



EDELLEENVUOKRASOPIMUKSEN VASTUURAJATAULUKKO

Kohde:	Koy Porin Leijona
Asiakas:	Porin kaupunki Elinvoima- ympäristötoimiala
Sopimusnumero:	40676
Päiväys:	11.5.2021

Yleiset määritelmät:

"Perustaminen"-sarake tarkoittaa kuka on ko. rakenteen, järjestelmän, laitteiston, koneen, laitteen, varusteen, kalusteen tms. hankkinut vuokra-ajan alkaessa. 1.1.2024 (tilojen hallinnanluovutus pvm) jälkeen hankittavat rakenteet, järjestelmät, laitteistot, koneet, laitteet ja varusteet ovat vuokravaikutteisia hankintoja, joista neuvotellaan erikseen.

"Ylläpito/Uusiminen"-sarake kuvaa laitteistojen, järjestelmien sekä koneiden käytön, huollon, kunnossapidon ja uusimisen kustannusvastuun jakautumista vuokrasuhteen aikana.

Jos vuokrasopimuksen voimassaolon aikana joudutaan tekemään eri syistä perusparannuksia, lisäpanostuksia tai toiminnallisia muutostöitä vuokra-alueen rakenteisiin, järjestelmiin, laitteistoihin, koneisiin, laitteisiin, varusteisiin, kalusteisiin tai yms., kustannuksista vastaa aina vuokralainen.

Sarakeiden lyhenteet

VA = Vuokranantaja, Senaatti-kiintesitöt

Kiinteistön omistaja hankkii ja maksaa hankinnan vuokra-ajan alkaessa, hankinta sisältyy vuokraan.

AS = Asiakas, vuokralainen

Asiakkaan rahoittaessa hankinnan hankinnalla ei ole vuokravaikutusta, kiinteistön omistajan rahoittaessa hankinnan syntyy vuokravaikutus tai kertamaksu.

1. TILAT

1.1. Toimisto-, kokous-, istunto-, käytävä-, aula-, yleisöpalvelu-, wc- ja sosiaalitilat					
Monitilatoimisto, työhuoneet, oikeussalit, sisääntuloaulat, arkistot, varastot, sosiaalitilat, ruokalot					
	Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/Uusiminen	
		VA	AS	VA	AS
	Kiinteät kalusteet ja varusteet				
	1 - tasot, kaapit, kourut, hyllyt ja naulakot				
x	2 - moottorikäyttöiset valkokankaat				
	3 - tussitaulut, white board				
	4 - metallipukukaapit ja penkit				
	5 - pukukaappien lukitus				
	6 - henkilökunnan lokerikot				
	7 - suihkuverhokiskot				
	8 - järjestelmäväliseinät				
x	9 - lauteet				
	10 - vaateitikit				
	11 - lattiaritilät				
	12 - tuulikaappimatot				
x	13 - yhteiskäyttöisen kokoustilan av-laitteet				
x	14 - istuntosaliin kiinteät pöydät ja tuolit				
	15 - palvelutiskit, lasiseinämät				

Sovitaan palvelusopimuksella Senaatin kanssa
Sovitaan palvelusopimuksella Senaatin kanssa

VASTUURAJATAULUKKO

	16	- paperi-, pyyhe- ja saippua-annostelijat				
		Irtokalusteet ja varusteet				
	17	- kalusteet				Sovitaan palvelusopimuksella Senaatin kanssa
	18	- kassakaapit				Sovitaan palvelusopimuksella Senaatin kanssa
	19	- av-laitteet				Sovitaan palvelusopimuksella Senaatin kanssa
	20	- suihkuverhot ja kiinnikkeet				Sovitaan palvelusopimuksella Senaatin kanssa
	21	- vaateiskit				Sovitaan palvelusopimuksella Senaatin kanssa
x	22	- porrasmatot ja käytävämatot				
x	23	- vaihtomatot				

