

Hyvinvointialueen ja vuokranantajan välinen vastuunjakotaulukko
YLLÄPIDON VASTUUNJAKOTAULUKKOMALLI

Tämä vastuunjakotaulukko on tarkoitettu vuokranantajan ja hyvinvointialueen välisen vuokrasopimuksen liitteeksi. Siinä kuvataan varsinaista vuokrasopimusta tarkemmin ylläpitotehtävien sekä rakennusten varusteiden ja ominaisuuksien perustamisen, ylläpidon ja uusimisen vastuiden jakaantumista osapuolten kesken.

Vastuunjakotaulukkoa noudatetaan vain niiden kiinteistön varusteiden ja laitteiden sekä järjestelmien osalta, jotka ovat olemassa ja käytössä vuokrasuhteen alkaessa. Vastuunjakotaulukko täydentää varsinaista sopimusta niiltä osin, kuin sopimuksessa ei asiasta ole erikseen mainittu. Myöhemmin asennettavien varusteiden, laitteiden ja järjestelmien osalta sovitaan ylläpidosta erikseen.

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 (vuokranantaja)

Sov = Sovitaan erikseen

HVA = Hyvinvointialue
- Varustus/toimenpide sisältyy pääomavuokra- ja ylläpitovuokraan

Omistajan hankkiessa syntyy vuokravaikutus tai kertamaksu

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	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				
3	Kiinteistön lämmitys				
	- lämmitys				
4	Sähkö				
	- kiinteistösähkö				
	- käytösähkö				Jos vuokrattavassa tilassa on oma sähköliittymä, tekee vuokralainen oman sähkösopimuksen.
5	Vesi				
	- yleisvesi/käyttövesi ja jätevesi				Tapauskohtaisesti sovittava
7	Siivous				
	- tilojen siivous				Jos sisältyy vuokraan sovitaan tapauskohtaisesti
8	Jätehuolto				
	- jäteastioiden tyhjennys ja kuljetus				Keräyspaperi, pakkaukset (pahvi & kartonki, metalli, lasi, muovi), biojäte, energiajäte, sekajäte. Jättemäärien raportit pyydettäessä palvelutuottajilta
	- jätteiden kokoaminen ja lajittelu				
	- erityisjätteet lajittelu, käsittely ja kuljetus				
	- vaarallisen jätteen lajittelu, käsittely ja kuljetus				
	- jätteiden imulaitteisto				Vuokralaisen väärinkäytöstä johtuvat vuokralaisen kustannus
	- jätekuilu				Vuokralaisen väärinkäytöstä johtuvat vuokralaisen kustannus, tekninen ylläpito Omistaja
	- jätepuristimet				
	- turvapaperin keräys ja tuhoaminen				
9	Irtaimiston huolto				
	- vahtimestaripalvelut				
	- irtokalusteiden huolto				
10	Varustehuolto				
	- varusteiden pesu/huolto				
	- pesulapalvelut				
	- sairaalalaitteiden/instrumenttien huolto				
13	Tekstiilihuolto				
	- pyykin keräily/lajittelijat				
	- mahdolliset pesulatoiminnot ja siihen liittyvät laitteistot				
14	Erityiset valvontatehtävät				

	- säteilyvalvonta				
	- kemikaalivalvonta, toiminta tiloissa ja kuljetukset				
	- kemikaalivalvonta, kiinteistökemikaalit				
15	Vaaratilanteisiin varautuminen				
	- kiinteistön pelastussuunnitelman laatiminen				Rakennuksen haltija vastaa
	- pelastussuunnitelman täydennys oman toiminnan osalta				
	- pelastuskaavioiden laatiminen				
16	Ilkivaltakorjaukset				
	Ulkona				
	Sisällä				
17	Tuholaistorjunta				

2. LVI- JÄRJESTELMÄT (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

[illegible]

