

Liite 1. Ylläpidon vastuunjakotaulukko

xx.xx.202x

Vastuunjakotaulukossa voi olla esitettyinä järjestelmiä/tehtäviä, joita vuokrakohteessa ei ole vuokraushetkellä. Tällaisten järjestelmien/tehtävien osalta vuokralainen ei edellytä, että vuokranantaja hankkii kyseisiä järjestelmiä/tehtäviä kustannuksellaan vuokrasopimuksen voimassaoloaikana.

Mikäli järjestelmiä/tehtäviä lisätään vuokralaisen tahdosta vuokrasopimuksen voimassaoloaikana, niin niiden ylläpitovastuu on kuvattu kohdassa **B. Vuokralainen**.

Vastuunjakotaulukosta voi puuttua järjestelmiä/tehtäviä, joita kohteessa on vuokraushetkellä. Näiden järjestelmien/tehtävien osalta pääsääntö on, että niiden ylläpito kuuluu vuokranantajalle.

Vuokrakohteisiin tehtäviä lisä- ja muutostöitä ei ole käsitelty tässä vastuunjakotaulukossa, vaan ne on käsitelty vuokrasopimuksessa

Ylläpitoon 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 (ml. tavanomainen kuluminen), teknisten järjestelmien kunnossapidosta sekä vuokranantajan hallinnassa olevien tilojen kunnossapidosta 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 (liitántä- ja kytkentärasioihin asti), sähkö-, kaas- sekä LVI-järjestelmät (myös esim. hanat, pesualtaat ja WC-istuimet), rakennusautomaatio, tele- ja turvajärjestelmät sekä kiinteistön lukitusjärjestelmä, lakisääteiset sähköautojen latauspisteet.

A. Vuokranantaja vastaa työterveyslaitoksen sisäilmastaselvitys ja olosuhdearviointi -ohjeen mukaisista sisäilmatutkimusten tilaamisesta perustellusta syystä ja kustannukset maksaa puoliksi vuokranantaja ja vuokralainen. Vuokranantaja vastaa sisäilmatutkimusten perusteella tehtävistä toimenpiteistä. Sisäilmapuhdistimien hankinnasta ja kustannuksista ensiavuksi sisäilmaoireiluun sovitaan erikseen.

B. Vuokralainen vastaa hankkimastaan irtaimiston, kaluston, kojeiden ja laitteiden (kuten mahdolliset jääkaappi, liesi, astianpesukone, pyykinpesukone) kunnossapidosta, korjauksista, huollosta ja uusimisesta omistussuhteen mukaan. 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.

Edellä kuvatuista rajauksista vuokranantajan ja vuokralaisen välillä voidaan poiketa ja sopia tarkemmin alla olevan taulukon täsmennyksin.

Kohde	vuokranantaja vastaa, laskutetaan vuokralaiselta vuokrasopimuksen mukaisesti	vuokralainen vastaa suoraan itse ja maksaa itse	Huomautukset ja tyypillisiä tehtäviä
LIITTYMÄT			
Lämpöliittymä	x		
Sähköliittymä	x		
Vesiliittymä	x		
Kaapelitelevisio	x		Liittymän avausmaksu
Kuituliittymä	x	x	Sovitaan tapauskohtaisesti.
KÄYTTÖHYÖDYKKEET			
Lämpö	x		
Jäähdytys	x		Kiinteät laitteet (keskuszäähdytys)

