

Merimieseläkekassa

**Bruttovuokrasopimukseen liittyvä vastuunjakotaulukko: Rakentaminen, hankinta, ylläpito, huolto ja korjaukset**

25.11.2020

	NIMIKKEISTÖ kohde tai järjestelmä	RAKENTAMINEN, HANKINTA JA PERUSKORJAUKSET		YLLÄPITO, HUOLTO JA PIENKORJAUKSET		
		Vuokranantajan toimesta	Vuokralaisen toimesta	Vuokranantajan vastuulla		Vuokralaisen vastuulla ja kustannus
				Suora kustannus	Sisältyy bruttovuokraan	
<b>0</b>	<b>RAKENUTTAMINEN JA SUUNNITTELU - sovitaan erikseen</b>					
1	Muutostöiden rakennuttaminen					
2	Suunnittelunohjaus					
3	Arkkitehtisuunnittelu					
4	Rakennesuunnittelu					
5	Talotekniikkasuunnittelu (LVISA + SPR)					
6	Sisustussuunnittelu (ellei toisin erikseen sovista). Suunnitelmien laadittaja vastaa suunnitelmien oikeellisuudesta, toteutettavuudesta, toiminnallisuudesta ja teknisestä toimivuudesta.					
7	Sisustussuunnittelun toteutus					
8	Kalustesuunnittelu (ellei toisin erikseen sovista). Suunnitelmien laadittaja vastaa suunnitelmien oikeellisuudesta, toteutettavuudesta, toiminnallisuudesta ja teknisestä toimivuudesta.					
9	Kiinteistön turvallisuusjärjestelmien suunnittelu (kulunvalvonta, videovalvonta ja murtosuojaus)					
10	Vuokralaisen omien turvallisuusjärjestelmien suunnittelu (kulunvalvonta, videovalvonta ja murtosuojaus)					
11	Vuokralaisen liike-/tuotantotoimintaan liittyvien teknisten laitteistojen määrittely ja suunnittelu					
12	Paloilmoitinjärjestelmän suunnittelu					
13	Puhelin- ja telejärjestelmien suunnittelu					
14	Antennijärjestelmän suunnittelu					
15	Kiinteiden tietoverkkojen suunnittelu (kaapeliverkko)					
16	Vuokralaisen omien langattomien tietoverkkojen suunnittelu (hyväksyttävä vuokranantajalla)					
17	Vuokralaisen AV-järjestelmien suunnittelu					
<b>1</b>	<b>PURKUTYÖT - sovitaan erikseen</b>					
1	Olemassa olevien rakenteiden purkutyöt					
2	Mahdolliset asbestipurkutyöt					
<b>2</b>	<b>ALUERAKENTEET</b>					
1	Nurmikot, puut, pensaat ja muut kasvit	X			X	
2	Pihojen pintarakenteet	X			X	
3	Kiinteistön piha-alueen mahdolliset aidat ja portit	X			X	
4	Lipputangot	X			X	
5	Suomen lippu	X			X	
6	Vuokralaisen kaupalliset mainosliput		X			X
7	Kiinteistön postilaatikot	X			X	
8	Ulkoalueiden tuhkakupit	X			X	
9	Ulkokalusteet ja pyörätelineet	X			X	
10	Tukimuurit, -seinät ja katokset ulkoalueilla	X			X	
11	Kiinteistön omistamat jätteiden roska-astiat	X			X	
12	Sade- ja jätevesiviemärit, kaivot ja pumppaamot	X			X	

