

**HYVINVOINTIALUEEN JA KUNNAN VÄLINEN VASTUUNJAKOTAULUKKO 3+1 VUOKRASOPIMUKSISSA
YLLÄPIDON VASTUUNJAKOTAULUKKOMALLI, 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 hankintarajakannanotot 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 vuokrauskauden 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 vuokra vaikutus tai kertamaksu

HVA = Hyvinvointialue

Vuokralaisen vastatessa varustuksesta/toimenpiteestä se ei sisälly pääoma- ja ylläpito vuokraan

1. YLLÄPITOTEHTÄVÄT (YLEISET)

	Järjestelmä	Ylläpitopalvelut			Huom.
		O	Sov.	HVA	
					Tarvittaessa lisäpalvelu, jonka hva ostaa kiinteistön omistajalta nykyisen laajuisena palveluna
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				
	- valojen sammutus				
3	Kiinteistön lämmitys				
	- lämmitys				
4	Sähköhuolto				
	- kiinteistö sähkö				
	- käyttö sähkö				
5	Vesihuolto				
	- vesi- ja jätevesilaitteiden valvonta ja huolto				
	- yleisvesi/käyttövesi ja jätevesi- ja jätevesilaskut.				
6	Erityislaitahuolto				
	- ks. 5. Erikoislaitteet				Sovitaan tapauskohtaisesti
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				
	- sekajätejärjestelmä				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				
	- vahtimestari palvelut				
	- irtokalusteiden huolto				
12	Varustehuolto				
	- varusteiden pesu/huolto				
	- pesulapalvelut				
13	Tekstiilihuolto				
	- pyykin keräily/lajittelijat				

	- 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			Huom.	Tarvittaessa lisäpalvelu, jonka hva ostaa kiinteistön omistajalta nykyisen laajuisena palveluna
	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 kylmäsäilytys- ja pakastelilat laitteineen											
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											
- keskuspolynpoistolaitteet											
- perustarvikkeineen											
- lisävarusteet											
- keskuspolynpoistolaitteet, 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			Huom.	Tarvittaessa lisäpalvelu, jonka hva ostaa kiinteistön omistajalta nykyisen laajuisena palveluna
	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA		
1 Valvojat											
- sähkötoiden johtaja(STL 1135/2016)											
- sähkönkäytön 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											
- puhelinlokaapeli											
- kaapeli-TV-järj. liittymäjohto											
- tietoverkon liittymäjohto											
4 Kytkinlaitokset ja keskuskeset											
- 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

	- koko rakennusta koskeva										
	- siirrettävä varavoimakone										
6	Johtotiet										
	- kaapelihyllyt ja ripustusiskot										
	- johtokanavat ja sähkölistat										
	- kaapeliläpiviennit										Mahdolliset muutokset hva
7	Johtot ja niiden varusteet										
	- maadoitukset ja potent. tas.										
	- nousujohtot										
	- voimaryhmäjohtot										
	- valaistusryhmäjohtot										
8	Valaisimet										
	- tilojen yleis- ja turvavalistus										
	- lampunvaihto huoneistossa										
	- lampunvaihto kiinteistön tiloiss.										Kiinteät omistaja
	- irtovalaisimet										
	- opaste /tunnus/mainoskilvet										
9	Lämmittimet										
	- huonelämmittimet										kiinteät
	- irtaimet lämmittimet										
	- kiukaat										
10	Kiinteistöjen varusteet										
	- suurkeittiölaitteet										kiinteät
	- henkilökunnan taukotiöjen pienkoneet										
	- pesulan liitäntävarusteet										
	- pesulan koneet										koneet + vaatekuivain.
	- laitoshuollon koneet										Esimerkiksi laitospalvelun pesukoneet ja niiden huolto ja omistaminen riippuu sovittavasta toimintatavasta
	- muut sähköiset varusteet										
11	Puhelinjärjestelmät										
	- puhelin sisäjohtoverkko										
	- puhelinvaihteet, telepäätelait.										
	- muut puhelinjärjestelmät										
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										Verkosto kuuluu rakennukseen
	- videoprojektorit										
	- infonäytöt										
	- muut erilliset järjestelmät ja AV-laitteet										
14	Kiinteistön ICT-järjestelmät										
	- ICT-verkon kaapelit										
	- yleiskaapelointi/kuitukaapelointi										Kiinteistöön kuuluva järjestelmä
	- huoneistokoht. kaapelointi										Kiinteistöön kuuluva järjestelmä
	- muut ICT-laitteet										Jälkiasennus
15	Turva- ja valvontajärjestelmät										
	- rikosilmoitusjärjestelmät										
	- kaapelointi										Verkosto kuuluu rakennukseen
	- tilasuojalaitteet										Verkosto kuuluu rakennukseen
	- kamera/videovalvontajärjestelmät ulkona										
	- kaapelointi										
	- laitteet										
	- kamera/videovalvontajärjestelmät sisällä										Turvallisuus- ja hoidolliset valvontajärjestelmät hva
	- kaapelointi										
	- laitteet										
	Työajanseuranta										
	- kaapelointi										
	- laitteet										
	Kulunvalvonta										
	- kaapelointi										Kiinteistön kaapelit omistaja ja olemassa olevat omistajan vastuulla
	- laitteet										Olemassa olevat omistajan vastuulla
	- savunpoisto- ja sammut.ohjausjärjestelmät										
	Mahdolliset muut turva- ja valvontajärjest.										
	- kaapelointi										Uudis- ja saneerauskohteissa omistajan vastuulla, verkosto kuuluu rakennukseen
	- laitteet										
	- yleis/evakuointikuulutusjärjestelmä										
	- keskusradiojärjestelmä										
	- ovipuhelin										
16	Lääkintätilat										
	kunnossapitotarvikukset										
	maadoitukset ja pot.tas										
	ryhmäjohtot ja ryhmäkeskukset										Peruskorjauksen ja saneerauksen yhteydessä omistaja vastaa
	IT-järjestelmät ja laitteet										Peruskorjauksen ja saneerauksen yhteydessä omistaja

Turun kohteiden osalta hva, koska henkilöstö siirtyy Hvalle

4. ERIKOISLAITTEISTOT (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

Järjestelmä	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito			Uusiminen			Huom.
	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	
Merkintäjärjestelmät										
- 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										
- sähk. 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 laajuusena 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.										
- liikkauksen torjunta 24 h / 7 päivää										
2 Pihan pinnoitteet										
- pihalaatitukset/kiveykset										
- pihan pinnat (asfaltti-, kivituhka- ja sorapinnat)										
- sokkiselälykset										
- piha-alueen 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 kalleet										
- kiinteistöä rajaavat aidat										
- kasvillisuuden suoja-aita										
- ajopuomit ja pollarit										
6 Varusteet										
- pyöritelneet, kiinteät										
- pyöritelneet, siirrettävät										
- postilaatit										
- piharokakorit										
- kiinteistön jäteastiat										
- yhdyskuntajätteen jäteastiat										
- prosessitilojen jäteastiat										
- penkit ja pöydät, kiinteät										
- lipputangot										
- tamppaus- ja kuivaustelineet										
- tuhkakupit ja roskakorit ulkona										
7 Sähkö										
- valaisinytylvään oikaisu										
- pihavalaisimien lampun vaihto										

Tarvittaessa lisäpalvelu, jonka hva ostaa kiinteistön omistajalta nykyisen laajuusena palveluna

pihan kaikki pinnat haravoiti

pihan kaikki pinnat

autopaikkojen yms. maalaus

vuokralaisen investoimat

prosessin jätteille