Sähkö	x		Kiinteistösähkön ja käyttösähkön erittely tarvittaessa.
Vesi, jätevesi ja hulevesi	x		Alamittausten erittely tarvittaessa.
Verkkokaasut		x	Lääkkeellinen happi
Kulutusseuranta	x		Vuokranantajan raportointivelvollisuus vuokralaiselle, poikkeamiin reagointi yms. (vaikutus ylläpitovuokraan, päästölask.) Sisältö ja raportointitiheys sovittava erikseen.
YLEISET TEHTÄVÄT			
Kiinteistövakuutus	x		
Irtaimiston ja toiminnan vakuutus		x	
Vahtimestaripalvelut	x	x	Tarpeenmukaisesti (jos kokorakenus on HVA:lla -> HVA vastaa, muuten vuokranantaja)
Tekninen- ja hallinnollinen isännöinti/hallinto	x		
Taloteknisten järjestelmien käyttö ja käytön valvonta (käyntiajat, olosuhteet, valaistus, hälytykset, jne.)	x		Vuokralaisella on ilmoitusvelvollisuus käyntiajoista ja poikkeuksista. Muutokset olosuhteiden hallintaan sovittava yhdessä.
Palvelupyyntöjen vastaanotto (kiinteistöön kohdituvat)	x		Palvelupyyntökanava ja toimintatavat sovittava erikseen.
Vuokralaisen informointi käyttöä haittaavista vioista, häiriöistä yms. ja niiden korjaustoimista	x		
Rakennustekniikan ja taloteknisten järjestelmien vikakorjaukset	x		Huomioidaan PTS suunnitelmassa ja korjausvastikeessa
Kiinteistön ennakkohuoltojen suunnittelu ja toteutus	x		Ennakkohuoltojen tehtäväkuvaukset liitteenä. Yleiset kiinteistöhuollon tehtävät, tarkastukset, liputukset yms.
Ulkoalueiden ennakkohuoltojen suunnittelu ja toteutus	x		Ennakkohuoltojen tehtäväkuvaukset liitteenä. Kausikunnossapito ja aluvarusteet yms.
Rakennuksen huoltokirjan ylläpito	x		
Kiinteistön lakisääteiset määräaikaistarkastukset	x		Esim. sähkö-, paloilmoitin-, sammutus-, savunpoisto- ja turvavalojärjestelmät
Sisäilmaepäilyt ja niiden käsittely	x	x	Epäilyt käsitellään yhdessä vuokranantajan kanssa. Vuokranantajaa tiedotetaan sisäilmaepäilystä kohtuullisessa ajassa.
Tuholaistorjunta	x	x	Vuokralaisen omasta toiminnasta aiheutuvat vuokralaisen vastuulla.
Kiinteistökatselmus	x	x	Kerran vuodessa, vuokranantaja kutsuu
Pysäköinnin järjestäminen	x		
Henkilökunna autolämmityspisteet	x	x	Vuokranantaja vastaa tekniikasta, vuokralainen paikkojen jakamisesta henkilökunnalle
PÄIVYSTYSTEHTÄVÄT			
LVIS-hälytysten vastaanotto 24/7	x		Toiminnan kannalta kriittisiin häiriötilanteisiin reagointi: vasteaika 30 min hälytysilmoituksesta, muissa häiriötilanteissa voidaan siirtää normaalina työaikana tehtäväksi
LVIS-häiriötilojen poistaminen	x		Toiminnan kannalta kriittisten häiriötilanteiden poistamisissa vasteaika 2h hälytysilmoituksesta, muiden häiriötilanteiden poistaminen voidaan siirtää normaalina työaikana tehtäväksi
Ikkuna- ja ovilasien paikkaustyöt 24/7	x		Lisävaurioiden estäminen, vasteaika 2h
Ikkuna- ja ovilasien korjaustyöt	x		Virka-aikana tehtävä työ
Lukituskorjaukset 24/7	x		Lisävaurioiden estäminen, vasteaika 2h, lopullinen korjaus virka-aikana
Ovien avaaminen ja lukitseminen toimistotyöajan ulkopuolella	x		Veloitetaan erikseen, vasteaika kiinteistöhuollon päivystyksen sopimuksen mukainen.
Murto- ja palohälytystilanteissa viranomaisten opastaminen	x	x	Opastamisvelvollisuus myös vuokralaisella.
KIINTEISTÖN TURVALLISUUS			Vuokralainen vastaa hankkimistaan turvajärjestelmistä ja -laitteista
Avainhallinta	x		
Avainten jako	x	x	Toimintatapa sovitaan erikseen, lähtöthökohtaisesti HVA vastaa henkilöstölle avainten jaosta
Kulunvalvontajärjestelmät vuokratuissa tiloissa	x		Järjestelmä vuokranantajan vastuulla
Kulutagien jako	x	x	Erikseen sovittava
Lukitus	x		Käytetään kiinteistön lukostoa
Vartiointi	x		Piirivartiointi/kuorisuojaus kuuluu vuokranantajalle
Paikallisvartiointi, vuokralaisen tiloihin kohdistuvat hälytyskäynnit		x	Yleinen järjestyksenvalvonta vuokralaisella.
Kameravalvontajärjestelmä ulkona	x		
Kameravalvontajärjestelmä sisällä / toimintaa palveleva		x	Kaapelointi vuokranantajan vastuulla. Tallenteiden hallinta vuokralaisella.
Rikosilmoitusjärjestelmä	x		
Pelastussuunnitelman tekeminen ja päivittäminen	x		Yhteistyössä vuokralaisen kanssa
Paloilmoitin- ja palovaroitinjärjestelmät	x		
Palovaroittimet	x		

