

ERITYISASUMISTILOJEN VASTUUNJAKOTAULUKKO

ver_20/3/2019

Koskee Helsingin kaupungin asunnot Oy:n omistamia ja KYMPin vuokraamia ARA-kohteita.
Taulukkoa käytetään erityisasumistilojen vuokrasopimuksen liitteenä.

pvm. _____ / _____ 20 _____

Vuokratun kohteen osoite: _____

_____ Helsinki

KYMPin yhteyshenkilö: _____

puh. _____ - _____

e-mail : _____

Käyttäjän yhteyshenkilö: _____

puh. _____ - _____

e-mail : _____

Hekan yhteyshenkilö: _____

puh. _____ - _____

e-mail : _____

KYMP hoitaa vastuullaan olevat tehtävät käyttäjäpalveluna.

Toiminnallisille muutostöille on pyydetty lupa HEK:stä. HEKA vastaa luvan saaneista ja hyväksytyistä muutostöistä kuten alkuperäisistä rakenteista tai pintamateriaaleista.

Käyttäjä vastaa ilman lupaa tekemistään rakenteellisista muutoksista mukaan lukien lattian pintamateriaalit ja on velvollinen palauttamaan vuokraamansa tilan alkuperäiseen kuntoon vuokrasopimuksen loputtua.

KIINTEISTÖN OSA TAI SIINÄ OLEVA LAITE	Kunnossapito- ja hoitovastuu			Huomautuksia
	KYMP	Käyttäjä	HEKA	
RAKENTEET				
vesikatto (koko rakenne)			x	
ala-, väli- ja yläpohja (koko rakenne)			x	
ulkoseinä (koko rakenne)			x	
seinät, pilarit, palkit (painumat, suuret halkeamat)			x	
märkätilojen vesieristeet			x	
sisärappaukset, tasoitepinnat ja puu- tms. verhoukset			x	
sisäpuoliset maalaukset, tapetointi, lattia- ja seinäpinnoitteet			x	Ei koske ilkivaltaa
OVET				
ulko-ovien rakenneviika tai käyntihäiriö (huoneisto-, terassi- tai parvekeovi)			x	
sisäovien rakenne- ja heloitusviat sekä käyntihäiriöt			x	
postiluukku, nimikilpi ja ovikello (mekaaninen)			x	
ovensulkimet ja aukipitolaitteet			x	
palo-oven rakenneviika tai käyntihäiriö			x	
automaattiovet (vuokrattaessa tilassa olleet)			x	
ovien tiivistys			x	
ovikello ja -summeri			x	
lukitus : tilat ja reitit, jotka ovat yhtiön sarjassa.			x	HEKA huolehtii avainhallinnasta. Käyttäjä noutaa avaimen yhtiön asiakaspalvelusta, kun KYMP toimittaa vahvistuksen uudesta vuokralaisesta yhtiölle.
lukitus : kulunvalvonta		x		
lukitus : lisäavaimet		x		HEKA tilaa. Kiinteistön omistaja laskuttaa käyttäjää.
lukitus : uudelleensarjoitus (KYMP tilaa HEK:ltä sarjoituksen ja luovuttaa avaimet edelleen vuokralaiselle. Myös HEK:lle tulee luovuttaa yksi avain).	x			HEKA tilaa, lukkoliike laskuttaa suoraan KYMP:ä. Ohjelmoitavien iLoq avainten hallinta (koodaus ja luovutus) tapahtuvat KYMPin toimesta
ovien ja karmirakenteiden suojaus	x			
ovenpysäyttimen ja aukipitolenkin lisäykset	x			
ovipuhelinjärjestelmä			x	Alkuperäiset järjestelmät
IKKUNAT				
ikkunoiden ulko- ja sisäpuolen kunnossapito			x	Ei koske lasitusta tai ilkivaltaa
ulko- ja sisäpuutteiden käynti sekä heloitus ja tiivistys			x	
ikkunan aukipitolaitteet			x	
ikkuna- ja ovilasit sekä lasielementit	x			HEKA tilaa. Toimittaja laskuttaa KYMP:ä. Ks. rakennukseen kohdistuva ilkivalta.
julkisivumarkiisit ja sälekaihtimet	x			Asennukseen pyydetään lupa HEK:stä
KIINTEÄT KALUSTEET JA LAITTEET				
kaapistot, lokerikot ja varastohyllyt (kiinteät)			x	Kiinteistön alkuperäiset
vaatekomerot ja naulakot (kiinteät)			x	- // -
ikkunalaudat, verhokiskot ja -laudat			x	- // -
liesikupu, huuva			x	- // -
pesupöydät ja -tasot			x	- // -
kiintokalusteiden lisäykset	x			
VESI- JA VIEMÄRILAITTEET				
lavuaarit, pesu- ja suihkualtaat			x	Kiinteistön alkuperäiset
vesihanat ja sekoittimet			x	- // -
putkistovuodot			x	- // -
WC:n istuin, säiliö ja huuhtelulaitteet			x	- // -
vesi- ja jätevesisopimus sekä huoneistokohtainen vesimittari			x	Vedenkulutus: HEKA laskuttaa KYMP:ä mittauksen mukaan tai kulutus veloitetaan arvioperusteisesti.
viemäritukokset ja -kaivojen tyhjennys			x	HEKA tilaa. HEKA laskuttaa käyttäjän aiheuttamat tukokset vuokralaiselta.

