

Vuokrasopimukseen liittyvä vastuunjakotaulukko: Rakentaminen, hankinta, ylläpito, huolto ja korjaukset

LIITE 2

Runeberginkatu 14-16, 00100 Helsinki
3.12.2020

NIMIKEISTÖ

kohde tai järjestelmä

**RAKENTAMINEN, HANKINTA
JA PERUSKORJAUKSET**

**YLLÄPITO, HUOLTO JA
PIENKORJAUKSET**

Vuokranantajan
toimesta

Vuokralaisen
toimesta

Vuokranantajan vastuulla
Suora
kustannus (*)

Sisältyy
vuokraan

Vuokralaisen
vastuulla ja
kustannus

0	RAKENNUTTAMINEN JA SUUNNITTELU				
1	Kiinteistön muutostöiden rakentaminen	X			
2	Suunnittelunohjeus (kiinteistön hankkeet)	X			
3	Arkkitehtisuunnittelu (kiinteistön hankkeet)	X			
4	Rakennesuunnittelu (kiinteistön hankkeet)	X			
5	Talotekniikkasuunnittelu (LVISA + SPR)	X			
6	Vuokralaisen omien muutostöiden suunnittelu ja rakentaminen (hyväksyttävä vuokranantajalla)		X		
7	Sisustus suunnittelu (Suunnitelmien laadittajaa vastaa suunnitelmien oikeellisuudesta, toteutettavuudesta, toiminnallisuudesta ja teknisestä toimivuudesta)		X		
8	Sisustus suunnittelun toteutus		X		
9	Kalustesuunnittelu (ellei toisin erikseen sovit). Suunnitelmien laadittajaa vastaa suunnitelmien oikeellisuudesta, toteutettavuudesta, toiminnallisuudesta ja teknisestä toimivuudesta.		X		
10	Kiinteistön turvallisuusjärjestelmien suunnittelu (kuluvalvonta, videovalvonta ja murtosuojaus)	X			
11	Vuokralaisen omien turvallisuusjärjestelmien suunnittelu (kuluvalvonta, videovalvonta ja murtosuojaus)		X		
12	Paloilmoinjärjestelmän suunnittelu	X			
13	Telejärjestelmien suunnittelu	X			
14	Kiinteiden tietoverkkojen suunnittelu	X			
15	Vuokralaisen omien langattomien tietoverkkojen suunnittelu (hyväksyttävä vuokranantajalla)		X		
1	PURKUTYÖT				
1	Olemassa olevien rakenteiden purkutöet	X			
2	ALUERAKENTEET				
1	Nurmikot, puut, pensaat ja muut kasvit	X		X	
2	Pihojen pintarakenteet	X		X	
3	Terassialueiden pintarakenteet	X		X	
4	Vuokralaisen hallinnoimien terassialueiden puhtaanapito		X		X
5	Kiinteistön piha-alueen mahdolliset aidat ja portit	X		X	
6	Lipputangot	X		X	
7	Suomen lippu	X		X	
8	Vuokralaisen kaupalliset mainosliput (luvanvarainen)		X		X
9	Kiinteistön postilaatit	X		X	
10	Ulkokuuleiden tuhkakupit	X		X	
11	Kiinteistön ulkoalusteet (pl. vuokralaisen omat alusteet) ja pyörelinnet	X		X	
12	Vuokralaisen ulkoalusteet (sis. terassialusteet)		X		X
13	Tukimuurit, -seinät ja katokset ulkoalueilla	X		X	
14	Kiinteistön omistamat jätteiden roska-astiat	X		X	
15	Sade- ja jätevesiviemärit, kaivot ja pumppaamot	X		X	
16	Salaojaputket ja -kaivot sekä pohjavesipumput	X		X	
17	Liikennemerkit ja muut kiinteistön ulkopuoliset kiinteistöopastetut	X		X	
3	RAKENNEJÄRJESTELMÄT				
1	Pihojen ja rakenteiden alaiset maakerrokset	X		X	
2	Perustukset	X		X	
3	Kellarirakenteet	X		X	
4	Alapohjarakenteet	X		X	
5	Perustusten vedeneristysrakenteet	X		X	
