

**HYVINVOINTIALUEEN JA KUNNAN VÄLINEN VASTUUNJAKOTAUUKKO 3+1 VUOKRASOPIMUKSISSA
YLLÄPIDON VASTUUNJAKOTAUUKKOMALLI, MUUT KIINTEISTÖT**

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 hankintarajakannannot on esitetty eri sarakeissa seuraavasti:

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

"Hoito ja kunnossapito"-sarakeessa 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.

Sarakeiden lyhenteet

O Omistaja (Kaupunki / kunta)

Varustus/toimenpide sisältyy pääomavuokra- ja ylläpitovuokraan

Sov = Sovitaan erikseen

Omistajan hankiessa 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 Yleistehävät					
- tekninen- ja hallinnollinen isännöinti/hallinto					
2 Yleishoito ja valvonta					
- huoltokirja					
- yleiset huolto- ja korjaustoimet					
- ennako- ja määräaikaishuollot					
- ylläpidon päivystys/help desk					
- kohteen ulkopuolinen/ulkoalueiden yleisvartiointi (piirivartiointi)					
- ovien aukaisu/sulku					
- huoneistokohtainen vartiointi					
- valojen sammutus					
3 Kiinteistön lämmitys					
- lämmitys					
4 Sähköhuolto					
- kiinteistö sähkö					
- käyttösähkö					
5 Vesihuolto					
- vesi- ja jätevesilaitteiden valvonta ja huolto					
- yleisvesi/käyttövesi ja jätevesi- ja jätevesilaskut.					
6 Erityislaittehuolto					
- ks. 5. Erikoislaitteet					
7 Siivous					
- tilojen siivous					Pienissä tiloissa siirtyy vuokraan
8 Jätehuolto					
- jäteastoiden tyhjennys ja kuljetus					Asetuksen mukaan kiint. omistaja
- paperinkeräys					Keräyspiste/kuljetus kiint. omistaja, muu toiminta hva
- jätteiden kokoaminen ja lajittelu					
- biojätteiden lajittelu, käsittely ja kuljetus					Kuljetus kiint. omistaja
- erityisjätteet lajittelu, käsittely ja kuljetus					
- ongelmajätteiden lajittelu, käsittely ja kuljetus					
- sekajättejärjestelmä					Kuljetus kiint. omistaja
- jätteiden imulaitteisto					
- jätetörmäsimet					
- luvvapaperin keräys ja tuhoaminen					
9 Ulkoalueiden hoito					
- ks. Kohdat 6. Pihä-alueet					Asetuksen mukaan kiint. omistaja
10 Kunnossapito					
ks. Kohdat 2, 3, 4, 5, 6 ja 7					Kohdat 2,3,4,5 kiint. omistaja
11 Irtaimiston huolto					
- vähimmäistaripalvelut					
- irtokalusteiden huolto					
12 Varustehuolto					
- varusteiden pesu/hoito					
- pesulapalvelut					
13 Tekstiilihuolto					
- pyykin keräily/lajittelijat					

Tarvittaessa lisäpalvelu, jonka hva ostaa kiinteistön omistajalta nykyisen laajuisena palveluna

	- mahdolliset pesulatoiminnot ja siihen liittyvät laitteistot											
14	Vaaratilanteisiin varautuminen											
	- turvallisuuskävelyn järjestämisvelvollisuus											Sekä vuokranantaja että vuokralainen osallistuvat
	- rakennuksessa harjoittavan toiminnan pelastussuunnitelman laatiminen											
	- pelastuskaavioiden laatiminen											
	- pelastussuunnitelmien koostaminen											Yhteistyössä omistaja ja hva
15	Ilkivaltakorjaukset											
	Ulkona											
	Sisällä											

