YLLÄPIDON VASTUUNJAKOTAULUKKOMALLI, SOTE- JA HYVINVOINTIKESKUKSET

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. Ristiriitatilanteissa noudatetaan periaatetta, jossa laitteen, järjestelmän tai osan kunnossapito- ja uusimisvastuu on alkuperäisen järjestelmän hankkineella taholla.

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 (Kaupunki / kunta)	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

	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				
	- kaukokylmä				
4	**Sähkö**				
	- kiinteistösähkö				
	- käyttösähkö				HVA edellelleenvuokraamissa pyritään laskuttamaan asiakkaalta
5	**Vesi**				
	- yleisvesi/käyttövesi ja jätevesi				
6	**Erityislaitehuolto**				
	- ks. 5. Erikoislaiteet				
7	**Siivous**				
	- tilojen siivous				
8	**Jätehuolto**				
	- jäteastioiden tyhjennys ja kuljetus				Jätehuolto asetuksen mukaan
	- paperinkeräys				keräyspiste/kuljetus
	- jätteiden kokoaminen ja lajittelu				
	- biojätteiden lajittelu, käsittely ja kuljetus				
	- erityisjätteet lajittelu, käsittely ja kuljetus				
	- ongelmajätteiden lajittelu, käsittely ja kuljetus				
	- sekajätejärjestelmä				Kiinteät järjestelmät kunnossapito O, myös uusiminen
	- jätteiden imulaitteisto				Kiinteät järjestelmät kunnossapito O, myös uusiminen
	- jätepuristimet				Vuokratut, sopimus siirtyy hva, omistetut omistajuuden mukaan, myös uusiminen
	- 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				Kiinteät järjestelmät kunnossapito O, myös uusiminen
	- 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				

	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										
	- 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
	- hiekan- öljynerotuskaivot				-						
	- rasvanerotuskaivot										
	- labotorion yms ongelmajäteviemärit ja -säiliöt				-		-				
3	**Ilmastointijärjestelmät**										
	- ilmastointijärjestelmät										
	- ilmastointijärjestelmät, rasvakanavat										
	- ilmastointijärjestelmät, puhdistukset										
	paineenpitojärjestelmä										
	- jäähdytysjärjestelmät										
	- erikoistoimintaa palvelevat järjestelmät										
	- kiinteistöön kuuluva osuus										
	- muut osuudet										Olemassaolevat
	- päätelaitteiden ja konvektorien puhdistus										
	- kohdepoistot										Olemassaolevat
4	**Kylmätekniset järjestelmät**										
	- tavanomaiset kylmäsäilytys-										

	ja pakastetilat laitteineen										
	- vaativammat tilat ja laitteet										Olemassaolevat
5	**Paine- ja kaasuverkostot**										
	- painelaitteen käytönvalvoja										
	- liittymismaksut										
	- tuottolaitteet										
	- säiliöt ja verkostot										
	- prosessilaitteet										
6	**Höyryjärjestelmät**										
	- painelaitteen käytönvalvoja										
	- höyrykattilat										
	- verkostot lauhdejärjestelmineen										
	- prosessilaitteet										
7	**Palontorjuntajärjestelmät**										
	- liittymismaksut										
	- kiinteistön tarv. laajuudessa - rak. luvan edellyttämät										
	- prosessikohtaiset - laite tai toimintokohtaiset										Ennen vuokrasopimuksen laatimista palotarkastuksissa huomioitujen puutteiden korjaus O toiminnan pysyessä samana
	- automaattiset sammutusjärjestelmät										
	- käsisammuttimet										
	- pikapalopostit										
	- sammutuspeitot										
	- pelastushuput										
	- paloilmaisinjärjestelmä										
	- palovaroitin										
8	**Muut LVI-järjestelmät**										
	- keskuspölynpoistolaitteet										
	- perustarvikkeineen										
	- lisävarusteet										
	- keskuspölynpoistolaitteet, tuotantoon kuuluvat tarvikkeineen										
9	**Rakennusautomaatio**										
	- Rakennusta palvelevat laitteet ja kaapelointi, yms.										
	- Käyttäjän tuotanto laitteet ja kaapelointi, yms.										Olemassaolevat O, Lisäykset HVA