	- kylmäsäilytys- ja pakastehuoneet									
	- muut käyttäjäperustaiset laitteet									
5	Paine- ja kaasuverkostot									Kiinteistöön kuuluvat omistaja, toimintaan liittyvät laitteet Varha
	- painelaitteen käytönvalvoja									
	- liittymismaksut									
	sairaalakaasuverkostot (happi- ja paineilma, myös hammashoitojärj. paineilmaverkosto)									pl. hammashuollon paineilmakompressorit ja imumoottorit, sekä muut liikuteltavat kompressorit HVA:n vastuulla
	kaasuhankinta									
6	Höyryjärjestelmät									
	- painelaitteen käytönvalvoja									
	- höyrykattilat									
	- verkostot lauhdejärjestelmineen									
	- prosessilaitteet									Listaus vuokrasopimukseen
7	Palontorjuntajärjestelmät									
	- liittymismaksut									
	- kiinteistön tarv. laajuudessa - rak. luvan edellyttämät laitteistot									
	- automaattiset sammutusjärjestelmät									
	- käsisammuttimet									
	- pikapalopostit									
	- sammutuspeitot									
	- pelastushuput									
	- paloilmoitinjärjestelmä									
	- palovaroitin									
8	Muut LVI-järjestelmät									
	- keskuspölynpoistolaitteet									
	- perustarvikkeet									
9	Rakennusautomaatio									
	- Rakennusta palvelevat laitteet ja kaapelointi, yms.									
	- Käyttäjän tuotanto laitteet ja kaapelointi, yms.									

3. SÄHKÖJÄRJESTELMÄT (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

[illegible]

	- sähköliittymisjohto	X			X			X			
	- autonlämmityspistorasiat	X			X			X			
	- sähköautojen latausverkosto ja laitteet	X			X	X		X			Kiinteistön omistamiseen liittyvässä lakisääteisessä laajuudessaan omistaja. Ylittävältä osuudelta sovittava erikseen.
	- puhelintalokaapelit	X			X			X			
	- kaapeli-TV-järj. liittämäjohto	X			X			X			ei antennia
	- tietoverkon liittämäjohto	X			X			X			
4	Kytkinlaitokset ja keskuskeskukset										
	- suurjännitelaitteet yli 1000 V	X			X			X			
	- jakokeskukset ≤ 1000 V	X			X			X			
	- kompensointilaitteet	X			X			X			
5	UPS- laitteet ja suodattimet										
	- keskuskohmainen UPS	X			X				X		
	- laitekohtaiset UPS-laitteet			X			X			X	
	Varavoimajärjestelmä/- koneet/ja laitteistot										
	- kiinteistön kiinteät koneet ja verkoston laitteet	X			X			X			Laitteiden omistuksen mukaan. Omistaja määrittelee missä kohteissa on varautumisvalmius.
	- siirrettävät koneet ja verkoston laitteet			X			X			X	Laitteiden omistuksen mukaan. Omistaja määrittelee missä kohteissa on varautumisvalmius.
6	Johtotiet										
	- kaapelihyllyt ja ripustuskiskot	X			X			X			
	- johtokanavat ja sähkölistat	X			X			X			
	- kaapeliläpiviennit	X			X	X		X			Käyttäjälähtöiset hva
7	Johdot ja niiden varusteet										
	- maadoitukset ja potent. tas.	X			X			X			
	- nousujohdot	X			X			X			
	- voimaryhmäjohdot	X			X			X			
	- valaistusryhmäjohdot	X			X			X			
8	Valaisimet										
	- tilojen yleis- ja turvavalaisuus	X			X			X			
	- lampunvaihto huoneistossa	X			X			X			Kiinteät valaisimet
	- lampunvaihto kiinteistön tiloiss.	X			X			X			
	- tutkimuslamput			X			X			X	
	- irtovalaisimet			X			X			X	
	- opaste /tunnus/mainoskilvet	X					X			X	Toimintaan liittyvät, kustannusvastuu hva, muut omistaja
9	Lämmittimet										
	- huonelämmittimet	X			X			X			Kiinteät
	- irtaimet lämmittimet	X		X			X			X	Käyttäjän toimintaan liittyvät hva
	- kiukaat	X			X			X			
10	Kiinteistöjen varusteet										
	- suurkeittiölaitteet			X			X			X	
	- kahvioiden liedet			X			X			X	
	- potilaiden ja vierailijoiden käytössä olevien tauko-/päiväsaliin pienkoneet			X			X			X	Pistotulpalliset Varha