KIINTEISTÖN OSA TAI SIINÄ OLEVA LAITE	Kunnossapito- ja hoitovastuu			Huomautuksia
	KYMP	Käyttäjä	HEKA	
vesilukko ja lattiakaivo (korjaus, uusiminen ja avaus)			x	Käyttäjä vastaa puhdistuksesta siivouksen yhteydessä
kuraateisen hiekanerotuskaivon tyhjennys		x		
letkut ja liitäntäputket sekä käsisiivukut (pesukoneliitos)	x			
KIINTEISTÖN LÄMMITYS				
huoneen lämpötilan perussäätö			x	
lämmityssopimukset			x	
vesilämmityslaitteet (lämpöpatterit, lattialämmitys)			x	
patterit (venttiilit, termostaatit ja kannattimet)			x	
putkistot (sulut, säätöventtiilit, kannattimet)			x	
sähkölämmityslaitteet, lämmityskaapelit ja säätimet	x			
ILMANVAIHTO JA HORMIT				
ilmanvaihdon nuohous ja perussäätö (10v)			x	
ilmanvaihtokoneisto sekä siihen liittyvä automatiikka			x	
ilmanvaihtolaitteet, -suodattimet ja -kanavat			x	
liesikupu - rasvasuodattimien puhdistus tai uusiminen		x		HEKA tarkastaa rasvahormit (1xa). Toimittaja laskuttaa mahdollisen puhdistuksen tai vaihtamisen käyttäjältä.
ilmanvaihtoventtiilien puhdistus (sisäpuoliset osat)		x		- // -
erilliset huoneilman jäähdytyskoneet ja suodatinlaitteet yms.		x		Asennukseen tarvitaan lupa HEK:stä
jäähdytys (kiinteä järjestelmä)			x	Alkuperäinen HEK:än vastuulla
SÄHKÖLAITTEET				
huoneiston sisäiset kiinteät sähköjohdot sekä jakokeskus			x	
kytkimet, katkaisijat ja pistorasiat			x	
kiinteät valaisimet			x	Käyttäjä vastaa omista irtto- ja kalustevalaisimistaan
pihavalaistus ja ulkopistorasiat			x	Sisältää myös pihan lampunvaihdot
lämmityskaapelit ja säätimet			x	
yhteisantennilaitteet			x	
ATK-verkko - sisäjohtoverkon kiinteään liitäntäpisteeseen saakka			x	
jääkaappi (asuntotason laite), alkuperäinen			x	
liesi uuneineen (asuntotason laite), alkuperäinen			x	
auton lämmitystolppa kelloineen			x	
sähkösovimukset (käyttösähkö), <i>sähkömittarit</i>		x		Käyttäjä tekee oman sähkösovimuksen. Vaihtoehtoisesti HEKA laskuttaa sähköt käyttäjältä arvioperusteisesti.
AV-järjestelmä		x		
yleinen äänentoistojärjestelmä		x		
info-TV		x		
sulakkeiden- ja lamppujen vaihto kiinteisiin valaisimiin (työ ja tarvikkeet)		x		
varavoimajärjestelmä, UPS		x		
ATK-verkon täydentäminen		x		
vapaa/varattu-järjestelmä		x		
PIHA-ALUEET ULKOALUEET				
ulkoalueiden hoito (nurmikko, pensaat ja puut)			x	
piha-aita ja portit			x	
pihavarastot ja -katokset, terassit ja kiinteät kalusteet			x	
postilaatikko (kiinteät)			x	
kiinteät pienroska-astiat ulkona			x	
pyörätelineet			x	
tontilla olevat liikennemerkit, pelastustie- ja ulko-opasteet			x	
nimikilvet, opasteet ja tontin ulkopuolella olevat opasteet		x		
vuokralaisen alueella olevat kukkaistutukset ja -laatikot		x		
ainoastaan vuokralaisen käytössä olevan piha-alueen sekä sen kalusteiden ja välineiden ylläpito		x		Vastuu tarkastuksesta kuuluu käyttäjälle
toimintaan liittyvät ulko-opasteet ja liikennemerkit	x			
JÄTEHUOLTO JA PUHTAANAPITO				
jättekotokset ja jätteen kuljetus (ulkosäiliöt)			x	
kattolumiin ja jääpuikkojen poisto ja tarvittaessa poiskuljetus usean käyttäjän rakennusten yleiset- sekä tekniset tilat			x	
kulkuväylien hiekoitus ja lumityöt			x	
tuholaistorjunta esim. jyrsijät, ampiaiset, muurahaiset			x	Tieto aina HEK:lle - kustannusvastuu sovitaan tapauskohtaisesti aiheutumisperusteisesti
kiinteistön perusjätehuolto (jättesopimukset, -kuljetukset ja keräysvälineet)			x	
vuokralaisen käytössä olevat tilat ja alueet (ylläpito- ja perussiivous) sekä vuokralaisen toiminnasta aiheutuva epäsiisteys toiminta-alueen välittömässä läheisyydessä		x		
vaihtomatot		x		
käsihygieenit		x		
asumisesta johtuva tuholiaistorjunta esim. luteet			x	Tieto aina HEK:lle
TURVA- JA VALVONTAJÄRJESTELMÄT				
väestönsuojat ja sen varusteet			x	joditabletit ylläpitää käyttäjä
henkilöturva- ja hakujärjestelmä		x		
kameravalvontajärjestelmä		x		
kulunvalvonta- ja työajanseurantajärjestelmä		x		
rikosiirtojärjestelmät		x		

