

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)	Varustus/toimenpide sisältyy pääomavuokra- ja ylläpitovuokraan
Sov =	Sovitaan erikseen	Omistajan hankkiessa 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				
	- ennakko- ja määräaikaishuollot				
	- ylläpidon päivystys/help desk				
	- kohteen ulkopuolinen/ulkoalueiden yleisvartiointi (piirivartiointi)				
	- ovien aukaisu/sulku				
	- huoneistokohtainen vartiointi				
3	Kiinteistön lämmitys				
	- lämmitys				
4	Sähkö				
	- kiinteistösähkö				
	- käyttösähkö				Lähtökohtana vuokralaisen oma sopimus
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 pyydettyäessä 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 pesulatoiminnat ja siihen liittyvät laitteistot				
14	Erityiset valvontatehtävät				
	- säteilyvalvonta				
	- kemikaalivalvonta, toiminta tiloissa ja kuljetukset				
	- kemikaalivalvonta, kiinteistökemikaalit				
15	Vaaratilanteisiin varautuminen				
	- kiinteistön pelastussuunnitelman laatiminen				
	- pelastussuunnitelman täydennys oman toiminnan osalta				
	- pelastuskaavioiden laatiminen				
16	Ilkivaltakorjaukset				
	Ulkona				

	Sisällä				
17	Tuholaistorjunta				

2. LVI- JÄRJESTELMÄT (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

	Järjestelmä	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito			Uusiminen			Huom.
		O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	
1	Lämmitysjärjestelmät										
	- kaukolämmön liittymismaksut										
	- lämmitysjärjestelmät										
	- ertyislaitteistot										
2	Vesi- ja viemärijärjestelmät										
	- liittymismaksut										
	- vesi- ja viemärijärjestelmät										
	- veden suodatus ja puhdistus										Raakaveden puhtaus selvitettävä yhteistyössä omistajan, vesilaitoksen ja hvan kanssa, sekä mahdollisista lisäsuodatuksista sovittava erikseen. Toimintaan liittyvä puhtaan veden laitteistot vuokraajan vastuulla
	- kiintokalusteet										
	- tuotantoon liittyvät erikoiskalusteet										
	- hiekan- öljynerotuskaivot										
	- rasvanerotuskaivot										
	- laboriorion yms ongelmajäteviemärit ja -säiliöt										
3	Ilmastointi- ja ilmanvaihtojärjestelmät										
	- ilmastointijärjestelmät										
	- ilmastointijärjestelmät, rasvakanavat										
	- ilmastointijärjestelmät, puhdistukset										
	paineenpitojärjestelmä (esim eristystilat)										
	- tilakohtaiset irtojäähdyttimet										
	- jäähdytysjärjestelmät										
	- erikoistoimintaa palvelevat järjestelmät										
	- kiinteistöön kuuluva osuus										
	- muut osuudet (käyttäjäesitykset)										
	- kohdepoistot										
4	Kylmätekniset järjestelmät										
	- 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 hammashoitojär. paineilmaverkosto)										pl. hammashuollon paineilmakompressorit ja imumootorit, sekä muut liikuteltavat kompressorit HVA:n vastuulla
	kaasuhankinta										
6	Höyryjärjestelmät										
	- painelaitteen käytönvalvoja										
	- höyrykattilat										
	- verkostot lauhdejärjestelmiseen										
	- prosessilaitteet										Listaus vuokrasopimukseen
7	Palontorjuntajärjestelmät										
	- liittymismaksut										
	- kiinteistön tarv. laajuudessa - rak. luvan edellyttämät laitteistot										
	- automaattiset sammutusjärjestelmät										
	- käsisammuttimet										
	- pikapalopostit										
	- sammutuspeitot										
	- pelastushuput										
	- paloilmoininjärjestelmä										
	- palovaroitin										
8	Muut LVI-järjestelmät										
	- keskuspolynpoistolaitteet										
	- perustarvikkeet										
9	Rakennusautomaatio										
	- Rakennusta palvelevat laitteet ja kaapelointi, yms.										
	- Käyttäjän tuotanto laitteet ja kaapelointi, yms.										

3. SÄHKÖJÄRJESTELMÄT (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

	Järjestelmä	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito			Uusiminen			Huom.
		O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	
1	Valvojat										
	- sähkötöiden johtaja (STL 1135/2016)										
	- sähkönkäytön johtaja (STL 1135/2016)										
2	Liittymismaksut										
	- sähköliittymä										
	- kaapeli-TV-liittymä										kk-laskut kohdistetaan Varhalle
	- puhelin-ja tietoliikenneliittymä										
	- kiinteistövalvontajärj. liittymä										
	- tuotantolaitteiden valvontajärj, liittymä										
3	Aluesähköistys / -järjestelmät										
	- sähköliittymisjohto										
	- autonlämmityspistorasiat										
	- sähköautojen latausverkosto ja laitteet										Kiinteistön omistamiseen liittyvässä lakisääteisessä laajuudessaan omistaja. Ylittävältä osuudelta sovittava erikseen.
	- puhelintalokaapelit										
	- kaapeli-TV-järj. liittymäjohto										ei antennia
	- tietoverkon liittymäjohto										
4	Kytkinlaitokset ja kesukset										
	- suurjännitelaitteet yli 1000 V										
	- jakokeskukset ≤ 1000 V										
	- kompensointilaitteet										
5	UPS- laitteet ja suodattimet										
	- keskuskohtainen UPS										
	- laitekohtaiset UPS-laitteet										
	Varavoimajärjestelmä/-koneet/ja laitteistot										
	- kiinteistön kiinteät koneet ja verkoston laitteet										Laitteiden omistuksen mukaan. Omistaja määrittelee missä kohteissa on varautumisvalmius.

