YLLÄPIDON VASTUUNJAKOTAULUKKO

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 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	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	**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				
	- käyttösähkö				Koy laskuttaa HVA:lta kulutuksen mukaan.
5	**Vesi**				
	- yleisvesi/käyttövesi ja jätevesi				Koy laskuttaa HVA:lta vesimaksun erikseen.
6	**Erityislaitehuolto**				
	- ks. 5. Erikoislaitteet				
7	**Siivous**				
	- tilojen siivous				
8	**Jätehuolto**				Koy laskuttaa erikseen
	- Kiinteistön lajitteluohjeen mukaan				Erillinen ohje
	- erityisjätteiden käsittely ja kuljetus				
	- ongelmajätteiden käsittely ja kuljetus				
	- turvapaperin keräys ja tuhoaminen				
9	**Ulkoalueiden hoito**				
	- ks. Kohta 6. Piha-alueet				
10	**Kunnossapito**				
	ks. Kohdat 2, 3, 4, 5, 6 ja 7				
11	**Irtaimiston huolto**				
	- vahtimestaripalvelut				
	- irtokalusteiden huolto				
12	**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**				
	- turvallisuuskävelyn järjestämisvelvollisuus				Sekä vuokranantaja että vuokralainen osallistuvat
	- rakennuksessa harjoittavan toiminnan pelastussuunnitelman laatiminen				
	- pelastuskaavioiden laatiminen				
	- pelastussuunnitelmien koostaminen				
16	**Ilkivaltakorjaukset**				
	Ulkona				
	Sisällä				

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										
	- erityislaitteistot										
2	**Vesi- ja viemärijärjestelmät**										
	- liittymismaksut										
	- vesi- ja viemärijärjestelmät										
	- puhtaan veden järjestelmät										

	- puhtaan veden suodatus ja puhdistus										Raakaveden puhtaus selvitettävä yhteistyössä vesilaitoksen kanssa ja mahdollisista suodatuksista sovittava erikseen.
	- kiintokalusteet										
	- tuotantoon liittyvät erikoiskalusteet										Synnytys yms. Hoidolliset ammeet ja altaat sekä erikoishanat
3	**Ilmastointijärjestelmät**										
	- ilmastointijärjestelmät										
	- ilmastointijärjestelmät, puhdistukset										
	- jäähdytysjärjestelmät										
	- erikoistoimintaa palvelevat järjestelmät										
	- Päätelaitteiden ja konvektorien puhdistus										
	- Kohdepoistot										
4	**Kylmätekniset järjestelmät**										
	- tavanomaiset kylmäsäilytys-										
	ja pakastetilat laitteineen										
	- vaativammat tilat ja laitteet										
5	**Palontorjuntajärjestelmät**										
	- liittymismaksut										
	- kiinteistön tarv. laajuudessa - rak. luvan edellyttämät										
	- prosessikohtaiset - laite tai toimintokohtaiset										
	- käsisammuttimet										
	- pikapalopostit										
	- sammutuspeitot										
	- pelastushuput										
	- paloilmaisinjärjestelmä										
	- palovaroitin										
6	**Muut LVI-järjestelmät**										
	- keskuspölynpoistolaitteet, tuotantoon kuuluvat tarvikkeineen										
7	**Rakennusautomaatio**										
	- Rakennusta palvelevat laitteet ja kaapelointi, yms.										
	- Käyttäjän tuotantolaitteet 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**										
	Sähkönkäytön valvoja (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										Lakisäätäisessä laajuudessaan. Ylittävältä osuudelta sovittava erikseen.
	- puhelintalokaapelit										

	- kaapeli-TV-järj. liitymäjohto										ei antennia
	- tietoverkon liittymäjohto										
4	**Kytkinlaitokset ja keskukset**										
	- jakokeskukset ≤ 1000 V										
	- kompensointilaitteet										
5	**UPS- laitteet ja suodattimet**										
	- keskuskohtainen UPS										
	- erilliset UPS-laitteet										
	Varavoimajärjestelmä/-koneet/ja laitteistot										
	- siirrettävä varavoimakone										
6	**Johtotiet**										
	- kaapelihyllyt ja ripustuskiskot										
	- johtokanavat ja sähkölistat										
	- kaapeliläpiviennit										
7	**Johdot ja niiden varusteet**										
	- maadoitukset ja potent. tas.										
	- nousujohdot										
	- voimaryhmäjohdot										
	- valaistusryhmäjohdot										
8	**Valaisimet**										
	- tilojen yleis- ja turvavalaistus										
	- lampunvaihto huoneistossa										
	- lampunvaihto kiinteistön tilois.										kiinteät
	- tutkimuslamppujen vaihtaminen										
	- irtovalaisimet										
	- opaste /tunnus/mainoskilvet										
9	**Lämmittimet**										
	- huonelämmittimet										kiinteät
	- irtaimet lämmittimet										
10	**Kiinteistöjen varusteet**										
	- kahvioiden liedet										
	- potilaiden ja vierailijoiden käytössä olevien tauko-/päiväsalien pienkoneet										
	- henkilökunnan taukotilojen pienkoneet										
	- pesulan liitäntävarusteet										
	- pesulan koneet										koneet + vaatekuivain.
	- laitoshuollon koneet										Esim. laitospalvelun pesukoneet ja niiden huolto ja omistaminen riippuu sovittavasta toimintatavasta
	- muut sähköiset varusteet										vuokralaisen pyynnöstä asennettavat laitteet (esim. ilmalämpöpumppu) vuokralaisen vastuulla
11	**Puhelinjärjestelmät**										
	- puhelin sisäjohtoverkko										
	- puhelinvaihteet, telepäätelait.										
	- muut puhelinjärjestelmät										
	- viranomaisverkko - Virve, Tuve tms.										
	- monioperaattoriverkko										
	- matkapuhelinverkko										
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										
	- 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										Jälkiasennettu
15	**Turva- ja valvontajärjestelmät**										
	- rikosilmoitusjärjestelmät										
	- kaapelointi										
	- tilasuojauslaitteet										
	- kamera/videovalvontajärjestelmät ulkona										
	- kamera/videovalvontajärjestelmät sisällä										Turvallisuus- ja hoidolliset valvontajärjestelmät
	Työajanseuranta										
	Kulunvalvonta										
	- savunpoiston- ja sammut.ohjausjärjestelmät										
	Mahdolliset muut turva- ja valvontajärjest.										
	- kaapelointi										
	- laitteet										
	- keskusradiojärjestelmä										
	- ovipuhelin										

