

YLLÄPIDON VASTUUNJAKOTAULUKKOMALLI, 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"-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	Yleistehdävät				
	- 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				HVA edellelleenvuokraamissa pyritään laskuttamaan asiakkaalta
5	Vesihuolto				
	- vesi- ja jätevesilaitteiden valvonta ja huolto				
	- yleisvesi/käyttövesi ja jätevesi- ja jätevesilaskut.				
6	Erityislaitahuolto				
	- ks. 5. Erikoislaitteet				
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				
	- jätteiden imulaitteisto	-	-	-	-
	- 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 järjestelmät O, myös uusiminen
	- mahdolliset pesulatoiminnat ja siihen liittyvät laitteistot				

	- huonelämmittimet									kiinteät
	- irtaimet lämmittimet									
	- kiukaat									
1	0 Kiinteistöjen varusteet									
	- suurkeittolaitteet									kiinteät siirtyvät SOTE-Irtaimena
	- henkilökunnan taukotilojen pienkoneet									
	- pesulan liitännävarusteet									
	- pesulan koneet									koneet + vaatekuivain.
	- laitoshuollon koneet									Esimerkiksi laitospalvelun pesukoneet ja niiden huolto ja omistaminen riippuu sovittavasta toimintatavasta
	- muut sähköiset varusteet									Kunnossapito: Omistajuuden mukaan
1	1 Puhelinjärjestelmät									
	- puhelin sisäjohtoverkko									
	- puhelinvaihteet, telepäätelait.									
	- muut puhelinjärjestelmät									Kunnossapito: järjestelmän liitännäosat HVA Järjestelmä O
1	2 Antennijärjestelmät ja niihin liitettävät laitteet									
	- antenniverkko									
	- yleisradiolähetyksen antenni									
	- kaapeli-TV- laitteet ja maksut									
	- satelliittitelevisiojärj. laitteet									
	- erilaiset radioviestilaitteistot									
	- muut antennit ja laitteet									
	- televisiot									
1	3 Äänentoisto- ja merkinantojärjest.									
	- ajannäyttöjärjestelmä									
	- AV-järjestelmien kaapelointi									Olemassaolevat O, Lisäykset HVA
	- videoprojektorit									
	- infonäytöt									
	- muut erilliset järjestelmät ja AV-laitteet									Olemassaolevat kiinteästi asennetuin 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

	- 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.							
	- opasteet, liikennemerkit ja nimikyltit (ulkona)							tontille sijoitettavat, pylväiden oikaisu
	- reunakiveykset ja tukimuurit							
	- sadevesi- ja salaojakaivot (ml. kivipesät)							mm. kansien korkeudensäätö
	- pintavesikourut							
	- avo-ojat							avo-ojien aukaisu, 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							penkipöydät
	- 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 suositamina yleisnä suru- tai muina liputuspäivinä.

3	- yhteistilojen tekstiilit, taulut							
3	yms.							
3	- yhteistilojen astiat, kodinkoneet							
4	yms.							
3								
5	- asuntojen huonekalut							
3								
6	- asuntojen tekstiilit							
3								
7	- asuntojen astiat yms.							
3	- kiinteät apuvälineet,							
8	suihkutuolit yms							
3	- yhteistilojen / kiinteät							
9	pesulaverit							
4								
0	- henkilökohtaiset pesulaverit							
4								
1	- hoitosängyt							