6	Rakennuksen runkorakenteet (pilarit, palkit, laatat)	X		X	
7	Kantavat väliseinät	X		X	
8	Välipohjarakenteet	X		X	
9	Portaat	X		X	
10	Sokkeli ja ulkoseinärakenteet	X		X	
11	Julkisivujen lisärakenteet esim. parvekkeet, lipat yms.	X		X	
12	Yläpohjarakenteet ja katon vedeneristysrakenteet	X		X	
13	Kevytrakenteiset väliseinät	X		X	
14	Seinäpinnat	X		X	
15	Nosto-ovet	X		X	
16	Sisäovet (laaka- ja dB-ovet)	X		X	
17	Uiko-ovet ja muut mahdolliset erikoisovet	X		X	
18	Övipumput ja aukkipovarusteet	X		X	
19	Sisäikkunat	X		X	
20	Ulkokuulat	X		X	
21	Sisäkatot	X		X	
22	Alasasketut sisäkatot	X		X	
23	Lastauslaituri (sis. jätetuhoon laitteet)	X		X	
24	Alasasketut sisäkatot, somistukselliset (vuokralaisen sisustus suunnitelman mukaiset)		X		X
25	Lattapinnat (peruspinnat ja kokolatlamatto)	X		X	
26	Lattapinnat (erikoispinnat, kuten parketti tai vastaavat)		X		X
27	Korotetut lattiat, jotka liittyvät vuokralaisen erityistarpeisiin		X		X
28	Sadevesikourut, rännit, kaivot, tikkaat, lumiesteet	X		X	
29	Vuokralaisen omaan liiketoimintaan liittyvät ja hankkimat rakenteet ja järjestelmät		X		X
30	Pintakäsittelyt (maalaukset, väriaineväriin sovitun värimaailman mukaisesti)	X		X	
31	Pintakäsittelyt (erikois- ja tehostemaalaukset, tapetointi yms. muut somistepinnoitukset)		X		X
4	LÄMMITYS-, VESI-, VIEMÄRI- JA ILMANVAIHTOJÄRJESTELMÄT				
1	Kaukolämpöliittymä liittymismaksuineen	X		X	
2	Lämmitysenergia	X		X	
3	Käyttövesimaksut (kulutuksen mukaan)	X		X	
4	Lämmönvaihdin tai/ja lämmityspolttiin	X		X	
5	Lämmitysjärjestelmä (putket, pumput, venttiilit, eristeet, yms.)	X		X	
6	Patterit, radiaattorit ja säteilylämmittimet	X		X	
7	Vesi- ja viemäri liittymismaksuineen sekä vesimittari	X		X	
8	Vesi- ja viemäri järjestelmä (putket, pumput, venttiilit, yms.)	X		X	
9	Vesikalusteet (altaat, sekoitimet, suihkut, wc-kalusteet, yms.)	X		X	
10	Mahdolliset hiekan, ölyn, ja rasvan erottimet putkineen ja säiliöineen	X		X	
11	Keittiön rasvanerotuskaivon huolto ja puhdistus		X		
12	Ilmanvaihtojärjestelmä (kanavat, puhaltimet, taajuusmuuttajat, pellit, yms.)	X		X	
13	Vuokralaisen mahdolliset erilliset IV-järjestelmät (rasvakäänvotot, rasvasuodattimet, erikoisuodattimet ym.)	X		X	
14	Vuokralaisen käyttöä palveleva mahdollinen ilmastokäyttöjärjestelmä		X		X
15	Vuokralaisen käyttöä palvelevat mahdolliset painelmaajärjestelmät kompressoreineen		X		X
16	Vuokralaisen omien laitteiden kytkeminen vesi- ja viemäri verkostoon		X		
5	JÄÄHDYTYSJÄRJESTELMÄT				
1	Ilmanvaihdon jäähdytysohjaukset (jäähdytyspalkit, puhallin konvektorit, lauhduttimet, kompressorit, ilmalämpöpumput, putket, eristeet, venttiilit, kaapeloinnit yms.)	X		X	
2	Kaapeloinnit	X		X	
3	Vuokralaisen hankkimat iralliset jäähdytyslaitteet		X		X
4	Vuokralaisen omia erityistiloja koskevat jäähdytysohjaukset		X		X