VASTUURAJATAULUKKO

	Ikunaympäristö					
	24	- sälekaihtimet				
	25	- verholaudat				
	26	- verhokiskot				
	27	- verhot ja kiinnikkeet				Sovitaan palvelusopimuksella Senaatin kanssa
	28	- moottorikäyttöiset pimennysverhot				Sovitaan palvelusopimuksella Senaatin kanssa
	29	- käsikäyttöiset pimennysverhot				Sovitaan palvelusopimuksella Senaatin kanssa
		Tauko- ja sosiaalifiljojen kiinteästi asennettavat kodinkoneet				
	30	- jääkaappi- tai pakastinyhdistelmä				
	31	- astianpesukone				
	32	- liesi ja liesituuletin				
	33	- mikroaaltouuni				
	34	- kylmä- ja kuumajuoma-automaatit				Sovitaan palvelusopimuksella Senaatin kanssa
	35	- valmius laitteelle				
	36	- pyykinpesukone				Sovitaan palvelusopimuksella Senaatin kanssa
	37	- valmius laitteelle				
	38	- astianpesukoneen ja pyykkikoneen roskasihdit sekä liesituulettimen suodatin				Sovitaan palvelusopimuksella Senaatin kanssa
		Opasteet				
	39	- kiinteistön nimikilvet ja opasteet				
	40	- toiminnan nimikilvet ja opasteet				Sovitaan palvelusopimuksella Senaatin kanssa
	41	- valomainos valmius ulkona				
	42	- valomainos (kilvet)				Sovitaan palvelusopimuksella Senaatin kanssa
		Suurtalouskeittiöt				
x	43	- kiinteät keittiölaitteet				
x	44	- irralliset keittiölaitteet ja astiat				
x	45	- kiinteät tarjoiluskäsit ja -linjat				

1.2. Ulkotilat

Liikennetilat ulkoalueet kiinteistön alueella

	Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/Uusiminen		
		VA	AS	VA	AS	
	1	- kiinteistön aidat ja portit sekä puomit				
	2	- toiminnan erityisvaatimusten johdosta tarvittavat aidat, portit, puomit ja muut kiinteät rakenteet sekä ulkotilan irtokalusteet				Sovitaan palvelusopimuksella Senaatin kanssa
	3	- aluevalaistus				
	4	- kiinteiden ulko-opasteiden runko				
	5	- ulko-opasteiden sisältö				
	6	- lipputangot				
	7	- liikennemerkit				
	8	- kiinteät ulkokalusteet				
	9	- pyörätelineet				
	10	- lämmitystolpat ulkona				
	11	- sähköautojen latauspisteet				
	12	- kukkaistutukset ulkona				

2. LVIA- JÄRJESTELMÄT					
	Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/Uusiminen	
		VA	AS	VA	AS
1	Rakennusluvan mukaiset lämmitys-, vesi-, viemäri-, palontorjunta-, rakennusautomaatio ja ilmanvaihtojärjestelmät				
2	Toiminnan erityisvaatimusten mukaiset lämmitys-, vesi-, viemäri-, palontorjunta-, rakennusautomaatio ja ilmanvaihtolaitteistot				
3	- vesi- ja viemärijärjestelmien irtokalusteet				
4	- vuokrasopimusta parempi sisäilmaluokka				
	Kylmätekniset järjestelmät				
5	- kiinteistön jäähdytys				
6	- toiminnan erityislaitteistot				
x	7 - tavanomaiset kylmäsiilytys- ja pakastetilat laitteineen				
	Paine- ja kaasuverkostot				
x	8 - kiinteät tuottolaitteet, säiliöt ja verkostot				
x	9 - siirrettävät kaasupullot, työkalut ja työpisteet				
x	10 - toiminnan erityislaitteistot				
	Höyryjärjestelmät				
x	11 - verkostot lauhdejärjestelmineen				
x	12 - kiintokalusteet				
x	13 - omalla höyrykehittimellä varustetut laitteet				
x	14 - irtotyökalut ja -laitteet				
x	15 - toiminnan erityislaitteistot				
	Muut LVI-järjestelmät				
x	16 - keskuspölynpoistolaitteet				
x	17 - perustarvikkeineen				
	18 - toiminnan erityislaitteistot				
x	19 - muut järjestelmät				

3. SÄHKÖTYÖT / JÄRJESTELMITTÄIN					
	Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/Uusiminen	
		VA	AS	VA	AS
	Sähköjärjestelmät				
1	- sähköliittymä				
2	- televerkon operaattorimaksut				
	Varavoimajärjestelmät				
x	3 - kiinteistön kiinteät varavoimalaitteet				
	4 - siirrettävät varavoimalaitteet ja toiminnan erityislaitteistot				
	UPS-järjestelmät				
x	5 - sähkönjakeluun liitettävä keskusakusto ja talotekniikan UPS-laitteet				
	6 - toiminnan erityislaitteistot ja laitekohtaiset UPS-laitteet				
	Valaistusjärjestelmät				
7	- kiinteät valaisimet				
8	- siirrettävät valaisimet				
9	- yleisten tilojen valaisimien valonlähteet				
10	- valonlähteet asiakkaiden tiloissa				
	Puhelinjärjestelmät				
11	- puhelinverkko				
12	- matkapuhelinverkon tukiasemat				
13	- puhelinlaitteet				
	Viestintäjärjestelmät				

