

| HEMFOSA FASTIGHETER VUOKRASOPIMUKSEN VASTUUNJAKOTAULUKKO | | Vuokranantaja / kiinteistöyhtiö hankkii / järjestää ja maksaa | Vuokranantaja / kiinteistöyhtiö hankkii / järjestää, vuokralainen maksaa toimittajalle / vuokranantajalle | Vuokralainen hankkii / järjestää ja maksaa |
|---|---|--|--|---|
| 1 | KORJAUKSET JA KUNNOSSAPITO | | | |
| 1.1 | Peruskorjaukset | X | | |
| 1.2 | Vuosikorjaukset | X | | |
| 1.3 | Vuokraoikeuden korjaus | | | X |
| 1.4 | Yleisten tilojen korjaus (muu kuin perus- tai vuosikorjaus) | X | | |
| 1.5 | Seinä- ja lattiapinnoitteet (esim. maalaus ja tapetointi), vuokratohde | | | X |
| 1.6 | Lastaussillat | X | | |
| 1.7 | Vedeneristeet (muu kuin perus- tai vuosikorjaus) | X | | |
| 1.8 | - vuokralaisen erityinen ilmoitusvelvollisuus vedeneristeiden vioista | | | X |
| 1.9 | Kiinteistön vaippa, runko, parvekkeet, eristykset yms. rakenteet (muu kuin perus- tai vuosikorjaus) | X | | |
| 1.10 | Vuokralaisen tekemät, vuokralaisen toiminnan vaatimat tai vuokralaisen edellyttämät korjaus- ja muutostyöt (ml. rakenteisiin kiinnitettävät kalusteet, koneet, laitteet sekä mainostarrat, -kilvet ja -valot) | | | X |
| 2 | TEKNINEN ISÄNNÖINTI | | | |
| 2.1 | Isännöinnin kattamat kiinteistön ylläpitotehtävät | X | | |
| 2.2 | Kuntoarvion tekeminen | X | | |
| 2.3 | Kuntotutkimuksen tekeminen | X | | |
| 2.4 | Kiinteistön PTS:n tekeminen | X | | |
| 2.5 | Huoltokirjan laatiminen | X | | |
| 2.6 | Huoltokirjan ylläpito | X | | |
| 3 | KÄYTTÖ JA HUOLTO | | | |
| 3.1 | Kiinteistön LVISA-laitteet | X | | |
| 3.2 | Vuokralaisen LVISA-laitteet | | X | |
| 3.3 | Hissit ja liukuportaat, yleiset tilat | X | | |
| 3.4 | Hissit ja liukuportaat, vuokratohde | | X | |
| 3.5 | Nostosillat ja -tasot, yleiset tilat | X | | |
| 3.6 | Nostosillat ja -tasot, vuokratohde | | X | |
| 3.7 | Yleiskaapeloinnin hallinta | X | | |
| 3.8 | Kiinteistön sähkölaitteiden käytönjohtaja | X | | |
| 3.9 | Kiinteistön sähkölaitteiden määräaikaistarkastukset | X | | |
| 3.10 | Muut kiinteistön laitteet ja järjestelmät | X | | |
| 3.11 | Kiinteistön ylläpidon hälytys- ja puhelinlinjojen sekä verkkoyhteyksien siirtokulut (liittyen LVISA-järjestelmiin, kiinteistön rikosilmoittimiin, kuluvalvontaan, kameravalvontaan ym.) | X | | |
| 3.12 | Vuokralaiskohtaisten hälytys- ja puhelinlinjojen sekä verkkoyhteyksien siirtokulut (liittyen rikosilmoittimiin, kuluvalvontaan, kameravalvontaan ym.) | | X | |
| 3.13 | Verkkoyhteydet vuokratohdetta varten (esim. internet tai puhelin) | | | X |
| 3.14 | Viherkasvien hoito, yleiset tilat | X | | |
| 3.15 | Viherkasvien hoito, vuokratohde | | | X |
| 3.16 | Lamput ja vaihdot, yleiset tilat | X | | |
| 3.17 | Lamput ja vaihdot, vuokratohde | | | X |
| 3.18 | Viranomais tarkastukset: tapauskohtaisesti riippuen siitä, kenen vastuulle tarkastuksen kohde kuuluu | (X) | (X) | (X) |
| 4 | ILMANVAIHTO JA HORMIT | | | |
| 4.1 | Liestuuletin | X | | |
| 4.2 | - puhdistus ja suodattimen vaihto: tarpeen mukaan, kuitenkin vähintään 1 kerta vuodessa | | | X |
| 4.3 | Hormien puhdistus | X | | |
| 4.4 | Poistoventtiili | X | | |
