

# Ylläpidon vastuunjakotaulukko, Kihniön paloasema

21.2.2025

Vuokrasopimus liite 3.

Vastuunjakotaulukossa voi olla esitettyä järjestelmiä/tehtäviä, joita vuokrakohteessa ei ole vuokraushetkellä. Tällaisten järjestelmien/tehtävien osalta vuokralainen ei edellytä, että vuokranantaja hankkii kyseisiä järjestelmiä/tehtäviä kustannuksellaan vuokrasopimuksen voimassaoloaikana.

Mikäli järjestelmiä/tehtäviä lisätään vuokralaisen tahdosta vuokrasopimuksen voimassaoloaikana, niin niiden ylläpitovastuu on kuvattu kohdassa **B. Vuokralainen**.

Vastuunjakotaulukosta voi puuttua järjestelmiä/tehtäviä, joita kohteessa on vuokraushetkellä. Näiden järjestelmien/tehtävien osalta pääsääntö on, että niiden ylläpito kuuluu vuokranantajalle.

Vuokrakohteisiin tehtäviä lisä- ja muutostöitä ei ole käsitelty tässä vastuunjakotaulukossa, vaan ne on käsitelty vuokrasopimuksen Liitteessä 1 "Vuokrasopimuksen yleiset ehdot, kohta 2.6".

Ylläpitovuokraan sisältyvät kaikki vuokranantajan vastuulle merkityt palvelut tarvikkeineen, mikäli tässä ylläpidon vastuunjakotaulukon ao. kohdassa ei ole muuta mainittu.

Tämä vastuunjakotaulukko kuvaa sopimuksen tekohetken tilannetta niin järjestelmien kuin tehtävienkin osalta.

**A. Vuokranantaja** vastaa kiinteistön piha-alueiden, rakenteiden (perustukset, vesikatto, julkisivut, runko, seinät), kiinteästi asennettujen kalusteiden, sisäpuolisten pintojen (tavanomainen kuluminen), teknisten järjestelmien kunnossapidosta ja uusimiskustannuksista sekä vuokranantajan hallinnassa olevien tilojen kunnossapidosta, uusimiskustannuksista ja siivouksesta. Ikkunoiden ja ovien uusiminen, kunnostaminen tai tiivistäminen sekä teknisten järjestelmien käyttö-, huolto- ja säätötoimenpiteet kuuluvat vuokranantajalle. Vuokranantajan vastuulla oleviin teknisiin järjestelmiin kuuluvat esim. tietoliikenneverkko (liitännä- ja kytkentärasioihin asti), sähkö-, kaasu- sekä LVI-järjestelmät (myös esim. hanat, pesualtaat ja WC-istuimet), rakennusautomaatio, tele- ja turvajärjestelmät sekä kiinteistön lukitusjärjestelmä.

**B. Vuokralainen** vastaa ko. huoneistoa palvelevan ja vuokralaisen hallinnassa olevan irtaimiston, kaluston, kojeiden ja laitteiden (kuten mahdolliset jääkaappi, liesi, astianpesukone) kunnossapidosta, korjauksista, huollosta ja uusimisesta riippumatta siitä kenen omaisuutta kyseinen kalusto tms. on. Vuokralainen vastaa tilaamiensa lisä- ja muutostöiden yhteydessä hankittujen ja asennettujen varusteiden uusimiskustannuksista, jos varusteet on tarkoitettavuokralaisen toiminnan erityistarpeisiin. Näiden lisäysten ja muutosten aiheuttamista ylläpitokustannuksista sovitaan erikseen. Vuokralainen osallistuu tarvittavilta osin vuokranantajan järjestämiin tarkastuksiin ja katselmuksiin.

Kohde	Vuokralainen	Vuokranantaja	Huomautukset ja tyypillisiä tehtäviä
<b>LIITTYMAT</b>			
Lämpöliittymät		x	
Sähköliittymät		x	
Vesiliittymät		x	
Kaukojäähdytysliittymä		x	
Kaapelitelevisio		x	
Valokuitu	x	x	
<b>KAYTTÖHYÖDYKKEET</b>			
Lämpö		x	
Sähkö		x	
Vesi, jätevesi ja hulevesi		x	
Kaukojääditys		x	
Verkkokaasut	x		
Kulutusseuranta		x	Raportointivelvollisuus vuokralaiselle, poikkeamiin reagointi yms. (vaikutus ylläpitovuokraan, päästölask.)
<b>YLEISET TEHTÄVÄT</b>			
Taloteknisten järjestelmien käyttö ja käytön valvonta (käyntiajat, olosuhteet, valaistus, hälytykset jne.)		x	
Huoltomiehen huoltokäynti		x	Huoltomies käy kohteessa vähintään kerran viikossa ja tarvittaessa useammin
Palvelupyyntöjen vastaanotto		x	Vuokralainen vastaanottaa käyttäjän palvelupyynnöt ja välittää vuokranantajalle
Rakennustekniikan ja taloteknisten järjestelmien vikakorjaukset		x	
Vuokralaisen informointi käyttöä haittaavista vioista, häiriöistä yms. ja niiden korjaustoimista		x	
Kiinteistön ennakkohuoltojen suunnittelu ja toteutus		x	

