

BRUTTOVUOKRASOPIMUKSEN LIITE
VASTUUNJAKOTAULUKKO

Sopimusnumero 96011881

Tässä vastuunjakotaulukossa käytettävien termien määritelmät on koottu tämän vastuunjakotaulukon loppuun. Mikäli jokin yksittäinen laitteisto, järjestelmä tai palvelu puuttuu vastuunjakotaulukosta, tulkitaan vastuita sen osalta muiden, sille rinnasteisten laitteistojen, järjestelmien ja palvelujen vastuunjaon perusteella. Vastuunjako ei osoita kiinteistön varuste- ja palvelutasoa.

KOHDE: KOy Pukinmäenaukio 2, Helsinki

	Vuokranantaja	Vuokralainen	HUOM
KIINTEISTÖVERO, TONTINVUOKRA JA KIINTEISTÖVAKUUTUS			
Kiinteistövero	X		
Tontinvuokra	X		
Kiinteistövakuutus	X		
Kunnan kadunhoitomaksu	X		
ENERGIAN JA VEDEN HANKINTA			
Lämpö	X		
Sähkö	X	X	Vuokralainen: Vuokrahuoneiston sähkö; Vuokranantaja: Kiinteistön sähkö
Vesi	X	X	Vuokralainen: mitattu tai sovitettu vedenkulutus; Vuokranantaja: muu vesi
Kaasu			Ei ole
Kaukokylmä (jos kiinteistö on liitetty järjestelmään)			Ei ole
KIINTEISTÖ YLEISESTI			
Viranomaistarkastukset	X		
Lakisääteiset kausihuollot ja tarkastukset	X		
Viranomaistarkastuksissa määrätty muutos-, huolto- ja kunnossapitotyöt	X		
Maaperän puhdistaminen ja muut ympäristövastuut	X	X	Aiheuttaja vastaa
Kiinteistönhuolto	X		
Siivous ja ikkunanpesu	X	X	Vuokralainen: omat tilansa; Vuokranantaja: yleiset tilat
Jätehuolto	X	X	Vuokranantaja: asuinkiinteistöön rinnastettava jätehuolto; Vuokralainen: ongelmajäte- ja muu jätehuolto
Aula- ja muut käyttäjäpalvelut		X	
Kiinteistön huoltokirjan laadinta	X		Tarvittaessa
Kiinteistön huoltokirjan ylläpito sekä energian- ja vedenkulutuksen seuranta	X		Jos huoltokirja laadittu
Kiinteistön kunnossapitosuunnitelman laadinta	X		
Kiinteistön piirustusten ja muiden teknisten dokumenttien päivitys	X	X	Vuokralainen vastaa dokumenttien päivityksestä teettämiensä muutostöiden osalta
Kiinteistön piirustusten ja muiden teknisten dokumenttien arkistointi	X		
Vuokralaisen lisäämät laitteet ja järjestelmät: hoito, kunnossapito ja peruskorjaukset		X	Vuokralainen vastaa kaikista tarvittavista toimenpiteistä
TURVALLISUUS			
Väestönsuojan ja sen varusteiden hoito	X		
Väestönsuojan ja sen varusteiden tarkastus ja kunnossapito	X		
Käsisammuttimien tarkastus, huolto, kunnossapito ja hankinta	X		
Pikapalopostien testaus ja huolto	X		
Pikapalopostien kunnossapito	X		
Automaattisen paloilmoinnin ja sammutuslaitteiston kuukausitestaus ja huolto	X		
Automaattisen paloilmoinnin ja sammutuslaitteiston määräaika tarkastus ja kunnossapito	X		
Turva- ja poistumistievalaistuksen testaus sekä lamppujen ja akkujen vaihto	X		
Turva- ja poistumistievalaistuksen kunnossapito	X		
Rikosiilmoittimien hankinta, huolto ja kunnossapito		X	
Vartiointi		X	
Pelastussuunnitelman laadinta	X	X	Vuokranantaja ja vuokralaiset yhteistyössä
Pelastussuunnitelman päivitys	X	X	Vuokranantaja ja vuokralaiset yhteistyössä
ULKOALUEIDEN HOITO JA KUNNOSSAPITO			
Päällyste-, viher- ja muiden piha-alueiden hoito	X		