| 4.5 | - puhdistus: tarpeen mukaan, kuitenkin vähintään 1 kerta vuodessa | | | X |
| 4.6 | Tuloilmaventtiili | X | | |
| 4.7 | - puhdistus: tarpeen mukaan, kuitenkin vähintään 1 kerta vuodessa | | | X |
| 4.8 | Ilmanvaihdon suodattimien puhdistus ja uusiminen | X | | |
| 4.9 | Puhallinkonvektoreiden huolto ja puhdistaminen | X | | |
| 4.10 | Ilmanvaihdon hinnat ja vaihdot | X | | |
| 4.11 | Keittiön rasvakanavien nuohoukset | | X | |
| 4.12 | Jäähdytysjärjestelmä, kiinteistön järjestelmät | X | | |
| 4.13 | - vuokralaisen toiminnan vaatimat tai vuokralaisen edellyttämät jäähdytysjärjestelmät | | | X |
| 5 | IKKUNAT | | | |
| 5.1 | Ikkunoiden puitteet, karmat ja heloitukset | X | | |
| 5.2 | Ikkunoiden ulkolasit (sis. umpiolasielementit) | X | | |
| 5.3 | Vuokraoikeuteen kuuluvien katutaso liiketilöiden ulkolasit ja lasiovet (sis. umpiolasielementit) | | X | |
| 5.4 | Ikkunan sisälasi (sis. umpiolasielementit) | | | X |
| 5.5 | Sälekalhittimet, yleiset tilat | X | | |
| 5.6 | Sälekalhittimet, vuokratohde | | | X |
| 5.7 | Markiisit, yleiset tilat | X | | |
| 5.8 | Markiisit, vuokralaisen omat | | | X |
| 5.9 | Teippaukset ja niiden poisto | | | X |
| 5.10 | Kaltrit, panssarit ja niiden poisto | | | X |
| 6 | VUOKRAOIKEUDEN KIINTEÄT KALUSTEET JA LAITTEET | | | |

| | | | | |
|-----------|--|---|---|---|
| 6.1 | Kaapistot ja komerot | | | X |
| 6.2 | Astianpesupöytä | | | X |
| 6.3 | Ikkunalauta, näyteikkunataso | | | X |
| 6.4 | Ikkunaverhotanko | | | X |
| 6.5 | Kiinteät vaatenaulakot | | | X |
| 6.6 | Ravintola- ja valmistuskeittiön kalusteet ja laitteet ja niiden liitokset: korjaukset, kunnossapito ja | | | X |
| 6.7 | - kylmälaitteiden lauhduttimien sulatus ja puhdistus, sulamisvesiputkien puhdistus: tarpeen mukaan, | | | X |
| 6.8 | - uunien puhdistus | | | X |
| 7 | OVET | | | |
| 7.1 | Kiinteistön ja vuokraohteen ulko-ovet sekä yleisissä tiloissa olevat ovet (sis. lukitus ja | X | | |
| 7.2 | Vuokraohteen sisällä olevat ovet (sis. lukitus ja ovensuljin/ovipumppu) | | | X |
| 7.3 | Vuokraohteen ulko-oven mahdolliset lisälukot (vuokralaisen asentamat) | | | X |
| 7.4 | Nimikilvet | | | X |
| 7.5 | Kiinteistön yleiset opasteet, yleiset tilat ja ulkoalue | X | | |
| 7.6 | Opasteet, vuokraohde | | | X |
| 7.7 | Nosto- ja automaatiovet, yleiset tilat | X | | |
| 7.8 | Nosto- ja automaatiovet, vuokraohde | | X | |
| 7.9 | Tuulikaappi (sis. esim. ritilä ja matto), yleiset tilat | X | | |
| 7.10 | Tuulikaappi (sis. esim. ritilä ja matto), vuokraohde | | | X |
| 8 | TURVALLISUUS | | | |
| 8.1 | Piirivartiointi suljettuna aikana, yleiset tilat | X | | |
| 8.2 | Valvomopalvelut, vuokraohde (vuokralaisen tilat) | | | X |
| 8.3 | LVISA-hälytyskäynnit, yleiset tilat | X | | |
| 8.4 | LVISA-hälytyskäynnit, vuokraohde | | | X |
| 8.5 | Murtohälytyskäynnit, yleiset tilat | X | | |
| 8.6 | Murtohälytyskäynnit, vuokraohde | | | X |
| 8.7 | Kulunvalvontajärjestelmä, kiinteistön ja vuokraohteen ulko-ovet sekä yleiset tilat | X | | |
| 8.8 | Kulunvalvontajärjestelmä, vuokraohteen sisällä olevat ovet | X | | |