Suunnittelu yhtensovitettava kiinteistön varsinaisen IV-järjestelmän kanssa
Suunnittelu yhtensovitettava kiinteistön varsinaisen IV-järjestelmän kanssa
Suunnittelu yhtensovitettava kiinteistön varsinaisen IV-järjestelmän kanssa

6 PALOILMOITUS- JA SAMMUTUSJÄRJESTELMÄ					
1	Palovaroitinjärjestelmä	X			X
2	Pikapalopostit viranomaismääräysten mukaisesti	X			X
3	Käsiammuttimet	X			X
4	Automattiset palo-ovet	X			X
5	Vuokralaisen erikoistilojen kaasusammutusjärjestelmät (Vuokranantajan hyväksymät)		X		X
7 SÄHKÖJÄRJESTELMÄT					
1	Sähköliittymä liittymismaksuineen	X			X
2	Energiamaksu (sähkö)	X			X
3	Muuntamo	X			X
4	Sähköpääkeskus	X			X
5	Kiinteistön mahdolliset varavoimalaitteet (kiinteistöä palveleva)	X			X
6	Vuokralaisen mahdolliset omat varavoimalaitteet ja liittyvät asennustyö, hankinta, kaapelointi		X		X
7	Kaapeli, kaapelihyllyt, johtokanavat, kompensointilaitteet, maadoitusjärjestelmä, yms.	X			X
8	Ryhmäkeskukset	X			X
9	Lämmitys, ilmastointi-, valaistus- ja automaatiojärjestelmien sähköistys	X			X
10	Ulkovalaistus ja hämärätunnistimet	X			X
11	Sisävalaistus	X			X
12	Vuokralaisen tehostevalot, kohdevalaisimet, LED-valonauhat, erikoisvalaisimet, erikoisloistelamput sisältäen kaapelointi		X		X
13	Turva- ja poistumistievalaistus	X			X
14	Kiinteistön valaistuksen perusylläpito ja -korjaukset	X			X
15	Vuokralaisen itse hankkiman valaistuksen perusylläpito ja -korjaukset		X		X
16	Lamput ja sytyttimet yksittäisissä vaihdossa sisältäen materiaalit ja vaihtotyön		X		X
17	Lamput ja sytyttimet ryhmävaihdossa sisältäen materiaalit ja vaihtotyön		X		X
18	Pistorasiat (kiinteät katto- ja seinärasiat)	X			X
19	Työpistesähköistys, pistorasiapyyväät (olemassa olevat hyödynnettään, lisäykset vuokralaisen kustannus)		X		X
20	Sähkölämmittimet ja lattialämmitys (lastauslaituri ja terminaali)	X			X
21	Vuokranantajan kaupalliset mainos- ja neonvalot sisä- ja ulkotiloissa (myös mainos- ja infonäytöt)	X			X
22	Vuokralaisen kaupalliset mainos- ja neonvalot sisä- ja ulkotiloissa (luvanvarainen)		X		X
23	Kaupallisten mainos- ja neonvalojen kaapelointi turvakykimille asti	X			X
24	Sähkön kaukomittausjärjestelmä	X			X
25	Kiinteistöjärjestelmiä palvelevat UPS:t	X			X
26	Vuokralaisen työpisteitä palvelevat UPS:t		X		X
27	Vuokralaisen servereitä, tietokoneita ja järjestelmiä palvelevat UPS:t		X		X
28	Vuokralaisen omien järjestelmien yms. johdotusten vaatimat johdot, johtotiet, kaapelointi. Huomioitava mm. siivous ja paloturvallisuusmääräykset		X		X
29	Autopaikkojen mahdolliset lataus- ja lämmityspistorasiat (käytetyistä sähköstä erilliseloitus)		X		X
8 RAKENNUSAUTOMAATIOJÄRJESTELMÄ					
1	Rakennusautomaatiojärjestelmä	X			X
2	Rakennusautomaatiojärjestelmän ohjelmistot	X			X
3	Kaapelointi	X			X
4	Vuokralaisen rakennusautomaatiojärjestelmään liittyvät laitteet sekä muutokset kaapelointiin ja ohjelmointiin		X		X
9 IT-JÄRJESTELMÄT					
1	Tietoliikenne liittymä liittymismaksuineen ja mahdollinen yksi kytkin	X			X
2	Operaattori palvelut, sopimus, kytkentä		X		X
3	IT-järjestelmien aktiivilaitteet		X		X
4	Ohjelmistot		X		X
5	Vuokralaisen WLAN-tukiasemat kaapelointineen		X		X
6	Mahdolliset kassat ja vuokralaisen käyttöön tarkoitetut tietokoneet		X		X
7	Kaapelointi, kytkentärasiat ja telineet aktiivilaitteille	X			X
8	Vuokralaisen toiminnasta johtuvat muutostyöt ja lisä-ATK-pistetarpeet		X		X