4. ERIKOISLAITTEISTOT (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

	Järjestelmä	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito			Uusiminen			Huom.
		O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	käyttää esimerkiksi Sailabin listausta taikka Swecon suunnittelutietokantaa tms. vastaavaa tietokantaa.

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										HVA:n lukitus
	- huoneiston ovi										HVA:n lukitus
	- huoneen ovi										HVA:n lukitus
	- avain ja sarjoitus										HVA:n lukitus
	- sähk. lukitus- ja oviautomat.										HVA:n lukitus
	- ulko-ovet										HVA:n lukitus
	- huoneisto- ja väliovet										HVA:n lukitus
2	**Nostimet**										
	- henkilöhissit										
	- potilasnosturit										jälkiasennettuna

6. PIHA-ALUEET (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

	Järjestelmä	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito			Uusiminen			Huom.
		O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	
1	**Yleistehtävät**										
	- puhtaanapito										pihan kaikki pinnat
	- kevät & syyssiivous										haravointi
	- talvikunnossapito (lumityöt) 24 h / 7 päiv.										pihan kaikki pinnat
	- liukkauden torjunta 24 h / 7 päivää										
2	**Pihan pinnoitteet**										
	- pihalaatoitukset/kiveykset										
	- pihan pinnat (asfalttti-, kivituhka- ja sorapinnat)										
	- sokkelisepellykset										
	- piha-alueen maalausmerkinnät										autopaikkojen yms. maalaus
3	**Pihan rakenteet**										
	- piharakenteet										portaat, kaiteet, katokset, pergolat ja patiot
	- kiinteistön eri toimintoihin kuten osastoille ohjaamiseen liittyvät opastekilvet ja kyltit yms.										
	- opasteet, liikennemerkit ja nimikyltit (ulkona)										tontille sijoitettavat, pylväiden oikaisut
	- reunakiveykset ja tukimuurit										
	- sadevesi- ja salaojakaivot (ml. kivipesät)										mm. kansien korkeudensäätö
	- pintavesikourut										
	- avo-ojat										avo-ojien aukaisut, kunnostus
4	**Kasvillisuus**										
	- kesäkukat										käyttäjän erikseen sovitut tlaukset
5	**Varusteet**										
	- pyöratelineet, kiinteät										
	- pyöratelineet, siirrettävät										vuokralaisen investoimat
	- postilaatikot										
	- piharoskakorit										
	- kiinteistön jäteastiat										kiinteistön
	- prosessitilojen jäteastiat										prosessin jätteille
	- penkit ja pöydät; kiinteät										penkkipöydät
	- tamppaus- ja kuivaustelineet										kiinteät
	- tuhkakupit ja roskakorit ulkona										
6	**Sähkö**										
	- valaisinpylvään oikaisu										
	- pihavalaisimien lampun vaihto										
	- heijastimien ja kupujen puhdistus										
	- lämpötolpat										
	- kaapelit										
7	**Muut**										
	- hiekoitushiekan toimittaminen										

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

	Järjestelmä	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito			Uusiminen			Huom.
		O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	
1	- kiinteät kaapistot/komerot/hyllyt/tiskit										
2	- kiinteät pöydät										
3	- irtokalusteet										pöydät, kaapistot, tuolit, sängyt
4	- ripustuskoukut, koukustot ja naulakot										

5	- sälekaihtimet										
6	- verholaudat, -kiskot ja liu'ut										
7	- potilasverhot										
8	- ikkunaverhot										
9	- pimennysverhot										
10	- ovikilvet- ja numerot										
11	- nimikilvet ja opasteet (rakennuksen sisällä)										
12	- ilmoitus-ja kiinnitystaulut										
13	- liitutaulut										
14	- pyyheautomaatit										
15	- paperipyyheteline										
16	- saippua-annostelijat										
17	- siivouksen pyykinpesukone										pyykinpesu- ja siivoustilat, siivouksen liittyvä pyykinpesu ratkaistava siivousjärjestelyn yhteydessä.
18	- pukuhuonetilojen pyykinpesukone										miehistötilat
19	- lääkekaapit										
20	- kukkalaatikot sisällä										
21	- roskakorit sisällä										
22	- urheiluvälinekaapit										
23	- hyppytelineet										
24	- muut urheilu-, voimistelu- ym.										
25	- puolapuut, koripallotelineet										
26	- kuntosalilaitteet										
27	- tukikaiteet										
28	- käsijohteet										