

	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
Ulkovalaistuksen, 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 JÄÄHDYTYKSEN			
Ilmanvaihtokoneiden säätimiseen, venttiileineen ja muine varusteineen huolto (mm. puhdistus ja suodatinten vaihto)	X	X	Vuokralaisen tiloissa olevat erillisiäjäähdyttimet, kuten ilmalämpöpumppu
Ilmanvaihtokoneiden säätimiseen, venttiileineen ja muine varusteineen kunnossapito	X	X	Vuokralaisen tiloissa olevat erillisiäjäähdyttimet, 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 vuokrasopimuksessa 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