Sovitaan palvelusopimuksella Senaatin kanssa

VASTUURAJATAULUKKO

14	- videoneuvottelulaitteet					Sovitaan palvelusopimuksella Senaatin kanssa
15	- tv- ja radiovastaanottimet					
	Info- ja kuulutusjärjestelmä					
16	- kaapelointi					
17	- yhteiskäyttöisten kokoustilojen ovenpielinäytöt					Sovitaan palvelusopimuksella Senaatin kanssa

VASTUURAJATAULUKKO

	Työajanseurantajärjestelmä				
18	- johdotus ja sähköjakelu				
19	- laitteet ja palvelut				Sovitaan palvelusopimuksella Senaatin kanssa
	Paloturvallisuus ja palontorjuntajärjestelmät				
20	- rakennusluvan mukainen				
21	- toiminnan erityislaitteistot				Sovitaan palvelusopimuksella Senaatin kanssa
	Tietoverkkojärjestelmät				
22	- ATK-kaapelointi ja rasiat sisäverkossa				
23	- langattoman verkon tukiasemat				
24	- aktiivilaitteet				

4. MUUT LAITTEISTOT

	Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/Uusiminen	
		VA	AS	VA	AS
	Nostimet				
1	- henkilö- ja tavarahissit				
2	- nosto-ovet				
x	3 - siltanosturit				
x	4 - liukuportaat				
	5 - paikallisnostimet				

5. YLLÄPITO - MUUT

	Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/Uusiminen	
		VA	AS	VA	AS
	Yleistehtävät				
1	- suojelutoimi				
2	- väestönsuojan kalusteet				
3	- pelastussuunnitelman laatiminen kiinteistön osalta monen käyttäjän kohteessa				
4	- pelastussuunnitelman laatiminen ja täytäntöönpano vuokratilojen osalta				Sovitaan palvelusopimuksella Senaatin kanssa
	Yleishoito ja valvonta				
5	- toiminnan erityislaitteistojen ja järjestelmien viranomaistarkastukset				
6	- kiinteistönhoidon yleisvalvonta				
7	- kuorivartiointi				
8	- vuokratilojen vartiointi				Sovitaan palvelusopimuksella Senaatin kanssa
9	- huoltomiestoimi				
	Lämpöenergia				
10	- kiinteistölämmitys				
11	- toiminnan erityislaitteistojen lämmitys				
	Sähköenergia				
x	12 - kiinteistö- ja verkko- ja sähköenergian hankinta monen käyttäjän kohteessa				
x	13 - sähkö- ja verkko- ja sähköenergian hankinta vuokratilojen osalta				
	Viestintäjärjestelmät				
14	- kaapeli TV käyttömaksut yhden käyttäjän kohteessa				
x	15 - kaapeli TV käyttömaksut monen käyttäjän kohteessa				
16	- maksukanavat				
	Vesi ja jätevesi				
17	- yleisvesi/käyttövesi				
18	- toiminnan erityislaitteistojen vesi				

VASTUURAJATAULUKKO

	Siivous				
	19	- kiinteistötilat			
	20	- tekniset tilat			
x	21	monen käyttäjän yhteistilat			
	22	- vuokratut tilat			
	23	- ikkunat			
	24	- valaisimet			
	25	- hygieniatuotteet ja pyyhkeet			
		Jätehuolto			
	26	Jätteiden vastaanottoaikka, keräysastiat ja kuljetuksen järjestäminen			
		Käyttäjän ongelmajäte, tietoturvajäte ja toiminnasta syntyvä muu erityisjäte			
	27	Jätteiden vastaanottoaikka, keräysastiat ja kuljetuksen järjestäminen			
	28	Kaikkien jätteiden toimittaminen vastaanottoaikkaan ja lajittelu keräysastioihin			
		Ulkkoalueiden hoito			
	29	- yleiset piha-alueet			
	30	- kiinteät tuhkakupit ja roskakorit ulkona			
	31	- toiminnan erityislaitteistot ja -tilat			

Sovitaan palvelusopimuksella Senaatin kanssa
Sovitaan palvelusopimuksella Senaatin kanssa
Sovitaan palvelusopimuksella Senaatin kanssa
Sovitaan palvelusopimuksella Senaatin kanssa

Sovitaan palvelusopimuksella Senaatin kanssa
Sovitaan palvelusopimuksella Senaatin kanssa