	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**										
	- 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										
	- koko rakennusta koskeva										
	- siirrettävä varavoimakone										Jos varavoima tuotetaan ainoastaan siirrettävällä laitteella O (P,H ja KP)
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										Olemassaolevien kunnossapito ja uusiminen O, Sisältö HVA
9	**Lämmittimet**										
	- huonelämmittimet										kiinteät
	- irtaimet lämmittimet										
	- kiukaat										
10	**Kiinteistöjen varusteet**										
	- suurkeittiölaitteet										Siirtyy SOTE irtaimena
	- kahvioiden liedet										
	- potilaiden ja vierailijoiden käytössä olevien tauko-/päiväsalien pienkoneet										
	- henkilökunnan taukotilojen 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										Olemassaolevat kiinteästi asennetuin osin O
	- viranomaisverkko - Virve, Tuve tms.										

	- monioperaattoriverkko										
	- matkapuhelinverkko										Olemassaolevat laitteet O, lisäykset HVA
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					-					Olemassaolevat O, Lisäykset HVA
	- videoprojektorit										
	- infonäytöt					-					opasteita korvaavin osin uusiminen ja kunnossapito O
	- muut erilliset järjestelmät ja AV-laitteet					-					Olemassaolevat kiinteästi asennetuin osin O
14	Kiinteistön ICT-järjestelmät										
	- ICT-verkon kaapelit				-						
	- yleiskaapelointi/kuitukaapelointi				-						Kiinteistöön kuuluva järjestelmä
	- huoneistokoht. kaapelointi				-						Kiinteistöön kuuluva järjestelmä
	- muut ICT-laitteet					-					Olemassaolevat O, Lisäykset HVA
15	**Turva- ja valvontajärjestelmät**										
	- rikosilmoitusjärjestelmät										
	- kaapelointi										Olemassaolevat O, Lisäykset HVA
	- tilasuojauslaitteet										Olemassaolevat O, Lisäykset HVA
	- kamera/videovalvontajärjestelmät ulkona										Olemassaolevat O, Lisäykset HVA
	- kaapelointi										Olemassaolevat O, Lisäykset HVA
	- laitteet										Olemassaolevat O, Lisäykset HVA
	- kamera/videovalvontajärjestelmät sisällä										
	- kaapelointi										Olemassaolevat O, Lisäykset HVA
	- laitteet										Olemassaolevat O, Lisäykset HVA
	Työajanseuranta										
	- kaapelointi										Olemassaolevat O, Lisäykset HVA
	- laitteet										Olemassaolevat O, Lisäykset HVA
	Kulunvalvonta										
	- kaapelointi										Olemassaolevat O, Lisäykset HVA
	- laitteet										Olemassaolevat O, Lisäykset HVA
	- savunpoiston- ja sammut.ohjausjärjestelmät										
	Mahdolliset muut turva- ja valvontajärjest.										
	- kaapelointi										Olemassaolevat O, Lisäykset HVA
	- laitteet										Kunnossapito:Irtaimet HVA kiinteät järjestelmäosat o
	- yleis/evakuontikuulutusjärjestelmä										
	- keskusradiojärjestelmä										
	- ovipuhelin										

	Järjestelmä	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito			Uusiminen			Huom.
		O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	
	Merkinantojärjestelmät										
	- kaapelointi										
	- laitteet										
	Hoitajakutsujärjestelmä (monipalvelukutsujärjestelmä)										Olemassaolevat O, Lisäykset HVA, irtaimet järjestelmäosat HVA
	Hätähälytys/vartijakutsujärjestelmä										Olemassaolevat O, Lisäykset HVA, irtaimet järjestelmäosat HVA
	Huuhtelulaitteet (desinfioiva)										
	Kaatoaltaat										
	Vesi- ja paineilmapistoolit										
	Tutkimusvalaisimet										
	Näytejääkaapit										
	Vainajien säilytyskylmiöt / pakastimet										
	Vainajien nosto- ja siirtovaunut										
	Syväjääpakastimet										
	Anestesiakaasunpoistojärjestelmät										
	Anestesiakattokeskus										
	Apuvälineiden pesukoneet										
	Hydrauliset tasonostimet										
	Kuivauskaapit										
	Hammashoitolaitteet										
	Kuvantamislaitteet										
	Laboratoriolaitteet										
	Sairaala- ja pienlaitteet										
	Dialyysijärjestelmät, konsentraattijärjestelmät										
	Tuotannon puhdasvesijärjestelmät										
	Autoklaavit										
	Patologian laboratorion toimintaan liittyvät järjestelmät										
	Robotit										
	Puhdastilat ja niiden paineenpitojärjestelmät										
	STH Imurjärjestelmät										
	STH lääkinnällinen paineilma										Olemassaoleva O
	Putkipostijärjestelmät										