| 8.9 | Avainten ja kulkutunnusteiden hallinta, kulunvalvonta sekä avaimet ja kulkutunnusteet | X | | |
| 8.10 | Hävinneet avaimet ja kulkutunnusteet ja siitä johtuvat uudelleen sarjoitukset, lisäavaimet ja | | X | |
| 8.11 | Rikosilmoitinjärjestelmän ja kameravalvonnan ylläpito, yleiset tilat | X | | |
| 8.12 | Rikosilmoitinjärjestelmän ja kameravalvonnan ylläpito, vuokraohde | | | X |
| 8.13 | Turvallisuuskoulutus (pois lukien lain mukaan omistajalle kuuluvat tehtävät) | | | X |
| 8.14 | Turvallisuussuunnitelman laadinta ja ylläpito, kiinteistö, ja muut omistajalle kuuluvat turvallisuustehtävät | X | | |
| 8.15 | Turvallisuussuunnitelman laadinta ja ylläpito, vuokraohde, ja muut käyttäjälle kuuluvat turvallisuustehtävät | | | X |
| 8.16 | Paloilmoitinjärjestelmä ja palontorjunta (sis. palovaroitin, palopostit, käsiammuttimet, sammutuslaitteistot) | X | | |
| 8.17 | - vuokralaisen omat järjestelmät | | | X |
| 9 | ULKOALUEIDEN HOITO | | | |
| 9.1 | Vuokralaisen käytössä olevien terrassien siivous | | | X |
| 9.2 | Puhtaanapito, ulkoalueet | X | | |
| 9.3 | Katulämmitys | X | | |
| 9.4 | Kattojen, kattokourujen ja syöksytörrien puhdistus | X | | |
| 9.5 | Lumityöt | X | | |
| 9.6 | Lumen poiskuljetus | X | | |
| 9.7 | Lumen ja jään poisto katoilta | X | | |
| 9.8 | Liukkauden torjunta, hiekoitus | X | | |
| 9.9 | Liputus (Suomen lippu yleisinä liputuspäivinä) | X | | |
| 9.10 | Liputus, vuokralaisen liputustarve | | X | |
| 9.11 | Vuokralaisen liput | | | X |
| 9.12 | Viheralueiden ja istutusten hoito, ulkoalueet | X | | |
| 10 | SIIVOUS | | | |
| 10.1 | Siivous, yleiset tilat | X | | |
| 10.2 | Siivous, vuokraohde | | | X |
| 10.3 | Saippuat, käsipyyhe- ja wc-paperit yms., yleiset tilat | X | | |
| 10.4 | Saippuat, käsipyyhe- ja wc-paperit, vuokraohde | | | X |
| 10.5 | Vaihtomatot, yleiset tilat | X | | |
| 10.6 | Vaihtomatot, vuokraohde | | | X |
| 10.7 | Lattioiden peruspesut ja vahaukset, yleiset tilat | X | | |
| 10.8 | Lattioiden peruspesut ja vahaukset, vuokraohde | | | X |
| 10.9 | Ravintolakeittiön lattioiden tehopesut (jos vuokraohteessa ravintolakeittiö): tarpeen mukaan, kuitenkin vähintään 1 kerta vuodessa | | | X |
| 10.10 | Ikkunoiden pesu, ulko- ja välipinnat ja yleiset tilat | X | | |
| 10.11 | Ikkunoiden pesu, ulkopinnat sellaisten vuokraohteessa olevien ikkunoiden osalta, jotka voidaan avata sisäännäin | | | X |
| 10.12 | Ikkunoiden pesu, sisä- ja välipinnat vuokraohteessa | | | X |
| 10.13 | Liukuportaiden pesu, yleiset tilat | X | | |
| 10.14 | Liukuportaiden pesu, vuokraohde | | X | |
| 10.15 | Yhteisten lastauslaiturialueiden puhtaanapito | X | | |
| 10.16 | Graffittien poisto, yleiset tilat | X | | |
| 10.17 | Tuholaistorjunta, yleiset tilat ja ulkoalueet | X | | |
| 10.18 | Tuholaistorjunta, vuokraohde | | | X |
| 11 | LÄMMITYS | | | |

| | | | | |
|-----------|--|---|---|---|
| 11.1 | Lämmityksen perusmaksut | X | | |
| 11.2 | Lämmityksen energimaksut | X | | |
| 11.3 | KOY-kohtaiset erillismittaukset | X | | |
| 11.4 | Huoneenlämmön perussääto | X | | |
| 11.5 | Patteriventtiilit ja termostaattit | X | | |
| 12 | JÄÄHDYTYKSEN | | | |