	Vuokranantaja	Vuokralainen	HUOM
Päälyste-, viher- ja muiden piha-alueiden kunnossapito	X		
Ulkopuolisten rakenteiden ja varusteiden (mm. lipputangot, katokset, aidat, kaiteet, pyörätelineet) puhtaanapito ja muu hoito	X		
Ulkopuolisten rakenteiden ja varusteiden (mm. lipputangot, katokset, aidat, kaiteet, pyörätelineet) kunnossapito	X		
Viemäritukosten avaus	X	X	Vuokralaisen aiheuttama
Sade-, jäte- ja salaojavesijärjestelmien puhdistus ja muu hoito	X		
Sade-, jäte- ja salaojavesivesijärjestelmien kunnossapito	X		
Rasvan-, hiekan-, bensiinin- ja öljynerottimien tyhjennyttäminen ja muu hoito	X	X	Vuokralainen vastaa sen käytössä yksinomaan olevien erottimien tyhjennyttämisestä ja puhtaanapidosta
Rasvan-, hiekan-, bensiinin- ja öljynerottimien kunnossapito			Ei ole
Ulkovalaisuksen, autolämmityspisteiden, ulkopistorasioiden, saatto- lämmitysten ja muiden kiinteistön ulkopuolisten sähkölaitteiden huolto ja kunnossapito	X		
RAKENNUKSEN RUNKO, ULKOPUOLISET RAKENTEET JA JULKISIVUT			
Julkisivujen ja niiden täydennysosien puhtaanapito ja muu hoito	X		
Julkisivujen ja niiden täydennysosien kunnossapito	X		
Vesikatteen sekä kattovedenpoistojärjestelmän ja sen saattolämmityksen hoito ja puhtaanapito	X		
Vesikatteen sekä kattovedenpoistojärjestelmän ja sen saattolämmityksen kunnossapito	X		
Lastauslaiturien ja niiden tavaranoistimien puhtaanapito ja hoito			Ei ole
Lastauslaiturien ja niiden tavaranoistimien kunnossapito			
Markkiisien sekä mainoskilpien ja -valojen hoito ja kunnossapito		X	Vuokralaisen omat
Ulkoikkunoiden ja -ovien - myös nosto-ovien - huolto	X		
Ulkoikkunoiden ja -ovien - myös nosto-ovien - kunnossapito ja tarkastus	X	X	Vuokralainen vastaa mahdollisista näyteikkunoista ja niiden vakuuttamisesta
Ala-, väli- ja yläpohjarakenteiden, seinien, perustusten, pilareiden, palkkien ja parvekkeiden kunnossapito	X		
RAKENNUKSEN SISÄPUOLISET PINTA- JA MUUT RAKENTEET			
Lattianpäällysteiden sekä katto- tai alakatto- ja seinäpinnoitteiden hoito ja kunnossapito		X	
Sisäpuolisten ovien ja ikkunoiden ja niiden varusteiden hoito ja kunnossapito		X	
VESI- JA VIEMÄRILAITTEET			
Vesihanojen ja -altaiden sekä wc-istuinten kunnossapito ja säätö	X		
Tukkeutuneiden viemäreiden avaus	X	X	Vuokralaisen aiheuttama
Vesi- ja viemäriputkiston, niiden venttiileiden ja muiden varusteiden sekä asennusteiden ja kannakointien kunnossapito	X		
Kiertovesipumppujen kunnossapito	X		
Lämminvesivaraajien kunnossapito	X		
Lämmönsiirtimien varusteineen tai muiden lämpimän veden tuottolaitteiden hoito ja kunnossapito	X		
Viemäri- ja muiden pumppaamoiden huolto ja kunnossapito	X		
LÄMMITYSLAITTEET			
Lämpöpattereiden kunnossapito	X		
Patteriventtiilien huolto	X		
Patteriventtiilien kunnossapito	X		
Lämmönsiirtimien tai öljy- ja kaasupolttimien tai muiden lämmöntuotantolaitteiden säätimiseen, venttiileineen ja muine varusteineen huolto ja kunnossapito	X		
Öljy- ja kaasusäiliöiden ja niiden varusteiden huolto ja kunnossapito	X		
Kiertovesipumppujen kunnossapito	X		
Lämmitysvesiputkiston ja sen venttiilien ja muiden varusteiden kunnossapito	X		
ILMANVAIHTO JA SISÄILMAN JÄÄHDYTYS			
Ilmanvaihtokoneiden säätimiseen, venttiileineen ja muine varusteineen huolto (mm. puhdistus ja suodatinten vaihto)	X	X	Vuokralaisen tiloissa olevat erillisjäähdyttimet, kuten ilmalämpöpumppu
Ilmanvaihtokoneiden säätimiseen, venttiileineen ja muine varusteineen kunnossapito	X	X	Vuokralaisen tiloissa olevat erillisjäähdyttimet, kuten ilmalämpöpumppu
Vakioilmastointikojien huolto ja kunnossapito	X		
Vedenjäähdyttimien ja muiden iv:n kylmälaitteiden ja niihin liittyvien varusteiden huolto ja kunnossapito	X		
Iv:n jäähdytyspalkkien, -konvektoreiden ja -putkistojen sekä niihin liittyvien varusteiden huolto	X		