13	Salaojaputket ja -kaivot sekä pohjavesipumput	X			X	
14	Liikennemerkkit ja muut kiinteistön ulkopuoliset kiinteistöopastetaulut	X			X	
<b>3</b>	<b>RAKENNEJÄRJESTELMÄT</b>					
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	Ulko-ovet ja muut mahdolliset erikoisovet		X			X
18	Ovipumput ja aukipitovaruusteet		X			X
19	Sisäikkunat	X			X	
20	Ulkoikkunat	X			X	
21	Sisäkatot	X			X	
22	Alaslasketut sisäkatot	X			X	
23	Alaslasketut sisäkatot, somistukselliset (vuokralaisen sisustussuunnitelman mukaiset)		X			X
24	Lattiapinnat (peruspinnat ja kokolattiamatto)		X			X
25	Lattiapinnat (erikoispinnat, kuten parketti tai vastaavat)		X			X
26	Nostetut lattiat (elleivät liity vuokralaisen erikoistiloihin kuten konesali, silloin vuokralaisen vastuulla)	X			X	
27	Sadevesikourut, rännit, kaivot, tikkaat, lumiesteet	X			X	
28	Vuokralaisen omaan liiketoimintaan liittyvät ja hankkimat rakenteet ja järjestelmät		X			X
29	Pintakäsittelyt (maalaukset vakiovärein sovitun värimaailman mukaisesti)	X			X	
30	Pintakäsittelyt (erikois- ja tehostemaalaukset yms. Muut somistepinnoitukset) ellei ole sovitettu toisin		X			X
<b>4</b>	<b>LÄMMITYS-, VESI-, VIEMÄRI- JA ILMANVAIHTOJÄRJESTELMÄT</b>					
1	Kaukolämpöliittymä liittymismaksuineen	X			X	
2	Lämmönvaihdin tai/ja lämmityspoltin	X			X	
3	Lämmitysjärjestelmä (putket, pumput, venttiilit, eristeet, yms.)	X			X	
4	Patterit, radiaattorit ja säteilylämmittimet	X			X	
5	Vesi- ja viemäriliittymä liittymismaksuineen sekä vesimittari	X			X	
6	Vesi- ja viemärijärjestelmä (putket, pumput, venttiilit, yms.)	X			X	
7	Vesikalusteet (altaat, sekoittimet, suihkut, wc-kalusteet, yms.)	X			X	
8	Mahdolliset hiekan, öljyn, ja rasvan erottimet putkineen ja säiliöineen	X			X	
9	Ilmanvaihtojärjestelmä (kanavat, puhaltimet, taajuusmuuttajat, pellit, yms.)	X			X	
10	Vuokralaisen mahdolliset omat, toimintaan/tuotantoon liittyvät, lämmitys-, IV-,vesi- ja viemärijärjestelmät		X			X
11	Vuokralaisen suoraa liiketoimintaa tai käyttöä palvelevat ilmastointijärjestelmät ja muut tekniset järjestelmät (rasva- yms. huuvut, rasvanerotusjärjestelmät, vesi- ja viemärlaitteisto ym. erikoistekniikka)		X			X
12	Vuokralaisen suoraa liiketoimintaa tai käyttöä palvelevat mahdolliset painejärjestelmät kompressoreineen		X			X

<b>5</b>	<b>JÄÄHDYSTYSJÄRJESTELMÄT</b>				
1	Ilmanvaihdon jäähdytysjärjestelmät (jäähdytyspalkit, puhallin konvektorit, lauhduttimet, kompressorit, ilmalämpöpumput, putket, eristeet, venttiilit, kaapeloinnit yms. sisältäen myös vuokralaisen aiemmin itse hankkimat kiinteät järjestelmät tai niiden osat)	X			X
2	Kaapeloinnit (Vuokralainen vastaa omaan toimintaansa liittyvistä kaapeloinneista)	X	X		X
3	Vuokralaisen hankkimat irralliset jäähdytyslaitteet		X		X
4	Vuokralaisen omia erityistiloja koskevat jäähdytysjärjestelmät		X		X
<b>6</b>	<b>PALOILMOITUS- JA SAMMUTUSJÄRJESTELMÄ</b>				
1	Sprinklerivesiliittymä liittymämaksuineen (mikäli kiinteistö on sprinklattu)	X			X
2	Sprinklerijärjestelmä (putket, suuttimet, pumput, sprinklerikeskus, altaat, yms.), mikäli kiinteistö on sprinklattu	X			X
3	Paloilmoitinjärjestelmä (savu- ja CO2-tunnistimet, hälytinlaitteet sekä kaapeloinnit)	X			X
4	Pikapalopostit viranomaismääräysten mukaisesti	X			X
5	Käsisammuttimet	X			X
6	Automattiset palo-ovet	X			X
7	Erikoistilojen kaasusammutusjärjestelmät, erityislaitteistojen palosammuttimet (Vuokranantajan hyväksymät)		X		X
<b>7</b>	<b>SÄHKÖJÄRJESTELMÄT</b>				
1	Kiinteistön sähköliittymä liittymismaksuineen	X			X
2	Muuntamo	X			X
3	Sähköpääkeskus	X			X
4	Vuokrahuoneiston sähköliittymä liittymismaksuineen		X		X
5	Kiinteistön mahdolliset varavoimalaitteet	X			X
6	Vuokralaisen mahdolliset omat varavoimalaitteet		X		X
7	Kaapelit, kaapelihyllyt, johtokanavat, kompensointilaitteet, maadoitusjärjestelmä, yms. (Vuokral. omaan toim. liittyvät kuuluvat vuokralaisen vastuulle)	X	X		X
8	Ryhmäkeskukset (Vuokralaisen tointaan liittyvät vuokralaisen vastuulla)	X	X		X
9	Lämmitys, ilmastointi-, valaistus- ja automaatiojärjestelmien sähköistys ( Vuokral. omaan toim. liittyvät kuuluvat vuokralaisen vastuulle)	X	X		X
10	Ulkovalaistus ja hämärätunnistimet	X			X
11	Sisävalaistus (yleisvalaistus)	X			X
12	Vuokralaisen tehostevalot, kohdevalaisimet, LED-valonauhat, erikoisvalaisimet, erikoisloistelamput sisältäen kaapeloinnit		X		X
13	Turva- ja poistumistievalaistus	X			X
14	Kiinteistön valaistuksen perusylläpito ja -korjaukset	X			X
15	Vuokralaisen itse hankkimien valaistuksen perusylläpito ja -korjaukset		X		X
16	Lamput ja sytyttimet yksittäisissä vaihdoissa sisältäen materiaalit ja vaihtotyön		X		X
17	Lamput ja sytyttimet ryhmävaihdoissa sisältäen materiaalit ja vaihtotyön		X		X
18	Pistorasiat (kiinteät katto- ja seinärasiat)	X			X
19	Työpistesähköistys, pistorasiapylväät (olemassa olevat hyödynnetään, 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 (myös mainos- ja infonäytöt)		X		X
23	Kaupallisten mainos- ja neonvalojen kaapelointi turvakytkimille 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, maadoitusjärj.	X			X
29	Autopaikkojen mahdolliset lämmityspistorasiat (käytetystä sähköstä erillisveloitus)	X			X
<b>8</b>	<b>RAKENNUSAUTOMAATIOJÄRJESTELMÄ</b>				

