x |   |                                                                      |
| Sairaalasängyt                                                                                | x |   |                                                                      |
| Vainajakylmiöt, siirrettävät                                                                  | x |   |                                                                      |
| Vainajakylmiöt, kiinteät                                                                      |   | x |                                                                      |
| <b>VIESTITEKNIikka</b>                                                                        |   |   |                                                                      |
| Viestiteknikan kaapeloinnit, antennit, rasiinnit ja laitekaapit                               |   | x | Vuokralainen vastaa hankkimistaan järjestelmistä ja -laitteista      |
| 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 rasiinnit                                |   | x |                                                                      |
| Potilas- ja hoitajakutsujärjestelmän hallinnointi ja ohjelmointi                              | x |   |                                                                      |
| Info-järjestelmän laitteet ja hallinnointi                                                    | x |   |                                                                      |
| Info-järjestelmän kaapeloinnit ja rasiinnit                                                   |   | x |                                                                      |
| Antenniverkko, kaapeliverkko                                                                  |   | x | Antenniverkon asennuskalusteet, kaapelit, toistimet ja vahvistimet   |
| Antenniverkkoon liittyvät vastaanottimet ja satelliittilaitteet                               | x |   |                                                                      |
| Keskusradiojärjestelmän keskus-, verkko- ja kentälaitteet                                     |   | x |                                                                      |
| Puhelinvaihteet, -kojeet, - tukiasemat, -latauslaitteet ja liityntäkortit                     | x |   |                                                                      |
| AV-laitteet                                                                                   | x |   |                                                                      |

[illegible]