10 ANTENNI-, AV- JA ÄÄNENTOISTOJÄRJESTELMÄT					
1	Kiinteistön mahdolliset äänentoistojärjestelmät	X			X
2	Vuokralaisen omat äänentoisto- tai vastaavat järjestelmät kaapelointineen		X		X
3	Vuokralaisen omat AV-järjestelmät kaapelointineen		X		X
4	Vuokralaisen toiminnasta johtuvat muutostyöt ja lisä-TV-antennipistetarpeet		X		X
11 VALVONTAJÄRJESTELMÄT					
1	Vuokralaisen oma nkosimotusjärjestelmä		X		X
2	Kiinteistön CCTV-järjestelmä (kamerat, tallentimet, monitorit)	X			X
3	Vuokralaisen CCTV-järjestelmä (kamerat, tallentimet, monitorit)		X		X
4	Kiinteistön kulunvalvontajärjestelmät	X			X
5	Vuokralaisen omat kulunvalvontajärjestelmät		X		X
6	Kulunvalvontajärjestelmään liitetyt vuokralaisen ahdolliset omat työajanseurantajärjestelmät		X		X
7	Vuokralaisen oma ovipuhelinjärjestelmä, porttipuhelinjärjestelmä		X		X
8	Fyysiset- ja rakenteelliset turvavälineet ja niiden huolto ja korjaukset, kuten kassakaapit, kassalippaat, yms.		X		X
12 VARTIOINTI					
1	Yleisvartiointi (piirivartiointi)	X			X
2	Hälytysvalvonta (kiinteistön järjestelmien hälytykset)	X			X
3	Hälytysvalvonta (vuokralaisen toimintaan liittyvät hälytykset)		X		X
4	Erillisevartiointi (tilausvartiointi)		X		X
5	Vikailmoitukset- ja hälytykset (kiinteistön järjestelmien hälytykset)	X			X
6	Vikailmoitukset- ja hälytykset (vuokralaisen toimintaan liittyvät hälytykset)		X		X
13 SAVUNPOISTOJÄRJESTELMÄ					
1	Savunpoistolukut ja -ikkunat	X			X
2	Savunpoistokanavat ja -puhallimet	X			X
3	Automaattisen savunpoistojärjestelmän ohjauskeskus	X			X
4	Kaapelointi	X			X
14 LUKITUS					
1	Kiinteistön kuoren ulko-ovien sähkö-/mekaaniset lukot, sähköiset lukijat	X			X
2	Kiinteistön yhteisten ja teknisten tilojen sähkö-/mekaaniset lukot, sähköiset lukijat	X			X
3	Vuokralan ulko-/käytävöiden ja teknisten tilojen ovien sähkö-/mekaaniset lukot, sähköiset lukijat	X			X
4	Vuokralan sisäovien mekaaniset lukitusjärjestelmät	X			X
5	Avainhallinta (kiinteistön ulko-ovet ja teknisten tilojen ovet)		X		X
6	Avainhallinta (vuokralaisen omassa tiloissa oleva lukitus)		X		X
7	Avainhankinnat ulko-ovien ja yhteisten teknisten tiloihin (lisäavaimet vuokralaiselle sisäänmuuton jälkeen)	X		X	
8	Avainhankinnat vuokralaisen omassa tiloissa (lisäavaimet vuokralaiselle sisäänmuuton jälkeen)	X		X	
9	Vuokralaisen omat sähkölukitusjärjestelmät		X		X
10	Sähköiset kulutunnistimet	X			X
11	Sähköisten kulutunnistimien hallinta	X			X
12	Sähköisten kulutunnistimien uusiminen, jos vuokralainen kadottanut		X		X
13	Vuokralaisen vaihtoehtoiset/liittyvät järjestelmät		X		X
15 VARUSTEET					
1	Pukukaapit (sosiaalitiloissa)	X		X	
2	Kiinteistön kiintokalusteet ja varusteet	X			X
3	Vuokralaisen omat kiinto- ja irtokalusteet ja varusteet		X		X
4	Vuokralaisen omat videoyhtimet ja näytöt		X		X
5	Vuokralaisen omat videoneuvottelulaitteet		X		X
6	Vuokralaisen omat viherkasvit		X		X
7	Vuokralaisen omat matot ja muut sisustuselementit		X		X
8	Tuulikaappien matot	X			X
9	Kiinteistön yleisten tilojen matot ja muut sisustuselementit	X			X
10	Vuokralaisen tiloissa olevat mahdolliset kahvin- ja teenkeitin sekä kahvi- ja ruoka-automaatit		X		X
11	Vuokralaisen mahdolliset omat kassa- ja avainkaapit		X		X
12	Kiinteistön omaa käyttöä palvelevat opastelaulut	X			X
13	Nimikyltit ja opasteet vuokralaisen tiloissa		X		X
14	WC ja siivouskomerotilojen kiintokalusteet	X			X