1	Rakennusautomaatiojärjestelmä	X			X	
2	Rakennusautomaatiojärjestelmän ohjelmistot	X			X	
3	Kaapelointi	X			X	
4	Vuokralaisen rakennusautomaatiojärjestelmään liittyvät laitteet ja tarvittava kaapelointi		X			X
<b>9</b>	<b>PUHELINJÄRJESTELMÄ</b>					
1	Kiinteistön puhelinliittymä liittymismaksuineen (telejakamokeskus)		X			X
2	Puhelinkeskus		X			X
3	Aktiivilaitteet		X			X
4	Kaapelointi, kytkentärasiat ja telineet aktiivilaitteille		X			X
<b>10</b>	<b>IT-JÄRJESTELMÄT</b>					
1	Tietoliikenneliittymä liittymismaksuineen (vuokralainen tilaa kytkennän ja palvelut operaattorilta)		X			X
2	IT-järjestelmien aktiivilaitteet		X			X
3	Ohjelmistot		X			X
4	Vuokralaisen WLAN-tukiasemat kaapelointeineen		X			X
5	Mahdolliset kassat ja vuokralaisen käyttöön tarkoitetut tietokoneet		X			X
6	Kaapelointi, kytkentärasiat ja telineet aktiivilaitteille (olemassaolevia voi hyödyntää)		X			X
7	Vuokralaisen toiminnasta johtuvat muutostyöt ja laajennustarpeet, kuten ATK-pisteiden lisäykset, ristikytkennän laajennukset, kytkimet ym.		X			X
<b>11</b>	<b>ANTENNI-, AV- JA ÄÄNENTOISTOJÄRJESTELMÄT</b>					
1	Kiinteistön antennijärjestelmä sis. kaapeloinnit ja pistorasiat	X			X	
2	Kiinteistön mahdolliset äänentoistojärjestelmät	X			X	
3	Vuokralaisen omat äänentoisto- tai vastaavat järjestelmät kaapelointeineen		X			X
4	Vuokralaisen omat AV-järjestelmät kaapelointeineen		X			X
5	Vuokralaisen toiminnasta johtuvat muutostyöt ja lisä-TV-antennipistetarpeet		X			X
<b>12</b>	<b>VALVONTAJÄRJESTELMÄT</b>					
1	Kiinteistön rikosilmoitusjärjestelmä	X			X	
2	Vuokralaisen oma rikosilmoitusjärjestelmä		X			X
3	Kiinteistön CCTV-järjestelmä (kamerat, tallentimet, monitorit)	X			X	
4	Vuokralaisen CCTV-järjestelmä (kamerat, tallentimet, monitorit)		X			X
5	Kiinteistön kulunvalvontajärjestelmät	X			X	
6	Vuokralaisen omat kulunvalvontajärjestelmät		X			X
7	Kulunvalvontajärjestelmään liitetyt vuokralaisen ahdolliset omat työajanseurantajärjestelmät		X			X
8	Kiinteistön ovipuhelinjärjestelmä, porttipuhelinjärjestelmä	X			X	
9	Vuokralaisen oma ovipuhelinjärjestelmä, porttipuhelinjärjestelmä		X			X
10	Fyysiset- ja rakenteelliset turvallisuuslaitteet ja niiden huolto ja korjaukset, kuten kassakaapit, paloturvakaapit kassalippaat, yms.		X			X
<b>13</b>	<b>VARTIOINTI</b>					
1	Yleisvartiointi (aula ja piirivartiointi) (erillisveloitus)	X				X
2	Hälytysvalvonta (kiinteistön järjestelmien hälytykset)	X			X	
3	Hälytysvalvonta (vuokralaisen toimintaan liittyvät hälytykset)		X			X
4	Erillisvartiointi (tilausvartiointi)		X			X
5	Vikailmoitukset- ja hälytykset (kiinteistön järjestelmien hälytykset)	X			X	
6	Vikailmoitukset- ja hälytykset (vuokralaisen toimintaan liittyvät hälytykset)		X			X
<b>14</b>	<b>SAVUNPOISTOJÄRJESTELMÄ</b>					
1	Savunpoistoluukut ja -ikkunat	X			X	
2	Savunpoistokanavat ja -puhaltimet	X			X	
3	Automaattisen savunpoistojärjestelmän ohjauskeskus	X			X	
4	Kaapelointi	X			X	