	Iv:n jäähdytyspalkkien, -konvektoreiden ja -putkistojen sekä niihin liittyvien varusteiden kunnossapito	x		
--	---	----------	--	--

	Vuokranantaja	Vuokralainen	HUOM
Iv-kanaviston sekä iv-venttiilien ja muiden pääte-elinten hoito (mm. puhdistus)	X		
Iv-kanaviston sekä iv-venttiilien ja muiden pääte-elinten kunnossapito	X		
Vuokratilaa palvelevien rasvakanavien ja savuhormien nuohous		X	Teetettävä vuosittain
SÄHKÖ-, TIETOLIIKENNE- JA TALOAUTOMAATIOLAITTEET			
Lamppujen ja sulakkeiden uusinta		X	
Valaisinten ja niiden varusteiden, pistorasioiden ja sähkökatkaisinten kunnossapito		X	
Sähköjohtojen ja -keskusten sekä asennusreittien kunnossapito	X		
Puhelin- ja tietoliikennekaapeleiden ja -keskusten sekä asennusreittien kunnossapito	X	X	Vuokralainen vastaa yhteyden rakentamisesta talojakamosta vuokrattavaa tilaan sekä tilan sisäverkon rakentamisesta
Taloautomaatiolaitteiston säätiminen, kenttälaitteineen (esim. anturit ja moottoriventtiilit), ohjelmistoineen ja valvomolaitteineen kunnossapito ja tarvittaessa ajanmukaistaminen	X		
Radio- ja tv-antennien, antennivahvistimien ja muun antenniverkon kunnossapito ja ajanmukaistaminen	X		
Kaapeli-tv-verkon kunnossapito ja ajanmukaistaminen			Ei ole
NOSTO-, SIIRTO- JA ERIKOISLAITTEET			
Hissien huolto, kunnossapito ja määräaikaistarkastus	X		
Muiden nostolaitteiden, kuten liukuportaiden ja tasojen huolto, kunnossapito ja määräaikaistarkastus			Ei ole
Nostureiden huolto, kunnossapito ja määräaikaistarkastus			Ei ole
Keittölaitteiden (esim. kylmiöt, paistotasot, liedet) huolto ja kunnossapito		X	
Uima-allaslaitteiden huolto ja kunnossapito			Ei ole
Kuulutus-, keskusradio- ym. laitteistojen kunnossapito		X	Vuokralaisen omat
Muiden erikoislaitteiden huolto ja kunnossapito		X	Vuokralaisen omat

VASTUUNJAKOTAULUKOSSA KÄYTETTYJEN TERMIEN JA KÄSITTEIDEN MÄÄRITELMIÄ

Kiinteistön ylläpito (real estate maintenance; real property maintenance; management)

Toiminta, jonka tarkoituksena on säilyttää kiinteistön kunto, arvo ja ominaisuudet

Kiinteistön ylläpitoon kuuluvia toimintoja ovat mm. kiinteistönhoito ja kunnossapito. Ylläpitoon liittyvistä palveluista käytetään yleisesti nimitystä kiinteistöpalvelut, jotka voidaan jakaa kiinteistönhoitopalveluihin ja kunnossapitopalveluihin.

Ylläpitokustannukset (costs of operations; maintenance costs)

Kaikki kiinteistön ylläpidosta aiheutuvat kustannukset

Ylläpitokustannuksia ovat kiinteistönhoidosta ja kunnossapidosta aiheutuvat kustannukset, esimerkiksi kaikki kiinteistön huolto-, sähkö-, lämmitys-, vedenkulutus- ja jätehuoltokustannukset.

Kiinteistöpalvelut (facilities services; real estate services; property services; building management services)

Kiinteistön ylläpitoon kohdistuvat palvelut

Kiinteistöpalvelut voidaan jakaa kiinteistönhoito- ja kunnossapitopalveluihin.

Kunnossapito (repairs and replacements)

Kiinteistön ylläpitoon kuuluva toiminta, jossa kohteen ominaisuudet pysytetään uusimalla tai korjaamalla

vialliset ja kuluneet osat ilman, että kohteen suhteellinen laatutaso olennaisesti muuttuu

Kunnossapidon tavoite on säilyttää kohde suunnilleen senlaatuksena, kuin se oli alun perin valmistuessaan.