Automaattiset sammutusjärjestelmät (sprinkleri, kaasusammutus)	x		
Savunpoistojärjestelmät koestuksineen	x		
Palopostit, pikapalopostit ja käsisammuttimet	x		
Turvavalokeskukset	x		
Poistumistieopasteet	x		
Ensisammutus ja -pelastautumisvälineet esim: sammutuspeitteet ja erikoissammuttimet	x	x	Rakennusluvassa määritetyt vuokranantajan vastuulla
VSS-laitteet ja tarvikkeet sekä koekäytöt, tiiveyskokeet ja vuosihuollot	x		
JÄTEHUOLTO			
Jätehuollon kokonaisuuden järjestämisvastuu (sis. mm. keräyksen, astiat/puristimet, kuljetuksen, raportoinnin, lajitteluohjeistukset, hyödyntämisen, loppukäsittelyn..)	x		
Tuottajan vastuulle kuuluvan jätteen erilliskeräys ja kuljetus		x	Jätteenhaltija vastaa. Sis. sähkö- ja elektroniikka, paristot, akut, pakkaukset, paperituotteet, ajoneuvot, renkaat
Ekomaksut	x		
Jätejakeet, joiden järjestämisvastuusta sovittu erikseen			Tästä alaspäin on tarkoitus listata ne jakeet ja tapaukset joiden osalta poiketaan yleisestä järjestämisvastuusta
<i>Vaarallinen jäte</i>	x	x	jätteentuottaja vastaa
<i>Vaarattomat kemikaali- ja laboratoriojätteet</i>	x	x	jätteentuottaja vastaa
<i>Salassapidettävä jäte</i>		x	
<i>Yhdyskuntajäte: sis. Bio-, karkea-, poltettava-, pahvi-, keräyspaperi-, ym. Jäte</i>	x		
SIIVOUS			
Yleisten tilojen siivous	x		Mikäli muitakin käyttäjiä / vuokralaisia kuin HVA, kustannukset tulee jakautua kaikille käyttäjille
Vuokrattujen tilojen siivous		x	
Teknisten tilojen puhtaanapito	x		
Vuokrattujen tilojen ikkunoiden sisäpuolinen pesu		x	
Vuokrattujen tilojen ikkunoiden ulkopuolinen pesu sisäkautta		x	
	x		Ulkopuolinen pesu joka vaatii telineitä / nostinta, (joka ei onnistu sisäkautta) vuokranantaja, muissa tapauksissa vuokralainen
Vuokrattujen tilojen ikkunoiden ulkopuolinen pesu ulkokautta			- pesujen tarpeen ja aikataulun määrittely vuokranantaja
RAKENNUSTEKNIikka			
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		
Ovitekniikka, aukipitolaitteet ja ovipumput	x		ks. myös turvallisuus
Lukkojen sarjoitusmuutokset ja lisäavaimet	x		Vuokralaisen toiminnasta johtuvat laskutetaan toiminnalta
IRTAIMISTO			
Irtaimisto ja sen huolto		x	
Kiintokalusteet, huolto ja ylläpito	x		
Kiinteistöopasteet, sisä- ja ulkopuoliset, vuokralaisen toimintaa ohjaavat		x	
Kiinteistöopasteet, sisä- ja ulkopuoliset, muut	x		
Erikseen sovittavat irtaimistot ja kiintokalusteet			

