

**YLLÄPIDON VASTUUNJAKOTAULUKKOMALLI, HALLINTORAKENNUKSET YM. TOIMISTOT
SATAKUNNAN HVA
1.9.2022**

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"-sarakeessa 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	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				Piirivartiointi O
3	Kiinteistön lämmitys				
	- lämmitys				
	- Kaukokylmä				
4	Sähkö				
	- kiinteistösähkö				
	- käyttösähkö				HVA edellelleenvuokraamissa pyritään laskuttamaan asiakkaalta
5	Vesi				
	- yleisvesi/käyttövesi ja jätevesi				
6	Erityislaitahuolto				
	- ks. 5. Erikoislaitteet				
7	Siivous				
	- tilojen siivous				Yksittäisten erikseen sovittujen osalta O
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				
	- jätteiden imulaitteisto				
	- jätepuristimet				Vuokratut, sopimus siirtyy hva, omistetut omistajuuden mukaan
	- turvapaperin keräys ja tuhoaminen				
9	Ulkoalueiden hoito				
	- ks. Kohta 6. Piha-alueet				
10	Kunnossapito				
	ks. Kohdat 2, 3, 4, 5 ja 6				
11	Irtaimiston huolto				
	- vahtimestaripalvelut				
	- irtokalusteiden huolto				
12	Vaaratilanteisiin varautuminen				
	- turvallisuuskävelyn järjestämisvelvollisuus				Sekä vuokranantaja että vuokralainen osallistuvat
	- rakennuksessa harjoittavan toiminnan osalta pelastussuunnitelman laatiminen				Toiminnan osalta
	- pelastuskaavioiden laatiminen				
	- pelastuskaavioiden koostaminen				

	- erilaiset radioviestilaitteistot										
	- muut antennit ja laitteet										
	- televisiot										
1	Äänentoisto- ja										
3	merkinantojärjest.										
	- ajannäyttöjärjestelmä										
	- AV-järjestelmien kaapelointi										Olemassaolevat O, Lisäykset HVA
	- videoprojektorit										
	- infonäytöt										
	- muut erilliset järjestelmät ja AV-laitteet										Olemassaolevat kiinteästi asennetuina osin O
1											
4	Kiinteistön ICT-järjestelmät										
	- ICT-verkon kaapelit										
	- yleiskaapelointi/kuitukaapelointi										Kiinteistöön kuuluva järjestelmä
	- huoneistokoht. kaapelointi										Kiinteistöön kuuluva järjestelmä
	- muut ICT-laitteet										Olemassaolevat O, Lisäykset HVA
1											
5	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 sammutusjärjestelmät										
	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			
	O	.	A	O	.	A	O	.	A			

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.
- sähkö. 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											

	Järjestelmä	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito			Uusimine			Huom.
		O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	
1 Yleistehtävät											
- puhtaanapito											pihan kaikki pinnat
- kevät & syysiiivous											haravointi
- talvikunnossapito (lumityöt) 24 h / 7 päiv.											pihan kaikki pinnat
- liukkauden torjunta 24 h / 7 päivää											
2 Pihan pinnoitteet											
- pihalaatoitukset/kiveykset											
- pihan pinnat (asfaltti-, kivituhka- ja sorapinnat)											
- sokkelisepelykset											
- piha-alueen maalausmerkinnät											autopaikkojen yms. maalaus
3 Pihan rakenteet											
- piharakenteet											portaat, kaiteet, katokset, pergolat ja patiot
- kiinteistön eri toimintoihin liittyvät ja niihin ohjaavat opastekilvet ja kyltit yms.											Kunnossapito O Sisältö HVA
- opasteet, liikennemerkkit 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											
- pyörätelineet, kiinteät											
- pyörätelineet, siirrettävät											vuokralaisen investoimat