	- kaapelointi									
	- tilasuojalaitteet									
	- kamera/videovalvontajärjestelmät ulkona									
	- kaapelointi									
	- laitteet									Käyttäjälähtöiset hva ja järjestelmän hallinta hva
	- kamera/videovalvontajärjestelmät sisällä									Turvallisuus- ja hoidolliset valvontajärjestelmät hva.
	- kaapelointi									Uudis- ja saneerauskohteissa omistajan vastuulla
	- laitteet									
	Työajanseuranta									
	- kaapelointi									Uudis- ja saneerauskohteissa omistajan vastuulla, lisäykset hva.
	- laitteet									
	Kulunvalvonta									
	- kaapelointi									
	- laitteet (esim. sähkölukot, ohjauslaitteet)									
	-ovien laitteet (sähkö-, solenoid ja mekaaniset lukot, ovenaukipitolaiteet, sähköiset ja manuaaliset ovenavauslaitteet, ovien heloitukset, ovirasiat, kyynärpainikkeet)									Uudis- ja saneerauskohteissa sekä viranomaismääräyksiin perustuvat lisäykset/muutokset omistajan vastuulla, toimintaan liittyvät lisäykset /muutokset hva
	-kulunvalvontaan liittyvä laitteisto									Uudis- ja saneerauskohteissa sekä viranomaismääräyksiin perustuvat lisäykset/muutokset omistajan vastuulla, toimintaan liittyvät lisäykset /muutokset hva
	-kulunvalvontajärjestelmän ylläpito ja vastuu									Uudis- ja saneerauskohteissa sekä viranomaismääräyksiin perustuvat lisäykset/muutokset omistajan vastuulla, toimintaan liittyvät lisäykset /muutokset hva
	-kulunvalvontaan tunnisteen hallinta									Uudis- ja saneerauskohteissa sekä viranomaismääräyksiin perustuvat lisäykset/muutokset omistajan vastuulla, toimintaan liittyvät lisäykset /muutokset hva
	-kulunvalvontaan tunnisteen ylläpito									Uudis- ja saneerauskohteissa sekä viranomaismääräyksiin perustuvat lisäykset/muutokset omistajan vastuulla, toimintaan liittyvät lisäykset /muutokset hva

	-ovien ohjaukset									Uudis- ja saneerauskohteissa sekä viranomaismääräyksiin perustuvat lisäykset/muutokset omistajan vastuulla, toimintaan liittyvät lisäykset /muutokset hva
	-kulunvalvonta laitteistoon liittyvät ylläpito ja huoltotyöt									Uudis- ja saneerauskohteissa sekä viranomaismääräyksiin perustuvat lisäykset/muutokset omistajan vastuulla, toimintaan liittyvät lisäykset /muutokset hva
	- savunpoiston- ja sammut.ohjausjärjestelmät									
	Mahdolliset muut turva- ja valvontajärjest.									
	- kaapelointi									Uudis- ja saneerauskohteissa omistajan vastuulla verkosto kuuluu rakennukseen, lisäykset ja muutokset hva. Sisältää henkilöturva, kamerajärj. ja hoitajakutsujär.
	- laitteet									
	- yleis/evakuontikuulutusjärjestelmä									
	- keskusradiojärjestelmä (äänilähteet)									
	- ovipuhelin									nykyisessä laajuudessa omistaja, lisäykset Varha
16 Lääkintätilat										Kokonaisuudessa tarkoitus rajata vastuut: Toimintaan liittyvät HVA ja kiinteistöön liittyvät Omistaja
	kunnossapitotarkastukset									
	toimintaan liittyvät viranomaistarkastukset									
	maadoitukset ja pot.tas									
	ryhmäjohdot ja ryhmäkeskukset									
	IT-järjestelmät ja laitteet									
	Määräaikaismittaukset (viranomaisvalvonta)									Sähkökäytön johtajan vastuulla oleva Omistajalla

4. ERIKOISLAITTEISTOT (VARUSTELU JA YLLÄPITO) SAIRAALA ERIKOISLAITTEISTOT

[illegible]

Tutkimusvalaisimet									
Näytejääkaapit									
Lääkejääkaapit									
Vainajien säilytyskylmiöt / pakastimet									
Vainajien nosto- ja siirtovaunut									
Syväjäähpakastimet									
Anestesiakaasunpoistojärjestelmät									
Anestesiakattokeskus									
Apuvälineiden pesukoneet									
Hydrauliset tasonostimet									
Kuivauskaapit									
Hammashoitolaitteet									
Kuvantamislaitteet									
Laboratoriolaitteet									
Sairaala- ja pienlaitteet									
Dialyysijärjestelmät, konsentraattijärjestelmät									
Tuotannon puhdasvesijärjestelmät									
Autoklaavit									
Patologian laboratorion toimintaan liittyvät järjestelmät									
Robotit									
Keskitetyn imujärjestelmän laitteistot									Vuokraushetkellä kiinteistössä olevat järjestelmät ovat omistajan vastuulla

5. MUUT LAITTEISTOT (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

[illegible]

6. PIHA-ALUEET (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

[illegible]

[illegible]

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

[illegible]