6. TURVALLISUUSRATKAISUT JA -PALVELUT

	Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/Uusiminen	
		VA	AS	VA	AS
	Lukot, lukitusjärjestelmä ja avainhallinta				
	1	- kiinteistön tilojen ovien lukot			
	2	- vuokratun tilan ovien lukot			
	3	-kiinteistön tilojen avaimet ja sarjoitus			
	4	- vuokratun tilan avaimet ja sarjoitus			
	5	-kiinteistön tilojen avainhallinta			
	6	-vuokratun tilan avainhallinta			
	7	- kiinteistön tilojen älykäs avainkaappi			
	8	- vuokratun tilan älykäs avainkaappi			
	UPS-järjestelmät				
	9	- turvateknisiin järjestelmiin liittyvät UPS-laitteet			
	Kulunvalvontajärjestelmä				
	10	- johdotus ja sähkönjakelu			
	11	- kiinteistön ohjelmistot ja palvelimet			
	12	- vuokratun tilan ohjelmistot ja palvelimet			
	13	- kiinteistön kenttälaitteet (tunnisteet, lukijat, oviohjaimet)			
	14	- vuokratun tilan kenttälaitteet (tunnisteet, lukijat, oviohjaimet)			
	15	- kiinteistön kulunvalvotut ovet			
	16	- vuokratun tilan kulunvalvotut ovet			
	17	- kiinteistön järjestelmän pääkäyttö			
	18	- vuokratun tilan järjestelmän pääkäyttö			
	Rikosilmoitinjärjestelmä				
	19	- johdotus ja sähkönjakelu			
	20	- kiinteistön keskuslaitteiston ohjelmistot			
	21	- vuokratun tilan keskuslaitteiston ohjelmistot			
	22	- kiinteistön hälytysten siirtojärjestelmä ja liittymät			
	23	- vuokratun tilan hälytysten siirtojärjestelmä ja liittymät			
	24	- kiinteistön ilmaisimet ja laitteet			
	25	- vuokratun tilan ilmaisimet ja laitteet			
	26	- kiinteistön järjestelmän pääkäyttö			
	27	- vuokratun tilan järjestelmän pääkäyttö			
	Kameravalvontajärjestelmä				

Sovitaan palvelusopimuksella Senaatin kanssa

Sovitaan palvelusopimuksella Senaatin kanssa

Sovitaan palvelusopimuksella Senaatin kanssa

VASTUURAJATAULUKKO

28	- johdotus ja sähköjakelu				
29	- kiinteistön ulko- ja sisäkamerat ja tallentimet				
30	- vuokratun tilan ulko- ja sisäkamerat ja tallentimet				
31	- kiinteistön järjestelmän pääkäyttö				
32	- vuokralaisen järjestelmän pääkäyttö				

Sovitaan palvelusopimuksella Senaatin kanssa

7. ERIKSEEN SOVITUT ASIAT

7.1. Poikkeamat, erityistilat, kuten kulttuurirakennukset, koulut ja tutkimuslaitokset					
Esimerkkejä tiloista...					
	Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/Uusiminen	
		VA	AS	VA	AS
	Peittoäänijärjestelmä				
	Hätäkuulutusjärjestelmä				
1.1.16	AS spesifioi paperi-, pyyhe- ja saippua-annostelijat				
1.1.22	AS perustaa ja ylläpitää porras- ja käytävämatot asiakkaan tiloissa, VA perustaa ja ylläpitää porras- ja käytävämatot				
1.1.23	AS perustaa ja ylläpitää vaihtomatot asiakkaan tiloissa, VA perustaa ja ylläpitää vaihtomatot kiinteistötiloissa				
1.1.30	AS spesifioi jääkaappi- tai pakastinyhdistelmät				
1.1.31	AS spesifioi astianpesukoneet				
1.1.32	AS spesifioi liedet ja liesituulettimet				
1.1.33	AS spesifioi mikroaaltouunit				
1.1.39	Sisältää huonenumeroinnit ovikyltein / -tarroin				
1.2.4	Sisältää johdotus ja sähköjakelu				
1.2.11	Ei sisällä sähkönkulutusta				
2.1	Sisältää vuokrasopimuksen liitteissä ja rakennusluvassa esitetyt tekniset järjestelmät				
3.8	Mukaan lukien irtovalaisimet				
3.10	Koskee kiinteitä valaisimia				
3.11	=VIRVE-verkko				
5.9	Mahdolliset käyttäjäpalvelut erillisveloitettavia töitä				
5.12 ja 5.13	VA: sähkö, verkkosopimus ja sähköenergian hankinta sekä alamittaus				
6.2	VA: KV-ovien lukituksen ylläpito				
6.4	VA: KV-ovien lukituksen ylläpito				

Sovitaan sisustussuunnittelun yhteydessä
Sovitaan sisustussuunnittelun yhteydessä
Sovitaan sisustussuunnittelun yhteydessä
Sovitaan sisustussuunnittelun yhteydessä
Sovitaan sisustussuunnittelun yhteydessä
Sovitaan sisustussuunnittelun yhteydessä