<i>Pukukaapit</i>	x	x	Lisätarpeet vuokralaisen vastuulla
<i>Peilit / pukuhuonetilat, pesutilat, wc:t</i>	x		
<i>Vaatenaulakot, kiinteät</i>	x		
<i>Kodinkoneet</i>	x		Tauko- ja oleskelutilat, pienet jakelukettiöt: Jääkaapit, tiskikoneet ja liedet
<i>Pienlaitteet</i>		x	<i>Mm. mikroaaltouunit, kahvinkeitTIMet, vedenlämmittimet</i>
SUURKEITTIÖT JA KEITTIÖLAITTEET			
Suurkeittiö / jakelukeittilaitteet	x	x	Keittiö kohtainen kalusteluettelo omistussuhteineen / ylläpitovastuineen / uusimisvastuineen
Padat	x	x	Omistuksen mukaan, omistaja:
Uunit / painekeittoakaapit	x	x	Omistuksen mukaan, omistaja:
Liedet	x	x	Omistuksen mukaan, omistaja:
Astianpesu	x	x	Omistuksen mukaan, omistaja:
Irralliset kylmiöt, pakastimet	x	x	Omistuksen mukaan, omistaja:
Kiinteät pakastinhuoneet ja kylmiöt	x		
Osastokohtaiset keittiöt ja niiden varustus	x		
SÄHKÖJÄRJESTELMÄT			Vuokralainen vastaa hankkimistaan järjestelmistä ja -laitteista
Sähköverkko / kuituverkko kaapelointineen, läpivierteineen ja kiinteästi asennettuine laitteineen (keskukset, kytkimet, pistorasiat, valaisimet, sähkölämmitykset, jne.)	x		
Sähkönkäytön johtaja (STL 1135/2016)	x		Sähkönkäytön johtaminen ja valvonta (STL 1135/2016)
Lääkintätilamittaukset	x		Käyttöönottomittaukset ja määräaikaistarkastukset
Varavoiimakoneikot automatiikkoinen sekä varavoi maverkko ja varusteet	x		Koekäytöt ja blackout -testi (Koekäyttö kuukausittain, blackout-testi suoritetaan kohteen vastaanoton yhteydessä.)
UPS-laitteet, kiinteistön järjestelmät	x		Kiinteät UPS-laitteet
UPS-laitteet, käyttäjän omia laitteita palvelevat		x	Omistuksen mukaan
Ei kiinteästi asennetut valaisimet sekä erikoisvalaisimet, kuten toimenpidevalaisimet		x	
Lamppujen vaihto kaikkiin kiinteisiin valaisimiin, myös ulkovalot	x		
Valomainokset	x		
Sähkökäyttöiset ovet ohjausjärjestelmineen (myös palo-ovet ja nosto-ovet)	x		
Ovipuhelinjärjestelmä	x		
Sisäänpyyntöjärjestelmät	x		
Avunpyyntöjärjestelmät (esim. inva-wc)	x		Ei koske hoitajakutsujärjestelmää
Irtaimistoon liittyvä sähkötyö	x	x	Omistussuhteen mukaan, kiinteistöön tehtävät asennukset sovitaan erikseen
Hissit ja nostimet (kiinteistö)	x		Ei potilasnostimet
Ajannäyttöjärjestelmät (keskuskellot)	x		
LVIJ-JÄRJESTELMÄT			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-koneet, yms.)	x		
Jäähdytyksen tuotantolaitteet (vedenjäähdytyskoneet, siirtimet, jne.)	x		
Jäähdytyksen jakeluverkostot (pumput, venttiilit, jne.)	x		
Kiinteät jäähdytyslaitteet (jäähdytyspalkit, puhallinkonvektorit, jne.)	x		Palkkien ja konvektorien puhdistus
Ilmalämpöpumput		x	
Vesijohtoverkostot varusteineen (pumput, siirtimet, vesikalusteet, jne.)	x		
Viemarit varusteineen (pumput, kaivot, lattiakaivot, WC-kalusteet, jne.)	x		ml. 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	Lääkejääkaapit, lääkehuoneet jne. Kiinteistöautomaation hyödyntäminen?
Puhdasvesijärjestelmä	x		mm. suodatus ja puhdistus
SAIRAALAKAASUJÄRJESTELMÄT			
Lääkkeellisen paineilman ja imupaineen tuotantojärjestelmä / verkosto	x		