											Laitteiden omistuksen mukaan. Omistaja määrittelee missä kohteissa on varautumisvalmius.
	- siirrettävät koneet ja verkoston laitteet										
6	Johtotiet										
	- kaapelihyllyt ja ripustuskiskot										
	- johtokanavat ja sähkölistat										
	- kaapeliläpiviennit										Käyttäjälähtöiset hva
7	Johdot ja niiden varusteet										
	- maadoitukset ja potent. tas.										
	- nousujohdot										
	- voimaryhmäjohtot										
	- valaistusryhmäjohtot										
8	Valaisimet										
	- tilojen yleis- ja turvavalistus										
	- lampunvaihto huoneistossa										Kiinteät valaisimet kuuluvat omistajalle.
	- lampunvaihto kiinteistön tilois.										Kiinteät valaisimet kuuluvat omistajalle.
	- tutkimuslamput										
	- irtovalaisimet										
	- opaste /tunnus/mainoskilvet										Toimintaan liittyvät, kustannusvastuu hva, muut omistaja
9	Lämmittimet										
	- huonelämmittimet										Kiinteät
	- irtaimet lämmittimet										Käyttäjän toimintaan liittyvät hva
	- kiukaat										
10	Kiinteistöjen varusteet										
	- suurkeittiölaitteet										
	- kahvioiden liedet										
	- potilaiden ja vierailijoiden käytössä olevien tauko-/päiväsalien pienkoneet										Pistotulpalliset Varha
	- henkilökunnan taukotilojen pienkoneet										Pistotulpalliset Varha
	*- taukotilojen laitteet (jääkaappi, muut keittiön koneet)										
	`- taukotilojen irtaimet pienlaitteet (kahvinkeittimet ym.)										
	- pesulan liitántävarusteet										Omistamiensa laitteiden osalta Vuokralainen, muut omistaja.
	- pesulan koneet										Omistamiensa laitteiden osalta Vuokralainen, muut omistaja.
	- laitoshuollon koneet										Omistamiensa laitteiden osalta Vuokralainen, muut omistaja.
	- muut sähköiset varusteet (toimintaan liittyvät)										
11	Puhelinjärjestelmät										
	- puhelin sisäjohtoverkko										
	- muut puhelinjärjestelmät (kiinteistöön liittyvät esim ovipuhelimet)										
	- viranomaisverkon vahtistimet - Virve, tms.										Laitteet kuuluvat käyttäjälle.
	- monioperaattoriverkko										Monen vuokraajan kiinteistössä omistajan vastuulla. Vuokralaiset huolehtivat omalta osaltaan.
	- matkapuhelinverkko (tukiasemat, verkko)										Monen vuokraajan kiinteistössä omistajan vastuulla. Vuokralaiset huolehtivat omalta osaltaan.
12	Antennijärjestelmät ja niihin liitettävät laitteet										
	- antenniverkko										
	- yleisradiolähetysten antenni										
	- kaapeli-TV- liittymä (laitteet ja maksut)										Varha maksaa.
	- satelliittitelevisiojärj. liittymä ja laitteet										
	- erillaiset radioviestilaitteistot										
	- muut antennit ja laitteet (esim. kiinteistön. etäohjaus ja valvonta)										
	- televisiot										
13	Äänentoisto- ja merkinantojärjest.										
	- ajannäyttöjärjestelmä										
	- AV-järjestelmien kaapelointi										kiinteistöön liittyvä kiinteä kaapelointi
	- videoprojektorit										
	- infonäytöt										
	- muut erilliset järjestelmät ja AV-laitteet										
14	Kiinteistön ICT-järjestelmät										
	- ICT-verkon kaapelit										
	- yleiskaapelointi/kuitukaapelointi										Kiinteistöön kuuluva järjestelmä, käyttäjälähtöiset lisäykset ja muutokset hva
	- huoneistokoht. kaapelointi										Kiinteistöön kuuluva järjestelmä, käyttäjälähtöiset lisäykset ja muutokset hva
	- muut ICT-laitteet										Jälkiasennettu
15	Turva- ja valvontajärjestelmät										
	- rikosilmoitusjärjestelmät										
	- kaapelointi										
	- tilasuojauslaitteet										
	- 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, ovenaukipitolaitteet, sähköiset ja manuaaliset ovenavauslaitteet, ovien heloitukset, ovirasiat, kynnärpainikkeet)										Uudis- ja saneerauskohteissa sekä viranomaismääräyksiin perustuvat lisäykset/muutokset omistajan vastuulla, toimintaan liittyvät lisäykset /muutokset hva

4. ERIKOISLAITTEISTOT (VARUSTELU JA YLLÄPITO) SAIRAALA ERIKOISLAITTEISTOT

5. MUUT LAITTEISTOT (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

[illegible]

