YLLÄPIDON VASTUUNJAKOTAULUKKOMALLI, TEHOSTETUT ASUMISPALVELUT

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				
	- valojen sammutus				
3	**Kiinteistön lämmitys**				
	- lämmitys				
4	**Sähköhuolto**				
	- kiinteistösähkö				
	- käyttösähkö				
5	**Vesihuolto**				
	- vesi- ja jätevesilaitteiden valvonta ja huolto				
	- yleisvesi/käyttövesi ja jätevesi- ja jätevesilaskut.				
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 uusinta
	- 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				
13	**Tekstiilihuolto**				
	- pyykin keräily/lajittelijat				Kiinteät pyykkijärjestelmät O, myös uusiminen
	- mahdolliset pesulatoiminnat ja siihen liittyvät laitteistot				

14	**Vaaratilanteisiin varautuminen**				
	- turvallisuuskävelyn järjestämisvelvollisuus				Sekä vuokranantaja että vuokralainen osallistuvat
	- rakennuksessa harjoittavan toiminnan pelastussuunnitelman laatiminen				
	- pelastuskaavioiden laatiminen				
	- pelastussuunnitelmien koostaminen				
15	**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										
	- kiintokalusteet	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	- rasvanerotuskaivot				-						
3	**Ilmastointijärjestelmät**										
	- ilmastointijärjestelmät										
	- ilmastointijärjestelmät, rasvakanavat						-				Rasvakanavan nuohouskustannus HVA
	- ilmastointijärjestelmät, puhdistukset										
	- jäähdytysjärjestelmät										
4	**Kylmätekniset järjestelmät**										
	- tavanomaiset kylmäsäilytys-										
	ja pakastetilat laitteineen										
5	**Palontorjuntajärjestelmät**										
	- liittymismaksut										
	- kiinteistön tarv. laajuudessa - rak. luvan edellyttämät										
	- prosessikohtaiset - laite tai toimintokohtaiset										
	- automaattiset sammutusjärjestelmät										
	- käsisammuttimet										
	- pikapalopostit										
	- sammutuspeitot										
	- pelastushuput										
	- paloilmaisinjärjestelmä										
	- palovaroitin										
6	**Muut LVI-järjestelmät**										
	- keskuspölynpoistolaitteet										
	- perustarvikkeineen										
	- lisävarusteet										
	- keskuspölynpoistolaitteet, tuotantoon kuuluvat tarvikkeineen										
7	**Rakennusautomaatio**										

	- rakennusta palvelevat laitteet ja kaapelointi, yms.										
	- käyttäjän tuotanto laitteet ja kaapelointi, yms.										

	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										
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
	- irtovalaisimet										
	- opaste /tunnus/mainoskilvet										

9	**Lämmittimet**										
	- huonelämmittimet										kiinteät
	- irtaimet lämmittimet										
	- kiukaat										
10	**Kiinteistöjen varusteet**										
	- suurkeittiölaitteet										kiinteät siityvät SOTE-Irtaimena
	- 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										Kunnossapito: Omistajuuden mukaan
11	**Puhelinjärjestelmät**										
	- puhelin sisäjohtoverkko										
	- puhelinvaihteet, telepäätelait.										
	- muut puhelinjärjestelmät										Kunnossapito:järjestelmän liitäntäosat HVA Järjestelmä O
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										
	- 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										Kunnossapito:Irtaimet HVA kiinteät järjestelmäosat o, Olemassaolevat O, Lisäykset HVA
	Hoitajakutsujärjestelmä (monipalvelukutsujärjestelmä)										Olemassaolevat O, Lisäykset HVA
	Hätähälytys/vartijakutsujärjestelmä										Olemassaolevat O, Lisäykset HVA

	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
	- potilasnosturit										jälkiasennettuna

	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 ohjaamiseen liittyvät opastekilvet ja kyltit yms.										Kunnossapito O 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 yleisnä suru- tai muina liputuspäivinä.

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	- ikkunaverhot										
8	- pimennysverhot										
9	- ovikilvet- ja numerot										
10	- nimikilvet ja opasteet (rakennuksen sisällä)										Kunnossapito O, sisältö HVA
11	- ilmoitus-ja kiinnitystaulut										
12	- liitutaulut										
13	- valkokankaat										kiinteät
14	- pyyheautomaatit										
15	- paperipyyheteline										
16	- saippua-annostelijat										
17	- lauteet										
18	- kiukaat										
19	- kiuaskivet/vaihto										
20	- vaatekuivain										kuivaushuone
21	- siivouksen pyykinpesukone										pyykinpesu- ja siivoustilat, siivouksen liittyvä pyykinpesu ratkaistava siivousjärjestelyn yhteydessä.
22	- pukuhuonetilojen pyykinpesukone										miehistötilat
23	- lääkekaapit										
24	- kukkalaatikot sisällä										
25	- roskakorit sisällä										
26	- urheiluvälinekaapit										
27	- muut urheilu-, voimistelu- ym.										
28	- puolapuut, koripallotelineet										
29	- kuntosalilaitteet										

30	- tukikaiteet										
31	- käsijohteet										
32	- yhteistilojen huonekalut										
33	- yhteistilojen tekstiilit, taulut yms.										
34	- yhteistilojen astiat, kodinkoneet yms.										
35	- asuntojen huonekalut										
36	- asuntojen tekstiilit										
37	- asuntojen astiat yms.										
38	- kiinteät apuvälineet, suihkutuolit yms										
39	- yhteistilojen / kiinteät pesulaverit										
40	- henkilökohtaiset pesulaverit										
41	- hoitosängyt										