Rakennuksen huoltokirjan ylläpito		x	
Rakennustekniikan, taloteknisten järjestelmien tai -laitteiden uusinta silloin, kun niiden huolto- tai korjaus ei ole kannattavaa		x	
Pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS)		x	
Kiinteistön lakisääteiset määräaikaistarkastukset		x	Esim. sähkö-, paloilmoin-, sammutus-, savunpoisto- ja turvavalojärjestelmät
Sisäilmaepäilyt ja niiden käsittely	x		Vuokralaisen sisäisen toimintamallin mukaan
Sisäilmatutkimukset ja niiden perusteella tehtävät toimenpiteet		x	
Tuholaistorjunta		x	
Pelastussuunnitelman tekeminen ja päivittäminen		x	Vuokralainen toimittaa toiminnasta aiheutuvat tiedot
Kiinteistökatselemus		x	Kerran vuodessa, vuokranantaja kutsuu
Paikallisvartiointi, vuokralaisen tiloihin kohdistuvat hälytyskäynnit	x		
Vartiointi, kiinteistön yleinen järjestyksen valvonta		x	
Liputus virallisina liputuspäivinä		x	
Vuokralaisen erikseen tilaamat liputukset		x	Veloitetaan erikseen
Uusi vuokralaisen toimintaan liittyvä laite /järjestelmä	x	x	ellei toisin sovita laitteen /järjestelmän hankkija hoitaa huollon ja kunnossapidon
<b>PAIVYSTYSTEHTAVAT</b>			
Huoltomiehen normaalin työajan ulkopuolella tehtävät vikakorjaukset		x	päivystaja poistaa kiinteistöä tai ihmeistä uhkaavan vaaran ja minimoi vahingot sekä varmistaa ettei kohteen toiminnalle synny kohtuutonta haittaa
LVIJS-hälytysten vastaanotto 24/7		x	
LVIJS-häiriötilojen poistaminen		x	Toiminnan kannalta kriittisten häiriötilanteiden poistamisissa vasteaika 2h hälytysilmoituksesta, muiden häiriötilanteiden poistaminen voidaan siirtää normaalina työaikana tehtäviksi
Ikkuna- ja ovi lasien paikkaustyöt 24/7		x	Vasteaika sovitaan
Lukituskorjaukset 24/7		x	Vasteaika sovitaan
Ovien avaaminen ja lukitseminen toimistotyöajan ulkopuolella		x	Veloitetaan erikseen
Murto- ja palohälytystilanteissa viranomaisten opastaminen		x	
<b>ULKOALUEET</b>			
Talvikunnossapito: Aurus ja liukkauden torjunta, lumien poisto katoilta		x	Valmius ympärivuorokauden 24/7. Aurauksen lumiraja 5cm.
Lumien poisvienti tontilta		x	Vuokranantaja huolehtii, että tontilla pääsee aina liikennöimään tarkoituksen mukaisella tavalla.
Kevätkunnostus: Hiekkojen poisto ja kestopäälysteen pesu, sadevesikaivojen hiekkojen poisto		x	Vuokranantaja hoitaa hiekoitushiekkojen poisviennin viimeistään toukokuussa.
Kesäkunnossapito: Nurmikon leikkuu, istutusten hoito, roskien keruu		x	
Syyskunnostus: Lehtien haravointi, räystäskourujen ja syöksytorvien puhdistus		x	
Sade-, jäte- ja perusvesiviemärit varusteineen (kaivot, pumput yms.)		x	
Aidat ja portit (moottoroidut liukuportit ja ovet)		x	
Pihan kalusteet (talovarusteet, polkupyörätelineet jne.)		x	
Liikennemerkkit ja merkinnät, tonttialue		x	
Sulanapitojärjestelmä		x	
<b>JATEHUOLTO</b>			
Yhdyskuntajäte		x	
Vaarallinen jäte	x		
Kiinteistön vaarallinen jäte		x	Esim. loisteputket yms.
Tietoturvajäte	x		
Kiinteistön jätetilan ja keräysvälineiden hoito ja kunnossapito		x	
Jätehuollon muutosilmoitukset	x		
<b>SIIVOUS</b>			
Tilojen siivous	x		
Teknisten tilojen puhtaanapito		x	
Vuokrattujen tilojen ikkunoiden sisäpuolinen pesu	x		
Vuokrattujen tilojen ikkunoiden ulkopuolinen pesu sisäkautta	x		
Vuokrattujen tilojen ikkunoiden ulkopuolinen pesu ulkokautta		x	Kerran vuodessa
<b>RAKENNUSTEKNIKA JA IRTAIMISTO</b>			
Ylä-, ala- ja välipohjarakenteet		x	
Vesikatot varusteineen (putoamissuojaus, kattokaivot, kourut, syöksytorvet yms.)		x	
Seinä- ja lattiapinnat		x	