15	Vuokralaisen omat erityiskalusteet ja varusteet WC- ja sosiaaliin		X			X
16	Käyttömateriaalit kuten paperit, kuivauspyyhkeet, pesuaineet yms. WC-tiloihin	X			X	
17	Vuokralaisen omista tiloissa sijaitsevat jätteiden keruuastiat ja järjestelmät		X			X
18	Vuokralaisen omat keittiö- ja kylmälaitteet		X			X
19	Vuokralaisen omien käyttövesiverkostoon liitettyjen letkuliitäntäisten laitteiden sulkuventtiilien sulkeminen käyttöaikojen ulkopuolella					X
16	MUUT					
1	Pelastussuunnitelma (viranomaisten edellyttämä kohdekohtainen suunnitelma) ellei voida käyttää kiinteistön omaa		X			X
2	VSS varusteet ja laitteet	X			X	
3	Aiheelliseksi todetut sisäilmatutkimukset (vuokralainen vastaa aiheettomien tutkimusten kustannuksista)	X			X	
4	Mahdollinen tuholaisorjunta vuokralaisen omista tiloissa		X			X
5	Teostomaksut		X			X
6	Vuokralaisen tilojen jäteastoiden, keräyspaperin ja tietosuojamateriaalin tyhjennys sekä hävitys		X			X
7	Ongelmajätteen käsittely		X			X
8	Pintarakenteiden (mm. seinät, lattiapinnat, kiintokalusteet) suositusten ja ohjeiden mukainen hoito, huolto ja ylläpito		X			X
9	Korjaustarpeista ja vuotovahingoista ilmoittaminen vuokranantajalle		X			X
10	Kiinteistön yleisten tilojen siivous	X			X	
11	Vuokralaisen tilojen siivous (sis. ikkunalasien ja lasiovien siivous sisäpuolelta)	X			X	
12	Ulkoluiden hiekoitus ja hoto	X			X	
13	Kiinteistönhuolto	X			X	
<p>Kunnossapitovastuu ei kata vuokralaisen huolimattomuudesta tai tavanomaisesta poikkeavasta käytöstä johtuvaa korjaus- ja uusimistarvetta. Vuokralainen on velvollinen korvaamaan kaikki tarvittavat korjaustyöt, jotka ovat aiheutuneet vuokralaisen työntekijöiden, alihankkijoiden tai asiakkaiden toimista. Vuokranantaja vastaa tarvittavien em. korjausten tilaamisesta ja toteuttamisesta. Korjausten kustannukset osoitetaan suoraan vuokralaiselle. Mikäli tässä listauksessa on mainittu jokin asia jota varsinaisessa kohteessa ei ole, ei tätä asiaa oteta huomioon.</p>						
<p>* Suoralla kustannuksella tarkoitetaan töitä, jotka tilataan Vuokranantajan toimesta, mutta kustannus osoitetaan Vuokralaiselle</p>						