Kaasuverkoston ja kaasukeskusten ennakko / määräaikaishuollot	x		
Kaasuverkoston ja kaasukeskusten vikakorjaukset	x		
Pullokaasut (ml. järjestelmän ylläpito ja pullojen vaihdot)		x	Pullon vaihtoon liittyvät tehtävät sovittava.
Kaasujen laatumittaukset ja analyysit		x	Kaasujen määrän tarkistukseen liittyvät tehtävät sovittava.
SAIRAALATEKNIikka			Analyysit vuokralainen korjaukset vuokranantaja
Puhdastilat ja eristystilat ja niiden olosuhdeseuranta		x	Olosuhteiden hallinta edellyttä vastuunajaon sopimista vuokranantajan kanssa
Sairaalatekniset laitteet ja niiden ylläpito yleisesti		x	
kaatoaltaat	x		
Autoklaavit		x	
<i>Desifioivat pesukoneet</i>		x	
<i>E-lääkekaapit</i>		x	
<i>Lääkejääkaapit</i>		x	
<i>Vainajien kylmäsäilytys</i>	x		
<i>Laboratoriolaitteet</i>		x	
<i>Leikkaus- ja toimenpidevalaisimet</i>		x	
<i>Lääkintälaitteet</i>		x	
<i>Lääkintälaitteiden ja niiden toimintaan liittyvät mittaukset</i>		x	
<i>Lääkkeellisiin kaasujärjestelmiin liitettävät lääkintä- ja hoitolaitteet</i>		x	
<i>Röntgenlaitteet</i>		x	
<i>Telemetrijärjestelmän (EKG) laitteet</i>		x	
<i>Telemetrijärjestelmä-verkon (EKG) kaapeloinnit ja rasiot</i>		x	
<i>Sairaala- ja hoitolaitteiden vikakorjaukset</i>		x	
<i>Sairaalasängyt</i>		x	
<i>Potilasnostimet:</i>			
<i>Kattokiskonostimet</i>		x	Asennus sovittava vuokranantajan kanssa
<i>Siirrettävät nostimet</i>		x	
VIESTITEKNIikka			Vuokralainen vastaa hankkimistaan järjestelmistä ja -laitteista
Viestitekniikan kaapeloinnit, antennit, rasiot ja laitekaapit	x		
Vuokralaisen tietoliikenteen laitteet		x	
Virve-verkko 1 ja 2 ja tukiasemat	x		
Virve-verkon kaapelointi	x		
Työajanseuranta		x	
Matkapuhelinverkon tukiasemat ja toistimet	x		
Henkilöturvajärjestelmä		x	
Potilas- ja hoitajakutsujärjestelmän laitteet		x	
Potilas- ja hoitajakutsujärjestelmän kaapeloinnit ja rasiot		x	Yleiskaapelointi vuokranantajan vastuulla
Potilas- ja hoitajakutsujärjestelmän hallinnointi ja ohjelmointi		x	
Info-järjestelmän laitteet ja hallinnointi		x	Toimintaan liittyvät,
Info-järjestelmän kaapeloinnit ja rasiot	x		Yleiskaapelointi vuokranantajan vastuulla
Antenniverkko	x		Antenniverkon asennuskalusteet, kaapelit, toistimet ja vahvistimet
Antenniverkkoon liittyvät vastaanottimet ja satelliittilaitteet		x	Omistussuhteen mukaan
Keskusradiojärjestelmän keskus-, verkko- ja kenttälaitteet	x		
Puhelinvaihteet, -kojeet, - tukiasemat, -latauslaitteet ja liityntäkortit		x	Toimintaan liittyvät, omistussuhteen mukaan
AV-laitteet		x	HVA:n vuokraamat tilat, omistussuhteen mukaan
AV-verkkojen kaapeloinnit ja rasiot	x		
Valkokankaat / kiinteä, sähkökäyttöinen	x	x	Omistussuhteen mukaan
Itseilmoittautumispäätteet ja vuoronumerojärjestelmän laitteet		x	
Vuoronumerojärjestelmän kaapeloinnit ja rasiot	x		
Induktiosilmukka (huonokuuloisten apuvälinejärjestelmä)	x		