Ovet ja ikkunat varusteineen (sälekaihtimet, tiivisteet, yms.)		x	
Lukituslaitteet ja ovipumput		x	
Lukkojen sarjoitusmuutokset ja lisäavaimet	x		Vuokralaisen toimista johtuvat
Avainhallinta	x		
Lukitus		x	Käytetään Pirhan määrittelemää lukostoa iloQ
Pukukaapit	x		
Peilit / pukuhuonetilat, pesutilat, wc:t		x	
Vaatenaulakot, kiinteät		x	
Kiinteistöopasteet, sisä- ja ulkopuoliset, vuokralaisen toimintaa ohjaavat	x		
Kiinteistöopasteet, sisä- ja ulkopuoliset, muut		x	
Poistumistieopasteet		x	
Irtaimistohuolto		x	Veloitetaan erikseen
Kiintokalusteiden huolto ja ylläpito		x	
<b>SAHKÖJÄRJESTELMÄT</b>			
Sähköverkko kaapelointineen ja kiinteästi asennettuine laitteineen (keskukset, kytkimet, pistorasiat, valaisimet, sähkölämmitykset jne.)		x	
Varavoimakoneikot automatiikkoineen sekä varavoimaverkko ja varusteet		x	myös varavoimakoneikkojen polttoaineet
Varavoimakoneikot koekäytöt ja blackout -testit	x		
UPS-laitteet, kiinteistön järjestelmät		x	Kiinteät UPS-laitteet
UPS-laitteet, käyttäjän omia laitteita palvelevat	x		Siirrettävät UPS-laitteet
Ei kiinteästi asennetut valaisimet sekä erikoisvalaisimet, kuten toimenpidevalaisimet	x		
Lamppujen vaihto kaikkiin kiinteisiin valaisimiin, myös ulkovalot		x	
Valomainokset		x	
Turvavalokeskukset		x	Kuukausikokeilut
Sähkökäyttöiset ovet ohjausjärjestelmineen (myös palo-ovet ja nosto-ovet)		x	
Ovipuhelinjärjestelmä		x	
Sisäänpyyntöjärjestelmät		x	
Avunpyyntöjärjestelmät (esim. inva-wc)		x	
Irtaimistoon liittyvä sähkötyö		x	Veloitetaan erikseen
Hissit ja nostimet (kiinteistö)		x	Ei potilasnostimet
Savunpoistojärjestelmät koestuksineen		x	
Ajannäyttöjärjestelmät		x	Myös kesä/talviaikamuutokset
Keskusaikakellot (sivukelloineen)		x	
Aurinkosähköjärjestelmä		x	
Kompensointilaitteisto		x	
Autolämmityspistokkeet ja sähköautojen latauspisteet		x	
STUK säteilymittausaseman kaapelit		x	STUK sijoittaa oman säteilymittausaseman kiinteistön katolle
<b>LVIJ-JÄRJESTELMÄT</b>			Vuokralainen vastaa hankkimistaan järjestelmistä ja -laitteista
Lämmön tuotantolaitteet (kattilat, siirtimet, jne.)		x	
Lämmityksen jakeluverkostot varusteineen (pumput, venttiilit jne.)		x	
Kiinteät lämmön luovuttimet varusteineen (radiaattorit, ksk-koneet, yms.)		x	
Jäähdytyksen tuotantolaitteet (vedenjäähdytyskoneet, siirtimet, jne.)		x	
Jäähdytyksen jakeluverkostot (pumput, venttiilit, jne.)		x	
Kiinteät jäähdytyslaitteet (jäähdytyspalkit, puhallinkonvektorit, jne.)		x	Palkkien ja konvektorien puhdistus
Vesijohtoverkostot varusteineen (pumput, siirtimet, vesikalusteet jne.)		x	
Viemärit varusteineen (pumput, kaivot, lattiakaivot, WC-kalusteet, jne.)		x	Tukosten avaukset
Erotuskaivot (esim. öljyn ja hiekan erotuskaivot) hälytyksineen ja tyhjennyksineen		x	
Ilmanvaihtokoneet, -kanavat ja pääte-elimet		x	Myös IV-järjestelmän puhdistus ja säätö
Käyttäjän omat siirrettävät LVIJ-laitteet	x		Jäähdytyslaitteet, ilman kostuttimet, ilman kuivaimet yms.
Automaattiset sammutusjärjestelmät (sprinkleri, kaasusammutus)		x	
Palopostit, pikapalopostit ja käsisammuttimet		x	
Käyttäjän sammutuspeitteet ja erikoissammuttimet	x		
VSS-laitteet ja tarvikkeet sekä koekäytöt ja tiiveyskokeet		x	
Pakokaasun valvontajärjestelmä (autohallissa)		x	
Kohdepoistot		x	
Oviverhokoneet		x	