	Järjestelmä	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito			Uusiminen			Huom.
		O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	
1	**Lukot**										
	- ulko-ovi										Olemassaolevat O, Lisäykset / yksittäiset muutokset HVA
	- huoneiston ovi										Olemassaolevat O, Lisäykset / yksittäiset muutokset HVA
	- huoneen ovi										Olemassaolevat O, Lisäykset / yksittäiset muutokset HVA
	- avain ja sarjoitus										Avainten hallinta ja luovutus O, yksittäisten avainten kustannukset HVA. Udelleensarjoitukset SOV.
	- sähk. lukitus- ja oviautomat.										

	- ulko-ovet										Olemassaolevat O, Lisäykset / yksittäiset muutokset HVA
	- huoneisto- ja väliovet										Olemassaolevat O, Lisäykset / yksittäiset muutokset HVA
2	**Nostimet**										
	- henkilö- ja tavarahissit										
	- nosto-ovet/pikarullaovet										
	- siltanosturit										
	- liukuportaat										
	- potilasnosturit										kiinteistöön kuuluvat, lisäykset HVA
	- potilasnosturit										jälkiasennettuna, Lisäykset HVA

	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.										Olemassaolevat O, Lisäykset HVA, Sisältö HVA
	- 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**										
	- puut, pensaat ja perennat										sis. puiden kaadot
	- rikkaruohontorjunta										kaikki pihan pinnat
	- nurmikot										leikkaus, puhtaanapito, lannoitukset ja paikkaukset
	- karheikot										niittäminen 1-2 krt/v, leikkuujätteen poisto
	- kukat										pihasuunnitelman mukaiset
	- kesäkukat										käyttäjän erikseen sovitut tlaukset
5	**Aidat ja portit**										
	- portit ja kaiteet										
	- kiinteistöä rajaavat aidat										
	- kasvillisuuden suoja-aita										
	- ajopuomit ja pollarit										
6	**Varusteet**										
	- pyöratelineet, kiinteät										
	- pyöratelineet, siirrettävät										vuokralaisen investoimat
	- postilaatikot										
	- piharoskakorit										
	- kiinteistön jäteastiat										kiinteistön

	yhdyskuntajätteen jäteastiat										
	- prosessitilojen jäteastiat										prosessin jätteille
	- penkit ja pöydät; kiinteät										penkkipöydät
	- lipputangot										
	- tamppaus- ja kuivaustelineet										kiinteät
	- tuhkakupit ja roskakorit ulkona										
7	**Sähkö**										
	- valaisinpylvään oikaisu										
	- pihavalaisimien lampun vaihto										
	- heijastimien ja kupujen puhdistus										
	- lämpötolpat										
	- kaapelit										
8	**Muut**										
	- hiekoitushiekan toimittaminen										
	- liputus										Kaikilla saloilla virallisina ja vakiintuneina liputuspäivinä sekä sisäministeriön suosittamina yleisinä suru- tai muina liputuspäivinä.
-	- helikopterilaskeutumispaikat		-	-		-	-		-	-	-

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)										Olemassaolevat O, Sisältö HVA. Lisäykset HVA
12	- ilmoitus-ja kiinnitystaulut										
13	- liitutaulut										
14	- valkokankaat										kiinteät
15	- pyyheautomaatit										
16	- paperipyyheteline										
17	- saippua-annostelijat										
18	- lauteet										
19	- kiukaat										
20	- kiuaskivet/vaihto										

21	- vaatekuivain										kuivaushuone
22	- siivouksen pyykinpesukone										pyykinpesu- ja siivoustilat, siivouksen liittyvä pyykinpesu ratkaistava siivousjärjestelyn yhteydessä.
23	- pukuhuonetilojen pyykinpesukone										miehistötilat
24	- lääkekaapit										
25	- kukkalaatikot sisällä										
26	- roskakorit sisällä										
27	- urheiluvälinekaapit										
28	- hyppytelineet										
29	- muut urheilu-, voimistelu- ym.										
30	- puolapuut, koripallotelineet										
31	- kuntosalilaitteet										
32	- tukikaiteet										
33	- käsijohteet										