KIINTEISTÖN OSA TAI SIINÄ OLEVA LAITE	Kunnossapito- ja hoitovastuu			Huomautuksia
	KYMP	Käyttäjä	HEKA	
Atex-asiakirjat (räjähdysvaaralliset tilat)			x	
PALOTURVALLISUUS				
alkusammutuskalusto - pikapaloposti ja sammuttimet			x	Kiinteistön alkuperäiset
merkki- ja turvalajojärjestelmä			x	- // -
poistumis- ja varapoistumistiet - merkkkaus			x	- // -
sprinklerjärjestelmä			x	
alkusammutuskalusto - merkkaukset			x	
paloilmoitin- tai varoitinjärjestelmä			x	
savunpoistojärjestelmä			x	
sammutuspeite		x		Käyttäjän hallinnoimat tilat
pelastussuunnitelma ja poistumisturvallisuusselvitys		x		
palovaroitinjärjestelmän kuukausitestaus	x			Jos palvelee vain kyseistä tilaa tai toiminta-aluetta
MUUT LAITTEISTOT				
hissit ja niiden huollot sekä tarkastukset			x	
puhelinjärjestelmä - sisäjohtoverkon kiinteään liitäntäpisteeseen saakka			x	
puhelinjärjestelmä - kojeet (puhelin, turvpuhelimet, yms.)		x		
MUUTA				
liputus			x	Liputus virallisina ja kaupungin määrääminä liputuspäivinä liputusohjeiden mukaisesti
rakennukseen kohdistuva ilkivalta			x	Käyttäjä vastaa omasta toiminnastaan johtuvasta ilkivallasta ja HEKA ulkopuolelta tulleesta ilkivallasta.
pysäköinnin valvonta			x	
suruliputus		x		HEKA hoitaa pyynnöstä
irtain omaisuus		x		
talonkirjatiedot		x		Tiedot tulee ilmoittaa HEKALLE
vartiointi		x		
AMMATTIKEITTIÖT JA KODINHOITOTILAT				
suurkeittiöiden kalusteet ja laitteet			x	
rasvaerotuskaivon tyhjennys ja uusiminen	x			
keittiön rasvahormien nuohous			x	
kodinhoitotilan laitoskoneet			x	Myös laitteiden kiinnitykset ja irrotukset
SAIRAALATEKNISET JÄRJESTELMÄT JA -LAITTEET				
hoitajakatsujärjestelmän lisälaitteet (rannekkeet yms.)		x		
sairaalapaneeelit, deko-, happi- ja kaasulaitteet		x		
KIINTEÄT KALUSTO, APUVÄLINEET JA PIENLAITTEET				
kuntosalilaitteet		x		
kattonosturit ja laturit		x		
kulkuluisikat, tukikahvat ja niiden kiinnitykset	x			
KIINNITYKSET JA IRROTUKSET				
hyllyjen ja kaappien irrotukset ja siirrot	x			
uudet kalustoasennukset (kaapit, hyllyt, pesuaineannost.)	x			
taulujen (esim. valko- ja magneetti) siirrot ja kiinnitykset	x			
kalusteiden muutostöiden suunnittelu ja toteutus	x			
verho-yms ryijytankojen kiinnitykset	x			
sisäovien ja kaappien lukkojen korjaukset	x			
suihkuverhotangot, seinäkiinnitteiset suihkutuolit	x			
potilas-,ym huoneiden väliverhot kiinnikkeineen	x			
INVA-WC:n erikoisvarustus	x			
nimikilvet ja opasteet kaikki sisäpuoliset	x			

Tilan vuokrasopimuksen ja/tai yhteystietojen sekä käyttötilanteen muutoksista on tehtävä ilmoitus Hekalle.

Jos käyttäjä velvoitteidensa laiminlyönnillä tai huolimattomuudellaan aiheuttaa jonkin laitteen tai rakenteen rikkoutumisen, on käyttäjä velvollinen kustannuksellaan korjaamaan tai uusimaan sen toimintakuntoiseksi.

Siltä osin kun asioita ei ole esitetty tässä vastuujakotaulukossa noudatetaan KYMPin ja SOTEn välistä vastuunjakotaulukkoa. HEKA uusii tarvittaessa hoito- ja kunnossapitovastuullaan olevat laitteet alkuperäistä vastaaviksi