Kohde ei kuitenkaan välttämättä pysy alkuperäisen kaltaisena, koska yleensä on tarkoituksenmukaista käyttää uudempia teknisiä ratkaisuja ja ottaa huomioon tarpeita, joita uudisrakentamisen yhteydessä ei vielä tunnettu.

Kunnossapitoa voidaan tehdä hankemuotoisesti (esim. peruskorjaus) tai esimerkiksi säännöllisten vuosikorjauksien avulla.

Peruskorjaus (renovation; refurbishment)

Suhteellisen suurena erillisenä hankkeena toteutettava korjausrakentaminen. Peruskorjauksessa voidaan

esimerkiksi uusia rakennusta, rakennuksen osia tai taloteknisiä järjestelmiä tai laitteita. Tässä vuokra-

sopimuksessa peruskorjauksiksi luetaan esimerkiksi kaikkien tai lähes kaikkien ikkunoiden uusiminen,

kaikkien lämmönsiirtimien tai kaikkien iv-koneiden uusiminen, koko piha-asfaltin uusiminen taikka vesikatteen

tai vesiputkiston uusiminen kokonaisuudessaan. Jos uusiminen on laajuudeltaan edellä tarkoitettua

vähäisempää, sitä pidetään kunnossapitona.

Korjaus; korjaaminen (fault rectification; rectification; repair)

Toimenpide, jossa vika, virhe tai muu haitta poistetaan

Uusiminen (renewal; ~renovation)

Toimenpide, jossa kohde tai merkittävän monet sen osista korvataan uusilla

Esimerkiksi LVI-järjestelmän uusiminen merkitsee tavallisesti joidenkin sen osien korvaamista uusilla.

Kiinteistönhoito (maintenance; maintenance management; ~building management)

Kiinteistön ylläpitoon kuuluva säännöllinen toiminta, jolla pysytetään kiinteistön olosuhteet halutulla tasolla

Kiinteistönhoitoa ovat mm. kiinteistön teknisten järjestelmien hoito, kiinteistönhuolto, siivous, ulkoalueiden

hoito sekä kiinteistön jätehuolto.

Kiinteistönhuolto; huolto

Kiinteistönhoito, jonka tarkoitus on estää vikojen ilmaantuminen ja pitää kohde käyttö- ja toimintakunnossa

Kiinteistönhuolto kohdistuu mm. kiinteistön rakenteisiin, rakennusosiin ja teknisiin järjestelmiin.

Ulkoalueiden hoito (maintenance of outdoor areas; > landscaping)

Kiinteistönhoito, joka kohdistuu ulkoalueisiin

Ulkoalueiden hoitoa ovat puhtaanapito, lumityö, liukkauden torjunta sekä kasvityö.

Huoltokirja (maintenance book; maintenance manual)

kiinteistökohtainen asiakirjakokonaisuus, joka sisältää kiinteistön perustietojen lisäksi kiinteistön ylläpitoon

liittyvät ohjeet ja tavoitteet sekä seurantatietoja

Huoltokirja on kiinteistön ylläpidon työkalu ja se on maankäyttö- ja rakennuslain mukaan laadittava

kaikista rakennusluvan alaisista uudisrakennus- ja peruskunnossapitohankkeista.

Kunnossapitosuunnitelma (building management plan; long term plan)

Tekniset näkökohdat huomioon ottava tietyn aikavälin suunnitelma kunnossapitoa varten

Kunnossapitosuunnitelma laaditaan kuntoarvioinnin perusteella ja sitä käytetään usein kunnossapitohjelman

laadinnan lähtötietona.

Käyttäjäpalvelut (user services)

Kiinteistöjen ja niiden tilojen käyttäjille suunnatut palvelut

Käyttäjäpalveluita ovat mm. turvapalvelut, viherkasvien hankinta ja hoito, ruokailu- ja ravintolapalvelut,

postitus ja postinjakelu, puhelinpalvelut, aulapalvelut, tietoverkkopalvelut, kopiointipalvelut, pitopalvelut,

sisustus-, kalustus- ja hankintapalvelut, muuttopalvelut sekä lähetti- ja toimistopalvelut ja muut

mahdolliset tukipalvelut

postitus ja postinjakelu, puhelinpalvelut, aulapalvelut, tietoverkkopalvelut, kopiointipalvelut, pitopalvelut,

sisustus-, kalustus- ja hankintapalvelut, muuttopalvelut sekä lähetti- ja toimistopalvelut ja muut

mahdolliset tukipalvelut