2. LVI-JÄRJESTELMÄT (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

Järjestelmä	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito			Uusiminen			Tarvittaessa lisäpalvelu, jonka hva ostaa kiinteistön omistajalta nykyisen laajuisena palveluna	Huom.
	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA		
1 Lämmitysjärjestelmät											
- kaukolämmön liittymismaksut											
- lämmitysjärjestelmät											
- erityislaitteistot											
2 Vesi- ja viemärijärjestelmät											
- liittymismaksut											
- vesi- ja viemärijärjestelmät											
- kiintokalusteet											
- rasvanerotuskaivot											
3 Ilmastointijärjestelmät											
- ilmastointijärjestelmät											
- ilmastointijärjestelmät, rasvakanavat											
- ilmastointijärjestelmät, puhdistukset											
- jäähdytysjärjestelmät											
4 Kylmätekniset järjestelmät											
- tavanomaiset kylmäsiilytys- ja pakastelaitteineen											
5 Palontorjuntajärjestelmät											
- liittymismaksut											
- kiinteistön tarv. laajuudessa - rak. luvan edellyttämät											
- prosessikohtaiset - laite tai toimintokohtaiset											
- automaattiset sammutusjärjestelmät											
- käsisammuttimet											
- pikapalopostit											
- sammutuspeitot											
- pelastushuput											
- paloilmainsinjärjestelmä											
- palovaroitin											
6 Muut LVI-järjestelmät											
- keskuspölynpoistolaitteet											
- perustarvikkeineen											
- lisävarusteet											
- keskuspölynpoistolaitteet, tuotantoon kuuluvat tarvikkeineen											
7 Rakennusautomaatio											
- rakennusta palvelevat laitteet ja kaapelointi, yms.											
- käyttäjän tuotanto laitteet ja kaapelointi, yms.											

3. SÄHKÖJÄRJESTELMÄT (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

Järjestelmä	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito			Uusiminen			Tarvittaessa lisäpalvelu, jonka hva ostaa kiinteistön omistajalta nykyisen laajuisena palveluna	Huom.
	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA		
1 Valvojat											
- sähkötidien johtaja(STL 1135/2016)											
- sähkökäytön johtaja (STL 1135/2016)											
2 Liittymismaksut											
- sähköliittymä											
- kaapeli-TV-liittymä											
- puhelin- ja tietoliikenneliittymä											
- kiinteistövalvontajärj. liittymä											
- tuotantolaitteiden valvontajärj. liittymä											
3 Aluesähköistys / järjestelmät											
- sähköliittymisjohto											
- autonlämmityspistorasiat											
- sähköautojen latausverkosto ja laitteet											
- puhelintalokaapelit											
- kaapeli-TV-järj. liittymäjohto											
- tietoverkon liittymäjohto											
4 Kytkinlaitokset ja keskuskeskukset											
- 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											

Lakisääteisessä laajuudessaan. Ylittävältä osuudelta sovittava erikseen.

ei antennia

4. ERIKOISLAITTEISTOT (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

Järjestelmä	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito			Uusiminen			Huom.
	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	
Merkintöjärjestelmät										
- kaapelointi										
- laitteet										
Hoitajakutsujärjestelmä (monipalvelukutsujärjestelmä)										Hva ostaa lisäpalveluna omistajalta. Leasing-laitteista oma menettely
Hätähälytys/vartijakutsujärjestelmä										Hva ostaa lisäpalveluna omistajalta. Leasing-laitteista oma menettely

5. 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										
- sähkö, lukitus- ja oviautomat.										
- ulko-ovet										
- huoneisto- ja välit										
2 Nostimet										
- henkilö- ja tavarahissit										
- nosto-ovet/pikarullaovet										
- siltanosturit										
- liukuportaat										
- potilasnosturit										
- potilasnosturit										

Tarvittaessa lisäpalvelu, jonka hva ostaa kiinteistön omistajalta nykyisen laajuisena palveluna

6. PIHA-ALUEET (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

Järjestelmä	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito			Uusiminen			Huom.
	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	
1 Yleistehävät										
- puhtaanapito										
- kevät & syysiivous										
- talvikunnossapito (lumityöt) 24 h / 7 päiv.										
- liukauden torjunta 24 h / 7 päivää										
2 Pihan pinnoitteet										
- pihalaatitukset/kiveykset										
- pihan pinnat (asfaltti-, kivituhka- ja sorapinnat)										
- sokkiselvitykset										
- pihalueen maalausmerkinnät										
3 Pihan rakenteet										
- piharakenteet										
- kiinteistön eri toimintoihin ohjaamiseen liittyvät opastekilvet ja kyltit yms.										
- opasteet, liikennemerkit 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										
- piharokakorit										
- kiinteistön jäteastiat										
- yhdyskuntajätteen jäteastiat										
- prosessitilojen jäteastiat										
- penkit ja pöydät, kiinteät										
- lipputangot										
- tamppaus- ja kuivaustelineet										
- tuhkakupit ja roskakorit ulkona										
7 Sähkö										
- valaisinytyvään oikaisu										
- pihavalaisimien lampun vaihto										

Tarvittaessa lisäpalvelu, jonka hva ostaa kiinteistön omistajalta nykyisen laajuisena palveluna

pihan kaikki pinnat haravointi

pihan kaikki pinnat

autopaikkojen yms. maalaus

vuokralaisen investoimat

prosessin jätteille