| 12.1 | KOY-kohtaiset erillismittaukset | X | | |
| 13 | VESI JA JÄTEVESI | | | |
| 13.1 | Veden ja jäteveden perusmaksut | X | | |
| 13.2 | Käyttövesimaksut | X | | |
| 13.3 | Jätevesimaksut | X | | |
| 13.4 | Vuokralaiskohtaiset erillismittaukset | | X | |
| 13.5 | Yhteisten tilojen vesimaksut | X | | |
| 13.6 | Pesukoneen liittäminen ja liitoksen huolto | | X | |
| 14 | SÄHKÖ JA KAASU | | | |
| 14.1 | Kiinteistö sähkö (yleiset tilat) ja ulkoalueiden sähkö | X | | |
| 14.2 | Vuokralaisen tilakohtainen sähkö (valaistus, tilakohtaiset hissit ja laitteet) | | X | |
| 14.3 | Valomainosten sähkökulut | | X | |
| 14.4 | Kaasulinjanveto vuokraohjeeseen, hankinta ja maksut | | | X |
| 14.5 | Sähkön kaukoliikennän kuukausimaksut | X | | |
| 14.6 | Sähkölaskun käyttäjäkohtaisen jakamisen ja laskuttamisen kulut | X | | |
| 14.7 | Sähkölaitteet ja jakokeskukset | X | | |
| 15 | JÄTEHUOLTO | | | |
| 15.1 | Jätekeskusten puristimet, kuilulaitteet ja muut jätelaitteet | X | | |
| 15.2 | Tavanomaisten jätteiden käsittely ja kuljetus jätelajeittain (paperi, pahvi, energiajäte, biojäte, sekajäte, metalli, lasi, nestekartonki) | X | | |
| 15.3 | Jätelaitteiden huolto | X | | |
| 15.4 | Jäteastioiden puhdistaminen | X | | |
| 15.5 | Ongelmajätteet (sis. esim. patterit, räjähteet, kaasut ja palavat nesteet) | | | X |
| 15.6 | IT-romut | | | X |
| 15.7 | Tietoturvajäte | | | X |
| 15.8 | Rasvan- ja öljynerotuskaivojen tyhjennykset ja puhdistaminen, yleiset tilat | X | | |
| 15.9 | Rasvan- ja öljynerotuskaivojen tyhjennykset ja puhdistaminen, vuokratilakohde | | X | |
| 15.10 | Keittiön rasva-astioiden tyhjennys (edellyttää sopimusta Suomen kasviöljykierrätys Oy:n tai vastaavan kanssa: sopimuksesta toimitettava kynnin vuokraantitalle) | | | X |
| 15.11 | Viemäritukosten aukaisut, yleiset tilat | X | | |
| 15.12 | Viemäritukosten aukaisut, vuokratilakohde (ml. tukoksesta aiheutuneet vahingot) | | X | |
| 15.13 | Kierrätyspisteiden (asiakkaiden jätteet) hoito | X | | |
| 15.14 | Vesilukko ja lattiakaivot - korjaus ja uusiminen | X | | |
| 15.15 | Vesilukko ja lattiakaivot - puhdistus: tarpeen mukaan, kuitenkin vähintään 1 kerta vuodessa | | | X |
| 15.16 | Vuokralaisen toimintojen tai vuokralaisen tavanomaista suuremman jättemäärän vuoksi mahdollisesti tarpeellisten ylimääräisten jätelaitteiden, -järjestelmien tai -astioiden huolto ja puhdistaminen sekä em. jätteiden käsittely ja kuljetus | | X | |
| 16 | VAHINKOVAKUUTUKSET | | | |
| 16.1 | Kiinteistön täysarvovakuutus | X | | |
| 16.2 | Vuokralaisen vastuu- ja keskeytysvakuutukset | | | X |
| 17 | KIINTEISTÖVERO | | | |
| 17.1 | Maapohjan kiinteistövero | X | | |
| 17.2 | Rakennusten kiinteistövero | X | | |

Edellä sovitun vastuunjakon soveltuu vain siinä tapauksessa, että kysymyksessä olevassa kiinteistössä ja/tai vuokraohjeissa on kyseinen ominaisuus tai varuste. Edellä sovitusta vastuunjaosta huolimatta se osapuoli, jonka toiminnasta tai huolimattomuudesta vahingot/kustannukset ovat aiheutuneet, on kaikissa tapauksissa vastuussa kyseessä olevista vahingoista/kustannuksista.