Radonpoistojärjestelmä		x	
<b>KAASUJÄRJESTELMÄT</b>			
Paineilman tuotantojärjestelmä, putkisto		x	Hankinta ja huolto kuuluu vuokranantajalle
Paineilman tuotantojärjestelmä, kompressori	x		Hankinta ja huolto kuuluu käyttäjälle
Kaasuverkoston ja kaasukeskusten ennakkohuollot		x	Tässä kohteessa ei muita kaasuja kun pullokaasut
Kaasuverkoston ja kaasukeskusten vikakorjaukset		x	Ei ole tässä kohteessa
Pullokaasun hankinta ja toimitus käyttäjälle	x		
Verkkokaasujen laatumittaukset ja analyysit	x		Ei ole tässä kohteessa
Paineilmajärjestelmä hengitysilmapullojen täyttämiseen	x		Käyttäjän hankinta, laatumittaus käyttäjän, ei tässä kohteessa
<b>KIINTEISTÖN TURVAJÄRJESTELMÄT</b>			Vuokralainen vastaa hankkimistaan turvajärjestelmistä ja -laitteista
Kameravalvontajärjestelmä ja päätelaitteet	x		Avigilon turvakamerajärjestelmä, tallennus yhdistetään Pirhan Master
Kameravalvontajärjestelmä kaapelointi		x	
Kulunvalvontajärjestelmät	x		
Kulunvalvontajärjestelmät kaapelointi		x	
Paloilmoitin- ja palovaroitinjärjestelmät		x	
Rikosilmoitusjärjestelmä			Ei ole tässä kohteessa
<b>VIESTITEKNIikka</b>			Vuokralainen vastaa hankkimistaan järjestelmistä ja -laitteista
Viestitekniikan kaapeloinnit, antennit, rasiot ja laitekaapit		x	
Vuokralaisen tietoliikenteen laitteet	x		
Työajanseuranta			Ei ole tässä kohteessa
Matkapuhelinverkon tukiasemat ja toistimet		x	
Info-järjestelmän laitteet ja hallinnointi	x		
Info-järjestelmän kaapeloinnit ja rasiot		x	
Antenniverkko		x	Antenniverkon asennuskalusteet, kaapelit, toistimet ja vahvistimet
Antenniverkkoon liittyvät vastaanottimet ja satelliittilaitteet	x		
Keskusradiojärjestelmän keskus-, verkko- ja kenttälaitteet		x	
Puhelinvaihteet, -kojeet, -tukiasemat, -latauslaitteet ja liityntäkortit	x		
AV-laitteet	x		
AV-verkkojen kaapeloinnit ja rasiot		x	
Valkokankaat / kiinteä, sähkökäyttöinen		x	
<b>KODINKONEET JA KEITTIOLAITTEET</b>			
Kodinkoneet	x		Jääkaapit, tiskikoneet ja liedet
Pienlaitteet	x		Mm. mikroaaltouunit, kahvinkeitin, vedenlämmittimet
Kuivaushuoneet laitteineen		x	
Pyykinpesukoneet, kuivausrummut	x		
Saunan kiukaat		x	Tarkastus vuosittain, kivien vaihto
Kuntosalilaitteet	x		