<b>15</b>	<b>LUKITUS</b>				
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	Vuokratilan ulko-/käytävöiden ja teknistiloiden ovien sähkö-/mekaaniset lukot, sähköiset lukijat ( vuokralaisen omaan toimintaan liittyvät kuuluvat vuokralaisen vastuulle)	X	X		X
4	Vuokratilan sisäovien mekaaniset lukitusjärjestelmät ja avaimet		X		X
5	Avainhallinta (kiinteistön ulko-ovet ja teknistiloiden ovet)	X			X
6	Avainhallinta (vuokralaisen omilla tiloissa oleva lukitus)		X		X
7	Vuokralaisen omat sähkölukitusjärjestelmät		X		X
8	Sähköiset kulutunnisteet (sisältyy erilliseen aula- ja vartointipalveluun)		X		X
9	Sähköisten kulutunnisteiden hallinta ( vuokralainen vastaa omia tilojaan koskevasta hallinnoinnista)	X	X		X
10	Sähköisten kulutunnisteiden uusiminen, jos vuokralainen kadottanut		X		X
<b>16</b>	<b>VARUSTEET</b>				
1	Sälekaihtimet (mikäli tiloissa on jo olemassa olevat kaihtimet, muuten vuokralaisella myös hankintavastuu)	X			X
2	Ikkunoiden verho- ja kiskot, somisteet ja teippaukset		X		X
3	Vuokralaisen mahdolliset pimenneysverhot		X		X
4	Pukukaapit (sosiaali-tiloissa)		X		X
5	Kiinteistön kiintokalusteet ja varusteet		X		X
6	Vuokralaisen omat kiinto-, neuvottelutila- ja toimistokalusteet ja varusteet		X		X
7	Kiinteistön yleisten neuvottelutilojen kalusteet ja varusteet (ei vuokralaisen tiloja koskeva)	X			X
8	Kiinteistön omat videotykit ja näytöt	X			X
9	Vuokralaisen omat videotykit ja näytöt		X		X
10	Vuokralaisen omat videoneuvottelulaitteet		X		X
11	Vuokralaisen omat viherkasvit		X		X
12	Vuokralaisen omat matot ja muut sisustuselementit		X		X
13	Kiinteistöä ulkotilaan johtavien tuulikaappien matot	X			X
14	Kiinteistön yleisten tilojen matot ja muut sisustuselementit	X			X
15	Kodinkoneet (jääkaappi, astianpesukone, liesi, mikro, yms.) ellei vaurioituminen ole vuokralaisen aiheuttama		X		X
16	Vuokralaisen tiloissa olevat mahdolliset kahvin- ja teenkeitin sekä kahvi- ja ruoka-automaatit		X		X
17	Kassa- ja avainkaapit		X		X
18	Kiinteistön omaa käyttöä palvelevat opastetaulut	X			X
19	Nimikyltit ja opasteet vuokralaisen tiloissa		X		X
20	WC ja siivouskomerotilojen peruskalusteet ja varusteet		X		X
21	Vuokralaisen erityiskalusteet ja varusteet WC- ja sosiaali-tiloihin		X		X
22	Vuokralaisen käyttömateriaalit kuten paperit, kuivauspyyhkeet, pesuaineet yms. WC-, sosiaali- ja keittiötiloihin		X		X
23	Vuokralaisen omilla tiloissa sijaitsevat jätteiden keruustasiat ja järjestelmät		X		X
<b>17</b>	<b>MUUT</b>				
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 tuholaistorjunta kiinteistön tiloissa	X			X
5	Teostomaksut		X		X
6	Vuokralaisen tilojen jäteastioiden, keräyspaperin ja tietosuojamateriaalin hävitys		X		X
7	Ongelmajätteen käsittely		X		X
8	Pintarakenteiden (mm. seinät, lattiapinnat, kalusteet) suositusten ja ohjeiden mukainen hoito, huolto ja ylläpito		X		X
9	Korjaustarpeista ja vuotovahingoista ilmoittaminen vuokranantajalle		X		X

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.